



BOLLEBYGDS
KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av Detaljplan för Flässjum 1:7 m.fl., **Malmgården**

Upprättad 2026-06-26
KS2025/121
Plan- och bygglagen (SFS§2010:900)
Standardförfarande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning.....	3
Hur samrådet har bedrivits	3
Sammanställning inkomna yttranden.....	3
<i>Sammanfattning av remissparters yttranden</i>	<i>4</i>
<i>Sammanfattning av sakens övriga yttranden</i>	<i>4</i>
Ändringar som har gjorts efter samrådet.....	4
Inkomna yttranden i sin helhet med kommentarer	5
<i>Yttranden från statliga verk, myndigheter, bolag och organisationer.....</i>	<i>5</i>
<i>Yttranden från övriga bolag och organisationer.....</i>	<i>12</i>
<i>Yttranden från sakens ägare</i>	<i>13</i>
<i>Yttranden från övriga.....</i>	<i>14</i>
Medverkande.....	17

INLEDNING

Denna redogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som har kommit in under samrådet och Kommunstyrelseförvaltningens svar samt förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

Samrådsredogörelsen är en bilaga till detaljplan för Flässjum 1:7 m.fl., Malmgården, Bollebygds kommun, upprättad den 26 juni 2026.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Planförslag har varit ute för samråd under tiden 2026-02-16 till 2026-03-09.

Kommunen bjöd in till samrådsmöte den 18 februari 2026.

Berörda markägare, myndigheter, organisationer och nämnder har underrättats med brev. Handlingarna har även varit utställda i kommunhusets entré, på huvudbiblioteket i Bollebygd och på kommunens hemsida.

Totalt har 9 yttranden inkommit under samrådstiden. Inkomna yttranden sammanfattas och besvaras i denna samrådsredogörelse.

SAMMANSTÄLLNING INKOMNA YTTRANDE

Statliga verk och myndigheter

- | | |
|---|---------------|
| 1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län | Med erinran |
| 2. Lantmäteriet | Med erinran |
| 3. Trafikverket | Med erinran |
| 4. SGI | Ingen erinran |
| 5. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund | Ingen erinran |

Övriga bolag och organisationer

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 6. Telia company (Skanova) | Ingen erinran |
| 7. Vattenfall | Ingen erinran |

Sakägare

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 8. Strand AB/Flässsrum 1:111 | Med erinran |
|------------------------------|-------------|

Övriga

9. Skattegårdsvägen 9E

Med erinran

Sammanfattning av remissparterers yttranden

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter.

- Länsstyrelsen önskar uppdatering av bullerutredning eller att bullerbestämmelse återinförs på plankartan.
- Trafikverket har synpunkter på föreslagen infart från Göteborgsvägen och föreslår ett förändrat väghållaransvar på den gång- och cykelväg som går igenom planområdet. Trafikverket saknar även uppskattning av framtida trafikmängder.

Sammanfattning av sakägares/övrigas yttranden

Även sakägare har haft synpunkter på planförslaget.

- Sakägarna har synpunkter på situationen vid inlastning och föreslår att detta löses med en gemensam lastplats för verksamheterna inom Flässjum 1:111.
- Boende i området har synpunkter kring skala och utformning av kvarteret och uttrycker oro över risken för tomma lokaler.

ÄNDRINGAR SOM HAR GJORTS EFTER SAMRÅDET

Yttrandena har lett till att planförslaget har reviderats på några punkter. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är bibehållet.

Plankarta

- På plankartan har infartsförbudet längs Göteborgsvägen återinförts.
- Planbestämmelse avseende buller har återinförts på plankartan.

Planbeskrivning

- Beskrivningen av infart för gästparkering har justerats.

INKOMNA YTTRANDE I SIN HELHET MED KOMMENTARER

Här redovisas alla yttranden i sin helhet utan omskrivningar och kommunens svar.

