

Detaljplan för Flässjum 1:7 m.fl. **MALMGÅRDEN**

Bollebygds kommun, Västra Götalands län



Laga kraft

2016-11-11

Dnr: BMN 2010/114
SBN 2015/41
KS 2014/243
KS 2016/184
SBN 2016/70



**BOLLEBYGDS
KOMMUN**

En plan- och genomförandebeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Plan- och genomförandebeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Detaljplan för Flässjum 1:7 m.fl. MALMGÅRDEN



Planområdets läge

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plan- och illustrationskarta i skala 1:1000 (A3) med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, 2015-04-14
- Geoteknisk utredning, PM Planeringsunderlag, WSP, 2011-03-25
- Rapport Geoteknisk Undersökning, WSP, 2011-03-25
- Riskanalys, WSP, 2013-02-13
- Bullerutredning, ÅF-Infrastructure, 2013-05-31
- Vibrationsutredning, ÅF-Infrastructure, 2013-05-31
- VA-utredning, Norconsult, 2014-06-09
- Idéskiss park, 02Landskap, 2014-05-23
- Geotekniskt utlåtande, WSP, 2015-01-07
- Bollebygd kapacitetskontroll dagvattensystem, DHI
- Samrådsredogörelse 2015-03-23
- Utlåtande 2016-02-10

DETALJPLANEPROCESSEN

Denna detaljplan uppförs enligt normalt planförfarande och grundar sig på det centrumprogram som är framtaget för Bollebygds tätort ”Centrumprogram för Bollebygds tätort” (antaget 2010-10-14).



Planens skede i planprocessen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa en större byggrätt inom Flässjum 1:7 och Flässjum 1:8 för att kunna uppföra cirka 75 bostäder och möjliggöra blandad stadsbebyggelse inom kvarteret. Bottenvåningen mot Göteborgsvägen närmast Torghuset ska förberedas för centrumfunktioner genom förhöjd bjälklagshöjd och anpassning till anslutande marknivå. En högre del möjliggörs intill korsningen Göteborgsvägen/Torghuset där upp till 5 våningar kan byggas. Längs Göteborgsvägen trappar sedan bebyggelsen ner i höjd mot parkområdet. Bebyggelsen lokaliseras längs med omgivande gator med en skyddad gård innanför.

Planens syfte är också att ge Tingshuset och den intilliggande arresten bra placeringar i en tydligare parkmiljö och där skapa en vacker och lustfylld mötesplats. Parken ska även fungera som den östra entrén till Bollebygds centrum.

PLANDATA

Areal och läge

Planområdet ligger i Bollebygds centrum, intill den östra infarten till tätorten. Området avgränsas i söder av Göteborgsvägen och österut av Övregårdsvägen. Fastigheterna Flässjum 1:7, Flässjum 1:8 och Flässjum 1:34 ligger inom området. Även delar av Flässjum 12:77 och outredd samfälld mark finns inom planområdet. Detaljplanen omfattar ett område på cirka 9 000 kvm.

Markägoförhållanden

Bollebygds kommun äger fastigheterna Flässjum 1:8, Flässjum 1:34 och Flässjum 12:77. Flässjum 1:7 ägs av MS Strand AB. Kommunen avser sälja delar av fastigheten Flässjum 1:8 till MS Strand AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Bollebygdskommuns översiktsplan från 2002 (ÖP 02) har pekats ut området som redan detaljplanlagt område. Detaljplanen kan bidra till att uppfylla tre av översiktsplanens övergripande mål;

- Bollebygd ska vara en attraktiv kommun, såväl ifråga om boende som arbete, service och fritid.
- Bibehållande av social välfärd och livskvalitet, inriktas mot ett minskat transportbehov.
- Beakta kravet på hög tillgänglighet för äldre och handikappade.

Detaljplanen innebär en förtätning av tätorten och följer på så sätt översiktsplanens intentioner om förtätning för att få en god bebyggd miljö.

Detaljplaner

Fastigheten Flässjum 1:7, Flässjum 1:8 och Flässjum 1:34 är idag planlagda som *handel samt i vissa fall bostäder, allmänt ändamål med särskilt miljöbänsyn* respektive *allmänt ändamål*, i stadsplan från 1979.

Stadsplanen från 1979 anger att det kring gamla Tingshuset finns en miljö som man vill värna om. Området föreslås specialbestämmelser för att hindra förvanskning av byggnadernas yttre form och karaktär.

I anslutning till planområdet gäller följande detaljplaner;

- Väster om planområdet gäller planen "Flässjum 1:101 m.fl., 'Torget'" från 2002. Planens syfte är att skapa byggrätt för en ny centrumbyggnad på torget, att skapa en parkeringsyta samt att skapa en sammanhållen torgyta för korttidsparkering och samvaro.
- Norr om Gästgivarevägen gäller detaljplan "Flässjum Gästgivaregården 1:58 m.fl.," från 1988. Planen möjliggör ett nytt område för flerbostadshus vid brandstationen.



Gällande detaljplaner.



Allén sedd från Gästgivarevägen.



Fd. arrestlokal.

- Söder om Göteborgsvägen gäller detaljplanen "Miljöprioriterad genomfart, Göteborgsvägen, del av Flässjum 12:77 m.fl., fastigheter" från 1999. Planen syftar till att fastighetsrättsligt bereda utrymme för en ombyggnad av den allmänna vägen nr 1757, Göteborgsvägen, inom den centrala delen av Bollebygds samhälle till en miljöprioriterad genomfart.
- Öster om planområdet gäller "Flässjum Gästgivaregård 1:9 m.fl., förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Bollebygds samhälle" från 1973. Planen möjliggör fler tomtplatser för egna hem, utvidgning av idrottsplatsen och utfart vid Tingkullen.

