



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

Diarienummer
Planens beteckning
Påbörjad
Antagen av KS
Laga kraft
Genomförandetid

KS2024/125
2024-05-28
XXXX-XX-XX
XXXX-XX-XX
10 år



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Flässjum 2:59 m.fl., NYHEM

Bollebygds kommun, Västra Götalands län

Samrådshandling

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Kommunstyrelseförvaltningen

2025-08-14

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen gav 2022-06-14 § 131 i uppdrag att ta fram en detaljplan för Flässjum 2:59. Planuppdraget avslutades i samband med att ett nytt planuppdrag gavs 2024-05-28 § 69 för Flässjum 2:59 och 2:69. Planområdet ligger i korsningen Kungsbackavägen/Stationsvägen och är cirka 3600 m² stort. Marken ägs av Två Kannor i Bollebygd AB, Strand AB, privata fastighetsägare och en liten bit i planområdets nordvästra hörn ägs av kommunen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet i upp till fem våningar och avser att bidra till en mer stadsmässig utveckling i centrala Bollebygd. Området är i dagsläget redan exploaterat med en lägre exploateringsgrad.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Bollebygds kommun, 2025-08-14
- Illustrationsplan, Bollebygds kommun, 2025-08-14
- Grundkarta, Sweco Sverige AB, 2025-02-24
- Fastighetsförteckning, Sweco Sverige AB, 2025-03-06

Utredningar som tagits fram under planarbetet redovisas nedan:

- Trafikutredning, Norconsult, 2024-09-26
- Geoteknisk utredning, Lektus, 2024-09-27
- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2024-09-27
- Vibrationsutredning, Norconsult, 2024-09-27
- VA-och dagvattenutredning, AFRY, 2025-02-11
- PM Kapacitet dagvattensystem, AFRY, 2025-03-18
- Solstudie, Bollebygds kommun, 2025-06-27
- Undersökning betydande miljöpåverkan, 2023-08-18

Utredningar som tagits fram tidigare i processen som använts som underlag för denna detaljplan:

- Rapport, Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, Borås Stad (WUZ, 2016-12-19)
- Översiktlig karta radon, Bollebygds kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1
1 INLEDNING OCH SYFTE	6
1.1 DETALJPLANENS SYFTE	6
1.2 PLANOMRÅDE	6
1.3 ÄRENDEINFORMATION	7
2 BEBYGGELSE	8
2.1 SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN	8
2.2 BEBYGGELSESTRUKTUR OCH STADSBILD	9
2.3 BOSTÄDER	12
2.4 GESTALTNING	12
2.5 ARBETSPLATSER	13
2.6 SERVICE	13
2.7 KULTURMILJÖ	14
3 GATOR OCH TRAFIK	15
3.1 GATUNÄT	15
3.2 BILTRAFIK OCH BILPARKERING	17
3.3 KOLLEKTIVTRAFIK	19
4 MARK, MILJÖ OCH HYDROLOGI	20
4.1 GRÖNSTRUKTUR	20
4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	21
4.3 REKREATION	21
4.4 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	22
4.5 HUSHÅLLNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	23
4.6 MILJÖBEDÖMNING	23
4.7 MILJÖKVALITETSNORMER	23
5 SOCIALA PERSPEKTIV	25
5.1 MÖTESPLATSER	25
5.2 TILLGÄNGLIGHET	25
5.3 TRYGGHET	25
5.4 BARN OCH UNGA	25
5.5 JÄMLIKHET	25
6 HÄLSA OCH SÄKERHET	26
6.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	26
6.2 RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION	26
6.3 TRAFIKBULLER	26
6.4 VIBRATIONER	27
6.5 SKYFALL	28
6.6 FÖRORENAD MARK OCH RADON	28
6.7 RISK FÖR BRAND	28
6.8 SLÄCKVATTEN	29
6.9 ÖVRIG RISK	29
7 RIKSINTRESSEN	30
7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION	30

8	KOMMUNALA, REGIONALA OCH NATIONELLA PLANERINGSUNDERLAG	31
8.1	KOMMUNALA.....	31
8.2	REGIONALA	33
8.3	NATIONELLA.....	33
9	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	35
9.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	35
10	TEKNISK FÖRSÖRJNING	39
10.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER	39
10.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	39
10.3	VATTEN OCH AVLOPP	39
10.4	DAGVATTEN	39
10.5	VÄRME	40
10.6	EL, TELE OCH FIBER	40
10.7	AVFALLSHANTERING	40
11	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	41
11.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	41
11.2	FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	41
11.3	EKONOMISKA FRÅGOR.....	42
11.4	KULTURVÄRDEN	42
11.5	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	43
11.6	UPPLYSNINGAR	43
12	ORGANISATORISKA FRÅGOR	44
12.1	HANDLÄGGNING	44
12.2	PRELIMINÄR TIDPLAN.....	44
12.3	HUVUDMANNASKAP	44
12.4	GENOMFÖRANDETID	44
12.5	EXPLOATERINGSAVTAL	44
12.6	MEDVERKANDE I PLANARBETET.....	45

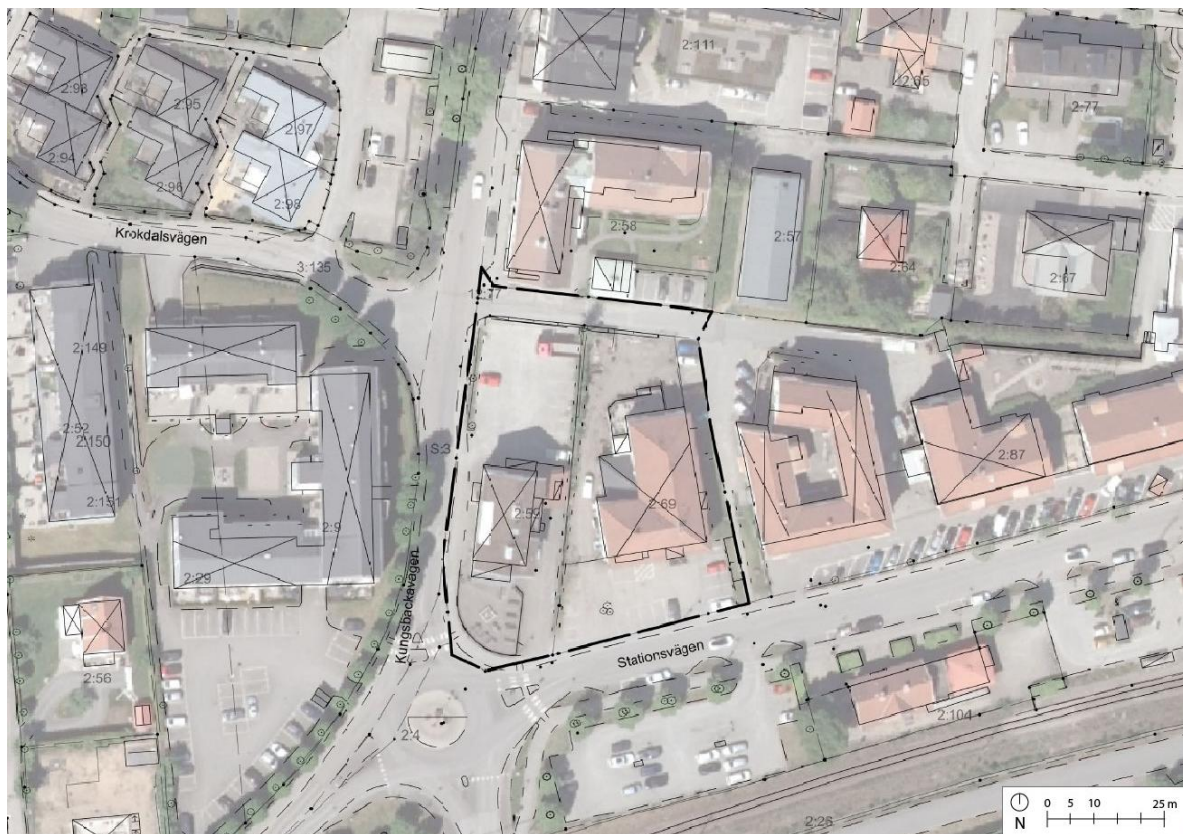
1 INLEDNING OCH SYFTE

1.1 DETALJPLANENS SYFTE

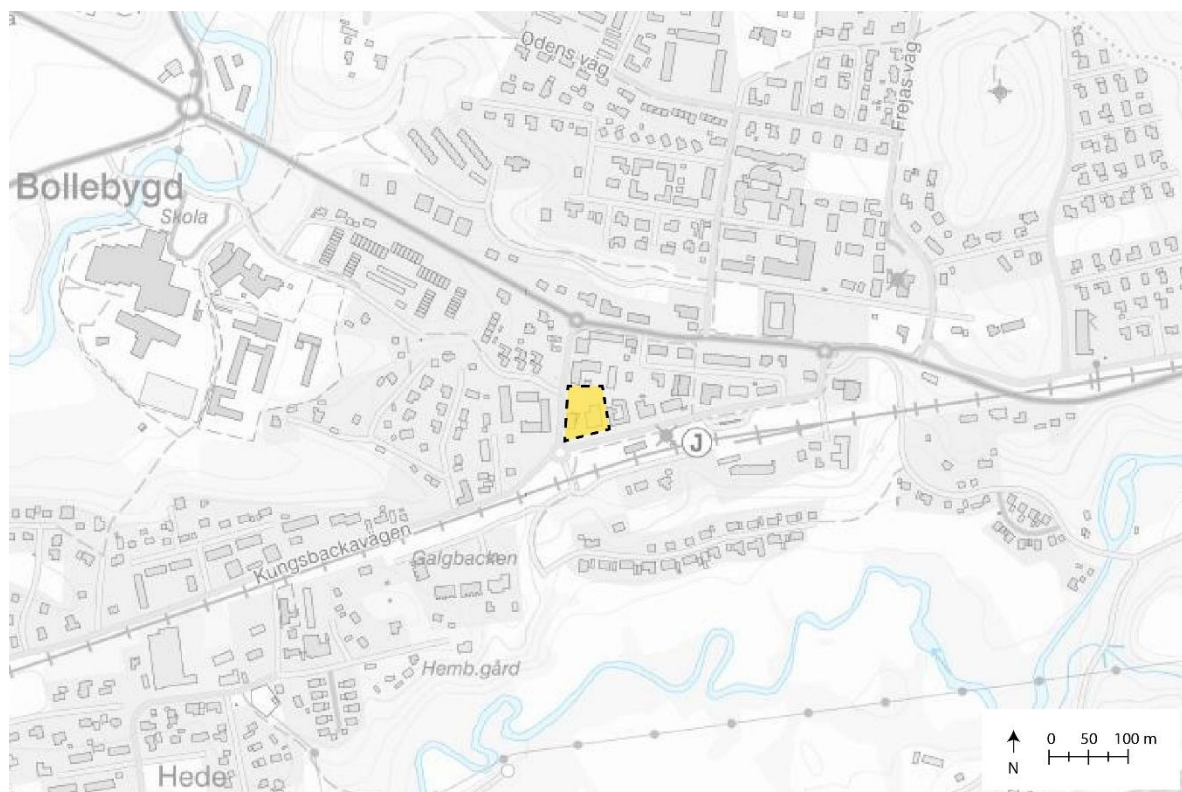
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet.

1.2 PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i Bollebygds tätort mellan Kungsbackavägen och Stationsvägen och omfattar cirka 3600 m². I huvudsak består planområdet av Flässjum 2:59 och 2:69 samt delar av Flässjum 2:87 och 12:77. Flässjum 2:59 ägs av Två Kannor i Bollebygd AB, Flässjum 2:69 av privatperson, Flässjum 2:87 ägs av MS Strand AB, Flässjum 12:77 ägs av Bollebygds kommun. Planområdet angränsar i norr till Flässjum 2:58 som ägs av Bollebygds hyresbostäder, i väster till S:3, en samfällighet som ägs av flera parter och i söder till Flässjum 12:77. Nuvarande bebyggelse inom planområdet uppfördes omkring 1950-talet och mindre ombyggnationer har gjorts efter det.



Översiktskarta över området som visar fastighetsgränser och fastighetsbeteckning. Planområdet är markerad med en punktstreckad linje.



Översiktskarta över området. Källa: Lantmäteriet. Planområdet är markerat i gult.

1.3 ÄRENDEINFORMATION

Kommunstyrelsen gav 2022-06-14 § 131 i uppdrag att ta fram en detaljplan för Flässjum 2:59. Samhällsbyggnadsnämnden avlog 2022-12-12 §216 exploatörens förfrågan om att ta fram detaljplanen genom exploatörssamverkan. Detta med anledning av att samverkansformen var ny för kommunen och ansågs behöva utvärderas innan fler detaljplaner tas fram genom den typen av process. Kommunstyrelsen gav sedan 2024-05-28 § 69 nytt planuppdrag för fastigheterna Flässjum 2:59 och 2:69. Detta för att uppnå en tillfredställande kvartersstruktur som möjliggör en rationell exploatering i området, som gynnar utvecklingen i Bollebygd tätort.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

2 BEBYGGELSE

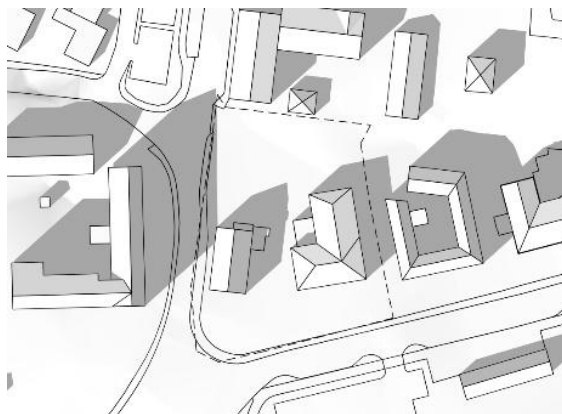
2.1 SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

En solstudie har tagits fram utifrån den maximal byggrätten för huvudbyggnad inom detaljplanen. Komplementbyggnader och vegetation har inte inkluderats. Solstudien följer den redovisade illustrationsplanen som är ett exempel på hur området kan bebyggas. Den faktiska utformningen kan alltså avvika från illustrationsplanen. Studien omfattar skugganalys och beräkning av soltimmar, utförd i programmet SketchUp. Syftet är att bedöma hur planförslaget påverkar omgivande bebyggelse och utemiljöer samt att säkerställa goda ljusförhållanden för boende.

