



LOKALISERINGSUTREDNING FÖR UTVECKLING AV BOLLEBYGDS TÄTORT

Med hänsyn till jordbruksmark

Sluthandling 2024-06-17

Lokaliseringsutredning för utveckling av Bollebygds tätort - med hänsyn till jordbruksmark

Projektnummer: 108 98 54
Status: Sluthandling, 2024-06-17
Diarienummer: Kommunens diarienummer

Beställare: Anna Lund, Planchef
Plan- och exploateringsförvaltningen,
Bollebygds kommun

Illustrationer/visualiseringar: Bollebygds kommun

Uppdragsledare Norconsult

Charlotta Boström
charlotta.bostrom@norconsult.com
+46 10 141 87 49

Handläggare Norconsult

Fredrik Larsson
fredrik.larsson@norconsult.com
+46 10 141 83 40

Granskare Norconsult

Linda Samuelsson
linda.samuelsson@norconsult.com
+46 10 143 61 40

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Syfte & Bakgrund	5
Utgångspunkter	6
LOKALISERINGSUTREDNING	7
Urvalsprocess för alternativa lokaliseringar	8
Utvärderingskriterier	9
OMRÅDESBESKRIVNINGAR	10
Område 1	11
Område 2	12
Område 3	13
Område 4	14
Område 5	15
Område 6	16
Område 7A & 7b	17
Område 8	18
Område 9	19
Område 10	21
Område 11 - Fjällastorp	22
Område 12 - Prästgårdsgärdet	23
UTVÄRDERING OCH SLUTSATS	24
Utvärdering	25
Sammanvägd bedömning och slutsats	28
Bilaga 1	29



1 Inledning

SYFTE & BAKGRUND

Syfte

Syftet med uppdraget är att genom en samlad lokaliseringstudering ta ett helhetsgrepp för den utveckling av Bollebygds tätort som planeras på jordbruksmark. Utredningen ska kunna användas som planeringsunderlag vid pågående och framtida planläggning för bostadsbebyggelse och kommunal service inom och i anslutning till Bollebygds tätort.

Bakgrund

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Stora delar av den utveckling som föreslås i Bollebygds översiktsplan 2022 är utpekad på jordbruksmark. Bakgrund till avvägningar och alternativa lokaliseringar för den tätortsutveckling som pekas ut på jordbruksmark i översiktsplanen finns inte dokumenterad som underlag till gällande översiktsplan. Denna lokaliseringstudering syftar därför till att ta ett samlat grepp om den tätortsutveckling som planeras på jordbruksmark

Kommunens viljeinriktning är att Bollebygds tätort ska växa väster ut. I översiktsplanen finns ett större utbyggnadsområde, TÅ1. Området ligger till stor del på jordbruksmark. När denna utredning tas fram pågår det två detaljplaner inom områdena, Fjällastorp och Prästgårdsgärdet. Detaljplanerna syftar till bostadsbebyggelse om cirka 200 respektive 50 bostäder. Detaljplanerna ska enligt nuvarande tidplaner ut på granskning hösten 2024. Separata lokaliseringstuderingar togs fram vid samråd, men för att renodla metodiken och ta ett samlat grepp om kommunens utbyggnadsplaner i anslutning till tätorten har beslut om gemensam lokaliseringstudering tagits.

Metod

Denna utredning syftar till att utreda förutsättningarna för att etablera bostäder, förskola och äldreboende. Ytanspråk för respektive användning har bedömts till:

- Förskola 1,5 hektar
- Äldreboende 1,5 hektar
- Bostäder 20 bostäder per hektar*

Utredningen syftar inte till att hitta en yta som kan rymma både förskola, äldreboende och bostäder

eftersom en samlokalisering av dessa funktioner inte bedöms nödvändig. Vid en större bostadsexploatering, likt förslaget för Prästgårdsgärdet, kan dock en samlokalisering med förskola vara gynnsam. I utredningen har ett minsta ytanspråk på två hektar tillämpats.

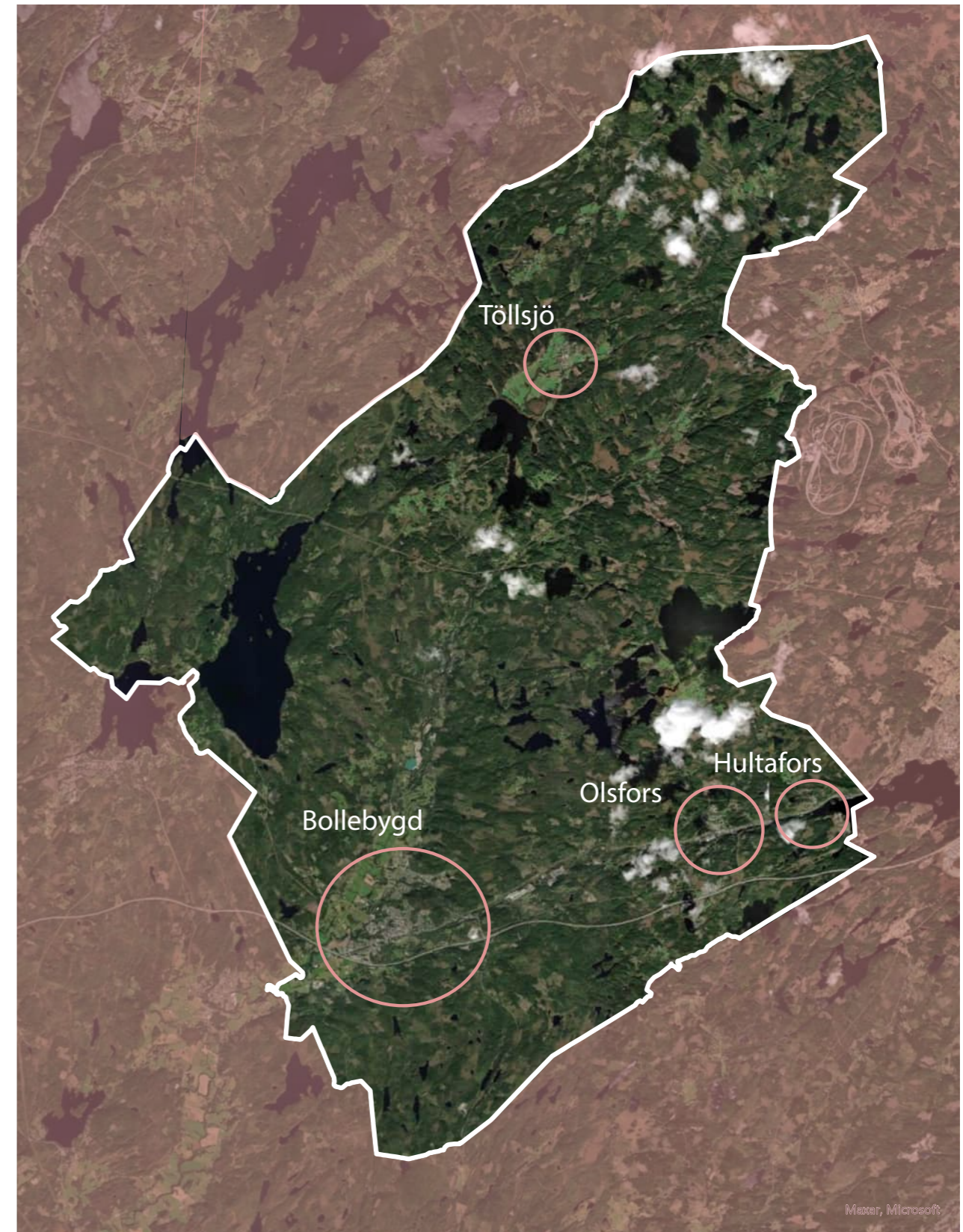
I lokaliseringstuderingen beskrivs planområdet samt identifierade alternativa lokaliseringars förutsättningar utifrån följande utvärderingskriterier:

- Planförhållanden
- Exploateringsförhållanden (byggbar yta, topografi)
- Markägförhållanden
- Tillgänglighet (service)
- Tillgänglighet (kollektivtrafik)
- Struktur, koppling till befintlig bebyggelse
- Koppling till det övergripande vägnätet samt gång- och cykelvägnätet
- Naturvärden, grönstruktur
- Rekreation, sociala värden
- Kulturhistoriska värden och landskapsbild
- Berörs brukningsvärd jordbruksmark
- Hälsa, risk och säkerhet (buller, skred, föroreningar farligt gods mm)
- Teknisk försörjning
- Genomförbarhet

Utvärderingen utförs genom att sammanställa nuvarande kända förutsättningar för de olika lokaliseringalternativen baserat på kommunala underlag. Slutligen sammanställs resultatet från utvärderingen i en utvärderingsmatris baserad på utvärderingskriterierna ovan och en samlad bedömning presenteras.

Avgränsning och kriterier för identifiering av alternativa lokaliseringar. Se *urvalsprocess* för alternativa lokaliseringar på sida 8 samt *utvärderingskriterier* på sida 9.

* 20 bostäder per hektar motsvarar ett exploateringsstal på 0,2. Valt exploateringsstal baseras på en uppskattad bedömning för vad som är en lämplig bebyggelsetätet utifrån den lokala kontexten och i kommunen.



Översiktskarta - Bollebygds kommun

UTGÅNGSPUNKTER

Nationella mål för boende och samhällsplanering

Regeringens övergripande mål för bostadsmarknad, samhällsplanering, byggande och lantmäteriverksamhet är:

”... att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god bostadsbyggnad med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggnad och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”.

Vision 2035 - VGR

Västra Götalandsregionen har en gemensam vision tillsammans med regionens 49 kommuner. Visionen uttrycker det önskade framtida tillståndet som vi vill nå - Det goda livet. Västra Götalandsregionen har fyra måldokument som anger mål som ska bidra till att uppfylla visionen.

Ur måldokumentet Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030 står det bland annat att boendet och den offentliga miljön har stor betydelse för att motverka utanförskap och segregation. Tillgång till bostäder är en välfärdsfråga och boendesegregationen behöver minska. Det är viktigt att skapa attraktiva och stimulerande livsmiljöer - både för dem som lever och verkar på en plats och för besökare. Tillgången till kommunikationer behöver bättre möta invånarnas behov samtidigt som klimatpåverkan måste minska

Vision Bollebygds kommun 2035

I planeringsstrategin för 2022–2026 fastslås att befolkningstillväxtprognosen i kommunens Vision 2035 ska ersätta den tillväxttakt som anges i gällande översiktsplan. Vision 2035 anger ett befolkningsmål på 12 000 invånare till år 2035, vilket anses vara en mer rimlig befolkningsökning. Visionen innebär att en befolkningsökning som motsvarar cirka 2 250 invånare. Befolkningsökningen innebär ett behov av cirka 980 nya bostäder fram till år 2035.

Översiktsplan 2022

Bollebygds kommun antog sin nuvarande översiktsplan 2022. Översiktsplanen är politikens styrmedel mot en önskad framtid och markanvändning. Den redovisar grunddragen i mark- och vattenanvändningen och anger kommunens syn på hur den byggda miljön ska bevaras och utvecklas. I översiktsplanen ska kommunen även peka ut var det finns lämplig mark för bebyggelseutveckling så att uppsatta mål om en hållbar bostadsförsörjning kan uppnås.

För att de kommunala investeringsbehoven inte ska bli för stora samtidigt som efterfrågan på olika typer av boenden ska uppfyllas, fördelas befolkningstillväxten i översiktsplanen enligt principen 80 procent i tätortsområden och 20 procent i landsbygdsområden.

Eftersom planeringsstrategin har fastslagit visionens tillväxttakt kan översiktsplanens fördelningsprincip om 80 procent utveckling i tätortsområden och 20 procent i landsbygdsområden, översättas till 785 bostäder i tätorten och 195 bostäder i landsbygdsområden.

TÅ1, också kallat Kullaområdet, pekas ut som ”mångfunktionell bebyggelse” och för utveckling av 500 bostäder. En utveckling av Kullaområdet bedöms fördelaktigt ur ett strategiskt perspektiv och det finns ett bebyggelsetryck i Dammkullen-Fjällastorp, väster om Kullaområdet, som kan integreras med utvecklingen. Området ger förutsättningar för en expansion för många år framöver och kan generera en samhällsvinst på lång sikt. En successiv utbyggnad inom området gör att tillgängligheten till befintlig kollektivtrafik kan bibehållas och förbättras så länge goda kopplingar till hållplatsen upprätthålls när nya områden byggs ut. I översiktsplanen görs också bedömningen att genomförandekostnaderna kan bli förhållandevis låga då mer av befintlig infrastruktur kan användas. Kullaområdet ligger inom ett område med jordbruksmark. Inom området finns höga kulturella värden som till stor del utgörs av landskapsbilden i den öppna dalgången, vilket i sin tur är knutet till jordbruksmarken. Vidare innehåller området miljömässigt viktiga element som måste beaktas. En utbyggnad kräver att utformningen sker i harmoni med dessa värden.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att åskådliggöra kommunens förutsättningar, behov och målbild för bostadsförsörjningen. Det ska även vara ett vägledande och behjälpligt dokument i kommunens fortsatta bostadsplanering.

Programmet är inte juridiskt bindande utan ska snarare ses som ett välförankrat underlag och visionsdokument för hur politikerna tycker att Bollebygds kommun ska förvalta och utveckla bostadsbeståndet. En hållbar bostadsförsörjning inkluderar alla i samhället, och ambitionen har därför varit att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram som ser till olika gruppers behov.

I bostadsförsörjningsprogrammet framgår det att det råder brist på bostäder i kommunen. I Bollebygds kommun ska nya bostäder vara långsiktigt hållbara. Detta innebär bostäder som främjar såväl sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter. Bostäderna ska vara av hög kvalitet med olika upplåtelseformer, storlek, tillgänglighetsanpassade och flexibla. Det handlar även om att utforma socialt hållbara bostäder över generations- och kulturgränser och att aktivt jobba för ett integrerat samhälle där alla i kommunen känner sig trygga och vill leva.

När nya bostäder byggs ska oskyddade trafikanter och kollektivtrafik gynnas för att främja hälsan samt klimat. Det är av stor betydelse att se till helhetsbilden i bostadsbyggandet. Att se till omgivningen, service, utbud samt rekreativsmöjligheter för att på så sätt kunna erbjuda hållbara bostäder och ett bra liv.

Att kunna erbjuda varierade bostadstyper är viktigt för att göra Bollebygds kommun attraktiv och tillgänglig för alla. Ungdomar som vill flytta hemifrån ska kunna få tag på en bostad till en rimlig kostnad. Barnfamiljer som bor trångt ska kunna få tag i bostäder eller hustomter i lämplig storlek i ett tilltalande läge till ett lämpligt pris. Likaså ska äldre invånare eller personer med särskilda bostadsbehov erbjudas tillgängliga bostäder i alla kommundelar.



2

Lokaliseringsutredning

URVALSPROCESS FÖR ALTERNATIVA LOKALISERINGAR

Avgränsning

I ett inledande skede en avgränsning enligt följande kriterier:

- Inom, eller i anslutning till tätorter.
- Inom 1 km (via väg- och GC-vägnät) från kollektivtrafikhållplats med avgångar minst 2 gånger per timma morgon och eftermiddag.

Urval

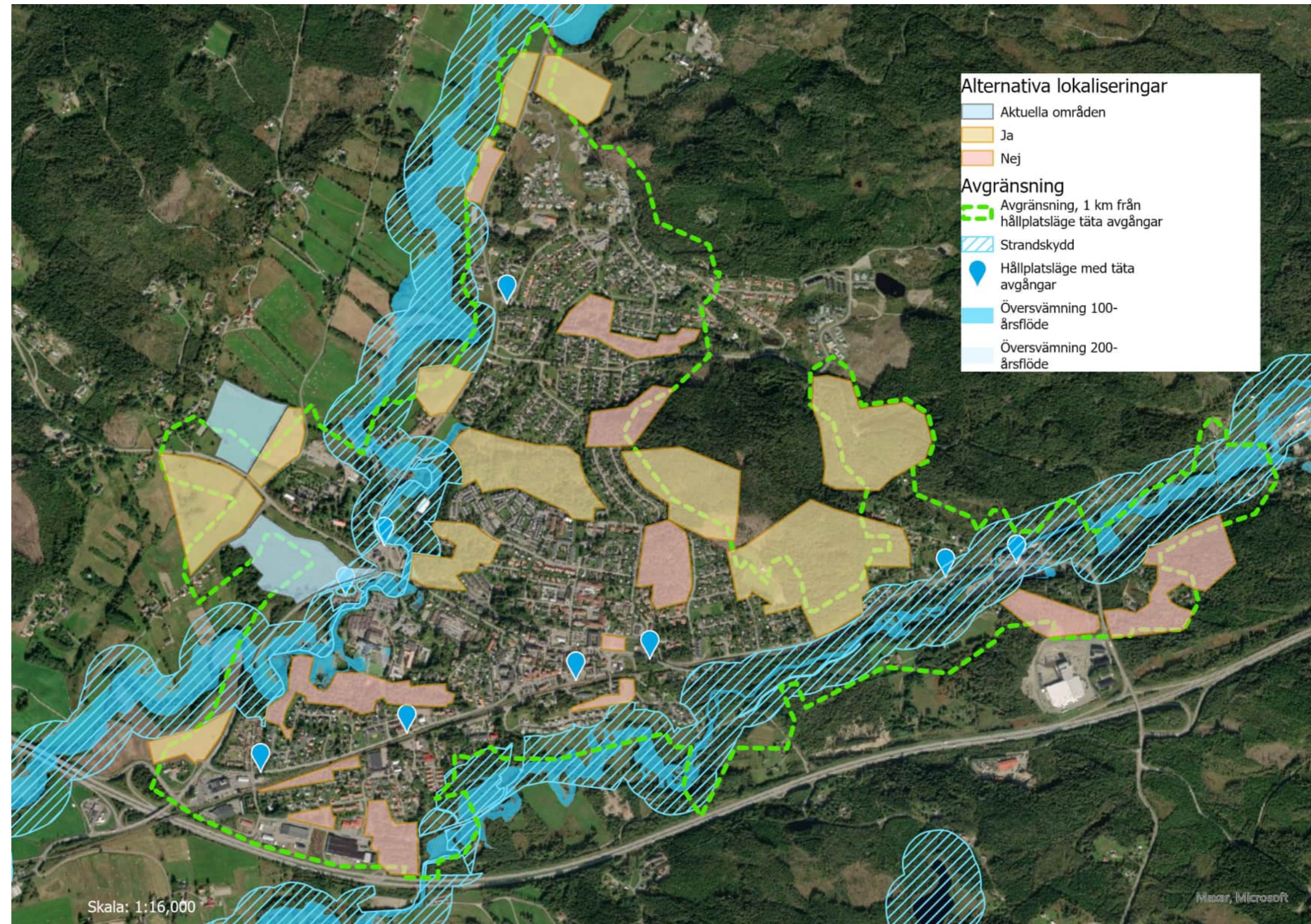
Inom avgränsningen identifierades 25 områden (inkl. de pågående detaljplaneområdena Prästgårdsgärdet och Fjällastorp). Utifrån de identifierade områdena gjordes ett urval enligt kriterierna:

- Ej inom strandskyddat område.
- Ej inom översvämningsyta.
- Ytanspråk på minst 2 hektar
- Ej inom område där arbete med ny detaljplan pågår eller där utbyggnadsprojekt pågår.
- Ej inom området med alltför svåra topografiska

Urvalsprocessen gav 10 aktuella områden för utvärdering.

