BOLLEBYGDS KOMMUN

Diarienummer	SBN2022/123
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2022-04-01
Antagen av XX	202 X-XX-XX
Laga kraft	202X-XX-XX
Genomförandetid	10 år

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., PRÄSTGÅRDSGÄRDET

Bollebygd kommun, Västra Götalands län

Samrådshandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2023-03-20

SAMMANFATTNING

2022-03-01 § 37 gav kommunstyrelsen samhälls-byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanering för Prästgårdsgärdet (Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl.). Marken ägs i huvudsak av Svenska kyrkan, Göteborgs stift som avser att sälja fastigheten till OBOS AB efter att planen vunnit laga kraft. OBOS AB utgör också exploatör i det aktuella projektet. Inom planområdets östra spets finns en bit mark, Flässjum 3:135, som ägs av kommunen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av marken mellan Kullavägen, Rävlandavägen och Hindåsvägen för bostäder. Detaljplanen möjliggör en utveckling av området med upp till 200 nya bostäder. Området är i dagsläget obebyggt och detaljplanen ämnar också studera ny gatustruktur och lösningar för hantering av dagvatten och skyfall.

Planområdet utgör en del av en större och karaktäristisk dalgång som sträcker sig i nord-sydlig riktning och detaljplanen syftar även till att värna de utpekade värden som Nolåns dalgång rymmer. Området är i dagsläget obebyggt och består i huvudsak av åkermark. Terrängen är något varierad med en platå belägen inom områdets östra del.

Planområdet utgör ca 11 hektar och är beläget i utkanten av centrum, ca 1 km norr om den västra infarten till tätorten. I norr/nordost angränsar området till Hindåsvägen, följt av Bollebygds kyrka. I söder/sydost angränsar området till Rävlandavägen samt befintlig skogsridå som avskärmar fastigheten från ett färre antal bostadsfastigheter väster om området. I väster angränsar området till Kullavägen, följt av befintlig ängs-/åkermark.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, 2023-03-02
- Illustrationsplan, 2023-03-02
- Grundkarta och fastighetsförteckning, Metria, 2023-01-16/2023-02-20

Utredningar som tagits fram under planarbetet redovisas nedan:

- Trafikutredning, COWI, 2023-02-13
- PM parkering, COWI/Liljewall, 2023-02-22
- Bullerutredning, Efterklang, 2023-02-16
- VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Vajpro, 2023-02-10
- Miljöteknisk markundersökning, COWI, 2023-01-27
- Lokaliseringsutredning, Liljewall Arkitekter, 2023-02-28
- Solstudier, Liljewall Arkitekter, 2023-02-23

Utredningar som tagits fram i samband med det tidigare samrådsförslaget och som använts som underlag till aktuell detaljplan:

- Naturvärdesinventering för Prästgårdsgärdet och Fjällastorp, Jakobi, 2018-04-24
- Geotekniskt PM och MUR, Norconsult, 2016-12-05
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna, Statens historiska museer 2018
- Riskanalys, WSP, 2018-05-25

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING OCH SYFTE 6

1.1 DETALJPLANENS SYFTE 6
1.2 PLANOMRÅDE 6
1.3 ÄRENDEINFORMATION 7

2 BEBYGGELSE 8

2.1 BEBYGGELSESTRUKTUR OCH STADSBILD 8
2.2 BOSTÄDER 14
2.3 ARBETSPLATSER 15
2.4 SERVICE 15
2.5 HISTORIK OCH KULTURMILJÖ 16

3 GATOR OCH TRAFIK 21

3.1 GATUNÄT 21
3.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK 24
3.3 BILTRAFIK OCH BILPARKERING 26
3.4 KOLLEKTIVTRAFIK 30

4 MARK, MILJÖ OCH HYDROLOGI 31

4.1 NATUR OCH VEGETATION 31
4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 37
4.3 BIOLOGISK MÅNGFALD 38
4.4 REKREATION 39
4.5 KLIMATANPASSNING 40
4.6 LAGENLIGT SKYDDAD NATUR 40
4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 41
4.8 STRANDSKYDD 42
4.9 HUSHÅLLNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN 43
4.10 MILJÖBEDÖMNING 44
4.11 MILJÖKVALITETSNORMER 45

5 SOCIALA PERSPEKTIV 47

5.1 MÖTESPLATSER 47
5.2 TILLGÄNGLIGHET 48
5.3 TRYGGHET 48
5.4 BARN OCH UNGA 49
5.5 JÄMLIKHET 49

6 HÄLSA OCH SÄKERHET 50

6.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING 50
6.2 RISK FÖR EROSION 51
6.3 RISK FÖR SKRED 51
6.4 RISK FÖR RAS 51
6.5 OMGIVNINGSBULLER 52
6.6 SKYFALL 55
6.7 FÖRORENAD MARK OCH RADON 56
6.8 RISK FÖR BRAND 57
6.9 SLÄCKVATTEN 58
6.10 ÖVRIG RISK 58

7 RIKSINTRESSEN 60

8 KOMMUNALA, REGIONALA OCH NATIONELLA PLANERINGSUNDERLAG 60

8.1 KOMMUNALA 60
8.2 REGIONALA 61
8.3 NATIONELLA 62

9 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 64

9.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 64

10 TEKNISK FÖRSÖRJNING 67

10.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER 67
10.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS 67
10.3 VATTEN OCH AVLOPP 67
10.4 DAGVATTEN 68
10.5 VÄRME 71
10.6 EL, TELE OCH FIBER 71
10.7 AVFALLSHANTERING 71

11 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 72

11.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 72
11.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 72
11.3 EKONOMISKA FRÅGOR 73
11.4 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING 74
11.5 UPPLYSNINGAR 74

12 ORGANISATORISKA FRÅGOR 75

12.1 HANDLÄGGNING 75
12.2 PRELIMINÄR TIDPLAN 75
12.3 HUVUDMANNASKAP 75
12.4 GENOMFÖRANDETID 75
12.5 EXPLOATERINGSAVTAL 75
12.6 MEDVERKANDE I PLANARBETET 76

1 INLEDNING OCH SYFTE

1.1 DETALJPLANENS SYFTE

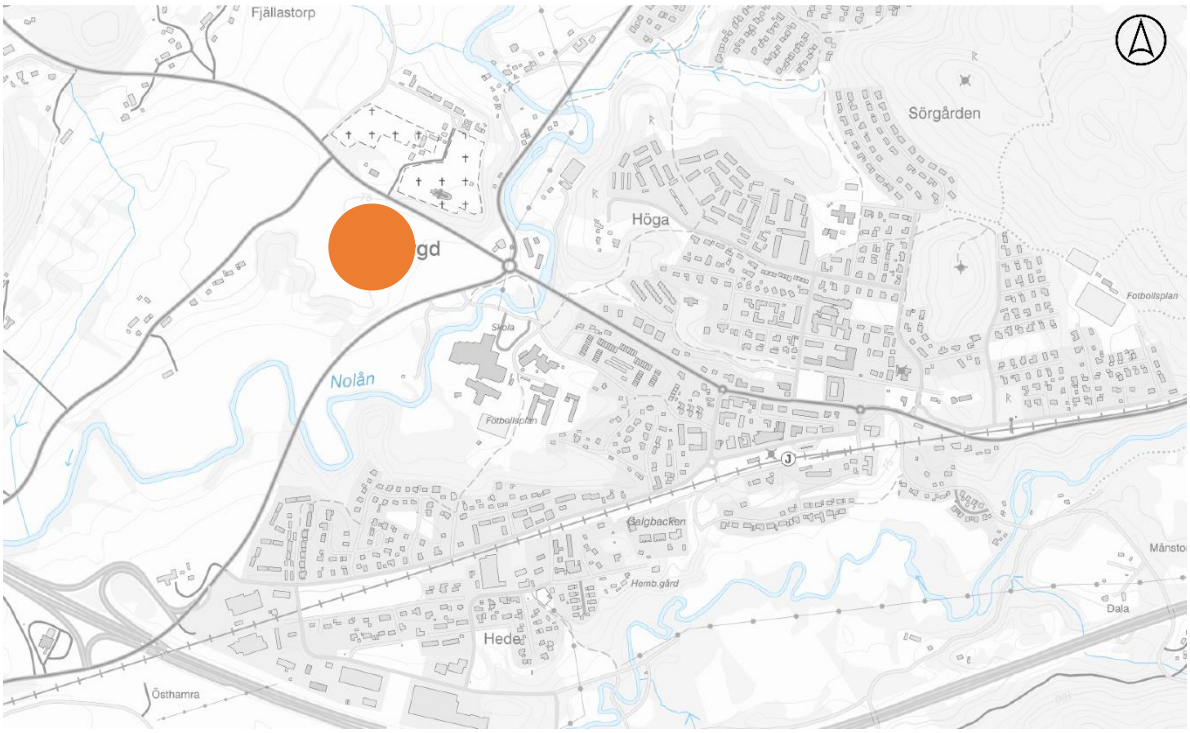
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av området med ca 200 nya bostäder i småskalig trädgårdsstadskaraktär. Området är i dagsläget obebyggt och detaljplanen ämnar också studera ny gatustruktur och lösningar för hantering av dagvatten och skyfall.

Planområdet utgör en del av en större och karaktäristisk dalgång som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Detaljplanen syftar vidare till att värna de utpekade värden som Nolåns dalgång rymmer. Bebyggelsen anpassas utifrån landskapets karaktär och ett bevarande av vyer och siktlinjer.

1.2 PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i utkanten av centrum, ca 1 km norr om den västra infarten till tätorten. I norr/nordost angränsar området till Hindåsvägen, följt av Bollebygds kyrka. I söder/sydost angränsar området till Rävlandavägen samt befintlig skogsridå som avskärmar fastigheten från ett färre antal bostadsfastigheter väster om området. I väster angränsar området till Kullavägen, följt av befintlig ängs-/åkermark.

Detaljplanen omfattar ett område om ca 11 hektar och utgörs av fastigheten Bollebygds Prästgård 1:1. Området är i dagsläget obebyggt och huvuddelen av marken, Bollebygds prästgård 1:1, ägs av Svenska kyrkan, Göteborgs stift. Svenska kyrkan avser att sälja fastigheten till OBOS AB efter att planen vunnit laga kraft. Fastigheten Flässjum 3:135 ägs av kommunen.



Översiktskarta över planområdet. Källa: Lantmäteriets topografiska karta.

1.3 ÄRENDEINFORMATION

2018-04-26 § 21 gav Kommunfullmäktige Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanering för Prästgårdsgärdet (Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl.). Detaljplanen var på samråd 2018-10-03 till 2018-10-31. Flera statliga myndigheter hade stora och kostnadsdrivande synpunkter på planförslaget och projektet lades då vilande. Flera planeringsförutsättningar har ändrats sedan planuppdraget gavs, bland annat har lagstiftning kring jordbruksmark skärpts. Kommunen har även tagit fram nya planeringsunderlag, t.ex. en integrerad landskapsanalys (ILKA), samt antagit nya exploateringsriktlinjer och nya riktlinjer för exploatörssamverkan i detaljplaner. Kommunen har även tagit fram en ny översiktsplan.

2022-03-24 § 31 upphävde Kommunfullmäktige planprogrammet för Kulla som var en grund till att uppdraget gavs från början då det stred mot det planeringsunderlag som tagits fram i samband med den nya översiktsplanen.

I samband med att planprogrammet för Kulla upphävdes av Kommunstyrelsen gavs ett nytt planuppdrag 2022-03-01 § 37 för Prästgårdsgärdet (Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl.). Planuppdragets syfte är att planlägga marken mellan Kullavägen, Rävlandavägen och Hindåsvägen för bostäder.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

2 BEBYGGELSE

2.1 BEBYGGELSESTRUKTUR OCH STADSBILD

2.1.1 BEFINTLIGT

Det aktuella planområdet är obebyggt. Anslutande fastigheter består i huvudsak av öppen åker- och jordbruksmark samt ett mindre naturområde. Norr om planområdet, på andra sidan Hindåsvägen, ligger Bollebygds kyrka och prästgård samt bostadsområdet Dalvyn. Strax öster om kyrkan, vid korsningen mellan Hindås- och Göteborgsvägen, ligger en bensinstation med tillhörande snabbmatsrestaurang. Ett mindre antal fastigheter med villabebyggelse ligger placerade utmed Kullavägen, väster om planområdet.

Befintlig villabebyggelse väster om planområdet. Foto taget från Kullavägen.

2.1.2 NYTT

Bebyggelse och arkitektur

Förslagets omfattning och utformning utgör en viktig del för att smälta in i det karaktäristiska dalgångslandskapet. Framtaget förslag syftar därför till att möjliggöra en varierad och väl sammanhållen arkitektur som respekterar befintligt landskap och omland. Kyrkan utgör fortsatt ortens ikonbyggnad och förslaget har anpassats utifrån att bibehålla strategiska siktlinjer. Centralt inom området föreslås ett rumsbildande torg vilket ansluter till en ”utsiktsgata” som utgör en central axel med siktlinjer till kyrkan och omlandet.

Föreslagen bebyggelse kan uppföras i varierade typologier och upplåtelseformer med starka influenser från trädgårdsstadens gröna och småskaliga ideal. Förslaget inrymmer rad-, par- och kedjehus samt småhus och mindre flerbostadshus i 2–3 våningar. En harmonisk variation av form, färg, stil och byggnadshöjder bidrar till en levande miljö i mänsklig skala. För att bebyggelsen inte ska konkurrera med det kringliggande landskapet föreslås bebyggelsen i huvudsak att uppföras med två våningar. Där kringliggande landskap tillåter föreslås bebyggelsen uppgå till tre våningar.

Taklandskapen utgör en särskilt viktig aspekt då områdets topografi gör taken synliga från många håll. Planbestämmelse införs därför om sadeltak. För att området ska smälta in i kringliggande naturlandskap föreslås träfasader i varma jordnära kulörer. Komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus och cykelparkering behöver inordnas i arkitekturen och skalan. Staket/plank, häckar, möblering och belysning utgör viktigt karaktärsdrag i strukturen och bidrar i sig till den småskaliga rumsupplevelsen.

Gaturum

Gaturummets utformning utgör en viktig aspekt för områdets karaktär. Området utformas med en dubbelriktad huvudgata som slingrar sig genom området och där trafiken rör sig i lägre hastigheter. Längs ena sidan av gatan finns ett avsatt utrymme för gång- och cykel. Delar av huvudgatan föreslås även kantas av en trädrad och parkering. Husen möter gatan och förgårdsmarken mellan fasad och gata möjliggör ett grönt och socialt utrymme. Inom och mellan kvarteren möjliggörs yta för angöringsgator och intima gränder som kopplar samman strukturen. Områdets parkering föreslås förläggas samlad i mindre kluster vilket minskar det visuella uttrycket av större hårdgjorda ytor. De kan med fördel förläggas dolt, bakom plank eller häckar.

Växtlighet och grönska

Eftersträvad karaktär präglas av grönska och ordnade planteringar i både privata och offentliga rum. Att möjliggöra trädplantering i gaturummet sätter ramarna för en lummig miljö. Träd tar tid att växa till sig och att markera tomtgränser med häckar i stället för staket kan också bidra till det gröna intrycket av området. Att kunna märka av säsonger och årstider genom knoppar och blomning är en viktig aspekt för trivsel och välmående.

Illustrationen visar föreslagen struktur enligt trädgårdsstadens principer, Liljewall Arkitekter.

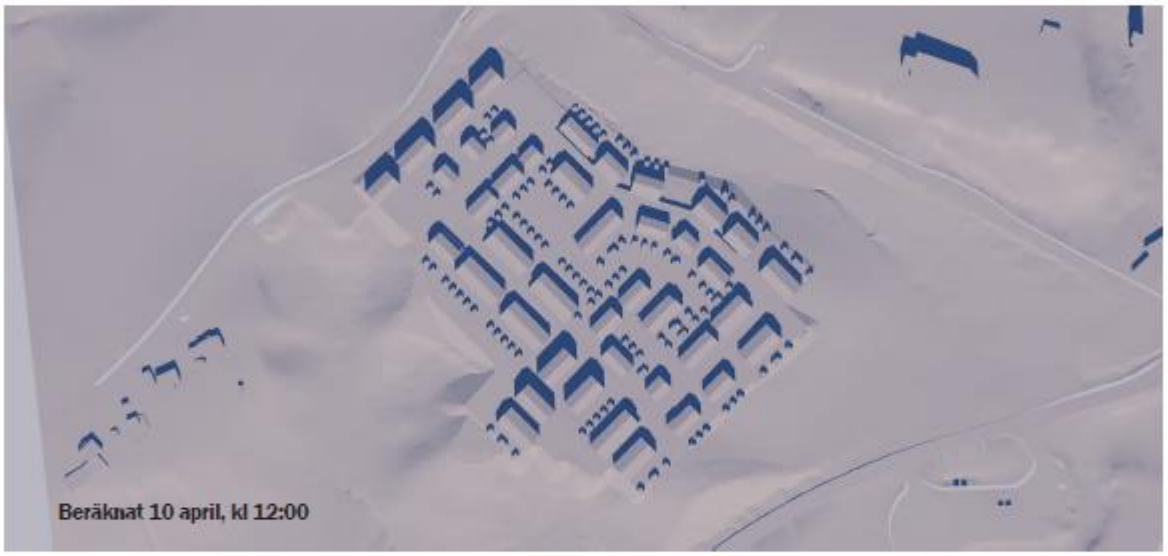
2.1.3 KONSEKVENSER

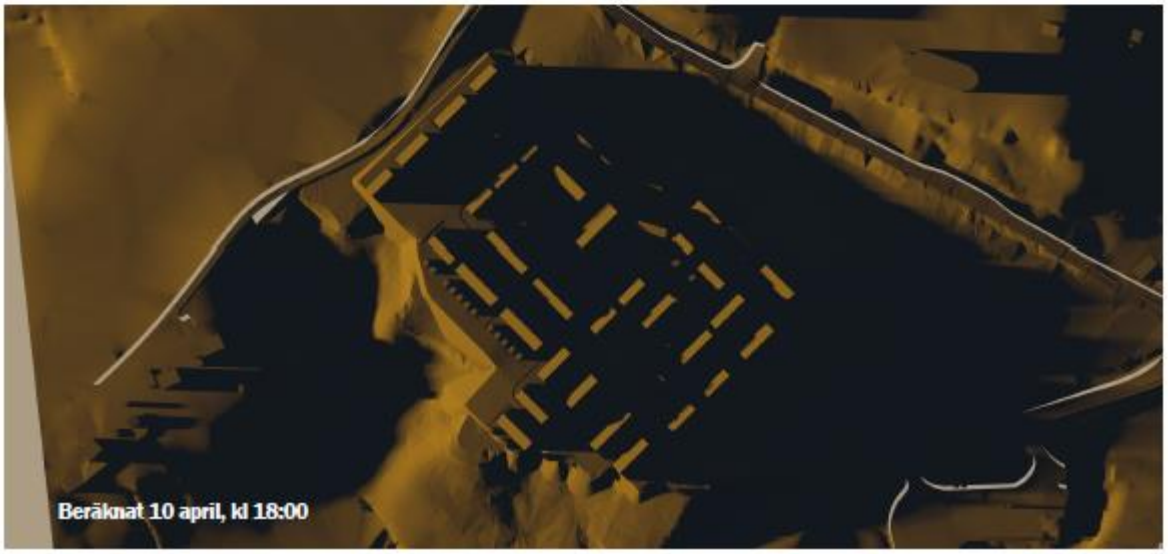
Förslaget tar i största möjliga mån hänsyn till den lokala kontexten och syftar till att inordna bebyggelsen i landskapet. Våningsantal, gatubredd, fasadmaterial, kulörer, takform och växtlighet ska skapa en karaktär som förstärker tätorten och Kullaområdet. En siktlinje mot kyrkan föreslås säkras genom prickmark på plankartan. Bebyggelsen placeras på en platå inom planområdet för att hålla sikten mot kyrkan fri från Rävlandavägen och centrum.

Illustrationen visar siktlinjen från det föreslagna torget mot kyrkan, Liljewall Arkitekter.