Solstudien består av två delar: en analys av hur planförslaget skuggar omkringliggande bebyggelse och utemiljöer, samt en beräkning av antalet soltimmar på fasaderna och innergård för den planerade bebyggelsen. Skuggberäkningen görs vid klockan 9, 12 och 15 under tre olika tillfällen på året; vårdagjämning, höstdagjämning och sommarsolstånd. För soltimmarna beräknas antalet timmar vid varje hel timme mellan kl. 9-15 under dessa samma tillfällen.

2.1.1 BEFINTLIGT

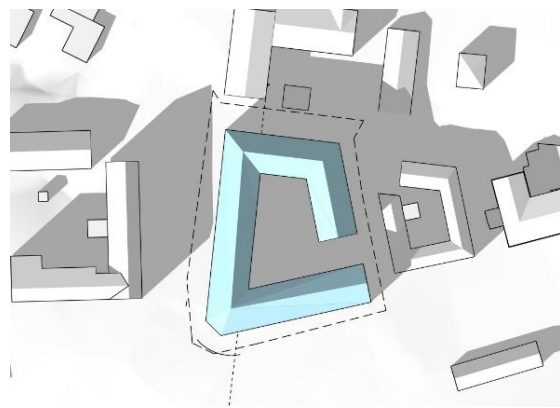
Sammanfattningsvis har nuvarande bebyggelsen inom planområdet en liten skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse. Det finns i dagsläget en liten skuggpåverkan från bostadsområdet väster om planområdet. Annars är skuggbildningen liten inom planområdet och tillgången till sol bedöms som god utifrån dagens användning.



Utdrag ur utförd solstudie. Befintlig bebyggelse vid vårdagjämning klockan 15:00. Planområdet visas med streckad linje.

2.1.2 NYTT

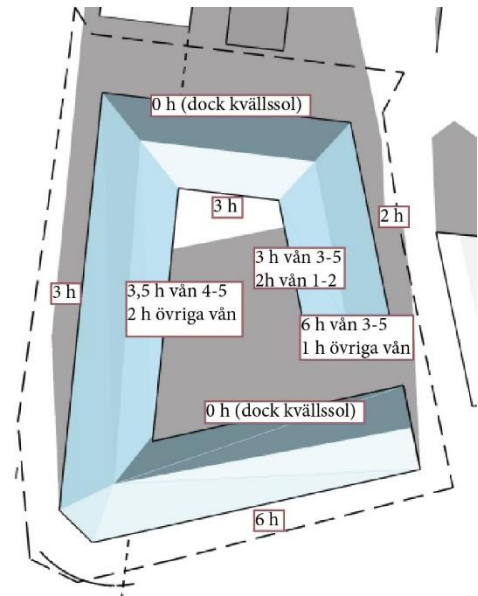
Den nya bebyggelsen påverkar främst utemiljöer med ökad skuggning, särskilt området norr om planområdet och till viss del Kungsbackavägen. Under vår- och höstdagjämning förlängs skuggorna och påverkar bostadsgårdar samt offentliga ytor under större delen av dagen. På sommaren minskar skuggpåverkan på fasaderna, men vissa utemiljöer kan fortfarande skuggas på eftermiddagen. Beräkningen av soltimmar för planförslaget visar att innergården får cirka fyra timmars solljus vid vår- och höstdagjämning, främst i den norra delen av gården. Under sommarsolståndet ökar soltiden till sex timmar, då större delar av gården får sol.



Utdrag ur utförd solstudie. Föreslagen bebyggelse vid vårdagjämning klockan 15:00. Planområdet visas med streckad linje.

2.1.3 KONSEKVENSER

Sammanfattningsvis bedöms skuggpåverkan vara i linje med praxis och Boverkets riktlinjer. Eftersom planlösningarna för den föreslagna bebyggelsen ännu inte är fastställda, är det svårt att dra slutsatser om solförhållandena för enskilda bostäder. Vissa fasader uppnår inte Boverkets praxis om minst fem soltimmar under vår- och höstdagjämning, särskilt fasader mot innergården i den sydvästra delen av planområdet. Detta innebär att ensidiga lägenheter mot dessa fasader kan få otillräcklig tillgång till direkt solljus. För att säkerställa goda ljusförhållanden i bostäderna kan det vara nödvändigt att överväga planlösningar med fönster åt två håll eller andra gestaltungslosningar i det fortsatta arbetet.



*Antal timmar med direkt solljus mot fasad under
vårdagjämning mellan klockan 09:00-15:00.*

2.2 BEBYGGELSESTRUKTUR OCH STADSBILD

2.2.1 BEFINTLIGT

Bebyggelsen inom planområdet består av två byggnader, den ena byggnaden har två våningar och den andra byggnaden har tre våningar inklusive inredd vind. Båda byggnaderna innehåller bostäder. I bottenplan på ena fastigheten finns en butik och på den andra finns ett café med samlingslokal. Merparten av markytan är asfalterad och används som parkering. Bebyggelsen öster om planområdet utgörs av något enstaka friliggande bostadshus och flerbostadshus i en till två våningar. Norr och väster om planområdet finns flerbostadshus i tre till fem våningar. Bebyggelsens skala inom och runt planområdet är alltså varierande.



Foto taget från Kungsbackavägen åt söder.



Foto taget från Krokdalsvägen åt öster.



Foto taget från Stationsvägen åt nordväst.



Foto taget från korsningen Kungsbackavägen/Stationsvägen.

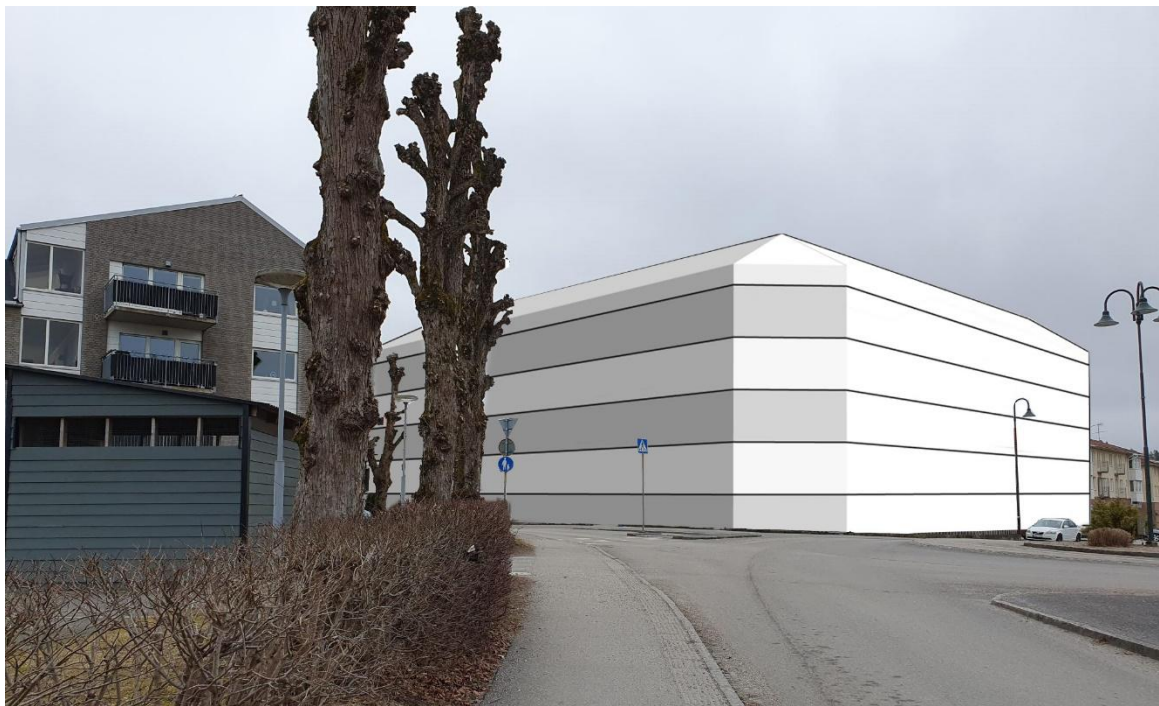
2.2.2 NYTT

Planförslaget innebär att befintliga byggnader ersätts med ny bebyggelse. Planförslaget medger användning för både bostäder och centrumverksamhet, utan att andelen för respektive användning regleras. Flerbostadshus upp till fem våningar med underjordiskt parkeringsgarage föreslås. Detaljplanen möjliggör för upp till cirka 130 bostäder i flerbostadshus. I huvudsak planeras det för mindre lägenheter mellan ett till tre rum och kök.

Längs Stationsvägen och södra delen av Kungsbackavägen regleras rumshöjden i bebyggelsens entréplan för att säkerställa att lokaler för centrumverksamhet inte omöjliggörs. Bebyggelsens placering regleras för att tillskapa en innergårdsmiljö avskärmad från trafikbuller och för att skapa en mer stadsmässig karaktär mot Stationsvägen och Kungsbackavägen.



Fotomontage från Stationsvägen med föreslagen bebyggelsevolym. Framtagen av Bollebygds kommun 2025-06-30.



Fotomontage från Kungsbackavägen med föreslagen bebyggelsevolym. Framtagen av Bollebygds kommun 2025-06-30.



Fotomontage från norra delen av Kungsbackavägen med föreslagen bebyggelsevolym. Framtagen av Bollebygds kommun 2025-07-08.

2.2.3 KONSEKVENSER

Tillkommande bebyggelse kommer att påverka och förändra områdets karaktär genom att ny bebyggelse blir högre än befintlig och får en mer stadsmässig karaktär med en innergårdsmiljö. Till följd av bestämmelser om placering kommer befintliga huvudbyggnader inom Flässjum 2:59 och 2:69 bli planstridiga.

2.3 BOSTÄDER

2.3.1 BEFINLIGT

Inom området finns det ett tiotal bostäder i form av hyresrätter.

2.3.2 NYTT

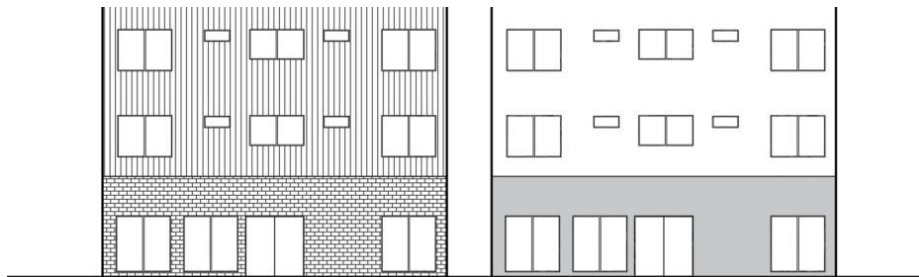
Detaljplanen möjliggör för upp till cirka 130 bostäder i flerbostadshus. I huvudsak planeras det för mindre lägenheter mellan ett till tre rum och kök.

2.3.3 KONSEKVENSER

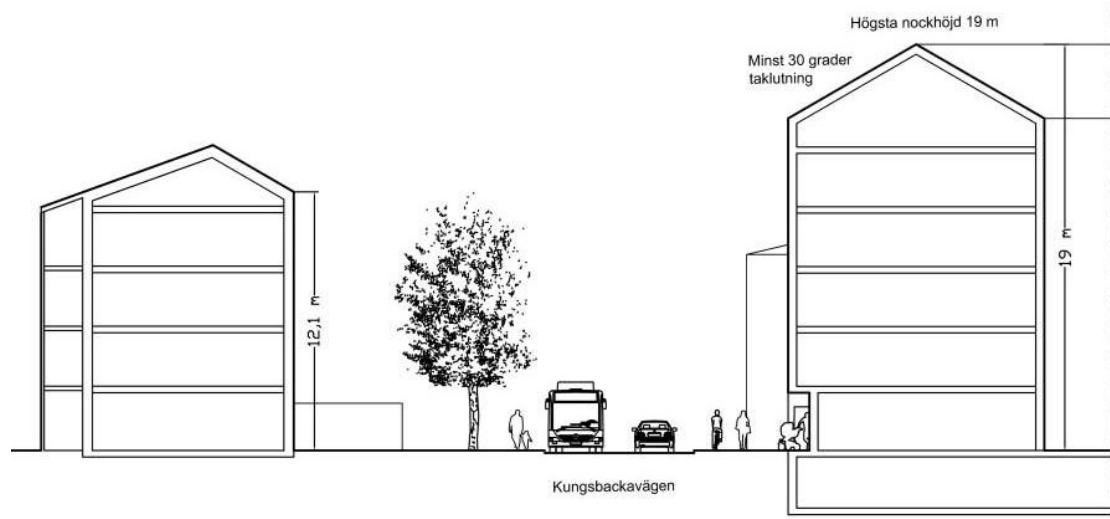
Det är ej reglerat hur stor del av området som ska bestå av bostäder respektive centrumverksamhet. Om bebyggelsen till stor del består av bostäder kommer tillskapandet av bostäder utgöra en viktig del av kommunens planerade byggnation av bostäder. Vidare bedöms tillkommande bostäder stärka underlaget för kollektivtrafik, privat och offentlig service i Bollebygd tätort. Vid ny bostadsbebyggelse bedöms den kunna erbjuda en mer varierad bebyggelse och boendeform i området.

2.4 GESTALTNING

Planområdet utgör ett strategiskt viktigt läge i Bollebygd tätort eftersom det ligger vid några av centrumets mest aktiva stråk för bil, gång- och cykeltrafik och utgör en del av första intrycket för resenärer som åker till eller passerar Bollebygd kollektivt. Bebyggelsens skala i området varierar. Det är därför viktigt att platsen utformas med omsorg för gaturummet och hur det relaterar med omgivande bebyggelse för att skapa ett ordnat och genomtänkt uttryck. Planförslaget reglerar därför att bottenvåning och källarvåning ska utföras med markerad sockel. Detta kan utföras med ett avvikande material eller färg i förhållande till resterande fasadmateriell eller fasadfärg på byggnad. För att uppnå god anpassning till den omgivande bebyggelsens skala och minska risken att nya byggnader upplevs som dominerande regleras nockhöjd, minsta takvinkel och att huvudbyggnader ska utföras med sadeltak.



Principskiss på byggnader med markerad sockelvåning. Illustration Bollebygds kommun 2025-04-30.



Principsektion Kungsbackavägen. Illustration Bollebygds kommun 2025-04-30.

2.5 ARBETSPLATSER

2.5.1 BEFINLIGT

Inom planområdet finns det idag butik, café och föreningsverksamhet. I Bollebygds centrum finns det flertalet kommersiella och offentliga arbetsplatser i form av service, handel, restauranger och caféer samt Bollebygds kommun som är en stor arbetsgivare.

