



BOLLEBYGDS
KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., **PRÄSTGÅRDSGÄRDET**

Upprättad 2024-09-06
KS2024/190
Plan- och bygglagen (SFS § 2010:900)
Standardförfarande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Hur samrådet har bedrivits	3
Sammanfattning.....	3
Ändringar sedan samråd.....	3
Kvarstående synpunkter.....	4
Ställningstagande	4
Yttranden.....	4
<i>Myndigheter.....</i>	<i>4</i>
<i>Kommunala nämnder och råd.....</i>	<i>13</i>
<i>Företag och föreningar.....</i>	<i>14</i>
<i>Sakägare.....</i>	<i>18</i>
<i>Övriga.....</i>	<i>20</i>
Medverkande.....	22

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Planförslag har varit ute för samråd under tiden 2023-04-03 till 2023-05-03.

Kommunen bjöd in till samrådsmöte den 19 april 2023.

Berörda markägare, myndigheter, organisationer och nämnder har underrättats med brev. Handlingarna har även varit utställda i kommunhusets och Tingkullens entréhall, på huvudbiblioteket i Bollebygd och på kommunens hemsida. Samrådet annonserades även i Borås Tidning 23 mars 2023.

Totalt har 19 yttranden inkommit under samrådstiden. Inkomna yttranden sammanfattas och besvaras i denna samrådsredogörelse.

SAMMANFATTNING

Myndigheter, organisationer och privatpersoner har inkommit med yttranden som pekar på ett antal förändringar som krävs av planförslaget. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör planens påverkan på förutsättningarna för att miljö kvalitetsnormerna ska följas samt hantering av skyfall, buller, risk och geoteknik måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Närliggande fastighetsägare har inkommit med yttranden och motsätter sig en utbyggnad enligt detaljplanen med hänvisning till att bruksvärd jordbruksmark tas i anspråk. Yttranden påpekar att Nolåns dalgång utgör ett signum för Bollebygd som bör bevaras och anser att alternativa områden bör utredas.

ÄNDRINGAR SEDAN SAMRÅD

Plankarta

- Planområdet har minskat i omfattning då naturmarken inom planområdets sydvästra del utgått.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om utnyttjandegrad som styr hur mycket av kommande fastigheter som får bebyggas vid uppförande av olika typologier.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser som säkerställer att delar av marken inom planområdet inte belastas mer än vad den tål utifrån framtagen geoteknisk utredning.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse så att vatten från hårdgjorda ytor fördröjs och leds till områdets lågpunkt i inom allmän platsmark PARK.
- Plankartan har kompletterats med utfartsförbud längs den del av planområdet närmast Kullavägen som inte omfattas av föreslagen in/utfart. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast en in/utfart anläggs mot Kullavägen.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att bullerdämpande åtgärder ska genomföras så att gällande riktvärden för omgivningsbuller inte överskrids vid bostäder.
- Plankartan har kompletterats med upplysning om att belysningsprogram ska upprättas i samband med ansökan om bygglov för att säkerställa att inte fladdermöss påverkas negativt.
- Bestämmelser om att plantering och parkering får uppföras längs gata har utgått.

- Likaså gäller bestämmelsen om upphävande av strandskydd, där planerade åtgärder i stället föreslås möjliggöras genom att dispens ges från strandskyddet om så krävs.
- Vad gäller reglerade ytor för skyfallshantering (m1) så har dessa utökats från att utgöra 4 meter till 6 meter.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån Länsstyrelsens synpunkt vad gäller påverkan på förutsättningarna för att miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån Länsstyrelsens och Trafikverkets synpunkter vad gäller påverkan på omkringliggande infrastruktur vid skyfall.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av framtagen geoteknisk utredning och utifrån SGI:s yttrande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av framtagen fladdermusinventering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av uppdaterad lokalisering utredning för ianspråktagande av jordbruksmark.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

- Exploatering på jordbruksmark (Naturskyddsföreningen, närliggande fastighetsägare).
- Exploatering i del av dalgången (Naturskyddsföreningen).
- Ta bort reglering av dike för att möjliggöra förläggning av ledningsstråk som tar hand om spillvatten med självfall (VA/Gata).

STÄLLNINGSTAGANDE

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna ovan och förvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 18 §.

YTTRANDEN

Inkomna yttranden följer ordningen myndigheter, kommunala nämnder och råd, företag och föreningar, kända sakägare och sist övriga som har inkommit med synpunkter. Yttranden från myndigheter återges nedan i sin helhet. Yttranden från organisationer, föreningar, kända sakägare och andra än sakägare har sammanfattats. Samtliga yttranden finns i sin helhet i kommunens fysiska och digitala arkiv.

Dataskyddsförordningen innebär att den version av samrådsredogörelse som publiceras på hemsidan inte får innehålla några personuppgifter. Samrådsredogörelsen är allmän handling som kan begäras ut i originalversion.

Myndigheter

1. Länsstyrelsen 2023-05-05

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Yttrandet i sin helhet:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att förtydliganden behöver göras gällande hur planen hanterar skyfall, buller, risk och geoteknik samt hur planen påverkar förutsättningarna för att miljökvalitetsnormerna ska följas. I annat fall kan planen komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att bilagd dagvattenutredning behöver utvecklas om den ska ligga till grund för bedömningen av påverkan på aktuell grundvattenförekomst (Bollebygd – inom åtgärdsområde Rolfsån) och förutsättningarna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomsten.

Dagvattenutredningen behöver beskriva och ta ställning även till grundvattenförekomsten och resonera utifrån grundvattenförekomstens miljökvalitetsnormer varför detaljplanen är lämplig med avseende på berörda kvalitetsfaktorer.

Dagvattenutredningen behöver även tydligare motivera varför och hur detaljplanen med dagvattenåtgärderna antas följa miljökvalitetsnormerna samt resonera kring på vilket sätt riktvärdena som används är applicerbara på just detta område med berörda vattenförekomster.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats enligt ovan synpunkter. Det har även tagits fram ett separat PM som beskriver eventuell påverkan på grundvattenförekomsten samt möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer (MKN).

Sammanfattningsvis medför områdets geologi och hydrogeologi att grundvattenförekomsten har ett gott skydd mot föroreningar/ämnen som kan medfölja den planerade exploateringen av området. Kommunens anser inte att föreslagen exploatering riskerar att påverka grundvattenförekomstens möjlighet att uppnå gällande miljökvalitetsnormer (MKN).