Geografisk avgränsnings- och urvalsanalys

Kartan till höger visar utredningens avgränsnings- och urvalskriterier. Röda områden motsvarar områden som valts bort i ett tidigt skede på grund av faktorer såsom översvämningsproblematik, alltför komplexa topografiska förhållanden, konflikt med pågående detaljplan eller att de inte motsvarar utredningens krav på ytanspråk (2 hektar). Blå områden motsvarar områden med aktuella planbesked. Gula områden motsvarar områden som i ett första skede bedömts vara potentiella alternativa lokaliseringar, och således kvalificeras för utvärdering.



Geografisk avgränsnings- och urvalsanalys som visar utredningens avgränsning urval.

UTVÄRDERINGSKRITERIER

Utvärderingskriterierna baseras på formuleringen i 3 kap 4 § Miljöbalken.

"Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk".

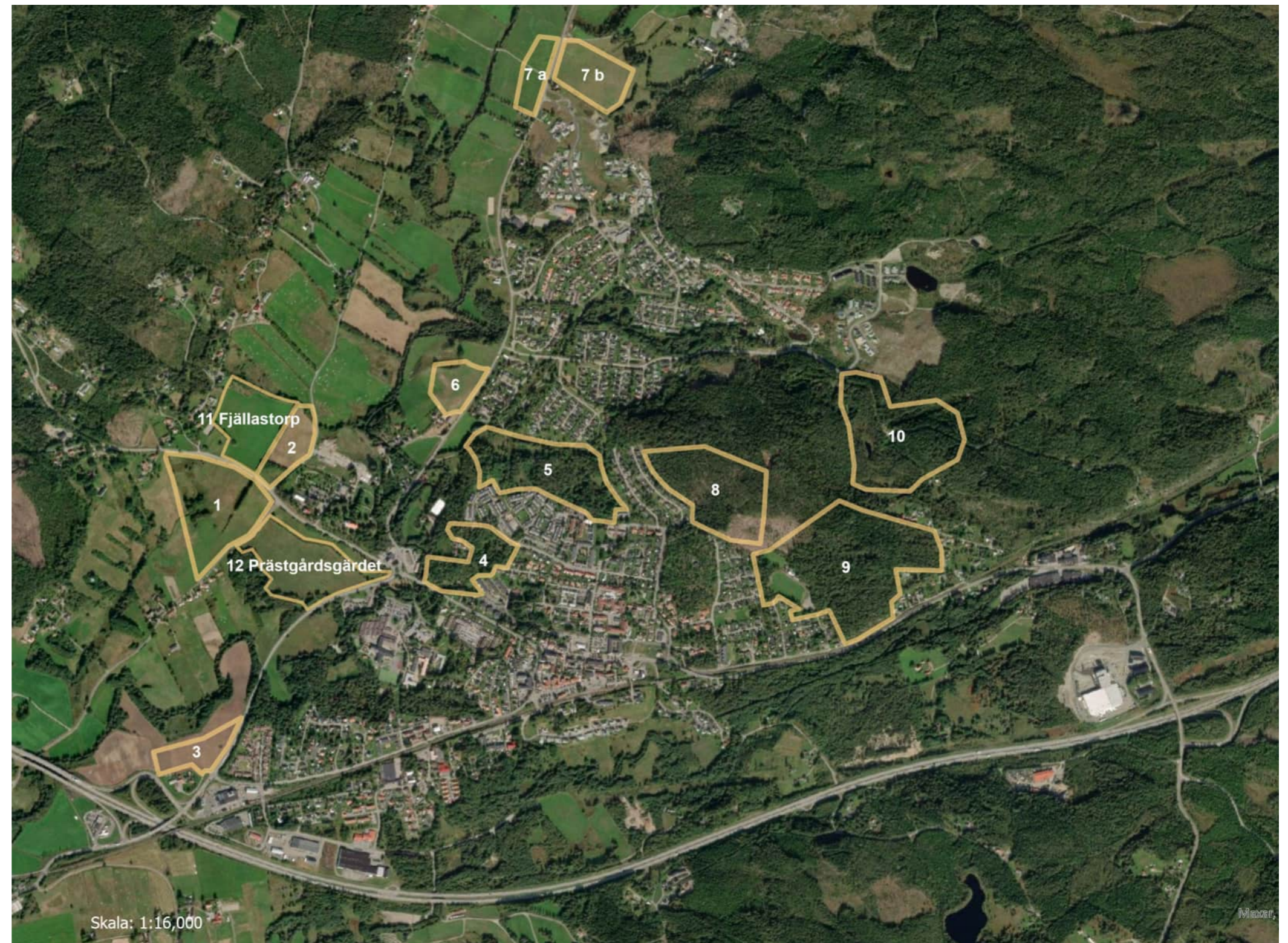
Väsentliga samhällsintressen enligt förarbetena till lagen om hushållning med naturresurser (prop 1985/86:3 sid 158) är:

- Bostadsförsörjning
- Sammanhållen bebyggelse
- Teknisk försörjningssystem
- Säkerställa viktiga rekreationsintressen

För att den alternativa lokaliseringen ska kunna anses tillgodose väsentliga samhällsintressen på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt ska den fungera både samhällsbyggnadsmässigt – fungera ihop med kommunens infrastruktur – och vara ekonomiskt rimlig.

Alternativa lokaliseringar utvärderas enligt följande utvärderingskriterier:

- Planförhållanden
- Exploateringsförhållanden (byggbar yta, topografi)
- Markägförhållanden
- Tillgänglighet (service)
- Tillgänglighet (kollektivtrafik)
- Struktur, koppling till befintlig bebyggelse
- Koppling till det övergripande vägnätet samt gång- och cykelvägnätet
- Naturvärden, grönstruktur
- Rekreation, sociala värden
- Kulturhistoriska värden och landskapsbild
- Berörs brukningsvärd jordbruksmark?
- Hälsa, risk och säkerhet (buller, skred, föroreningar farligt gods mm)
- Teknisk försörjning
- Genomförbarhet



Gula områden motsvarar områden som i ett första skede bedömts vara potentiella alternativa lokaliseringar. Dessa områden har i denna utredning utretts utifrån förutsättningarna för att etablera förskola, äldreboende och bostadsbebyggelse.



3

Områdesbeskrivningar

OMRÅDE 1



Planförhållanden

Området ingår i Kullaområdet, som i gällande översiktsplan (ÖP2022) är utpekad som mångfunktionell bebyggelse (TÅ1) med ställningstagandet: "Kullaområdet, cirka 500 bostäder och kommunal service så som förskola och i synnerhet den allmänna skolverksamheten inom området. Inom området ryms även en utvidgning av det befintliga verksamhetsområdet öster om Kullamotet. Läget nära hållplatsen Bollebygdsskola kan motivera en hög exploateringsgrad inom delar av området.". Exploateringen stöds alltså av gällande översiktsplan. Området är inte detaljplanlagt.

Exploateringsförhållanden

Området är överlag plant, med en lutning under 10 % i merparten av området. Det finns vissa sänkor och svackor i mitten av området som kan vara mindre lämpliga för exploatering, eller som kan kräva större markarbeten. Den byggbara ytan uppgår till ca 7 hektar, och med mer omfattande markarbeten bedöms samtliga ca 9 hektar vara möjliga att exploatera. Den byggbara ytan bedöms kunna rymma såväl äldreboende som förskola och ca 80 bostäder (exploateringsstal 0,2). Alternativt cirka 110 bostäder i

kombination med antingen äldreboende eller förskola eller med enbart bostadsändamål cirka 140 bostäder. Exploateringsförhållandena bedöms vara goda.

Markägoförhållanden

Området omfattar tre fastigheter. Den största är kommunägd, Flässjum 3:99. Mindre delar av området utgörs av två privatägda fastigheter, Fjällastorp 1:14 och Bollebygdss prästgård 1:1. Fastigheten Bollebygdss prästgård omfattar även område 12 - Prästgårdsgården. Då fastighetsägaren har för avsikt att exploatera en större del av fastigheten (Område 12) bedöms sannolikheten att markägaren även vill exploatera den del av fastigheten som berör område 1 vara hög. Markägoförhållanden bedöms sammantaget vara goda inom område 1.

Tillgänglighet till service

Området är beläget ca 700 m från för- och grundskola (F-9) samt idrottshall, övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygdss centrum på ca 1 km avstånd, vilket bedöms vara god tillgänglighet.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Området ligger i direkt anslutning till busshållplats med anropsstyrd trafik (hpl Fjällastorp). De närmsta hållplatserna med regelbundna avgångar ligger på ca 600 m respektive 700 m avstånd (hpl Almedal och Bollebygdsskola). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara medelgod.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger väster om Bollebygdss tätort i Fjällastorp/Dammkullen/Stenaskjum, som nyligen fått tätortstatus. Kommunens avsikt är att Bollebygdss tätort i första hand ska växa västerut längs Hindåsvägen för att binda samman de två tätorterna. I dagsläget ligger området relativt avsides, och för att få till en god struktur och koppling till Bollebygdss tätort krävs en sammanhängande utbyggnad längs Hindåsvägen. Samhällsbyggnadsmässigt bedöms det vara rimligt att exploatera området först när Prästgårdsgården, mellan Bollebygdssskolan och Kullavägen har utvecklats. Kopplingen till tätortsstrukturen bedöms vara god.

Koppling till vägnät samt gång- och cykelvägnät

Området är beläget längs med Hindåsvägen och Kullavägen. Förutsättningarna för att angöra området med biltrafik bedöms vara goda. I dagsläget sakar området koppling till gång- och cykelvägnätet. Inom en snar framtid kommer detta förbättras, i och med att Trafikverket bygger gång- och cykelväg längs Hindåsvägen från Bollebygd till Hindås. Med detta i åtanke bedöms kopplingen till vägnät samt gång- och cykelvägnät vara goda.

Naturvärden, grönstruktur

Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde. Naturvärdet har klassats som "högst bevarandevärde" vilket är den lägre av de tre klasserna. Vidare bedöms området av "viktigt regionalt samband för natur" i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Området är ej utpekad i naturvårdsplanen och är belägna utanför grönplanens avgränsning. I övrigt finns inga kända naturvärden inom området. Utifrån kända förutsättningar bedöms naturvärdet vara medelhögt.

Sociala värden, rekreation

I nuläget finns inga kända sociala värden eller rekreativvärden, utöver det visuella värdet i utblicken över dalgången som kanske främst kan upplevas av förbipasserande biltrafikanter eller närboende med utsikt över området och dalgången. Områdets sociala värde bedöms vara mindre högt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom området. Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde

och naturvärde, varav det kulturhistoriska värdet har bedömts till "stor betydelse ur bevarandesynpunkt". I bedömningen konstateras att dalgångens värde är beroende av fortsatt odling. Områdets kulturhistoriska värde bedöms vara högt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området utgörs till största del av brukningsvärd jordbruksmark. 6,5 av 9 hektar utgörs av jordbruksmark enligt Jordbruksverkets blockdatabas. Det är möjligt att även resterande 2,5 hektar kan komma att bedömas utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Området är beläget längs Hindåsvägen och Kullavägen vilket kan medföra vissa risker kopplat till buller. Det bedöms inte finnas någon risk kopplat till farligt gods inom området. Den nordvästra halvan av området omfattas av aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Dessa risker bedöms kunna hanteras under en eventuell planprocess, och bedöms inte utgöra hinder för exploatering. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara medelgoda.

Teknisk försörjning

Området ligger strax väster om nuvarande verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Området är utpekad som det högst prioriterade VA-utbyggnadsområdet i kommunens vattentjänstplan. Statusen VA-utbyggnadsområde innebär att hela eller delar av området planeras att införlivas i verksamhetsområde för VA. Kommunen har beslutat att bygga ut VA-nätet med en överföringsledning västerut längs Hindåsvägen till Fjällastorp/Dammkullen, och det föreligger ett krav på utbyggnaden enligt LAV 6§. I och med detta skulle området kunna anslutas till det kommunala VA-nätet, och det skulle innebära ett effektivt samnyttjande av den planerade VA-utbyggnaden. Förutsättningarna för att ansluta området till befintlig teknisk infrastruktur bedöms vara mycket goda.

Genomförbarhet

Trafikverket är väghållare för Hindåsvägen och Kullavägen som omger området. Eventuellt kan befintlig enskild anslutningsväg till Hindåsvägen nordväst om området nyttjas för angöring till området, och på så vis undvika anläggning av ny anslutning till Hindåsvägen. Alternativt bedöms möjligheterna till att anlägga en ny anslutningsväg till Kullavägen vara relativt goda, men det sker i samråd med Trafikverket i egenskap av väghållare. Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara medelgoda.

OMRÅDE 2



Planförhållanden

Området ingår i Kullaområdet, som i gällande översiktsplan (ÖP2022) är utpekad som mångfunktionell bebyggelse (TÅ1) med ställningstagandet: ”Kullaområdet, cirka 500 bostäder och kommunal service så som förskola och i synnerhet den allmänna skolverksamheten inom området. Inom området ryms även en utvidgning av det befintliga verksamhetsområdet öster om Kullamotet. Läget nära hållplatsen Bollebygds skola kan motivera en hög exploateringsgrad inom delar av området”. En exploatering stöds alltså av gällande översiktsplan. Området är inte detaljplanlagt.

Exploateringsförhållanden

Området är överlag plant med lutning under 10 %. Det finns dock en mindre svacka i den norra delen av området där lutningen överstiger 20 % där det kan krävas mer omfattande markarbete för att exploatering ska vara lämplig. Åtminstone ca 2,5 av områdets totala 2,9 hektar bedöms vara byggbar utan större markarbeten. Uppskattningsvis ryms både förskola och äldreboende, ca 20 bostäder i kombination med antingen äldreboende eller förskola eller enbart ca 50 bostäder. Exploateringsförhållandena bedöms vara medelgoda.

Markägoförhållanden

Området omfattar en privatägd fastighet, med en fastighetsägare som i dagsläget ej avser exploatera området. Området var tänkt att ingå i planområdet för Fjällastorp, där detaljplanering pågår. Markägaren valde dock att dra sig ur planarbetet och fastigheten utslöts ur planområdet. Därav bedöms markägoförhållandena bedöms vara mindre goda.

Tillgänglighet till service

Området är beläget ca 750 m från för- och grundskola (F-9) samt idrottshall, vilket bedöms vara god tillgänglighet. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på cirka 1,2 km avstånd, vilket bedöms vara medelgod tillgänglighet.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Området ligger ca 500 respektive 700 m från busshållplatser med regelbundna avgångar (hpl Almedal och hpl Bollebygd skola). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara god.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger i den västra delen av tätorten, i anslutning till Bollebygds kyrka och det nyligen utbyggda

bostadsområdet Prästgården. Kommunens avsikt är att Bollebygds tätort i första hand ska växa västerut längs Hindåsvägen. Området är strategiskt viktigt för att möjliggöra en sammanhängande utveckling av Kullaområdet. Kopplingen mellan Fjällastorp och Bollebygd gynnas av en samlad utveckling av området tillsammans med Fjällastorp, Prästgårdsgården samt område 1. Kopplingen till tätortsstrukturen bedöms vara god.

Koppling till vägnät samt gång och cykelvägnät

Området är beläget längs med Hindåsvägen och vägen mot Petared. Förutsättningarna för att angöra området med biltrafik bedöms vara goda. I dagsläget sakar området koppling till gång och cykelvägnätet. Inom en snar framtid kommer detta förbättras, i och med att Trafikverket bygger gång och cykelväg längs Hindåsvägen från Bollebygd till Hindås. Med detta i åtanke bedöms kopplingen till vägnät samt gång och cykelvägnät vara goda.

Naturvärden, grönstruktur

Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, och naturvärdet har klassats som ”högt bevarandevärde” vilket är den lägre av de tre klasserna. Vidare berörs området av ”viktigt regionalt samband för natur” i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Området är ej utpekade i naturvårdsplanen och är belägna utanför grönplanens avgränsning. I övrigt finns inga kända naturvärden inom området. Utifrån kända förutsättningar bedöms naturvärdet vara medelhögt.

Sociala värden, rekreation

I nuläget finns inga kända sociala värden eller rekreationsvärden, utöver det visuella värdet i utblicken över dalgången som kanske främst kan upplevas av landsvägscyklister på Hindåsvägen och vägen mot Petared samt närboende med utsikt över området och dalgången. Områdets sociala värde bedöms vara mindre högt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom området. Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, varav det kulturhistoriska värdet har bedömts till ”stor betydelse ur bevarandesynpunkt”. I bedömningen konstateras att dalgångens värde är beroende av fortsatt odling. Områdets kulturhistoriska värde bedöms vara högt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området utgörs, i sin helhet, av brukningsvärd jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Området är beläget längs Hindåsvägen och vägen mot Petared, vilket kan medföra vissa risker till buller. Det bedöms inte finnas någon risk kopplat till farligt gods inom området. Den norra, mer kuperade, delen av området omfattas av aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Dessa risker bedöms kunna hanteras under en eventuell planprocess, och bedöms inte utgöra hinder för exploatering. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara medelgoda.