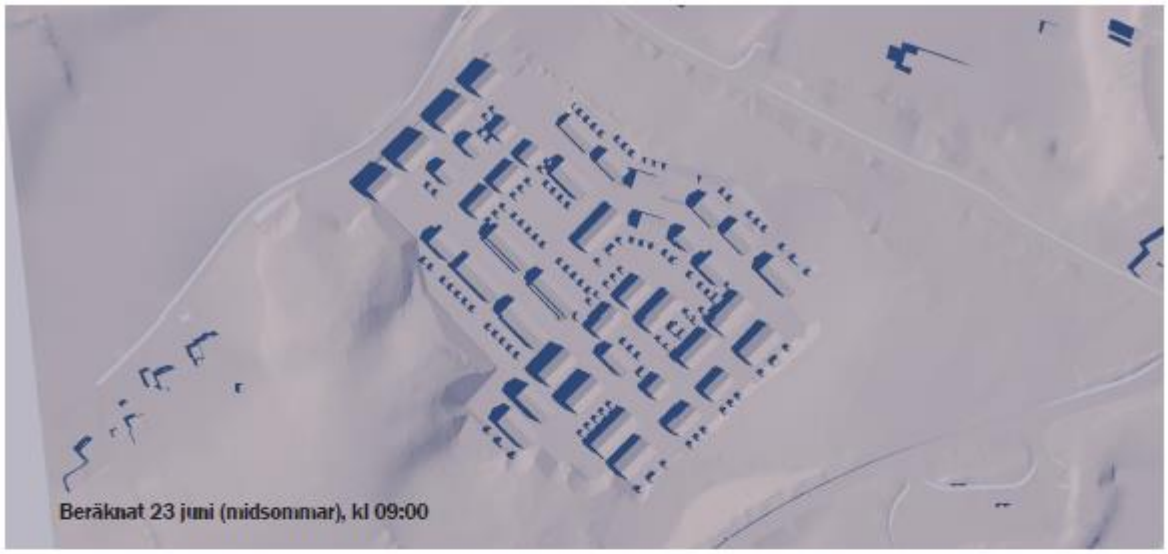
2.1.4 SOL/SKUGGSTUDIE

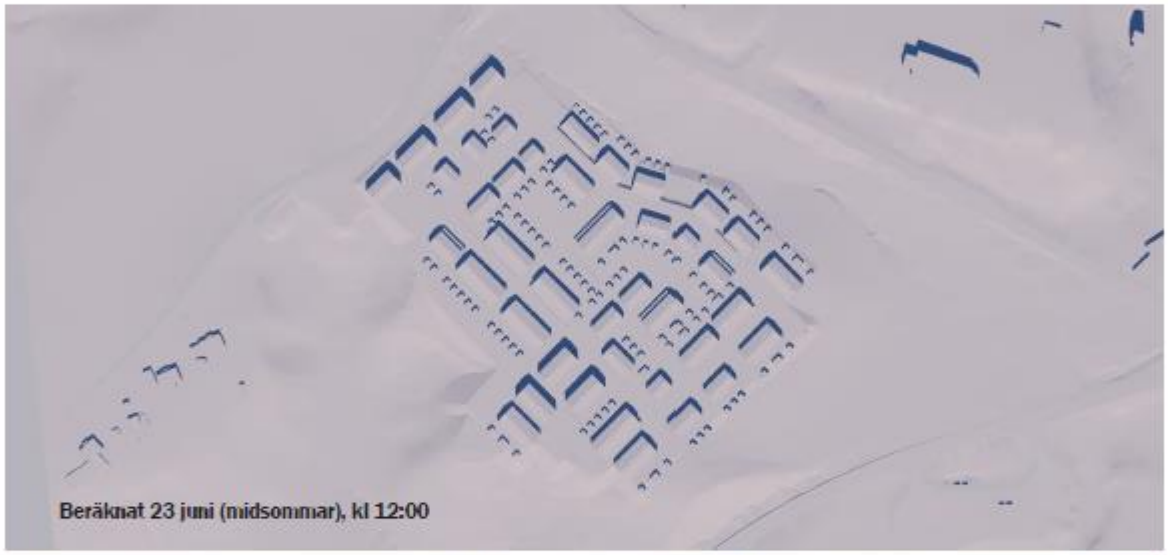
En sol/skuggstudie har gjorts för att tydligare redovisa hur den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka sol och skugga inom samt runt planområdet. Studien har gjorts vid två tillfällen, 10 april respektive 23 juni, samt vid tre olika klockslag för att jämförelser under olika tillfällen ska kunna göras.





Bilden visar sol/ skuggstudier som beräknats 10 april vid tre olika klockslag. Liljewall Arkitekter 2023-02-23.





Bilden visar sol/ skuggstudier som beräknats 23 juni vid tre olika klockslag. Liljewall Arkitekter 2023-02-23.

2.2 BOSTÄDER

2.2.1 BEFINTLIGT

Området är i dagsläget obebyggt. Kringliggande mark består i huvudsak av åker- och jordbruksmark samt ett mindre naturområde. Sydväst om planområdet, utmed Kullavägen, finns ett antal bostadsfastigheter med friliggande villabebyggelse i 1,5 plan. Norr om kyrkan/prästgården finns flerbostadshus i 2-3 vån.

2.2.2 NYTT

Förslaget innebär ett tillskott på upp till 200 bostäder vilket är en betydande del i kommunens planerade bostadsförsörjning. Förslaget utformas med starka influenser från trädgårdsstadens gröna och småskaliga ideal och inrymmer rad-, par- och kedjehus samt småhus och mindre flerbostadshus i 2-3 våningar.

Varje kvarter utformas som en grannskapsenhet med gemensamma gröna rum, praktiska funktioner och sociala ytor. Förslaget ämnar åt att skapa ett område med starka sociala band som också öppnar upp mot omvärlden. Det sammanlänkade vägnätet ger plats för möten och rekreation i grönskan mellan husen öppnar upp området utåt. Eventuella kommande kommunala gång- och cykelkopplingar mot kyrkan, skolan och centrum möjliggörs.

Illustrationen visar föreslagen bebyggelse med gemensamma gröna rum inom kvarteren, Liljewall Arkitekter.

2.2.3 KONSEKVENSER

Aktuellt planförslag innebär ett tillskott på upp till 200 nya bostäder vilket är en betydande del i det planerade byggandet av bostäder inom kommunen. Förslaget bedöms bland annat innebära förbättrat underlag för kollektivtrafiken och skapar goda förutsättningar för en expansion av tätortsstrukturen västerut. Det varierade utbudet av typologier och upplåtelseformer bedöms möjliggöra bostäder för en bred målgrupp vilket ses som positivt.

2.3 ARBETSPLATSER

2.3.1 BEFINTLIGT

Planområdet inrymmer idag inga arbetsplatser då huvuddelen av dessa är förlagda i anslutning till centrum. Närmsta arbetsplats utgörs av Bollebygdskolan, strax öster om planområdet.

2.3.2 NYTT

Förslaget avser i huvudsak inrymma bostäder. I anslutning till områdets entré, mot Kullavägen, samt vid områdets centrala mötesplats möjliggörs dock för viss centrumverksamhet såsom tex lanthandel eller dylikt.

2.3.3 KONSEKVENSER

Områdets lokalisering, i nära anslutning till kollektivtrafik och stråk för gång- och cykel, möjliggör goda förutsättningar att ta sig till centrum utan bil. Knutpunkt för kollektivtrafik ligger i direkt anslutning till planområdet vilket även underlättar arbetspendling även utanför kommunen.

2.4 SERVICE

2.4.1 BEFINTLIG

Planområdet ligger ca 1 km väster om Bollebygds centrum med offentlig och kommersiell service såsom matbutiker och caféer, vårdcentral och apotek, kommunhus och bibliotek m.m. Norr om Hindåsvägen, i höjd med cirkulationsplatsen, finns en bensinstation med förbutik samt en snabbmatsrestaurang. Bollebygdskolan (F-9) ligger öster om Rävlandavägen ca 100 meter från planområdet. Närmsta förskola, Krokdals förskola, ligger öster om Bollebygdskolan ca 300 meter från planområdet. Närhälsan, med vårdcentral och BVC, ligger i anslutning till centrum ca 1 km från planområdet. Kommunens äldreboende, Bollegården, ligger även det i anslutning till centrum.

2.4.2 NY

Detaljplanen möjliggör viss ny service för boende inom planområdet genom bestämmelser för centrumändamål.

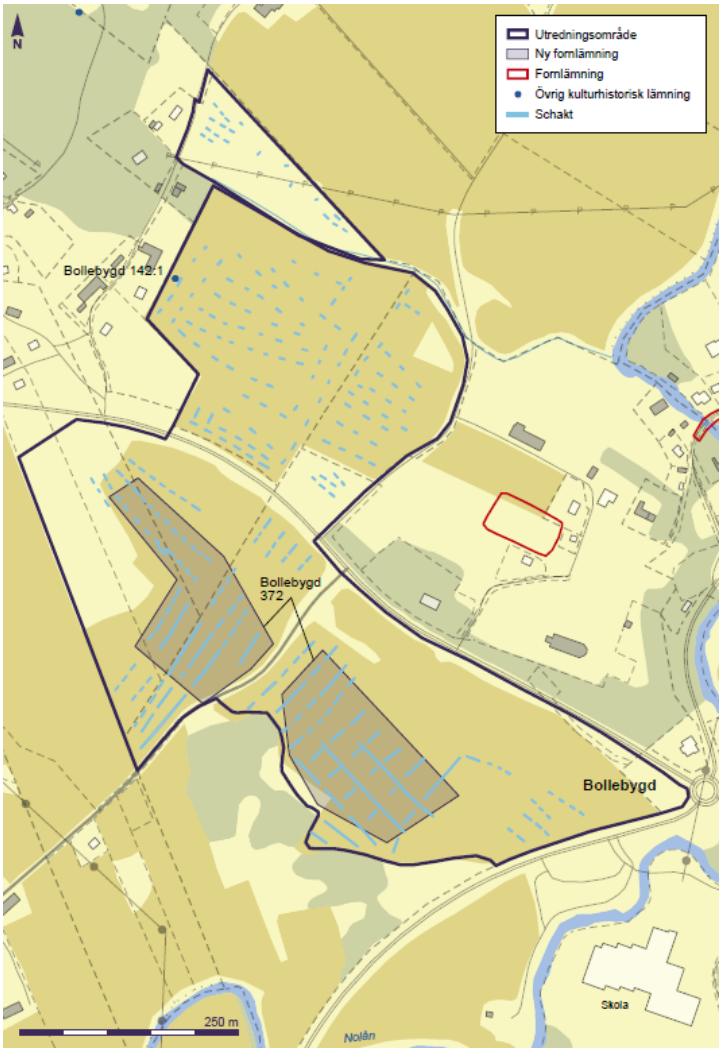
2.4.3 KONSEKVENSER

Områdets lokalisering, i nära anslutning till kollektivtrafik och stråk för gång- och cykel, möjliggör goda förutsättningar att ta sig till centrum, där huvuddelen av kommunens kommersiella och offentliga service är förlagd, utan bil. Behovet av förskole- och skolplatser bedöms sammantaget öka på grund av planerade bostäder inom planområdet. I övrigt antas planförslaget inte innebära några större konsekvenser för service.

2.5 HISTORIK OCH KULTURMILJÖ

2.5.1 ARKEOLOGISK UTREDNING

En arkeologisk utredning har tagits fram (Arkeologerna, Statens Historiska Museer, 2018). Utredningen resulterade i en nyupptäckt fornlämning av boplatskaraktär bestående av bland annat fossil åkermark, härdar och stolphål (Bollebygd 372). Utifrån resultaten gjordes bedömningen att fornlämningen bör förundersökas inför eventuell exploatering. En förundersökning har utifrån framtagen utredning genomförts och lämningen bedöms utifrån omfång och karaktär som undersökt och borttagen inom ramen för förundersökningen.



Utdrag från arkeologisk utredning (Arkeologerna, Statens Historiska Museer, 2018).

2.5.2 LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger inom en del av en större och karaktäristisk dalgång som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Dalgången bedöms ha värden utifrån flera olika aspekter. Kvaliteterna för landskap, kulturhistoria, jordbruksmark och biologiska värden är kända. Kommunen befinner sig i ett skede där ställningstaganden behöver göras om områdets framtida utveckling och markanvändning av oexploaterad mark. Utifrån det har en översiktlig landskapskaraktärsanalys tagits fram med syftet att en ge helhetsbild och en större förståelse för de värden som finns i Nolåns dalgång med dess

omgivning. Dokumentet har utgjort underlag till framtagandet av kommunens översiktsplan och ska även utgöra kunskapsunderlag i framtagandet av nya detaljplaner.

I utredningen sammanställs ett antal utbyggnadsscenarier som exemplifierar vad olika strategier kan ge för påverkan på landskapet. Effekterna på landskapet beror inte bara på var utbyggnaden sker utan också i hög grad på skala, arkitektur och terränganpassning. Det är också viktigt att ha med i tankarna att olika utformningar och omfattningar av utbyggnader kan vara positiva eller negativa beroende på vilket intryck man vill förmedla med orten. Aktuellt planområde ligger inom utbyggnadsscenariot ”bygga i dalen”.

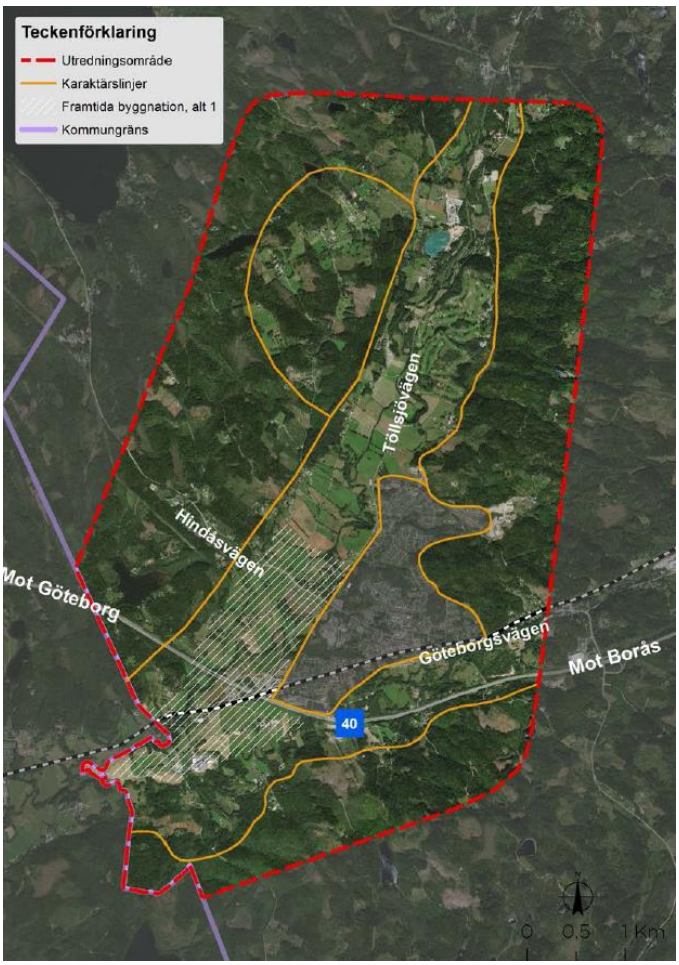
I marknivån bedöms sikten längs dalgången delvis redan skymd av de tvärsgående åsarna och av vegetation. Eftersom sikten delvis redan är skymd från många platser får en utbyggnad av ny bebyggelse olika effekt beroende på var betraktaren står samt beroende på hur höga byggnaderna är. Några av de vidaste utsikterna har man från Riksväg 40 och vid nerfarten från Petared. Från de flesta andra platser är det de omgivande bergen som definierar rummet inte den längsgående sikten i dalgången. En måttligt hög bebyggelse, kring 3 våningar, i dalgången kan därför antas ge relativt liten påverkan på upplevelsen av landskapsrummet som helhet. Stora och höga byggnadsvolymer däremot riskerar att bli så dominerande att det förändrar uppfattningen om dalgångens skala.

Ny bebyggelse ger påverkan på upplevelsen av det historiska jordbrukslandskapet med småskaligt brukande och gårdar nedanför bergssidorna längs med dalen. Förståelsen av områdets historia och nyttjande försvåras om jordbruksmarken bebyggs. Den äldre bebyggelsen riskerar att tappa sitt sammanhang om jordbruksmarken tas i anspråk/bebyggs.

Jordbruksmarken på botten av dalgången knyter samman sidorna visuellt men är samtidigt en barriär som delar Bollebygd i en östra och en västra del. Tillgängligheten tvärs dalgången är idag begränsad, särskilt för gång- och cykeltrafikanter. Med en utbyggnad i dalgången ökar möjligheterna att knyta ihop den västra sidan av dalgången och centrala Bollebygd med gång- och cykelstråk.

En byggnation av jordbrukslandskapet inom den södra delen av dalgången kommer att medföra att livsmiljöer för bland annat fåglar kommer att behöva tas i anspråk. Vid byggnation av området kommer det finnas anledning att försöka bevara så stora delar som möjligt av de idag befintliga lövträdsbevuxna miljöerna i jordbrukslandskapet. Det för att försöka säkerställa att dalgången även fortsättningsvis kan fungera som ett spridningstråk och livsmiljö för fladdermöss och många andra organismer, i synnerhet i anslutning till Nolåns meandrande sträckning.

En utbyggnad med ny bebyggelse i dalgången innebär att jordbruksmark försvinner. När odlad mark växer igen på grund av upphört brukande finns resursen kvar om odlandet behöver återupptas i framtiden men om marken bebyggs är resursen oåterkalleligt borta. Då dalgången består av nästan hälften av Bollebygd kommuns jordbruksmark för spannmålsproduktion samt foderproduktion/betesmark för köttproduktion riskerar det ha negativa effekter på kommunens lokala produktion från jordbruket.



Skrafferat område markerar den geografiska avgränsningen för utbyggnadsscenariot "bygga i dalen" (utdrag ur kunskaps- och planeringsunderlag för Nolåns dalgång 2019-12-19).

2.5.3 KONSEKVENSER

Bebyggelsen föreslås i huvudsak utformas i två våningar. Inom avgränsade områden, i anslutning till Kullavägen och torget, tillåts bebyggelsen uppgå till tre våningar för att ge en inramning av platsen. Hänsyn kan på så sätt tas till den framtagna utredningen som rekommenderar en måttligt hög bebyggelse kring tre våningar. Siktlinjer och utblickar säkerställs genom bebyggelsens placering vilket möjliggör utblickar mot kyrkan och kringliggande landskap från området och vid angränsande vägar.

Kyrkan sett från Rävlandavägen. Ny bebyggelse anpassas för att ta hänsyn till befintlig siktlinje. Fotomontage, Liljewall Arkitekter.

Området sett från Kullavägen. Befintlig vegetation skärmar av det nya området från väster. Fotomontage, Liljewall Arkitekter.

Området och dess närhet inrymmer inte någon äldre kulturhistorisk bebyggelse utöver kyrkan. Föreslagen bebyggelse ämnar åt att ge ett småskaligt intryck och bedöms inte konkurrera med den redan befintliga miljön och kyrkan bedöms fortsatt kunna utgöra ortens ikonbyggnad.

Förslaget möjliggör en förlängning av tätorten västerut och som framkommer av utredningen ökar det möjligheterna att knyta ihop den västra sidan av dalgången och centrum med gång- och cykelstråk. Utrymmen och kopplingar för gång- och cykel möjliggörs genom planområdet. Detaljplanen avgränsas så att ytan norr om befintligt dike inte bebyggs vilket möjliggör en framtida utbyggnad av separat cykelstråk som vid en eventuell fortsatt utveckling väster ut kan kopplas samman med kommande utbyggnadsområden.

Inom planområdet säkerställs vissa ytor med användningen NATUR i plankartan. Detta gäller bland annat för intilliggande bäckravin, som med inslag av lövskog, pekas ut som värdefullt område i naturvärdesinventeringen. Vidare säkerställs också det öppna diket som undanhålls bebyggelse samt planområdets sydöstra delar med ett antal befintliga träd. Området bedöms således kunna anpassas för att bevara huvuddelen av de naturvärden som idag finns utpekade inom området.

En exploatering av området innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Kommunen har därför upprättat en separat lokaliseringsutredning och ställt området mot alternativa lokaliseringar. Aktuellt planförslag innebär ett tillskott på cirka 200 nya bostäder vilket utgör en betydande del av det planerade byggandet av bostäder inom kommunen. Föreslagen lokalisering, vid Prästgårdsgärdet, bedöms bland annat innebära förbättrade förutsättningar för kollektivtrafiken och skapar goda förutsättningar för en expansion av tätortsstrukturen västerut. Exploateringen, som sker för att möta ett stort behov, bedöms därmed utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram redovisas strategier för hur kommunen ska uppfylla sina riktlinjer och mål för bostadsförsörjningen. I programmet betonas vikten av översiktsplanen som verktyg för hur den byggda miljön ska bevaras och utvecklas. Bostadsförsörjningen kan ske genom förtätning eller utveckling av nya bebyggelseområden. En utveckling av Prästgårdsgärdet ses som ett sätt att låta tätorten växa utåt och samtidigt bibehålla goda kopplingar till centrumkärnan. Det ger goda förutsättningar för expansion av tätorten västerut och kan generera en större samhällsvinst på lång sikt. Områdets placering i direkt angränsning till tätorten ger goda förutsättningar för att området kan integreras och långsiktigt upptas i den befintliga tätortsstrukturen.

3 GATOR OCH TRAFIK

3.1 GATUNÄT

3.1.1 BEFINTLIGT

Planområdet är ur trafikförsörjningssynvinkel väl lokaliserat med en relativt nära anslutning till Kullamotet/Riksväg 40 med direkt anslutning till Göteborg i väst och Borås i öst. Väster om planområdet sträcker sig väg 1621/Kullavägen och norr om området väg 554/Hindåsvägen, vidare mot Bollebygd centrum. Öster om planområdet löper väg 527/Rävlandavägen. Samtliga vägar utgör statliga vägar.

De till detaljplaneområdet närliggande vägarna Kullavägen, Hindåsvägen och Rävlandavägen har samtliga hastighetsgränser på 50 och 70 km/h beroende på sträcka. Göteborgsvägen har hastighetsgräns 50 km/h och riksväg 40/27 har en hastighetsgräns på 110 km/h.

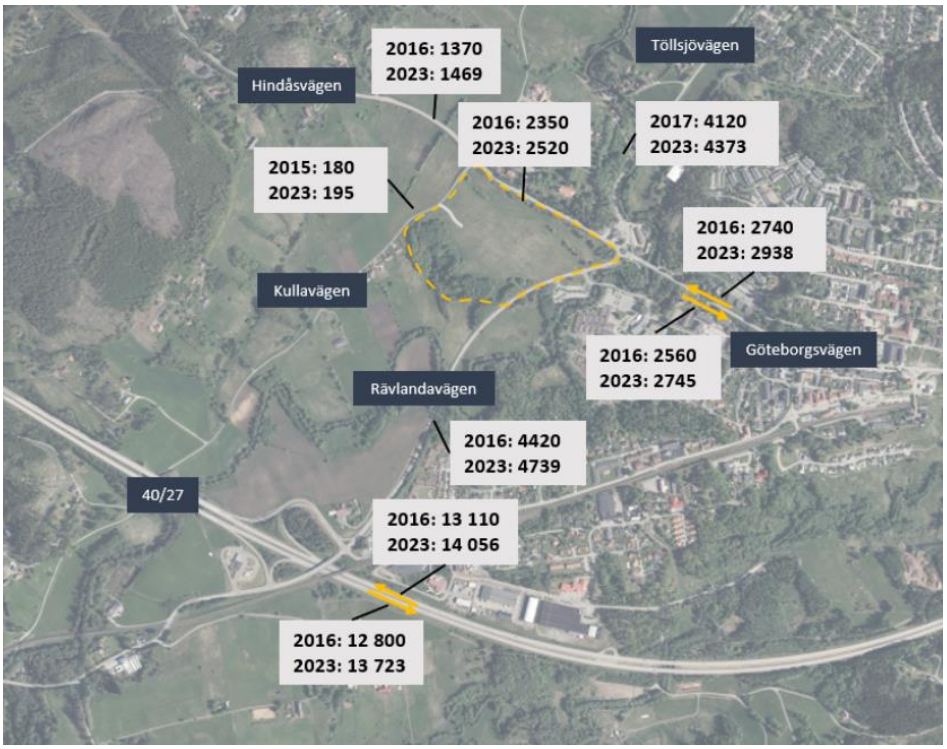
Kartbild över planområdet. Planområdet markeras med gula streckade linjer. Den planerade in- och utfarten till området illustreras med grå linje, COWI 2023-02-13.