Planområdets storlek uppgår till ca 3 promille i jämförelse med avrinningsområdets totala yta. Inga bedömningsparametrar som är noterade otillfredsställande/måttliga (som inte är undantagna) överskrids. Mot bakgrund av VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen gör kommunen bedömningen att föreslagen exploatering inte riskerar att påverka vattenförekomstens möjlighet att uppnå gällande miljökvalitetsnormer (MKN).

Göteborg Stads riktvärden används då kommunen saknar egna riktvärden. Riktvärdena är de högre ställda kraven för dagvatten och gäller för mycket känsliga recipienter. Riktvärdena har använts som jämförande koncentrationer och som en försiktighetsåtgärd samt för att säkerställa att reningens nivå är god. Resultatet jämförs också mängdmässigt mot recipientens totala belastning och känslighet.

Skyfall

Enligt kommunen ska anpassningar för hantering av skyfall ske genom höjdsättning av planområdet och via utpekade skyfallsstråk. Är höjdsättning en förutsättning för att skyfall inte ska orsaka skada inom planområdet behöver kommunen beskriva hur genomförandet kan säkerställas.

Del av skyfallshanteringen innefattar det befintliga dike som rinner genom planområdet mot Rävlandavägen. Diket mynnar i en trumma under Rävlandavägen. Kommunen behöver beskriva om den ökade avrinningen från planområdet (till följd av att bebyggelse innebär större andel hårdgjorda ytor) kan medföra att trumman överbelastas och vilka konsekvenser det kan leda till.

Kommunen behöver även beskriva om övrig yttlig avrinning från området kan påverka omkringliggande bebyggelse och infrastruktur. Planområdet ingår i ett område som i kommunens översiktsplan är utpekad som utvecklingsområde för bland annat bostäder och kommunal service. Om kommunen vet att omkringliggande områden kommer att exploateras uppmanar Länsstyrelsen kommunen att fundera över om skyfallshanteringen inom planområdet kan påverka utvecklingen i närområdet i enlighet med översiktsplanen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ovan information.

Den befintliga trumman under Rävlandavägen har vid fallet 10 promille en kapacitet om ca 1400 l/s vilket är mer än det flöde som genereras inom planområdet vid skyfall. Skulle trumman under Rävlandavägen haverera kommer dagvatten från ett betydligt större område än planområdet rinna över vägbanan mot Nolån. Vid detta scenario, som bedöms ha låg sannolikhet, finns alternativa framkomliga vägar. En utveckling enligt förslaget bedöms på så sätt kunna genomföras utan krav på särskilda åtgärder.

Den enda ytan som belastar området ligger högre än planerad bebyggelse utmed Kullavägen och är av mindre karaktär. Detta kan enkelt hanteras i ett mindre avskärande dike utmed Kullavägen. Diket är av mindre karaktär och behöver inte regleras i planen. Stora belastande ytor finns således ej.

Plankartan har kompletterats med generell bestämmelse för att säkerställa hanteringen av skyfall.

Geoteknik

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från SGI.

Ett geotekniskt PM som togs fram i ett tidigare skede när området började utredas har bilagts planhandlingarna. Detta PM är översiktligt och föreslår vidare studier när utbyggnadsförslaget är mer konkret. Enligt planbeskrivningen ska en uppdaterad geoteknisk utredning tas fram inför detaljplanens granskningsskede för att närmare undersöka förutsättningarna för ras, skred och erosion. Länsstyrelsen välkomnar detta.

SGI lyfter vikten av att uppdatera befintligt geotekniskt underlag till detaljerad utredningsnivå särskilt med avseende på hållfasthetsbestämningar, portrycksförhållanden och förekomst av kvicklera. Vidare anser SGI att gjorda val och analyser ska redovisas med tydliga resonemang och motiveringar samt att relevanta känslighetsanalyser utförs. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Se svar till SGI.

Buller

Planområdet är bullerutsatt från tre olika vägar (Rävlandavägen, Hindåsvägen och Kullavägen) samtidigt som de planerade kvartersgatorna inom planområdet kommer att generera ytterligare buller på närmare håll. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver lägga till en planbestämmelse som säkerställer att kraven enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfylls.

En relativt stor andel av de planerade husen saknar helt en sida eller fasad som lever upp till kraven för uteplats enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader utifrån de skisser som framgår av bullerutredningen. Om hastigheten på Kullavägen och Hindåsvägen sänks till 50 km/h från 70 km/h förbättras situationen dock något. Kvar finns då tio byggnader som ej kan anses lämpliga för uteplats om ytterligare åtgärder inte vidtas.

Länsstyrelsen instämmer därmed i konsultens och kommunens slutsats att det kommer krävas fler bullerdämpande åtgärder för att kunna erbjuda uteplatser till samtliga hus.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att bullerdämpande åtgärder ska genomföras så att gällande riktvärden för omgivningsbuller inte överskrids vid bostäder (m₂) vilket säkerställer att aktuella krav uppfylls.

Strandskydd

Enligt plankartan omfattas området där strandskyddet föreslås bli upphävt av egenskapsbestämmelserna ”damm” och ”dike” inom område med användningen ”PARK”. Länsstyrelsen bedömer att det blir tydligare att strandskyddet är kvar i sin helhet inom detta område och att dispens ges från strandskyddet för åtgärder om så krävs.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bestämmelsen om upphävande av strandskydd har tagits bort från plankartan. Planerade åtgärder föreslås, utifrån Länsstyrelsens yttrande, i stället möjliggöras genom att dispens från strandskyddet ges för planerade åtgärder om så krävs.

Råd enligt PBL och MB

Exploatering på jordbruksmark

Kommunen har utrett frågan om jordbruksmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken i en lokaliseringsstudie. Utredningens slutsats är att brukningsvärd jordbruksmark kan tas i anspråk för planerat bostadsbyggande, som kommunen bedömer är ett väsentligt samhällsintresse.

Kommunen har utrett två alternativa lokaliseringar och bedömt att den utpekade platsen är mest lämpad. Utredningen begränsas dock till områden som redan finns utpekade för specifika ändamål i gällande översiktsplan vilket kan vara en lite för snäv tolkning med utgångspunkt från de krav på lokaliseringsutredning som framgår av miljöbalkens tredje kapitel.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunen har inför detaljplanens granskning tagit fram en reviderad lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort med hänsyn till jordbruksmark. Arbetet, som sammanställts i form av en rapport, syftar till att ta ett helhetsgrepp för den utveckling av Bollebygds tätort som planeras på jordbruksmark. Sammantaget har 12 områden studerats och tilldelats poäng som ger en indikation på områdets samlade värde och lämplighet för exploatering. Aktuell detaljplan, Prästgårdsgärdet, är det område som utifrån lokaliseringsutredningen fått högst poäng och bedöms därmed lämpligt för exploatering.