Teknisk försörjning

Området ligger väster om nuvarande verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Området är utpekad som det högst prioriterade VA-utbyggnadsområdet i kommunens vattentjänstplan. Statusen VA-utbyggnadsområde innebär att hela eller delar av området planeras att införlivas i verksamhetsområde för VA. Kommunen har beslutat att bygga ut VA-nätet med en överföringsledning västerut längs Hindåsvägen till Fjällastorp/Dammkullen, och det föreligger ett krav på utbyggnaden enligt LAV 6§. I och med detta skulle området kunna anslutas till det kommunala VA-nätet, och det skulle innebära ett effektivt samnyttjande av den planerade VA-utbyggnaden. Förutsättningarna för att ansluta området till befintlig teknisk infrastruktur bedöms vara mycket goda.

Genomförbarhet

Området bedöms ha goda förutsättningar för att angöras via vägen mot petared, och på så vis unika anläggning av ny anslutning till Hindåsvägen där Trafikverket är väghållare. Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara medelgoda.

OMRÅDE 3



Planförhållanden

Området ingår i Kullaområdet, som i gällande översiktsplan (ÖP2022) är utpekad som mångfunktionell bebyggelse (TÅ1) med ställningstagandet:

”Kullaområdet, cirka 500 bostäder och kommunal service så som förskola och i synnerhet den allmänna skolverksamheten inom området. Inom området ryms även en utvidgning av det befintliga verksamhetsområdet öster om Kullamotet. Läget nära hållplatsen Bollebygds skola kan motivera en hög exploateringsgrad inom delar av området”.
Exploateringen stöds alltså av gällande översiktsplan, även om intentionen för denna del av området enligt ställningstagandet är att utöka verksamhetsområdet. Området är inte detaljplanlagt.

Exploateringsförhållanden

Området är plant och ca 2,5 hektar stort. Lutningen överstiger inte 10 %. Topografin bedöms inte utgöra några hinder för exploatering. Den byggbara ytan bedöms kunna rymma antingen äldreboende eller förskola i kombination med ca 20 bostäder. Alternativt ca 50 bostäder med enbart bostadsändamål. Exploateringsförhållandena bedöms vara medelgod.

Markägoförhållanden

Området omfattar en fastighet, vilken ägs av kommunen. Markägoförhållandena bedöms vara goda.

Tillgänglighet till service

Avståndet till för- och grundskola (F-9) samt idrottshall är ca 900 m. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på ca 1,2 km avstånd, vilket bedöms vara medelgod tillgänglighet.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Avståndet till närmsta hållplats med regelbundna avgångar är ca 200 m (hpl Kungsbackavägen). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara god.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger i det sydvästra hörnet av Bollebygd tätort. Trots närheten till befintlig villabebyggelse längs Kungsbackavägen försvaras kopplingen däremellan av Rävlandavägen. Vägen utgör en barriär, och det kan krävas vissa åtgärder för att länka samman området med den befintliga bebyggelsen. Kommunen har för avsikt att främst lokalisera ny bebyggelse inom den norra delen av Kullaområdet (TÅ1),

längs Hindåsvägen. Avsikten med denna delen av Kullaområdet enligt översiktsplanen främst en utökning av verksamhetsområdet öster om Kungsbackavägen. Med detta i åtanke bedöms en exploatering i område 3 få en sämre koppling till tätortsstrukturen.

Koppling till vägnät samt gång och cykelvägnät

Området är beläget längs med Rävlandavägen. Förutsättningarna för att angöra området med biltrafik via befintlig korsning Rävlandavägen/Kungsbackavägen bedöms vara goda. Detta under förutsättning att befintlig enskild anslutningsväg direkt söder om området kan nyttjas. Det finns i dagsläget ingen övergång för gång och cykel mellan området och Kungsbackavägen. Det är nödvändigt att åtgärda detta för att en exploatering av området ska vara lämplig. På så vis kan området få en god koppling till gång- och cykelvägnätet i Bollebygd.

Naturvärden, grönstruktur

Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, och naturvärdet har klassats som ”högt bevarandevärde” vilket är den lägre av de tre klasserna. Vidare berörs området av ”viktigt regionalt samband för natur” i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Området är ej utpekade i naturvårdsplanen och är belägna utanför grönplanens avgränsning. I övrigt finns inga kända naturvärden inom området. Utifrån kända förutsättningar bedöms naturvärdet vara medelhögt.

Sociala värden, rekreation

I nuläget finns inga kända sociala värden eller rekreationsvärden. Det finns ett visuellt värde i utblicken över dalgången. Barriärer gör dock att det är svårt att uppleva på platsen, annat än möjligtvis för förbipasserande biltrafikanter eller närboende med utsikt över området och dalgången. Områdets sociala värde bedöms vara lågt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom området. Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, varav

det kulturhistoriska värdet har bedömts till ”stor betydelse ur bevarandesynpunkt”. I bedömningen konstateras att dalgångens värde är beroende av fortsatt odling. Områdets kulturhistoriska värde bedöms vara högt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området utgörs, i sin helhet, av brukningsvärd jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Området är beläget längs Rävlandavägen samt av- och påfart till riksväg 40. Närheten till riksväg 40 bedöms innebära såpass höga bullernivåer att en exploatering med bostäder, förskola eller äldreboende är olämplig. Delar av området omfattas av aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Dessa risker bedöms kunna hanteras under en eventuell planprocess, och bedöms inte utgöra hinder för exploatering. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara medelgod.

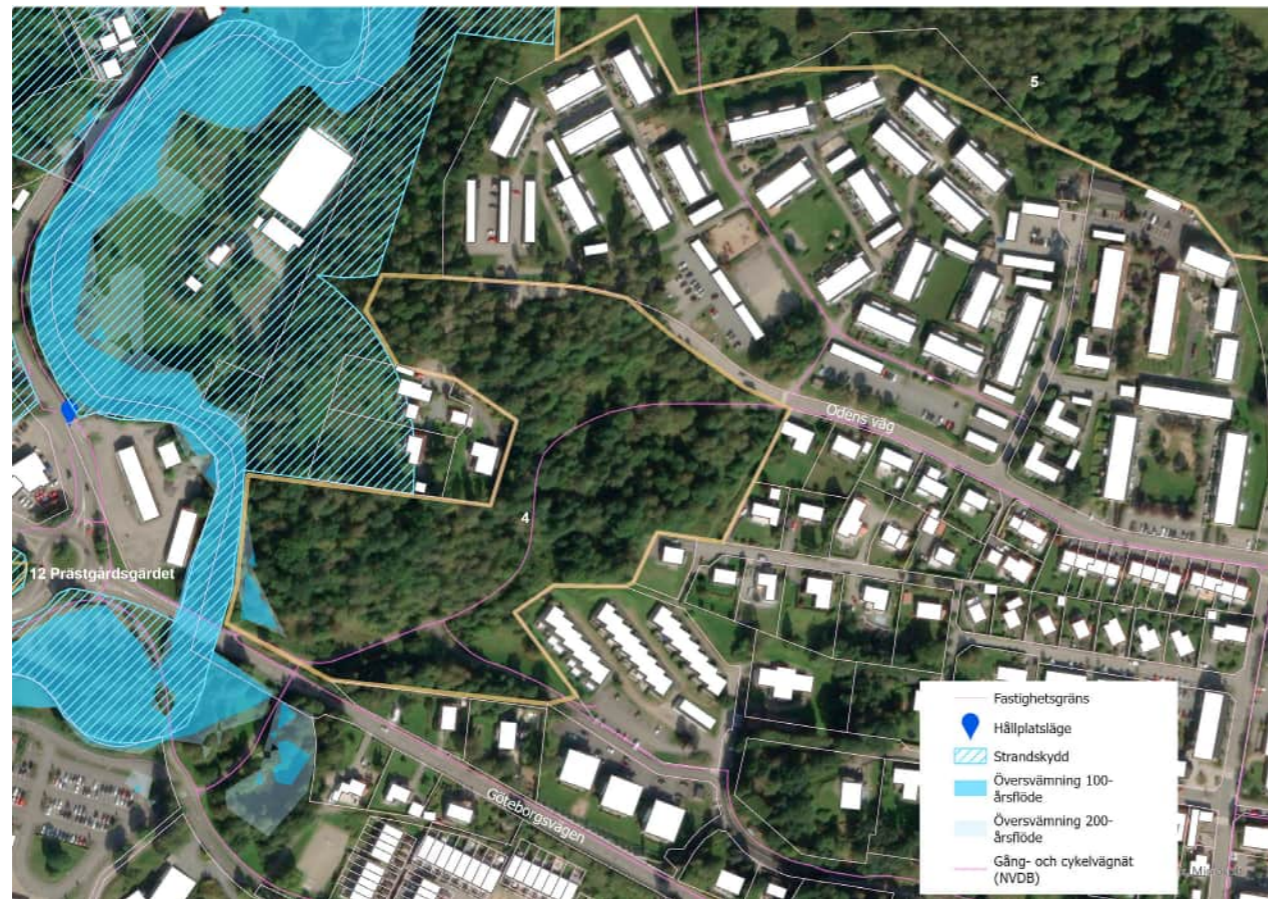
Teknisk försörjning

Området ligger i direkt anslutning till nuvarande verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Området ingår dessutom i VA-utredningsområde i kommunens vattentjänstplan. Statusen VA-utredningsområde innebär att behovet och förutsättningarna för VA-utbyggnad behöver utredas innan beslut om områdets VA-kategorisering kan fattas. Förutsättningarna för att ansluta området till befintlig teknisk infrastruktur bedöms vara goda.

Genomförbarhet

Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara mycket goda. Trafikverket är väghållare för Rävlandavägen, vilket gör att kommunen inte har full rådighet gällande anläggning av nya anslutningar. Det kan vara möjligt att angöra området med biltrafik den enskilda vägen direkt söder om området i befintlig korsning Rävlandavägen/Kungsbackavägen. De samlade förutsättningarna för genomförbarheten bedöms vara medelgod.

OMRÅDE 4



Planförhållanden

I ÖP 2022 är området utpekat som mångfunktionell bebyggelse – centrum (T1). T1 omfattas av ställningstagandet ”Inom Bollebygds tätortsområde 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.” Området omfattas även av ett schematiskt grönstråk som i översiktsplanen benämns grönområde park. Enligt översiktsplanen är området viktigt, ur ett natur- och rekreationsperspektiv, för att säkerställa och upprätthålla en grön infrastruktur. Området omfattas av gällande detaljplan (byggnadsplan för Bollebygds stationssamhälle, 1957) som park, plantering samt av detaljplan för del av Bollebygds kyrkby 1:23 (1991), som natur. Planförhållandena bedöms vara medelgoda

Exploateringsförhållanden

Stora delar av området har en marklutning på över 20 och 30 %. Vissa partier lutar mer än 50%. Detta innebär att delar av området inte bedöms vara byggbara, utan stora markarbeten. Ungefär 60% av området bedöms

vara byggbart, cirka 3,3 hektar. Detta innebär att ca 20 bostäder (exploateringsstal 0,2) i kombination med antingen förskola eller äldreboende. Alternativt rymms ca 50 bostäder med enbart bostadsändamål.

Markägoförhållanden

Området omfattas av en fastighet, vilken är kommunägd.

Tillgänglighet till service

Området är beläget cirka 300 meter från för- och grundskola (F-9) samt idrottshall. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på cirka 800 meters avstånd. Sammantaget bedöms tillgängligheten till service var god.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Närmsta hållplats med regelbundna avgångar ligger på cirka 300 m avstånd (hållplats Bollebygds skolan). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms god.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

När ligger centralt i Bollebygds tätort med god koppling till centrumkärnan.

Koppling till vägnät samt gång och cykelvägnät

Området ansluter till Göteborgsvägen och Odens väg. Vid exploatering bedöms angräning via Odens väg som mest lämplig. Höjdskillnaderna inom området kan försvara angräningen. Området är beläget i direkt anslutning till gång- och cykelvägnät som leder både mot Bollebygds skolan och centrum. Sammantaget bedöms koppling till väg och gång- och cykelvägnät vara god.

Naturvärden, grönstruktur

Området berörs av ”viktigt regionalt samband för natur” i översiktsplanens utvecklingsinriktning. I Grönplan för Bollebygds tätort (2023) finns det naturvärdesobjekt i form av lövskog som omfattas av påtagligt naturvärde. Området angränsar även till Nolån som har högt naturvärde, klass 2.

Sociala värden, rekreation

Området bedöms utgöra en viktig rekreativ miljö för boende.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Två fornlämningar i form av stensättningar är registrerade i området. En arkeologisk utredning kommer sannolikt behöva genomföras för att avgränsa dessa samt för att säkerställa att inga fler fornlämningar finns i området. Områdets landskapsbild bedöms inte vara särskilt känslig för exploatering, då det är ett relativt slutet landskapsrum som avskärmas av trädrädar och terräng. Området upplevs i första hand av närboende, och av gående och cyklister som passerar området. Då området är kuperat bedöms en exploatering innebära markarbeten som kan påverka områdets karaktär negativt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området omfattas ej av Jordbruksverkets blockdatabas. Den sydvästra delen av området är instänglat vilket tyder på att området används eller har använts för betande djur. Det kan således inte uteslutas att den sydvästra delen kan utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Det bedöms inte finnas någon risk kopplat till farligt gods inom området. Området är enligt SGU utpekat som aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Enligt en översiktlig stabilitetskartering för Bollebygds tätort (2004) rekommenderas en detaljerad stabilitetsutredning.

Teknisk försörjning

Befintliga huvudledningar för spillvatten och dricksvatten med bedömd tillräcklig kapacitet finns

inom området. De stora höjdskillnaderna kan medföra utmaningar för att dra fram vatten- och avloppsledningar i området.

Genomförbarhet

Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara mindre goda. Förutsättningarna utgör inte definitivt hinder för exploatering. De bedöms dock vara starkt kostnadsdrivande gällande markarbeten samt anläggning av väg samt vatten och avloppssystem. Detta påverkar genomförbarheten samt den ekonomiska rimligheten som lokaliseringalternativ negativt. En exploatering kräver att gällande detaljplan (byggnadsplan) upphävs samt att ny detaljplan upprättas. Genomförbarheten sett till anslutning till befintligt trafknät bedöms vara relativt goda. De samlade förutsättningarna för genomförbarheten bedöms vara mindre goda.

OMRÅDE 5



Planförhållanden

Den föreslagna utvecklingen av området har stöd i gällande översiktsplan som för området anger mångfunktionell bebyggelse - centrum. Delar av området omfattas av detaljplaner (Förslag till Stadsplan för del av Bollebygd 1978 samt Detaljplan för del av Bollebygds kyrkby 1:23 mfl.) som anger park/natur.

Exploateringsförhållanden

Området är relativt kuperat, och hela ytan bedöms inte vara byggbar. Uppskattningsvis bedöms ca 60% av området vara byggbart, ca 5,8 hektar. Detta innebär att förskola, äldreboende samt ca 50 bostäder (exploateringsstal 0,2) skulle rymmas inom området. Alternativt antingen förskola eller äldreboende i kombination med ca 80 bostäder eller ca 110 bostäder med enbart bostadsändamål. Exploateringsförhållandena bedöms vara medelgoda

Markägoförhållanden

Området består av flera fastigheter som ägs av kommunen. Markägoförhållandena bedöms var goda.

Tillgänglighet till service

Området ligger i direkt anslutning till förskola Odensgården. Cirka en kilometer från ligger Bollebygds skolan (årskurs F-9) samt idrottshall. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på cirka 500 meters avstånd. Sammantaget bedöms området ha god tillgänglighet till service.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Närmsta hållplats med regelbundna avgångar ligger på cirka 800 meter avstånd (hållplats Bollebygds station).

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Exploatering av området innebär en förtätning av centrala Bollebygd. Med ny bebyggelse finns det möjlighet att binda samman Erikstorp och centrum.

Koppling till vägnät samt gång- och cykelvägnät

Det går i dagsläget inte att angöra området med bil. Vid en eventuell exploatering bedöms området mest lämpligt att angöra norr från, via någon av villagatorna inom Erikstorp. Samtliga villagator är relativt småskaliga

och standardhöjande åtgärder bedöms vara nödvändiga. Koppling vägnätet bedöms medelgod. Gång- och cykelvägar finns utbyggt inom och i anslutning till området och koppling bedöms god.

Naturvärden, grönstruktur

I grönplan för Bollebygds tätort (2023) finns det naturvärdesobjekt i form av lövskog som omfattas av påtagligt naturvärde.

Sociala värden, rekreation

Området utgörs av igenvuxen jordbruksmark med inslag av träd och växtlighet. Området bedöms i Grönplan för Bollebygds tätort (2023) ha vissa rekreativa värden.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Två fornlämningar i form av stensättningar finns registrerade i området. Registreringen gjordes 1984. Området utgörs av igenvuxen jordbruksmark. Inom området förekommer lövskog. Området är slutet av vegetation, och upplevs i första hand av närboende samt av gående och cyklister på GC-vägen genom området.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Inom området finns, utifrån översiktsplanen, utpekad jordbruksmark. Det omfattas dock inte av Jordbruksverkets blockdatabas. Området är igenvuxet av sly och träd, vilket tyder på att marken inte har brukats på flera år. Stora insatser krävs för att återställa marken till ett skick som gör att marken går att återanvända för jordbruk. Det är osäkert om marken är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Området är enligt SGU utpekad som aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Enligt en översiktlig stabilitetskartering för Bollebygds tätort (2004) rekommenderas en detaljerad stabilitetsutredning. Det bedöms inte finnas någon risk kopplat till farligt gods inom området.