2.5.2 NYTT

Planförslaget möjliggör för användningen centrumverksamhet inom vilken bland annat handel, kontor och samlingsplatser ingår.

2.5.3 KONSEKVENSER

Det är ej reglerat hur stor del av området som ska bestå av bostäder eller centrumverksamhet. Om bebyggelsen till stor del består av bostäder kommer underlaget för handel och service i Bollebygds centrum öka som helhet. Om planområdet bebyggs för centrumverksamhet kan nuvarande verksamheter finnas kvar såväl som nya arbetstillfällen uppstå.

2.6 SERVICE

2.6.1 BEFINLIGT

Planområdet är beläget i Bollebygds centrum, nära buss- och tågstationen. Där finns ett relativt stort och varierat utbud av offentlig och kommersiell service i form av livsmedelsaffärer, banker, pizzerior, bibliotek, kläd- och inredningsbutiker, apotek, vårdcentral med mera. Verksamheterna är i huvudsak lokaliserade längs med huvudgatan Göteborgsvägen men även längs Stationsvägen, Kungsbackavägen och runt Gästgivaretorget. Bollebygds skola, med förskola och årskurs F-9, ligger cirka 500 m väster om planområdet.

2.6.2 NYTT

Detaljplanen möjliggör för service genom bestämmelsen för centrumändamål.

2.6.3 KONSEKVENSER

Tillskottet av bostäder innebär att underlaget för den kommersiella och offentliga servicen ökar.

2.7 KULTURMILJÖ

2.7.1 BEFINTLIGT



Vägvisarsten nordväst om planområdet är markerat med gult och planområdet är markerat med svart punktstreckad linje.

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. I anslutning till planområdet finns en vägvisarsten som av Riksantikvarieämbetet är registrerad som en fornlämning.

2.7.2 KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser på kulturmiljö.

3 GATOR OCH TRAFIK

3.1 GATUNÄT

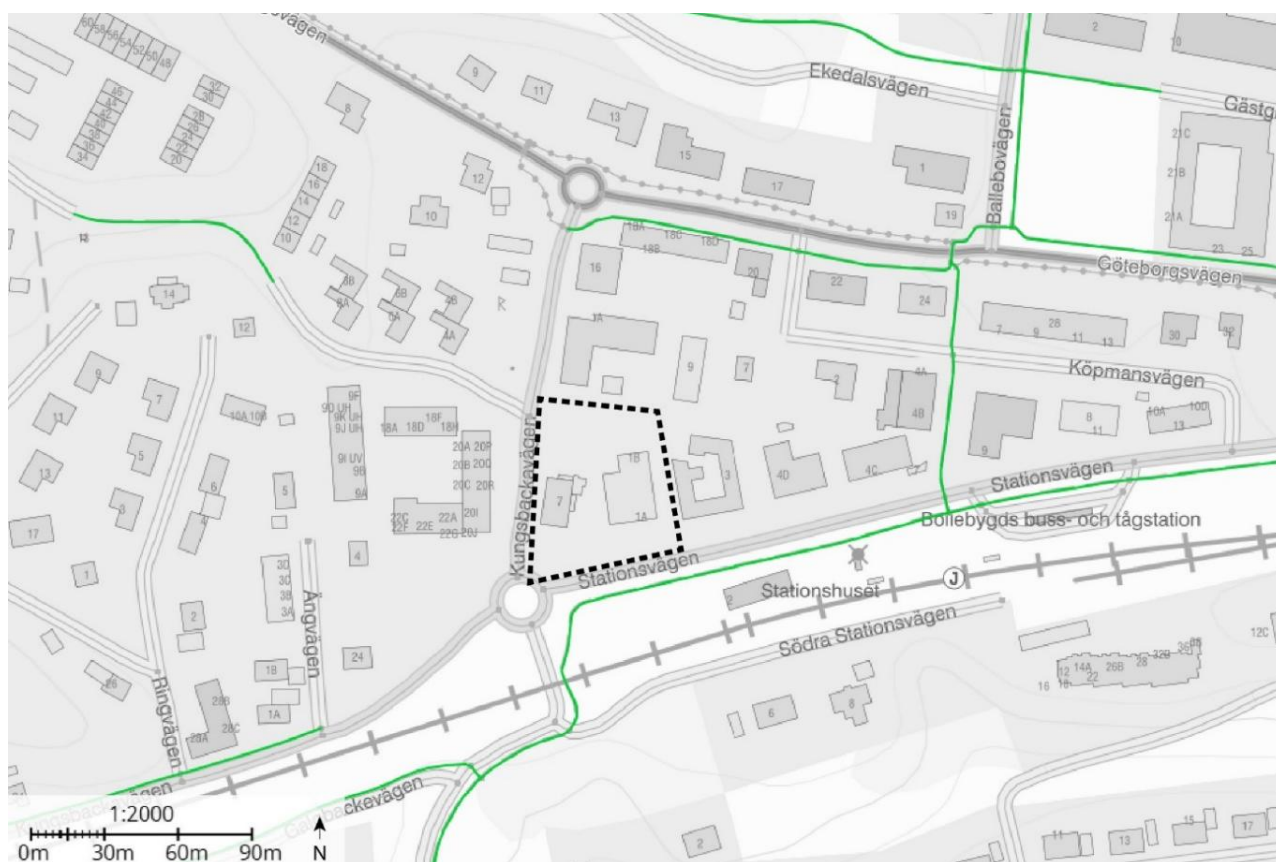
3.1.1 BEFINTLIGT

Längsmed Göteborgsvägen och Stationsvägens södra del finns en gång- och cykelväg. Längsmed Kungsbackavägen finns endast gångbana. Del av Kungsbackavägen och Stationsvägen ingår i planområdet. I områdets norra del ligger en enskild väg, Kyparens gränd. Via denna sker varuleveranser till livsmedelsbutiken som ligger cirka 100 meter från planområdet i öster. På Kyparens gränd finns i dagsläget ingen separat gångbana och vägbana.

Cirka 1,5 kilometer sydväst om planområdet finns närmsta påfart till riksväg 40, med direkt anslutning till Borås och Göteborg. Riksväg 40 nås från planområdet via Kungsbackavägen eller Göteborgsvägen och Rävlandavägen.



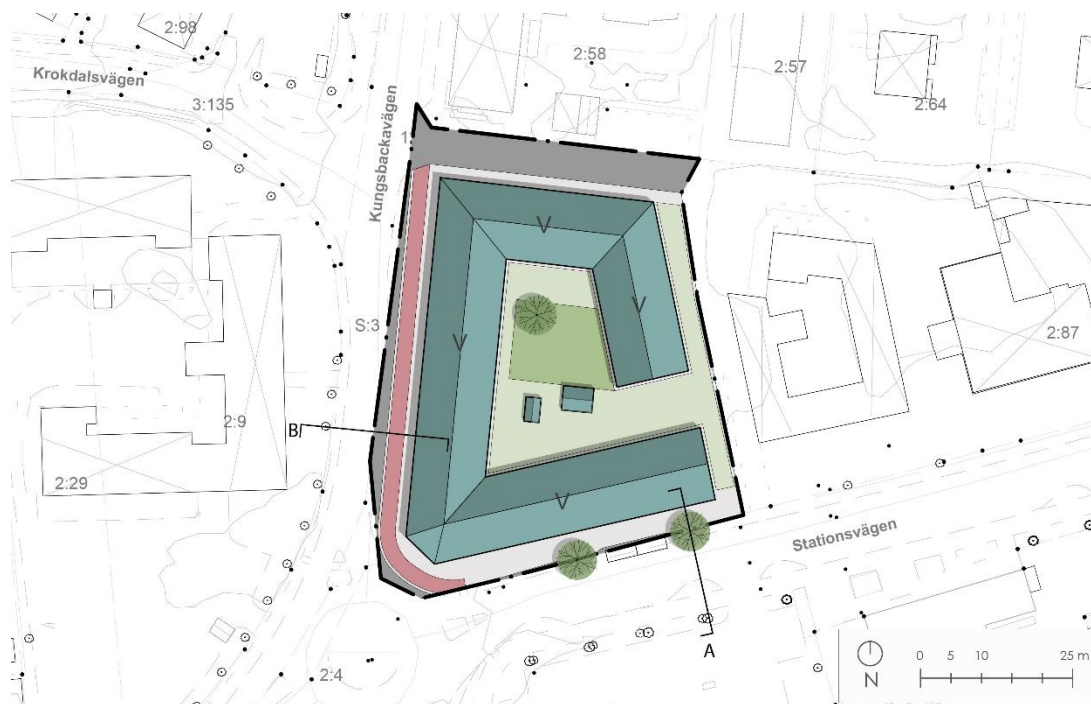
Enskild väg Kyparens gränd i planområdets norra del. Foto taget från korsningen Kyparens gränd/ Kungsbackavägen.



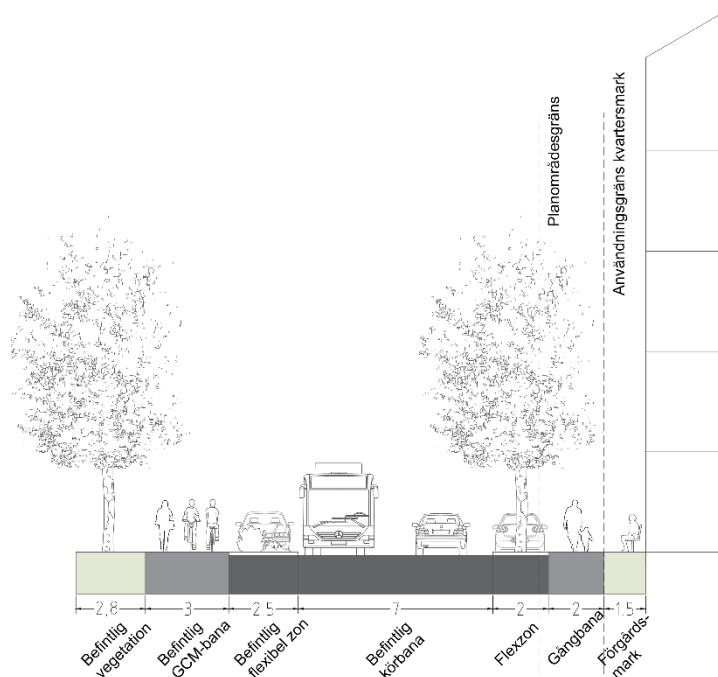
Utdrag ur Trafikverkets karta (2025-03-03). Cykelvägar är markerade med grönt och ungefärligt planområde med streckad svart linje.

3.1.2 NYTT

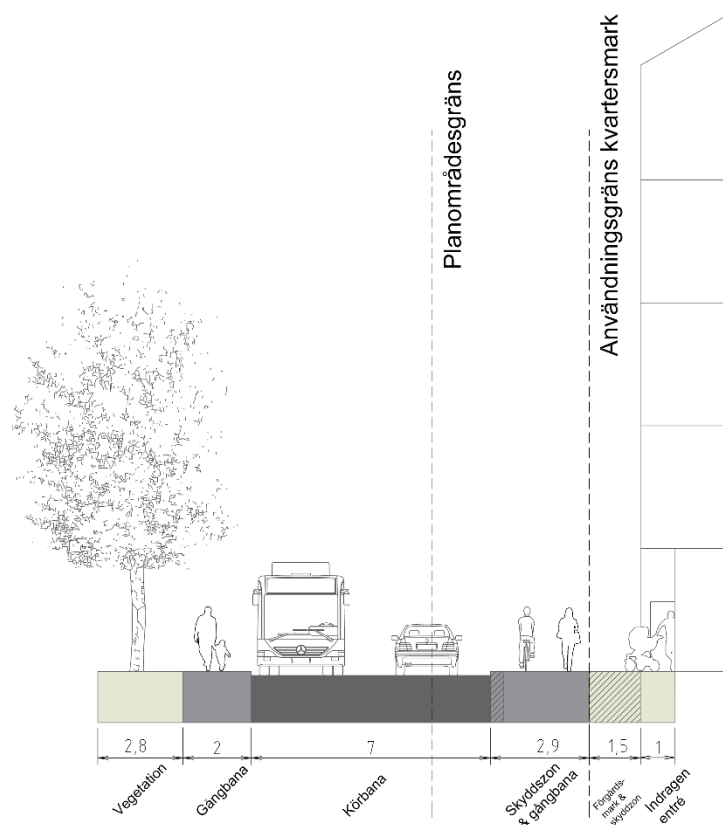
Inom planområdet vid Stationsvägen föreslås allmän plats GATA utökas för att skapa längsgående parkeringsfickor och gångbana. Byggnader föreslås placeras 1,5 meter från användningsgräns kvartersmark. Inom planområdet vid Kungsbackavägen föreslås att allmän plats GATA utökas för att skapa en bredare körbana och utöka befintlig gångbana till en gång- och cykelbana. Inom kvartersmark föreslås entréer i planområdets västra del placeras 2,5 meter från användningsgräns kvartersmark för att uppnå säkerhetsavstånd till gång- och cykelbana.



Illustrationsplan där markeringar visar var gatusektionerna på nästkommande sida är lokaliserade. Gång-och cykelbana är markerat med rött. Illustration Bollebygds kommun 2025-07-07.



Gatusektion A. Exempel på gatusektion längs Stationsvägen. Måtten är angivna i meter. Illustration Bollebygds kommun 2025-07-07.



Gatusektion B. Exempel på gatusektion längs Kungsbackavägen. Måtten är angivna i meter. Illustration Bollebygds kommun 2025-07-07.

3.1.3 KONSEKVENSER

I och med att Kyparns gränd blir en gemensamhetsanläggning möjliggörs en ny infartsväg till planområdet. Planförslaget innebär en komplettering av gång- och cykelnätet i centrala Bollebygd. En ny gång- och cykelbana bedöms skapa en mer konsekvent och sammanhållen gatustruktur. Utökningen bedöms vara positivt för att främja framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter i området och i Bollebygd tätort.

Avståndet mellan användningsgräns för kvartersmark och entréer föreslås för att säkerställa ett ur säkerhetssynpunkt tillfredsställande avstånd mellan entréer och gång- och cykelbana vid Kungsbackavägen. På så vis uppnås tillgängliga entréer och möjliggöra yta för eventuell centrumverksamhet att nyttja, såsom plats för gatupratare, sittbänkar med mera.

