

Planbeskedsutredning

Anledning: Ansökan om planbesked

Syftet med mötet:

Att avgöra om en ansökan om planbesked är lämplig och hur planen bör prioriteras.

Fastighet

Kråktorp 2:8

Handläggare av ärendet:

Erika Eliasson, samhällsplanerare



Vad är ett planbesked?

Syftet med ett planbesked är att ge den sökande besked om kommunen anser att det är lämpligt att starta upp ett detaljplanearbete. Det är först i själva detaljplaneprocessen som platsen och dess markanvändning utreds, planbeskedet är endast en första bedömning. Bedömningen som görs i samband med planbesked utgår från Plan- och Bygglagen, och fokuserar främst på platsens fysiska förutsättningar. Ett planbesked är inte bindande och kan inte överklagas.

Bakgrund och handläggning

Planbeskedsansökan inkom 29 september 2024. Planenheten bedömde att den var komplett och planbesked ska därför ges senast 29 januari 2025. För att detta ska kunna ske måste ärendet upp på KS den 28 januari 2025. Ett muntligt besked kommer därför ges muntligt efter avslutat möte, för att

möta kravet om att planbesked måste ges senast 4 månader efter inkommen ansökan. Därefter kommer även justerat protokoll skickas ut, så snart detta är färdigställt.

Håkan Janveden ansöker om framtagande av ny detaljplan för fastigheten Kråktorps 2:8. Ansökan efterfrågar en detaljplan som tillåter handel. Vid diskussioner med Janveden har det framkommit att det främst är dagligvaruhandel, allra främst matvaruhandel, som är avsikten med planen.

Detaljplanen ska enligt ansökan vara exploatörsdriven.

Sammanfattande bedömning

Planansökans föreslagna utveckling på Kråktorps 2:8 anses vara i linje med gällande översiktsplan.

I stora drag anses fastigheten ha goda förutsättningar för en förändrad markanvändning, från bostad och gård/verksamhet till handel. Närhet till större infrastruktur och låg störning på närliggande bostäder talar för ett positivt planbesked.

Det som försvårar byggnation är det faktum att delar av fastigheten utgörs av jordbruksmark, vilket innebär att en lokaliseringsutredning behöver göras. Detta grundas i ett lagkrav som syftar till att säkerställa landets självförsörjning av mat. Utöver detta kan exploatering ha negativ påverkan på landskapsbilden.

Det är osäkert hur ett positivt planbesked kan komma att påverka centrumhandeln i Bollebygds tätort. Osäkerhet gällande centrumhandels påverkan samt frågan om jordbruksmark och landskapsbild bör tas i beaktning under detaljplaneprocessen.

Baserat på informationen som presenteras i planbeskedsutredningen rekommenderar kommunstyrelseförvaltningen att positivt planbesked ges.

<p>Är ansökans föreslagna utveckling förenlig med gällande översiktsplan?</p> <p>Behöver anpassningar göras för att den ska bli förenlig?</p>	<p>Förslaget är förenligt med översiktsplanens markanvändningskarta.</p> <p>”Inom området ryms även en utvidgning åt nordväst om Kullamotet av det befintliga verksamhetsområdet öster om motet.”</p> <p>I översiktsplanens utvecklingsinriktning för natur och friluftsliv är fastigheten däremot inkluderad i vad som beskrivs som ett ”Viktigt regionalt samband för natur”.</p> <p>Sambandet är baserat på olika värdeetrakter som uppmärksammas genom Västra Götalandsregionens handlingsplan för grön infrastruktur, se mer om detta under den punkt som berör handlingsplanen. Till följd av detta måste naturvärdesinventering genomföras som en del av planprocessen.</p>
<p>Är ansökans föreslagna utveckling förenlig med kommunens vision?</p> <p>Behöver anpassningar göras för att den ska bli förenlig?</p>	<p>I Bollebygds kommuns vision står det att ”Här finns goda förutsättningar för ett rikt näringsliv både på landsbygden och i tätorterna”. Huruvida denna planansökan kan tänkas bidra positivt eller negativt till denna del av visionen kan vara svårt att estimeras.</p> <p>Byggnation av matvaruhandel intill Kullamotet kan stärka konkurrenskraften mot liknande butiker i närliggande kommuner. Samtidigt kan byggnationen potentiellt påverka konkurrenskraften i</p>