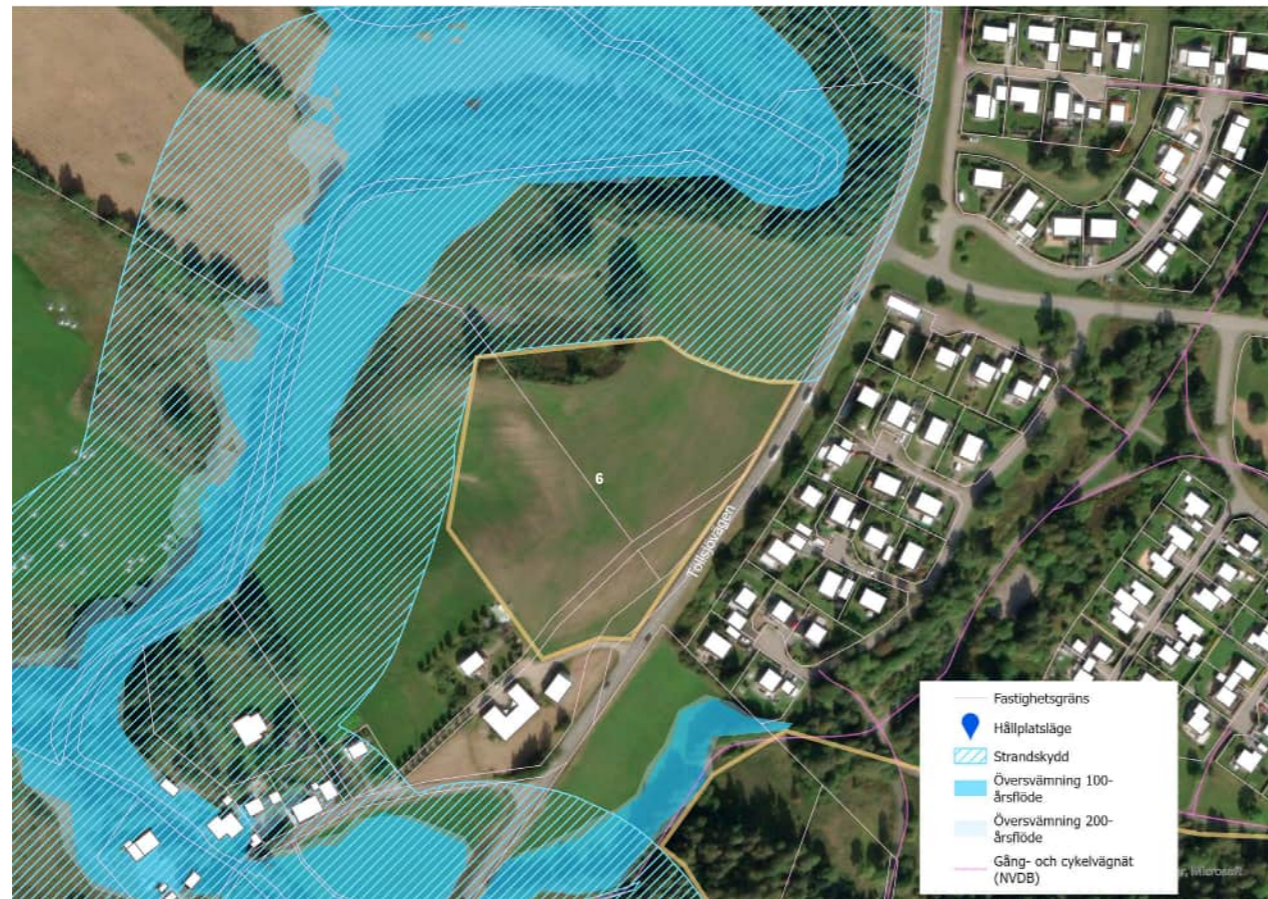
Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Anslutning kan ev. innebära behov av tryckstegring och pumpning, men detta får utredas i en eventuell planprocess.

Genomförbarhet

Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara mindre goda. Förutsättningarna utgör inte definitivt hinder för exploatering. De bedöms dock vara starkt kostnadsdrivande gällande markarbeten samt anläggning av väg samt vatten och avloppssystem. Detta påverkar genomförbarheten samt den ekonomiska rimligheten som lokaliseringalternativ negativt. En exploatering kräver att gällande detaljplan (byggnadsplan) upphävs samt att ny detaljplan upprättas. Genomförbarheten sett till anslutning till befintligt trafiknät bedöms vara relativt goda. De samlade förutsättningarna för genomförbarheten bedöms vara mindre goda.

OMRÅDE 6



Planförhållanden

I ÖP2022 är området utpekad som landsbygd (LP1). LP1 omfattar Nolåns dalgång, med ställningstagandet: ”I dalgången ska ny bebyggelse generellt sett undvikas, enbart mindre enstaka tillägg kan accepteras, och då med stor respekt till landskapet och den historiska bebyggelsestrukturen och karaktären”. Exploateringen stöds alltså inte av gällande översiktsplan. Området är inte detaljplanelagt.

Exploateringsförhållanden

Östra delen av området lutar kraftigt medan området närmast Töllsjövägen varierar. Den byggbara ytan uppskattas till ca 2 hektar. Detta innebär att endast en funktion ryms inom området. Antingen bostäder, förskola eller äldreboende. Med enbart bostadsändamål kan uppskattningsvis ca 40 bostäder rymmas. Exploateringsförhållanden bedöms vara medelgoda.

Markägorförhållanden

Område omfattar två privatägda fastigheter. Det finns inga indikationer på att markägaren avser exploatera marken. Markägorförhållanden bedöms vara mindre goda.

Tillgänglighet till service

Avståndet till för- och grundskola (F-9) samt idrottshall är ca 950 m. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på ca 1,4 km avstånd, vilket bedöms vara medelgod tillgänglighet.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Närmsta hållplats med regelbundna avgångar ligger på 600 meters avstånd (hållplats Almedal). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara medel.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger väster om Töllsjövägen, ungefär mitt emot bostadsområdet Erikstorp. Trots närheten till befintlig bostadsområde bedöms aktuellt område och omringliggande områden längs västra sidan av Töllsjövägen mer av lantliga karaktär. Kopplingen till tätortsstrukturen bedöms medel.

Koppling till vägnät samt gång och cykelvägnät

Området ligger i direkt anslutning till Töllsjövägen med möjlig anslutning via Norra Almedalsvägen.

Kopplingen till vägnät bedöms vara god. Området saknar direkt koppling till gång- och cykelvägnät. För att ansluta till närmsta gång- och cykelväg behöver man först gå eller cykla 200 meter på Töllsjövägen, kopplingen till gång- och cykelvägnät bedöms vara medelgod.

Naturvärden, grönstruktur

Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, och naturvärdet har klassats som ”högt bevarandevärde” vilket är den lägre av de tre klasserna. Området berörs även av ”viktigt samband för natur och friluftsliv” i översiktsplanens utvecklingsinriktning samt ”natur och park” i översiktsplanens mark- och vatteanvändningskarta. Vidare finns, inom områdets nordvästra del, en åkerholme med skyddsvärd fauna som enligt naturvårdsprogrammet omfattas av naturvärdesklass 2. Områdets naturvärde bedöms vara högt.

Sociala värden, rekreation

Området är utpekad som ”viktigt samband för natur och friluftsliv” i översiktsplanens utvecklingsinriktning samt ”natur och park” i översiktsplanens mark- och vatteanvändningskarta. I övrigt finns det ett visuellt värde i utblicken över dalgången som kanske främst kan upplevas av förbipasserande på Töllsjövägen, och av närboende. Områdenas sociala värde bedöms vara medelhögt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom området. Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen i Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, varav det kulturhistoriska värdet har bedömts till ”stor betydelse ur bevarandesynpunkt”. I bedömningen konstateras att dalgångens värde är beroende av fortsatt odling. Områdets kulturhistoriska värde bedöms vara högt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området utgörs, i sin helhet, av brukningsvärd jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Området är beläget i anslutning till Töllsjövägen, vilket kan medföra viss bullerproblematik. Ingen risk kopplat till farligt gods föreligger inom området. Området är enligt SGU utpekad som aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Enligt en översiktlig stabilitetskartering

för Bollebygds tätort (2004) rekommenderas en detaljerad stabilitetsutredning. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara medelgoda.

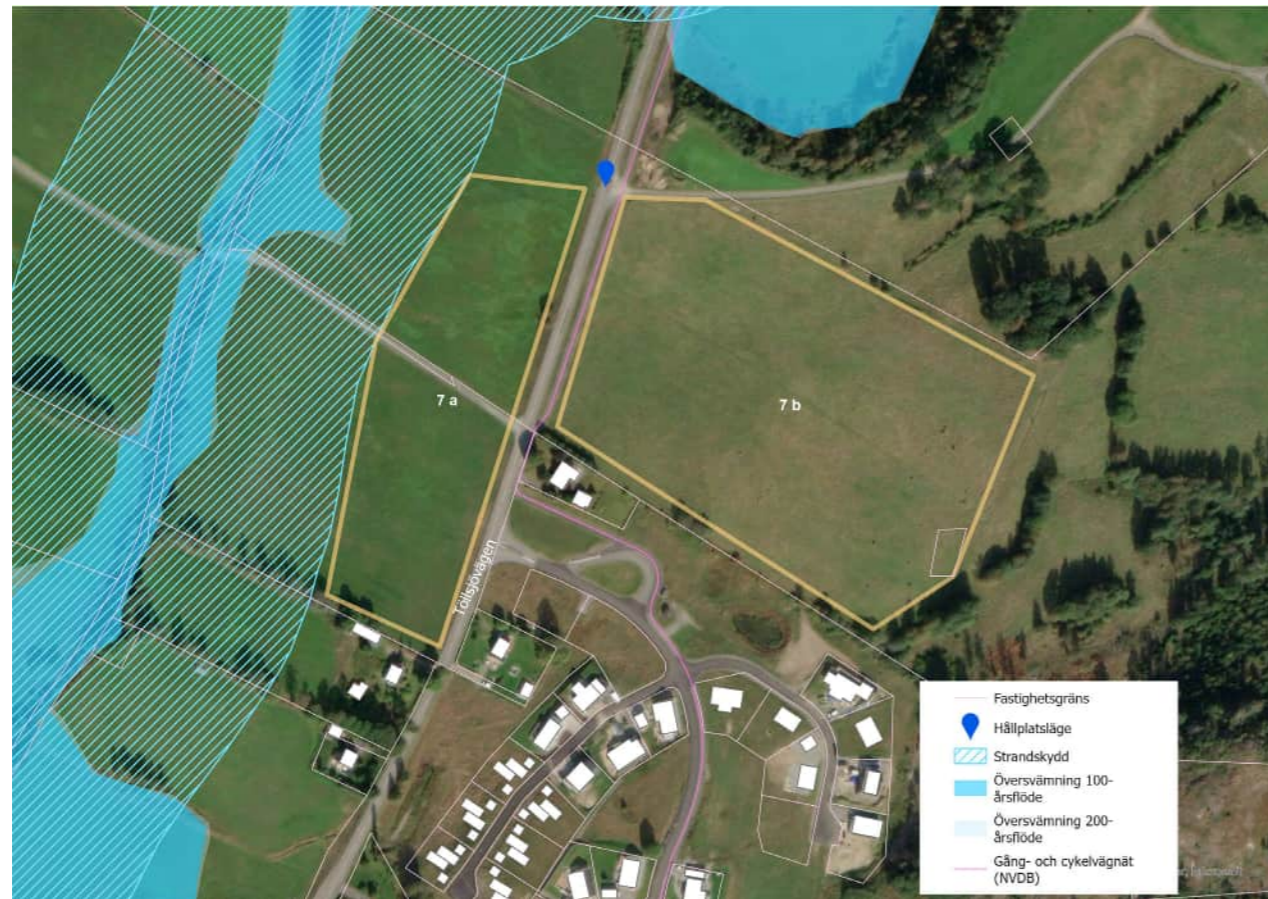
Teknisk försörjning

Områdena ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp, dock i direkt anslutning. Förutsättningarna för att ansluta områdena till befintlig teknisk infrastruktur bedöms vara medelgoda.

Genomförbarhet

Befintliga enskilda anslutningsväg till Töllsjövägen kan eventuellt nyttjas för anslutning till området. På så vis kan anläggning av nya anslutningar undvikas, då Trafikverket är väghållare för Töllsjövägen. Den kraftiga lutningen i västra delen bör undantas för exploatering. Områdets höga naturvärden samt risken för skred och erosion innebär en osäkerhet för genomförbarheten i området.

OMRÅDE 7A & 7B



Planförhållanden

I ÖP2022 är båda områdena utpekade som landsbygd (LP1). LP1 omfattar Nolåns dalgång, med ställningstagandet: ”I dalgången ska ny bebyggelse generellt sett undvikas, enbart mindre enstaka tillägg kan accepteras, och då med stor respekt till landskapet och den historiska bebyggelsestrukturen och karaktären”. Detta är ett mycket tydligt ställningstagande, som talar emot exploatering av den skala som nu utreds. Exploateringen stöds alltså inte av gällande översiktsplan. Området är inte detaljplanlagt.

Exploateringsförhållanden

Områdena är plana, och det bedöms inte finnas några topografiska begränsningar för i någon del av områdena. Den byggbara ytan inom de båda områdena (2 hektar i 7A & 4 hektar i 7B) bedöms kunna rymma äldreboende, förskola och ca 60 bostäder. Alternativt ca 90 bostäder i kombination med antingen äldreboende eller förskola eller ca 120 bostäder med enbart bostadsändamål. Exploateringsförhållanden bedöms vara mycket goda.

Markägoförhållanden

Områdena omfattar tre privatägda fastigheter. Det finns inga indikationer på att markägaren avser exploatera marken. Markägoförhållandena bedöms vara mindre bra.

Tillgänglighet till service

Områdena är belägna ca 550 m från för- och grundskola (F-6) samt idrottshall, vilket bedöms vara mycket god tillgänglighet. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på 2,3 km avstånd, vilket bedöms vara sämre tillgänglighet.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Områdena är belägna i direkt anslutning till busshållplats med anropsstyrd trafik. Närmsta hållplats med regelbundna avgångar ligger på 1 km avstånd (hpl Erikstorp). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara låg.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Områdena ligger i den nordligaste delen av Bollebygds tätort, i anslutning till det nyligen utbyggda bostadsområdet Tyftet. Lokaliseringen bedöms vara relativt avsidat, på stort avstånd från centrumkärnan.

En exploatering av dessa områden skulle innebära en tätortsexpansion i en riktning som kommunen inte bedömer är lämplig. Kopplingen till tätortsstrukturen bedöms vara mindre bra.

Koppling till vägnät samt gång och cykelvägnät

Områdena är belägna i direkt anslutning till Töllsjövägen och gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen ger god koppling söderut för gång- och cykeltrafikanter till övriga tätorten. Gång- och cykelvägen upphör ca 650 m norr om områdena i höjd med busshållplats Holmens bro. Kopplingen till väg- och gång och cykelvägnät bedöms vara bra.

Naturvärden, grönstruktur

Område 7A är utpekade som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, och naturvärdet har klassats som ”högt bevarandevärde” vilket är den lägre av de tre klasserna. Vidare berörs områdena av ”viktigt samband för natur och friluftsliv” samt ”viktigt regionalt samband för natur” i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Områdena är ej utpekade i naturvårdsplanen och är belägna utanför grönplanens avgränsning. I övrigt finns inga kända naturvärden inom områdena. Utifrån kända förutsättningar bedöms naturvärdet vara medelhögt.

Sociala värden, rekreation

Områdena är lokaliserade i utkanten av området Hestrafors, som utgör område med viktig funktion för friluftsliv. Hestrafors beskrivs som viktigt för rekreation och det rörliga friluftslivet med närheten till Sjuhäradsleden och Härskogsområdet. I Brandshed finns exempelvis etablerade fotbollsplaner, lekplats, elljusspår, klubbstuga utegym (under byggnation) och det finns planer på att etablera en konstgräsplan. I området ligger också Hulta Bollebygd golfklubb. Områdena är utpekade som ”viktigt samband för natur och friluftsliv” i översiktsplanens utvecklingsinriktning. I övrigt finns det ett visuellt värde i utblicken över dalgången som kanske främst kan upplevas av landsvägscyklister och bilister på Töllsjövägen, samt av närboende. Områdenas sociala värde bedöms vara medelhögt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom områdena. Område 7A är utpekade som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen Älvsborgs län, 1994). Bedömningen

baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, varav det kulturhistoriska värdet har bedömts till ”stor betydelse ur bevarandesynpunkt”. I bedömningen konstateras att dalgångens värde är beroende av fortsatt odling. Områdenas kulturhistoriska värde bedöms vara medelhögt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Områdena utgörs, i sin helhet, av brukningsvärd jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Områdena är belägna i anslutning till Töllsjövägen, vilket kan medföra vissa risker kopplat till buller. Ingen risk kopplat till farligt gods föreligger inom området. Området angränsar till Backa vattenskyddsområde i norr. Delar av område 7b omfattas av aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Dessa risker bedöms kunna hanteras under en eventuell planprocess, och bedöms inte utgöra hinder för exploatering. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara medelgoda.