Övriga planer och utredningar

För Bollebygds tätort finns ett gestaltungsprogram framtaget "Centrumprogram för Bollebygds tätort" (antaget av kommunfullmäktige 2010-10-14). Programmet är inriktat på det offentliga rummet. Syftet med programmet är att säkra en kvalitetsnivå i centrum genom att beskriva principer för hur det ska gestaltas. Planområdet ingår i sin helhet i centrumprogramsområdet.

Riktlinjer i programmet för bebyggelse i centrum är bland annat:

- Bebyggelsen ska ha en maximal höjd på tre våningar
- Enstaka byggnader, i strategiska lägen, kan tillåtas ha en högre byggnadshöjd.
- Långa huskroppar ska brytas av så att småskaligheten bevaras.
- Byggnader ska vända framsida och huvudentréer mot gator och torg.
- Bebyggelsen ska samverka i utformning och färg.
- Fasader ska försees med markerad sockelvåning.
- Bottenvåningen på husen ska försees med butiks- och verksamhetslokaler.
- Ny bebyggelse ska uppföras i huvudsak i tegel eller puts.

Vidare anges i Centrumprogrammet att det är av stor vikt att den framtida användningen av tomten öster om Tingshuset utreds vidare, eftersom området utgör den östra entrén till centrum. Vid utformning av ny bebyggelse mellan Tingshuset och Torghuset ska särskild hänsyn tas till Tingshusets kulturhistoriska värde och utformning.



Östra infarten till Bollebygd idag.

Riksintressen

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller inom planområdet.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2009-03-25 §53 byggnads- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Flässjum 1:7 m.fl., Malmgården.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

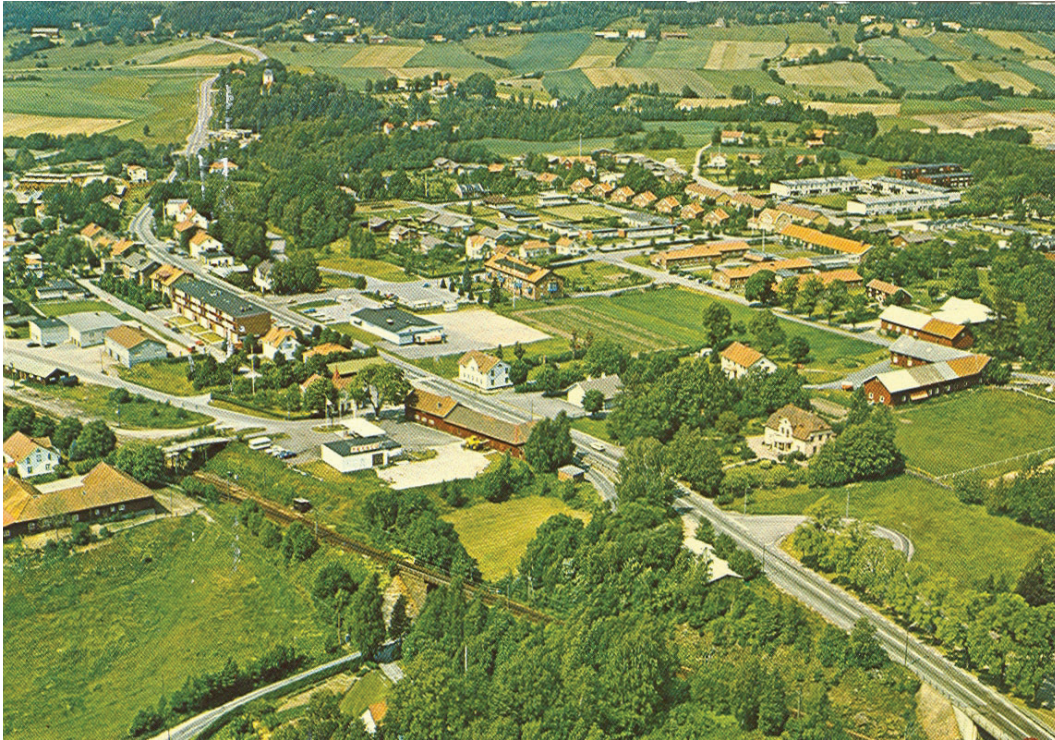
Mark och natur

Marken inom området är relativt plan men höjer sig något mot öster. Området har riklig grönska i form av äldre lövträd och buskar. Området kan idag inte klassificeras som park eftersom det saknas anordnade gångstråk, planteringar och sittplatser.

Planområdet utgörs av kvartersmark samt av angränsande vägar. Ingen orörd naturmark påverkas av ett genomförande av planförslaget.

Genom västra delen av planområdet sträcker sig en allé som består av skogslönn. Alléer är skyddade av det generella biotopskyddet (kapitel 7 § 11 i Miljöbalken). Allén i planområdet består av 10 träd planterade i dubbelsidig allé. Ett träd i trädraden närmast Tingshuset är nedtaget och ej återplanterat. Det krävs dispens av länsstyrelsen från det generella biotopskyddet för alla ingrepp.

Det finns uppvuxna träd på fastigheterna på vardera sidan av Tingshusallén, men inga träd anses som bevarandevärda. På den östra fastigheten, Flässjum 1:34, finns rester av de gamla trädgårdsväxterna kvar och ett av träden inom planområdet, en lönn, anses vara bevarandevärd.



Flygbild från 1976

Bebyggelse

Av planområdets tre fastigheter är idag endast två bebyggda. På Flässjum 1:34 och Flässjum 1:7 fanns tidigare bostadshus som rivits.