	<p>centrum, i vilken utsträckning och på vilket sätt är dock svårt att uppskatta.</p> <p>Frågan om externt placerad handel är därmed en politisk fråga, där en avvägning mellan möjligheter och eventuella risker behöver göras.</p>
Berörs annan relevant strategisk plan?	Nej.
Bör ett större grepp tas för att säkerställa att området blir del av en helhet?	Nej, fastigheten kan bli en del av det befintliga verksamhetsområdet.
Finns riktlinjer som ställer krav på exploateringens utformning?	Nej.
Finns pågående eller kommande detaljplaner i närområdet? Hur samspelar föreslagen utveckling med dessa?	Det finns inga pågående planer i närområdet. Området skulle dock kunna komma att ingå eller gränsa till detaljplan för handelsverksamhet på kommunalt ägd mark intill.
Finns det bygglovsärenden inom eller angränsande till planområdet som är av relevans?	Inga bygglovsärenden på fastigheten eller på angränsande fastigheter.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN (plan, miljö och park)

Hur berörs planen av Västra Götalands regionala handlingsplan för grön infrastruktur?	<p>Fastigheten är inkluderad i följande områden i handlingsplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Värdenätverk för gräsmark - Värdestrukt för värdefulla träd
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Mellankommunalt värdefullt odlingslandskap - Sandig mark <p>Flera av dessa områden är något oprecisa i sin avgränsning. Framför allt kan gräsmark, odlingslandskap och sandig mark mest relevanta för fastigheten. Gräsmark och sandig mark skulle kunna innebära höga biologiska värden. Odlingsmark diskuteras under en kommande punkt.</p>
Påverkas riksintresse för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövård?	Nej.
Hur berörs planen av grönplan, naturvårdsplan eller gröna värden utpekade i ÖP?	Fastigheten pekas ut som värdefullt odlingslandskap i kommunens naturvårdsprogram. "Mycket tilltalande landskapsbild som är beroende av fortsatt odling. Rödlistade arter som guldsandbi, våddsandbi, metallvingesvärmare och granspira." Viktigt här är att notera är att detta, liksom områdena i Västra Götalands regionala handlingsplan för grön infrastruktur, är mycket omfattande och generella. Att Kråktorps 2:8 inkluderas i detta område behöver därför inte nödvändigtvis betyda att någon av dessa rödlistade arter finns just här. Detta kan undersökas under detaljplaneprocessen.
Berörs lagskyddad natur?	Nej.

Finns inmätta träd eller rödlistade arter i området?	Inga rödlistade arter finns registrerade i området. Det finns inte heller några inmätta träd.
Finns känsliga eller skyddsvärda miljöer inom området?	Nej.
Är planområdet lokaliserat inom ett vattenskyddsområde?	Nej.
Är planområdet lokaliserat inom strandskyddat område?	Nej.
Har området närhet till Sörån/Nolån eller andra känsliga naturområden som ställer högre krav på rening?	180 meter till Sörån. Till följd av topografin kommer avrinning från fastigheten rinna ner i Sörån, om åtgärder inte vidtas.
Finns det risk för att föreslagen utveckling påverkar miljö kvalitetsnormer?	Åtgärder som förebygger att dagvatten från fastigheten inte rinner direkt ner i Sörån måste vidtas för att förebygga att miljö kvalitetsnormer överskrids.
Utgörs området av kulturlandskap? Om ja, anses detta vara skäl till att föreslå annan lokalisering/genomföra en lokaliseringsstudie?	Ja, fastigheten utgörs av kulturlandskap eftersom den är en del av en större sammanhängande jordbruksmiljö. Delar av fastigheten utgörs även i sig av jordbruksmark, vilket ställer krav på en lokaliseringsutredning. Ett angränsande område inkluderades i den lokaliseringsutredning för jordbruksmark som genomfördes tidigare i år. Detta område utgörs i sin helhet av jordbruksmark och bedöms till följd av sitt