Yttranden från statliga verk, myndigheter, bolag och organisationer

1. Länsstyrelsen 2026-03-05

Yttrandet i sin helhet:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommunen behöver komplettera bullerutredningen från 2013 samt införa eventuella skyddsåtgärder, förutsatt att kompletteringen visar att åtgärder behövs. Ett alternativ till detta är att bibehålla den nuvarande planbestämmelsen oförändrad. Läs mer om frågan under rubriken Buller i detta yttrande.

Kommunen bör också fortsätta dialogen med Trafikverket med anledning av deras synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet med avseende på buller behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerutredningen från 2013 behöver kompletteras med en nulägesbild av trafikens påverkan på ljudnivån. En bedömning kring behovet av skyddsåtgärder kan först göras med en uppdaterad bullerutredning. Eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas med planbestämmelser i plankartan. Det behöver även säkerställas med planbestämmelse att vid anordnande av uteplats ska ljudnivån klara trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats.

Anledningen till Länsstyrelsens synpunkter är att kommunen föreslår att en gällande planbestämmelse om buller ska utgå. Länsstyrelsen bedömer att en uppdatering av bullerutredningen krävs för att kunna ta ställning till om bestämmelsen kan tas bort utan att riskera att riktvärden överskrids.

Ett alternativ till att uppdatera utredningen är att kommunen bibehåller den nuvarande planbestämmelsen oförändrad. Eftersom den aktuella planändringen i sig inte påverkar bullersituationen, kvarstår då det skydd som den befintliga bestämmelsen är avsedd att säkerställa.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2026-03-03, som redan har skickats till kommunen. Trafikverket avstyrker att utfartsförbudet ändras för att möjliggöra ytterligare en anslutning mot den allmänna vägen, 1757, Göteborgsvägen.

Trafikverket skriver också om väghållaransvaret.

Undersökningssamråd

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Plankartan har ändrats och kompletterats enligt önskemål.

2. Lantmäteriet 2026-03-06

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att avtalet ska reglera parterna åtaganden i samband med planens genomförande.

Lagstiftningen kring genomförandeavtal innebär att om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § tredje stycket andra meningen PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § andra stycket PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har som stöd till kommuner tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i

planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 § § PBL går därför inte att genomföra.

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av exploateringsavtalets innehåll.

3. Trafikverket 2026-03-03

Yttrandet i sin helhet:

Synpunkter på justerat utfartsförbud

Av beskrivningen framgår: ”Besöksparkeringens läge innebär att utfartsförbudet i det sydvästra hörnet av planområdet behöver utgå. För att nå besöksparkeringen föreslås enkelriktad trafik med infart eller utfart mot Göteborgsvägen. Infartens exakta läge behöver dock studeras vidare.” Väghållningsmyndigheten, Trafikverket Västra regionen, avstyrker att utfartsförbudet ändras för att möjliggöra ytterligare en anslutning mot den allmänna vägen, 1757, Göteborgsvägen. Trafikmängden vid utfarten är hög utmed vägen med ca 5300 fordon/dygn (mätår 2016). Det finns en befintlig anslutning till en parkering mycket nära den föreslagna vilket innebär att radierna kommer gå i varandra. Dessutom kommer förmodligen trafikanter korsa spärrområdet som finns utmed vägen i anslutning till cirkulationsplatsen.

Sammantaget, befintlig anslutning, cirkulationsplats och mycket trafik gör att vi avstyrker förslaget om ny anslutning. Alternativet är att samordna med den befintliga anslutningen och parkeringen som ligger väster om fastigheten

alternativt att ansluta mot lokalvägen; Gästgivarevägen. Det finns idag befintliga parkeringar i närheten, vid Bollebygds Tingshus, på torget och pendelparkeringen.