Aktuellt planområde har i dagsläget ingen trafikförsörjning och en utveckling av området med ca 200 nya bostäder kommer att kräva att ny infart och gatustruktur studeras och dimensioneras utifrån

gällande krav och rekommendationer. En trafikutredning har därför tagits fram som visar på kapacitetsanalys, trafiksäkerhet och föreslagen parkeringsnorm (COWI, 230213).

Trafikmängder

Den årliga dygnstrafiken (ÅDT) på de olika vägarna har uppmätts under olika årtal och för att bli jämförbara räknats upp till prognosår 2023 med Trafikverkets årliga tillväxt, enligt Trafikverkets basprognos. Trafikmängderna har hämtats från Trafikverkets Vägtrafikflödeskarta. I figuren nedan redovisas trafikmängderna i området från respektive mätår samt för prognosåret 2023. Notera att trafikmängderna på riksväg 40/27 och Göteborgsvägen är uppdelade för de olika körriktningar. Trafikverkets Vägtrafikflödeskarta har ingen data för de olika körriktningar på resterande vägar och därmed redovisas totala trafikmängden på dessa vägar.



Trafikflödesutveckling i området, COWI 2023-02-13.

3.1.2 NYTT

Området angörs från Kullavägen via en ny infart. En dubbelriktad huvudgata utgör det primära gatunätet inom planområdet. Huvudgatan är dimensionerad för lokal biltrafik, avfalls- och räddningsfordon.

Som komplement till huvudgatan möjliggörs angöringsgator för att länka samman området inom kvarteren. Illustrationsplanen visar två tvärgående angöringsgator samt en angöringsgata i planområdets sydvästra hörn. En tvärgående kvartersgata säkerställs i plan genom prickmark i siktlinjen mellan bebyggelsen och kyrkan. Angöringsgatan i det sydvästra hörnet säkerställs i form av ett u-område för ledningar.

Illustrationen visar tänka gatukopplingar inom området. En kommunal huvudgata som kompletteras av angöringsgator. Streckade linjer visar potentiella framtida kopplingar för gång och cykel. Liljewall Arkitekter.

3.1.3 KONSEKVENSER

Den trafikalstring som förväntas genereras från detaljplaneområdet har tagits fram med Trafikverkets trafikalstringsverktyg av trafikkonsulten COWI.

Den planerade exploateringen i detaljplaneområdet kommer att medföra ökade trafikmängder på närliggande gator. Förändringen blir störst för Kullavägen och Hindåsvägen. Totalt genererar exploateringen i detaljplaneområdet en ÅDT på cirka 775 fordon/dygn. Det antas att samtliga åker nordöst från detaljplaneområdet. På Kullavägen råder ringa flöden och det finns inga kända målpunkter söderut. Det har därmed antagits att nästintill inga flöden från detaljplaneområdet åker söderut. De fordon som ändå väljer att åka söderut bedöms ej utgöra någon större påverkan på vägnätet.

Trafikalstringen från detaljplaneområdet bedöms framför allt belasta korsningen vid Kullavägen och Hindåsvägen. I syfte att utreda hur stor påverkan trafikmängden från detaljplaneområdet har på korsningarna har en kapacitetsanalys genomförts med hjälp av kapacitetsberäkningsprogrammet CapCal. Verktyget beräknar kapacitet och belastningsgrad baserat på korsningsutformning, trafikmängd och svängandelar. Belastningsgrad är ett mått på korsningens belastning i förhållande till kapaciteten. Resultaten från kapacitetsanalysen jämförs med VGU:s krav för att bedöma om kapaciteten är tillräcklig i korsningarna.

Trafikanalysen visar att Kullavägen och Hindåsvägen är de statliga vägarna som beräknas belastas mest med anledning av den nya exploateringen. Resultaten från kapacitetsanalysen visar dock att korsningarna på dessa vägar fortsatt har en mycket låg belastningsgrad och uppfyller med god marginal önskad servicenivå. Resultaten visar även att belastningsgraderna minskar med minskad

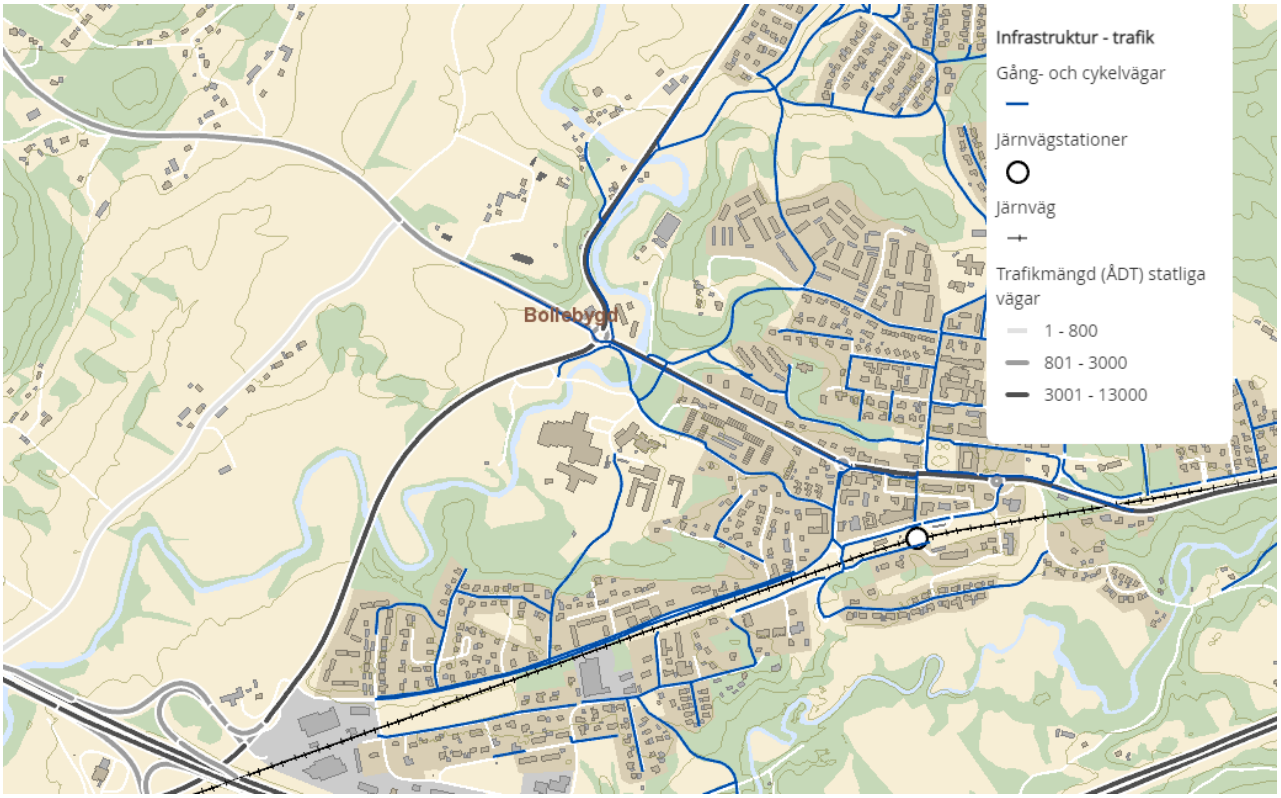
hastighet, vilket kan tala för att en sänkning av hastigheterna på Kullavägen och Hindåsvägen bör övervägas.

Även den genomförda känslighetsanalysen visar på fortsatt låga belastningsgrader i de studerade korsningarna. Värt att notera är att kapacitetsanalysen som genomförts i denna trafikutredning enbart avser trafikalstring från detaljplaneområdet och inte från övrig eventuell exploatering i närområdet. Övriga exploateringsplaner i området kan därför förväntas öka belastningsgraden ytterligare, främst i korsningen mellan Kullavägen och Hindåsvägen.

3.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

3.2.1 BEFINTLIGT

Det finns ett relativt väl utbyggt cykelnät inom kommunens tätort. Detta når dock inte ut till planområdet och dess närhet där cyklister saknar egna stråk och i stället tvingas ut/får nyttja bilvägar. Detsamma gäller även för gångare. Fotot nedan är tagen från Hindåsvägen där separerade vägar för cyklister och gångare i dagsläget saknas. I stället finns en vägren på cirka 1 meter utan barriär eller förhöjning mot trafiken. Gång- och cykelkopplingar saknas i dagsläget västerut från skolområdet och elever från skolan korsar oskyddat bilvägarna när de rör sig till den kiosk som ligger norr om cirkulationsplatsen.

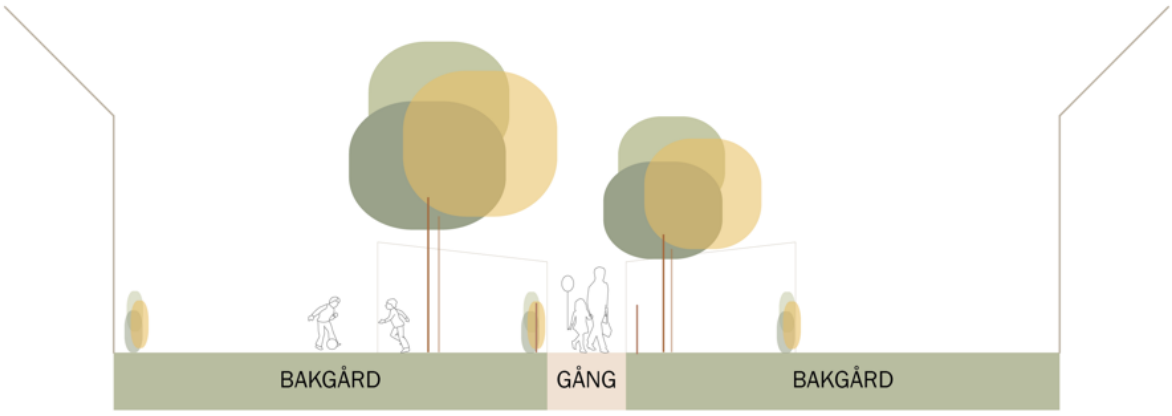


Befintlig trafikinfrastruktur i anslutning till planområdet. Befintliga gång- och cykelvägar markerade med blå linje. Bild tagen från kommunens översiktsplan.

Planområdet och dess närhet saknar i dagsläget separata vägar för gångare och cyklister. Bild tagen från Hindåsvägen (Google Maps 2022).

3.2.2 NYTT

Förslaget möjliggör gång- och cykelstråk inom och i anslutning till planområdet. Den allmänna gatan utformas med en separat gång- och cykelbana längs ena sidan av gatan. Planområdet avgränsas för att möjliggöra en förlängning av stråket fram till korsningen vid Hindås-/Rävlandavägen i höjd med Bollebygdskolan. Vid en eventuell utbyggnad av intilliggande områden, bland annat Dammkullen-Fjällastorp, ser kommunen positivt på att bygga ut ett separat gång- och cykelstråk som kopplar samman centrum med Kullaområdet som helhet då kopplingar för gång- och cykel idag saknas. Planområdet har därför avgränsats så att ytan mellan Hindåsvägen och det befintliga diket i framtiden skulle kunna inrymma en sådan funktion. Inom strukturen möjliggörs även mindre stråk och kopplingar för gående. Dessa smitvägar/gränder skapar en genomsilning av strukturen och möjliggör integration mellan kvarteren.



Bilden visar ett exempel på sektion som beskriver smitvägar/gränder mellan kvarteren. Liljewall Arkitekter.

3.2.3 KONSEKVENSER

En utbyggnad enligt förslaget bedöms ge positiva konsekvenser för gång- och cykel. Befintliga gång- och cykelvägar finns idag utbyggt från korsningen vid Hindås-/Rävlandavägen in mot centrum och förslaget möjliggör en sammankoppling med nätet som vilket ger goda förutsättningar för expansion av tätorten västerut. Närheten till skola och centrum med service underlättar för ett vardagsliv utan bil. Att avsätta yta utanför planområdet för ett framtida större cykelstråk bedöms också ge positiva konsekvenser för rörelsen inom kommunen på längre sikt.

3.3 BILTRAFIK OCH BILPARKERING

3.3.1 BEFINTLIGT

Planområdet är ur trafikförsörjningssynvinkel väl lokaliserat med en relativt nära anslutning till Kullamotet/Riksväg 40 med direkt anslutning till Göteborg i väst och Borås i öst. Väster om planområdet sträcker sig väg 1621/Kullavägen och norr om området väg 554/Hindåsvägen, vidare mot Bollebygd centrum. Öster om planområdet löper väg 527/Rävlandavägen. Samtliga vägar utgör statliga vägar.

De till detaljplaneområdet närliggande vägarna Kullavägen, Hindåsvägen och Rävlandavägen har samtliga hastighetsgränser på 50 och 70 km/h beroende på sträcka. Göteborgsvägen har hastighetsgräns 50 km/h och riksväg 40/27 har en hastighetsgräns på 110 km/h.

Planområdet är i dagsläget obebyggt och saknar angöring.

Kartbild över planområdet. Planområdet markeras med gula streckade linjer. Den planerade in- och utfarten till området illustreras med grå linje, COWI 2023-02-13.

3.3.2 NYTT

Anslutning till Kullavägen

Anslutning till området föreslås ske från Kullavägen och har studerats inom ramen för den framtagna trafikutredningen (COWI, 2023-02-13).

Anslutningen till Kullavägen sker på en raksträcka med mycket god sikt. Sikttrianglar enligt VGU för 70 km/h har använts för att säkerställa att inga byggnader eller liknande inom planområdet placeras inom dessa ytor.

Hastighetsgränsen på den aktuella sträckan av Kullavägen är idag 70 km/h, men sträckan angränsar i söder till en sträcka med hastighetsgränsen 50 km/h och cirka 150 meter norrut till en väjningsreglerna korsning, vilket leder till medelhastigheter under den skyltade hastigheten.

De låga belastningsgraderna i korsningspunkten gör att risken för upphinnandeolyckor, orsakade av inbromsande svängande fordon, bedöms som mycket låg.

Sammanfattningsvis bedöms trafiksäkerheten i anslutningen till Kullavägen som mycket god och en hastighetssänkning på sträckan, vilket diskuteras, skulle ytterligare höja trafiksäkerheten.

Anslutning till Hindåsvägen

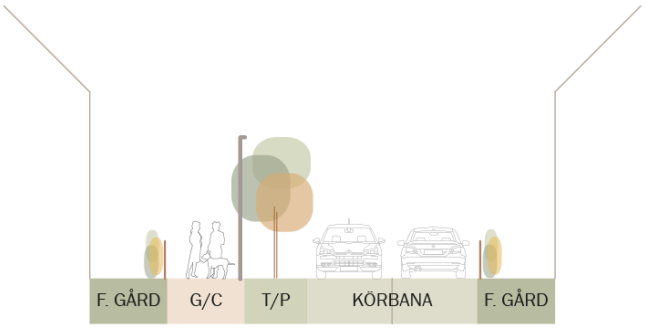
Korsningen mellan Kullavägen och Hindåsvägen är en befintlig korsning som på grund av exploateringen kommer att belastas med ytterligare trafik. Sikten i korsningen bedöms som relativt god och uppskattas till cirka 150 meter åt vardera håll, vilket är något kortare än de 170 meter som anges i VGU vid skyltad hastighet på 70 km/h. Viss siktröjning av vegetation kan behöva ske för att säkerställa god sikt.

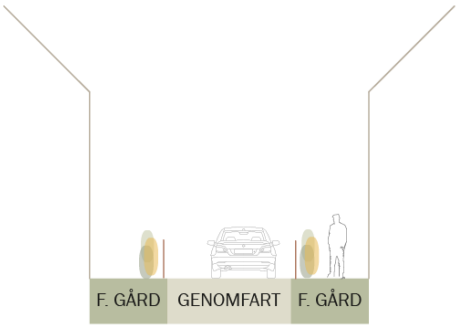
De låga belastningsgraderna i korsningspunkten gör att risken för upphinnandeolyckor orsakade av inbromsande svängande fordon bedöms som låg.

Sammanfattningsvis bedöms trafiksäkerheten i korsningen Kullavägen/Hindåsvägen som mycket god och en hastighetssänkning på sträckan, vilket diskuteras, skulle ytterligare höja trafiksäkerheten.

Gatustruktur

Området utformas med en dubbelriktad huvudgata som slingrar sig genom området och där trafiken rör sig i låga hastigheter. Längs ena sidan av gatan finns ett avsatt utrymme för gång- och cykel och delar av huvudgatan föreslås även kantas av trädrad och parkering. Huvudgatan utformas som allmän plats GATA och kommer att uppföras av exploatören men övergå till kommunal ägo. Inom kvarteren föreslås mindre genomfarts-/angöringsgator som utgörs av kvartersmark. Dessa möjliggör bland annat tillgänglig parkering för byggnaderna längst in i strukturen.





T.V; Gatusektion över huvudgatan, T.V; Gatusektion över kvarters-/angöringsgata. Liljewall Arkitekter.

Parkeringsnorm och parkeringstal

Bollebygd kommun har ett styrdokument med riktlinjer för parkering som antogs år 2009 och baseras på en modell som Marks kommun (1993) tog fram för sin parkeringsnorm. Marks kommun har sedan dess gjort revideringar på parkeringsnormen då den bedömts vara inaktuell. Bollebygd kommun har inte gjort några revideringar sedan parkeringsnormen antogs år 2009 även om ett sådant arbete är planerat att göras inom de närmsta åren. På grund av att den inte uppdaterats på så pass lång tid föreslås att parkeringstalen i riktlinjerna anpassas till dagens situation och områdets specifika förutsättningar.

Det finns förhoppningar hos både exploatören och fastighetsägaren att kunna anpassa exploateringens parkeringsbehov till detaljplaneområdets specifika förutsättningar samt genom att till exempel samutnyttja parkeringsytor och erbjuda olika mobilitetslösningar.

Bollebygd kommun har idag en parkeringsnorm på 1,5 för flerbostadshus i ytterstad och 2 för radhus. I kommuner som Göteborgs Stad, Ale kommun, Marks kommun, Karlstads kommun och Umeå kommun har en parkeringsnorm som varierar mellan 0,7–1 använts för flerbostadshus och 1–2 för radhus. Med effektiva mobilitetslösningar går parkeringsnormen att reducera ytterligare.

Detaljplaneområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket bedöms ge minskad bilanvändning. Detaljplanen möjliggör även ökad infrastruktur för gång och cykel vilket också bedöms leda till minskad bilanvändning. I tillägg till detta föreslås samlade parkeringsanläggningar vilket skapar förutsättningar för högt samnyttjande, i stället för reserverade parkeringsplatser i anslutning till varje hus. Med hänsyn till detta föreslås därför ett parkeringstal på 1,5 för området som helhet.

3.3.3 KONSEKVENSER

Att planområdet är omgivet av tre trafikerade vägar innebär att vägbuller påverkar ytterkanterna. Därmed är bebyggelsen samlad på platån med avstånd från Hindåsvägen och Rävlandavägen. Skulle hastigheten sänkas på Hindåsvägen till 50 km/h skulle det ha positiva effekter för ljudmiljön och korsningspunkten mellan Kullavägen och Hindåsvägen.

Att infarten till den nya bebyggelsen ligger innan befintliga hus längs Kullavägen är en fördel för att inte dra in mer trafik till grannfastigheterna. De låga trafikflödena som planförslaget innebär bedöms inte skapa köer eller kapacitetsbrist i det statliga vägnätet.

Den tillkommande gatan inom området är dimensionerad för biltrafik, miljöbilar och räddningstjänst men sektionen hålls nere till 5,5 meter körbana och 2,5 meter gång- och cykelbana. Syftet är att hålla nere hastigheten och värna om trädgårdsstadstypologin. Det innebär att gatan ibland kommer behöva vara blockerad i något körfält, exempelvis medan miljöbilen tömmer miljörum eller när någon ställer sig med en flyttbil i gatan. Därför är gatan dubbelriktad och genomskärs av enkelriktade angöringsgator som silar trafiken. Det finns därmed få platser man som bilist kan fastna på om gatan är blockerad.

En delad gång- och cykelbana är funktionell för gångtrafikanter och cyklande barn upp till 9 år enligt god standard. De låga flödena kommer i praktiken innebära att man i regel kan cykla på gång- och cykelbanan med sitt barn utan att krocka med gångtrafikanter. Vuxna cyklister, elcyklar och mopeder hänvisas till körbanan. Det är i viss mån en målkonflikt mellan hög trafiksäkerhet och en tät social bebyggelsestruktur.

Ett parkeringstal på 1,5 parkeringsplatser per hushåll som dessutom delas mellan grannar och besökande innebär att de boende inte har en separat parkeringsplats på egen tomt. Därför är samlade parkeringsytor fördelade utspritt inom området, vilket även möjliggör tillgängliga avstånd (25 meter från bostadshusen). Parkeringen kompletteras med angöring på kvartersgator. Fördelen är att inga bilar backar eller kör ut på huvudgatan från bostadsgårdar, utan koncentreras till angöringsgator med goda siktlinjer. Det innebär också att parkeringsplatser samnyttjas och de hårdgjorda parkeringsytorna kan hålla nere.