	<p>läge nära riksväg 40 kunna vara lämpligt för exploatering som inte inkluderar bostäder eller annan känslig verksamhet. Samma bedömning kan rimligen göras för Kråktorp 2:8.</p> <p>För att påvisa detta krävs dock att ny lokaliseringsutredning tas fram.</p>
<p>Finns det behov av att kompensationsåtgärder genomförs?</p> <p>Om ja, är det möjligt att samordna dessa med andra kommande eller nyligen genomförda kompensationsåtgärder?</p>	<p>Åtgärder för att minska effekten på kulturlandskap/landskapsbild skulle eventuellt kunna införas,</p>
<p>Påverkar ansökans föreslagna utveckling känd kulturmiljö eller fornlämningar?</p>	<p>Inga kända fornlämningar eller kulturmiljöer finns utpekade på eller i direkt anslutning till planen.</p>
<p>Påverkar ansökans föreslagna utveckling landskapsbilden?</p>	<p>Fastigheten är en del av ett sammanhängande jordbrukslandskap. Sett till hur fastigheten är belägen utifrån topografi, växtlighet och infrastruktur, så kan en utveckling av fastigheten tänkas ha en förhållandevis låg påverkan på landskapsbilden. Om detaljplaneområdet däremot skulle utökas kan påverkan på landskapsbilden komma att öka.</p>
<p>Hur samspelar ansökans föreslagna utveckling med</p>	<p>Fastigheten är främst omgiven av jordbruksmark och större infrastruktur. På</p>

omkringliggande miljö och bebyggelse?	andra sidan Rävlandsvägen respektive motorvägsmotet finns ett verksamhetsområde samt en större skogsdunge. Nordöst om fastigheten finns även ett radhusområde. Att fastigheten tillåts användas till handel anses inte ha någon större negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse eller miljö, delvis till följd av det som lyftes fram gällande landskapsbilden.
---------------------------------------	---

INFRASTRUKTUR OCH TRAFIK (plan och VA/gata)	
Påverkas statligt vägnät?	Ja, handel på fastigheten kommer bidra till en påtaglig ökning av trafik på Rävlandavägen som ägs av Trafikverket.
Påverkas riksintresse för kommunikation?	Fastigheten angränsar direkt till riksintresse för kommunikationer i form av riksväg 40 med dess påfart. Även järnvägen samt den korridor som är utpekad för framtida järnvägsutbyggnad är i förhållandevis nära anslutning till fastigheten. Det är främst påfarten som kan komma att påverka fastigheten, om Trafikverket

	skulle vara skeptiska till att en ökad mängd trafik och potentiell köbildning tillkommer så nära riksintresse för kommunikation.
Hur ser det berörda vägnätets kapacitet ut, idag och vid potentiell exploatering?	Kapaciteten idag är god, men kan påverkas av att många bilister väntas svänga in och ut till fastigheten, något som kan leda till köbildning.
Hur planeras angöring till planområdet lösas?	Från Rävlandavägen.
Hur långt är det till kollektivtrafik? Förväntas en potentiell exploatering påverka behovet av kollektivtrafik?	230 meter. Gångbana sista vägen på Kungsbackavägen samt övergångsställe på Rävlandavägen saknas, vilket gör kollektivtrafik till ett potentiellt trafikfarligt sätt att nå fastigheten i dagsläget.
Hur ser tillgången till parkering för bil och cykel ut idag och hur förväntas en potentiell exploatering påverka behovet? Kan parkeringsfrågan antas lösas inom planområdet?	Behovet ökar kraftigt om handel tillkommer, men detta kan antas lösas inom fastigheten.
Finns GC-väg som kan nyttjas för att ta sig till och från planområdet? Förväntas ansökans föreslagna utveckling att	Nej. Närboende skulle idag inte ha möjligheten att gå eller cykla till fastigheten, trots att många bostäder finns i det absoluta närområdet. Exploatering av fastigheten antas bidra till ett ökat behov.

