

Planbeskedsutredning

Anledning: Ansökan om planbesked.

Syftet med mötet:

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

Fastighet

Flässjum 1:7

Plats, Datum

Köpmansvägen 8, 2025-01-20

Handläggare av ärendet:

Anna Dahlbäck

Kallade/Närvarande:

Anna Lund, plan-och exploateringschef

Anna Dahlbäck, planarkitekt

Erika Eliasson, planarkitekt

Karl Fjällglim, mark-och exploateringsingenjör

Peter Büchel, projektledare

Kristina Bryngelsson, administratör

Lotta Wiberg, bygglovshandläggare

Ej närvarande:

My Nilsson, Förvaltningschef/enhetschef VA-och gatuchef (svarat via mail)

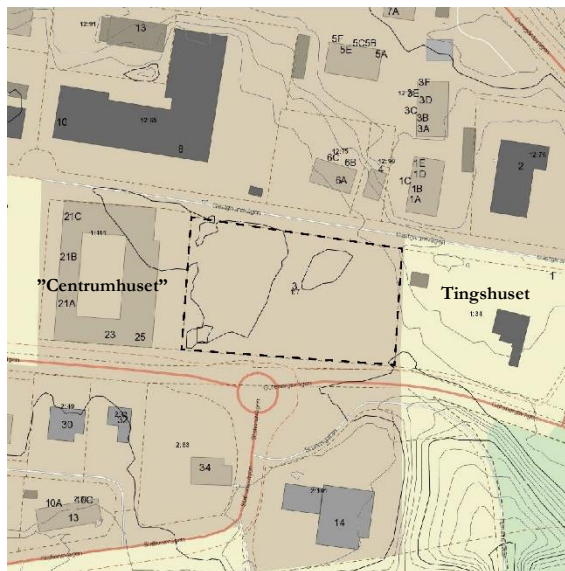
Markus Lilleberg, Enhetschef Park/avfall (delgiven information men ingenting att erinra)

Bakgrund och handläggning

Planbeskedsansökan inkom 2024-11-20. Planavdelningen bedömde att den var komplett och planbesked ska ges senast 2024-03-20. För att detta ska kunna ske måste ärendet upp till KS senast den 2024-03-04 och då måste anteckningarna vara klara 2024-01-27.

Fastighetsbolaget Bollebygd M AB ansöker om att göra en planändring av Detaljplan för Malmgården, Flässjum 1:7 m.fl. Ändringen avser fastigheten Flässjum 1:7. Förslaget avser ändring av nockhöjd, byggnadshöjd samt att bottenvåningens bjälklag får överbyggas så att en upphöjd innergård kan skapas. Den sökande vill att planändringen ska genomföras med exploatörssamverkan.

I dagsläget tillåter gällande detaljplan bostäder (B) och centrum (C). Fastighetens norra del tillåter 12, 5 meter i högsta nockhöjd och 11 meter som högsta byggnadshöjd, sydöstra



Figur 1. Område ansökan avser ligger i centrala Bollebygd

delen av fastigheten tillåter 14 meter i högsta nockhöjd och 12,5 meter i högsta byggnadshöjd och fastighetens sydvästra del tillåter 17 meter i högsta nockhöjd samt 15,5 meter i högsta byggnadshöjd. Marken får byggas under med ett planterbart bjälklag.

Plangrupp:

I stället för en fast plangrupp kommer vi arbeta med samordningsmöten, där tjänstepersoner från olika avdelningar och professioner deltar för att ge input på planen, likt det mötet vi hade för att ta fram denna planbeskedsutredning.

Sammanfattande bedömning

Planansökans föreslagna utveckling på Flässjum 1:7 anses vara i linje med gällande översiktsplan. Förslaget är av stadsmässig karaktär vilket inte helt går i linje med kommunens vision om ”by-och småstadskänsla”. Gällande detaljplan är också av stadsmässig karaktär. Förslaget bidrar till visionen om att det ska finnas goda förutsättningar för ett rikt näringsliv genom att det möjliggör för handel. Eftersom handel redan tillåts i användningen centrum (C) behöver ingen användning justeras i detaljplanen.

Utredningar kommer att bekostas av exploatören eftersom den ska vara exploatörsdriven. I detaljplaneskedet behöver de geotekniska förutsättningarna utredas efter nytt förslag. Detta kan troligen göras i form av ett geotekniskt PM baserat på den geotekniska utredningen som utfördes i framtagandet av gällande detaljplan. En upphöjd innergård kräver nästan alltid tekniska dagvattenlösningar eftersom vattnet inte kan försvinna naturligt. En dagvattenutredning behöver därför göras efter det nya förslaget.