Artskydd

Från slutsatserna av undersökningen av betydande miljöpåverkan framgår det att det är särskilt viktigt att belysa eventuell förekomst av fåglar och fladdermöss. Naturvärdesinventeringen (NVI) som gjorts av planområdet pekar också på vikten av att en fladdermusinventering görs av området eftersom det finns strukturer inom området som gör att man kan förväntas hitta flera fladdermusarter här.

För att kunna bedöma huruvida detaljplanens eventuella påverkan på fladdermöss behöver kommunen förtydliga följande:

- Förekommer det fladdermöss inom områden som omfattas av detaljplanen?
- Hur använder dessa i så fall området? Används det för fortplantning, övervintring eller för vila (till exempel häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser, rastplatser, dagvisten)?
- Kan otillåten störning eller skada minimeras eller undvikas, genom att detaljplanen anpassas eller genom att skyddsåtgärder vidtas?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

En fladdermusinventering har tagits fram inför detaljplanens granskning som visar på att aktiviteten på fladdermöss inom planområdet är låg. Huvuddelen av områdets naturvärden, såsom träd- och buskridåer samt i dessa förekommande grova träd, bevaras i samband med exploateringen. Det nuvarande skogsområdet och ravinen ner mot Nolån ligger utanför planområdet och påverkas på så sätt inte av exploateringen. Inte heller trädridån mot Hindåsvägen påverkas negativt av förslaget då det i plankartan säkerställs med användningen allmän plats (NATUR). Utöver bevarandet av ovan nämnda miljöer lyfter fladdermusinventeringen att det är viktigt att området inte blir för starkt belyst. Plankartan har därför kompletterats med upplysning om att belysningsprogram ska upprättas i samband med kommande bygglov.

Biotopskydd

Det bör framgå från planhandlingarna att det biotopskyddade diket i planområdets norra del kommer att vara biotopskyddad även efter detaljplanens antagande (NVI id 5). Marken norr om planområdet utgörs av jordbruksmark som ansluter till diket och så länge denna mark är jordbruksmark kommer diket omfattas av det generella biotopskyddet.

Det samma gäller för det mindre diket i planområdets södra del (NVI id 6).

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med ovan information. Planområdet har sedan samråd minskat i omfattning vilket innebär att det mindre diket i planområdets södra del (NVI id 6) ligger utanför planområdet.

Vatten och avlopp

Kommunen bör göra en bedömning om ifall kapaciteten för det reningsverk som de nya bostäderna ska kopplas in på är tillräcklig.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Befintliga dricksvattenledningar och spillvattenledningar har kapacitet att ansluta planområdet. Tillräcklig kapacitet för reningsverket finns till 2025 och kommunen ansöker just nu om nytt tillstånd.

Behovsbedömning:

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

2. Lantmäteriet 2023-05-03

Yttrandet i sin helhet:

Vid genomgång av planförslagets handlingar har ingenting av det som Lantmäteriet särskilt ska beakta noterats.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

3. Trafikverket 2023-05-02

Yttrandet i sin helhet:

Infrastruktur

Detaljplanen berör de statliga vägarna 1621, 554 samt 527.

Dagvatten

Trafikverket saknar information om hur de förändrade förhållandena kommer att påverka de statliga vägarna som omsluter planområdet, samt om tillhörande trummor och diken kommer att klara den extra belastningen. I dagvattenutredningen går det att läsa följande:

”Dagvatten ska även kunna hanteras vid skyfall motsvarande ett regn med återkomsttid på 100 år. Då sker avrinningen ytledes och ska säkerställa att inte tredjepart eller egendom skadas. Högt vattenstånd ska inte påverka byggnad eller farbarhet för räddningstjänst m.m.”

Som det ser ut nu tolkar Trafikverket det som att ytavrinning sker mot väg 527. Utredningen behöver kompletteras med information om hur mycket extra vatten som kommer ledas till väg 527 vid skyfall samt vilka risker det finns för vägen i samband med detta och hur dessa risker ska omhändertas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen har inför detaljplanens granskning kompletterats utifrån Trafikverkets synpunkter. Den befintliga trumman under Rävlandavägen har vid fallet 10 promille en kapacitet om ca 1400 l/s vilket är mer än det flöde som genereras inom planområdet vid skyfall. Skulle trumman under Rävlandavägen haverera kommer dagvatten från ett betydligt större område än planområdet rinna över vägbanan mot Nolån. Vid detta scenario, som bedöms ha låg sannolikhet, finns alternativa framkomliga vägar. En utveckling enligt förslaget bedöms på så sätt kunna genomföras utan krav på särskilda åtgärder.

Gång- och cykelväg längsmed Hindåsvägen

Trafikverket vill upplysa kommunen om att det pågår ett planeringsarbete för gång- och cykelväg längs med väg 554. Trafikverket vill därför uppmana kommunen att inte planlägga på ett sådant vis som omöjliggör för en framtida gång- och cykelväg. Delen av allmän platsmark PARK i det nordöstra hörnet kommer täcka en potentiell sträckning av den nya gång- och cykelvägen. Den nu angivna egenskapsbestämmelsen PARK är dock acceptabel och kommer inte omöjliggöra för en eventuell vägplan.

Trafikverket undrar hur kommunen resonerar kring planläggningen i denna del av detaljplanen i förhållande till en framtida gång- och cykelväg?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Detaljplanen omöjliggör inte för en framtida vägplan. Kommunen hänvisar till separat dialog som förts med Trafikverket gällande planläggning av den framtida gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Trafikverket noterar att kommunen ser busshållplatsen vid Bollebygdsskolan som en viktig knutpunkt för att tillgodose planområdet med ett kollektivtrafiknära utbud av regionala förbindelser. I planbeskrivningen går det vidare att läsa följande:

"En gång- och cykelbana planeras knyta samman det nya bebyggelseområdet med skolan och centrum med anslutning vid rondellen längs Rävlandavägen. Denna kommer att gå genom parkmarken".