bidra till ett ökat behov av ny/förstärkt GC-väg?	
Finns kommunalt VA?	Nej
Finns det ledningar inom området? (el, VA, fjärrvärme) Finns det ett behov av att dessa flyttas för att möjliggöra föreslagen utveckling?	Ja, utefter sydvästra tomtgränsen går VA-ledningar. Elledningar är osäkert. Om dessa behöver flyttas beror på hur man planerar att exploatera tomten.
Finns det anslutningspunkter för el? Behövs transformatorstation?	Denna fråga behöver besvaras av Vattenfall, vilket därför kommer göras först i samband med en eventuell planprocess.
Finns det brandvatten och brandposter nära? Finns det behov av att reglera släckvatten på något sätt?	Brandpost med tillräckligt flöde finns ca 200 m från området, vilket är tillräckligt nära.
Vem har ansvar för dagvattnet?	Fastighetsägaren.
Hur ska sophantering hanteras inom området?	Framtida sophantering skall följa Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen (version 2023)

SAMHÄLLSSERVICE OCH SOCIALA VÄRDEN (plan)

Hur berörs relevant samhällsservice, sett utifrån planens syfte? (avstånd och	Samhällsservice är inte relevant sett utifrån avsedd markanvändning.
---	--

kapacitet på tex skola, förskola, handel, vård och lekplats)	
Krävs satsningar på samhällsservice för att möjliggöra planen?	Nej.
Hur ser rörelsemönstren ut genom planområdet idag? Hur förväntas dessa påverkas av ansökans föreslagna utveckling?	Resor till och från platsen förväntas öka markant om handel tillåts på fastigheten.
Finns det sociala värden på platsen idag? Förväntas platsens sociala värden påverkas, positivt eller negativt, av ansökans föreslagna utveckling?	-
Hur upplevs gaturummet idag? Hur förväntas ansökans föreslagna utveckling påverka gaturummet?	Bebyggelsen som finns på fastigheten idag är placerad så pass långt från vägen att platsen inte upplevs som ett gaturum. Framtida bebyggelse kan komma att ha en liknande effekt, beroende på hur byggnaden placeras i förhållande till vägen.
Finns det behov av att genomföra solstudie?	Nej.

STÖRNINGAR OCH RISKER (plan och miljö)

<p>Finns riskavstånd som påverkar planområdet?</p>	<p>Fastigheten är omkring 100 meter från farligt gods-transporter på både riksvägen 40 och järnväg, vilket kommer kräva att utredning genomförs.</p>
<p>Finns det översvämningsrisk inom området? (100- och 200-årsregn, instängda områden samt ytliga avrinningsstråk)</p>	<p>Mycket begränsat.</p>
<p>Är bullernivåerna så pass höga att de kan komma att påverka en potentiell exploatering?</p>	<p>Bullernivåerna är höga, men då inga bostäder eller annan känslig verksamhet planeras kommer detta inte påverka möjligheten till exploatering.</p>
<p>Finns det kända föroreningar inom området?</p> <p>Finns det något som tyder på att det kan förekomma föroreningar inom området?</p>	<p>Det finns inga sedan tidigare kända föroreningar på platsen.</p> <p>Jordbruksverksamhet kan ha bidragit till föroreningar. Nuvarande verksamhet med däckförsäljning och montering bör inte ha bidragit till några föroreningar.</p>
<p>Finns det risk för skred eller ras inom området? (se SGI:s översiktliga kartering)</p>	<p>Fastigheten är inte utpekad som riskområde, men däremot har stora delar av omkringliggande områden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förutsättningar för skred i finkornig jordart (SGU) – lutningsanalys - Förutsättningar för skred i finkornig jordart (SGU) – strandnära områden
<p>Hur förhåller sig ansökans föreslagna utveckling till topografin?</p>	<p>Fastigheten är flack.</p>

<p>Finns det behov av masshantering för att möjliggöra föreslagen utveckling?</p> <p>Kan massorna i så fall omhändertas inom området eller behöver omhändertagande ske utanför planområdets gränser?</p>	Nej.
<p>Är planområdet lokaliserat inom ett vattenskyddsområde?</p>	Nej.

