

**§108**

KS2024/190

## **Detaljplan för Bollebygds prästgård 1:1, Prästgårdsgärdet - beslut om granskning**

### **Beslut**

#### **Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen godkänner planförslaget för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §. Kommunstyrelsen beslutar att detaljplanen inte kan förmodas innebära betydande miljöpåverkan.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen gav 2014-02-17 § 36 byggnads- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Bollebygds Prästgård 1:1. Planuppdraget har utvidgades senare till att även inbegripa delar av fastigheterna Bollebygds prästgård 1:10, 1:11 samt Flässjum 3:135 och 3:99. Ett planförslag utifrån detta planuppdrag (SBN2015/613) godkändes för samråd av samhällsbyggnadsnämnden 2018-08-20 §146. Planförslaget ställdes aldrig ut för granskning.

Efter att översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 2022-03-24 §30 återupptogs detaljplaneuppdraget med stöd av nytt planuppdrag (SBN2022/123) givet av kommunstyrelsen 2022-03-01 §37. Det nya planuppdraget gäller för del av Bollebygds Prästgård 1:1 och Flässjum 3:135 samt tillåter att planhandlingarna tas fram genom exploatörssamverkan.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av marken mellan Kullavägen, Rävlandavägen och Hindåsvägen för bostäder och småskalig allmänservice, samt att värna de utpekade värden som Nolåns dalgång rymmer. Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 200 nya bostäder. Planområdet utgör cirka 11 hektar och är i dagsläget obebyggt. Detaljplaneförslaget ämnar också studera ny gatustruktur och lösningar för hantering av dagvatten och skyfall. Marken ägs i huvudsak av Svenska kyrkan, Göteborgs stift som avser att sälja fastigheten till OBOS AB efter att planen vunnit laga kraft. OBOS AB utgör också exploatör i det aktuella projektet. Inom planområdets östra spets finns en bit mark, Flässjum 3:135, som ägs av kommunen. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan samt Kunskaps- och planeringsunderlag för Nolåns dalgång.

2023-03-20 §47 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna detaljplaneförslaget för samråd.

Vid samrådet inkom 16 yttranden från myndigheter, kommunala nämnder och råd, sakägare samt övriga.

Länsstyrelsen framförde att planhandlingarna behöver kompletteras med bedömning om påverkan på miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten, planhandlingarna har kompletterats enligt länsstyrelsens synpunkter. Länsstyrelsen menar att den lokaliseringsutredning som gjordes inför samrådet kan anses vara något snäv. Inför granskningen har en ny lokaliseringsutredning tagits fram som inkluderar både detaljplan Prästgårdsgärdet och Fjällastorp samt kommande planering för förskola och äldreboende.



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. Kompletteringar av utredningar har gjorts, vilka visar att den statliga infrastrukturen klarar de förändrade förhållandena. Planhandlingarna har kompletterats med denna information.

SGI lyfter vikten av att uppdatera befintligt geotekniskt underlag till detaljerad utredningsnivå. Vidare anser SGI att gjorda val och analyser ska redovisas med tydliga resonemang och motiveringar samt att relevanta känslighetsanalyser utförs. Utredningen och planhandlingarna har kompletterats enligt SGIs synpunkter.

Sakägare och övriga som inkommit med yttranden är kritiska till exploatering av jordbruksmark. De menar att bebyggelsen riskerar ha negativa konsekvenser på kommunens lokala produktion från jordbruket och anser att kommunens politiker bör ta ett större lokalt ansvar för självförsörjning. Planhandlingarna har inte justerats enligt dessa synpunkter, ställningstagandet baseras på att utvecklingen är förenlig med utvecklingen inom området TÅ1 i gällande Översiktsplan samt resultatet av uppdaterad lokaliseringsutredning för jordbruksmark. I lokaliseringsutredningen framgår att en utveckling enligt föreslagen detaljplan är lämplig utifrån en sammanvägd bedömning baserad på flertalet utvärderingskriterier.

Den uppdaterade lokaliseringsutredningen tar ett helhetsgrepp för hela Kullaområdet, med detaljplan Fjällastorp och Prästgårdsgärdet och inför kommande planering med bland annat kommunal service som exempelvis förskola. Av lokaliseringsutredningen framgår även att hela området TÅ1 i gällande Översiktsplan inte behöver bebyggas för att uppnå kommunens utvecklingsmål. Detta innebär att utvecklingen med fördel kan begränsas till områdena närmast Hindåsvägen för att minska i anspråktagandet av jordbruksmark så mycket som möjligt.

Exploatören får utgifter för bland annat planläggning, bygglov och exploateringsbidrag alternativt kostnader för utförande av allmän platsmark. Om exploatören bygger ut allmän platsmark ska dessa anläggningar överlåtas till kommunen utan ersättning.

Kommunen får inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Kommunen får utgifter i form av drift av kommunala anläggningar. Planförslaget bedöms av kommunen som lämplig att sända ut för granskning. Detaljplanen bedöms av kommunen inte innebära betydande miljöpåverkan.

## **Förslag till beslut**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner planförslaget för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §. Kommunstyrelsen beslutar att detaljplanen inte kan förmodas innebära betydande miljöpåverkan.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

## **Beslutsunderlag**



- Detaljplan för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl
- Bilaga1 Befintlighetsplan med ledningar
- Bilaga2 VA-Dagvattenlösning
- Prästgårdsgärdet, Illustrationsplan, Granskning, 240904
- Prästgårdsgärdet, Planbeskrivning, Granskning, 240906
- Prästgårdsgärdet, Plankarta, Granskning, 240906 (2)
- Prästgårdsgärdet, Samrådsredogörelse, Granskning, 240906
- GK\_Bollebygds\_Prästgård\_1\_1\_mfl 240822
- FF Bollebygd\_prästgård\_1\_1
- Prästgårdsgärdet, Geoteknisk utredning, 240704
- VA\_Dagvattenutredning\_Prästgårdsgärdet

**Skickas till**

Kommunstyrelsen

**Paragrafen är justerad**