I och med att det inte finns någon befintlig passage i plan över väg 527 mellan planområdet och busshållplatsen är det viktigt att kommunen har en dialog med Trafikverkets projekt för gång- och cykelväg längsmed väg 554 för att takta detaljplanen med projektet. Trafikverket ser det som fördelaktigt om planområdets gång- och cykelnät matchar med projektet för ny gång- och cykelväg längs med väg 554 för att undvika framtida oskyddade passager från planområdet till och från busshållplatsen. För vidare dialog i frågan tas lämpligen kontakt med Trafikverkets projektansvarige Pernilla Fredman: pernilla.fredman@trafikverket.se.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras. Kommunen har parallellt med framtagandet av detaljplanen fört separat dialog med Trafikverket gällande planläggning av den framtida gång- och cykelvägen.

Pumpstation – ändrad anslutning

Trafikverket noterar att planen möjliggör för en pumpstation (E₁) i det östra hörnet av planområdet. Trafikverket vill därför uppmärksamma om att det innan anläggandet av pumpstationen kommer krävas en ansökan om ändrad användning av anslutning till väg 527 i höjd med föreslagen plats för pumpstationen. Anslutningsärendet är en separat ansökan som behandlas av Trafikverkets respektive regioner. Ansökan om att ändra på en redan befintlig anslutning är avgiftsfri. Enklast är att ansöka via Trafikverkets hemsida: <https://www.trafikverket.se/e-tjanster/ansok-om/ansok-om-ny-eller-andrad-utfart/>.

I övrigt kan det vara värt att notera att det på sträckan är en säkerhetszon på 6 meter mätt från asfaltkant. Inom denna zon får det inte förekomma oeftergivliga föremål som exempelvis en pumpstation.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras. I plankartan säkerställs en säkerhetszon om 6 meter från asfaltkanten.

Anslutning mot statlig väg 1621

Under förutsättning att siktröjning sker västerut sett från föreslagen anslutning mot väg 1621 har Trafikverket inget att invända mot. Trafikverket har varit på platsen och inspekterat sikten som i övrigt bedöms som tillfredsställande. Vid platsbesöket konstaterades dock att det saknas dike längs med vägen där planerad anslutning ska ligga. Detta kan innebära att vissa åtgärder kommer behöva vidtas i samband med anläggandet av ny anslutning.

Trafikverket vill även poängtera att inga andra utfarter från planområdet får anläggas mot väg 1621 och anser därför att kommunen bör lägga utfartasförbud för delen av planområdet närmast väg 1621.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras. Plankartan har inför detaljplanens granskning kompletterats med utfartsförbud längs delen av planområdet närmast väg 1621 som inte omfattas av föreslagen in/utfart.

Trafik

Trafikverket ser inga risker med den trafikstring som planen bedöms generera och delar i övrigt slutsatserna i trafikutredningen. Däremot noterar Trafikverket att fler planer är på gång i området och att det därmed kan finnas ett behov av att ta ett helhetsgrepp i frågan och kolla på kapaciteten ur ett perspektiv där samtliga kommande planer beaktas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

4. Statens geotekniska institut 2023-04-26

Yttrandet i sin helhet:

Enligt planbeskrivningen ska en uppdaterad geoteknisk utredning tas fram inför detaljplanens granskningsskede för att närmare undersöka förutsättningarna för ras, skred och erosion. SGI avvaktar att kommentera tills uppdateringen är klar. Vi vill emellertid lyfta vikten av att uppdatera befintligt geotekniskt underlag till detaljerad utredningsnivå särskilt med avseende på hållfasthetsbestämningar, portrycksförhållanden och förekomst av kvicklera. Vi ser även med fördel på att gjorda val och analyser redovisas med tydliga resonemang och motiveringar samt att relevanta känslighetsanalyser utförs.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

En detaljerad geoteknisk utredning har tagits fram inför detaljplanens granskningsskede som sammanfattas i planbeskrivningen. Områdets stabilitet beräknades då i 5 sektioner och totalstabiliteten bedöms, ur geoteknisk synvinkel, vara tillfredställande inom huvuddelen av området för både befintliga och utbyggda förhållanden med hänsyn till planerad höjdsättning och utformning. För ett mindre område inom den södra delen av planområdet (sektion 3) samt inom den östra delen av planområdet (sektion 5) införs bestämmelser om utökat marklov för utfyllnad eller avschaktning under 0,5 meter samt maximal belastning utifrån markens beskaffenhet. Kommunen gör bedömningen att föreslagen reglering säkerställer en godtagbar utformning med hänsyn till områdets stabilitet och framtida förhållanden.

5. Polisen 2023-05-02

Yttrandet i sin helhet:

Lokalpolisområde Borås har inget att erinra mot planförslaget men betonar ett antal brottsförebyggande principer nedan.

Spontan övervakning

Den grundläggande tanken är att den som vill begå brott har en önskan om att inte synas. Övervakning och närvaro ökar den upplevda risken hos en potentiell gärningsman. Den spontana övervakningen sker genom att öka antalet ”ögon” på plats. Byggnader ska helst ha fönster åt alla håll. På samma sätt är det viktigt med god belysning samt att ta bort hinder som begränsar sikten.

Naturlig tillträdeskontroll

Principen bygger på att man skapar fysiska avgränsningar som upplevs naturliga. Det kan tex vara dörrar, grindar, staket, häckar eller annat som markerar gränsen för det offentliga rummet.

Underhåll och skötsel

Människor som bor och verkar i ett välskött område är mer många om sitt område än de som verkar i ett med bristande underhåll.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Kommunala nämnder och råd

6. Kommunstyrelsen 2023-04-18

Yttrandet i sin helhet:

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

7. Socialnämnden 2023-04-25

Yttrandet i sin helhet:

Socialnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

8. Ungdomsrådet 2023-04-25

Yttrandet i sin helhet:

Ungdomsrådet gillar förslaget. De vill poängtera vikten av ett övergångsställe från skolområdet till det nya bostadsområdet, folk kommer inte att gå omvägar till ett övergångsställe utan det behöver vara lätt att använda/lätt att göra rätt. Ungdomsrådet undrar om det finns planer på att bygga en lekplats i bostadsområdet? Det skulle vara bra för att attrahera barnfamiljer till området.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras. Någon specifik lokalisering för lekplats regleras inte i plankartan men intentionen är att fördela gemensamma grönytor i strukturen som fungerar som naturliga mötesplatser med funktioner som tex växthus, odlingslotter, lekplatser etc.