3.3.1 TRAFIKUTREDNING

Trafikutredning för Prästgårdsgärdet, COWI 2023-02-13.

3.4 KOLLEKTIVTRAFIK

3.4.1 BEFINTLIG

Buss- och tågstationen med lokala och regionala förbindelser ligger ca 1 km öster om planområdet. Hållplats för buss mellan Göteborg och Borås via Bollebygd finns vid Bollebygdskolan intill den södra delen av planområdet. Närheten till regional infrastruktur gör området särskilt attraktivt för bebyggelse och motiverar en hög exploateringsgrad inom delar av området.

3.4.2 NY

Detaljplanen omfattar inte någon ny utbyggnad av kollektivtrafiken inom eller i närheten av området. En utbyggnad av området som helhet, Kullaområdet och Dammkullen-Fjällastorp, kan dock tänkas öka underlaget för kollektivtrafiken i framtiden.

3.4.3 KONSEKVENSER

Områdets lokalisering i anslutning till befintlig knutpunkt för kollektivtrafik vid Bollebygd skola möjliggör goda förutsättningar för att kunna ta sig inom och utom kommunen med buss. Då många i dagsläget arbetar utanför kommunen underlättar lokaliseringen bland annat arbetspendling till/från kommunen. I övrigt antas det aktuella planförslaget inte innebära några större konsekvenser för kollektivtrafiken.

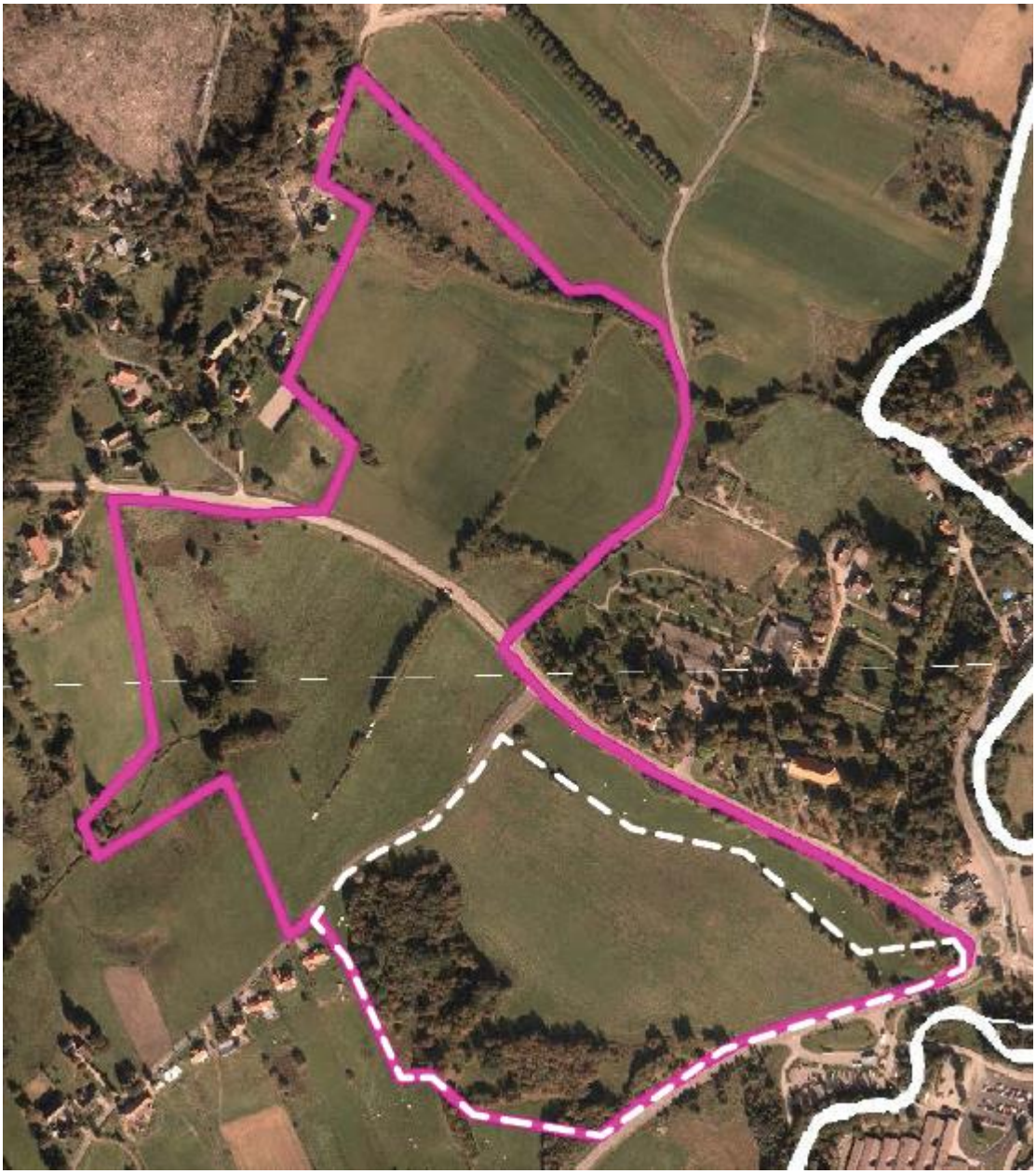
4 MARK, MILJÖ OCH HYDROLOGI

4.1 NATUR OCH VEGETATION

4.1.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

I samband med framtagandet av det tidigare samrådsförslaget togs en naturvärdesinventering fram av Jakobi Sustainability AB. Inventeringen genomfördes 2018-04-20 och det studerade området omfattar både Prästgårdsgärdet och det intilliggande detaljplaneområdet Fjällastorp.

Inventeringsområdet ligger i Nolåns dalgång och består av ett småskaligt jordbrukslandskap. Landskapet karaktäriseras av betes- och åkermark med insprängda lövskogsdungar och små bäckraviner. En hel del äldre grova naturvårdsträd finns i landskapet.



Inventeringsområde där aktuellt planområde markerats med vit streckad linje. Utdrag ur naturvärdesinventering, Jakobi Sustainability AB 2018-04-20.

Naturvärdesobjekt

Inom aktuellt planområde finns totalt 8 naturvärdesobjekt utpekade; 5 med påtagligt värde (klass 3) och 3 med visst värde (klass 4). Naturvärdesobjekten är lokaliserade i anslutning till bäckravinen inom planområdets sydvästra del och i anslutning till det öppna diket inom planområdets nordöstra del.

Inventeringsområdet som helhet ses som ett landskapsobjekt där flera värdeelement och naturobjekt tillsammans bildar ett landskapsobjekt med betydelse för fågelfaunan och fladdermöss. Områdenas naturvärden är främst knutna till äldre grova träd, lövskogsdungar och bäckraviner. Värdeelement har pekats ut i form av grova träd, stående döda träd, grova lågor, småviltspassager och sandblottor. Odlingsrösen, stenmurar och öppna diken kan också ses som värdeelement.

Område 1 (NVK 4) – buskridå

Busk-, trädridå med salix sp. längs dike i ett i övrigt öppet landskap. Obetydligt artvärde men ett visst biotopvärde med buskmiljö som är viktigt för fågel – och insektsfaunan.

Område 2 (NVK 3) – trädridå

Trädridå med sälg längs dike i ett i övrigt öppet landskap. Obetydligt artvärde men ett högt biotopvärde med grova äldre sälgar och visst inslag av grov död ved. Objektet har högt värde för fågel – och insektsfaunan. En del gnaghål troligen från myskbock fanns på enstaka sälgar. Inventering av insektsfaunan kan ändra klassningen därav en viss osäkerhet.

Område 3 (NVK 4) – alsumpskog

Ung uppväxande al och björkskog i fuktig miljö. En bäckravin mynnar ut i sumpskogen.

Område 4 (NVK 3) – björkskog

Björkskog med mycket död ved. Mest lågor av björk men även en del död klen ved. Mindre vårflöden rann genom björkskogen. Ett påtagligt biotopvärde men obetydligt artvärde ger ett påtagligt naturvärde.

Område 5 (NVK 3) – ekhagmark

En solbelyst ekbacke i sydläge med tre grova till mycket grova ekar där en av stammarna brutits av och ligger kvar som grov död ved. En del sandblottor observerades inom området vilket kan gynna en del arter av vildbin. Ett gryt av troligen grävling i den östligaste delen närmast jordbruksmarken. Grävlingar kan sannolikt skapa nya sandblottor i området. Vid inventeringstillfället observerades ingen speciell flora men bedömningen är att här skulle det kunna finnas en välutvecklad lundflora. Ett påtagligt biotopvärde men obetydligt artvärde.

Område 6 (NVK 3) – ekhagsmark/ekskog

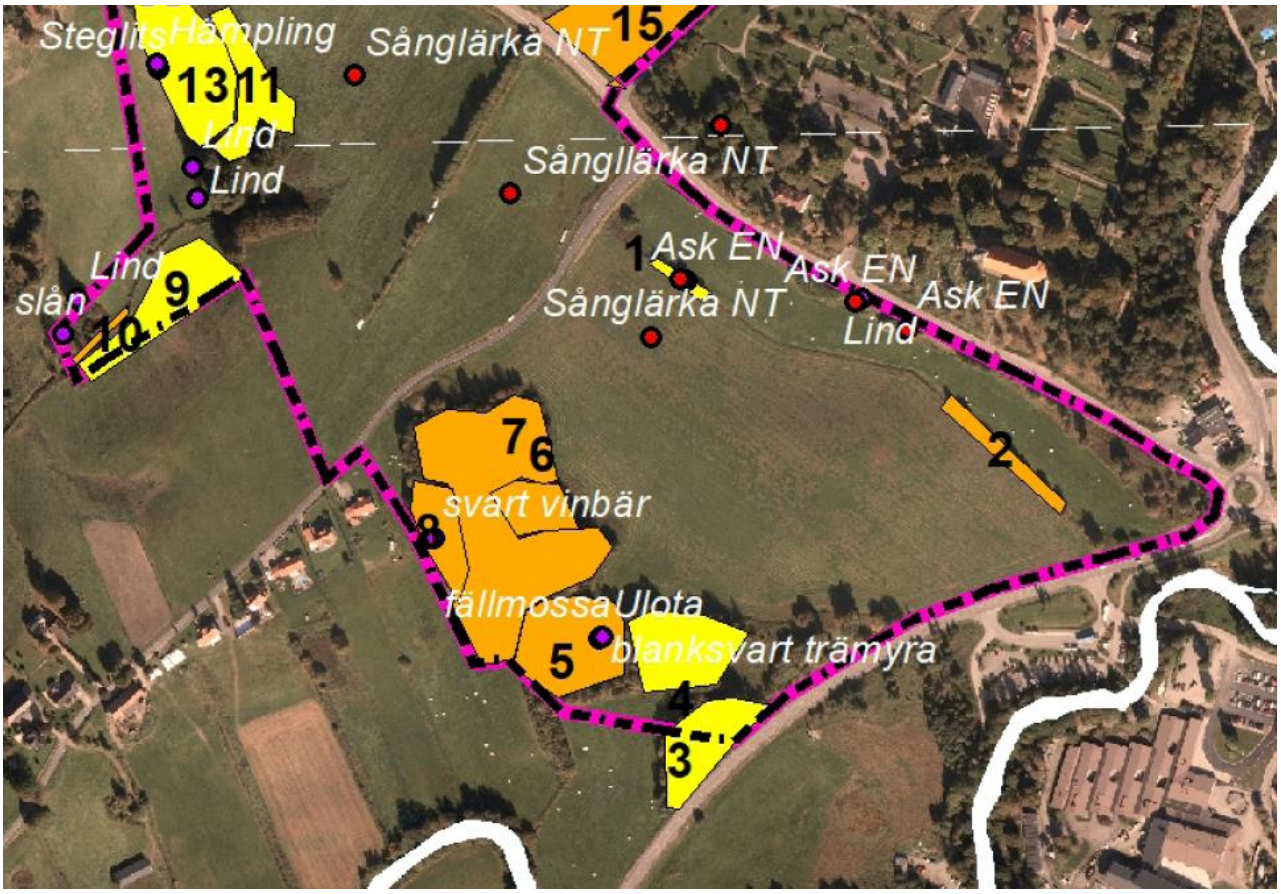
En solbelyst ekbacke i sydläge med grova ekar, mulmträd och död ved. Vid inventeringstillfället observerades ingen speciell flora men bedömningen är att här skulle det kunna finnas en välutvecklad lundflora. Ett påtagligt biotopvärde men obetydligt artvärde.

Område 7 (NVK 3) – alsumpskog i bäckravin

Bäckravin med al vide och björkskog. Förhållandevis ung al dominerar. Inga synliga äldre strukturer. Mossa dominerar bottenskiktet med bland annat palmmossa. I fältskiktet finns älgört, hallon och inslag av högörtssamhällen. Ett påtagligt biotopvärde med fuktig miljö, en del död ved och lundflora men ett obetydligt artvärde ger klass 3, påtagligt naturvärde.

Område 8 (NVK 3) – ekskog

Ekbacke med ekskog och flera äldre och mycket grova ekar. Även grov död ved i form av lågor från ek. Gott om triviala vedsvampar och lavar. Vid inventeringstillfället observerades ingen speciell flora men bedömningen är att här skulle det kunna finnas en välutvecklad lundflora.



Bilden redovisar utpekade naturvärdesobjekt, Jakobi Sustainability AB 2018-04-20.

Naturvårdsarter

I området observerades sånglärka (NT) och ask (EN) som båda är rödlistade.

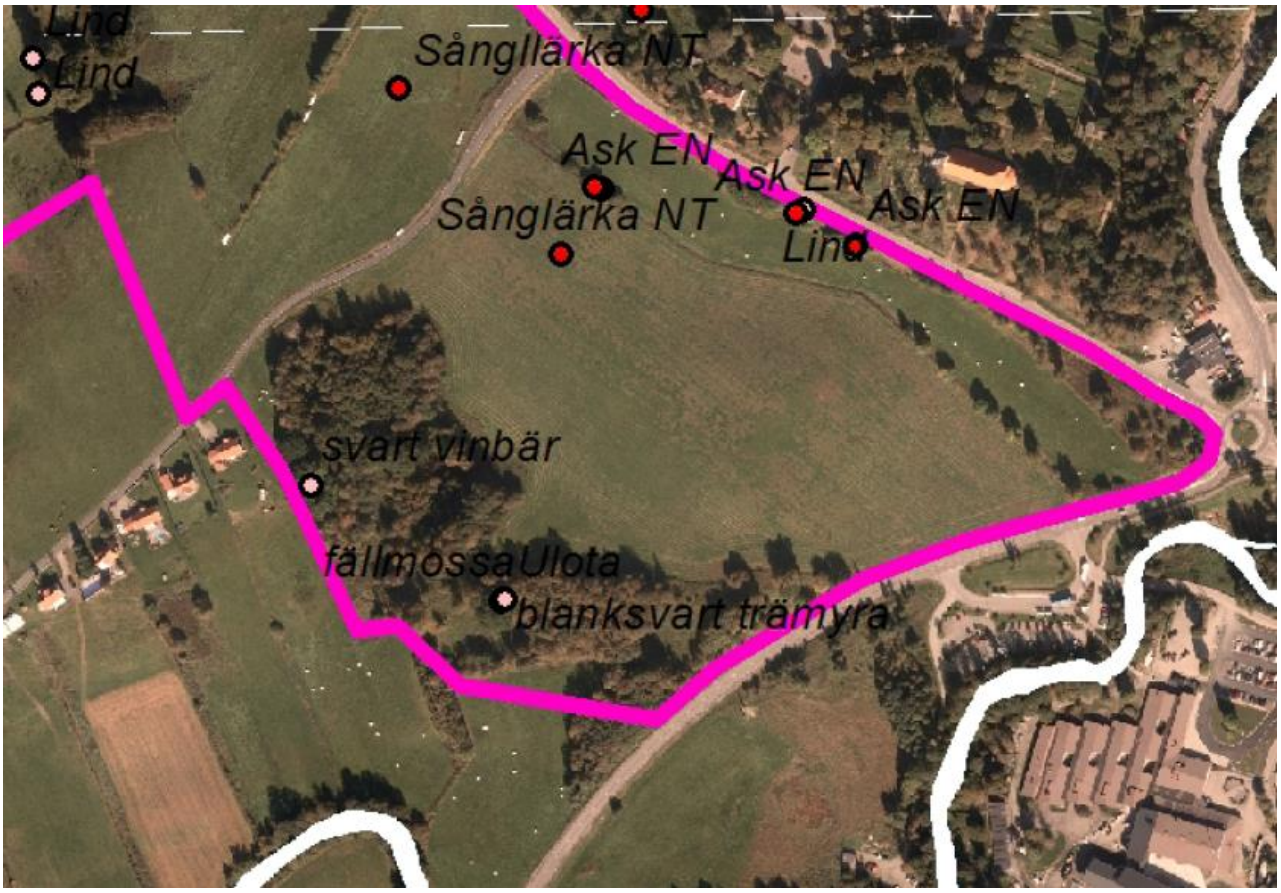
Sälg

Sälgen var förr ett betydelsefullt element i jordbrukslandskapet och växte ofta längs med stenmurarna och dikeskanter som delade av landskapet. Den har i jordbruket oftast setts som ofördelaktigt sly och röjts bort. Detta har medfört att sälgen blir alltmer ovanlig trots att den fyller ett flertal viktiga funktioner. Bland annat gynnar den de tidiga vårflygande insekterna såsom olika

arter av vildbin och humlor vilka tillhandahåller värdefulla ekosystemtjänster såsom pollinering av växter.

Asp

Aspen är ett rikbarksträd och har stor betydelse som boträd för bland annat fåglar och fladdermöss. Även i jordbrukslandskapets öppna miljöer kan aspen ha betydelse för till exempel vedlevande insekter, kryptogamer och svampar, där det ofta är aspens döda ved som har stor betydelse.



Bilden redovisar utpekade naturvårdsarter, Jakobi Sustainability AB 2018-04-20.

Generellt biotopskydd

Planområdet inhyser 3 objekt som omfattas av det generella biotopskyddet. Det gäller det öppna diket som sträcker sig i planområdets norra del samt ett öppet dike i anslutning till bäckravinen i planområdets sydvästra del. I planområdets norra del finns även ett utpekat odlingsröse som omfattas av det generella biotopskyddet.

Bilden redovisar utpekade objekt som omfattas av det generellt biotopskydd, Jakobi Sustainability AB 2018-04-20.

Värdeelement

Bilden redovisar utpekade värdeelement, Jakobi Sustainability AB 2018-04-20.

Samlad bedömning

Området som helhet är i dag dominerat av jordbruk. Naturvärdena består bland annat av bäckraviner och lövskogsdungar med grova ekar. De utpekade naturvärdena är känsliga för fragmentering och kantzonseffekter. Stora äldre sälgar, särskilt i brynzoner, utgör ett viktigt födosöksunderlag för insektlivet och då särskilt för bin och humlor men även för rastande fåglar som olika sångare under våren.

Skogsalm och ask är rödlistade på grund av att arterna drabbats av sjukdomar och parasitangrepp (almsjuka och askskottssjuka). Äldre träd som inte är angripna kan vara resistenta mot sjukdom och bör inte avverkas eftersom de kan bidra till överlevnad och framtida återspridning.

För att de ekologiska funktionerna i området ska bevaras är den utpekade bäckravinen (NVO 7), lövskogsdungen, de grova ekarna och de större solitära sälgarna i området viktiga.

Stenmurar har höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i jordbrukslandskapet. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter bland till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och små däggdjur. Flera av dessa arter var tidigare betydligt vanligare men återfinns nu ofta endast i anslutning till jordbrukslandskapets småbiotoper (Naturvårdsverket 2014). Stenmurarnas funktion skulle höjas om de röjdes fram och gallrades på buskar och träd. Viktigt är då att inte gå för hårt fram och röja bort sälgar och bärande träd och buskar.

Om biotopskyddade objekt som stenmurar och öppna diken påverkas ska dispens från det generella biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen. Kompensationsåtgärder kan behöva utföras för att upprätthålla biotopskyddens ekologiska funktioner. Exempel på förbättringsåtgärder vid påverkan på en biotopskyddad stenmur kan vara att man omlokaliserar delar eller hela stenmuren och bygger upp den på ny plats i närområdet.

Om grova träd tas bort kan nyplantering av träd ske och de nedtagna träden kan lämnas kvar i området som död ved, vilket är bra för bland annat en rik insektsfauna.

Området som helhet anses som lämpligt för fladdermöss varvid en fladdermusinventering bör utföras i området då fladdermöss inte täcks in av naturvärdesinventeringen.

Naturvärdesobjekt och naturvärdesklassade områden, särskilt klass 1 och 2 men även lägre klasser, kan vara särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt. I hushållningsbestämmelserna 3 kap 3 § MB står att ”mark och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön”.

4.1.2 KONSEKVENSER

Naturvärden inom planområdet är i huvudsak kopplade till värdefulla grova träd. I odlingslandskapet finns flera ekologiskt viktiga element som busk- och trädridåer, stenmurar samt öppna diken som i huvudsak bedöms kunna bevaras genom förslaget. Området bedöms utgöra livsmiljö för ett antal fågelarter kopplade till jordbruksmark och det kan inte uteslutas att området kan ha en funktion som jaktmark för fladdermöss, varför en särskild inventering kan komma att bli aktuell inför detaljplanens granskning.

Av de naturvårdsarter som påträffats är flera sådana som saknar livsmiljöer inom planområdet. Naturvårdsarterna tillhör främst artgruppen fåglar och majoriteten räknas som naturvårdsarter på grund av sin rödlistning eller att de är skyddade enligt artskyddsförordningen. Ingen av de noterade naturvårdsarterna är ovanliga i Sverige. Två fladdermusarter (dvärgpipistrell och nordfladdermus) har påträffats vid Nolån strax öster om planområdet. Detta i kombination med att utpekade äldre och grova träd i ravinen kan hysa håligheter, samt att närhet till öppna ytor och Nolån finns, gör att fler fladdermusarter kan antas förekomma.