Kulturmiljö

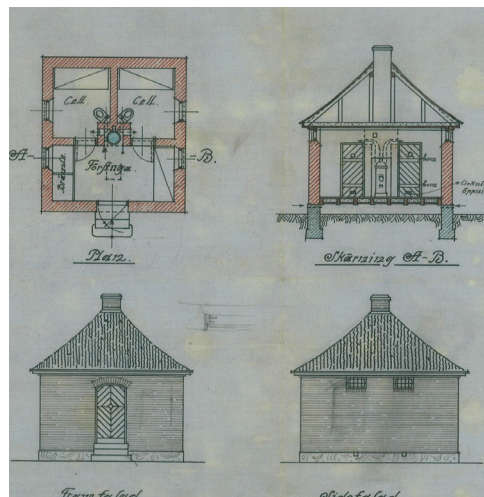
Enligt ”Kulturbeskrivning av byggnadsinventering nr 41” (från Älvsborgs Länsmuseum, 1997) har Tingshuset byggts om och till vid flera tillfällen både exteriört och interiört. Sedan 1920-talet är Tingshuset i kommunal ägo och har använts bland annat som kommunalhus, bank och samlingslokal.

Enligt uppgift är Tingshuset uppfört 1760 och byggdes till 1775 med arrestlokaler. Det kulturhistoriska värdet motiveras av Tingshusets stora lokala värde vilket har en viktig betydelse för den lokala identiteten.

Idag är Tingshuset en vitmålad enplansbyggnad i vinkel, klädd med locklistpanel. Förutom själva Tingshuset finns en mindre byggnad av tegel på tomten som tidigare används som arrest. Tidigare fanns även en redskapsbod från 1800-talet, som brunnit ner men vars stengrund av granit står kvar vid sidan om Tingshuset.

Service och kultur

Planområdet ligger i Bollebygds centrum, där service som matvaruaffärer, apotek, vårdcentral, kommunhus, bibliotek m.m. finns inom ett avstånd på 100-200 meter.



Ritning på förslag på arrestlokal i Bollebygd, från 1920.

Bollebygds skola med klass F-9 ligger cirka en kilometer från planområdet. Närmaste förskola ligger cirka 500 meter från planområdet.

Trafik och parkering

Gatunät

Angöring med bil till Tingshuset sker från Gästgivarevägen. Via Gästgivarevägen, som är en återvändsgata, nås också viktiga målpunkter som vårdcentral och apotek.

Gång- och cykeltrafik

Genom planområdet finns en grusad gångväg, Tingshusallén, som sammanbinder Göteborgsvägen med Gästgivarevägen. Gångväg finns längs Göteborgsvägen.

Kollektivtrafik

Buss- och tågstationen med förbindelser både lokalt och mot Borås och Göteborg ligger cirka 200 meter söder om planområdet.

Parkering

Allmän parkering finns idag 100 meter väster om planområdet vid Gästgivaretorget. Platserna är tidsbegränsade. Bollebygds kommunfullmäktige fastställde 2009-12-10 § 172 en parkeringsnorm för kommunens tätorter som ska beaktas vid ny- och ombyggnationer samt vid planläggning. Enligt normen ska 1,1 parkeringsplatser anordnas per lägenhet i flerbostadshus. För butiker och övrig detaljhandel beräknas 22 bilplatser per 1000 kvm BTA, om de inte samutnyttjas. För samutnyttjade p-platser beräknas 17 p-platser per 1000 kvm BTA. Samutnyttjande innebär att flera användare kan nyttja samma parkeringsplats.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom eller i anslutning till planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Tingshusets placering idag, Tingshusallén till vänster i bild

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa de möjligheter och problem som uppkommer i samband med omvandling av mark och bebyggelse inom planområdet. Utredningen finns med som en bilaga till planhandlingarna. Planområdet är beläget inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp (spill- och dagvatten) samt omges av befintliga ledningar för ändamålen.

Befintlig VA-försörjning

Området har äldre befintliga servisanslutningar (från ca 1970-talet) för vatten och spillvatten, som är proppade i de fall byggnaderna rivits. De ledningar som serviserna ansluter till finns i Gästgivarevägen. Dagvattnet bedöms infiltrera i marken och ingen ledningsbunden avledning finns. En huvudvattenledning som försörjer delar av södra centralorten ligger inom planområdet, vid Tingshusallén.

Värme

Möjlighet finns att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Avfall

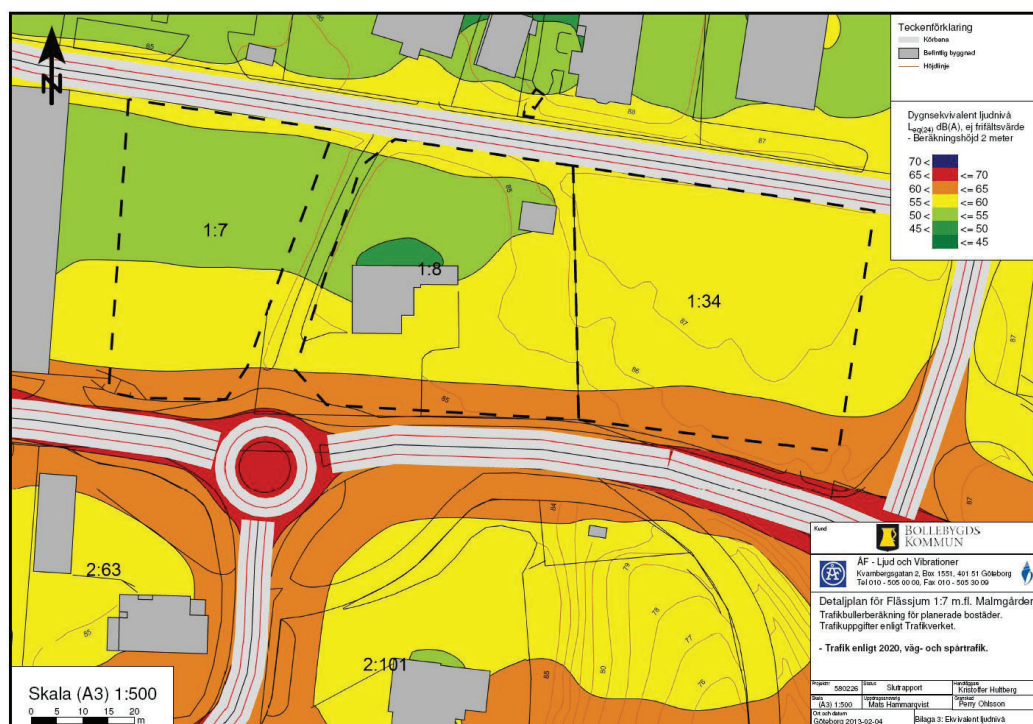
Närmaste återvinningsstation finns väster om torget, cirka 200 meter från planområdet. Miljöstation finns vid Råssa, öster om Bollebygds tätort.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts, WSP 2011-03-25. Enligt utförda undersökningar består jorden överst av mulljord (eller asfalt) och därunder sand, som troligtvis via morän vilar på berg.