3.2 BILTRAFIK OCH BILPARKERING

3.2.1 BEFINTLIGT

Stora delar av planområdet utgörs av hårdgjord mark som nyttjas för parkering. Planområdet nås med bil från Stationsvägen i söder och Kungsbackavägen i väster. Det finns inte några utförda trafikmätningar längs de närmsta vägarna i anslutning till planområdet. Den närmsta mätningen finns på Göteborgsvägen som ligger norr om planområdet. Göteborgsvägen är en genomfartsväg genom Bollebygd där en stor del av trafiken i tätorten rör sig. En mätning gjord år 2016 visar att trafikmängden var cirka 5300 fordon per dygn (ÅDT) (Trafikverket, 2016).

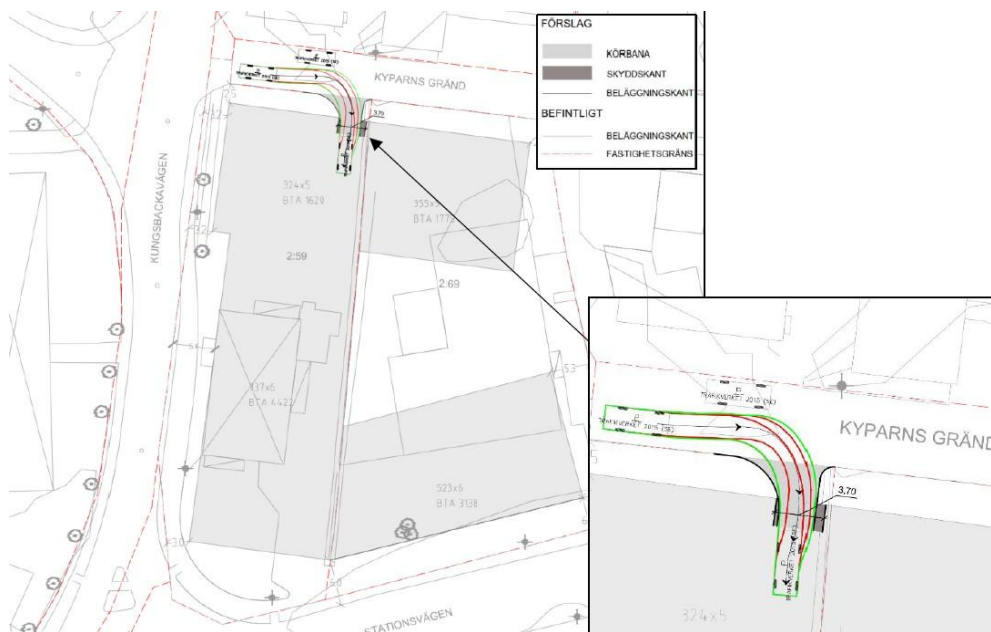
Norr om planområdet finns Kyparns gränd som bland annat nyttjas av en livsmedelsbutik som har sitt varuintag längre in på gatan. För gällande detaljplan råder utfartsförbud mot delar av

Kungsbackavägen och Stationsvägen. Den huvudsakliga parkeringen för Flässjum 2:69 nås genom en infart från Stationsvägen i söder. Flässjum 2:59 och dess största parkeringsyta nås genom en infart från Kungsbackavägen samt några parkeringsplatser som nås via Stationsvägen i söder. Söder om planområdet intill buss- och tågstationen finns parkeringsplatser på kommunal mark.

3.2.2 NYTT

Parkering för bostäder planeras att utföras i underjordiskt parkeringsgarage inom planområdet. Kyparns gränd inom planområdet planläggs som en gemensamhetsanläggning för att möjliggöra en ny infart till planområdet där en eventuell in- och utfart till parkering kan skapas. I samband med att denna detaljplan byggs ut kan långsgående parkeringsplatser för service tillskapas längsmed Stationsvägen. Ytan för detta ligger utanför detaljplaneområdet och ingår därför inte i denna detaljplan. Fastigheten för Stationsvägen ägs av kommunen som därför har rådighet över en sådan utbyggnad.

En trafikutredning har genomförts av Norconsult på uppdrag av kommunen. Trafikutredningen rekommenderar in- och utfart till underjordiskt parkeringsgarage i det nordöstra hörnet av fastigheten Flässjum 2:59, via Kyparns gränd. Detta eftersom trafikmängderna är låga längs Kyparns gränd och att placeringen inte stör omkringliggande korsningar. In- och utfarten föreslås placeras längre in på vägen för att skapa ett så stort avstånd som möjligt till närmsta korsning. Delar av det befintliga utfartsförbudet mot Kungsbackavägen och Stationsvägen behålls för att värna en säker trafiksituation vid cirkulationsplatsen söder om området.



Skiss från trafikutredning på placering av in- och utfart till underjordiskt parkeringsgarage.

3.2.3 KONSEKVENSER

I detaljplanens trafikutredning har alstring av fordon för den planerade bebyggelsen och behovet av parkeringsplatser för bilar beräknats. Vid full utbyggnad bedöms bostäder och verksamheter tillsammans generera 140 fordon per dygn. Detta motsvarar ungefär två till tre procent av trafikmängden längs Göteborgsvägen uppmätt år 2016. Med hänsyn till det låga antalet fordon som förväntas tillkomma bedöms planens genomförande inte innebära någon påtaglig påverkan på det närliggande trafikinätet.

Planområdet ligger inom zon 1 enligt kommunens parkeringsnorm vilket är ett område inom Bollebygd tätort som kännetecknas av god tillgång till kollektivtrafik, bra serviceutbud och en tät bebyggelsestruktur. Inom zon 1 förväntas ett mindre behov av parkering per bostad, särskilt för mindre bostäder.

Trafikutredningen omfattar även en analys av möjligheten att anordna parkering i ett underjordiskt parkeringsgarage inom Flässjum 2:59 och 2:69. Inom Flässjum 2:59 ryms det cirka 36 parkeringsplatser vilket inte är tillräckligt för att uppfylla kommunens parkeringsnorm som säger att 45 parkeringsplatser krävs vid samnyttjande mellan bostäder och verksamheter och upp till 54 platser utan samnyttjande. Om båda fastigheterna bebyggs med underjordiskt garage kan parkeringsbehovet enligt norm tillgodoses fullt ut, med totalt cirka 83 platser vid samnyttjande. Om endast en av fastigheterna förses med garage behöver övriga parkeringsplatser anordnas på annan plats i anslutning till planområdet. En sådan lösning ska säkerställas med avtal.

3.3 KOLLEKTIVTRAFIK

3.3.1 BEFINTLIGT

Bollebygds busstation och tågstation ligger cirka 100 meter från planområdet. Tågstationen trafikeras med sträckan Göteborg – Borås. Från busstationen avgår bussar mot Göteborg, Borås och Mölnlycke. Från busstationen finns även anropstrafik mot Töllsjö, Jordås och Sandared.

3.3.2 NYTT

Tillskottet av bostäder och eventuella arbetsplatser innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken i centrala Bollebygd.

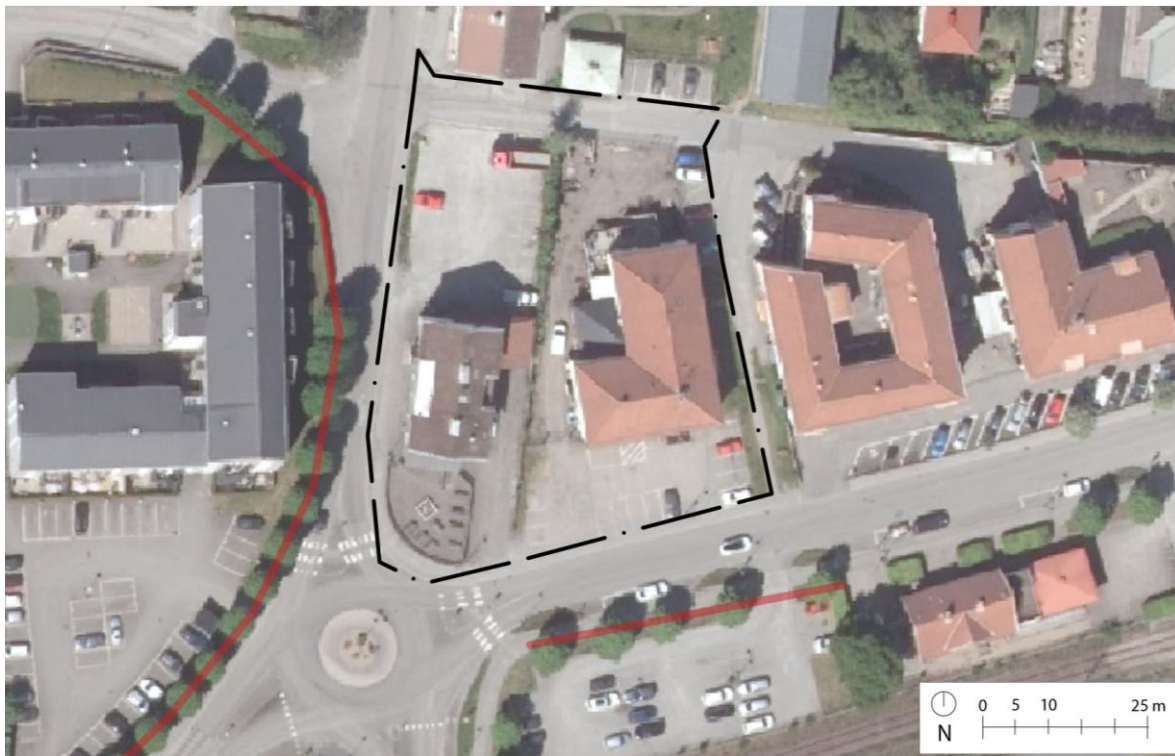
3.3.3 KONSEKVENSER

Utöver det förbättrade underlaget så innebär inte planförslaget några konsekvenser för kollektivtrafiken.

4 MARK, MILJÖ OCH HYDROLOGI

4.1 GRÖNSTRUKTUR

4.1.1 FÖRUTSÄTTNINGAR



Trädalléer omkring planområdet är markerat med rött och planområdet är markerat med svart punktstreckad linje.

Området består av mark som redan är ianspråktagen och består därför av byggnader och hårdgjord yta med enstaka buskage. Marknivåerna skiljer cirka en meter från den norra till den sydöstra delen av planområdet där den södra sidan är lägre. Direkt väster och söder om området finns trädalléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Mellan fastigheterna Flässjum 2:59 och 2:69 finns vegetation i form av sly och något mindre träd.

4.1.2 NYTT

Inom planområdet säkerställs en yta för gårdsmiljö med reglering om markens nyttjande. Denna yta regleras med planbestämmelser att den till 30 procent ska utföras med vegetation.

4.1.3 KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte ha några medföljande nega konsekvenser på naturen och vegetationen inom området. Allén väster om området får till viss del skuggning av föreslagen bebyggelse. Trädarten är lind vilken är ett sekundärträd som klarar av skuggigare miljöer. Planförslaget bedöms därför inte påverka allén negativt.

Tillskapandet av en innegårdsmiljö bedöms kunna bidra till den biologiska mångfalden inom området.

4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena på platsen framgår i sin helhet av det geotekniska utlåtandet som upprättats inför samrådet. Sammanfattningsvis kan det fastslås att de geotekniska förutsättningarna är mycket goda för planerad markanvändning.

4.2.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En geoteknisk utredning har utförts av Lektus på uppdrag av kommunen. Undersökningar visar att jordprofilen domineras av grovkorniga och fasta jordarter, huvudsakligen grusig sand, som ej medför särskilda geotekniska risker. Förekommande jordarter är dränerande och ej tjälfarliga vilket innebär att inga särskilda åtgärder erfordras i detta avseende. Grundvattenytan är belägen cirka åtta meter under markytan och bedöms inte utgöra ett problem för planerade byggnader inom planområdet.

Området är plant och närmsta slänt är belägen cirka 70 meter från planerade byggnader vilket innebär att inga stabilitetsrisker föreligger förutsatt att jordprofilen i området är homogen, vilket allt tyder på baserat på utförda undersökningar och tillhandahållet underlag från intilliggande detaljplaner. Inga särskilda lastrestriktioner erfordras.

Då inga finkorniga jordarter har påträffats finns ingen risk för långtidssättningar. Eventuella rörelser kommer att uppstå momentant under byggtiden och kan minimeras genom erforderlig urgrävning och packning av fyllnadsmaterial.

4.2.2 KONSEKVENSER

De geotekniska förutsättningarna bedöms som mycket goda för planerad markanvändning. Planerade byggnader kan anläggas med platta på mark. Jordens bärighet i läge för planerade byggnader bör dock kontrolleras när lastnedräkning är utförd för att säkerställa att inga särskilda åtgärder krävs sett till urgrävningsdjup etc.

Den huvudsakliga risken är differentialsättningar mellan byggnadsdelar som anläggs med källare och delar som anläggs utan källare. Byggnadsdelar som anläggs med källarplan kommer att röra sig mindre än övriga delar och en nivåskillnad kan uppstå vid färdigställande av byggnadsdelarna vilket kan medföra problem i driftskedet. Dessa rörelser kan uppskattas när byggnadernas utformning är fastslagen och lastnedräkning utförd av konstruktör. Om beräknade skillnader i rörelser mellan olika byggnadsdelar är acceptabla erfordras inga särskilda åtgärder. I annat fall kan grundläggningen anpassas för att hantera detta problem.

4.3 REKREATION

4.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Det finns inga ordnade rekreationsmöjligheter i området idag. Närmsta lekplats finns på Bollebygdskolans skolgårdsområde cirka 500 meter västerut. Inom skolområdet finns fotbollsplan. Skattegårdsparken finns cirka 550 meter nordväst om området. Cirka 200 meter söder om planområdet finns skogs- och ängsmark. Inom planområdet finns lokaler där föreningsverksamhet bedrivs.

4.3.2 KONSEKVENSER

Plankartan reglerar inte plats för rekreation och lek. En obebyggd yta säkerställs inom området som möjliggör en innegårdsmiljö inom kvartersmark där naturliga mötesplatser för grannskapet kan tillskapas.