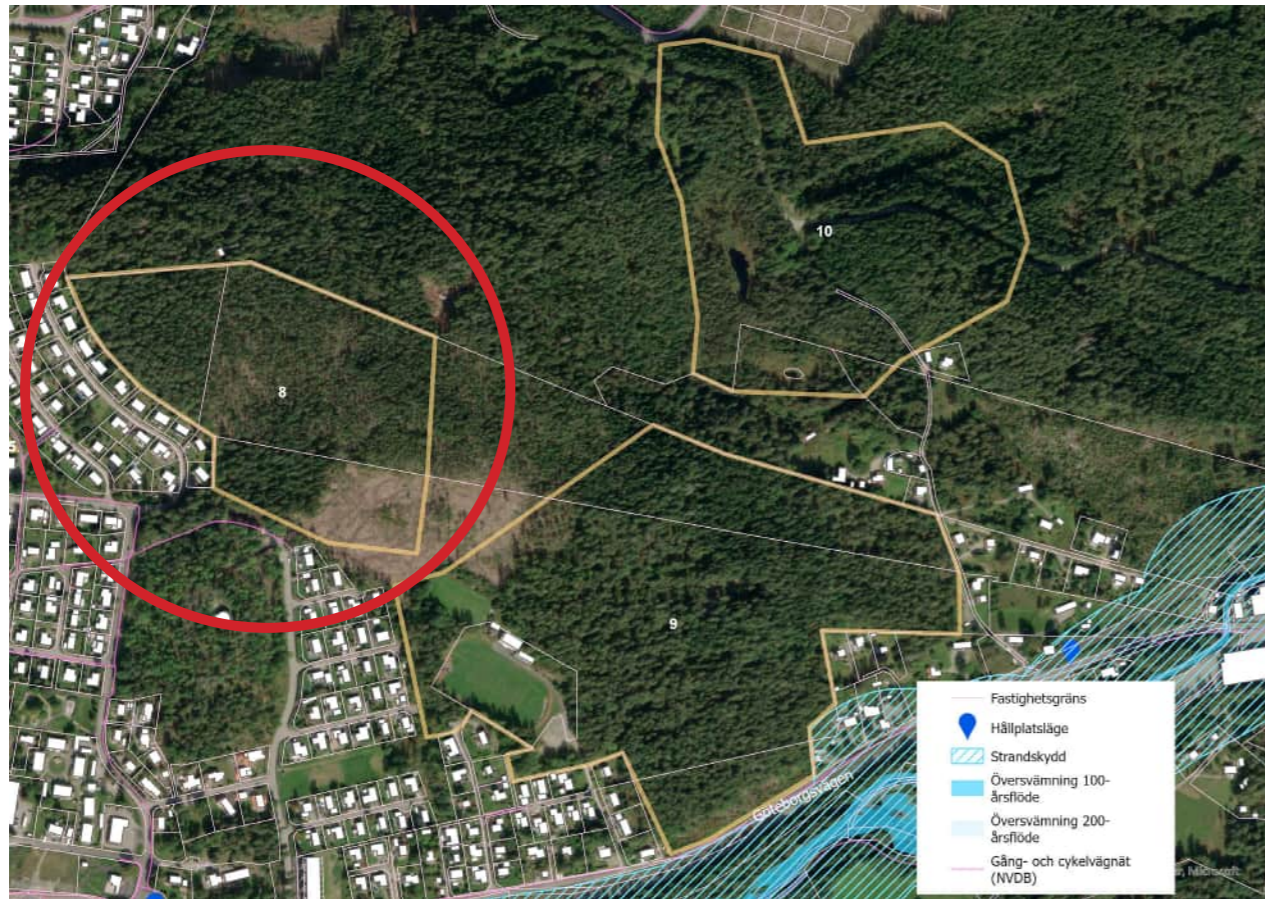
Teknisk försörjning

Områdena ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp, dock i direkt anslutning. Förutsättningarna för att ansluta områdena till befintlig teknisk infrastruktur bedöms vara goda.

Genomförbarhet

Befintliga enskilda anslutningsvägar till Töllsjövägen kan eventuellt nyttjas för anslutning till områdena. På så vis kan anläggning av nya anslutningar undvikas, då Trafikverket är vägghållare för Töllsjövägen. Markförhållandena bedöms utifrån kända förutsättningar vara goda.

OMRÅDE 8



Planförhållanden

Området ligger i den västra delen av Varpås. En exploatering stöds delvis av gällande översiktsplan. I ÖP2022 är ungefär halva området utpekad som mångfunktionell bebyggelse för Bollebygds tätortsområde (T1 - pågående markanvändning). Inom område T1 bedöms det behöva tillkomma ca 500 bostäder genom förtätning samt olika servicefunktioner. Den andra halvan av området är utpekad som landsbygd, med ställningstagandet att försiktig utveckling av fler bostäder är möjlig i de befintliga bystrukturerna. Området omfattas ej av detaljplan. Planförhållandena bedöms vara medelgoda.

Exploateringsförhållanden

Området utgörs av ca 9 hektar mycket kuperad skogsmark. Merparten av området lutar mer än 30 %, med inslag av brantare partier med lutning över 40 %. Marknivån varierar mellan ca 100 och 130 meter och sluttar åt sydväst. Topografin bedöms vara en begränsande faktor för exploatering. För att möjliggöra exploatering krävs stora markarbeten. Av totalt 9 hektar kommer relativt stora ytor tas upp av slätter

och terrasseringsar för att skapa byggbara tomter och farbara vägar. Den totala byggbara ytan är svår att uppskatta i detta skede, men med tillräckligt stora markarbeten bedöms ytan kunna rymma ca 90 bostäder (exploateringsstal 0,2). Alternativt bedöms förskola, äldreboende och ca 30 bostäder rymmas. Eller antingen förskola eller äldreboende i kombination med ca 60 bostäder. Exploateringsförhållandena bedöms vara mindre goda.

Markägoförhållanden

Området omfattar två fastigheter. Ungefär halva området ligger inom Fjässjum 12:77 som är kommunägd och andra halvan inom Fjässjum 4:28 som är privatägd. Markägoförhållandena bedöms vara medelgoda.

Tillgänglighet till service

Avståndet till grundskola (F-9) samt idrottshall är ca 1,2 km. Närmsta förskola finns ca 300 m från området. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på ca 700 m avstånd. Tillgängligheten till service bedöms vara medelgod.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Den närmsta busshållplatsen med regelbundna avgångar är belägen ca 600 meter från området (hpl. Tingkullen). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara god.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger i den östra delen av Bollebygd tätort, och angränsar till befintlig villabebyggelse väster och söder om området. Topografin är en begränsande faktor för vägdragning inom området, och angöring till området. Beroende på hur angöringen till området kan lösas kan topografin utgöra en barriär för kopplingen till omgivande bebyggelse. Varpåsområdet är för tillfället inte ett utbyggnadsområde som kommunen prioriterar. I första hand prioriteras bebyggelse längs Hindåsvägen i stråket där ny gång- och cykelväg och vatten- och avloppsledning ska anläggas, Kullaområdet TÅ1. Kopplingen till befintlig bebyggelse bedöms vara medelgod.

Koppling till vägnät samt gång- och cykelvägnät

Området är beläget vid änden av Källevägen (ensild väg). Vägen har förhållandevis god standard och bedöms kunna nyttjas för angöringen till området. Vissa standardhöjande åtgärder kan krävas, på grund av höjdskillnaderna kan det vara svårt och krävas stora åtgärder för att nå hela området. Kopplingen till vägnätet bedöms vara medelgod. Den befintliga gång- och cykelvägen, Runstigen, angränsar området i söder, och från Runstigen nås övriga gång- och cykelvägnätet i tätorten. Höjdskillnaderna inom området kan försvåra kopplingen mellan delar av området och befintligt gång och cykelvägnät. Kopplingen till gång och cykelvägnätet bedöms vara medelgod.

Naturvärden, grönstruktur

Området är ej utpekad i kommunens naturvårdsplan. I grönplanen utpekas ett mindre område med björkskog ut, området hyser visst värde för biologisk mångfald (klass 3/3). Områdets naturvärde bedöms dock baserat på kända förutsättningar vara medelhögt.

Sociala värden, rekreation

I grönplanens sociotopkartering har invånare pekat ut favoritplatser, varav 5 platser är belägna inom området. Detta tyder på att området hyser sociala värden för närboende. Det finns en naturstig som nyttjas för promenad samt sticykling. Stigen utgör ett rekreativt värde för närboende. Det finns dock ett större nätverk av naturstigar i Varpås, och i denna kontext bedöms område 9 vara något mindre betydelsefullt. Områdets sociala värde bedöms vara medelhögt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom området. Däremot gränsar området till en fornlämning, i form av ett stenröse, i norr. Det finns inga övriga kända kulturhistoriska värden inom området. Området utgörs av en skogsklädd höjd som är synlig från ett stort omgivande område. Det är ett viktigt element som bidrar till inramningen och upplevelsen av Nolåns dalgång. De skogsklädda plåtarna och höjderna kantar den mer öppna och böljande dalgången, och bidrar till rumsligheten i landskapsbilden i dalgången och tätorten. Varpås tillhör dock inte de, från dalgången, mest synliga delarna av de omgivande skogsplåtarna, vilket minskar känsligheten för exploatering något. Det kulturhistoriska värdet och landskapsbildsvärdet bedöms vara medelhögt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området berör ingen jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Det finns inga kända risker kopplat till hälsa, risk och säkerhet inom området. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms därför vara goda.

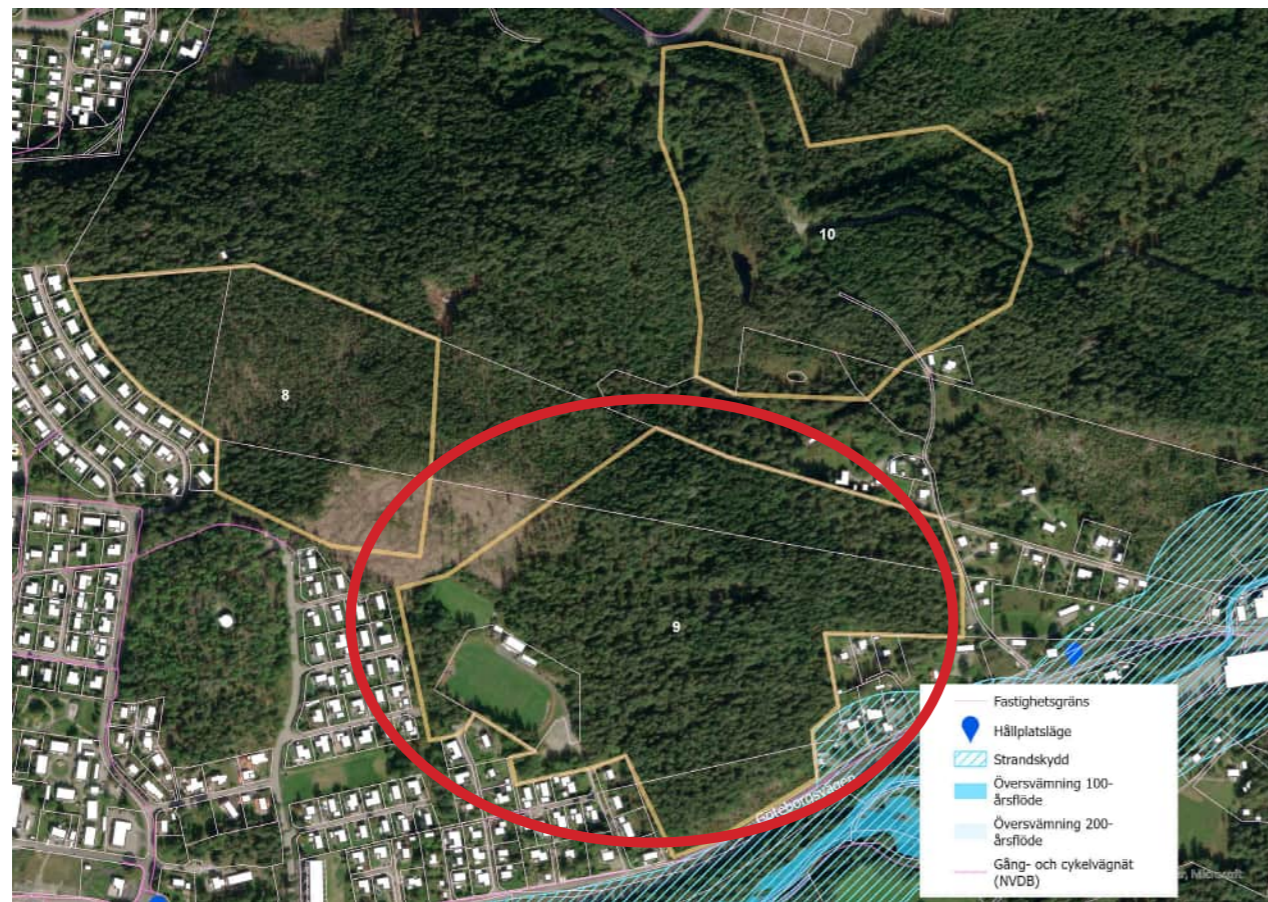
Teknisk försörjning

Området angränsar i sydöst till VA-utredningsområde i kommunens vattentjänstplan. Statusen VA-utredningsområde innebär att behovet och förutsättningarna för VA-utbyggnad behöver utredas innan beslut om områdets VA-kategorisering kan fattas. Området ligger i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde för VA, sydväst om området. Avståndsmässigt är det alltså goda förutsättningar för att ansluta området till VA. Topografin utgör dock en försvarande omständighet. Höjdskillnaderna samt berget gör att det är svårare att anlägga ledningar. Det kommer att krävas relativt omfattande markarbeten och sprängning för att anlägga ledningar, samt åtgärder för att uppnå tillräckligt tryck för att försörja det högt belägna delarna med vatten. Förutsättningarna sett till teknisk försörjning bedöms därför vara mindre goda.

Genomförbarhet

Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara mindre goda. Förutsättningarna utgör inte definitivt hinder för exploatering. De bedöms dock vara starkt kostnadsdrivande gällande markarbeten samt anläggning av väg och VA-system. Detta påverkar genomförbarheten samt den ekonomiska rimligheten som lokaliseringalternativ negativt. Genomförbarheten sett till anslutning till befintligt trafiknät bedöms vara relativt goda. De samlade förutsättningarna för genomförbarhet bedöms vara mindre goda.

OMRÅDE 9



Planförhållanden

Området ligger i den södra delen av Varpås. En exploatering stöds av gällande översiktsplan. I ÖP2022 är området utpekat som mångfunktionell bebyggelse för Bollebygds tätortsområde (T1 - pågående markanvändning), bortsett från den östra delen som är utpekat som sammanhängande bostadsbebyggelse (T5 - pågående markanvändning). Inom område T1 bedöms det behöva tillkomma ca 500 bostäder genom förtätning samt olika servicefunktioner. Inom område T5 bedöms förutsättningar för vatten och avlopps försörjning och vägnät vara undermåliga, och att långsiktiga lösningar fastställs genom detaljplanering för all tillkommande bebyggelse.

Den västra delen av området, närmast idrottsplatsen, är reglerat som park eller plantering samt område för idrottsändamål i detaljplan (byggnadsplan Flässjum Gästgivaregården 1:9 m.fl.). Den södra delen av området, närmast järnvägen, är reglerad som industri i detaljplan (byggnadsplan för Bollebygds stationssamhälle, 1957). En exploatering med bostadsbebyggelse, med ev. förskola eller äldreboende, stöds inte av gällande detaljplaner. Gällande detaljplaner behöver upphävas samt ny detaljplan behöver upprättas inför exploatering.

Exploateringsförhållanden

Området utgörs av ca 19 hektar mycket kuperad skogsmark. Den västra delen kring fotbollsplanerna (Björnskogsvallen) är mestadels plan, men merparten av området lutar mer än 30 %. Det finns även spridda inslag av brantare partier med lutning över 40 och 50 %. Högsta punkten inom området ligger på ca 150 möh, och lägsta punkten längst i söder på ca 90 m. Topografin bedöms vara en begränsande faktor för exploatering. För att möjliggöra exploatering krävs stora markarbeten. Av totalt 19 hektar kommer relativt stora ytor tas upp av slänter och terrasseringar för att skapa byggbara tomter och farbara vägar. Den totala byggbara ytan är svår att uppskatta i detta skede, men med tillräckligt stora markarbeten bedöms ytan kunna rymma såväl bostäder som förskola och äldreboende. Om halva ytan är byggbar rymms ca 180 bostäder med ett exploateringsstal på 0,2. Alternativt 120 bostäder i kombination med antingen äldreboende eller förskola eller ca 90 bostäder, äldreboende och förskola. Exploateringsförhållandena bedöms vara mindre goda.

Markägoförhållanden

Området omfattar fyra fastigheter. Merparten av området (ca 65%) omfattas av kommunägda Fjässjum 12:77. Resterande tre fastigheter är privatägda. Det vill säga den mindre fastigheten längst i söder mot järnvägen (Fjässjum 1:9), fastigheten med Björnskogsvallen (Fjässjum 1:59) samt den nordligaste fastigheten (Flässjum 4:28). Markägoförhållandena bedöms vara medelgoda.

Tillgänglighet till service

Avståndet till grundskola (F-9) samt idrottshall är ca 1,5 km. Närmsta förskola finns ca 650 m från området. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på ca 700 m avstånd, beroende på angöringsväg. Tillgängligheten till service bedöms vara medelgod.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Från områdets sydöstra hörn är den närmsta busshållplatsen med regelbundna avgångar belägen ca 150 meter bort (hpl. Slätterna). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara god.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger i den östra delen av Bollebygd tätort, och angränsar till befintlig villabebyggelse väster och öster om området. Topografin är en begränsande faktor för vägdragnin inom området, och angöring till området. Beroende på hur angöringen till området kan lösas kan topografin utgöra en barriär för kopplingen till omgivande bebyggelse. Varpåsområdet är för tillfället inte ett utbyggnadsområde som kommunen prioriterar. I första hand prioriteras bebyggelse längs Hindåsvägen i stråket där ny gång och cykelväg och vatten och avloppsledning ska anläggas, Kullaområdet TÅ1. Kopplingen till befintlig bebyggelse bedöms vara medelgod.

Koppling till vägnät samt gång- och cykelvägnät

Området är beläget i anslutning till flertalet enskilda villagator i väster (Längdhopps-, Trestegs-, Tall-, och Tiokampsvägen). I öster gränsar området till Varpåsvägen (enskild väg). Samtliga vägar är småskaliga och det bedöms krävas standardhöjande åtgärder för att lösa angöringen till området. På grund av höjdskillnaderna kan det vara svårt och krävas stora åtgärder för att nå hela området. Kopplingen till vägnätet bedöms vara mindre god. Befintligt gång- och cykelvägnät kan nås från antingen Varpåsvägen och Björnskogsvägen eller från villagatorna i väster. Höjdskillnaderna inom området kan försvåra

kopplingen mellan delar av området och befintligt GC-vägnät. Kopplingen till gång och cykelvägnätet bedöms vara medelgod.

Naturvärden, grönstruktur

Området är ej utpekat i kommunens naturvårdsplan. I grönplanen utpekade vissa naturvärden i granskogen kopplat till pollinering och biologisk mångfald. Utifrån kända förutsättningar bedöms naturvärdet vara medelhöga.