Den ekologiska funktionen för många arter i landskapet bedöms till stor del kunna vara kvar. Ytterligare anpassningar kan göra så att de viktigaste funktionerna i åkerlandskapet som tas i anspråk kan utvecklas. Den utpekade bäckravinen och det öppna diket säkerställs i plankartan med bestämmelsen NATUR. Bebyggelsen anpassas för att inte påverka dessa värden negativt. De objekt som pekas ut med generellt biotopskydd bedöms inte påverkas av det framtagna förslaget. Förslaget har även anpassats så att huvuddelen av utpekade värdeelement kan finnas kvar i området.

4.1.1 NATURINVENTERING

Naturvärdesinventering för Prästgårdsgärdet och Fjällastorp, Jakobi Sustainability AB, 2018-04-20.

4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning togs fram av Norconsult i samband med det tidigare samrådsförslaget (2016-12-05) vilken fortsatt bedöms kunna utgöra aktuellt underlag för det berörda området. Av utredningen framkommer att marken inom området varierar i höjd från ca +61 meter vid områdets lågdel i öster till ca +77 meter vid områdets platå. Marken sluttar från platån mot söder och marknivån i utkanten av detaljplaneområdet är ca +61 meter. Kullavägen ligger på ca +77 meter och marken fortsätter sedan att stiga upp mot Hindåsvägen vid områdets norra del.

Jordlagerföljd

Jordlagerföljden varierar inom området och det har därför delats in i 6 delområden (se geoteknisk utredning för detaljer). Aktuellt planområde omfattas av delområden 2, 3 och 4. I de flesta områden består jorden överst av mulljord. Mulljordens mäktighet varierar mellan cirka 0,1 och 0,6 m. Därefter följer i de flesta fall sand och/eller silt. Under sanden följer lera i mäktigheter mellan 5-25 m, varvad jord (sand, silt och lera) eller sand till dess sonderingen stoppat. Sonderingarna har i området i stort stoppat på mellan 7-30 m i friktionsjord.

Hydrogeologiska förhållanden

Ett grundvattenrör har installerats men funnits torrt vid avläsning. Marken i högdelen kan vara dränerande och att det därför inte gick att mäta någon grundvattenyta i grundvattenröret. Om källarvåningar planeras utföras vid byggnationerna i framtiden kan grundvattenfrågan behöva undersökas ytterligare. Den portrycksmätare som installerats i punkt NC1602 visar på (om hydrostatiskt tryck antas råda) en grundvattenyta som ligger ca 3 m under markytan.

Markradon

Den naturliga jorden inom området, i huvudsak sand eller lera, bedöms medföra låg risk med avseende på markradon. Vid grundläggning av planerad byggnation behövs inga extra åtgärder

vidtas för skydd mot radon men det är ändå rekommenderat att se till att skarvar är tätade och att inga sprickor i betongplattan uppstår. Om det finns speciella riktlinjer inom kommunen skall dessa följas.

Grundläggning

Då marken anses vara fast och har en hög hållfasthet rekommenderas att byggnader som uppförs i 1-2 plan kan grundläggas på mark. För byggnader över 2 våningar bör grundläggningsförslag utredas ytterligare i nästa skede.

Sättningar

Marken anses inte vara sättningskänslig men skall byggnader högre än två våningar byggas bör sättningsförhållandena utredas ytterligare inför detaljplanens granskningsskede.

Stabilitet

Stabiliteten har beräknats i tre sektioner och bedöms tillfredsställande.

Slutsats

Slutsatsen är att områdets stabilitet är god i dagsläget och även förblir så i framtiden om inte marknivåerna ändras drastiskt.

4.2.1 KONSEKVENSER

Då marken anses vara fast och har en hög hållfasthet rekommenderas att byggnader som uppförs i 1-2 plan kan grundläggas på mark. För byggnader över 2 våningar bör grundläggningsförslag utredas ytterligare i nästa skede.

Det bedöms lämpligt att flytta massor inom planområdet då de inte visat några föroreningar.

Eftersom masshantering behöver ske inom planen sätter inte plankartan ut några nya markhöjder och styr inte gator eller hus utifrån ny mark. Plankartan tar hänsyn till hur bebyggelse möter slänterna i öst och väst genom att ha korsmark och prickmark ytterst.

Plankartan har skapat förutsättningar för skyfallsstråk vilka marken kommer behöva luta mot och har mätt att det går att skapa gator med tillgänglig lutning inom området. Detaljerad masshantering följer till projektering vilken behöver utredas i samråd med geotekniker.

4.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

Geotekniskt PM, Norconsult, 2016-12-05.

4.3 BIOLOGISK MÅNGFALD

4.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Området är i dag dominerat av jordbruk. Naturvärdena består bland annat av bäckraviner och lövskogsdungar med grova ekar. De utpekade naturvärdena är känsliga för fragmentering och kantzonseffekter. Stora äldre sälgar, särskilt i brynzoner, utgör ett viktigt födosöksunderlag för

insektlivet och då särskilt för bin och humlor men även för rastande fåglar som olika sångare under våren.

Stenmurar har höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i jordbrukslandskapet. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter bland till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och små däggdjur. Flera av dessa arter var tidigare betydligt vanligare men återfinns nu ofta endast i anslutning till jordbrukslandskapets småbiotoper (Naturvårdsverket 2014). Stenmurarnas funktion skulle höjas om de röjdes fram och gallrades på buskar och träd. Viktigt är då att inte gå för hårt fram och röja bort sälgar och bärande träd och buskar.

Området som helhet anses som lämpligt för fladdermöss varvid en fladdermusinventering bör utföras i området då fladdermöss inte täcks in av naturvärdesinventeringen.

4.3.2 KONSEKVENSER

Naturvärden inom området är i huvudsak kopplade till värdefulla grova träd. I odlingslandskapet finns flera ekologiskt viktiga element som busk- och trädridåer, stenmurar samt öppna diken som i huvudsak bedöms kunna bevaras genom förslaget. Området bedöms utgöra livsmiljö för ett antal fågelarter kopplade till jordbruksmark och det kan inte uteslutas att området kan ha en funktion som jaktmark för fladdermöss, varför en särskild inventering kan komma att bli aktuell inför detaljplanens granskning.

Den ekologiska funktionen för många arter i landskapet bedöms till stor del kunna vara kvar. Ytterligare anpassningar kan göra så att de viktigaste funktionerna i åkerlandskapet som tas i anspråk kan utvecklas. Den utpekade bäckravinen och det öppna diket säkerställs i plankartan med bestämmelsen NATUR. Bebyggelsen anpassas för att inte påverka dessa värden negativt. De objekt som pekas ut med generellt biotopskydd bedöms inte påverkas av det framtagna förslaget. Förslaget har även anpassats så att huvuddelen av utpekade värdeelement kan finnas kvar i området och på så sätt gynna den biologiska mångfalden i området.

4.4 REKREATION

4.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Vid Bollebygdskolan finns ytor för idrott och lek såsom fotboll- och basketplan, lekplatser m.m. I anslutning till kyrkans rofyllda naturmiljö finns plats för vila och återhämtning samt ett nybyggt utegym i anslutning till det nya församlingshemmet. Inom planområdet planeras lekytor, en torgmiljö, utsiktsplats och cykelbana mot rondellen. Plankartan anger PARK i den östra delen vilket möjliggör allmänna rekreationsplatser.

4.4.2 KONSEKVENSER

Förslaget möjliggör ytor inom kvartersmark som utgår ifrån de boendes olika behov. Livet mellan husen ska värna om trivsel och trygghet med gemensamma mötesplatser. Stora bakträdgårdar skapar ett privat rum och en zon för de närmsta grannarna. Trädgårdarna är vända mot gemensamma grönytor där växthus, odlingslotter, lekplatser och gemensamma grillplatser kan sprängas in i strukturen och ge naturliga mötesplatser för grannskapet. Den mest publika mötesplatsen är torget som ligger i axeln med siktlinje mot kyrkan. Det hårdgjorda torget kan bli en samlingsplats under högtider och evenemang. Förutsättningarna ska finnas för både boende inom

området och i närområdet att nyttja torget som mötesplats. Föreslagen dagvattendamm och grönområdet närmast rondellen möjliggör för större rekreationsytor om dessa anläggs.

4.5 KLIMATANPASSNING

4.5.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Den befintliga miljön är i dagsläget obebyggd och består i huvudsak av öppen åkermark. Bäckravinen inom planområdets västra del kan tänkas bidra till ett något reducerat/svalare mikroklimat på grund av dess täta/skuggiga vegetation. Området är i dagsläget något bullerutsatt från kringliggande vägar. Det öppna landskapet kan till viss del tänkas bidra till en viss utsatthet för yttre påverkan från tex sol och vind.

4.5.2 KONSEKVENSER

Framtaget förslag innebär att dagvatten och skyfall hanteras lokalt inom planområdet. Fördröjning och rening föreslås ske genom anläggande av dagvattendamm/ar inom planområdets sydöstra del. Anpassningar för hantering av skyfall sker genom att planområdet utformas med en höjdsättning som ger en ytlig avrinning från området vilket också säkerställs genom utpekade skyfallsstråk. Skydd från externt vatten sker genom avskärande diken, i huvudsak mot Kullavägen, som i princip är det enda området som ligger högre än planerad bebyggelse. Problematik kopplat till översvämning är i dagsläget begränsad på grund av områdets placering högt upp i landskapet.

Byggnadernas placering ger ett naturligt skydd från trafikbuller och den övergripande strukturen/utformningen av bostadskvarteren bedöms också kunna bidra till platser med goda förutsättningar för ett gott mikroklimat. Den befintliga bäckravinen ramar in området från väster och bedöms kunna bidra med avskärmande effekter från tex vind.

I övrigt föreslås inga specifika klimatanpassade åtgärder.

4.6 LAGENLIGT SKYDDAD NATUR

4.6.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet inrymmer inga skyddade områden såsom natur-/kulturreservat m.m. enligt 7 kap. miljöbalken. Enligt den naturvärdesinventering som tidigare tagits fram har dock ett antal naturvårdsarter och arter som omfattas av det generella biotopskyddet pekats ut.

I området observerades sånglärka (NT) och ask (EN) som båda är rödlistade. Inom området observerades också Lind, Svart vinbär, Fällmossa Ulota och Blanksvart trämyra som utgör naturvårdsarter men som inte är rödlistade.

Observerade arter är i huvudsak lokaliserade i anslutning till det öppna diket som sträcker sig längs med Hindåsvägen inom planområdets nordöstra del samt i anslutning till bäckravinen inom planområdet sydvästra del.

Planområdet inhyser 3 objekt som omfattas av det generella biotopskyddet. Det gäller det öppna diket som sträcker sig i planområdets nordöstra del samt ett öppet dike i anslutning till bäckravinen i planområdets sydvästra del. I planområdets norra del finns även ett utpekat odlingsröse som omfattas av det generella biotopskyddet.

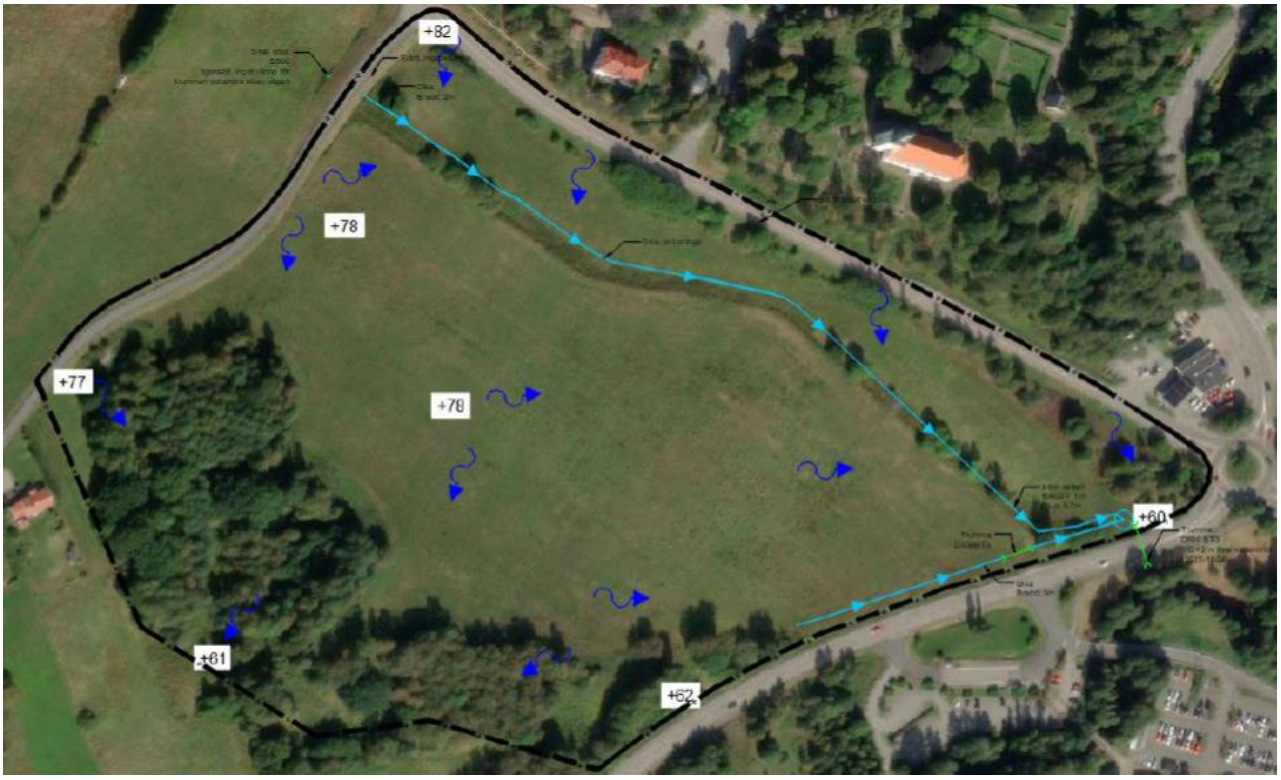
4.6.2 KONSEKVENSER

Den utpekade bäckravinen och det öppna diket säkerställs i plankartan med bestämmelsen NATUR. Bebyggelsen anpassas för att inte påverka dessa värden negativt. De objekt som pekas ut med generellt biotopskydd bedöms inte påverkas av det framtagna förslaget.

4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

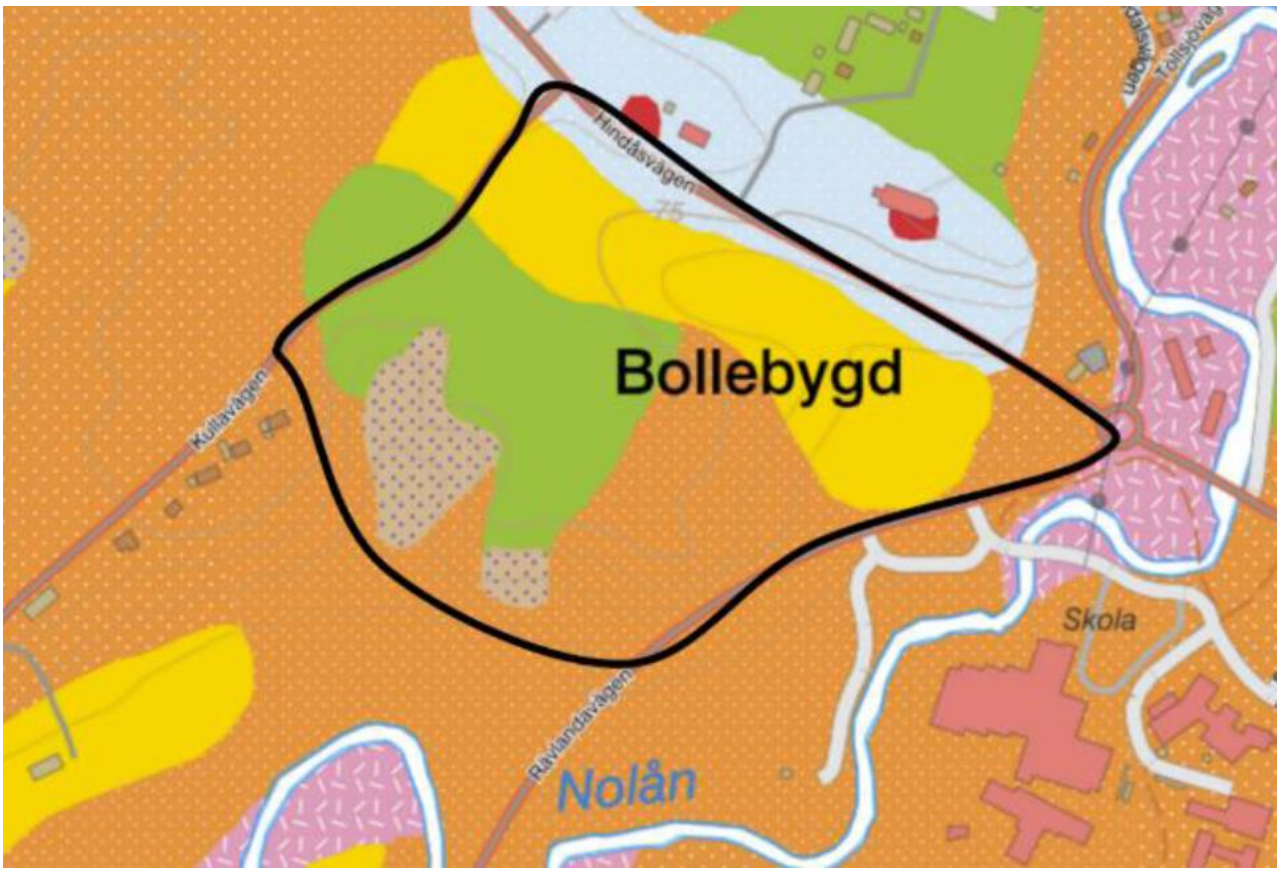
4.7.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Utifrån framtagen VA-, dagvatten- och skyfallsutredning framkommer att marken inom planområdet är kuperad med nivåer mellan +60 och +82. Det finns en höjdrygg i nivå med marknivå +78. Figuren nedan visar ytlig markavrinning med blå pilar. Det genomgående diket mynnar under Rävlandavägen i en trumma på nivån +60. Diket avbördas till Nolån. I norr ansluter en dagvattenbrunn på andra sidan Kullavägen. Brunnen är idag igensatt av sediment och sand. Recipienten Nolån ligger normalt med en nivå på ca +57. Områdets lägsta planerade bebyggelse är +72 möh. Översvämning bedöms ej sannolik.



Bilden visar ytlig markavrinning med blå pilar, Vajpro 2023-02-10).

Geoteknisk information har erhållits från SGU:s arkiv för en översiktlig bild över områdets geotekniska förhållanden (se figuren nedan). Enligt SGU består området av glacial lera (gult), sandig morän (ljusblått/prickigt), postglacial finsand (orange/prickigt), isälvssediment (grönt) samt kärrtorv (beige/prickigt). Området har ett jorddjup på 10-50 meter, djupare desto längre söderut man kommer i planområdet. Hela planområdet är beläget inom ett område med måttliga/stora grundvattentillgångar.



Översiktlig jordartskarta, utdrag ur SGU:s kartvisare.

Områdets hydrogeologiska förhållanden undersöktes inom ramen för den tidigare detaljplaneprocessen i samband med den då framtagna geotekniska utredningen. Ett grundvattenrör och en porttryckmätare installerades då i punkt NC1609 och NC1602 (strax norr om det öppna diket och vid planområdets östra spets). Grundvattenröret var torrt vid avläsning. Det grundvattenrör som installerades ligger på en högre nivå än det vattendrag som går nedanför områdets lågpunkt. Marken i högdelen kan vara dränerande och att det därför inte gick att mäta någon grundvattenyta i grundvattenröret. Om källarvåningar planeras utföras vid byggnationerna i framtiden kan grundvattenfrågan behöva undersökas ytterligare. Den portrycksmätare som installerats i punkt NC1602 visar på (om hydrostatiskt tryck antas råda) en grundvattenyta som ligger ca 3 m under markytan.

4.7.2 KONSEKVENSER

Planområdet är beläget inom ett område med måttliga/stora grundvattentillgångar. Föreslagen bebyggelse planeras inte utföras med källarvåning. Höjdsättning av byggnader och gator behöver, i samband med projekteringen, säkerställa att ytlig avrinning kan ske.

4.8 STRANDSKYDD

4.8.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom strandskyddsområde är det förbjudet att uppföra nya byggnader, ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där, gräva eller på

annat sätt förbereda för sådana byggnationer eller utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Inom södra delen av planområdet, längs Rävlandavägen, gäller strandskydd för Nolån. Det strandskyddade området är till viss del redan ianspråktaget av Rävlandavägen.

4.8.2 KONSEKVENSER

Ingen bostadsbebyggelse planeras inom eller i närheten av det strandskyddade området. Dock planeras för gångvägar, dagvattendammar och pumpstation inom eller i anslutning till strandskyddet. För att möjliggöra dessa funktioner föreslås upphävande av strandskyddet inom dessa delar. Motiven för upphävande av strandskyddet grundar sig i kommunens bedömning om att området:

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Rävlandavägen avskiljer planområdet från Nolån. Infrastruktur i form av gång-och cykelvägar och pumpstation bedöms som ett angeläget allmänt intresse för att binda samman planområdet med tätorten.

4.9 HUSHÅLLNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

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

4.9.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Den befintliga miljön består i huvudsak av öppen jordbruksmark som legat i träda i ca 10 år. Kända naturvärden är främst kopplade till bäckravinen inom planområdets västra gräns samt i anslutning till det öppna diket inom planområdets nordöstra gräns. I anslutning till planområdets sydöstra gräns gäller strandskydd för Nolån. Hela planområdet är beläget inom ett område med måttliga/stora grundvattentillgångar.