9. VA/Gata 2023-05-03

Yttrandet i sin helhet:

Bredda "m₁" från 4 till 6 m och gör till prickmark och u-område. Om ledningar dras här i stället för genom u-området i sydväst undviks potentiell problematisk förläggning och underhåll av ledning i brant slänt.

Bredda "GC-VÄG" från 4 till 6 m och gör till prickmark + u-område. På så vis kan ledningar förläggas och underhåll möjliggöras. Även i exploatörens förslag fanns ledningar i detta stråk men u-område har inte införts och bredden på GC:n är för smal även med hänsyn till deras ledningsdragning.

Här finns stor risk att det behöver fyllas så mycket för att möjliggöra väg och byggrätter att slänterna kommer att sträcka sig utanför DP:n och även komma i konflikt med planbestämmelsen "dike,"

eftersom slänterna i så fall kommer att gå ut över diket. Enligt Sweco skulle en sådan utfyllnad och slänt innebära att diket flyttas närmare Hindåsvägen. Det skulle dock inte påverka diket funktion. Däremot skulle det riskera strida mot bestämmelserna i detaljplanen eftersom det inte kommer att finnas något dike där planen säger att det ska.

Förslaget är att slopa bestämmelsen ”dike₁” och i stället införa prickmark och u-område i ytan vilket möjliggör förläggning av ledningsstråk som tar hand om spillvatten med självfall om det blir hus i southeräng mot Hindåsvägen och även fungerar som möjligt huvudledningsstråk för spill- och dricksvatten för all potentiell exploatering längs Hindåsvägen enligt bifogat underlag. I skissen nedan har ledningarna i det aktuella stråket delvis ritats in på kvartersmark men under avstämningen igår sades att det skulle gå lika bra att lägga dom i ”NATUR” i området som nu har egenskapen ”dike₁”.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Område som i den södra delen av detaljplanen pekas ut för skyfallshantering (m1) har justerats från 4 meter till 6 meter samt kompletterats med prickmark och u-område. Detsamma gäller för GC-VÄG i den nordöstra delen av planområdet som har justerats från 4 meter till 6 meter samt kompletterats med prickmark och u-område.

Det öppna diket omfattas av det generella biotopskyddet och kommer inte påverkas av den planerade exploateringen. Förslag till VA-lösning innebär att samtliga ledningar läggs i den nya huvudgatan. Husen planeras i dagsläget att ligga i nivå med den nya huvudgatan så att självfall möjliggörs.

Företag och föreningar

10. Västtrafik 2023-04-28

Yttrandet i sin helhet:

Västtrafik ser positivt på utveckling i närhet till befintlig kollektivtrafik vilket ger de boende förutsättningar för att resa hållbart. Västra Götalandsregionen har en Målbild för Tåg 2035 där ambitionen är att utöka tågtrafiken i stråket. När det sker kommer en förflyttning från buss till tåg att behöva ske. Det kan vara viktigt att beakta i kommunens fortsatta planering, att behovet av att kunna ta sig till stationen kommer att öka och att arbeta med hur människor kan sig till och från stationen på ett hållbart sätt.

Parkering är ett mycket viktigt styrmedel som påverkar hur människor reser. Vi noterar att bilparkering planeras inom 25 meter från huset vilket kan jämföras med avståndet till närmsta hållplats. Med tanke på att resenärer med kollektivtrafiken både har ett längre avstånd och behöver korsa en väg är tillgängligheten redan sämre för de som vill resa med kollektivtrafiken jämfört med egen bil. Ett sätt att underlätta valet av hållbart resande är att jämna ut skillnaden mellan avstånd till egen bil och kollektivtrafik. Till exempel genom att lokalisera största delen bilparkering i utkanterna av området. Vi uppmuntrar arbetet med att titta på olika hållbara mobilitetslösningar för att underlätta och styra mot hållbart resande.

Det är viktigt att gång- och cykelanslutningar till närmsta busshållplats och tågstationen ses över ur ett hela-resan-perspektiv. Gångvägar, cykelvägar och passager bör vara enkla (gena i förhållande till viktiga målpunkter som skolan och busshållplats och tydliga), trygga och tillgängliga för alla.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

11. Skanova/Telia 2023-04-05

Yttrandet i sin helhet:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom eller intill detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Observera att kopparnätet kommer vara taget ur drift 2024-03-31 så det som kan vara i konflikt är endast angränsande fiberkablar.

Skanova önskar att delta tidigt i projekteringen för att se över om de kan vara med i samförläggning och samverka för fibrera det nya området.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras inför det vidare planarbetet och kommande projektering.

12. Vattenfall 2023-05-03

Yttrandet i sin helhet:

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom närområdet för aktuell detaljplan och hänvisar till bifogat kartmaterial med utpekade anläggningar. Anläggningarna består av 12 kV markkabel (röd streckad linje), 12 kV transformatorstation (svart kvadrat), 0,4 kV markkabel (blå streckad linje) och 0,4 kV kabelskåp (svart rektangel).

Vattenfall har inga elnätanläggningar inom området för aktuell detaljplan.

Yttrande noterar att det är inlagt ett E₂-område för transformatorstation i plankartan vilket enligt yttrandes bedömning är en bra placering.

Yttrande noterar vidare att det i planbeskrivningen står: *"Område för transformatorstation (teknisk anläggning) förläggs centralt inom planområdet utmed den allmänna huvudgatan"*, och förutsätter att markkablar för elförsörjning inom området kan förläggas i gatumark.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras inför det vidare planarbetet och kommande projektering.

13. Naturskyddsföreningen Borås 2023-05-01

Yttrandet i sin helhet:

Planens placering

Yttrande understryker att användandet av jordbruksmark till bostadsbyggande inte långsiktigt gynnar Bollebygd kommuns utveckling. En gång bebyggd åkermark kan inte återställas för sitt ursprungliga ändamål. De lagar som styr exploatering av åkermark måste efterlevas för att säkerställa framtida livsmedelsproduktionen. Yttrande anser vidare att andra lämpligare områden måste eftersökas för att uppnå tänkt exploatering samt att marken i fråga dessutom är extra lämplig för matproduktion i och med lutningen åt sydöst som skapar ett varmare mikroklimat vilket ger en längre odlingsäsong och ett större antal grödor som kan odlas där.

