

**§33**

KS2017/229

## **Planprogram för Kullaområdet - godkännande av samrådsredogörelse**

**Beslut****Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

1. Kommunfullmäktige godkänner planprogram för Kullaområdet med tillhörande komplettering.
2. Kommunfullmäktige beslutar att planprogrammet ska utgöra underlag för fortsatt detaljpanelläggning. Planarbete inom Kullaområdet kommer att ske i flera detaljplaner där planläggning av områdena Prästgårdsgärdet och Fjällastorp ska ske först som en naturlig fortsättning av befintlig tätort. Därefter ska bostadsutbyggnad ske efter följande prioriteringsordning. Områden närmast skolan och etappvis mot riksväg 40 där markägare och exploatörer bör gå samman för att bilda större sammanhängande områden för detaljpanelläggning. Verksamheter och handel närmast riksväg 40 kan dock prioriteras innan en samlad bostadsbebyggelse finns planlagd. Om nya omständigheter uppkommer vilka kan påverka planeringssituationen, kan dock en omprioritering av planläggningsordningen ske. Detta kan kommunstyrelsen besluta om t.ex. i samband med beslut om prioritering av planuppdrag eller inkomna planbesked.

**Ärendet**

Kommunstyrelsen gav i augusti 2015 och februari 2014 i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplaner för Fjällastorp respektive Prästgårdsgärdet. Förvaltningen har bedömt att planarbetena ska starta med ett program bland annat eftersom bebyggelseförslagen strider mot gällande översiktsplan vad avser byggande på jordbruksmark. Nolåns dalgång har också utpekat höga landskapsbildsvärden. Programmet omfattar området från riksväg 40 i söder till och med planområdet för Fjällastorp och Prästgården i norr. I väster avgränsas området av skogen och i öster av Rävlandavägen. Hela området kring befintlig cirkulationsplats vid Bollebygds skolan ingår också. Programmet bygger till stor del på en landskapsbildsanalys tillsammans med de förutsättningar som kommunfullmäktige tidigare beslutat om i Utvecklingsplan för del av Bollebygd, Härryda och Marks kommuner.

Programförslaget var föremål för samråd under december 2017. Totalt inkom 25 yttranden under samrådstiden och en samrådsredogörelse har upprättats. Synpunkter har kommit bland annat från Länsstyrelsen i Västra Götalands län och Trafikverket liksom från boende inom och angränsande till programområdet. Länsstyrelsen betonar vikten av att motivera varför Kullaområdet, som utgörs av brukad jordbruksmark, ska bebyggas utifrån de krav som ställs i miljöbalken 3 kapitlet 4 paragrafen. Flera synpunkter från boende i eller i närheten av området har också tryckt på att

jordbruksmarken inte bör bebyggas. Därför har en komplettering med motivering till ianspråktagandet av jordbruksmark tagits fram. Kompletteringen visar att det kan finnas andra områden att bebygga, men att Kullaområdet i bedömningen ger bäst förutsättningar för en expansion för många år framöver och stöder en bebyggelseutveckling som utgår från ett hållbart tänk där en viktig utgångspunkt är att stärka kollektivtrafiken genom att bygga i ett för kollektivtrafiken strategiskt läge samt utnyttja befintlig infrastruktur och service i hög grad.

Ett detaljplaneprogram ska ligga till grund för en eventuell fortsatt planering.

Detaljplaneprogrammet för Kullaområdet omfattar ett större område, för att övergripande kunna föreslå principiella lösningar för den planerade utbyggnaden. Ett fortsatt planarbete bör dock ske genom en indelning i flera detaljplaner. Områden som utgör en naturlig fortsättning på tätorten bör prioriteras först, exempel på områden är Prästgårdsgärdet och Fjällastorp. Bägge detaljplanerna har fått positivt planbesked och samhällsbyggnadsnämnden har uppdrag om att arbeta fram dem.

Därefter bör områden närmast föreslagen skola prioriteras och därefter etappvis utbyggnad mot riksväg 40. Område för verksamheter och/eller handel närmast riksväg 40 kan planläggas innan samlad bostadsbebyggelse finns planlagd. Nya omständigheter som uppkommer i framtiden vilka kan påverka planeringssituationen kan göra att en omprioritering behövs. Detta kan kommunstyrelsen i så fall besluta om i samband med t.ex. beslut om prioritering av planuppdrag eller inkomna planbesked.

Kommunfullmäktige fattar slutligt beslut i ärendet.

### **Förslag till beslut**

1. Kommunfullmäktige godkänner planprogram för Kullaområdet med tillhörande komplettering.
2. Kommunfullmäktige beslutar att planprogrammet ska utgöra underlag för fortsatt detaljplaneläggning. Planarbete inom Kullaområdet kommer att ske i flera detaljplaner där planläggning av områdena Prästgårdsgärdet och Fjällastorp ska ske först som en naturlig fortsättning av befintlig tätort. Därefter ska bostadsutbyggnad ske efter följande prioritetsordning. Områden närmast skolan och etappvis mot riksväg 40 där markägare och exploatörer bör gå samman för att bilda större sammanhängande områden för detaljplaneläggning. Verksamheter och handel närmast riksväg 40 kan dock prioriteras innan en samlad bostadsbebyggelse finns planlagd. Om nya omständigheter uppkommer vilka kan påverka planeringssituationen, kan dock en omprioritering av planläggningsordningen ske. Detta kan kommunstyrelsen besluta om t.ex. i samband med beslut om prioritering av planuppdrag eller inkomna planbesked.

**Beslutsgång**

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

**Beslutsunderlag**

- Samrådsredogörelse

**Skickas till**

Kommunstyrelsen