4.9.2 KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms, utöver ianspråktagande av jordbruksmark, inte innebära några betydande konsekvenser avseende hushållningsbestämmelserna i 3 kap. Miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på vattenområden. Dagvatten planeras i möjligaste mån omhändertas lokalt inom fastigheten i form av dagvattendamm/ar. Hela planområdet är beläget inom ett område med måttliga/stora grundvattentillgångar. Ett genomförande av förslaget innebär upphävande, alternativt dispens, från strandskyddet för att möjliggöra gångvägar, dagvattendammar och pumpstation inom eller i anslutning till det strandskyddade området. Motiven till ett eventuellt upphävande grundar sig bland annat i kommunens bedömning om att området, genom Rävlandavägen, är väl avskilt från området närmast strandlinjen samt att anläggandet av infrastruktur i form av gång- och cykelvägar samt pumpstation bedöms som ett angeläget allmänt intresse för att bida samman planområdet med tätorten.

En exploatering av området innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Kommunen har därför upprättat en separat lokaliseringsutredning och ställt området mot alternativa lokaliseringar. Aktuellt planförslag innebär ett tillskott på cirka 200 nya bostäder vilket väger tungt i det planerade byggandet av bostäder inom kommunen. I kommunens bostadsförsörjningsprogram redovisas strategier för hur kommunen ska uppfylla sina riktlinjer och mål för bostadsförsörjningen. I programmet betonas vikten av översiktsplanen som verktyg för hur den byggda miljön ska bevaras och utvecklas. Bostadsförsörjningen kan ske genom förtätning eller utveckling av nya bebyggelseområden. En utveckling av Prästgårdsgärdet ses som ett sätt att låta tätorten växa utåt och samtidigt bibehålla goda kopplingar till centrumkärnan. Det ger goda förutsättningar för expansion av tätorten västerut och kan generera en större samhällsvinst på lång sikt. I jämförelsen med alternativa placeringar gör kommunen, trots ianspråktagandet av jordbruksmark, bedömningen att en utveckling inom Prästgårdsgärdet utgör det mest lämpade alternativet för en utveckling enligt förslaget.

I övrigt innebär förslagets genomförande inte någon alstring av avfall eller föroreningar.

4.10 MILJÖBEDÖMNING

Enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808) ska kommunen genomföra en undersökning för att ta ställning till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varvid en miljöbedömning kan bli aktuell. En sådan undersökning har gjorts inom ramen för detaljplanesamrådet och slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver genomföras. Ställningstagandet till detta bygger på att planförslaget har en så pass liten påverkan på miljön. Den största miljörisken är områdets påverkan på landskapsbild/kulturmiljö för Nolåns dalgång, ianspråktagande av jordbruksmark samt eventuell påverkan på förekomst av fåglar och/eller fladdermöss.

En undersökning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Inom planområdet tillåts huvudsaklig användning för bostäder, gata, natur och park. Bebyggelsen begränsas bland annat med en högsta nockhöjd för att i huvudsak tillåta två våningar. En något högre nockhöjd tillåts inom delar av området som möjliggör för tre våningar. Höjdangivelsen grundar sig i områdets påverkan på landskapsbilden. Vidare regleras även åtgärder kopplat till byggnaders placering och utformning, möjligheten att uppföra anläggningar för vatten och avlopp samt fördröjning och rening av dagvatten. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras för att området som helhet ger liten inverkan på platsen och dess omgivning.

Vad gäller området som helhet så inrymmer det få kända aspekter kopplat till risk och/eller störningar. En riskutredning har tagits fram, med anledning av närheten till befintlig drivmedelsstation, som visar på att föreslagen detaljplan kan accepteras utan krav på riskreducerande åtgärder. Trafikföringen bedöms, utifrån framtagen trafikutredning, inte innebära några negativa konsekvenser för kringliggande vägar då korsningarna fortsatt har en mycket låg belastningsgrad och uppfyller önskad servicenivå med god marginal. Även den genomförda känslighetsanalysen visar på fortsatt låga belastningsgrader i de studerade korsningarna. Planområdet bedöms som helhet ha god bärighet och det finns, utifrån framtagen markmiljöutredning, ingenting som tyder på att området är förorenat.

En viktig fråga utgörs av områdets anpassning till befintlig landskapsbild/kulturmiljö för Nolåns dalgång. Kommunen befinner sig i ett skede där ställningstaganden behöver göras om områdets

framtida utveckling samt markanvändning av oexploaterad mark och har därför tagit fram en övergripande utredning som berör Nolåns dalgång med dess omgivning lokalt och regionalt. Genom att ta hänsyn till framtagen utredning, som berör frågor gällande landskapsbild, kulturmiljövärden, ekologiska stråk samt markanvändning, bedöms förslaget fortsatt kunna ta hänsyn och anpassas till utpekad landskapsbild och kulturmiljö.

Områdets naturvärden är i huvudsak kopplade till bäckravinen inom planområdets västra del samt i anslutning till det öppna diket inom planområdets nordöstra del. Majoriteten av ytan som kommer tas i anspråk består av åkermark och övriga naturområden bevaras. Den ekologiska funktionen för många arter i landskapet bedöms till stor del kunna vara kvar och ytterligare anpassningar kan göra så att de viktigaste funktionerna i landskapet kan bibehållas och eventuellt utvecklas. Både bäckravinen och det öppna diket säkerställs i plankartan med användningen NATUR.

Huvuddelen av planområdet består idag av jordbruksmark som i och med förslaget kommer tas i anspråk för bebyggelse. I samband med framtagandet av detaljplanen har en lokaliseringsutredning tagits fram för att undersöka en alternativ lokalisering av exploateringen. Utredningen pekar dock på att området, trots sitt ianspråktagande av jordbruksmark, fortsatt bedöms lämpligt för en exploatering enligt förslaget.

I övrigt överensstämmer detaljplanen med aktuell översiktsplan och ingår i Kullaområdet (TÄ1) som pekas ut som ”mångfunktionell bebyggelse” och för exploatering med 500 bostäder. Detaljplanen innebär inte heller någon påverkan på riksintressen, natura 2000 eller totalförsvarets intressen.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

- Landskapsbild/kulturmiljö för Nolåns dalgång.
- Ianspråktagande av jordbruksmark.

4.11 MILJÖKVALITETSNORMER

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

Planområdet är idag bullerpåverkat men bedöms, utifrån framtagen bullerutredning, kunna genomföras utan att riktvärden överskrids.

Nolån ingår i Rolfsåns avrinningsområde med förekomst av flodpärlmussla. Rolfsåns avrinningsområde är påverkat av näringsläckage från jordbruket. Nolån bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Risk for grumling finns men fördröjning av dagvatten och bevarande av vegetation vid diken bedöms kunna förebygga risk. Om föreslagna försiktighetsmått vidtas bedöms inte miljökvalitetsnormen påverkas negativt.

Förslaget kan antas påverka miljökvalitetsnormer för luft som helhet men innebär dock inte ett överskridande på den aktuella platsen. Fastigheten ligger relativt avgränsat från tätorten/centrum där situationen generellt är som mest omfattande. I kommunens översiktsplan anges, gällande

MKN luft, att risken för negativa konsekvenser för människors hälsa bedöms som liten under förutsättning att riktlinjer i översiktsplanen beaktas i fortsatt planering. Det aktuella området är i kommunens översiktsplan utpekat som ”mångfunktionell bebyggelse” och ingår i ett större område med utrymme för cirka 500 tillkommande bostäder.

Sammantaget bedöms riktvärden och miljökvalitetsnormer för luft, buller och vatten inte överskridas.

5 SOCIALA PERSPEKTIV

Prästgårdsgärdet planeras utifrån ett trädgårdsstadsideal där syftet är att skapa ett starkt lokalsamhälle med sociala samspel mellan grannar. Den låga skalan, intima bebyggelsen, många mötesplatserna och vackra miljöer ska skapa förutsättningar för ett gott liv och hållbar livsstil.

5.1 MÖTESPLATSER

Livet mellan husen ska värna om trivsel och trygghet med gemensamma mötesplatser som utgår ifrån områdets behov och möjligheter. Stora bakträdgårdar skapar ett privat rum och en zon för de närmsta grannarna. Trädgårdarna är vända mot gemensamma grönytor där växthus, odlingslotter, lekplatser och gemensamma grillplatser kan sprängas in i strukturen och ge naturliga mötesplatser för grannskapet.

I illustrationsplanen visas kvarteren med trädgårdarna vända mot varandra och ett gemensamt allmänt rum i mitten.

Den mest publika mötesplatsen är torget som ligger i axeln med siktlinje mot kyrkan. Det hårdgjorda torget kan bli samlingsplats under högtider och evenemang. Kanske är det här man sätter upp en gemensam julgran eller har loppis för grannskapet? Förutsättningarna ska finnas för både boende i Prästgårdsgärdet och närområdet att nyttja torget som mötesplats.

Illustrationsplanen visar även förutsättningar för gemensamma utkiksplatser i sydöst som riktar sig mot gång- och cykelstråket. Dagvattendammen och grönområdet närmast rondellen möjliggör för större rekreationsytor om dessa anläggs.

För att Prästgårdsgärdet ska öppna upp sig mot närområdet förbereds för länkar åt norr, öst och söder.

Streckade pilar visar möjliga kopplingar när kommunal cykelbana anläggs eller hållplats längs Rävlandavägen flyttas.

5.2 TILLGÄNGLIGHET

Prästgårdsgärdet ligger på en platå och marken sluttar brant mot omgivningen. För att hantera tillgänglighet inom området ska marken jämnas ut och alla gator få maximal lutning på 7-10 %.

Samtliga parkeringsplatser ligger inom 25 meter från bostäderna, och utrymme finns för parkering för rörelsehindrade. Angöring kan göras framför samtliga entréer.

Enfamiljshusen planeras med förråd på baksidan som kan nås via grind till trädgården. På så sätt kan man förvara utomhusrullstol antingen på baksidan i förrådet eller på framsidan vid entrén på förgårdsmarken.

Huvudgatan har en sektion med gemensam gång- och cykelväg på 2,5 meter vilket innebär att barn upp till 8 år kan cykla här samt att barnvagnar och rullstolar får plats.

5.3 TRYGGHET

Prästgårdsgärdets struktur bygger på en småskalig bebyggelse med ögon på gatan och nära mellan grannar. Ljus från bostäderna kommer att komplettera allmän belysning och få platser är dolda för omgivningen.

De smala gatorna och trånga gränderna är karaktärsskapande och en säker trafikmiljö. Illustrationsplanen visar en logisk gatustruktur utan återvändsgränder och man kan inte fastna utan att komma vidare, även om man är ny i området.

Inom kvarteren skapas en bilfri miljö med lugnare tempo och ljudmiljö. Här är en trygg plats för grannskapet att mötas.

5.4 BARN OCH UNGA

Barnperspektivet är särskilt viktigt i Prästgårdsgärdet och alla delar av livet ska fungera. Från att ha ett eget rum i bostaden till att kunna gå till skolan, leka med grannbarnen eller lära sig cykla. Det är viktigt att barn och unga känner gemenskap i det lokala samhället och kan vara stolta över sin hemort.

Planområdet ligger på gångavstånd till Bollebygdskolan, idrottshall och förskola. Även Bollebygds kyrka med tillhörande lekpark, smådjurshägn och aktiviteter ligger intill planområdet. Barn och unga som kan cykla själva får en länk till cykelstråket förbi skolan och in mot centrum. Det ger förutsättningar för ett självständigt liv mellan hemmet, skolan och vänner.

Inom området är det nära till natur och förutsättningar finns för flera olika typer av lek. Kvartersgatorna och gränderna skapar förutsättningar för lek på hårdgjorda ytor medan grönytorna kan rymma lekutrustning och växtlighet. Pulkabacken och skogsgläntan fungerar även som mötesplatser för de barn och i förekommande fall deras vuxna, som vistas, leker och strosar där.

En delad gång- och cykelbana är funktionell för gångtrafikanter och cyklande barn upp till 9 år enligt god standard. De låga flödena kommer i praktiken innebära att man i regel kan cykla på gång- och cykelbanan med sitt barn utan att krocka med gångtrafikanter. Vuxna cyklister, elcyklar och mopeder hänvisas till körbanan. Det är i viss mån en målkonflikt mellan hög trafiksäkerhet och en tät social bebyggelsestruktur.

5.5 JÄMLIKHET

Det ska vara möjligt att åldras och flytta i samma område. Bostäder för både en- och tvåmanshushåll, barnfamiljer, personer med särskilda behov och seniorer bör finnas i samma stadsdel. Exploatören i Prästgårdsgärdet erbjuder alternativa boköpsmodeller och en variation av hustyper.

6 HÄLSA OCH SÄKERHET

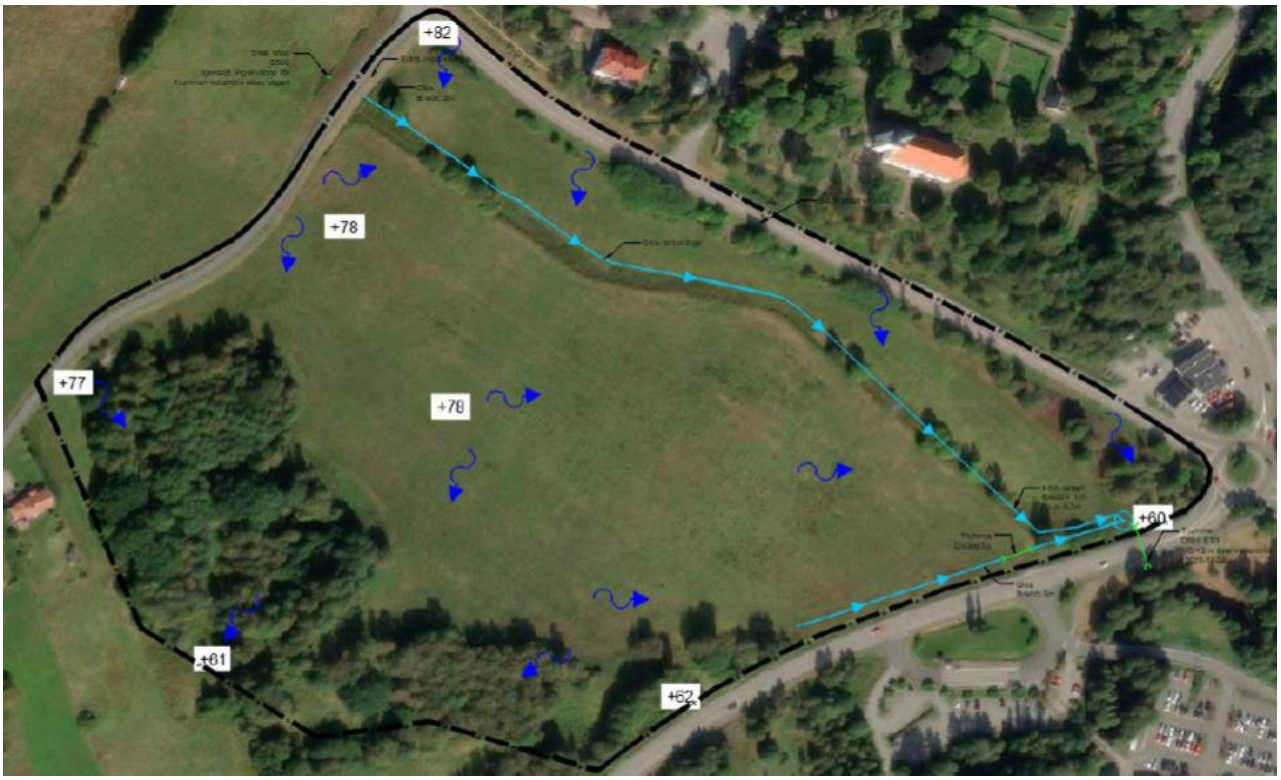
6.1 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

6.1.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En VA-, dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inom ramen för pågående detaljplan (Vajpro, 2023-02-10).

Av utredningen framkommer att marken inom planområdet är kuperad med nivåer mellan +60 och +82. Det finns en höjdrygg i nivå med marknivå +78. Figuren nedan visar ytlig markavrinning med blå pilar. Det genomgående diket mynnar under Rävlandavägen i en trumma på nivån +60. Diket avbördas till Nolån. I norr ansluter en dagvattenbrunn på andra sidan Kullavägen. Brunnen är idag igensatt av sediment och sand.

Recipienten Nolån ligger normalt med en nivå på ca +57. Områdets lägsta planerade bebyggelse är +72 möh. Översvämning bedöms ej sannolik.



Bilden visar ytlig markavrinning med blå pilar, Vajpro 2023-02-10).

6.1.2 KONSEKVENSER

Recipienten Nolån ligger normalt med en nivå på ca +57 möh. Områdets lägsta planerade bebyggelse ligger på ca +72 möh och risk för översvämning bedöms inte sannolikt. En utveckling enligt förslaget bedöms kunna genomföras utan krav på särskilda åtgärder. Höjdsättning av byggnader och gator behöver, i samband med projekteringen, säkerställa att ytlig avrinning kan ske.

6.2 RISK FÖR EROSION

6.2.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Det finns inga kända risker kopplade till erosion vare sig inom eller i närheten av planområdet.

6.2.2 KONSEKVENSER

Det finns inga kända risker kopplade till erosion vare sig inom eller i närheten av planområdet och några negativa konsekvenser bedöms därmed inte uppstå.

6.3 RISK FÖR SKRED

6.3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets geotekniska förhållanden har studerats i samband med framtagandet av den tidigare detaljplanen. Områdets stabilitet beräknades då i tre sektioner och förhållandena bedömdes då som stabilitetsmässigt tillfredsställande. Utifrån SGU:s översiktliga karteringar ligger delar av området inom områden som är utpekade med förutsättningar för skred i finkornig jordart. En uppdaterad geoteknisk utredning ska tas fram inför detaljplanens granskningsskede.

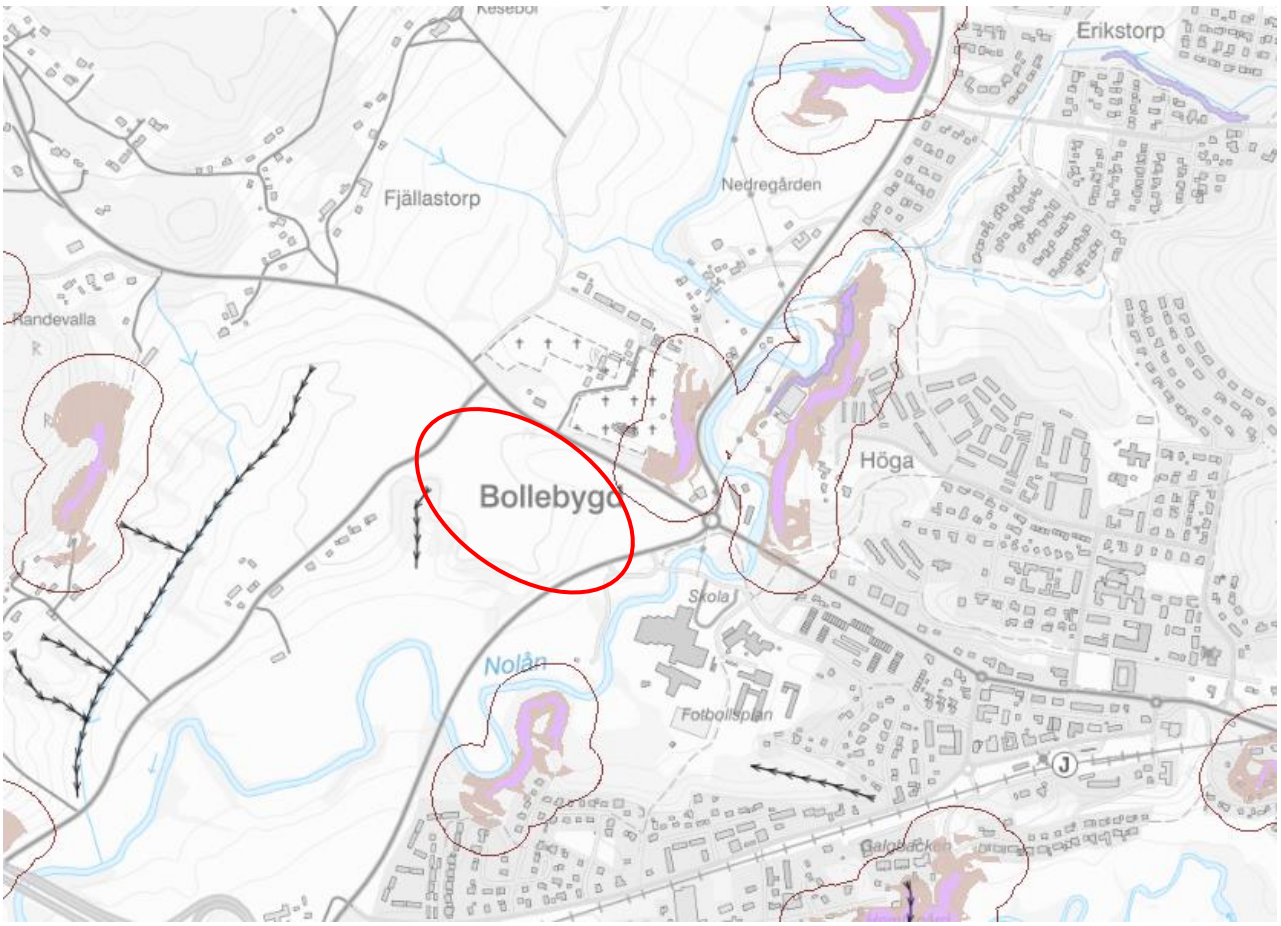
6.3.2 KONSEKVENSER

Områdets geotekniska förhållanden har studerats i samband med framtagandet av den tidigare detaljplanen. Områdets stabilitet beräknades då i tre sektioner och förhållandena bedömdes då som stabilitetsmässigt tillfredsställande. Utifrån SGU:s översiktliga karteringar ligger delar av området inom områden som är utpekade med förutsättningar för skred i finkornig jordart. En uppdaterad geoteknisk utredning ska tas fram inför granskningsskedet.