Sociala värden, rekreation

Området innehåller naturstigar som bland annat nyttjas för promenad samt stugcykling, vilket utgör ett rekreativt värde för närboende. Dessutom ligger det idag en idrottsplats inom området. Björnskogsvallen kommer att omlokaliseras vid en eventuell exploatering, vilket innebär en förlust av rekreativa värden för närboende. I grönplanens sociotopkartering har invånare/närboende pekade ut värden och favoritplatser kopplat till naturupplevelse och fysisk aktivitet inom området. Områdets sociala värde bedöms vara högt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom området. Det finns inga kända kulturhistoriska värden inom området. Området utgörs av en skogsklädd höjd som är synlig från ett stort omgivande område. Det är ett viktigt element som bidrar till inramningen och upplevelsen av Nolans dalgång. De skogsklädda platåerna och höjderna kantar den mer öppna och böljande dalgången, och bidrar till rumsligheten i landskapsbilden i dalgången och tätorten. Varpås tillhör dock inte de, från dalgången, mest synliga delarna av de omgivande skogsplatåerna, vilket minskar känsligheten för exploatering något. Det kulturhistoriska värdet och landskapsbildsvärdet bedöms vara medelhögt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området berör ingen jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Områdets läge i närhet av järnvägen och Göteborgsvägen kan innebära påverkan från buller och vibrationer vid en eventuell exploatering. Det bedöms inte finnas några risker kopplat till farligt gods inom området. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara medelgoda.

Teknisk försörjning

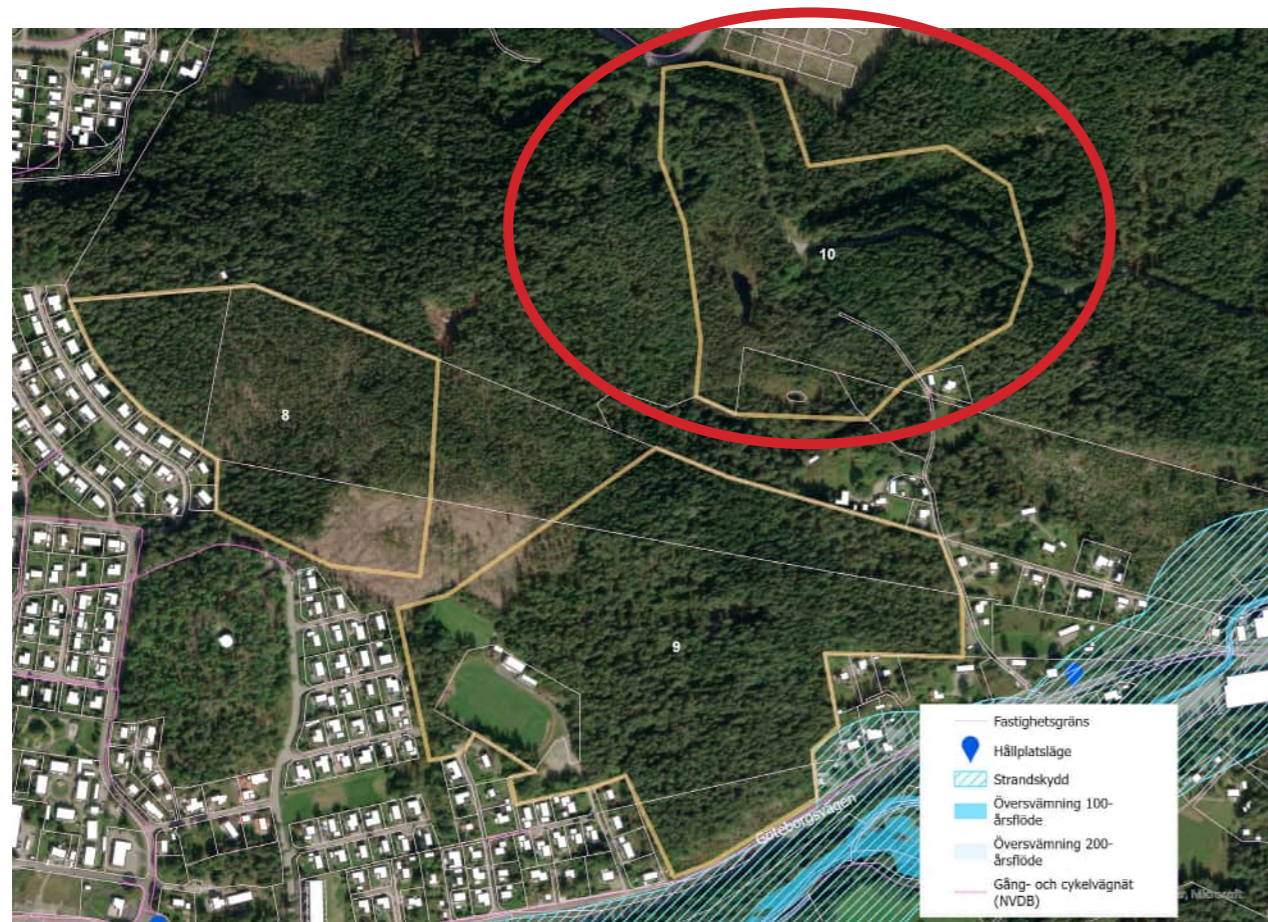
Området ingår i VA-utredningsområde i kommunens vattentjänstplan. Statusen VA-utredningsområde innebär att behovet och förutsättningarna för VA-utbyggnad behöver utredas innan beslut om områdets VA-kategorisering kan fattas.

Den västra delen av området, kring idrottsplatsen, ingår i befintligt verksamhetsområde för VA. Avståndsmässigt är det alltså goda förutsättningar för att ansluta området till VA. Topografin utgör dock en försvarande omständighet. Höjdskillnaderna samt berget gör att det är svårare att anlägga ledningar. Det kommer att krävas relativt omfattande markarbeten och sprängning för att anlägga ledningar, samt åtgärder för att uppnå tillräckligt tryck för att försörja det högt belägna delarna med vatten. Förutsättningarna sett till teknisk försörjning bedöms därför vara mindre goda.

Genomförbarhet

Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara mindre goda. Förutsättningarna utgör inte definitivt hinder för exploatering. De bedöms dock vara starkt kostnadsdrivande gällande markarbeten samt anläggning av väg och vatten- och avloppssystem. Detta påverkar genomförbarheten samt den ekonomiska rimligheten som lokaliseringalternativ negativt. En exploatering kräver att två gällande detaljplaner (byggnadsplaner) upphävs samt att ny detaljplan upprättas. Genomförbarheten sett till anslutning till befintligt trafiknät bedöms vara relativt goda, men standardhöjande åtgärder på befintlig enskild väg kan leda till svårigheter genomförandemässigt. De samlade förutsättningarna för genomförbarheten bedöms vara mindre goda.

OMRÅDE 10



Planförhållanden

Området ligger i den östra delen av Varpås. En exploatering stöds inte av gällande översiktsplan. I ÖP2022 är området utpekad som landsbyggd, med ställningstagandet att försiktig utveckling av fler bostäder är möjlig i de befintliga bystrukturerna. En mindre del i norr är utpekad som mångfunktionell bebyggelse för Bollebygd tätortsområde (T1 - pågående markanvändning). Inom område T1 bedöms det behöva tillkomma ca 500 bostäder genom förtätning samt olika servicefunktioner. Området omfattas ej av detaljplan. Planförhållandena bedöms vara mindre goda.

Exploateringsförhållanden

Området utgörs av ca 12 hektar delvis mycket kuperad skogsmark. Lite mer än hälften av området är relativt plant, med en lutning under 10 %. Det finns en kraftig höjd i den östra delen av området med en nivåskillnad på ca 27 m och en lutning på mellan 30-50%. Den planare delen av området, väster om Varpåsvägen, utgörs av ett område med sankmark kring Stora och Lilla Varpåstjärnen. Nivåskillnaderna och sankmarken kräver stora markarbeten för att skapa byggbar mark och möjliggöra exploatering. Den totala byggbara

ytan är svår att uppskatta i detta skede, men med tillräckligt stora markarbeten bedöms ytan kunna rymma såväl bostäder som förskola och äldreboende. Om 75% av ytan kan bebyggas rymms ca 90 bostäder (exploateringsstal på 0,2) samt äldreboende och förskola. Alternativt antingen äldreboende eller förskola samt ca 120 bostäder. Med enbart bostadsändamål bedöms ca 180 bostäder rymmas. Exploateringsförhållandena bedöms vara mindre goda.

Markägoförhållanden

Området omfattar tre fastigheter. Merparten av området är inom kommunägda Erikstorp 1:183 (ca 90%). Erikstorp 3:14 och 3:5 är privatägda. Det finns inga indikationer på att de privata markägarna avser exploatera marken. Markägoförhållandena bedöms vara medelgod.

Tillgänglighet till service

Avståndet till grundskola (Gaddenskolan F-6) samt idrottshall är ca 1,2 km. Närmsta förskola finns ca 1 km från området (Eriksgården). Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygd centrum på ca 1,8 km avstånd. Tillgängligheten till service

bedöms vara mindre god.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Den närmsta busshållplatsen med regelbundna avgångar är belägen ca 450 meter bort (hpl. Slätterna). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara god.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger öster om Bollebygd tätort, och angränsar söder och norr till befintlig villabebyggelse i Varpås och Erikstorp. Om området angörs från norr bedöms området kunna knyta an till den nyligen utbyggda Erikstorp. En exploatering i området kan även utgöra en koppling mellan Erikstorp och den äldre bostadsbebyggelsen i Varpås vid Göteborgsvägen. Varpåsområdet är för tillfället inte ett utbyggnadsområde som kommunen prioriterar. I första hand prioriteras bebyggelse längs Hindåsvägen i stråket där ny gång- och cykelväg och vatten- och avloppsledning ska anläggas, Kullaområdet TÅ1. Kopplingen till befintlig bebyggelse bedöms vara medelgod.

Koppling till vägnät samt gång- och cykelvägnät

Varpåsvägen passerar genom området, men idag är endast den södra halvan av vägen öppen för trafik. Varpåsvägen håller låg standard och det bedöms krävas standardhöjande åtgärder för att lösa angringen till området. Den norra delen av vägen är en smal grusväg. Kopplingen till vägnätet bedöms vara mindre god. Befintligt GC-vägnät kan närmast nås från Erikstorpsvägen som angränsar området i norr. Kopplingen till GC-vägnätet bedöms vara god.

Naturvärden, grönstruktur

Våtmarksområdet kring Stora och Lilla Varpåstjärn är utpekad i kommunens naturvårdsplan. Naturvärdesobjektet har naturvärdesklass 3 - högt naturvärde, främst på grund av dess rika groddjursfauna. Området är dessutom utpekad som värdefull sumpskog av skogsstyrelsen. Området ligger utanför avgränsningen för grönsplanen för tätorten. Områdets naturvärde bedöms vara högt.

Sociala värden, rekreation

Området innehåller naturstig som bland annat nyttjas för promenad samt stigcykling, vilket utgör ett rekreativt värde för närboende. Vägångna stigar vid tjärnen tyder på att denna del av området är särskilt värdefull för rekreation. Det finns även en skolskog i närheten, vilket utgör ett socialt värde. En exploatering av området bedöms medföra en förlust av höga sociala värden.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom området. Det finns inga andra kända kulturhistoriska värden inom området. Landskapsbilden kring våtmarksområdet bedöms vara känsligt för exploatering på en mycket lokal skala, då landskapsrummet i hög grad är slutet. Områdets kulturhistoriska värde och landskapsbildsvärde bedöms vara medelhögt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området berör ingen jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Det finns en nedlagd deponi/soptipp inom området. Det kan finnas risk för spridning av föroreningar och sanering kan krävas inför en eventuell exploatering. Det bedöms inte finnas några risker kopplat till farligt gods inom området. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara mindre goda.

Teknisk försörjning

Området angränsar i söder till VA-utredningsområde i kommunens vattentjänstplan. Statusen VA-utredningsområde innebär att behovet och förutsättningarna för VA-utbyggnad behöver utredas innan beslut om områdets VA-kategorisering kan fattas.

Området ligger i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde för VA, norr om området. Avståndsmässigt är det alltså goda förutsättningar för att ansluta området till VA. Höjden väster om Varpåsvägen, i den östra delen av området utgör dock en försvarande omständighet. Höjdskillnaderna samt berget gör att det är svårare att anlägga ledningar. Om toppen på berget ska försörjas med vatten krävs troligtvis tryckhöjande åtgärder. Förutsättningarna sett till teknisk försörjning bedöms vara medelgod.

Genomförbarhet

Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara mindre goda. Förutsättningarna utgör inte definitivt hinder för exploatering. De bedöms dock vara starkt kostnadsdrivande gällande markarbeten samt anläggning av väg samt vatten- och avloppssystem. Detta påverkar genomförbarheten samt den ekonomiska rimligheten som lokaliseringalternativ negativt. Beroende på den nedlagda deponin/soptippens läge och föroreningsituation kan ett genomförande av exploatering påverkas. Åtgärder som exempelvis sanering kan komma att krävas. En exploatering kräver att två gällande detaljplaner (byggnadsplaner) upphävs samt att ny detaljplan upprättas. Genomförbarheten sett till anslutning till befintligt trafiknät bedöms vara relativt goda, men standardhöjande åtgärder på befintlig enskild väg kan leda till svårigheter genomförandemässigt. De samlade förutsättningarna för genomförbarheten bedöms vara mindre goda.

OMRÅDE 11 - FJÄLLASTORP



Planförhållanden

Området ingår i Kullaområdet, som i gällande översiktsplan (ÖP2022) är utpekad som mångfunktionell bebyggelse (TÅ1) med ställningstagandet: "Kullaområdet, cirka 500 bostäder och kommunal service så som förskola och i synnerhet den allmänna skolverksamheten inom området. Inom området ryms även en utvidgning av det befintliga verksamhetsområdet öster om Kullamotet. Läget nära hållplatsen Bollebygds skola kan motivera en hög exploateringsgrad inom delar av området". Exploateringen stöds alltså av gällande översiktsplan. Positivt planbesked har lämnats och detaljplanering pågår. Detaljplanen har varit ute på samråd. Planförhållandena bedöms vara goda.

Exploateringsförhållanden

Området är överlag plant. Markens lutning är under 10 %, med undantag från en mindre del av området som lutar mellan 10-20 %. Det bedöms inte finnas några topografiska begränsningar för exploatering inom området. Hela området, 5,6 hektar, bedöms vara byggbar yta. Den byggbara ytan bedöms kunna rymma både äldreboende, förskola och ca 50 bostäder (med e-tal 0,2). Alternativt ca 80 bostäder samt antingen

äldreboende eller förskola eller ca 110 bostäder med enbart bostadsändamål. Enligt samrådsförslaget till detaljplan ryms ca 50 bostäder, vilket innebär ett lägre e-tal än 0,2 som tillämpats för jämförelser i denna utredning. Exploateringsförhållandena bedöms vara goda.

Markägoförhållanden

Området omfattar en privatägd fastighet, med en fastighetsägare som avser exploatera området med bostadsbebyggelse. Markägoförhållandena bedöms vara goda.

Tillgänglighet till service

Området är beläget ca 800 m från för- och grundskola (F-9) samt idrottshall, vilket bedöms vara god tillgänglighet. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygds centrum på cirka 1,3 km avstånd, vilket bedöms vara medelgod tillgänglighet.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Området ligger ca 100 m från busshållplats med anropsstyrd trafik (hpl Fjällastorp). Närmsta hållplatserna med regelbundna avgångar ligger på ca 700 m respektive 800 m avstånd (hpl Almedal och Bollebygd skola). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara medelgod.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger väster om Bollebygd tätort i Fjällastorp/Dammkullen/Stenaskjum, som nyligen fått tätortsstatus. Kommunens avsikt är att Bollebygds tätort i första hand ska växa västerut längs Hindåsvägen för att på sikt binda samman de två tätorterna. I dagsläget ligger området något avsides. För att få till en god struktur och koppling till Bollebygds tätort krävs en sammanhängande utbyggnad längs Hindåsvägen, och kopplingen mellan Fjällastorp och Bollebygd hade gynnats av en samlad exploatering av Fjällastorp, Prästgårdsgården och område 2. Kopplingen till tätortsstrukturen bedöms vara medelhög.

Koppling till vägnät samt gång- och cykelvägnät

Området är beläget längs med Hindåsvägen. Förutsättningarna för att angöra området med biltrafik bedöms vara medelgoda/goda. I dagsläget sakar området koppling till gång- och cykelvägnätet. Inom en snar framtid kommer detta förbättras, i och med att Trafikverket bygger gång och cykelväg längs Hindåsvägen från Bollebygd till Hindås. Med detta i åtanke bedöms kopplingen till vägnät samt gång och cykelvägnät vara goda.

Naturvärden, grönstruktur

Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolans dalgång (Länsstyrelsen Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, och naturvärdet har klassats som "högst bevarandevärde" vilket är den lägre av de tre klasserna. Vidare berörs området av "viktigt regionalt samband för natur" i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Det finns biotopskyddade stenmurar och diken inom området. Området är ej utpekad i naturvårdsplanen och är beläget utanför grönplanens avgränsning. I övrigt finns inga kända naturvärden inom området. Utifrån kända förutsättningar bedöms naturvärdet vara medelhög.

Sociala värden, rekreation

I nuläget finns inga kända sociala värden eller rekreativvärden, utöver det visuella värdet i utblicken över dalgången som kanske främst kan upplevas av förbipasserande längs Hindåsvägen och Kullavägen samt närboende. Områdets sociala värde bedöms vara mindre högt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

Inga kända fornlämningar har identifierats inom området. Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolans dalgång (Länsstyrelsen Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både

på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, varav det kulturhistoriska värdet har bedömts till "stor betydelse ur bevarandesynpunkt". I bedömningen konstateras att dalgångens värde är beroende av fortsatt odling. Områdets kulturhistoriska värde bedöms vara medelhög.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området utgörs till största del av brukningsvärd jordbruksmark. 6,5 av 9 hektar utgörs av jordbruksmark enligt Jordbruksverkets blockdatabas. Det är möjligt att även resterande 2,5 hektar kan komma att bedömas utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Hälsa, risk och säkerhet

Området är beläget längs Hindåsvägen vilket eventuellt kan medföra vissa risker kopplat till buller. Ingen risk kopplat till farligt gods föreligger inom området. Den nordvästra halvan av området omfattas av aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Dessa risker bedöms kunna hanteras under planprocessen, och bedöms inte utgöra hinder för exploatering. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara medelgoda.