Baserat på informationen som presenteras i planbeskedsutredningen rekommenderar kommunstyrelseförvaltningen att ett positivt planbesked ges för ändring av Detaljplan för Malmgården, Flässjum 1:7 m.fl. Detaljplanen föreslås ges en medelhög prioritering hos kommunen, där planen och dess tillhörande handlingar granskas i mån av tid.

Är det något annat som är viktigt att få med i förslag till beslut?

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

SAMHÄLLSPLANERING OCH BYGGLOV (plan och bygglov)	
Är ansökans föreslagna utveckling förenlig med gällande översiktsplan? Behöver anpassningar göras för att den ska bli förenlig?	I enlighet med ÖP, förtätning inom tätorten Bollebygd.
Är ansökans föreslagna utveckling förenlig med kommunens vision? Behöver anpassningar göras för att den ska bli förenlig?	Delvis. Planändringen bidrar till att det ska finnas goda förutsättningar för ett rikt näringsliv genom utökning av användningen handel. Ändringen om nock-och byggnadshöjd går däremot inte helt i linje med visionen om ”by-och småstadskänsla”.

Berörs annan relevant strategisk plan?	Eventuellt. Arkitekturstrategi för kommunen tas fram under 2025–2026.
Bör ett större grepp tas för att säkerställa att området blir del av en helhet?	Nej, gällande detaljplan kompletterar redan omkringliggande bebyggelse på ett passande sätt.
Finns riktlinjer som ställer krav på exploateringens utformning?	Ja, gällande detaljplan och kravet om god formfärg och materialverkan.
Finns pågående eller kommande detaljplaner i närområdet? Hur samspelar föreslagen utveckling med dessa?	Detaljplan Flässjum 2:59, Nyhem. Båda syftar till användningarna bostad och handel (centrum för detaljplan Nyhem). En arkitekturstrategi kommer att tas fram vilket kommer att lyfta frågor om gestaltning som kan bli aktuellt för förslaget att beakta. Ansökan om planbesked har inkommit för fastigheten intill, Flässjum 12:75.
Finns det bygglovsärenden inom eller angränsande till planområdet som är av relevans?	Nej

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN (plan, miljö och park)

Hur berörs planen av Västra Götalands regionala handlingsplan för grön infrastruktur?	Fastigheten berörs inte av den regionala handlingsplanen för grön infrastruktur.
Påverkas riksintresse för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövård?	Inga riksintressen finns i eller i närheten av området.
Hur berörs planen av grönplan, naturvårdsplan eller gröna värden utpekade i ÖP?	Det finns inga områden inom grönplanen som berör området för ansökan.
Berörs lagskyddad natur?	Inge lagskyddad natur berörs.
Finns inmäta träd eller rödlistade arter i området?	Inga kända inmäta träd eller rödlistade arter.
Finns känsliga eller skyddsvärda miljöer inom området?	Inga känsliga eller skyddsvärda miljöer inom området.
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?	Eventuell påverkan. Sörån ligger cirka 300 meter söder om området.

Finns det risk för att föreslagen utveckling påverkar miljö kvalitetsnormer (mark, vatten, luft eller miljön i övrigt)?	Ja. Området ligger på gränsen till grundvattenförekomsten Bollebygd Norra (SE640179-130740).
Utgörs området av kulturlandskap? Om ja, anses detta vara skäl till att föreslå annan lokalisering/genomföra en lokaliseringsstudie?	Nej
Påverkar ansökans föreslagna utveckling känd kulturmiljö eller fornlämningar?	Nej
Påverkar ansökans föreslagna utveckling landskapsbilden?	Nej
Hur samspelar ansökans föreslagna utveckling med omkringliggande miljö och bebyggelse?	Vid en eventuell ändring avnock-och byggnadshöjd behöver en bedömning göras om hur detta kan komma att påverka omkringliggande bebyggelse ur flera aspekter (sol, skuggning, skala, gestaltning).
Finns det behov av att kompensationsåtgärder genomförs? Om ja, är det möjligt att samordna dessa med andra kommande eller nyligen genomförda kompensationsåtgärder?	Nej

INFRASTRUKTUR OCH TRAFIK (plan och VA/gata)	
Påverkas statligt vägnät?	Vägen söder om fastigheten är statlig väg.
Påverkas riksintresse för kommunikation?	Nej
Hur ser det berörda vägnätets kapacitet ut, idag och vid potentiell exploatering?	Trafikflödet på Gästgivarevägen förväntas öka med ca 100 rörelser till ca 300 rörelser per dag, samma ökning förväntas på Övregårdsvägen som då ökar till ca 750 rörelser per dag enligt gällande