Förutom vikten av den framtida livsmedelsproduktionen påpekar yttrande även ett antal arter som är helt beroende av jordbrukslandskapet, tex sånglärka, stenskvätta, buskskvätta (rödlisad som nära hotad) och ängspiplärka. Samtliga arter finns i området och är eller tidigare har varit rödlistade på grund av minskande lämpliga livsmiljöer.

I naturvärdesinventeringen och planbeskrivningen lyfts potentialen för fladdermöss i området och en inventering rekommenderas. Vi håller med om att en fladdermusinventering måste genomföras för att kunna göra en bedömning av hur fladdermöss påverkas av detaljplanen.

Som översiktsplanen lyfter utgör dalgången en viktig grön korridor som följer Nolån. När delar av dalgången bebyggs försämras möjligheten för olika arter att använda sig av den korridoren. Detaljplanen visar att delar av korridoren bibehålls norr och söder om bostadsområdet. Vi håller dock inte med om att den ekologiska funktionen bibehålls när korridorens storlek minskas. Bebyggelsen minskar tex möjligheten för fåglar att rasta och söka föda på jordbruksmark. Belysning stör många arter genom att minska insektstillgången och förändra flyttmönster. Den norra delen av korridoren kommer dessutom framöver påverkas negativt av bebyggelsen i och med att en utökning av bebyggelsen är planerat vid Fjällastorp.

Yttrande hänvisar till kommunens undersökning och bedömning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan och där det under rubriken miljömål står *"Den ekologiska funktionen för många arter i landskapet bedöms till stor del kunna vara kvar och ytterligare anpassningar kan göra så att de viktigaste funktionerna i landskapet kan bibehållas och eventuellt utvecklas"*.

Yttrande håller inte med om att den ekologiska funktionen till stor del kommer att vara kvar. Arter som är anpassade till ett öppet jordbrukslandskap utan byggnader och ljusföroreningar kommer inte bo kvar inom området, tex sånglärka och fladdermöss. Yttrande saknar också en specificering av vilka ytterliga anpassningar som kommer att göras för att bibehålla och utveckla de ekologiska funktionerna i landskapet.

Förslag till åtgärder

För att minska den negativa effekten av belysning på djur och växter ska vitt LED-ljus undvikas, utomhusbelysning ska ske i varma färger (max 2000 Kelvin), all belysning ska vara nedåtriktade och gång- och cykelbanor ska ha rörelsestyrd belysning så att de kan vara släckta största delen av natten.

I slänten mellan bostadsområdet och Rävlandavägen finns det unika möjligheter att med små medel skapa riktigt goda förutsättningar för ängsväxter och pollinerande insekter bara genom att inte lägga på matjord eller stenkross på den naturligt förekommande sanden när gång- och cykelbanor anläggs och i fortsättningen sköta om det genom att klippa en gång per år på sensommaren samt avlägsna det klippta växtmaterialet.

Nolåns dalgång är en viktig livsmiljö och grön korridor för ängsväxter och pollinerande insekter. Både Nolån och Sörån ingår i en av de 14 värdekärnor för hotade pollinatörer som Naturvårdsverket har utsett. Genom att sköta området som äng sammanlänkas flera viktiga lokaler för hotade vildbin i kommunen.

Om man vill skapa pedagogiska värden kan här även några insektshotell placeras ut. Detta bör dock ske i samråd med vildbikunnig biolog då största delen av insektshotellen i handeln tyvärr inte är lämpliga.

För att främja hållbart resande är det viktigt att gång- och cykelvägar samt övergångsställen finns på plats innan människor börjar flytta in och att det kommuniceras tydligt att det kommer finnas bra möjligheter för säker cykling från början. Vill man skapa hållbara vanor gör man det lättast i samband med en annan stor förändring i livet, som till exempel en flytt.

Dess vidare förespråkar vi för att främja resandet med kollektivtrafiken att även bjuda på ett första månadskort för alla nyinflyttade. För bästa effekten bör också detta kommuniceras innan för intresserade hyresgäster/köpare så att personerna kan planera på det och ser fram emot det.

Det är brist på fisk- och kräftfria småvatten för groddjur i landskapet. Därför är det viktigt att dagvattendammarna utformas så att de är vattenförande minst april-juni men gärna hela sommaren så att groddjur kan föröka sig i dem. Blir dammarna vattenförande hela sommaren kan även vattensalamandrar flytta in. Dess vidare är det viktigt med buskar och lövträd nära dammarna för födosök och övervintring. Här är också en ideal plats för att placera en eller flera faunadepåer (en hög med stammar och grövre grenar av lövträd) så att det finns håligheter under död ved för övervintringen från början.

För att bibehålla biologiska värden i området är det viktigt att förlänga livet av ekarna genom att friställa dem samt säkerställa att det finns återväxt av yngre ekar. Samtidigt måste dock undervegetationen bibehållas i resterande delar av området. Buskage och mindre träd är viktiga livsmiljöer för insekter och fåglar.

Vi uppskattar planeringen för flervåningshus och radhus. För att använda marken mer hållbart skulle vi vilja se krav på en viss boendetäthet för att motverka att enkelstående villor byggs i någon större utsträckning. Vi vill även öppna upp för 4–5 våningar för att använda marken ännu mer resurseffektivt. Ett annat sätt att öka boendetätheten och därmed hållbarheten är att se till att planlösningen i flera bostäder är lämpligt för andra boendeformer såsom kollektiv, inneboenden, flergenerationsboenden. Detta kan även skapa utrymme för hemmakontor vilket minskar pendlingsbehovet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunen har inför detaljplanens granskning tagit fram en reviderad lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort med hänsyn till jordbruksmark. Arbetet, som sammanställts i form av en rapport, syftar till att ta ett helhetsgrepp för den utveckling av Bollebygds tätort som planeras på jordbruksmark. Sammantaget har 12 områden studerats och tilldelats poäng som ger en indikation på områdets samlade värde och lämplighet för exploatering. Aktuell detaljplan, Prästgårdsgården, är det område som utifrån lokaliseringsutredningen fått högst poäng och bedöms därmed lämpligt för exploatering.

Sammanfattningsvis har samtliga områden längs Hindåsvägen fått höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga

tätorten. I och med kommande utbyggnader av GC-väg och VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen. Utifrån kommunens översiktsplan (2022) behöver cirka 500 bostäder tillkomma i Kullaområdet (TÄ1) samt kommunal service såsom förskola. De fyra områden, inkluderat Prästgårdsgärdet, som bedöms mest lämpliga för tänkt exploatering i utredningen ligger alla inom TÄ1. Kommunen hänvisar till framtagna rapport för fördjupad beskrivning.