4.4 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

4.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

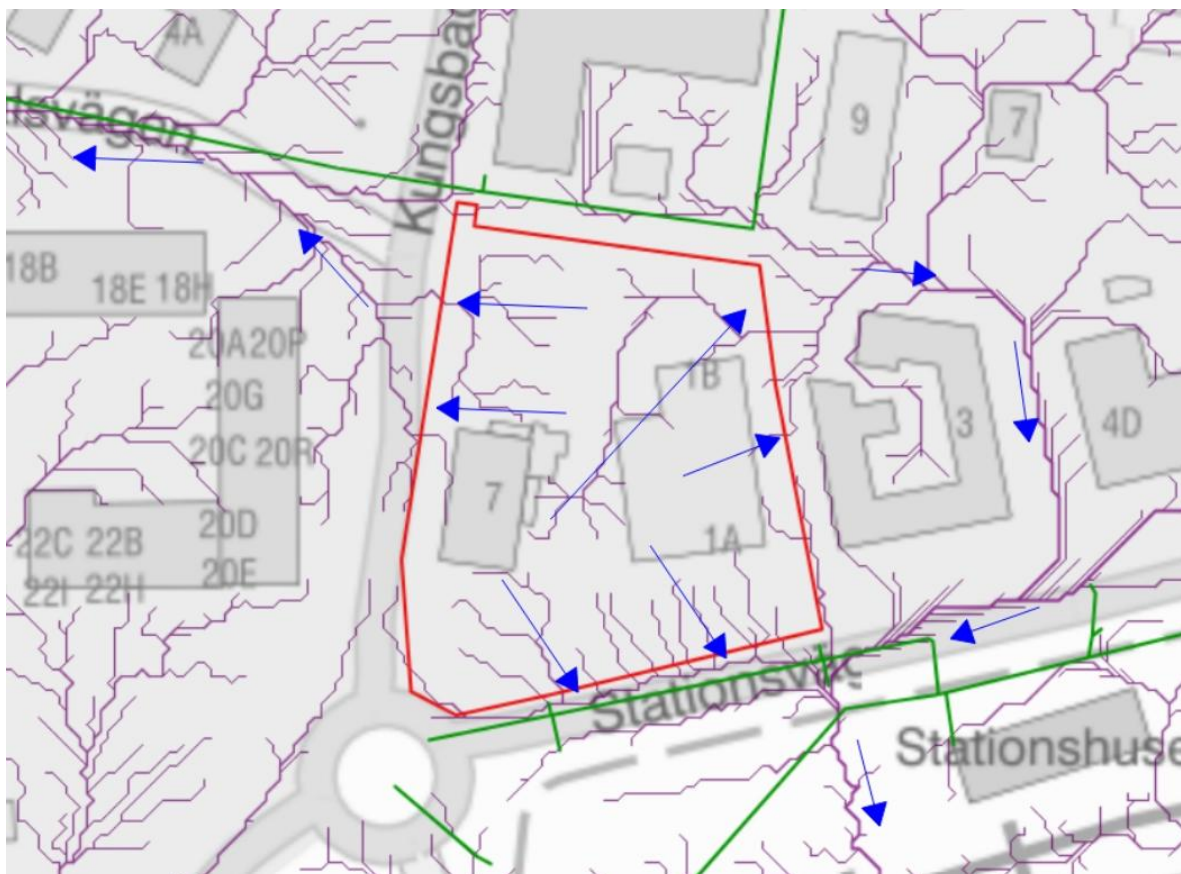


Bild från utförd VA-och dagvattenutredning. Befintlig avrinning från planområdet. Lila linjer är avrinningsvägar, blå pilar visar flödesriktning och gröna linjer är kommunala dagvattenledningar.

En VA-och dagvattenhantering har genomförts av AFRY. Ytavrinningen inom planområdet sker i tre olika riktningar. En del rinner västerut mot Kungsbackavägen och avrinningen mot söder och öster möts vid Stationsvägen i söder och fortsätter sedan i samma rinnväg vidare söderut. Nästan 75 % av avrinningen sker mot söder. Det finns inga markavvattningsföretag i anslutning till planområdet. Den västra avrinningen når så småningom recipienten Nolån och avrinningsvägarna mot söder når recipienten Sörån.

4.4.2 KONSEKVENSER

Den geotekniska utredningen konstaterar att förekommande jordarter är dränerande och ej tjälfarliga vilket innebär att inga särskilda åtgärder erfordras i detta avseende. Grundvattenytan är belägen cirka åtta meter under markytan och kommer ej att utgöra ett problem för planerade byggnader inom planområdet. VA-och dagvattenutredning föreslår att fördröjning och rening av dagvatten sker i ett makadammagasin. Skyfall kan hanteras och negativ påverkan på nedströms områden kan undvikas genom en nedsänkt yta på gårdsytan inom kvarteret.

4.5 HUSHÅLLNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

I 3 kap. Miljöbalken (1998:808) finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

4.5.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplaneområdet består av mark som redan har tagits i anspråk för exploatering

4.5.2 KONSEKVENSER

Eftersom marken redan har exploaterats hushålls de resurser som annars hade använts vid ett oexploaterat område.

4.6 MILJÖBEDÖMNING

Enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808) ska kommunen genomföra en undersökning för att ta ställning till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varvid en miljöbedömning kan bli aktuell. Detaljplanen medger bostäder, centrum och gata, med bebyggelse upp till fem våningar, med underjordiskt parkeringsgarage och innergård. Bebyggelsens placering och höjd regleras för att säkerställa god anpassning till omgivande miljö, både ur ett estetiskt och strukturmässigt perspektiv. Planen anger även tekniska lösningar för vatten, avlopp samt dagvattenfördröjning och -rening.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller bedöms inte överskridas. Riskavstånd till järnväg beaktas och trafiken medför ingen påverkan på kringliggande vägnät. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras.

Följande frågor är dock viktiga att belysa i det fortsatta planarbetet:

- Buller
- Vibrationer
- Dagvattenhantering
- Skuggbildning

4.7 MILJÖKVALITETSNORMER

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för buller, luft och vatten. För att följa miljökvalitetsnormerna ska detaljplanens reglering om markanvändning, allmänna platser, placering av byggrätter, reserverande av mark för nödvändiga dagvattenfunktioner och liknande, tillsammans skapa förutsättningar för att MKN ska kunna följas. Om detaljplanens genomförande förväntas innebära att en miljökvalitetsnorm inte följs får planen inte antas.

En VA-och dagvattenutredning har utförts av AFRY med uppgift att undersöka detaljplanens eventuella påverkan på miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomst. Planområdet ligger ovan en grundvattenförekomst – Bollebygd, som är en sand och grusförekomst. Dagvatten inom planområdet bör hanteras via dagvattenledning samt vattentätt magasin för att inte riskera att föroreningar i dagvattnet sprids till grundvattenförekomsten. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske i ett makadammagasin. Föroreningshalter och mängder från planområdet efter rening

i makadammagasin ligger under befintlig nivå och bedöms inte påverka recipientens MKN negativt. Recipient för dagvatten från planområdet är Sörån.

Biltrafik är den främsta orsaken till luftföroreningar. Detaljplanen bedöms medföra liten trafikallsträng och miljökvalitetsnormerna för luft förväntas inte överskridas. Planen anses följa översiktsplanens riktlinjer, som förutsätter att risken för människors hälsa är liten om dessa beaktas.

Planområdet påverkas av buller från Kungsbackavägen, Stationsvägen och Kust till kustbanan men riktvärden för buller bedöms kunna följas. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget innebära att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

5 SOCIALA PERSPEKTIV

5.1 MÖTESPLATSER

Planförslaget möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus vilket blir ett tillskott för ett mer varierat bostadsbestånd i Bollebygd som kan tilltala en blandad målgrupp. Detaljplanen möjliggör genom bestämmelsen centrum för bland annat handel, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor vilket kan utgöra förutsättningar för att olika mötesplatser kan skapas. Innergården kan nyttjas för rekreation för boende i och i anslutning till området.

5.2 TILLGÄNGLIGHET

En tydlig avgränsning mellan körbana och gång- och cykelbana bidrar till ett mer lättorienterat gaturum inom planområdet. Det förbättrar områdets orienterbarhet och främjar säkerhet och god framkomlighet. En sådan utformning är särskilt viktig för att personer med nedsatt kognitiv eller rörlighetsförmåga ska kunna ta sig fram och vistas i området på lika villkor. Parkering anordnas inom den egna fastigheten i direkt anslutning till bostaden.

5.3 TRYGGHET

Planförslaget skapar förutsättningar för ökad närvaro i området genom tillskott av bostäder och centrumverksamheter. Fler människor i rörelse under dygnets olika tider stärker den sociala kontrollen och ökar den upplevda tryggheten. Bebyggelsen placeras närmare gaturummet längs Stationsvägen, vilket definierar stadsrummet tydligare. Om entréplanet förses med entréer, exempelvis till bostadstrapphus eller till centrumfunktioner, ökar rörelserna i området. Denna typ av aktivitet bidrar till en mer levande gatumiljö, vilket i sin tur upplevs som trygghetsskapande.

En tydlig separation mellan körbana och gång- och cykelbana gör gaturummet mer ordnat och förutsägbart, vilket ökar säkerheten för alla trafikanter.

5.4 BARN OCH UNGA

Grundskola och förskola är beläget cirka 500 meter väster om planområdet. I dagsläget är gång- och cykelnätet fragmenterat vid planområdet vilket gör att gång- och cykeltrafikanter får dela på en yta som egentligen bara är avsedd för fotgängare. En gång- och cykelväg föreslås i planområdets västra del vid Kungsbackavägen och på så vis ges mer utrymme för framkomlighet. Detta bidrar till en säkrare väg till förskola och skola.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbyggnation i form av flerbostadshus i ett kollektivtrafikhärlig och centrumnärlig läge. Om lägenheterna utformas som mindre lägenheter kan dessa gynna ungas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden.

En innergård skapar avskärmning mot trafiken runt området vilket anses positivt ur ett barnperspektiv.

5.5 JÄMLIKHET

Den planerade bostadsbebyggelsen i form av flerbostadshus bidrar till att skapa ett mer varierat bostadsbestånd i centrala Bollebygd. Planområdets läge, med närhet till kollektivtrafik samt kommunal och kommersiell service, skapar goda livsvillkor för människor i olika livssituationer och med olika behov.

6 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det finns inga större vattendrag eller sjöar i planområdets närhet och planområdets topografi är relativt plan. Området bedöms därför inte vara utsatt för översvämningsrisk.

6.2 RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Den geotekniska utredningen visar inte på några ras- eller skredrisker. Det finns inga vattendrag inom planområdet och därmed ingen risk för erosion. Inga skyddsåtgärder anses vara nödvändiga.

6.3 TRAFIKBULLER

6.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

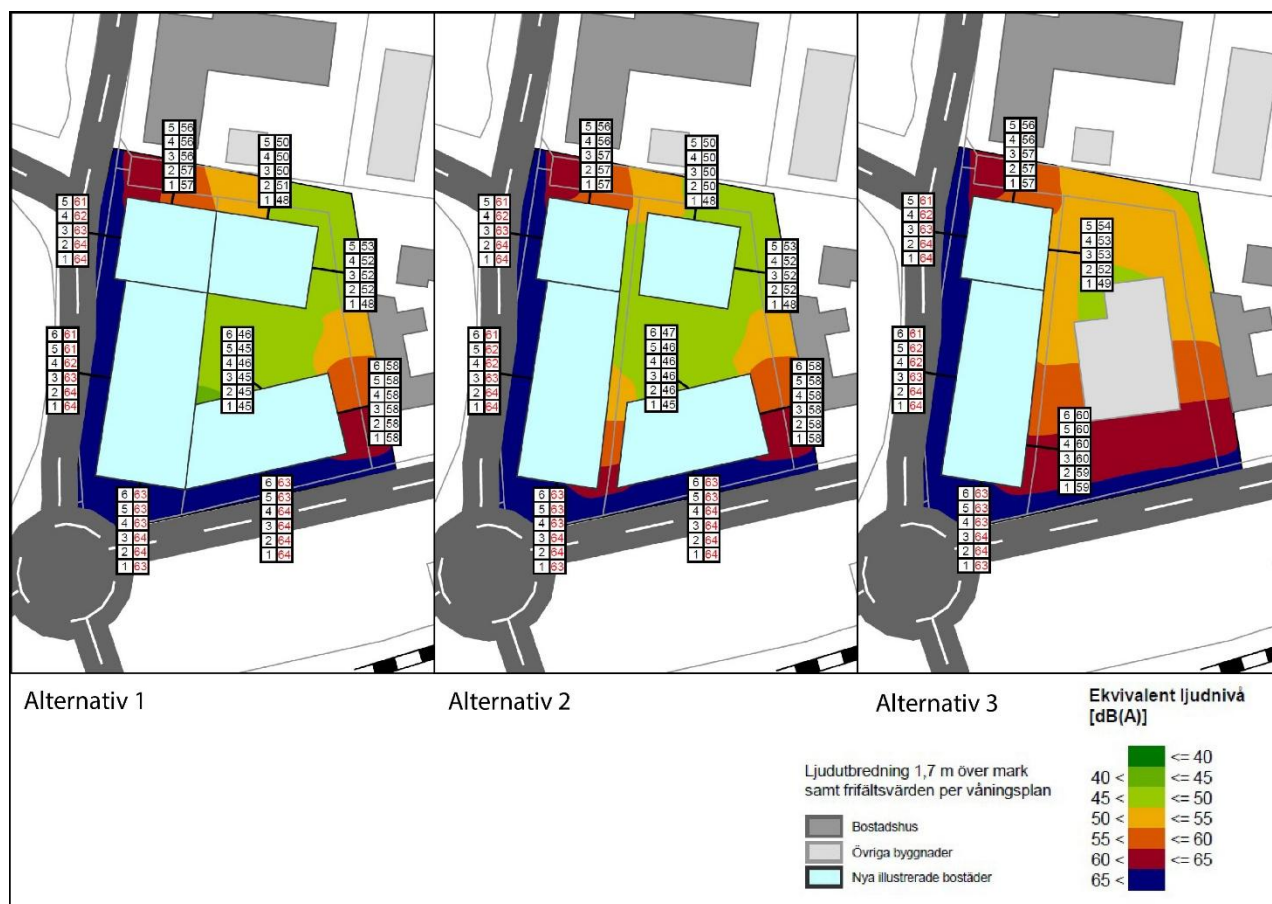
Planområdet är beläget i anslutning till Kungsbackavägen, Stationsvägen och Kust till kustbanan som alla utgör källor för trafikbuller.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA (dBA = hörselanpassad decibel) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostäder som är upp till 35 kvadratmeter gäller i stället 65 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om riktvärden vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras mellan klockan 22:00 och 06:00. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på 70 dBA klaras. För kontor finns inget riktvärde för ljudnivåer utomhus. För att klara riktvärdena inomhus krävs att fönster och fasader utformas med fönster med god ljudisolering enligt krav i BBR.

6.3.2 KONSEKVENSER

En trafikbullerutredning för järnvägsbuller och vägbuller har genomförts av Norconsult. Utredningen gjordes efter tre olika utbyggnadscenarion. I alternativ 1 är byggnaderna anslutna över fastighetsgränserna. I alternativ 2 är byggnaderna inte anslutna över fastighetsgränserna och sitter inte ihop. I alternativ 3 bebyggs endast Flässjum 2:59 och befintlig bebyggelse inom Flässjum 2:69 står kvar.