	detaljplans planbeskrivning. Vid föreslagen planändring
Hur planeras angöring till planområdet lösas?	Angöring planeras via Gästgivarevägen. Enligt gällande detaljplan råder utfartsförbud längsmed planområdets västra del till Gästgivarevägen.
Hur långt är det till kollektivtrafik?	Cirka 100 meter.
Förväntas en potentiell exploatering påverka behovet av kollektivtrafik?	Nej
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?	Trafik är redan utrett i gällande detaljplan. Ny parkeringsnorm är antagen efter planen vann laga kraft. I gällande detaljplan gjordes bedömningen att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom den egna fastigheten.
Finns GC-väg som kan nyttjas för att ta sig till och från planområdet? Förväntas ansökans föreslagna utveckling att bidra till ett ökat behov av ny/förstärkt GC-väg?	GCM-väg finns längs Göteborgsvägen. Gästgivarevägen ska enligt gällande detaljplan kompletteras med en gångbana på den södra sidan av gatan. Redan bedömt i gällande DP.
Finns kommunalt VA?	Ja
Finns det ledningar inom området? (el, VA, fjärrvärme) Finns det ett behov av att dessa flyttas för att möjliggöra föreslagen utveckling?	Nya el- och teleledningar ska anläggas för att tillgodose planområdets behov av el och telefoni. Vattenförsörjningen kan påverkas om ändringen av höjden inom planområdet medför ett större behov. I VA-utredning för gällande detaljplan står det att fastighetsägaren kan behöva bekosta egen lokal tryckstegring.
Finns det anslutningspunkter för el? Behövs transformatorstation?	Vattenfall är eldistributör. Utreds i detaljplaneskedet.
Finns det brandvatten och brandposter nära? Uppfyller brandvattenförsörjning VAV P114? Om inte, bör SÄRF kontaktas. Finns skyddsvärda områden som behöver skyddas från släckvatten?	Behandlat i gällande detaljplan. Släckvattenförsörjning kan ske direkt från de befintliga brandposterna vid brandstationen och Skattegårdsvägen. Nej

Vilka åtgärder kan tänkas behövas?	
Vem har ansvar för dagvattnet?	Fastighetsägaren
Hur ska sophantering hanteras inom området?	Framtida sophantering skall följa Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen (version 2023).
Mobility management	Inga särskilda åtgärder krävs men parkeringen kan samnyttjas om bostäder kombineras med centrumverksamhet, såsom detaljhandel.

SAMHÄLLSSERVICE OCH SOCIALA VÄRDEN (plan)

Hur berörs relevant samhällsservice, sett utifrån planens syfte? (avstånd och kapacitet på tex skola, förskola, handel, vård och lekplats)	Det är cirka 1 km till Bollebygds skolan och Nolåns förskola samt cirka 600 meter till Ekdalens förskola och förskolan Odensgården. Planområdet ligger mitt i Bollebygds centrum med gott utbud till den service som redan finns.
Krävs satsningar på samhällsservice för att möjliggöra planen?	Nej
Hur ser rörelsemönstren ut genom planområdet idag? Hur förväntas dessa påverkas av ansökans föreslagna utveckling?	Platsen uppfattas som ödslig och inbjuder inte för vistelse. Förslaget kommer vara positivt sätt ur den aspekten.
Finns det sociala värden på platsen idag? Förväntas platsens sociala värden påverkas, positivt eller negativt, av ansökans föreslagna utveckling?	Outnyttjad yta i centrum som inte medför några sociala värden idag.
Hur upplevs gaturummet idag? Hur förväntas ansökans föreslagna utveckling påverka gaturummet?	Ödsligt. Utvecklingen ses som ett lämpligt komplement till omkringliggande bebyggelse.
Vilka konsekvenser kan planen tänkas få, sett utifrån barnperspektivet?	I gällande detaljplan säkerställs en innergård vilket ses positivt sätt till möjlighet för utomhusvistelse och lek intill bostad för barn.
Finns det behov av att genomföra solstudie?	Eventuellt för att avgöra hur planerad bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse, främst norr om fastigheten.