Förslag till förändrat väghållaransvar; gång- och cykelväg

När exploatering sker vid allmän väg blir det ofta problematiskt för Trafikverket att underhålla med sina stora fordon då exploatering förändrar trafikflödena på de allmänna vägarna i stor eller större omfattning. Karaktären på vägen går eller ibland har gått över till gata när det är inne i städer och då blir det svårare och svårare för Trafikverket att sköta allmänna vägar.

Enligt projektet Rätt avgränsat vägnät Räv (ett projekt mellan Trafikverket, Sveriges kommuner och regioner samt Riksförbundet enskilda vägar) kom de överens om att i hela landet bör kommuner hålla vägar inom planlagt område i tätorter, förutom de övergripande som oftast är europavägar och andra större viktigare vägar. Trafikverket ser således positivt på att kommuner tar över väghållningen med dess väganordningar före dess att exploatering sker.

Trafikverket har tidigare lyft till kommunen att det vore lämpligast om kommunen ägde både väg, gång-och cykelväg, allé mm i centrala delen av Bollebygd centrum och kommunen håller på att se över hur det kan lösas. Trafikverket har gjort en överenskommelse med kommunen gällande den prickade sträckan som ses på bilden nedan (utklipp från Nationell vägdata NVDB). Det innebär att där det är rött med svarta prickar sköts den delen av kommunen, och där det är blått med svarta prickar sköts det av Trafikverket men ägoförhållandena är de motsatta. Orsaken till den skötselförändringen är att kommunen har verksamheter som ställer ut sina ägodelar på trottoaren (uteservering och/eller reklam mm) på den i kartan rödprickade gång-och cykelvägen därmed få kommunen sköta den delen och Trafikverket ta omhand om cykel och gångstråket.

Utfartsförbudet har återinförts längs med Göteborgsvägen på plankartan. Vidare har en uppskattning av exploateringens ökade trafikmängd tagits fram med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg vilket i ett värsta scenario (med en stormarknad om 2100 kvm och 300 kvm detaljhandel) visar en ökning om 680 resor/dag med bil, om lokalytan istället delas mellan detaljhandel, kontor och en närbutik blir ökningen ungefär 500 resor/dag med bil. Gällande plan skulle enligt trafikstringsverktyget innebära en ökning med ca 270 resor/dag med bil. Idag är det cirka 5300 fordon (ÅDT) på Göteborgsvägen. Med gällande plan skulle det bli cirka 5600 fordon och med ändringen cirka 6000 fordon (ÅDT).

Vad gäller väghållaransvar är det en fråga som inte kan hanteras inom planprocessen utan får föras vidare med förvaltningen separat.

4. SGI 2026-03-09

Yttrandet i sin helhet:

SGI har tidigare yttrat sig både under samråds och granskningsskede för befintlig detaljplan. I senaste yttrande [3] framförde vi att WSP hade gjort bedömningen att stödmuren nedanför Göteborgsvägen är stabil och ett eventuellt ras kommer inte att beröra planområdet. Vidare var det enligt WSP inte några tecken på aktiva erosionsprocesser som skulle kunna påverka ravinbildningen i samma område. Stabilitetsproblem i andra delar av planområdet hade behandlats redan i samrådsskedet.

Vi gav några rekommendationer angående vidare bevakning av stödmuren och utläggning av erosionsskydd, men hade inga invändningar mot planförslaget förutsatt att erosionsskyddet utläggs. De utförda ändringarna i aktuellt skede innebär en viss ökning i laster jämförd med tidigare planförslag, men vi anser att det inte påverkar stabiliteten och WSP:s tidigare bedömning att det finns ingen risk för skred och ras i området gäller fortfarande. Vi har därmed inga nya invändningar mot ändringen av planförslaget.

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Synpunkten noteras.