Befintliga naturvärden är i huvudsak kopplade till värdefulla grova träd som ligger i anslutning till bäckravinen längs planområdets västra gräns samt till det öppna diket längs planområdets nordöstra gräns. Bäckravinen ligger utanför planområdet och bedöms på så sätt inte påverkas av föreslagna exploatering. Vad gäller det öppna diket så säkerställs det i plankartan genom användning för allmän plats (NATUR).

En fladdermusinventering har tagits fram inför detaljplanens granskning som visar på att aktiviteten på fladdermöss inom planområdet är låg. Huvuddelen av områdets naturvärden, såsom träd- och buskridåer samt i dessa förekommande grova träd, bevaras i samband med exploateringen. Det nuvarande skogsområdet och ravinen ner mot Nolån ligger utanför planområdet och påverkas på så sätt inte av exploateringen. Inte heller trädridån mot Hindåsvägen påverkas negativt av förslaget då det i plankartan säkerställs med användningen allmän plats (NATUR). Utöver bevarandet av ovan nämnda miljöer lyfter fladdermusinventeringen att det är viktigt att området inte blir för starkt belyst. Plankartan har därför kompletterats med upplysning om att belysningsprogram ska upprättas i samband med kommande bygglov.

Föreslagna åtgärder för att bibehålla och utveckla den ekologiska funktionen inom planområdet noteras inför kommande projektering.

14. Postnord 2023-04-05

Yttrandet i sin helhet:

Yttrande hänvisar till att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Yttrande hänvisar vidare till att vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Yttrande uppmuntrar till tidig dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras inför kommande projektering.

Sakägare

15. Kullavägen 19 2023-04-25

Yttrandet i sin helhet:

Yttrande anser att den föreslagna detaljplanen utgör startskottet på en exploatering av hela den vackra dalgången vilket inte får ske. Yttrande anser att naturvärden förstörs som, genom Naturvårdsverket, kan vara skyddade enligt lag. Yttrande påpekar att det i Miljöbalken står att ”Byggnation på jordbruksmark skall endast ske om det inte finns andra alternativ” och ställer sig frågande till om detta har utretts noga. Yttrande anser vidare att om Bollebygd är den ekokommun man uttalat sig för att vara så borde man efterleva detta.

Yttrande påpekar att dalgången, utöver sina estetiska värden, även består av jordbruksmark som kommande generationer kommer att behöva. Yttrande påpekar vidare att vi lever i en omvärld som förändras år efter år och att vi inte kan förlita oss på länder som ska stå för vår livsmedelsproduktion.

Yttrande vädjar om att låta hela Nolåns dalgång stå orörd för skönheten, naturvärden och inte minst för kommande behov till generationer efter oss då marken kommer att behövas. Yttrande påpekar att Nolåns dalgång utgör ett signum/landmärke för Bollebygd som bör bevaras och anser att andra alternativ bör utredas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunen har inför detaljplanens granskning tagit fram en reviderad lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort med hänsyn till jordbruksmark. Arbetet, som sammanställts i form av en rapport, syftar till att ta ett helhetsgrepp för den utveckling av Bollebygds tätort som planeras på jordbruksmark. Sammantaget har 12 områden studerats och tilldelats poäng som ger en indikation på områdets samlade värde och lämplighet för exploatering. Aktuell detaljplan, Prästgårdsgärdet, är det område som utifrån lokaliseringsutredningen fått högst poäng och bedöms därmed lämpligt för exploatering.

Sammanfattningsvis har samtliga områden längs Hindåsvägen fått höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga tätorten. I och med kommande utbyggnader av GC-väg och VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen. Utifrån kommunens översiktsplan (2022) behöver cirka 500 bostäder tillkomma i Kullaområdet (TÄ1) samt kommunal service såsom förskola. De fyra områden, inkluderat Prästgårdsgärdet, som bedöms mest lämpliga för tänkt exploatering i utredningen ligger alla inom TÄ1. Kommunen hänvisar till framtagna rapport för fördjupad beskrivning.

16. Kullavägen 25 2023-05-03

Yttrandet i sin helhet:

Yttrande motsätter sig alla planer på byggnation av Prästgårdsgärdet och påtalar att i 3 kap 4 § andra stycket miljöbalken finns en regel som säger att brukningsvärd jordbruksmark endast får utnyttjas för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Yttrande ställer sig vidare frågande till om den föreslagna detaljplanen (enskilda politikernas drömmar om ett ständigt expanderande Bollebygd) är av ”väsentligt samhällsintresse”.

Vidare hänvisar yttrande till att det i detaljplanen står att läsa att bebyggelsen riskerar ha negativa konsekvenser på kommunens lokala produktion från jordbruket och anser att kommunens politiker

bör ta ett större lokalt ansvar i en tid när vikten av ett lands självförsörjning är högt uppe på dagordningen.

Yttrande påtalar att marken inte nyttjats under de senare åren på grund av att någon på kommunen för längesedan lovat Göteborgs stift att det ska byggas där trots att ingen sådan översiktsplan funnits. Yttrande anser det oetiskt att försätta brukningsvärd jordbruksmark i dagens halvt igenväxta tillstånd och anser det vara ett tecken på att kommunens politiker vet att det finns bättre lämpad mark att bygga på.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunen har inför detaljplanens granskning tagit fram en reviderad lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort med hänsyn till jordbruksmark. Arbetet, som sammanställts i form av en rapport, syftar till att ta ett helhetsgrepp för den utveckling av Bollebygds tätort som planeras på jordbruksmark. Sammantaget har 12 områden studerats och tilldelats poäng som ger en indikation på områdets samlade värde och lämplighet för exploatering. Aktuell detaljplan, Prästgårdsgärdet, är det område som utifrån lokaliseringsutredningen fått högst poäng och bedöms därmed lämpligt för exploatering.

Sammanfattningsvis har samtliga områden längs Hindåsvägen fått höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga tätorten. I och med kommande utbyggnader av GC-väg och VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen. Utifrån kommunens översiktsplan (2022) behöver cirka 500 bostäder tillkomma i Kullaområdet (TÅ1) samt kommunal service såsom förskola. De fyra områden, inkluderat Prästgårdsgärdet, som bedöms mest lämpliga för tänkt exploatering i utredningen ligger alla inom TÅ1. Kommunen hänvisar till framtagna rapport för fördjupad beskrivning.