Mulljorden återfinns sannolikt inom större delen av undersökningsområdet med undantag från en asfalterad parkeringsyta söder om tingshuset. Mulljorden har en tjocklek på mellan 0,2 och 0,6 meter. Sanden har en tjocklek på mellan 1,0 och 2,4 meter i de undersökta punkterna. I väster är den totala tjockleken sannolikt större och uppskattas kunna uppgå till 15 meter eller mer. Sandens relativa fasthet är medelhög till hög, med undantag av ett 1,5 meter tjock skikt med låg relativ fasthet som påträffats på fastigheten längst till öster. Bergytan ligger inom den lilla höjden i öster på minst 1,5 meters djup under markytan, medan den i väster sannolikt ligger på minst 5 meters djup. Ingen fri grundvattenyta har observerats inom området. Sannolikt ligger grundvattenytan djupare än 3,0 meter under markytan. Enligt tidigare undersökning (utförd av GF Konsult AB, 2005) som gjorts i samma geologiska formation, söder om järnvägen cirka 600 meter sydväst och cirka 500 meter sydöst om det aktuella området, låg grundvattenytan på 6,8 meters djup respektive 16,2 meters djup.

En kompletterande geoteknisk utredning har utförts, WSP 2015-01-07, beträffande stabilitet i den stödmur som finns söder om Göteborgsvägen och eventuell erosion i ravinen söder om Göteborgsvägen. Murens skick bedöms vara så bra att ett ras inte är aktuellt. Byggnation inom planområdet bedöms heller inte påverka murens stabilitet. I ravinen har inga aktiva sluttningsprocesser eller någon erosion kunnat ses. I ett dike längs Brunnsgatan mellan Göteborgsvägen och järnvägen finns tecken på erosion, men det bedöms inte påverka stabiliteten i ravinen.



Ekvivalent ljudnivå (medelljudnivå), beräknad enligt trafikprognos för år 2020.

Buller

Den bullerutredning som gjorts av ÅF-Infrastructure, 2013-05-31, och finns med som en bilaga, visar att den ekvivalenta bullernivån överstiger gränsvärdet 55 decibel (dB(A)) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Göteborgsvägen. Längs Göteborgsvägen når nivån upp till 65 dB(A). Maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids också både mot Göteborgsvägen och Gästgivarevägen. Bussar och tungtrafik som passerar längs gatan påverkar detta värde. Enligt bullerutredningen är bostadsbebyggelse möjlig om bullerreducerande åtgärder vidtas. Analysen utmynnar i följande rekommendationer till åtgärder:

- Krav på lägenheter med genomgående planlösning med tyst/ljuddämpad sida, vänd bort från Göteborgsvägen.
- Kvarteret rekommenderas att vara slutet mot Göteborgsvägen för effektiv skärmning av en framtida innergård/uteplats inom planområdet.

60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad

Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpande sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdssytor.

(ur Boverkets allmänna råd 2008:1)

Risk, farligt gods

Eftersom avståndet till järnvägen (Kust-till-kustbanan) där det går transporter med farligt gods är belägen cirka 70-100 meter från planområdet och den närbelägna bensinstationen har en riskbedömning upprättats för planområdet, WSP 2013-02-13.

Enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands läns Riskpolicy för markanvändning intill transportleder av farligt gods *Riskhantering i detaljplaneprocessen* (2006) ska en riskanalys upprättas om risk föreligger då bebyggelse eller verksamheter avses lokaliseras inom 150 meter från väg eller järnväg med transporter av farligt gods.

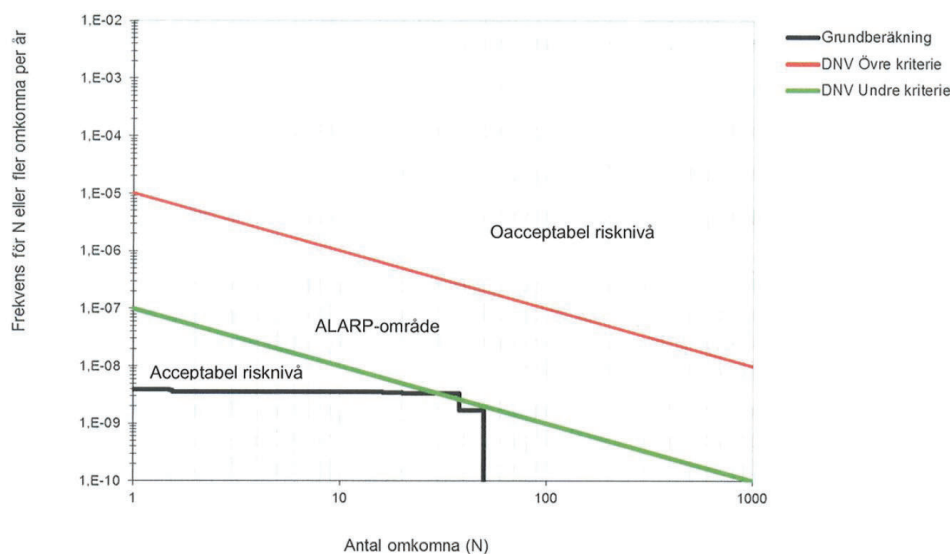
De risker som studerats i riskbedömningen, är förknippade med järnvägstrafiken på Kust-till-kustbanan samt hanteringen av brandfarlig vara vid Preem bensinstation:

- Urspårningar på Kust-till-kustbanan
- Olyckor med farligt gods på Kust-till-kustbanan
- Olyckor med hantering av brandfarlig vara vid Preem bensinstation

Riskbidraget från bensinstationen har bedömts utifrån strålningsberäkningar och de skyddsavstånd som anges enligt Sprängämnesinspektionens allmänna råd (SÄIFS 1997:8) gällande bensinstationer. Avståndet mellan planområdet och bensinstationen uppgår till ca 50 meter, vilket bedöms vara ett tillräckligt skyddsavstånd. Riskbidraget från transporter med farligt gods på Kust-till-kustbanan har beräknats i form av individ- och samhällsrisk (grupprisk för det aktuella området). Såväl individ- som grupprisknivån bedöms vara acceptabla. En viktig del i denna bedömning beror på att avståndet mellan järnvägen och planområdet är betydande (70- 100 meter) och att järnvägen går i skärning förbi planområdet.

Vibrationer

Enligt riktvärden för vibrationer angivna i Svensk standard SS 460 48 61, uppstår måttliga störningar till följd av vibrationer vid en vägd vibrationshastighet om 0,4-1,0 mm/s och sannolika störningar vid >1,0 mm/s. Enligt Trafikverkets rapport *Buller och vibrationer från spårbunden trafik - riktlinjer och tillämpning* (2006) ska riktvärdet för vibrationer 0,4 mm/s i bostäders sovrum användas.



Beräkning grupprisk på planområdet

En vibrationsutredning för planområdet har tagits fram av ÅF-Infrastructure, daterad 2013-05-31. Den högsta uppmätta vibrationshastigheten under mättiden (2013-03-18 - 2013-03-26) uppmättes till 0,1 mm/s, dvs. lägre än riktvärdet. Utredningen visar att planområdet är väl lämpat för nybyggnation av flerbostadshus i 1-4 våningar. Förstärkning av grundläggning bedöms inte nödvändigt.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet är lokaliserat inom normalriskområde för markradon enligt kommunens inventeringar. Enligt Boverkets byggregler får gränsvärden för radon inte överskrida 200 Bq/m³ i bostäder och ej 400 Bq/m³ i arbetslokaler. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Västra planområdet avses bebyggas med flerbostadshus i tre till fem våningar med inslag av handel och kontor i bottenplan mot Göteborgsvägen. Cirka 600 kvm verksamhetsyta möjliggörs mot Göteborgsvägen.

I och med de nya husen tillkommer cirka 75 nya bostäder i området. Tanken är att den nya bebyggelsen ska definiera gaturummet och skapa en mer stadsmässig känsla. Bebyggelsen lokaliseras längs med omgivande gator och har en skyddad innergård.

En högre del som medger maximalt att fem våningar möjliggörs mot Göteborgsvägen närmast Torghuset. Bebyggelsen trappar sedan ner i höjd mot parkområdet. Bebyggelsen är högre mot Göteborgsvägen och lägre mot Gästgivarevägen, park och omgivande bebyggelse.

Tinghuset och arresten får nya placeringar längre österut på planområdet, inom fastigheten Flässjum 1:34, som rustas som park.



Vy från Göteborgsvägen.



Vy från Gästgivarevägen.

Illustrationer: Tengbom



Parkområdet

Huvudidén för det nya parkområdet bygger på att förstärka trädgårdskaraktären på platsen och skapa flera varierade rum för vistelse. Genom att bevara de befintliga spåren och komplettera dessa med klassiska trädgårds-element i form av t.ex. häckar, perenner, rosor, fruktträd, bärbuskar och varierade sittmöjligheter skapas olika rumsliga kvaliteter i den nya parken. På den soliga centrala platsen där huset tidigare stod, skapas en vacker och lustfylld mötesplats.

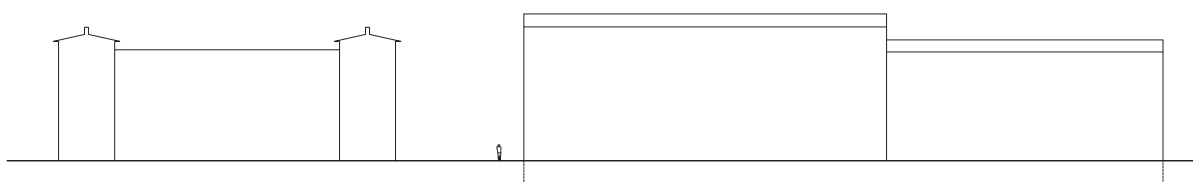
Att flytta Tingshuset och arresten till Flässjum 1:34 bedöms ge ett bättre och mer synligt läge samt möjlighet att skapa en trevlig parkmiljö. Mot bakgrund av detta och vad som föreslås bedöms planen innebära en positiv utveckling då byggnaderna ges en mer framträdande och mer strategisk placering än i dagsläget.