5. Södra Älvsborgs Räddningstjänst 2026-02-12

Yttrandet i sin helhet:

Räddningstjänsten har följande synpunkter:

- Räddningstjänsten har inga synpunkter.
- Räddningstjänsten vill belysa att
Om utrymning från byggnader förväntas ske med hjälp av
räddningstjänstens utskjutsstegar får byggnaderna maximalt ha 11 meter
till fönstrets eller balkongräckets nedre kant och endast innehålla
bostäder, kontor, industri eller liknande.

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Synpunkten noteras.

Yttranden från övriga bolag och organisationer

6. Telia Company (Skanova) 2026-02-04

Yttrandet i sin helhet:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Synpunkten noteras.

7. Vattenfall 2026-02-06

Yttrandet i sin helhet:

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom närområde av aktuellt planområde bestående av 11 kV nätstation, svart kvadrat i kartbild (bilagd), 11 kV markkabel, röd streckad linje, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje.

Vattenfall Eldistribution AB gör bedömningen att befintliga elnätanläggningar inte påverkas av ändring av detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Synpunkten noteras.

Yttranden från sakägare

8. Strand AB/ Flässjum 1:111 2026-03-02

Yttrandet i sin helhet:

Fastighetsägaren vill härmed lämna följande synpunkter avseende den föreslagna lösningen för inlastning enligt samrådshandlingarna.

Den planerade infarten för inlastning vid parkeringen har en begränsad yta, vilket innebär en risk för att lastbilstrafik inkräktar på allmän väg samt infart till parkering på Flässjum 12:65.

En mer ändamålsenlig lösning bedöms vara att anordna en gemensam lastyta för Systembolaget, ICA samt eventuell tillkommande butik. Detta skulle minska behovet av omfattande vändytor som annars riskerar att inkräkta på allmän väg eller angränsande fastigheter. Förslagsvis kan ett antal parkeringsplatser i anslutning till inlastningen tas bort för att möjliggöra en större, gemensam och mer funktionell lastyta. Det är då av stor vikt att området anläggs i samma nivå som grannfastigheten Flässjum 1:111 samt att stolpar eller liknande hinder inte uppförs, då detta kan försvåra manövrering.

Vidare bör lastytan i detta hörn asfalteras. Material såsom gatsten eller liknande bedöms inte vara lämpliga med hänsyn till den belastning som tung lastbilstrafik medför.

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen tackar för framförda synpunkter. Planändringen kommer inte att försvåra möjligheten till en gemensam trafik- och lastlösning utan möjliggör för en gemensam lösning.

Yttranden från övriga

9. Fastighet/adress 2026-03-08

Yttrandet i sin helhet:

Jag vill lämna några synpunkter kring den planerade bebyggelsen på fastigheten Flässjum 1:7, Malmgården.

Jag bor precis bakom den planerade byggnaden.

Bollebygds centrum upplevs idag som ganska tomt och livlöst. Flera av mina vänner och kollegor från Göteborg och Borås som har besökt eller passerat genom orten reagerar ofta på detta, anledningen är butiker som står tomma, byggnader som inte underhålls och inga naturliga och trygga ytor för folk att umgås i, förutom skattegårdsparken (vilken många uppskattar) utöver detta finns några bänkar utanför ICA och Hemköp och det ger ingen trygg och trevlig känsla

av centrum, vilket även har påpekats av arkitekter och interiördesigners som ni tagit in för att prata om just stadsmiljö.

Jag har även visat detaljplanen och bild på föreslagen byggnad för några kollegor som funderat på att flytta till Bollebygd. När de samtidigt sett hur centrum ser ut idag har flera börjat tänka om, speciell med tanke på om framtida projekt kommer vara i stil med denna byggnad. Reaktionen har varit att de inte vill bo i en miljö som upplevs som tät och storskalig med höga betonghus, liknande det man ser i vissa delar av t.ex. Tuve, Biskopsgården, Kungälv eller Partille.

Dessa exempel var ansedda som trygga och trevliga orter men upplevs idag som trångbebodda och otrygga, en del av detta har varit betongkomplexen som är byggda på senare tid.