6.4 RISK FÖR RAS

6.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Det finns i dagsläget inga kända risker kopplat till ras inom planområdet. Då området i huvudsak utgörs av öppen åkermark och ras vanligen sker i anslutning till bergväggar, grus- och sandbranter bedöms ingen större risk föreligga inom det aktuella planområdet. Eventuell risk skulle kunna föreligga i anslutning till den befintliga ravinen, längs planområdets västra delar, vilket skulle kunna bli aktuellt att undersöka vidare inför granskningsskedet. Enligt SGU:s översiktliga kartering över områden där skogsbruk och exploatering kan orsaka erosion, ras och slamströmmar, ligger området inte inom riskzon för eventuella ras.



Utdrag ur SGU:s översiktliga kartering över områden där skogsbruk och exploatering kan orsaka erosion, ras och slamströmmar. Ungefärligt planområde markerat med röd cirkel.

6.4.2 KONSEKVENSER

Det finns i dagsläget inga kända risker kopplat till ras inom planområdet. Då området i huvudsak utgörs av öppen åkermark och ras vanligen sker i anslutning till bergväggar, grus- och sandbranter bedöms ingen större risk föreligga inom det aktuella planområdet.

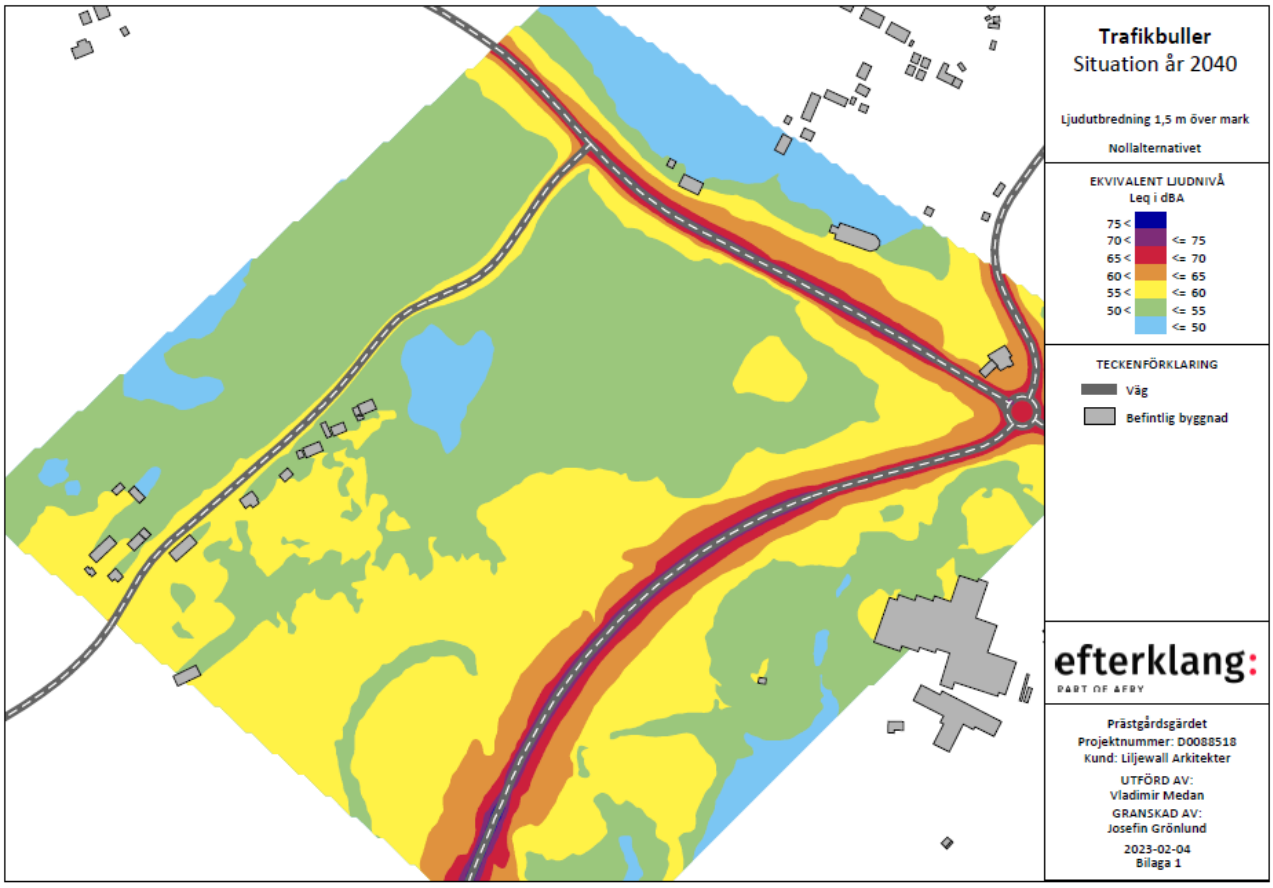
6.5 OMGIVNINGSBULLER

6.5.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En bullerutredning har tagits fram inom ramen för pågående detaljplan (Efterklang, 2023-02-16).

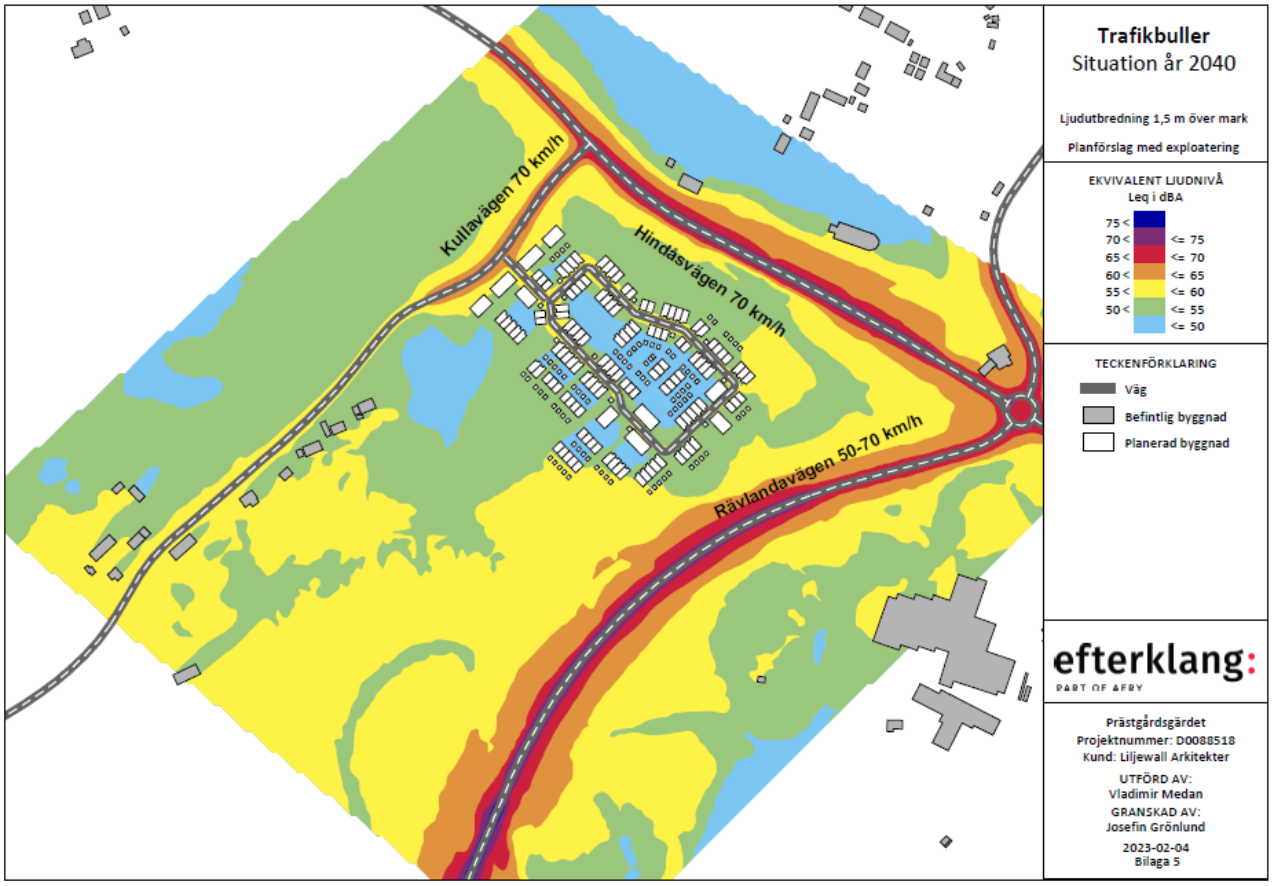
Utredningen visar på att området i dagsläget är bullerutsatt främst från större vägar som Riksväg 40/27 men även från mindre lokala vägar som Rävlandavägen, Kullavägen, Hindåsvägen och Töllsjövägen.

Beräkningar för nollalternativet, dvs. om detaljplanen för Prästgårdsgärdet inte byggs, har utförts och redovisas i sin helhet i bullerutredningen. Bullerutbredningskartor 1,5 meter över markplan visar att större delen av planområdet beräknas få ekvivalenta ljudnivåer 50–55 dBA och maximala ljudnivåer under 65 dBA.



Trafikbuller med nollalternativ (situation år 2014), Ekvivalent ljudnivå, Efterklang 2023-02-16.

Bullerutredningen fokuserar på att visa markens lämplighet och vilka åtgärder som eventuellt behövs för att klara gällande riktvärden SFS 2015:216 och ändring i förordning (2015:216) SFS 2017:359.



Trafikbuller med planförslag (situation år 2040), Ekvivalent ljudnivå, Efterklang 2023-02-16.

Om uteplatser ska anordnas gäller ≤ 50 dBA dygnsekvivalent och ≤ 70 dBA maximal ljudnivå underskrids. På fasaddelar som klarar båda riktvärden är det lämpligt att placera uteplatser alternativt gemensamma uteplatser i markplan som vid behov kan vara skyddade av en lokal bullerskyddsskärm. Radhusens uteplatser måste detaljstuderas i bygglovsskedet i samråd med en akustiker.

Planområdet bedöms sammantaget ha goda förutsättningar för en exploatering enligt förslaget. Beräkningar visar att exploateringen är möjlig utifrån gällande riktvärden. Det bedöms möjligt att klara samtliga uteplatser med vissa åtgärder.

De fordon per dygn som detaljplanen tillför har ingen nämnvärd påverkan på ljudnivåer vid befintliga bostadsbyggnader längs Kullavägen. Beräkningar visar att en reducering av hastigheten på Kullavägen och Hindåsvägen från 70 km/h till 50 km/h reducerar ca 2 dBA i ekvivalent ljudnivå medan den maximala ljudnivån reduceras med ca 5 dBA för mest exponerad bostadsbyggnad mot Kullavägen och ca 4 dBA för mest exponerad bostadsbyggnad mot Hindåsvägen. Om hastigheten på Kullavägen och Hindåsvägen sänks till 50 km/h från 70 km/h ökar antalet bostadsbyggnader som har tillgång till minst en fasaddel som får ≤ 50 dBA dygnsekvivalent.

6.5.2 KONSEKVENSER

Planområdet bedöms sammantaget ha goda förutsättningar för en exploatering enligt förslaget. Beräkningar visar att exploateringen är möjlig utifrån gällande riktvärden. Det bedöms möjligt att klara samtliga uteplatser med vissa åtgärder.

6.5.3 BULLER- OCH VIBRATIONSUTREDNING

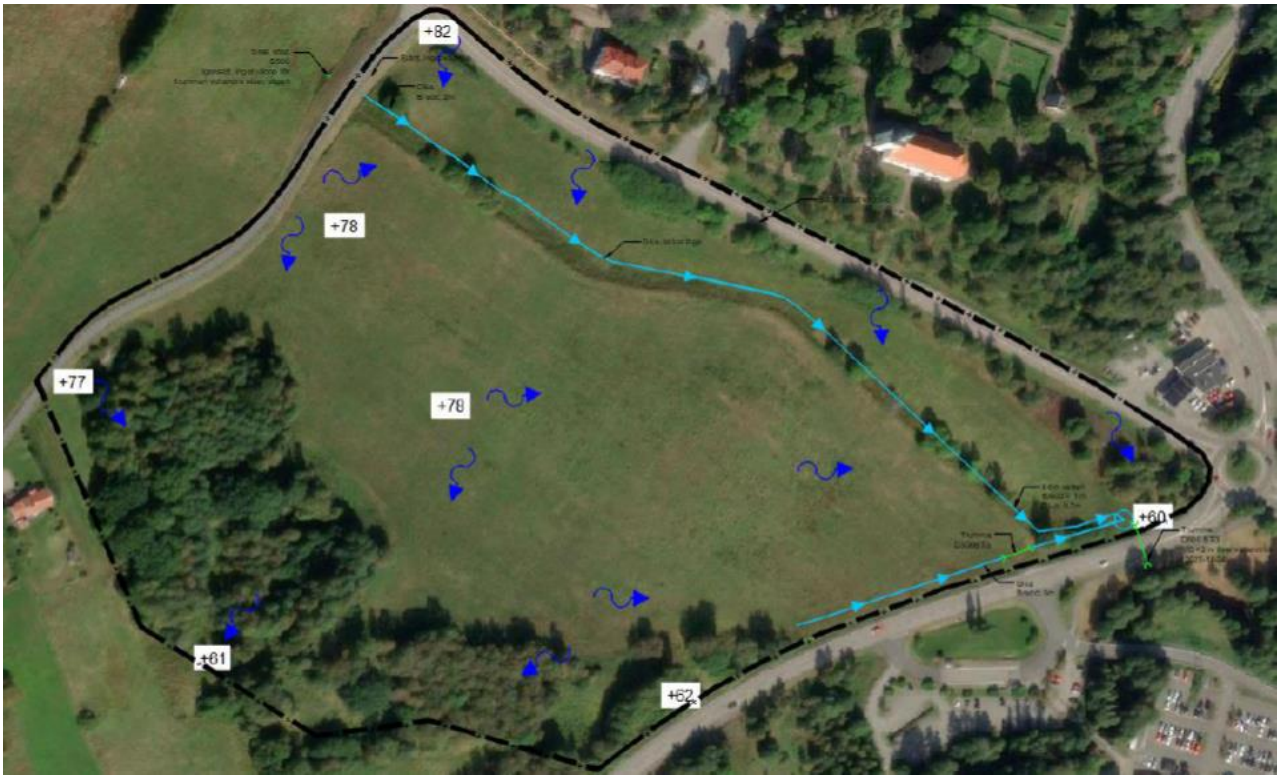
Trafikbullerutredning, Efterklang, 2023-02-16.

6.6 SKYFALL

6.6.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En VA-, dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inom ramen för pågående detaljplan (Vajpro, 2023-02-10).

Av utredningen framkommer att marken inom planområdet är kuperad med nivåer mellan +60 och +82. Det finns en höjdrygg i nivå med marknivå +78. Figuren nedan visar ytlig markavrinning med blå pilar. Det genomgående diket mynnar under Rävlandavägen i en trumma på nivån +60. Diket avbördas till Nolån. I norr ansluter en dagvattenbrunn på andra sidan Kullavägen. Brunnen är idag igensatt av sediment och sand.



Bilden visar ytlig markavrinning med blå pilar, Vajpro 2023-02-10).

6.6.2 KONSEKVENSER

Områdets höjdsättning ska säkerställa att skyfall (ett regn med 100 års återkomsttid) ytmässigt kan avledas utan att egendom skadas. Gatorna ska leda vattnet mot omkringliggande grönområden utan att byggnaderna påverkas. Möjligheterna att hindra högst stående vatten att nå byggnad bedöm som god då en stor del av bebyggelsen planeras på en lokal höjdpunkt med betryggande nivå till intilliggande Nolån.

Vid ett skyfallsscenario genereras drygt 1200 l/s inom området. Dagvattensystemet har bara kapacitet för drygt 700 l/s. Resterande mängd kommer avrinna från området ytledes. Då området är beläget inom en sluttning/kulle bedöms det finnas goda förutsättningar för att vattnet ska kunna avledas på ytan via gatustråken ner mot områdets lågpunkt. Höjdsättning av byggnader och gator

behöver säkerställa att detta kan ske. Likaså ska höjdsättningen utföras så att instängda områden inte genereras vilka resulterar i att vattenansamlingar alstras som får ett större djup än 20 cm (detta för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet). I plankartan säkerställs skyfallsstråk med en bredd på tre meter.

Området ska även skyddas från externt vatten. Detta sker via avskärande diken, främst utmed Kullavägen, vilket i princip är det enda området som ligger högre än planerad bebyggelse. Stora belastande ytor finns således ej.

Recipienten Nolån ligger normalt med en nivå på ca +57. Områdets lägsta planerade bebyggelse är +72 möh. Översvämning bedöms ej sannolik.

Bilden visar ytlig avrinning vid skyfall, Vajpro 2023-02-10.

6.7 FÖRORENAD MARK OCH RADON

6.7.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram inom ramen för pågående detaljplan (COWI, 2023-01-27).

Resultat från undersökningen har, genom skruvprovtagning och provgropsgrävning samt analys av grundvatten, inte visat några indikationer på föroreningar i form av avvikande lukt, färg eller material. Samtliga av de analyserade parametrarna understiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). De analyserade grundvattenproverna uppvisade låga halter av metaller och petroleumprodukter, väl under gällande riktvärden.

Endast bedömt naturligt avsatta jordlagerföljder observerades i samband med utfört fältarbete. Utförd undersökning baseras på stickprovstagning vilket innebär att det inte kan uteslutas att föroreningshalter kan förekomma på andra delar av fastigheten eller i djupare jordlager.

Baserat på nu utförd översiktlig markmiljöundersökning bedömer COWI att planerad markanvändning kan utföras utan hinder och att uppschaktade massor inom undersökningsområdet kan klassas som <KM vid transport till mottagningsanläggning alternativt återanvändas på plats. Med dagens kunskapsnivå bedöms ingen miljökontroll behövas. Vid schaktning ska dock uppmärksamhet vidtas för att identifiera avvikande lukt, färg eller andra indikationer på förorening.

Om massorna ska återanvändas på annan fastighet än ovan nämnda (ej deponi) behöver tillsynsmyndigheten informeras innan de transporteras till annan fastighet. Anmälan om återvinning av avfall i anläggningsändamål behöver troligtvis upprättas.

Trots att inga halter över gällande riktvärden identifierats bör resultaten från nu genomförd undersökning delges tillsynsmyndigheten.

Uppmätta radonhalter i jordluften, genomförda i samband med geoteknisk utredning (Norconsult 2016-12-05), varierade mellan 2 och 4 kBq/m3 vilket innebär att marken klassas som lågradonmark.

Vid grundläggning av planerad byggnation behövs inga extra åtgärder vidtas för skydd mot radon men det är ändå rekommenderat att se till att skarvar är tätade och att inga sprickor i betongplattan uppstår. Om det finns speciella riktlinjer inom kommunen skall dessa följas.

6.7.2 KONSEKVENSER

Resultatet från framtagen undersökning visar inte några indikationer på föroreningar i form av avvikande lukt, färg eller material. Samtliga av de analyserade parametrarna understiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Den planerade markanvändningen bedöms kunna utföras utan hinder samt att uppschaktade massor inom undersökningsområdet kan klassas som <KM vid transport till mottagningsanläggning alternativt återanvändas på plats. Med dagens kunskapsnivå bedöms ingen miljökontroll behövas.

6.7.3 MARKMILJÖUTREDNING

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, COWI, 2023-01-27.

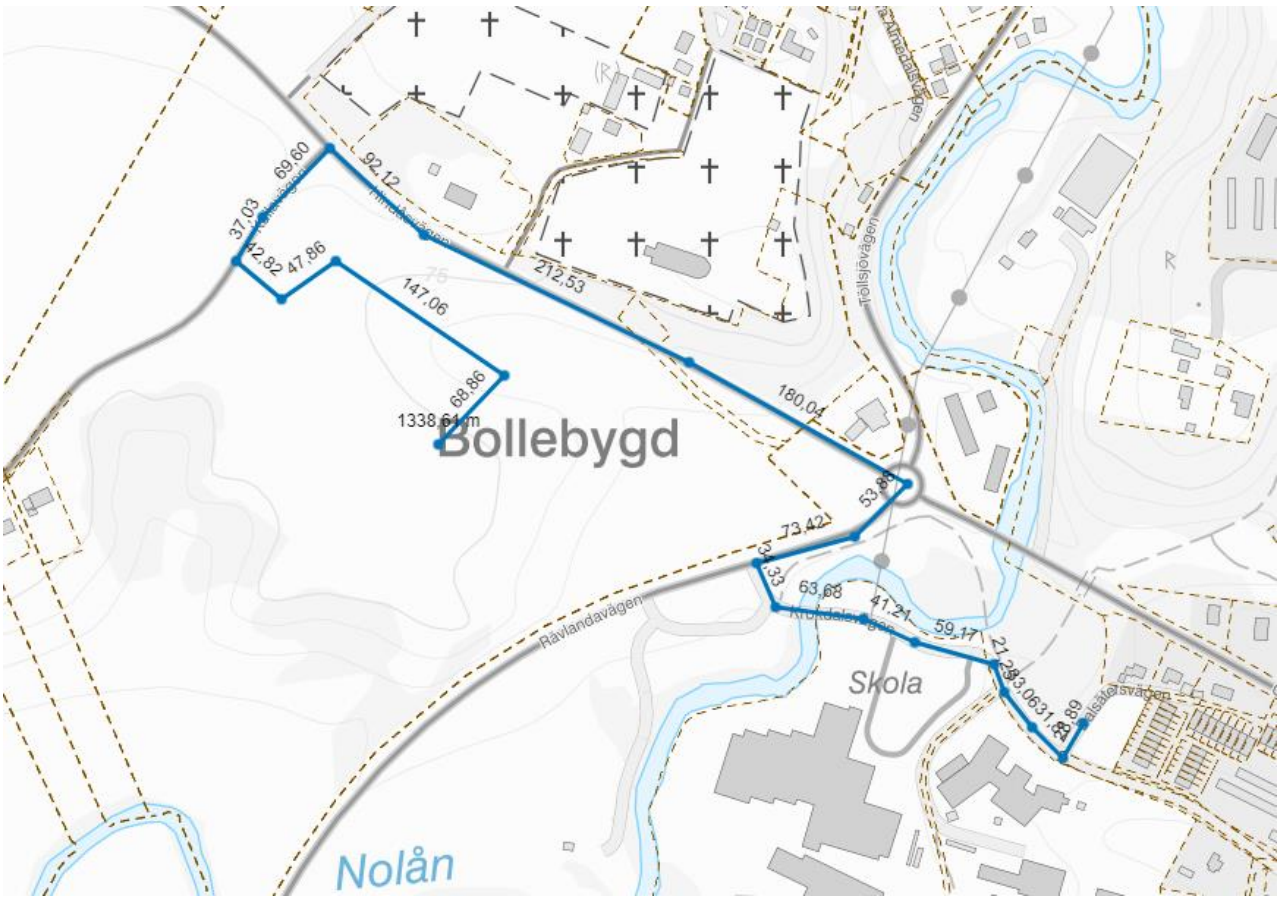
6.8 RISK FÖR BRAND

6.8.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Närmsta brandstation ligger i anslutning till centrum, ca 1,5 km från planområdet. Närmsta större brandpost är lokaliserad drygt 1 km från planområdet.