Placeringen av Tingshuset och arresten stöttar parkens rumsliga kvaliteter.

Tingshuset placeras i öster som en avgränsning mellan parkeringen och parkens centrala rum. Tanken är att platsen framför Tingshuset utvecklas till en gemensam mötesplats där byggnadens väster- och södervägg blir varma sidor att sitta mot.

Den gamla grunden från Flässjum 1:8 flyttas till en av terrasserna mot söder och blir både ett spännande lektrum för barn, och en trevlig sittplats.

Arresten placeras i anslutning till den nya entrén i nordväst och blir ett tydligt entréelement till parken. Arrestens placering möjliggör även en eventuell verksamhet i form av t.ex. konstgalleri, eller servering vars verksamhet skulle kunna vandra ut över parkens centrala del.



Sektion Göteborgsvägen visar maximalt utnyttjad byggrätt

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhets- och skyddsbestämmelser med rivningsförbud införs för både Tingshuset och arresten inom fastigheten Flässjum 1:34. Detta innebär att viktiga karaktärsdrag, så som fasad- och takmaterial särskilt ska beaktas vid ändring. Även fönster ska vara spröjsade enligt ursprunget. En särskild varsamhetsbestämmelse skrivs in för arresten om att taklutning och byggnadshöjd ska vara enligt ursprunget.

Natur

Allén föreslås tas bort i planförslaget. Biotopskyddsdispens har beviljats av länsstyrelsen 2016-04-05. Dispensen är förenad med 6 villkor och träder i kraft först när detaljplanen vinner laga kraft.

En stor lönn i planområdet nordöstra hörn anses bevarandevärd tack vare dess ålder och storlek och får skydd i planen genom att marklov krävs för trädfällning. I det fall trädet blir dåligt och en fara för de som rör sig i närheten kan marklov beviljas.

Trafik och parkering

Gatunät

Angöring med bil till det nya bostadskvarteret sker via Gästgivarevägen, även Tingshuset får ny infart från Gästgivarevägen. Trafikrörelsen 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.

Gång- och cykelväg

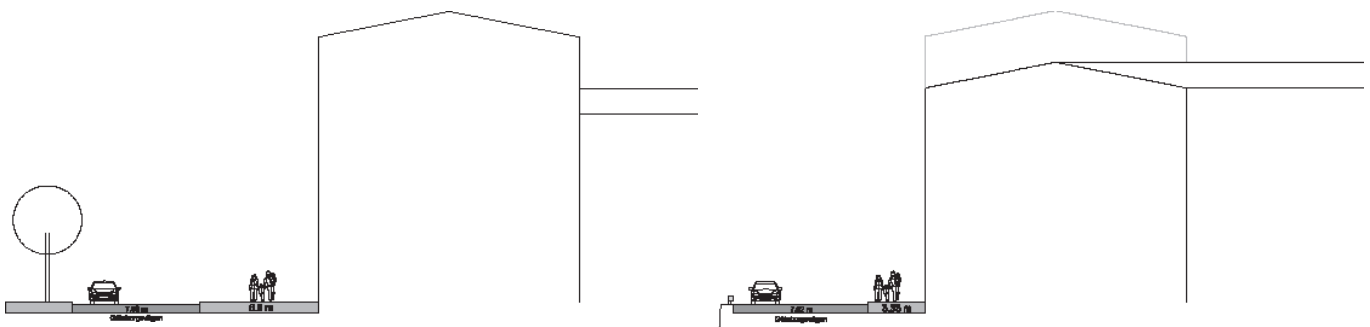
Gästgivarevägen kompletteras med en gångbana på den södra sidan av gatan. Göteborgsvägen kompletteras med gång- och cykelbana på norra sidan, från utfarten Övregårdsvägen fram till rondell Stationsvägen/Göteborgsvägen. Cykelvägarna ansluter till befintliga och planerade cykelvägar.

Parkering

Parkering ska lösas på den egna fastigheten, eller inom rimligt avstånd, och i antal följa kommunens parkeringsnorm gällande parkeringstal.

Parkeringsbehovet för de föreslagna bostäderna föreslås lösas genom ett parkeringsgarage under mark, vilket möjliggörs i detaljplanen. Parkeringsgaraget nås med ramp via port från Gästgivarevägen.

För besökare till Tingshuset föreslås 8 stycken parkeringplatser på en yta mot Övregårdsvägen, med två platser avsedda för handikapparkering nära entrén.



Sektion Göteborgsvägen med gång- och cykelväg och fullt utnyttjad byggrätt.



Illustrationsplan över parkområdet med Tingshuset och arresten.

Teknisk försörjning

Föreslagen VA-försörjning

Vattenförsörjning av planområdet föreslås ske från befintlig ledning i Gästgivarevägen genom två förbindelsepunkter. Trycket i försörjningssystemet är dock sådant att det i de högst belägna tappställena i planerat flerbostadshus beräknas bli i underkant av vad som rekommenderas av branschorganisationen Svenskt Vatten. Det kan därmed krävas att fastighetsägaren bekostar egen lokal tryckstegring.

Spillvatten ansluts lämpligast till befintlig ledning i Gästgivarevägen. Före anslutning bör dock belastningen i aktuell del av ledningsnätet kontrolleras genom mätning, då det, teoretiskt, konstaterats att belastningen med tillskottet från planområdet kan förväntas vara nära ledningens maximala kapacitet. Alternativt ansluts spillvatten i Göteborgsvägen, men då behöver ledningskapaciteten kontrolleras och därefter ledningar mellan Stationsvägen och planområdet byggas ut.