STÖRNINGAR OCH RISKER (plan och miljö)	
Finns exempelvis farligt gods-led eller verksamheter som ställer krav på riskavstånd, som kan påverka planområdet?	Enligt planbeskrivning i gällande detaljplan står det att friskluftsintag bör placeras högt och så långt bort från drivmedelsstationen och järnvägen som möjligt och att dem ska riktas bort från drivmedelsstationen och järnvägen.
Finns det översvämningsrisk inom området? (100- och 200-årsregn, instängda områden samt ytliga avrinningsstråk)	Ingen översvämningsrisk inom området. VA-och dagvatten behöver utredas efter nytt förslag i detaljplaneskedet då en upphöjd och delvis instängd innergård ställer andra krav på avrinning av dagvatten.
Är bullernivåerna så pass höga att de kan komma att påverka en potentiell exploatering?	I utförd bullerutredning konstateras att riktmärken för buller överskrids och att dessa måste tas om hand. Detaljplanen reglerar inte hur.
Finns det kända föroreningar inom området? Finns det något som tyder på att det kan förekomma föroreningar inom området?	Nej, men området ligger intill en bensinstation som är utpekad som ett potentiellt förorenat område, Flässjum 2:101.
Finns det risk för skred eller ras inom området? (se SGI:s översiktliga kartering)	I den geotekniska utredningen, WSP, 2011-03-25, görs bedömningen att byggnader upp till 3-4 våningar kan grundläggas utan någon särskild grundförstärkning. Byggnaderna kan grundläggas med plattor, utformade till exempel som förstävningar på betonggolvet, på naturligt lagrad jord eller packad fyllning, efter avschaktning av mulljorden. I de fall tyngre bebyggelse blir aktuell på fastigheterna 1:7 och 1:8, exempelvis om huset utförs i 4-våningar rekommenderas ändå kompensationsgrundläggning i form av källare/parkeringsgarage.
Hur förhåller sig ansökans föreslagna utveckling till topografin?	Topografin är platt. Inget särskilt att förhålla sig till.
Finns det behov av masshantering för att möjliggöra föreslagen utveckling? Kan massorna i så fall omhändertas inom området eller behöver omhändertagande ske utanför planområdets gränser?	Ja, om källargarage ska byggas. Ja troligen, om källargarage ska byggas.

GENOMFÖRANDE OCH EKONOMI (plan och MEX)

<p>Lista vilka utredningar som antas behövas. Om nödvändigt, motivera.</p>	<p>Det behövs ett utlåtande om ökad byggnadshöjds påverkan på de geotekniska förutsättningarna utifrån den befintliga geotekniska utredningen. En dagvattenutredning behöver redogöra för hur dagvattenhanteringen är tänkt att lösas. Detta blir särskilt viktigt med en upphöjd innergård som nästan alltid kräver tekniska dagvattenlösningar.</p>
<p>Hur fördelas kostnader för utredningar och genomförande?</p>	<p>Kostnader erläggs enligt riktlinjer för exploateringsavtal.</p>
<p>Hur ska eventuella planvinster fördelas? Vid planförluster ska skäl anges och hur underskottet ska täckas.</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>Kostnader erläggs enligt riktlinjer för exploateringsavtal.</p>
<p>Ska det vara kommunalt huvudmannaskap för vägar och andra allmänna platser?</p>	<p>Ja</p>
<p>Vem är ansvarig för drift, underhåll och utbyggnad av vägar och andra allmänna platser?</p>	<p>Kommunen</p>
<p>Berörs Trafikverket vid genomförande? Krävs avtal?</p>	<p>Eventuell anslutning till befintliga gator.</p>
<p>Behövs gemensamhetsanläggningar?</p>	<p>Eventuellt för gemensamma ytor för bostäder.</p>
<p>Finns det gällande avtal, servitut, markinköp etc?</p>	<p>Nej</p>
<p>Behövs exploateringsavtal?</p>	<p>Ja</p>
<p>Påverkar nya vägar, cykelvägar osv genomförandet?</p>	<p>Ja. Plankartan behöver ses över vid Göteborgsvägen där det finns en överlappning av gc-väg in på användningen bostad.</p>
<p>Går planen att genomföra med hänsyn till kostnader och samhällsnytta?</p>	<p>Ja</p>

Andra kostnadsdrivande faktorer?	Nej
----------------------------------	-----

PROJEKTPLANERING (alla)	
Vad bör den övergripande ambitionen och målsättningen vara?	Att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet i Bollebygd tätort.
Vad anses vara lämpligt planförfarande i detaljplaneprocessen? (Standard eller utökat)	Standard då det endast är en ändring.
Hur bör projektet prioriteras? Skiljer sig avdelningarnas syn på hur projektet bör prioriteras?	Projektet bör ges en medelhög prioriteringsgrad. Kommunen ska granska alla planhandlingar inför varje detaljplaneskede. Detta görs i mån av tid.
Om ett positivt planbesked rekommenderas: När förväntas planarbetet kunna påbörjas respektive antas? Är tidplanen beroende av något?	Planarbetet kan tänkas påbörjas 2026 och färdigställas 2028. Eftersom planen önskas tas fram med exploatörssamverkan krävs att kommunen granskar handlingar i varje detaljplaneskede.
Om det är en markanvisning när kan planenheten tänkas påbörja planen? Vad är nästa steg vid en markanvisning?	-
När borde planen läggas i planenhetens verksamhetsplan?	-
Finns det behov av någon annan typ av ansvarsfördelning i projektet än den normala, alltså att planenheten projektleder planen? (utrednings-/projekteringsansvar etc.)	Planen kommer vara exploatörsdriven.