Övriga

17. Strandlyckan 1 2023-05-02, komplettering 2023-05-03

Yttrandet i sin helhet (2023-05-02):

Yttrande anser att kommunen har ytterst lite åkermark i förhållande till övrig mark samt att den bör bevaras. Yttrande påtalar vidare att tidigare generationer har brutit upp den men att kommande generationer ska ges möjlighet att bruka den.

Komplettering (2023-05-03):

Yttrandet i sin helhet:

Yttrande uttrycker förståelse för intresset av att bygga bostäder men anser att det framtagna förslaget inte lämpar sig på den aktuella platsen samt att Nolåns dalgång bör bevaras i sin nuvarande form. Yttrande hänvisar till Miljöbalken och påpekar att jordbruksmark inte får bebyggas om det finns andra alternativ. Vidare framför yttrande att Bollebygd har en stor yta i förhållande till folkmängden. Undertecknad bifogar även bilaga på yttrande som lämnades in i samband med framtagandet av översiktsplanen, vilket går i linje med ovan synpunkter.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunen har inför detaljplanens granskning tagit fram en reviderad lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort med hänsyn till jordbruksmark. Arbetet, som sammanställts i form av en rapport, syftar till att ta ett helhetsgrepp för den utveckling av Bollebygds tätort som planeras på jordbruksmark. Sammantaget har 12 områden studerats och tilldelats poäng som ger en indikation på områdets samlade värde och lämplighet för exploatering. Aktuell detaljplan, Prästgårdsgärdet, är det område som utifrån lokaliseringsutredningen fått högst poäng och bedöms därmed lämpligt för exploatering.

Sammanfattningsvis har samtliga områden längs Hindåsvägen fått höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga tätorten. I och med kommande utbyggnader av GC-väg och VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen. Utifrån kommunens översiktsplan (2022) behöver cirka 500 bostäder tillkomma i Kullaområdet (TÄ1) samt kommunal service såsom förskola. De fyra områden, inkluderat Prästgårdsgärdet, som bedöms mest lämpliga för tänkt exploatering i utredningen ligger alla inom TÄ1. Kommunen hänvisar till framtagna rapporter för fördjupad beskrivning.

18. Möbelvägen 14 2023-05-12

Yttrandet i sin helhet:

Yttrande anser att förslagets omfattning innebär negativ inverkan på den kulturmiljö som kännetecknar kommunen samt att en mer utspridd bebyggelse är att föredra. Yttrande ställer sig också frågande till eventuell utbyggnad av infrastruktur (cirkulation Kullavägen/Hindåsvägen samt över/undergång Rävlandavägen) och om kostnader för denna kommer tas av exploatören. Yttrande påtalar vidare vikten av ett bevarande av jordbruksmark och ställer sig frågande till om behovet har beaktats i samband med framtagandet av planen. Undertecknad hänvisar även till förekomst av listade arter i och runt området och undrar om man i planen tagit hänsyn till deras livsmiljöer.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Utifrån kommunens översiktsplan (2022) behöver cirka 500 bostäder tillkomma i Kullaområdet (TÄ1) samt kommunal service såsom förskola. Kommunen anser att en samlad bebyggelse bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken.

Trafikverket planerar en utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Hindåsvägen, vilken bekostas av Trafikverket och kommunen. I samband med utbyggnaden av gång- och cykelvägen kommer även övergångstället i höjd med skolan att kompletteras med fler säkra övergångar. Åtgärden finansieras av Trafikverket och kommunen. Dessa åtgärder planeras och genomförs oavsett om detaljplanen vinner laga kraft eller inte.

Kommunen har inför detaljplanens granskning tagit fram en reviderad lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort med hänsyn till jordbruksmark. Arbetet, som sammanställts i form av en rapport, syftar till att ta ett helhetsgrepp för den utveckling av Bollebygds tätort som planeras på jordbruksmark. Sammantaget har 12 områden studerats och tilldelats poäng som ger en indikation på områdets samlade värde och lämplighet för exploatering. Aktuell detaljplan, Prästgårdsgärdet, är det område som utifrån lokaliseringsutredningen fått högst poäng och bedöms därmed lämpligt för exploatering.

Sammanfattningsvis har samtliga områden längs Hindåsvägen fått höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga tätorten. I och med kommande utbyggnader av GC-väg och VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen. Utifrån kommunens översiktsplan (2022) behöver cirka 500 bostäder tillkomma i Kullaområdet (TÅ1) samt kommunal service såsom förskola. De fyra områden, inkluderat Prästgårdsgärdet, som bedöms mest lämpliga för tänkt exploatering i utredningen ligger alla inom TÅ1. Kommunen hänvisar till framtagna rapport för fördjupad beskrivning.

Befintliga naturvärden är i huvudsak kopplade till värdefulla grova träd som ligger i anslutning till bäckravinen längs planområdets västra gräns samt till det öppna diket längs planområdets nordöstra gräns. Bäckravinen ligger utanför planområdet och bedöms på så sätt inte påverkas av föreslagen exploatering. Vad gäller det öppna diket så säkerställs det i plankartan genom användning för allmän plats (NATUR).

En fladdermusinventering har tagits fram inför detaljplanens granskning som visar på att aktiviteten på fladdermöss inom planområdet är låg. Huvuddelen av områdets naturvärden, såsom träd- och buskridåer samt i dessa förekommande grova träd, bevaras i samband med exploateringen. Det nuvarande skogsområdet och ravinen ner mot Nolån ligger utanför planområdet och påverkas på så sätt inte av exploateringen. Inte heller trädridån mot Hindåsvägen påverkas negativt av förslaget då det i plankartan säkerställs med användningen allmän plats (NATUR). Utöver bevarandet av ovan nämnda miljöer lyfter fladdermusinventeringen att det är viktigt att området inte blir för starkt belyst. Plankartan har därför kompletterats med upplysning om att belysningsprogram ska upprättas i samband med kommande bygglov.

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av Liljewall Arkitekter på uppdrag av OBOS Bostadsutveckling AB. Handlingen är upprättad tillsammans med handläggare på kommunens kommunstyrelseförvaltning.

Kommunstyrelseförvaltningen

Anna Lund

Plan- och exploateringschef

Linda Samuelsson

Planarkitekt, konsult