Teknisk försörjning

Området ligger strax väster om nuvarande verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Området är utpekad som det högst prioriterade VA-utbyggnadsområdet i kommunens vattentjänstplan. Statusen VA-utbyggnadsområde innebär att hela eller delar av området planeras att införlivas i verksamhetsområde för VA. Kommunen har beslutat att bygga ut VA-nätet med en överföringsledning västerut längs Hindåsvägen till Fjällastorp/Dammkullen, och det föreligger ett krav på utbyggnaden enligt LAV 6§. I och med detta skulle området kunna anslutas till det kommunala VA-nätet, och det skulle innebära ett effektivt samnyttjande av den planerade VA-utbyggnaden. Förutsättningarna för att ansluta området till befintlig teknisk infrastruktur bedöms vara mycket goda.

Genomförbarhet

Trafikverket är väghållare för Hindåsvägen, som passerar längs med områdets södra sida. Anläggning av ny anslutning till Hindåsvägen krävs, och sker i samråd med Trafikverket i egenskap av väghållare. Kommunen har inte full rådgivning över frågan. Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara medelgoda.

OMRÅDE 12 - PRÄSTGÅRDSGÄRDET



Planförhållanden

Området ingår i Kullaområdet, som i gällande översiktsplan (ÖP2022) är utpekad som mångfunktionell bebyggelse (TÅ1) med ställningstagandet: "Kullaområdet, cirka 500 bostäder och kommunal service så som förskola och i synnerhet den allmänna skolverksamheten inom området. Inom området rymms även en utvidgning av verksamhetsområdet öster om Kullamotet. Läget nära hållplatsen Bollebygdskola kan motivera en hög exploateringsgrad inom delar av området". Exploateringen stöds alltså av gällande översiktsplan.

Positivt planbesked har lämnats och detaljplanering pågår. Detaljplanen har varit ute på samråd. Planförhållandena bedöms vara goda.

Exploateringsförhållanden

Området är något böljande och svagt sluttande ned mot cirkulationsplatsen i korsningen Hindås-/Rävlandavägen. Marken lutar under 10 % i merparten av området. I en mindre del av området uppgår lutningen till mellan 10-20 %, och på något ställe över 20 %. Det bedöms inte finnas några större topografiska begränsningar för exploatering inom

området. I stort sett hela området, 7,7 hektar, bedöms vara byggbar yta. Den byggbara ytan bedöms kunna rymma både äldreboende, förskola och ca 90 bostäder, med exploateringsstal 0,2. Med enbart bostadsändamål bedöms ca 150 bostäder rymmas. Alternativt kan antingen förskola eller äldreboende samt ca 120 bostäder rymmas. Enligt detaljplanens samrådshandlingar rymms 200 bostäder, vilket innebär ett högre e-tal än 0,2 som tillämpats för jämförelser i denna utredning. Exploateringsförhållandena bedöms vara goda.

Markägoförhållanden

Området omfattar en privatägd fastighet, med en fastighetsägare som avser exploatera området med bostadsbebyggelse. Markägoförhållandena bedöms vara goda.

Tillgänglighet till service

Området är beläget ca 200 m från för- och grundskola (F-9) samt idrottshall, vilket bedöms vara god tillgänglighet. Övrig kommunal och kommersiell service finns främst i Bollebygdskans centrum på cirka 600 m avstånd, vilket bedöms vara god tillgänglighet.

Tillgänglighet till kollektivtrafik

Närmsta hållplats med regelbundna avgångar ligger direkt söder om området (hpl Bollebygd skola). Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara mycket god.

Struktur - koppling till befintlig bebyggelse

Området ligger i den västra delen av Bollebygd tätort. Kommunens avsikt är att Bollebygdskans tätort i första hand ska växa västerut längs Hindåsvägen för att binda samman Bollebygd med Fjällastorp/Dammkullen. Prästgårdsgården är ett naturligt första steg i denna utbyggnad, och har en strategiskt god lokalisering. Med tanke på planerna om en sammanhängande utbyggnad längs Hindåsvägen kan utbyggnaden av Prästgårdsgården vara en viktig förutsättning för en eventuell fortsatt utveckling av Fjällastorp samt område 1 och 2. Kopplingen till tätortsstrukturen bedöms vara god.

Koppling till vägnät samt gång- och cykelvägnät

Området omges av Hindåsvägen, Rävlandavägen och Kullavägen. Förutsättningarna för att angöra området med biltrafik bedöms vara goda. Gång- och cykelvägnätet sträcker sig till Bollebygdskolan och cirkulationsplatsen Hindås-/Rävlandavägen intill planområdet. Gång- och cykelöverfarter mellan skolan och/eller cirkulationsplatsen krävs för att binda samman området med gång- och cykelvägnätet. Trafikverket bygger ut gång- och cykelväg längs Hindåsvägen från cirkulationsplatsen till Hindås, vilket ytterligare stärker områdets koppling till gång- och cykelvägnätet. Med detta i åtanke bedöms kopplingen till vägnät samt gång och cykelvägnät vara goda.

Naturvärden, grönstruktur

Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, och naturvärdet har klassats som "högt bevarandevärde" vilket är den lägre av de tre klasserna. Vidare berörs områdena av "viktigt regionalt samband för natur" i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Områdena är ej utpekade i naturvårdsplanen och är belägna utanför grönplanens avgränsning. I övrigt finns inga kända naturvärden inom områdena. Utifrån kända förutsättningar bedöms naturvärdet vara medelhögt.

Sociala värden, rekreation

Området är utpekad som viktigt samband för natur och friluftsliv i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Det visuella värdet i utblicken över dalgången som

kanske främst kan upplevas av förbipasserande längs Kullavägen, Hindåsvägen och Rävlandavägen utgör ett visst socialt värde. Områdets sociala värde bedöms vara medel högt.

Kulturhistoriska värden & landskapsbild

För samtlig mark inom området har, till skillnad från övriga lokaliseringalternativ, en arkeologisk utredning tagits fram. Av utredningen framkommer att tidigare identifierad fornlämnning undersökts och tagits bort inom ramen för förundersökningen. Området är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, inom Nolåns dalgång (Länsstyrelsen Älvsborgs län, 1994). Bedömningen baseras både på områdets kulturhistoriska värde och naturvärde, varav det kulturhistoriska värdet har bedömts till "stor betydelse ur bevarandesynpunkt". I bedömningen konstateras att dalgångens värde är beroende av fortsatt odling. Områdets kulturhistoriska värde bedöms vara högt.

Berörs brukningsvärd jordbruksmark?

Området utgörs i sin helhet av brukningsvärd jordbruksmark, d.v.s. ca 7,7 hektar.

Hälsa, risk och säkerhet

En bullerutredning har tagits fram inom ramen för projektet som visar på att riktvärden uppnås. Ingen risk kopplat till farligt gods föreligger inom området. Ungefär halva området omfattas av aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Dessa risker bedöms kunna hanteras under pågående planprocess, och bedöms inte utgöra hinder för exploatering. Förutsättningarna sett till hälsa, risk och säkerhet bedöms vara medelgoda.

Teknisk försörjning

Området ligger strax väster om nuvarande verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Området är utpekad som det högst prioriterade VA-utbyggnadsområdet i kommunens vattentjänstplan. Statusen VA-utbyggnadsområde innebär att hela eller delar av området planeras att införlivas i verksamhetsområde för VA. Kommunen har beslutat att bygga ut VA-nätet med en överföringsledning västerut längs Hindåsvägen till Fjällastorp/Dammkullen, och det föreligger ett krav på utbyggnaden enligt LAV 6§. I och med detta skulle området kunna anslutas till det kommunala VA-nätet, och det skulle innebära ett effektivt samnyttjande av den planerade VA-utbyggnaden. Förutsättningarna för att ansluta området till befintlig teknisk infrastruktur bedöms vara mycket goda.

Genomförbarhet

Trafikverket är väghållare för Hindåsvägen, Rävlandavägen och Kullavägen som omger området. Enligt samrådsförslaget till detaljplan kan angöring ske via Kullavägen. Alternativt kan det vara möjligt att angöra området via Rävlandavägen eller Hindåsvägen, men det sker i samråd med Trafikverket i egenskap av väghållare. Förutsättningarna för att angöra området bedöms vara relativt goda. Markförhållandena och de topografiska förutsättningarna bedöms utifrån kända förutsättningar vara medelgoda.



4

Utvärdering
och slutsats

UTVÄRDERING

I matrisen nedan sammanställs utvärderingen av samtliga lokaliseringalternativ. För mer utförliga beskrivningar och motiveringar, se områdesbeskrivning för respektive område ovan. Områdenas lämplighet för exploatering graderas enligt skalan i figuren till höger, och den sammanvägda poängen presenteras längst ned i tabellen.

Bra (5 poäng)	Medel (3 poäng)	Mindre bra (1 poäng)
Exploatering har ingen negativ påverkan eller innebär goda planeringsförutsättningar.	Exploatering har viss negativ påverkan eller innebär medelgoda planeringsförutsättningar.	Exploatering har huvudsakligen negativ påverkan eller innebär mindre goda planeringsförutsättningar.

	Område 1	Område 2	Område 3	Område 4 - Mellan Göteborgs vägen & Odens väg	Område 5 - Västra Sörgården	Område 6	Område 7 (a&b)	Område 8	Område 9	Område 10	Område 11 - Fjällastorp	Område 12 - Prästgårdsgården
Planförhållanden	Stöds av ÖP2022. Omfattas inte av DP.	Stöds av ÖP2022. Omfattas inte av DP.	Stöds av ÖP2022. Omfattas inte av DP.	Stöds av ÖP2022. Strider mot gällande DP.	Stöds av ÖP. Stöds inte av gällande detaljplan.	Stöds av ÖP2022. Omfattas inte av DP.	Stöds inte av ÖP2022. Omfattas inte av DP.	Stöds av ÖP2022. Omfattas inte av DP.	Stöds av ÖP2022. Strider mot gällande DP.	Stöds inte av ÖP2022. Omfattas inte av DP.	Stöds av ÖP2022. Pågående DP.	Stöds av ÖP2022. Pågående DP.
Exploateringsförhållanden (byggbar yta, topografi)	Gynnsam topografi, Uppskattningsvis kan samtliga funktioner rymmas med ca 80 bostäder, antingen förskola (Fsk) eller äldreboende (Äbo) samt 110 bostäder eller enbart ca 140 bostäder.	Delvis gynnsam topografi. Uppskattningsvis rymms antingen förskola och äldreboende, ca 20 bostäder i kombination med en annan funktion eller enbart ca 50 bostäder.	Gynnsam topografi Uppskattningsvis rymms ca 20 bostäder i kombination med antingen förskola eller äldreboende. Alternativt enbart ca 50 bostäder.	Mindre gynnsam, topografi. Uppskattningsvis rymms ca 20 bostäder i kombination med antingen förskola eller äldreboende. Alternativt enbart ca 50 bostäder.	Medelgod topografi. Uppskattningsvis rymms ca 50 bostäder i kombination med förskola och äldreboende, antingen förskola eller äldreboende och 80 bostäder eller enbart ca 110 bostäder.	Medelgod topografi. Bedöms rymma en funktion. Uppskattningsvis antingen ca 40 bostäder, äldreboende eller förskola.	Gynnsam topografi. Uppskattningsvis rymms ca 60 bostäder samt äldreboende och förskola, antingen förskola eller äldreboende och 90 bostäder eller enbart ca 120 bostäder.	Mycket svår topografi. Uppskattningsvis rymms ca 90 bostäder. Alternativt förskola och äldreboende samt ca 30 bostäder eller antingen förskola eller äldreboende samt 60 bostäder.	Mycket svår topografi. Uppskattningsvis kan samtliga funktioner rymmas, med ca 90 bostäder. Alternativt antingen förskola eller äldreboende samt ca 120 bostäder eller enbart ca 180 bostäder.	Kraftig höjd och våtmark i den planare delen. Uppskattningsvis rymms ca 90 bostäder samt Äbo och Fsk, antingen Äbo eller fsk samt 120 bostäder eller enbart ca 180 bostäder.	Gynnsam topografi, rymmer samtliga funktioner. Uppskattningsvis rymms ca 50 bostäder samt Fsk och Äbo, antingen Fsk eller Äbo samt 80 bostäder eller enbart ca 110 bostäder.	Gynnsam topografi. Rymmer samtliga funktioner. Uppskattningsvis rymms ca 90 bostäder samt Fsk och Äbo, antingen Fsk eller Äbo samt 120 bostäder eller enbart ca 150 bostäder.
Markägoförhållanden	Merparten är kommunägd. Två fastigheter är privatägda, varav det redan pågår exploatering på en.	Privatägd mark. Markägare har dragit sig ur pågående planprocess.	Kommunägd mark.	Kommunägd mark	Kommunägd mark.	Privatägd mark	Privatägd mark	Halva området utgörs av kommunägd mark.	Huvudsakligen kommunalägd mark, ca 65 %.	Huvudsakligen kommunägd mark.	Privatägd mark, men markägare avser exploatera	Privatägd mark, men markägare avser exploatera.
Tillgänglighet (service)	Cirka 700 m till för- och grundskola samt idrottshall. 1 km till övrig kommunal och kommersiell service. Bedömning förutsätter att gång- och cykelväg längs Hindåsvägen är utbyggd.	Cirka 750 m till för- och grundskola samt idrottshall. 1,2 km till övrig kommunal och kommersiell service. Bedömning förutsätter att gång- och cykelväg längs Hindåsvägen är utbyggd.	Cirka 800 m till för- och grundskola samt idrottshall. 1,2 km till övrig kommunal och kommersiell service.	300 meter till för- och grundskola samt idrottshall. 800 meter till övrig kommunal och kommersiell service.	Ligger i direkt anslutning till förskola, ca en kilometer till grundskola samt 500 meter till övrig kommunal och kommersiell service	900 m till för- och grundskola samt idrottshall. 1,4 km till övrig kommunal och kommersiell service.	Cirka 500 m till för- och grundskola samt idrottshall. 2,3 km till övrig kommunal och kommersiell service.	1,2 km till grundskola samt idrottshall. 300 m till förskola. 700 m till övrig kommunal och kommersiell service.	1,5 km till skola. 650 m till förskola. 700 m till övrig kommunal och kommersiell service.	1,2 km till grundskola (F-6), 1,2 km till idrottshall. 1 km till förskola. 1,8 km till övrig kommunal och kommersiell service.	800 m till för- och grundskola samt idrottshall. 1,3 km till övrig kommunal och kommersiell service. Bedömning förutsätter att Hindåsvägens GC är utbyggd.	Cirka 200 m till för- och grundskola samt idrottshall. 600 m till övrig kommunal och kommersiell service. Bedömning förutsätter att gång- och cykelväg längs Hindåsvägen är utbyggd.
Tillgänglighet (kollektivtrafik)	Cirka 600 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 500 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 200 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 300 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 800 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 900 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 1 km till hållplats med täta avgångar.	Cirka 600 m till hållplats med täta avgångar.	Ca 150 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 450 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 700 m till hållplats med täta avgångar.	Cirka 100 m till hållplats med täta avgångar.
Struktur, koppling till befintlig bebyggelse	Avsides i nuläget. Ligger dock längs ett prioriterat utbyggnadsstråk.	Något avsides i nuläget. Ligger dock längs ett prioriterat utbyggnadsstråk.	Avsides på grund av barriäreffekter från Rävlandavägen.	Central lokalisering i Bollebygds tätort. .	Central lokalisering i Bollebygds tätort. Skapar förutsättningar att bygga samman områdena Erikstop och centrum.	Området är av lantligt karaktär, exploatering inom området bedöms inte följa den nuvarande tätortsstrukturen.	Perifert läge sett till övriga tätorten och kommunens avsedda utbyggnadsriktning.	Nära centrum, men barriäreffekt pga topografi mot befintlig bebyggelse. Något perifert läge i förhållande till prioriterad utbyggnadsriktning.	Topografin skapar barriärer, trots närhet till omgivande bebyggelse. Kan upplevas avsides.	God koppling till Erikstorp. Kan länka samman Erikstorp och Varpås. Perifert läge i förhållande till prioriterad utbyggnadsriktning.	Något avsides i nuläget. Ligger dock längs det högst prioriterade utbyggnadsstråket.	Området är det mest centrala området i det högst prioriterade utbyggnadsstråket.
Koppling till det övergripande vägnätet samt gång- och cykelvägnätet	God koppling till vägnät. samt gång- och cykelvägnät efter utbyggnad av gång- och cykelväg längs Hindåsvägen.	God koppling till vägnät. samt gång- och cykelvägnät efter utbyggnad av gång- och cykelväg längs Hindåsvägen.	God koppling till vägnät. Saknar koppling till gång- och cykelvägnät.	God koppling till gång- och cykelvägnät samt vägnät	God koppling till gång- och cykelvägnät. Viss svårighet att få till bra angöring för biltrafik.	God koppling till vägnät. Sämre koppling till GC-vägnät.	Ligger i anslutning till Töllesjövägen och GC-väg från vilken hela tätorten kan nås.	God koppling till vägnät Befintlig väg kan sannolikt nyttjas för angöring. God koppling till GC-vägnät, men topografi kan försämra tillgängligheten.	Standardhöjande åtgärder krävs för angöring via bef. vägnät. Svårt och krävs stora åtgärder för att nå hela området pga kraftiga höjdskillnader för väg och GC.	Korsas av Varpåsvägen, dock låg standard och inte öppen för genomfart. Kräver ombyggnad av väg. God koppling till GC-vägnät.	Angränsar Hindåsvägen, god koppling till vägnät. Ny GC-väg anläggs förbi området, god koppling till GC-väg.	Omges av flertalet vägar, god koppling till vägnät. Ny GC-väg anläggs förbi området, god koppling till GC-väg. Kräver GC-överfart vid cirkulationsplatsen.

OBS. Utvärderingsmatrisen fortsätter på följande sida.