GENOMFÖRANDE OCH EKONOMI (plan och MEX)

<p>Lista vilka utredningar som antas behövas. Om nödvändigt, motivera.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Trafikutredning - Dagvattenutredning/MKN - Lokaliseringsutredning för jordbruksmark - Naturvärdesinventering - Farligt gods - Geoteknisk utredning
<p>Hur fördelas kostnader för utredningar och genomförande?</p>	<p>Kostnader för utredningar för planarbetet regleras genom planavtal. Kostnader för genomförande erläggs enligt riktlinjer för exploateringsavtal.</p>
<p>Hur ska eventuella planvinster fördelas? Vid planförluster ska skäl anges och hur underskottet ska täckas.</p>	<p>Kostnaderna erläggs enligt riktlinjer för exploateringsavtal. I nuläget bedöms inga planförluster uppstå. Vid eventuell</p>

<p>Vilka principer gäller för fördelning av kostnader och intäkter? Ekonomisk effektivitet; metoderna för att fördela kostnader och intäkter får inte vara så kostsamma att de ekonomiska fördelarna elimineras.</p>	<p>planläggning av kommunens mark kan inkomst uppstå genom försäljning.</p>
<p>Ska det vara kommunalt huvudmannaskap för vägar och andra allmänna platser?</p>	<p>Det ska vara kommunalt huvudmannaskap för allmänna vägar och allmänna platser. Trafikverket är väghållare för Rävlandavägen.</p>
<p>Vem är ansvarig för drift, underhåll och utbyggnad av vägar och andra allmänna platser?</p>	<p>Regleras genom riktlinjerna för exploateringsavtal.</p>
<p>Berörs Trafikverket vid genomförande? Krävs avtal?</p>	<p>Beroende på verksamhet kan det påverka befintligt trafikmot (Kullamotet) samt åtgärder vid befintlig korsning Rävlandavägen/Kungsbackavägen.</p>
<p>Behövs gemensamhetsanläggningar?</p>	<p>Nej</p>
<p>Finns det gällande avtal, servitut, markinköp etc?</p>	<p>1 Beviljad 61/249 1961-02-22 AVTALSSERVITUT KRAFTLEDNING MM</p> <p>2 Beviljad 69/1325 1969-03-12 AVTALSNYTTJANDERÄTT TELE</p> <p>3 Beviljad 75/6834 1975-09-24 AVTALSSERVITUT LEDNING</p>

	4 Beviljad 78/1462A 1978-02-22 AVTALSSERVITUT VATTENLEDNING MM
	5 Beviljad 78/1462B 1978-02-22 AVTALSSERVITUT SPILLVATTENLEDNING MM
Behövs exploateringsavtal?	Ja.
Påverkar nya vägar, cykelvägar osv genomförandet?	Eventuell ny anslutning till Rävlandavägen kan påverka genomförandet.
Går planen att genomföra med hänsyn till kostnader och samhällsnytta?	Ja.
Andra kostnadsdrivande faktorer?	

PROJEKTPLANERING (alla)

Vad bör den övergripande ambitionen och målsättningen vara?	Att möjliggöra för handel i nära anslutning till riksväg 40, med god trafiksäkerhet.
Vad anses vara lämpligt planförfarande i detaljplaneprocessen? (Standard eller utökat)	Standard.
Hur bör projektet prioriteras?	Projektet bör ges en medelhög prioriteringsgrad.
Skiljer sig avdelningarnas syn på hur projektet bör prioriteras?	

<p>Om ett positivt planbesked rekommenderas: När förväntas planarbetet kunna påbörjas respektive antas?</p> <p>Är tidplanen beroende av något?</p>	<p>Planarbetet kan tänkas påbörjas 2026 och färdigställas 2028.</p>
<p>Om det är en markanvisning när kan planenheten tänkas påbörja planen?</p> <p>Vad är nästa steg vid en markanvisning?</p>	<p>För det fall att tillskottsmark behövs för planerad verksamhet kan det vara aktuellt med direktanvisning för denna tillskottsmark.</p> <p>För det fall att mark kan utgöra egen fastighet med egen verksamhet bör marken markanvisas genom tävling. Det kan ske både under pågående planarbete eller efter planarbetet.</p>
<p>När borde planen läggas i planenhetens verksamhetsplan?</p>	<p>-</p>
<p>Finns det behov av någon annan typ av ansvarsfördelning i projektet än den normala, alltså att planenheten projektleder planen? (utrednings-/projekteringsansvar etc.)</p>	<p>Planen kommer vara exploatörsdriven.</p>