Det som lockar människor att flytta till Bollebygd är snarare känslan av landsbygd, närheten till naturen och möjligheten att bo lugnt och tryggt en bit utanför storstaden med bra kollektivtrafik och som är familjevänligt, det finns naturnära områden som man kan se när man är i bygden. Många vill att barn ska kunna växa upp i en miljö där det finns öppna ytor, grönska och en känsla av frihet, inte en miljö som domineras av stora betongbyggnader, asfalt och tomma lokaler. Det är en extremt viktig punkt som folk ser när dom vill flytta hit. Även jag själv tycker att samhället blir mindre värt, tråkigare och samma som dom andra exemplen där man gjort detta misstag.

Jag förstår att centrum behöver utvecklas och att en viss förtätning är positiv men det finns sätt att göra detta utan att skapa byggnader som upplevs som stora murar i stadsbilden. Den byggnad som föreslås i planen riskerar att få just den effekten. Ett exempel som ofta nämns i diskussioner är Partille, där många upplever att ny bebyggelse blivit alltför fyrkantig och massiv, vilket inte bidrar till en varm eller trivsamt miljö.

Ett annat bekymmer är att många lokaler i centrum redan idag står tomma eller är stängda stora delar av tiden. En anledning som ofta lyfts i samtal med boende och företagare är höga hyror som idag hämmar utvecklingen och gör det svårt för mindre verksamheter att etablera sig och överleva. Risken finns därför att fler

lokaler i nya byggnader inte fylls med verksamhet utan i stället bidrar till fler tomma lokaler, särskilt om hyrorna förbli höga, problemen försvinner inte bara för att man bygger fler lokaler.

Upplever också att en byggnad på exempelvis tre våningar hade varit en mer naturlig övergång i miljön och bättre anpassad till omgivningen, då det fortfarande kommer finnas luft i centrum, många fastighetsägaren pratat med anser detta med. Den föreslagna höjden riskerar däremot att upplevas som en dominerande mur i centrum. Som ni själva skriver i stadsplanen försvinner även yta för folk att umgås. Sådana här komplex blir alltid en isolerande faktor i närområdet, jag vet, för jag har bott i en liknande byggnad i Klippan, Göteborg, detta går även att se på Lindholmen och i Partille samt Kungälv. Man kan välja att bygga så att boende och kringboende ser en social plattform, vilket man inte gjort i detta fall.

För andra runt om försvinner en hel del av utsikten och det man kommer se är denna dominerande mur.

Min förhoppning är därför att kommunen tar hänsyn till hur bebyggelsen upplevs i skala och utformning samt för social utveckling av samhället, då reaktioner från folk är det raka motsatta till det man försöker förmedla i detaljplanen och att man försöker utveckla centrum på ett sätt som behåller Bollebygds karaktär eller utvecklar den positivt, som en naturnära och trygg plats att bo på där man kan ha ett tryggt familjeliv.

Kommunstyrelseförvaltningen kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen tackar för framförda synpunkter. Förvaltningen vill påminna om att samrådsförslaget gäller en ändring av en redan gällande detaljplan. Den ändring som förslaget innebär går i linje med gällande detaljplans syfte och innebär endast en mindre justering av den exploatering som detaljplanen redan medger.

Tomten utgörs idag av en outnyttjad yta centralt i Bollebygd som inte medför några sociala värden utan uppfattas som ödslig. Ett nytt bostadskvarter samt nya lokalytor kan bidra positivt till utvecklingen genom att öka människors närvaro

och rörelse i området. Ett utökat befolkningsunderlag kan även förbättra förutsättningarna för att de butikslokaler som idag står tomma ska kunna attrahera långsiktigt hållbara verksamheter.

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av kommunstyrelseförvaltningen, Bollebygds kommun genom Anna Dahlbäck, planarkitekt på plan- och exploateringsenheten samt genom Emelie Göransson, arkitekt på Mareld AB.