Befintlig huvudvattenledning vid Tingshusallén behöver läggas om. I samrådet föreslogs att det skulle göras västerut via Gästgivarevägen, längs kvartersmark mot Torghuset och vidare ut på Göteborgsvägen i enlighet med VA-utredningen (Norconsult 2014-06-09). Under samrådet har kommit fram att det i området redan går ett flertal ledningar, här finns även 8 stycken borrhål för bergvärme. Därför föreslås istället att omläggning av huvudledningen görs österut via Gästgivarevägen genom parken i centrumkvarteret och vidare ut på Göteborgsvägen. Ett u-område har lagts till inom centrumkvarteret för att säkra tillgänglighet till ledningen.

Föreslagen dagvattenavledning

Det bedöms råda goda förutsättningar för infiltration inom planområdet, med god vattengenomsläpplighet i sandjord, och stort avstånd till den fria grundvattenytan. Exploateringen innebär dock att stora ytor där infiltration tidigare skett hårdgörs och detta ökar mängden vatten som rinner av ytedes. Befintliga avledningssystem är inte dimensionerade för ett sådant ökat flöde och riskerar översvämmas vid kraftiga regn.

Därför behöver dagvattnet infiltreras och utjämnas inom planområdet innan det leds till nya och befintliga dagvattenledningar i Göteborgsvägen.

Avledning av dagvatten som fördröjts bör göras åt söder, mot Sörån, vilket kräver att ny dagvattenledning under Göteborgsvägen anläggs. Exploatörerna måste fördröja dagvatten på kvartersmark. Som minst måste ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet kunna fördröjas innan anslutning till den kommunala allmänna VA-anläggningen sker. Inom ett område i östra delen av bostads- och centrumkvarteret får ingen byggnad uppföras för att möjliggöra fördröjning av dagvattnet.

För Flässjum 1:34 bedöms det finnas tillräckligt stora tillgängliga infiltrationsytor där infiltration och fördröjning av dagvatten kan ske. Längst i öster mot Övregårdsvägen planeras ett nytt dagvattenmagasin för att ersätta ett befintligt och igensatt makadammagasin på platsen. Tillgänglighet till dagvattenmagasinet säkras genom att ett u-område förs in i plankartan.

Släckvattenförsörjning

Släckvattenförsörjning kan ske direkt från de befintliga brandposterna vid brandstationen och Skattegårdsvägen. Det föreslås även att en brandpost placeras på den nya vattenledningen, norr om Göteborgsvägen vid rondellen.

El och tele

Nya el- och teleledningar ska anläggas för att tillgodose planområdets behov av el och telefoni.

Risk, farligt gods

I riskbedömningen, WSP 2013-02-13, bedömdes bensinstationens avstånd till planområdet - ca 50 meter - vara ett tillräckligt skyddsavstånd för ny bebyggelse. Riskbidraget från transporter av farligt gods på Kust-till-kustbanan bedömdes inte heller föranleda några riskreducerande åtgärder. En viktig del i denna bedömning tillskrivs det faktum att avståndet mellan det aktuella planområdet och järnvägen är betydande (70 - 100 meter) samt att järnvägen går i skärning förbi planområdet.

Den sammanfattande bedömningen visade att planområdet är lämpligt för den tänkta användningen. Friskluftsintag bör ändå placeras högt och så långt bort från drivmedelsstationen och järnvägen som möjligt och att dem riktas bort från drivmedelsstationen och järnvägen.

Buller

Enligt ÅF-Infrastructures utredning överskrider de dygnsekvivalenta ljudnivåerna utomhus riktvärdet 55 dB(A) inom större delen av planområdet, speciellt mot Göteborgsvägen där nivåerna når över 60 dB(A). Där riktvärdet 55 dB(A) överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vändas mot ljuddämpad sida, det vill säga in mot gården. Riktvärdet för maximal ljudnivå, 70 dB(A), avser uteplats. För de nya byggrätterna kommer finnas en gemensam uteplats på innergården där riktvärdet uppnås.

Avsteg från Boverkets huvudregel, som anger ekvivalentnivån utomhus vid fasad till 55 dB(A), får endast göras vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk. Kommunen bedömer att aktuellt planområde uppfyller kriterierna för att tillåta avsteg från huvudregeln. Området hör till den centrala delen av Bollebygd och avståndet till

kollektivtrafik är kort. Busshållplats och järnvägsstation ligger endast ca 200 meter bort.

För att hantera de höga bullernivåerna anges följande som planbestämmelser:

- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dB(A) vid fasad.
- Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats/balkong i anslutning till bostaden där den maximala ljudnivån inte får överskrida 70 dB(A). Bullerskyddade uteplatser kan anordnas på den gemensamma gården.

För planområdet gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl för att kunna utveckla centrala Bollebygd och bygga ett tätare och därmed mer hållbart samhälle. Området ligger nära service och kollektivtrafik och är väl förenligt med de nationella miljömålen. Förtätningen innebär att bebyggelsen koncentreras till områden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service.

Vibrationer

Vibrationsutredningen visar att planområdet är lämpat för nybyggnation och särskild grundläggning bedöms inte nödvändig. För att säkerställa att riktvärdena för vibrationer inom planområdet inte överskrids finns planbestämmelse som anger att "Vibrationsnivån i rum för sömn och vila får inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS".

Geoteknik

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 förstyvningar 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. En flytt av Tingshuset österut orsakar inga geotekniska problem, och grundläggning kan ske med plattor på mark enligt ovan.

BEHOVSBEDÖMNING

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt PBL 4:34 och MB 6:11-18 om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planens genomförande inte kommer att innebära betydande påverkan som avses i PBL 4:34 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 17 mars 2014. En separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Motiveringen till detta ställningstagande sammanfattas nedan:

- Området är redan exploaterat och förslaget bedöms innebära att central mark i tätorten tas tillvara för ett lämpligare ändamål och kan få en estetiskt mer tilltalande utformning som berikar Bollebygds centrum.

- Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge vid Göteborgsvägen. En översiktlig bullerberäkning över planområdet har gjorts. Vid fortsatt arbete kommer den att kompletteras med mer specifika bullerberäkningar på bebyggelsen utformning, så att en god boendemiljö säkerställs.
- En geoteknisk utredning har genomförts för att säkerställa stabiliteten inom området. Inga verksamheter som kan tänkas ha förorenat marken har vidare varit förlagda inom området.
- En vibrationsutredning har genomförts och visar att planområdet är väl lämpat för nybyggnation av flerbostadshus i 1-4 våningar. Förstärkning av grundläggning bedöms ej nödvändigt.
- En riskbedömning har gjorts som visade att planområdet är lämpligt för den tänkta användningen.

Workshop om parken - en kunskapsinhämtning

I samband med ett ordinarie möte för arbetsgrupp ungdomsdemokrati den 25 april 2014 genomfördes en workshop med ca 25 deltagare från högstadiet i Bollebygds skola, tjänstemän och politiker från Bollebygds kommun.

Deltagarna delades in i mindre grupper så att det skulle finnas en blandning av skolelever, politiker och tjänstemän.

I workshopen diskuterades, med hjälp av kartor och frågelappar, den fysiska miljön på platsen idag, t.ex. hur platsen används idag, vad som är viktigt att bevara, vad man vill göra, vad som saknas i Bollebygd. Sedan följde en del frågor som gällde framtiden, vad det finns för behov av förändring och förbättring.

Sammanställningen från workshopen skickades vidare till kommunens landskapsarkitektkonsult som underlag till det fortsatta arbetet med idéskissen. Workshopen genomfördes för att öka samhällsbyggnadsavdelningens kunskap om ungdomarnas perspektiv på Bollebygds centrum och är ett moment utöver den lagstadgade planprocessen.

Resultatet av workshopen var ett viktigt kunskapsunderlag under utarbetandet av idéskissen. Många av de idéer som kom fram kan tas till vara då kommunen planerar andra platser i centrala Bollebygd.

Barnkonsekvenser

Att det centralt i Bollebygd tillskapas parkmark samt ytor för lek och utevistelse bedöms ha större värde än den mark och de gröna ytor runt Tingshuset som tas i anspråk. Parkområdet ger förutsättningar för att platsen befolkas, vilket kan bidra till fler spontana möten.

Fler bostäder med ökad boendetaethet möjliggör att fler personer rör sig i området och innebär en tryggare omgivning för barn.



För de barn som kommer att bo i de nya bostäderna så kommer tillgången till friytor att vara god, både på den egna gården och i det närliggande parkområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organiskatoriska frågor

Preliminär tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår;

Samråd	2:a kv. 2014
Granskning	2:a kv. 2015
Antagande	3:a kv. 2015

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Planens genomförandetid är fem (5) år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudman – allmän plats

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av

allmänna platser. Kommunen blir i och med detaljplanen huvudman för allmänna platser inom planområdet. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in privatägd allmän platsmark om fastighetsägaren begär det. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Bollebygds kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet som är definierad som LOKALGATA. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll. Inom allmän plats definierad som HUVUDGATA är Bollebygds kommun huvudman, men Trafikverket är väghållare och har därmed ansvar för drift och underhåll.

Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatör och fastighetsägare för att iordningställa och sköta områden betecknade med BC och C.

El, tele

I området ansvarar Vattenfall eldistribution för elförsörjning och Teliasonera för teleförsörjningen.

Avtal

Innan kommunfullmäktige godkänner slutgiltigt förslag till detaljplan ska ett marköverlåtelseavtal finnas mellan Bollebygds kommun och aktuell exploatör. Avtalet ska bland annat reglera markförvärv och fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Detaljplanen berör Flässjum 1:7 som ägs av MS Strand AB samt Flässjum 1:8, Flässjum 1:34 och Flässjum 12:77 som alla ägs av Bollebygds kommun.

Se detaljplanens fastighetsförteckning där även berörda rättigheter etc. redovisas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Mark som ska tillföras genom köp, överförs genom fastighetsreglering. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning. Fastighetsbildningsfrågor och kostnader regleras i marköverlåtelseavtal.

Ledningsrätt

Eventuell flytt av befintliga ledningar, inklusive erforderlig fastighetsbildning, ska ske på exploatörens bekostnad och i samråd med ledningshavaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utbyggnad av allmän platsmark finansieras genom uttag av kostnader för gata av exploatören i enlighet med marköverlåtelseavtal.

Gästgivarevägen måste delvis byggas om. Bollebygds kommun ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till den allmänna kommunala VA-anläggningen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av nya ledningar till förbindelsepunkt, samt för dess drift och underhåll.

Kommunen ombesörjer flytt av Tingshuset och arresten till Flässjum 1:34, liksom flytt av huvudvattenledning.

Kommunen får intäkter genom försäljning av kvartersmark. Anläggningsavgift för vatten och avlopp ska betalas enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska bekosta utbyggnad av allmän plats, utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark och erforderlig fastighetsbildning. Nya el- och teleledningar ska anläggas för att tillgodose planrådets behov av el och telefoni. Åtgärden utförs av nätägaren och bekostas av exploatören.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnad, underhåll och drift av VA-ledningar och dagvattenanläggningar inom kvartersmark till angiven förbindelsepunkt i den allmänna kommunala VA-anläggningen. Detta regleras i ett marköverlåtelseavtal.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp ska betalas enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

Upprättad av planavdelningen i juni 2014, reviderad i mars 2015.

Fredrik Engkvist
Planchef

Elin Perjos
Planarkitekt