Naturvärden, grönstruktur	Regionalt värdefullt odlingslandskap – högt bevarandevärde för natur (lägsta klassen, 3/3). Viktigt regionalt samband för natur (ÖP).	Regionalt värdefullt odlingslandskap – högt bevarandevärde för natur (lägsta klassen, 3/3). Viktigt regionalt samband för natur (ÖP).	Regionalt värdefullt odlingslandskap – högt bevarandevärde för natur (lägsta klassen, 3/3). Viktigt regionalt samband för natur (ÖP).	Viktigt regionalt samband för natur (ÖP). Påverkan på naturvärden med påtagligt naturvärde. Angränsar till Nolån (högt naturvärde, klass 2).	Påverkan på naturvärden med påtagligt naturvärde.	Regionalt värdefullt odlingslandskap – högt bevarandevärde för natur. Viktigt regionalt samband för natur och friluftsliv (ÖP). Skyddsvärd fauna, naturvärdesklass 2 (Naturvårdsprogram). Angränsar till Nolån.	Västra delen (7a) utgör regionalt värdefullt odlingslandskap - högt bevarandevärde för natur (klass 3/3). Båda områdena är viktigt samband för natur och friluftsliv & viktigt regionalt samband för natur i ÖP2022.	I grönplanen utpekade ett mindre område med Björkskog som hyser visst värde för biologisk mångfald (lägsta klassen, 3/3)	I grönplanen utpekade naturvärden i granskogen kopplat till pollinerings- och biologisk mångfald.	Höga naturvärden, våtmark, sumpskog. Naturvärdesklass 3 - högt naturvärde, rik groddjursfauna.	Regionalt värdefullt odlingslandskap – högt bevarandevärde för natur (lägsta klassen, 3/3). Viktigt regionalt samband för natur och friluftsliv (ÖP). Biotopskyddade stenvägar och diken.	Regionalt värdefullt odlingslandskap – högt bevarandevärde för natur (lägsta klassen, 3/3). Viktigt regionalt samband för natur (ÖP)
Rekreation, sociala värden	Visuellt värde i dalgången för förbipasserande och närboende.	Visuellt värde i dalgången för förbipasserande och närboende.	Visuellt värde i dalgången för förbipasserande och närboende.	Exploatering gör dock anspråk på ett viktigt grönområde/ grönstråk. Höga lokala rekreationsvärden bedöms påverkas av en exploatering.	Kan innebära viss påverkan på rekreativa värden.	Viktigt regionalt samband för natur och friluftsliv, samt utpekade som natur och park i ÖP. Visuellt värde i dalgången för förbipasserande och närboende.	I utkanten av området med utpekade värde för rekreation och rörligt friluftsliv. Viktigt samband för natur och friluftsliv i ÖP2022. Visuellt värde i dalgången för förbipasserande och närboende.	Naturstig som nyttjas för cykling och promenad. Sociotopkartering indikerar rekreativa värden.	Höga rekreationsvärden. Flera naturstigar för promenad och cykling. Idrottsplats inom området omlokaliseras vid exploatering. Sociotopkartering: rekreativa värden.	Höga rekreationsvärden. Flertalet naturstigar för promenad och cykling.	Visuellt värde i dalgången för förbipasserande och närboende.	Viktigt regionalt samband för natur och friluftsliv (ÖP). Visuellt värde i dalgången för förbipasserande och närboende.
Kulturhistoriska värden & landskapsbild	Regionalt värdefullt odlingslandskap - stor betydelse ur bevarandesynpunkt (lägre klassen, 2/2). Dalgångens kulturhistoriska värde är beroende av fortsatt jordbruk.	Regionalt värdefullt odlingslandskap - stor betydelse ur bevarandesynpunkt (lägre klassen, 2/2). Dalgångens kulturhistoriska värde är beroende av fortsatt jordbruk.	Regionalt värdefullt odlingslandskap - stor betydelse ur bevarandesynpunkt (lägre klassen, 2/2). Dalgångens kulturhistoriska värde är beroende av fortsatt jordbruk.	En registrerad fornlämning finns inom området. Delvis kuperad terräng kräver markarbeten som kan påverka området karaktär	En registrerad fornlämning finns inom området. Delvis kuperad terräng kräver markarbeten som kan påverka området karaktär.	Inga fornlämningar. Regionalt värdefullt odlingslandskap - stor betydelse ur bevarandesynpunkt (lägre klassen, 2/2). Dalgångens kulturhistoriska värde är beroende av fortsatt jordbruk.	Inga kända fornlämningar. 7a utgör regionalt värdefullt odlingslandskap - stor betydelse ur bevarandesynpunkt (lägre klassen, 2/2). Dalgångens kulturhistoriska värde är beroende av fortsatt jordbruk.	Inga kända fornlämningar inom området, men strax utanför. Visst värde sett till landskapsbild, inramningen av dalgången.	Inga kända fornlämningar inom området. Markbeten riskerar förändra områdets karaktär. Visst värde sett till landskapsbild, inramningen av dalgången.	Inga kända fornlämningar inom området. Landskapsbild kring tjärnarna är känsligt för exploatering. Slutet, men på lokal skala värdefullt landskapsrum.	Inga fornlämningar. Regionalt värdefullt odlingslandskap - stor betydelse ur bevarandesynpunkt (lägre klassen, 2/2). Dalgångens kulturhistoriska värde är beroende av fortsatt jordbruk.	Inga fornlämningar. Regionalt värdefullt odlingslandskap - stor betydelse ur bevarandesynpunkt (lägre klassen, 2/2). Dalgångens kulturhistoriska värde är beroende av fortsatt jordbruk.
Berör brukningsvärd jordbruksmark	Stor andel av området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.	Stor andel av området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.	Utgörs i sin helhet av brukningsvärd jordbruksmark.	Inhägnat område för bete, osäker status.	Utpekad jordbruksmark enligt översiktsplanen. Jordbruksmarken är igenvuxen och har troligtvis inte brukats på ett tag.	Utgörs i sin helhet av brukningsvärd jordbruksmark.	Områdena utgörs, i sin helhet, av brukningsvärd jordbruksmark.	Området omfattar ej jordbruksmark.	Området omfattar ej jordbruksmark.	Området omfattar ej jordbruksmark.	Ja, 6,5 av totalt 9 hektar.	Utgörs i sin helhet av brukningsvärd jordbruksmark.
Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar, farligt gods mm)	Osäkra geotekniska förhållanden, ligger inom aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Närhet till Hindåsvägen kräver buller reducerande åtgärder.	Osäkra geotekniska förhållanden, ligger inom aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Närhet till Hindåsvägen kräver buller reducerande åtgärder.	Osäkra geotekniska förhållanden, ligger inom aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Närhet till riksväg 40 medför stor bullerproblematik samt risk för farligt gods.	Osäkra geotekniska förhållanden, ligger inom aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk.	Osäkra geotekniska förhållanden, ligger inom aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk.	Osäkra geotekniska förhållanden, ligger inom aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Närhet till Töllsjövägen kan medföra ev. bullerproblematik.	Osäkra geotekniska förhållanden, ligger inom aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Angränsar till vattenskyddsområde. Ingen risk för farligt gods. Möjligt bullerproblem från Töllsjövägen.	Inga kända risker.	Risk för buller och vibrationer från järnväg och Göteborgsvägen. Ingen risk för farligt gods.	Föroreningsrisk från nedlagd deponi, även för spridning utanför deponiområdet via vattendrag.	Delvis aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Närhet till Hindåsvägen kan ev. medföra bullerproblematik. Inga risker kopplat till farligt gods.	Bullerutredning visar att riktvärden uppnås. Delvis aktsamhetsområde för skred- och erosionsrisk. Inga risker kopplat till farligt gods.
Teknisk försörjning	Ej inom VA-verksamhetsområde. Ingår i VA-planområde. Fjällastorp, dvs. högst prio och överföringsledning längs Hindåsvägen byggs i närtid.	Strax utanför VA-verksamhetsområde. Ingår i VA-planområde Fjällastorp, dvs. högst prio och överföringsledning längs Hindåsvägen byggs i närtid.	Ligger i direkt anslutning till verksamhetsområde för VA. Utpekade som utredningsområde för VA i VA-plan.	Ligger inom verksamhetsområde för VA, eventuellt behov av tryckstegring och pumpning.	Ligger inom verksamhetsområde för VA, eventuellt behov av tryckstegring och pumpning.	Ligger i direkt anslutning till VA-verksamhetsområde.	Gränsar till VA-verksamhetsområde.	Ligger i anslutning till VA-verksamhetsområde. Höjdskillnad och berg försvårar dock VA-utbyggnad avsevärt.	Delvis inom VA-verksamhetsområde. Höjdskillnad och berg försvårar dock VA-utbyggnad avsevärt.	Ligger i anslutning till VA-verksamhetsområde. Höjdskillnad och berg försvårar dock VA-utbyggnad.	Ca 130 m från VA-verksamhetsområde. Ingår i VA-planområde. Fjällastorp, dvs. högst prio. Kan anslutas till överföringsledning längs Hindåsvägen som byggs i närtid.	Angränsar till VA-verksamhetsområde. Ingår i VA-planområde. Fjällastorp, dvs. högst prio. Kan anslutas till överföringsledning längs Hindåsvägen som byggs i närtid.
Genomförbarhet	Möjligt att nyttja befintlig väg för angöring. Markförhållanden och topografiska förutsättningar bedöms vara goda.	Möjligt att nyttja befintlig väg för angöring. Markförhållanden och topografiska förutsättningar bedöms vara goda.	Kan angöras via Rävlandavägen. Trafikverket är väghållare och kommunen har inte full rådighet i frågan. Markförhållanden och topografiska förutsättningar bedöms vara goda.	Kräver delvis stora markarbeten för utfyllnad. Kostsam anslutning för VA vid behov av tryckstegring/pumpning. Ny detaljplan behöver tas fram. Större exploatering inte möjligt.	Kräver delvis stora markarbeten för utfyllnad. Kostsam anslutning för VA vid behov av tryckstegring/pumpning. Ny detaljplan behöver tas fram. Större exploatering inte möjligt.	Den sluttande delen bör undantas från exploatering. Större exploatering inom inte möjligt. Ny detaljplan behöver tas fram. Kräver flertal utredningar.	Medelgoda markförhållanden och topografi. Befintliga anslutningsvägar till Töllsjövägen kan sannolikt nyttjas för angöring till områdena.	Genomförbarheten för anslutning till befintligt vägnät är relativt goda. Mark och topografi försvårar kraftigt, starkt kostnadsdrivande. Negativt sett till ekonomisk rimlighet.	Genomförbarheten för anslutning till befintligt vägnät är relativt goda. Mark och topografi försvårar kraftigt, starkt kostnadsdrivande. Negativt sett till ekonomisk rimlighet.	Genomförbarheten för anslutning till befintligt vägnät är relativt goda. Mark och topografi försvårar kraftigt, starkt kostnadsdrivande. Negativt sett till ekonomisk rimlighet.	Medelgoda markförhållanden och topografi. Ny anslutningsväg till Trafikverkets väg krävs.	Medelgoda markförhållanden och topografi. Ny anslutningsväg till Trafikverkets väg krävs.
Jämförelsepoäng	50 poäng	48 poäng	42 poäng	44 poäng	46 poäng	36 poäng	40 poäng	36 poäng	36 poäng	32 poäng	50 poäng	54 poäng

ÖVERSIKTSKARTA



Översiktskarta över utvärderade områden.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING OCH SLUTSATS

Rangordning	Område	Poäng
1	Område 12 - Prästgårdsgärdet	54
2	Område 11 - Fjällastorp	50
	Område 1	50
3	Område 2	48
4	Område 5	46
5	Område 4	44
6	Område 3	42
7	Område 8	40
8	Område 7 (A&B)	36
	Område 9	36
9	Område 6	34
10	Område 10	32

Poängsättningen ger en indikation på områdets samlade värde och lämplighet för exploatering. De specifika bedömningarna för varje område och kriterium behöver dock beaktas för att avgöra den slutliga lämpligheten.

Genom avgränsnings- och urvalsprocessen har samtliga områden som med säkerhet kunnat bedömas som olämpliga, för föreslagna funktioner och omfattning, uteslutits. De 12 områden som utvärderats utgör alla, i någon mån, potentiella lokaliseringalternativ. I utvärderingen har områdena analyserats för att fastslå om de är godtagbara från samhällsbyggnadssynpunkt. Enligt rättspraxis innebär detta att de ska vara tekniskt och funktionellt lämpliga samt ekonomiskt rimliga.

Område 7(A&B) strider kraftigt mot ett tydligt ställningstagande i ÖP2022. En exploatering av den skala som utreds är oförenligt med ställningstagandet som bara möjliggör mindre enstaka tillägg i bebyggelsen. Grunden till ställningstagandet är dalgångens höga värde sett till landskapskaraktär och bebyggelsestruktur. Med detta i åtanke, tillsammans med områdets låga poäng, bedöms det vara en olämplig lokalisering för exploatering med föreslagna funktioner och skala.

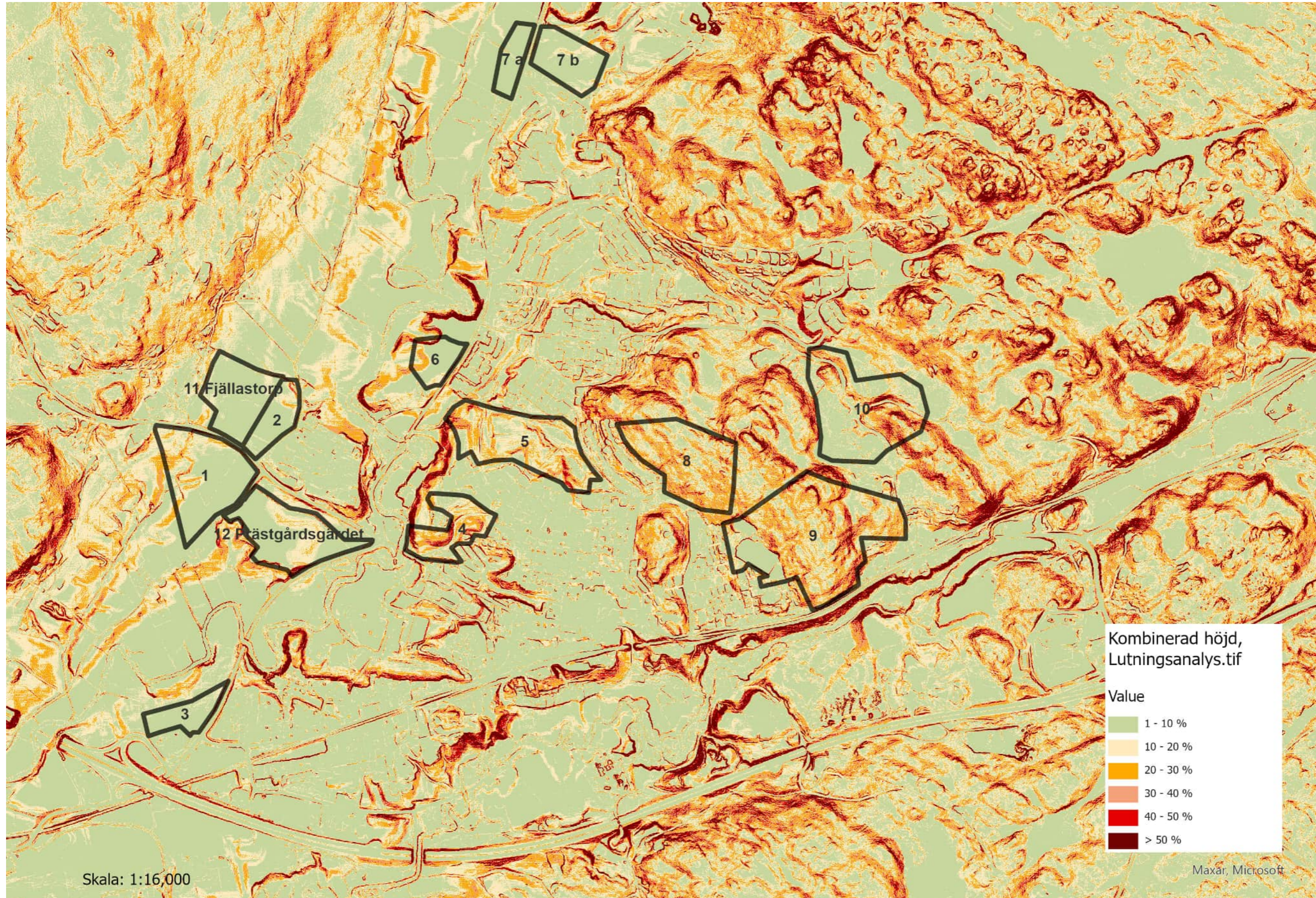
Område 3 bedöms på grund av dess läge i anslutning till riksväg 40, och den sannolika bullerproblematiken, vara en olämplig lokalisering för exploatering med föreslagna funktioner och skala. Det kan däremot finnas andra funktioner som är mer lämpliga på platsen, och resultatet från denna utredning kan vägleda i avvägningar kring utveckling med andra funktioner i området.

Samtliga tre områden i Varpås (8,9 & 10) har bedömts vara mindre lämpliga för exploatering med föreslagna funktioner och skala. Denna bedömning grundar sig i nuvarande kända förutsättningar. Förutsättningarna gällande topografi, teknisk infrastruktur och genomförbarhet har generellt sett bedömts vara svåra i området. Även höga naturvärden och sociala värden speglas i resultatet. Utvärderingsresultatet tyder på att dessa frågor bör utredas vidare och hanteras i ett helhetsperspektiv innan eventuellt beslut om exploatering av Varpåsområdet fattas.

Samtliga områden längs Hindåsvägen har fått överlag höga resultat i utvärderingen. Detta beror främst på goda markförhållanden, god infrastruktur och god koppling till övriga tätorten. I och med beslutade kommande utbyggnader av GC-väg och

VA-försörjning så kan exploatering längs Hindåsvägen anses vara ett effektivt utnyttjande av infrastrukturen. Gällande översiktsplan (2022) anger att cirka 500 bostäder behöver tillkomma i Kullaområdet (TÄ1), samt kommunal service såsom förskola. De fyra områden som har bedömts vara mest lämpliga för tänkt exploatering i utredningen ligger alla inom TÄ1. Sammanlagt bedöms cirka 420 bostäder samt en förskola rymmas inom de fyra områdena. Med tanke på att befolkningstillväxtn målet sänks i planeringsstrategin bedöms de fyra områdena kunna tillgodose exploateringsbehovet inom TÄ1 på ett tillfredställande sätt. Detta talar för att resterande del av det relativt stora TÄ1-området kan lämnas fritt från exploatering. Utvärderingsresultatet kan med fördel användas som grund till prioriteringsordning för exploatering inom Bollebygds tätort.

BILAGA 1



Kartan visar områdenas lutningsförhållanden. Geodata - Öppen nationell höjddata, Lantmäteriet.