För samtliga alternativ klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, för lägenheter vid fasad mot gården, mot öster och mot norr. I alla alternativen överskrids riktvärden vid fasad mot Kungsbackavägen och Stationsvägen med 1-4 dBA. Om planområdet bebyggs enligt alternativ 1 finns skyddad sida in mot gården men det kan bli svårt att få till planlösningar för lägenheter i hörnen i nordväst och sydväst. Ett alternativ är att placera mindre lägenheter, upp till 35 kvadratmeter vid fasad med ekvivalent ljudnivå mellan 61-64 dBA, eftersom riktvärdet för mindre lägenheter är 65 dBA i ekvivalent ljudnivå och därmed klaras. Om planområdet bebyggs enligt alternativ 2 eller 3 krävs bullerskyddsåtgärder alternativt att bostäder upp till 35 kvadratmeter placeras i vid fasad med ekvivalent ljudnivå mellan 61-64 dBA.



Bilden redovisar tre olika scenarion och de bullernivåer för tåg- och vägbuller som trafikbullerutredningen kom fram till.

6.4 VIBRATIONER

6.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Området ligger cirka 40 meter från järnväg. En vibrationsutredning har genomförts av Norconsult. Främsta störningskällan är järnvägstrafik, men även vägtrafik på intilliggande gator. I mätpunkten uppmättes maximala komfortnivåer till cirka 0,49 mm/s vägd RMS (RMS= kvadratisk medelvärdesnivå) i horisontell riktning. I vertikal riktning är högsta uppmätta nivå 0,41 mm/s vägd RMS.

6.4.2 KONSEKVENSER

Då egenfrekvenser i byggnad eller bjälklag kan förstärka inkommande vibrationer från spårtrafik har responsspektraberäkningar utförts samt beräkningar utförts och jämförts med gällande riktlinjer. Dessa analyser har utförts för att estimerar vibrationsnivåer i planerade byggnader. Resultaten från analyserna visar att risk för komfortstörande vibrationer överskrider riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS.

Möjliga principiella åtgärder för att reducera vibrationer är:

- Bygga tung källargrund
- Vid platta på mark; pålning för ”låsning” av grunden i marklager med lägre vibrationsamplitud.
- Styva bjälklagskonstruktioner
- Byggnad med hög sidostyvhet för hög lästa egenfrekvens hos byggnad.

Genom dimensionering av nybyggnad enligt en eller flera av dessa punkter (beroende på vilka åtgärder som utförs) bedöms riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS kunna säkerställas.

6.5 SKYFALL

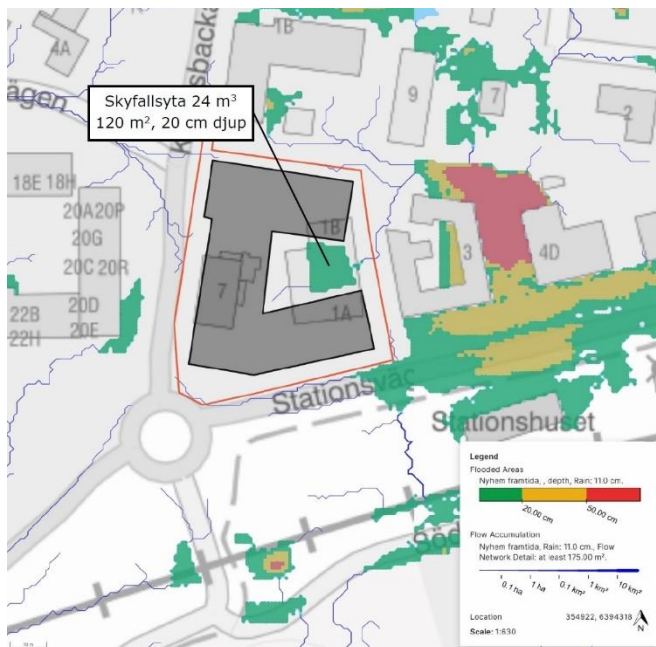
6.5.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt Svenskt Vattens rekommendationer ska inga skador på nybyggda fastigheter ske vid ett 100-årsregn. En översiktlig skyfallsanalys har utförts av AFRY i VA- och dagvattenutredningen. Det finns tre lågpunkter inom planområdet som fylls upp med vatten vid skyfall i en total ansamling om 23,5 m³.

6.5.2 KONSEKVENSER

En skyfallsyta i form av en nedsänkt gräsyta kan placeras inom planområdet för att hantera skyfallsvatten och undvika negativ påverkan på nedströms områden vid skyfall. Denna yta kan vara en nedsänkt och 120 m² stor med 20 cm djup som tillåts översvämmas vid skyfall.

Höjdsättning inom planområdet behöver planeras så att skyfallsvatten avleds mot föreslagen skyfallsyta och sedan mot närliggande gator likt befintligt.



Bilden redovisar VA- och dagvattenutredningens föreslagna skyfallsyta som åtgärd för hantering av skyfall.

6.6 FÖRORENAD MARK OCH RADON

6.6.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Ingen radonmätning har utförts. Området är enligt kommunens översiktliga markradonkartering klassat som normalriskområde. Det är byggherrens uppgift att tillse att varje konstruktion uppförs på sådant sätt att gränsvärdena för radon inte överskrids. Sett till planområdets tidigare användning som bostäder finns ingen anledning att misstänka förorenad mark.

6.6.2 KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte förorena marken. Någon markmiljöutredning bedöms inte behövas.

6.7 RISK FÖR BRAND

6.7.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Bollebygds brandstation är belägen ca 500 meter öster om planområdet. Räddningstjänsten i området använder endast bärbara brandstegar vilka räcker upp till 11 meter. Detta innebär att bostadsbebyggelse i centrum som utgör mer än fyra våningar behöver utforma särskilda trappuppgångar för att klara utrymning vid brand.

Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg såsom entré, bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter.

Närmsta brandpost finns i angränsning till planområdet i korsningen Kungsbackavägen/Kyparns gränd.

6.7.2 KONSEKVENSER

Vid byggnader som har mer än elva meter upp till fönstrets nedre kant ska annan byggnadsteknisk lösning, till exempel Tr2-trapphus, tillämpas. Räddningstjänsten behöver kunna komma åt minst ett fönster i varje lägenhet. Planförslaget bedöms kunna skapas i enlighet med de avstånd som krävs mellan släckfordon, brandpost och angreppsväg. Att ny bebyggelse utformas enligt brandskyddskrav säkerställs i bygglovsprocessen.

6.8 SLÄCKVATTEN

6.8.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet bedöms vara utom räckhåll för känsliga områden som skulle kunna nås av förorenat släckvatten, förutsatt att fördröjningsmagasinet går att stänga.

6.8.2 KONSEKVENSER

AFRY utförde på uppdrag av kommunen en VA-och dagvattenutredning. Utredningen föreslår att dagvattnet inom planområdet tas om hand genom dagvattenbrunnar, dagvattenledningar och makadammagasin. Magasinet bör installeras med avstängningsventil vid utloppet för att möjliggöra stängning av utloppet i händelse av brand. Släckvatten ska hanteras inom fastigheten och får inte hamna i kommunalt dagvattensystem eller i recipienten. Underjordiska parkeringsgarage ansamlar stora mängder kontaminerat släckvatten. Åtgärder behöver göras för att släckvattnet inte ska rinna direkt ut i dagvattnet.

6.9 ÖVRIG RISK

6.9.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Söder om planområdet ligger Kust till kustbanan vilken är en utpekad led för farligt gods. Avstånd är drygt 40 meter från järnvägens mitt till planområdets gräns. För flerbostadshus krävs ett skyddsavstånd på minst 40 meter för att uppnå en låg risknivå enligt Wuz Risk Consultancys översiktliga riskanalys (2016). För kontor/handel räcker 30 meter. Analysen togs fram på uppdrag av Borås Stad men då samma led passerar Bollebygds centrum bedömer kommunen att riskanalysen är applicerbar även i detta fall.

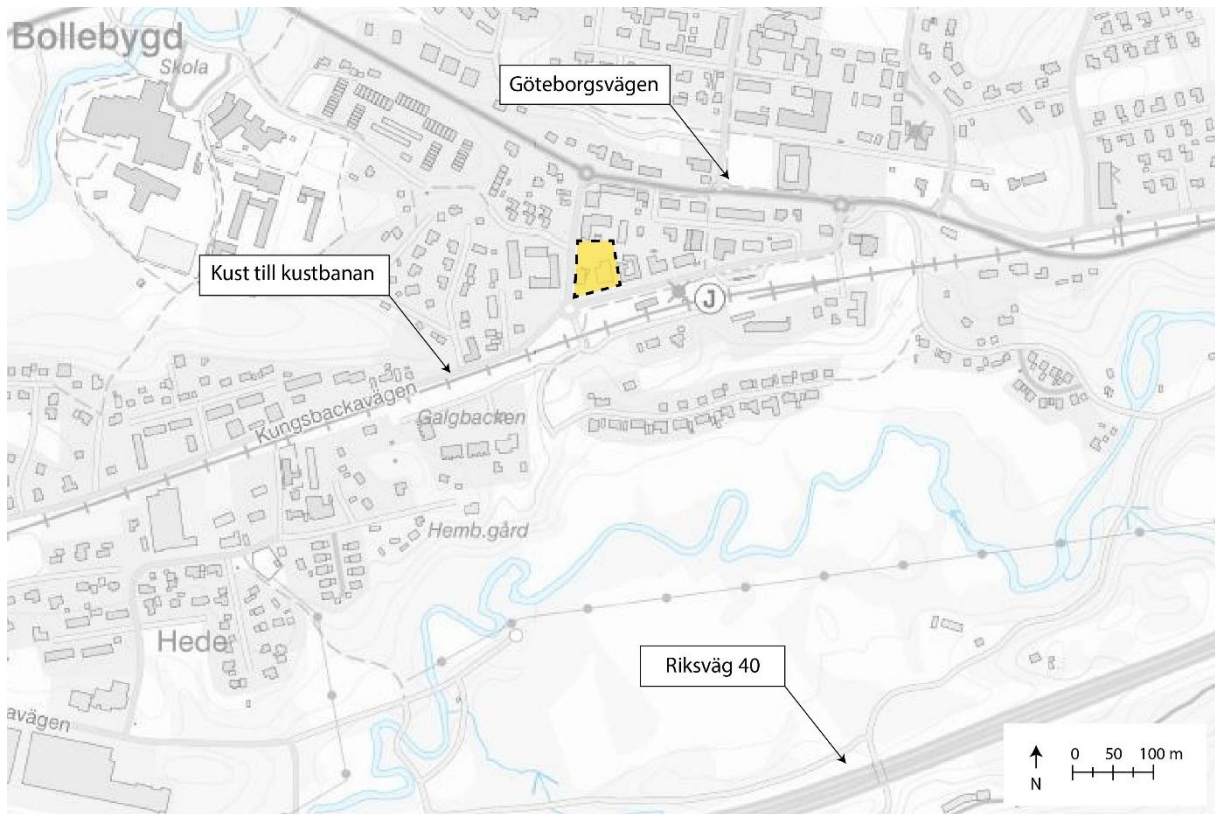
6.9.2 KONSEKVENSER

Eftersom planområdet ligger inom 80 meter från en farligt gods-led regleras i plankartan att luftintag placeras högt och utrymningsvägar ska planeras bort från transportleden. Detta är för att säkerställa säkra flyktvägar och minska risken vid utsläpp av giftig gas från järnvägen vid en olycka.

7 RIKSINTRESSEN

7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION

Riksväg 40, Göteborgsvägen samt järnvägen Kust till kustbana utgör de riksintressen som ligger i närheten av planområdet. Dessa bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Eftersom planområdets trafikmängder är så pass låga bedöms den inte ha en större påverkan på det närliggande trafiknätet. Kollektivtrafiken i området bedöms få ett utökat underlag.



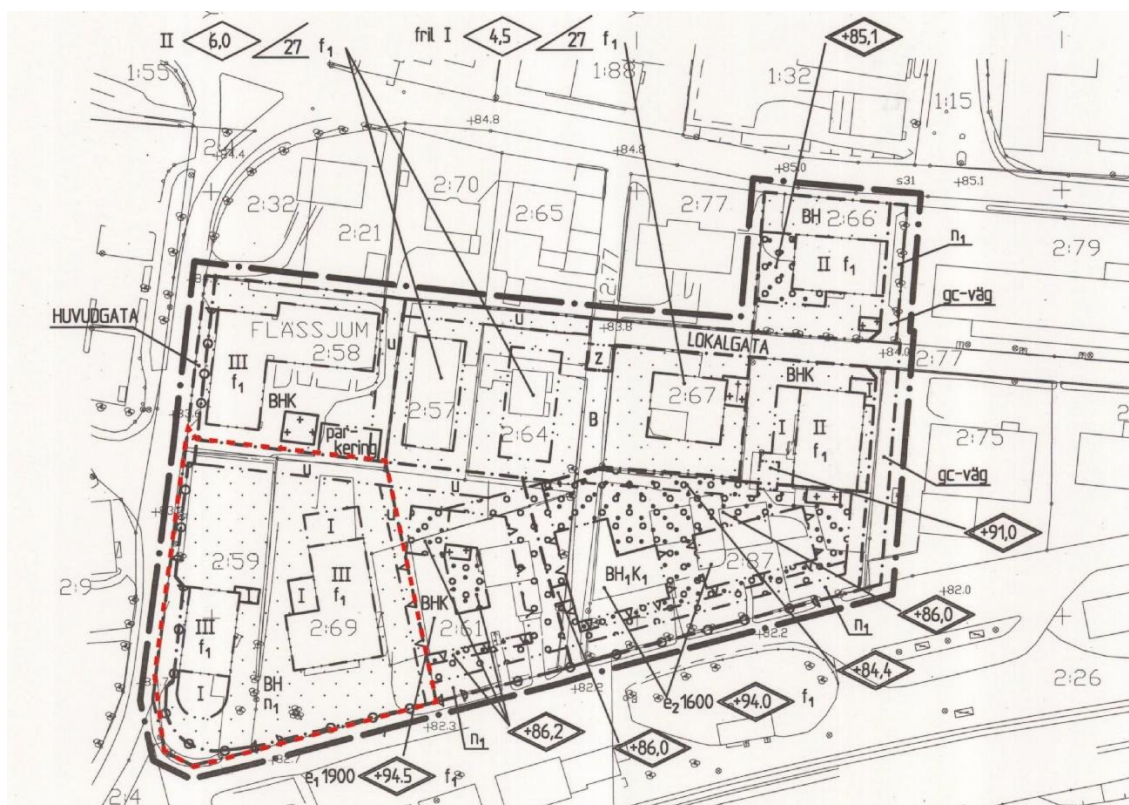
Översiktskarta över centrala Bollebygd tätort där planområdet är markerat med gult. Göteborgsvägen, Kust till kustbanan och riksväg 40 utgör riksintressen.

8 KOMMUNALA, REGIONALA OCH NATIONELLA PLANERINGSUNDERLAG

8.1 KOMMUNALA

8.1.1 DETALJPLAN

Den nu gällande detaljplanen för området, Detaljplan för verksamheter och bostäder vid Stationsvägen, fick laga kraft år 1998. Detaljplanen medger att marken får användas till bostäder (B) samt handel (H). Fastigheternas möjligheter till förtätning begränsas av bestämmelser som reglerar bebyggelsen från en till tre våningar och bestämmelsen om prickmark.



Utdrag ur gällande detaljplan, Detaljplan för verksamheter och bostäder vid Stationsvägen, laga kraft 1998. Planförslagets planområdesgräns är markerat med rött.

8.1.2 PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2022 att ge planuppdrag för Flässjum 2:59, KS2022/54 §131 med syfte att tillåta en större byggrätt som föreslås användas till bostäder och kontor/handel.

Kommunstyrelsen beslutade den 28 maj 2024 att avsluta planuppdrag KS2022/54 och ge ett nytt planuppdrag för fastigheten Flässjum 2:59 och 2:69, §69 KS2024/125 i syfte att möjliggöra för ett större flerbostadshus i centrum för bostäder och handel som uppnår en mer stadsmässig kvartersstruktur.

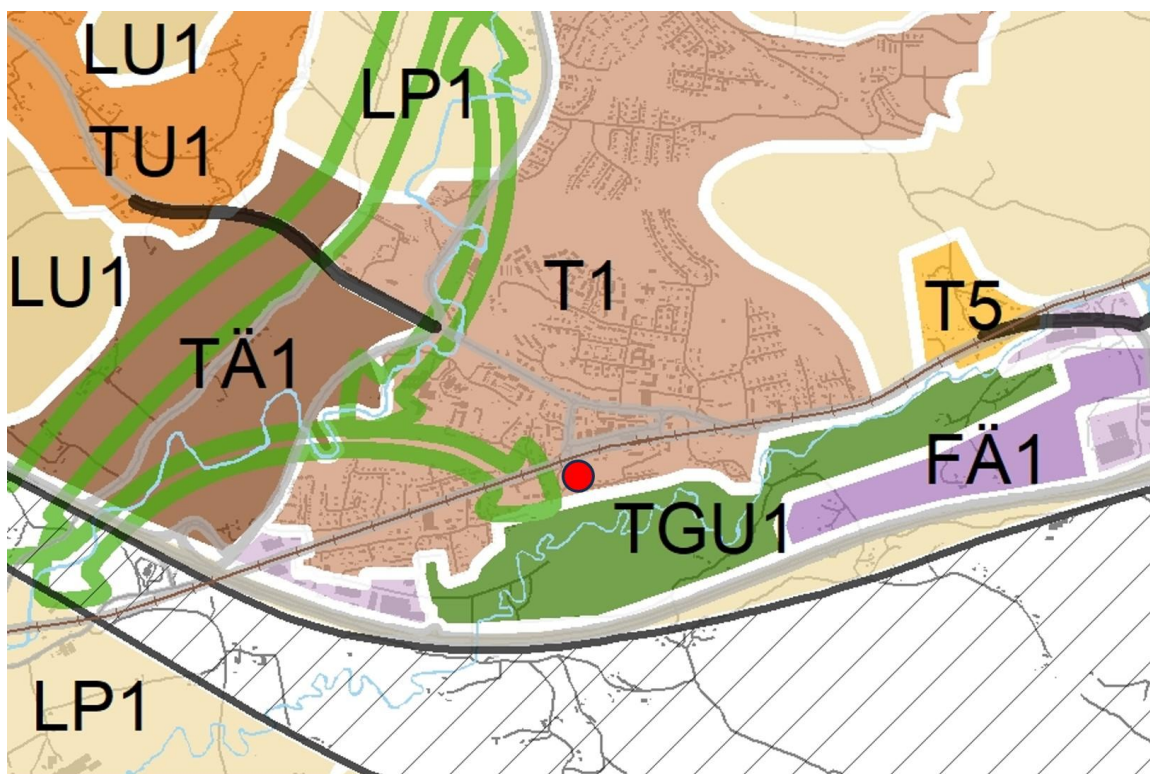
8.1.3 GRUNDKARTA

Grundkartan som används som underlag till plankartan är upprättad av Sweco AB den 2025-02-28. Framställningsmetoden är utdrag ur primärkartan och nya inmätningar av höjder. Till grundkartan gjordes även en fastighetsförteckning.

Plansystem är SWEREF 99 13 30 och höjdsystem är RH2000.

8.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ingår i översiktsplanens område ”T1-Centrum”. Inom området för centrum bedöms cirka 500 bostäder tillkomma genom förtätning, varav cirka 350 är lägenheter och 150 småhus. Tätorten ska utvecklas med mångfunktionell bebyggelse och karaktär och innehålla många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Planförslaget bedöms i sin helhet vara förenligt med översiktsplanen.



Utdrag ur Bollebygds översiktsplan antagen 2022. Planområdet är markerat med rött.

8.1.5 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Bollebygds bostadsförsörjningsprogram 2022–2026 anger att kommunen ska planera för ett långsiktigt hållbart bostadsutbud som möter en växande befolkning, med sikte på cirka 15 000 invånare till år 2035. För att nå dit lyfter programmet behovet av bostäder med olika upplåtelseformer och storlekar som är tillgängliga i olika skeden av livet. Viktiga utgångspunkter är förtätning i centrala lägen, goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till service. Bostadsbyggandet ska främja social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och bidra till ett tryggt, integrerat och levande samhälle.

Av kommunens nuvarande bostadsbestånd utgör småhus cirka 70 procent, flerbostadshus utgör 25 procent och resterande andel består av specialbostäder. Utbudet av lägenheter i flerbostadshus är begränsat, särskilt vad gäller mindre och större lägenheter. Programmet pekar också på behovet

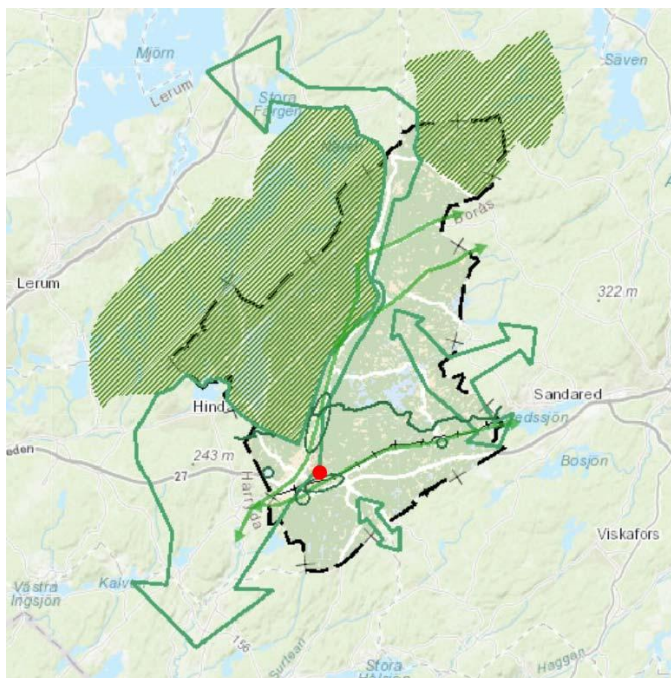
av fler hyresrätter och trygghetsbostäder för äldre. Ett varierat utbud skapar möjligheter till flyttkedjor och ökar förutsättningarna för att invånare ska kunna bo kvar i kommunen när livssituationen förändras.

Den aktuella detaljplanen möjliggör för flerbostadshus i ett centrumnära läge, vilket bidrar till att öka andelen lägenheter i kommunen och möta efterfrågan på olika boendeformer. Genom sitt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service, stödjer planen bostadsförsörjningsprogrammets mål om ett varierat, tillgängligt och hållbart bostadsutbud.

8.2 REGIONALA

8.2.1 REGIONAL HANDLINGSPLAN FÖR GRÖN INFRASTRUKTUR

Västra götalandregionen har en aktuell handlingsplan för grön infrastruktur som ska beaktas vid samhällsplanering, tillståndsprövning, riktade naturvårdsinsatser eller vid pågående brukande av mark- och vattenområden. Handlingsplanen innebär ett ökat fokus på att utveckla en fungerande grön infrastruktur i regionens land-, vatten- och havsområden och kan även fungera som ett kunskapsunderlag vid detaljplanering. Kommunens arbete med grön infrastruktur hanteras till stor del i översiktsplanen. Planområdet ligger utanför utpekade områden för regionala samband för natur.



Grön kontur med pilar utgör det utpekade regionala sambandet för natur, röd prick är ungefärlig lokalisering av planområdet.

8.3 NATIONELLA

8.3.1 MILJÖMÅL

Sveriges miljömål fungerar som riktmärken för miljöarbetet i Sverige. Målen visar vägen mot en hållbar utveckling och utgör den miljömässiga dimensionen av Agenda 2030. Sveriges miljömål består av ett övergripande generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt flera etappmål. Kommunen ska aktivt arbeta för att eftersträva miljömålen på alla nivåer i planeringsprocessen.

De fem mål som bedöms vara relevanta för denna detaljplan är markerade med fet stil. På övriga miljömål bedöms planen ha ingen eller mycket begränsad påverkan.

- **Begränsad klimatpåverkan**
- **Frisk luft**
- Bara naturlig försurning
- Giftfri miljö
- Skyddande ozonskikt
- Säker strålmiljö
- Ingen övergödning
- **Levande sjöar och vattendrag**

- **Grundvatten av god kvalitet**
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Myllrande våtmarker
- Levande skogar
- Ett rikt odlingslandskap
- Storslagen fjällmiljö
- **God bebyggd miljö**
- Ett rikt växt- och djurliv.

Begränsad klimatpåverkan

Transporter är en betydande källa till utsläpp av växthusgaser. För att minska vägtrafik behöver hållbara transporter främjas framför användandet av bilen. Planområdet är placerat i centrala Bollebygd tätort där det finns goda möjligheter till hållbara transporter i form av gång- och cykeltrafik och nyttjande av kollektivtrafik. Genom detaljplanen utvecklas befintlig gång- och cykelväg vilket vidare bedöms bidra till målet om begränsad klimatpåverkan.

Frisk luft

Vägtrafik är en stor källa till luftföroreningar. Den tillkommande biltrafiken som detaljplanen bedöms innebära marginell påverkan på luftkvaliteten i området. Planområdets centrala läge innebär goda möjligheter till att använda hållbara transporter.

Grundvatten av god kvalitet

Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten sker lokalt inom planområdet för att inte påverka recipient och grundvattenförekomst.

Levande sjöar och vattendrag

Fördröjning och rening av dagvatten som regleras i detaljplanen bedöms vara relevant och bidra till målet för levande sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

Detaljplanen förväntas bidra till målet om en god bebyggd miljö genom att bidra till ett mer varierat bostadsbestånd, skapa en långsiktigt hållbar kvartersstruktur, attraktiva och trygga gång- och cykelvägar, närhet till kollektivtrafik samt en god vardagsmiljö som främjar hållbara transporter. Eftersom detaljplanen medför en förtätning inom tätorten och omkringliggande natur- och grönområden därför bevaras, bedöms den bidra till god resurshållning av mark.

9 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan följer de bestämmelser som nyttjats i plankartan samt motiv till dessa.

9.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA	Marken föreslås få kommunalt huvudmannaskap. Syftet är att säkerställa tillgången för allmänheten och tillskapa gång- och cykelbana.
-------------	--

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

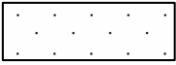
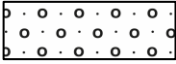
B-Bostäder:	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus i centrala Bollebygd.
C-Centrum:	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet såsom kontor och handel.

GENOMFÖRANDETID

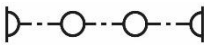
Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförande tiden har utgått får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.
--	---

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

UTFORMNING	
Tak för huvudbyggnad ska utformas som sadeltak.	Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med bestämmelser om högsta nockhöjd säkerställa att bebyggelse kan uppföras i det avsedda antalet våningar, men inte mer.
Takkupor och frontespiser får uppföras på högst 1/3 av takfotslängden.	Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med bestämmelser om högsta nockhöjd säkerställa att bebyggelse kan uppföras i det avsedda antalet våningar, men inte mer.
f₁ – Balkonger får inte kraga ut mot allmän plats.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa framkomlighet i gaturummet.
MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION	

n₁ – Vegetation ska utgöra minst 30 % av egenskapsområdet.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa grönska på innergården.
BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE	
 Marken får inte förses med byggnad.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avstånd till befintlig omkringliggande bebyggelse och möjliggöra för in- och utfart till området.
 Marken får endast förses med komplementbyggnad. Marken får byggas under med planterbart bjälklag.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra underjordiskt parkeringsgarage och innergårdsmiljö.
HÖJD PÅ BYGGNADSVERK	
Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 19,0 meter.	Nockhöjden regleras med avsikt att möjliggöra flerbostadshus med fem våningar och en vindsvåning.
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av komplementbyggnad som uppförs till en höjd av maximalt 4 meter.
h₁ – Högsta höjd ovasida gårdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är + 84,5 meter över nollplanet. Utöver detta får upphöjd växtbädd anordnas.	Syftet med bestämmelsen är begränsa höjden på innergården så att det finns en god koppling mellan innergård och omgivande gatumiljö.
MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	
g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra in- och utfartsväg till området.
PLACERING	
Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fasthetsgräns	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen kan byggas ihop för att skapa en sluten kvartersstruktur.
p₁ – Byggnad ska placeras 2,0 meter indraget från användningsgräns mot GATA.	Bestämmelsen syftar till att styra huvudbyggnaders avstånd/relation till gator. Placeringen avser bidra till områdets stadsmässiga karaktär samtidigt som tillräcklig yta för tillgängliga entréer säkerställs.
SKYDD MOT STÖRNINGAR	

Byggnader och uteplatser ska placeras och utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader och uteplatser utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras. Vidare syftar bestämmelsen till att fungera över tid i takt med att eventuella riktvärden ändras.
Byggnader ska utformas så att vibrationer från väg och järnväg inte överstiger 0,4 mm/s RMS i boningsrum.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gränsvärden för vibrationer inte överskrids.
Luftintag ska placeras minst 8,0 meter över marknivån och flyktväg bort från transportled ska anordnas.	Bestämmelsen syftar till att minimera risken för giftig gas att strömma in i byggnaden vid eventuell olycka och möjliggör säker utrymning vid eventuell olycka från järnvägen som är en farligt godsled.
Dagvatten ska renas och fördröjas lokalt.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas.
TAKVINKEL	
Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30,0 grader.	Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med bestämmelser om högstanockhöjd säkerställa att bebyggelse kan uppföras i det avsedda antalet våningar, men inte mer.
UTFÖRANDE	
b₁ – Fasader mot allmän plats ska utformas med en markerad sockel som omfattar bottenvåning och källarvåning.	Sockelvåningarna skapar ett intryck av att bebyggelsen ej är alltför storskalig.
b₂ – Entré mot allmän plats ska placeras 2,5 meter från användningsgräns.	Syftet med bestämmelsen är att se till att entréer inte kommer för nära gång- och cykelbana. Detta gör att mindre av gångytan tas i anspråk, ökar tillgängligheten samt att entréer blir väderskyddade.
b₃ – Entré till innergård som inte passerar genom huvudbyggnad ska uppföras.	
BYGGNADERS ANVÄNDNING	
s₁ – Lägsta tillåtna rumshöjd i bottenvåningen är 2,7 meter. Bottenvåningen ska förberedas för centrumfunktioner genom att färdigt golv anpassas till anslutande gatunivå.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bottenvåningen får en tillräcklig rumshöjd för att möjliggöra framtida centrumverksamheter samt att golvbjälklagets höjd anpassas till marknivån för att underlätta tillgänglighet och flexibel användning av lokalerna. Detta bidrar till en långsiktigt hållbar och anpassningsbar bebyggelse.

UTNYTTJANDEGRAD	
e₁ 000 – Största byggnadsarea är 80 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Parkeringsanläggning under mark och/eller planterbart bjälklag ska inte räknas in.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader uppförs i lämplig storlek samtidigt som tillräcklig friyta säkerställs.
e₂ 000 – Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 m².	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader uppförs i lämplig storlek samtidigt som tillräcklig friyta säkerställs.
MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL	
u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet med bestämmelsen är att reservera utrymme för schakt vid befintliga VA-ledningar samt eventuella nya dagvattenledningar på kvartersmark.
STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG	
 Utfartsförbud	Syftet med bestämmelsen är säkerställa att in- och utfart placeras med hänsyn till cirkulationsplats.

10 TEKNISK FÖRSÖRJNING

10.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Masshantering av jord kommer att vara aktuellt om underjordiskt parkeringsgarage ska anläggas.

10.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

I plankartan finns allmän platsmark i form av gator och gång- och cykelvägar. Utbyggnad av allmän platsmark utförs av kommunen.

10.3 VATTEN OCH AVLOPP

10.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En VA-och dagvattenutredning har genomförts av AFRY (2025-02-11) som därefter kompletterades med en hydraulisk modell över dagvattensystemet utförd av AFRY (2025-03-18). VA finns utbyggt i planområdet och är anslutet vid Stationsvägen. För planområdet har det dimensionerande dricksvattenflödet beräknats till 20,98 liter per sekund. Det dimensionerande spillvattenflödet uppgår till 12 liter per sekund. För att säkerställa tillräckligt tryck vid högsta tappställe inom planområdet krävs ett minsta tryck i anslutningspunkten för dricksvatten på 37 meter.

För vatten- och spillvattenförsörjning krävs dimensionering av vattenledningar till 160 millimeter för att uppnå ett dimensionerande dricksvattenflöde på 20,98 liter per sekund och spillvattenflöde på 12 liter per sekund. Även befintlig kommunal vattenledning i Stationsvägen bör dimensioneras upp till 160 millimeter.

10.3.2 KONSEKVENSER

För att kunna försörja planområdet med det beräknade dricksvattenflödet bör vattenledningen dimensioneras till 160 millimeter eller större. Även den kommunala vattenledningen i Stationsvägen bör dimensioneras upp till samma storlek. För att hantera det dimensionerande spillvattenflödet föreslås en servisledning med dimension 160 millimeter.

10.4 DAGVATTEN

10.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt ställningstagande i Bollebygds kommuns dagvattenpolicy ska krav ställas på att fördröjning i första hand ska ske inom fastighet/kvartersmark vid ny exploatering och ombyggnad i befintliga områden.

Utredningarna visar att befintlig dagvattenledning (D200 PP) i Stationsvägen, som planområdet föreslås anslutas till, har begränsad kapacitet. Även simuleringar i den hydrauliska modellen bekräftar att det befintliga systemet är underdimensionerat och inte klarar ett 20-årsregn. Trycknivåer överskrider marknivå på flera platser, vilket medför översvämningsrisk, särskilt nedströms vid Guldsandbivägen.

10.4.2 KONSEKVENSER

I den hydrauliska modellen analyserades tre olika tänkbara lösningar för hantering av dagvatten. Slutsatsen var att alla alternativ förbättrar förhållandena inom planområdet men problemen

nedströms kvarstår. Planförslaget förvärrar inte den nuvarande situationen, men långsiktigt krävs ytterligare åtgärder.

Kommunen föreslår att ett fördröjningsmagasin anläggs inom planområdet. Magasinet bör placeras i nivå med vattengången i dagvattensserviserna för att uppnå god funktion. Exakt utformning och dimensionering avgörs i den fortsatta projekteringen, i relation till den faktiska exploateringsgraden. Denna åtgärd förbättrar förhållandena i delar av dagvattenssystemet uppströms järnvägs korsningen, men minskar inte översvämningsriskerna vid Guldsandbivägen.

VA-och dagvattenutredningen föreslår att fördröjning och rening sker i ett makadammagasin som bör installeras med vattentät duk för att skydda grundvattnet. Efter rening bedöms dagvattnet inte påverka recipienten Sörån negativt.

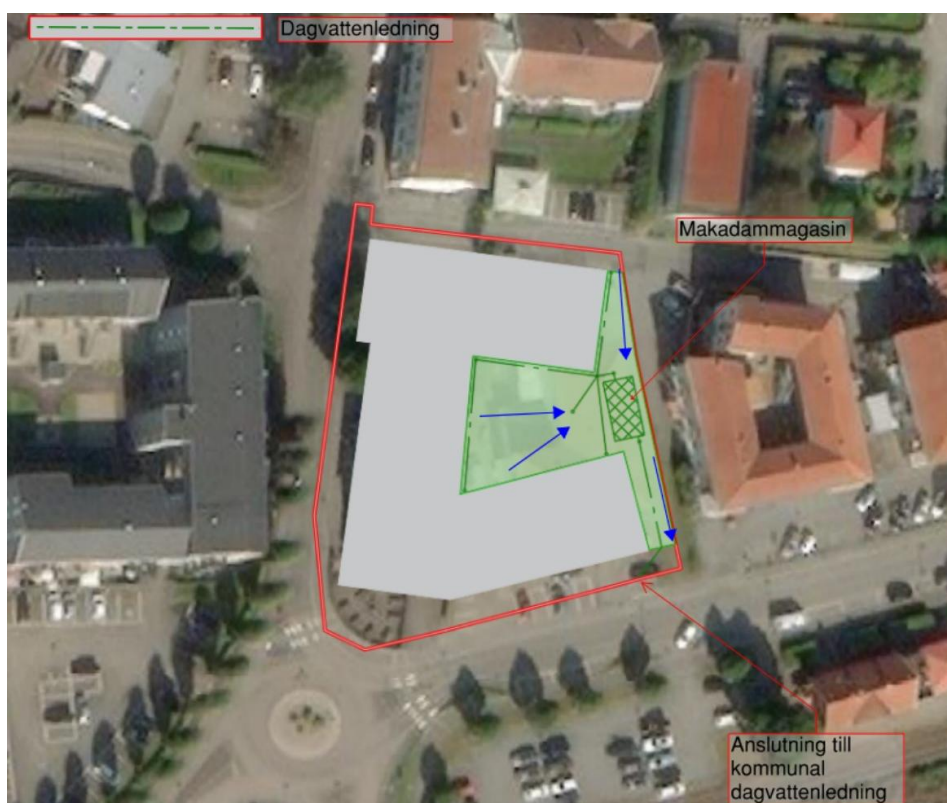


Bild från utförd VA-och dagvattenutredning. Principlösning för dagvattenhantering. Blå pilar avser föreslagen avvattningsriktning.

10.5 VÄRME

Fjärrvärme finns tillgänglig i nära anslutning till området och kan anslutas vid behov.

10.6 EL, TELE OCH FIBER

I området ansvarar Vattenfall för elförsörjning och Telia/Skanova för tele-och försörjning.

10.7 AVFALLSHANTERING

Närmsta miljöstation finns vid Gästgivaretorget, cirka 300 meter nordost om planområdet. Återvinningscentral finns vid Råssa, cirka tre kilometer österut. Avfall ska hanteras i enlighet med Bollebygds kommuns renhållningsordning. Förslaget har tagit hänsyn till framtida fastighetsnära insamling, där fler fraktioner ska sorteras ut inom den egna fastigheten, genom att säkerställa att yta för avfallsbehållare finns.

11 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

11.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Inom planområdet finns fastigheterna Flässjum 2:59, Flässjum 2:69, Flässjum 2:87 samt Flässjum 12:77. Flässjum 2:59, Flässjum 2:69 samt Flässjum 2:87 är privatägt. Flässjum 12:77 ägs av kommunen.

Planområdet omfattas inte av några befintliga fastighetsindelningsbestämmelser eller tomtindelningsplaner.

11.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift samt underhåll. Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Kommunen ska lösa in allmän plats, GATA, cirka 310 kvadratmeter av Flässjum 2:59 och cirka 185 kvadratmeter av Flässjum 2:69. Delarna föreslås överföras till kommunens fastighet Flässjum 12:77 alternativt att det utgör en egen fastighet. Exploatören bekostar förrättningen för dessa delar.

11.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Till denna undergrupp hör information som rör sådan rätt till inlösen.

Tagga stycket: Tema Genomförandefrågor, Grupp Mark- och utrymmesförvärv, Undergrupp Rätt till inlösen, huvudman

11.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

11.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Genomförandet av detaljplanen medför att befintliga fastighetsgränser behöver förändras. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen, vilket bland annat innebär att fastighetsbildning av allmän plats ska ske enligt ovan.

Kvartersmarken inom detaljplanen kan bilda en eller flera fastigheter.

11.2.2 RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns ett officiälservitut gällande gångväg, parkering samt väg till förmån för Flässjum 2:69 och belastar Flässjum 2:87.

11.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatörerna får utgifter för planavgift, bygglov, förrättningskostnader, exploateringsbidrag alternativt kostnad för utförande av allmän platsmark, anslutningsavgifter, masshantering inklusive erforderliga tillstånd, geotekniska åtgärder, eventuella åtgärder för biotopskydd samt dispensansökan och byggnation inom kvartersmarken.

För det fall att exploatören bygger ut allmän platsmark ska dessa anläggningar överlåtas till kommunen utan ersättning.

Kommunen får utgifter för planläggning.

Kommunen får inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande va-taxa, planavgift samt bygglovsavgift enligt gällande taxa. Anslutningsavgifterna är beroende på upplåtelseform, antal fastigheter/bostäder som bildas etc.

11.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planförslaget möjliggör för förtätning av bostäder i ett centrumnära läge. Befintlig infrastruktur och service finns redan i närheten och planen bedöms samhällsekonomiskt positivt.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några intäkter till kommunen vilket innebär att projektet resulterar i ett mindre ekonomiskt underskott.

11.3.2 PLANAVGIFT

Planavgift tas ut i samband med bygglov enligt gällande plantaxa.

11.3.3 INLÖSEN

Inlösen av mark från exploatörernas fastigheter hanteras i överlåtelseavtal mellan kommunen och exploatören.

11.3.4 GEMENSAMHETANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggning för väg bildas inom områdena märkta med g₁.

11.3.5 DRIFT ALLMÄN PLATS

Teknik- och serviceförvaltningen får ökade driftskostnader för den tillkommande allmänna platsmarken i form av lokalgata och GC-väg.

11.3.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Teknik- och serviceförvaltningen får ökade intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ökade driftskostnader för tillkommande va-anläggningar.

11.4 KULTURVÄRDEN

Inom planområdet finns inga kända kulturvärden. Kulturvärden kommer därför inte behöva beaktas på något sätt i genomförandet av detaljplanen.

11.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Det behövs ingen prövning enligt annan lagstiftning.

11.6 UPPLYSNINGAR

Planförslaget gör att befintliga byggnader inom planområdet blir planstridiga.

Eftersom platsen är utsatt för vibration och buller behöver tillfredställande nivåer kunna säkerställas i bygglovsskedet.

Dagvattnet ska renas och fördröjas inom planområdet.

12 ORGANISATORISKA FRÅGOR

12.1 HANDLÄGGNING

Detaljplanen för Flässjum 2:59 m.fl., Nyhem hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Utökat förfarande är inte aktuellt eftersom detaljplanen:

1. är förenlig med översiktsplanen,
2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ett antagande av detaljplanen avses beslutas av kommunstyrelsen.

12.2 PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd	3 kvartalet 2025
Granskning	4 kvartalet 2025
Antagande	1 kvartalet 2026
Laga kraft	1 kvartalet 2026

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Byggstart är beräknad till 2026.

12.3 HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll.

12.4 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter dock gälla efter genomförandetidens slut, men då har kommunen rätt att ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

12.5 EXPLOATERINGSAVTAL

Enligt PBL (SFS 2010:900) ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploitören avseende bland annat ekonomi och åtaganden ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploitör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom

avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande.

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

12.6 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats av Bollebygds kommuns plan- och exploateringsavdelning.

Plan- och exploateringsavdelningen

Anna Lund

Plan- och exploateringschef

Anna Dahlbäck

Planarkitekt

Karl Fjällglim

Mark- och exploateringsingenjör



KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Bollebygd, 517 83 Bollebygds kommun

BESÖKSADRESS Ballebovägen 2 TFN 033-23 13 00

E-POST samhallsplanering@bollebygd.se

WEBBPLATS www.bollebygd.se