6.8.2 KONSEKVENSER

Brandvattenförsörjningen i området föreslås ske med så kallad alternativ försörjningsmetod enligt *SÄRF PM för Brandvattenförsörjning*. Det innebär att avståndet till närmaste brandpost bör vara maximalt 1000 meter, flödet minst 900 l/min och trycket minst 15 mvp. Alternativ försörjningsmetod används i övriga tätorter i kommunen med undantag för Töllsjö. Exakt utformning ska godkännas av SÄRF innan utförande. Gatorna inom området utformas för att säkerställa framkomsten för räddningstjänst.



Bilden beskriver avståndet till närmsta större brandpost från den centrala delen av planområdet.

6.9 SLÄCKVATTEN

6.9.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger i anslutning till Nolån och det behöver därför säkerställas att förorenat släckvatten inte når ut i vattendraget.

6.9.2 KONSEKVENSER

För att inte närliggande vattendrag, Nolån, ska påverkas av förorenat släckvatten kan föreslagna dagvattendamm/ar utformas med brunn och ventil vilket innebär att området helt kan stängas av innan sanering skett. Dagvattendamm/ar utformas med en tillräcklig volym och planförslaget bedöms därför inte medföra några negativa konsekvenser avseende släckvatten.

6.10 ÖVRIG RISK

6.10.1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands läns Riskpolicy för markanvändning intill transportleder av farligt gods, Riskhantering i detaljplaneprocessen (2006), ska en riskanalys upprättas om risk föreligger då bebyggelse eller verksamheter avses lokaliseras inom 150 meter från väg eller järnväg med transporter av farligt gods. Riksväg 40, som är primärled för farligt gods, ligger längre än 150 m från planområdet. Detsamma gäller för kust-till-kustbanan. Några risker med farligt gods på väg eller järnväg bedöms alltså inte finnas inom planområdet.

Den bensinstation som ligger norr om Hindåsvägen ligger dock närmare planområdet än 100 m, vilket ofta används som riktvärde för rekommenderat avstånd mellan bostäder och drivmedelsförsäljning (Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:5). En riskbedömning har därför tagits fram med syftet att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan och utifrån behov även ge förslag på eventuella åtgärder.

Riskutredningen togs fram i samband med tidigare planprocess och utvecklingsförslag som nu omarbetats. Utredningen bedöms fortfarande aktuell och det omarbetade förslaget anpassas utifrån utredningens bedömningar. I det tidigare förslaget fanns bebyggelse lokaliserad inom planområdets sydöstra spets vilket i gällande förslag inte längre är aktuellt. Eventuell riskpåverkan från bensinstationen bedöms därför minskas.

Resultatet visar att detaljplanens utformning inte innebär att några byggnadsdelar hamnar inom konsekvensområdena för de scenarier som förknippas med de identifierade olycksscenarierna inom anläggningen. Beräknade individ- och samhällsrisknivåer för riskpåverkan från transporterna till och från anläggningen bedöms ligga på acceptabla nivåer.

Sammanfattningsvis bedöms risknivåerna för föreslagen detaljplan kunna accepteras utan tillkommande krav på riskreducerande åtgärder. Detta förutsätter att bebyggelsen utformas med ett skyddsavstånd om cirka 25 meter från bensinstationen. Föreslagen bebyggelse ligger numera ca 200 meter från bensinstationen.

6.10.2 KONSEKVENSER

Inga riskreducerande åtgärder föreslås inom detaljplanen.

6.10.3 RISKUTREDNING

Riskanalys för bensinstation, WSP, 2018-05-25.

7 RIKSINTRESSEN

Området och dess närhet omfattas inte av något riksintresse.

8 KOMMUNALA, REGIONALA OCH NATIONELLA PLANERINGSUNDERLAG

8.1 KOMMUNALA

8.1.1 DETALJPLAN

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

8.1.2 PLANPROGRAM

Planområdet omfattas inte av något planprogram.

8.1.3 PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade den 1 mars 2022 att ge samhällsbyggnadsnämnden ett nytt planuppdrag för fastigheten Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., SBN 2022/123 i syfte att planlägga marken mellan Kullavägen, Rävlandavägen och Hindåsvägen för bostäder.

8.1.4 GRUNDKARTA

Grundkartan som används som underlag till plankartan är upprättad av Metria AB den 2023-01-13. Framställningsmetoden är utdrag ur primärkartan. Till grundkartan gjordes även en fastighetsförteckning.

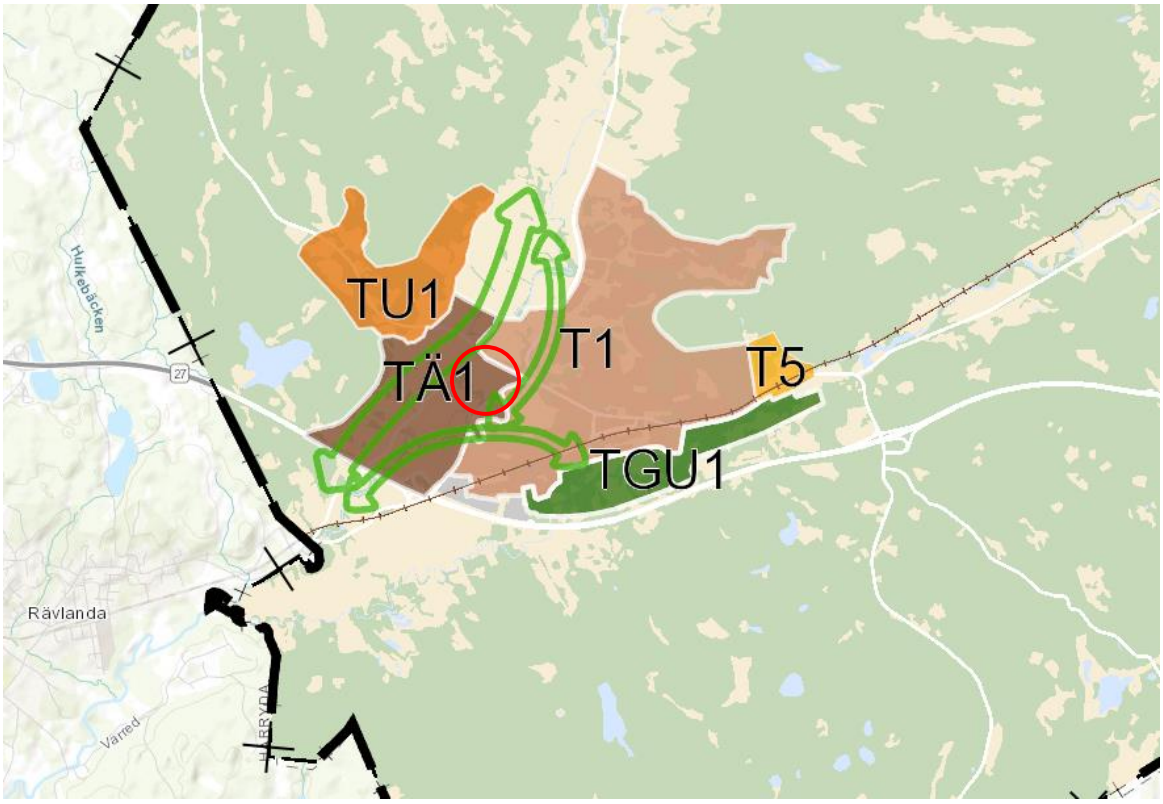
Plansystem är SWEREF 99 13 30 och höjdsystem är RH2000.

8.1.5 ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ingår i Kullaområdet (TÄ1) som pekas ut som ”mångfunktionell bebyggelse” och för exploatering med 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 hållplats kan bibehållas 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. Inom Kullaområdet beräknas även investeringarna kunna spridas över en längre tid i takt med att området byggs ut.

Kullaområdet ligger inom ett område med jordbruksmark som har höga upplevelse- och skönhetsvärden. 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. Utformningen av området i stort, vad som bebyggs och vad som lämnas obebyggt, kräver stor omsorg för att upprätthålla ett öppet landskapsrum i dalgångens riktning. Det är viktigt att vid planeringen av byggnation i områdena Kulla och Fjällastorp ta stor hänsyn till områdets samlade kultur- och landskapsbildsvärden, såsom långa siktlinjer och landmärken.



Utdrag ur kommunens översiktsplan. Aktuellt planområde markerat med röd cirkel.

8.2 REGIONALA

8.2.1 REGIONAL HANDLINGSPLAN FÖR GRÖN INFRASTRUKTUR

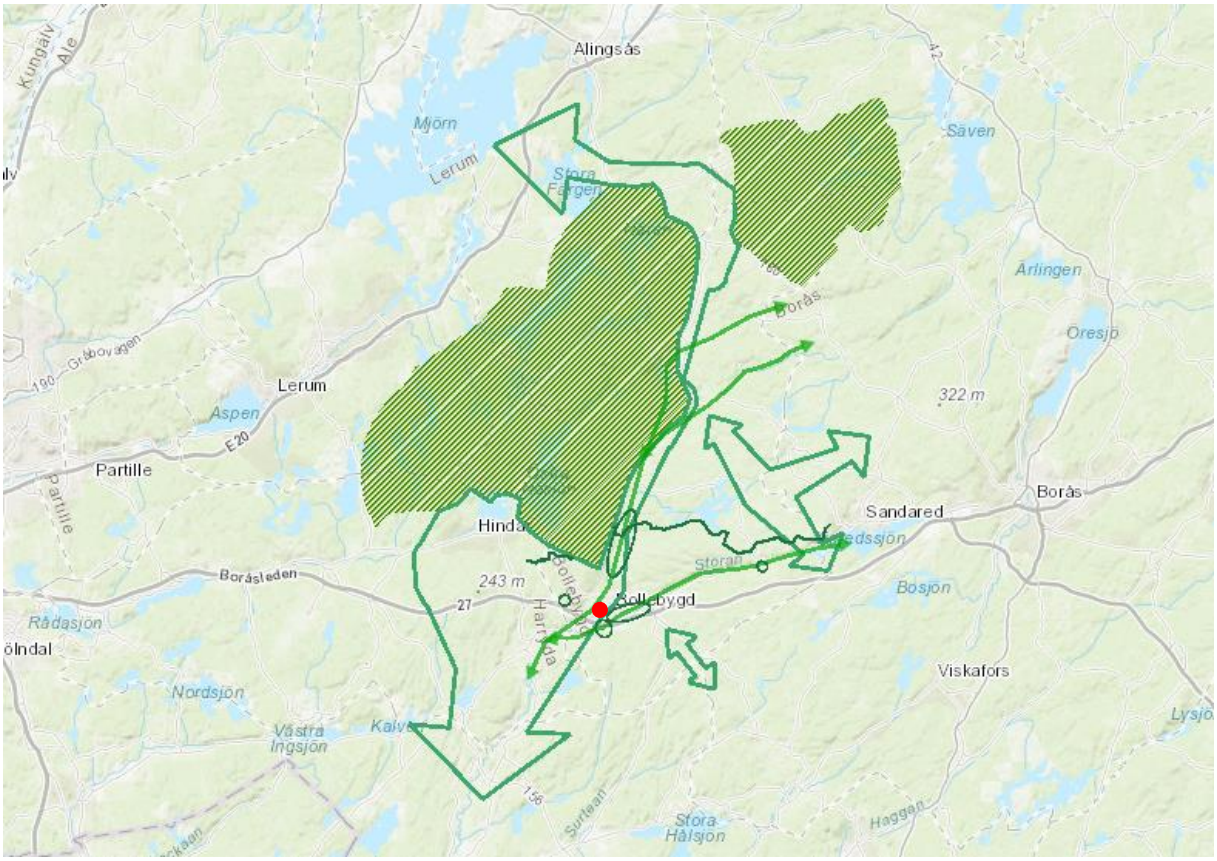
Västra götalandsregionen har en aktuell handlingsplan för grön infrastruktur som ska beaktas vid samhällsplanering, tillståndsprövning, riktade naturvårdsinsatser eller vid pågående brukande av mark- och vattenområden. Handlingsplanen innebär ett ökat fokus på att utveckla en fungerande grön infrastruktur i regionens land-, vatten- och havsområden och kan även fungera som ett kunskapsunderlag vid detaljplanering.

Det strategiska arbetet med grön infrastruktur hanteras bland annat i kommunens översiktsplan där viktiga samband och funktioner för natur och friluftsliv pekas ut. Aktuellt planområde är lokaliserat inom ett större regionalt samband för natur. Sambandets utbredning baseras bland annat på värdetrakter för skyddsvärda träd, bland annat ek. I norr och sydväst för våtmarker som är särskilt viktiga för biologisk mångfald och ökad stabilitet hos ekosystemen samt ekosystemtjänster viktiga för bland annat skog, odlingslandskap och klimatanpassning.

Planområdet utgörs i dagsläget av öppen åkermark. Befintliga naturvärden är i huvudsak kopplade till en bäckravin längs planområdets västra gräns samt i anslutning till ett öppet dike i anslutning till planområdets nordöstra gräns. Både bäckravinen och det öppna diket säkerställs i plankartan genom

användningen NATUR och sammantaget bedöms merparten av de utpekade naturvärdena kunna vara kvar och förslaget anpassas för att ge så liten påverkan på området som möjligt.

Ett genomförande enligt förslaget bedöms inte motverka den regionala handlingsplanen. Området ligger inom Nolåns dalgång som utgör viktigt område för landskapsbild och kulturmiljö. Förslaget bedöms kunna anpassas för att inte påverka dessa värden negativt.



Bilden visar den geografiska utbredningen av det i översiktsplanen utpekade regionala sambandet för natur.

8.3 NATIONELLA

8.3.1 MILJÖMÅL

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

Huvuddelen av planområdet består idag av jordbruksmark som i och med förslaget kommer tas i anspråk för bebyggelse vilket innebär påverkan på ”ett rikt odlingslandskap”. Kommunen har i samband med framtagandet av detaljplanen genomfört en separat lokaliseringsutredning för att utreda alternativa lokaliseringar av projektet. Utredningen pekar dock på att området, trots sitt ianspråktagande av jordbruksmark, fortsatt bedöms lämpligt för en exploatering enligt förslaget. Bedömningen grundar sig bland annat i att det aktuella området ger goda förutsättningar för expansion av tätorten västerut och för många år framöver samt kan generera en större samhällsvinst på lång sikt.

Förslaget kan som helhet antas påverka målet om ”frisk luft” då området sedan tidigare är obebyggt och kommer att alstra mer trafik i form av de boende. Detta innebär dock inte ett överskridande av tex miljökvalitetsnormer på den aktuella platsen och sett utifrån ett större perspektiv bedöms påverkan på luft vara av begränsad omfattning. Planen bedöms ge möjlighet till ökat användande av kollektivtrafik och främja användandet av cykel, vilket gynnar målet om ”begränsad klimatpåverkan”.

Målen för ett *rikt odlingslandskap* och ett rikt *växt- och djurliv* bedöms missgynnas på grund av att åkermark tas i anspråk för bebyggelse, biotopskyddade områden och kulturbärande landskapselement minskar, samt att livsmiljöer för odlingslandskapets arter minskar. För flera av de övriga miljömålen bedöms målen både missgynnas något och gynnas något.

Förslaget har anpassats för att ge mindre negativ inverkan på ”ett rikt djur- och växtliv”. Den ekologiska funktionen för många arter i landskapet bedöms till stor del kunna vara kvar och ytterligare anpassningar kan göra så att de viktigaste funktionerna i landskapet kan bibehållas och eventuellt utvecklas.

Detsamma gäller för påverkan på ”levande sjöar och vattendrag”/”myllrande vattendrag” som bedöms kunna hanteras inom ramen för projektets dagvatten- och skyfallshantering. Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten sker lokalt inom fastigheten för att inte påverka recipient och den intilliggande Nolån. Planområdet är vidare beläget inom ett område med måttliga/stora grundvattentillgångar.

Förslaget bedöms också kunna anpassas och genomföras med hänsyn till dess lokalisering inom område med värden för landskapsbild/kulturmiljö kopplat till Nolåns dalgång och bedöms vidare kunna anpassas för att främja målet om en ”god bebyggd miljö”.

Området bedöms inte heller ge negativ inverkan på en ”giftfri miljö” då det inte innebär någon alstring av större avfall eller föroreningar. Läckage från övergödande ämnen som kopplas till jordbruket kommer i framtiden att upphöra, vilket bland annat gynnar målet om ”ingen övergödning”. Det inrymmer inte heller några skogliga värden/”levande skogar”. Sammantaget bedöms en utveckling enligt förslaget kunna genomföras med en begränsad påverkan på de nationella miljömålen.

9 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

9.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Tagga stycket: Tema Motiv till detaljplanens regleringar, Motiv till reglering.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – Gata:	Marken föreslås få kommunalt huvudmannaskap. Gatan ska användas för boende inom området. Gatan innehåller, utöver föreslagen körbana, även stråk för gång- och cykel som sträcker sig genom och utanför planområdet.
GCVÄG – Gång och cykelväg:	Marken föreslås utgöra stråk för gång- och cykel som sträcker sig genom och utanför planområdet.
NATUR – Natur:	Syftet med bestämmelsen är att värna om utpekade värden i anslutning till ravinen inom planområdets södra del samt det öppna diket inom planområdets norra del.
PARK – Park:	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens tillgång till grönområdet, gång- och cykelvägar, samt eventuella funktioner kopplat till skyfall- och dagvattenhantering.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder:	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.
C – Centrum:	Inom användningsområdet möjliggörs för centrumändamål i form av service, handel och kontor i begränsad omfattning.
E_1 – Pumpstation:	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggning av pumpstation med anledning av planområdets höjdskillnader.
E_2 – Transformatorstation:	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggning av transformatorstation för planområdets behov.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

$Dike_1$:	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintligt dike bevaras.
$Damm_1$:	Inom allmän platsmark PARK får dagvattendamm uppföras.

Parkering$_1$:	Längs delar av allmän platsmark GATA finns utrymme för längsgående parkering.
Plantering$_1$:	Längs delar av allmän platsmark GATA finns utrymme för plantering.
a$_1$:	Upphävande av strandskydd för att möjliggöra gång och cykelbana samt anläggning för dagvattenhantering, damm.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Prickmark:	Inom område med prickmark får byggnad ej uppföras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för bland annat stabilitetshöjande åtgärder och åtkomst till allmänna ledningar. Ett siktstråk mellan föreslaget torg och Bollebygds kyrka hålls fri från bebyggelse genom bestämmelsen.
Korsmark:	Inom område med korsmark får endast komplementbyggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att styra placering av komplementbyggnader till tomternas bakkant.
h$_1$ – Högsta nockhöjd:	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus inklusive centrumändamål i upp till 3 våningar. Motivet till lokalisering av denna högre bebyggelse utgår från landskapsbild och inramning av torg.
h$_2$ – Högsta nockhöjd:	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder i upp till 2 våningar. Motiv till denna lägre bebyggelse utgår från siktlinjer och anpassning till landskapsbild.
u$_1$:	Bestämmelser säkerställer föreslagen placering av allmännyttiga ledningar.
g$_1$:	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en gemensam torgyta i kyrkans siktlinje. Motiv till bestämmelsen är att boende i området ska få en samlingsplats.
Placering:	Rad- kedje- och parhus får byggas samman i fastighetsgräns för flexibelt utnyttjande av planområdet.
p$_1$:	Bestämmelsen syftar till att styra placering av huvudbyggnader till området närmast gator. Placeringen bidrar till områdets trädgårdsstadskaraktär samtidigt som tillräcklig yta säkerställs för tillgängliga entreér.
Utformning tak:	Bestämmelser om sadeltak, takvinkel och takmaterial syftar till att säkerställa gestaltning enligt trädgårdsstadens ideal.

m_1:	Yta avsatt för ytlig avledning av vatten vid höga flöden säkerställs med prickmark och egenskapsbestämmelse.
a_2:	Upphävande av strandskydd för att möjliggöra pumpstation för VA.
Genomförandetid:	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

10 TEKNISK FÖRSÖRJNING

10.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Planområdet är kuperat med stora nivåskillnader, även på den platå där bebyggelse föreslås. För att kunna rikta skyfallsflöden, få en tillgänglig lutning på gator inom området och kunna bygga husen med rationell grundläggning krävs en masshantering. Detaljplanen anger inga nya markhöjder eftersom dessa behöver projekteras noga i kommande skede. Eftersom massorna inte är förorenade och kommer att behövas inom planområdet förutsätts en lokal masshanteringsplan. Det innebär få eller inga transporter av jord utanför planområdet, och att massor kan nyttjas även på allmän plats genom avtal.

Planområdet innefattar en ravin i väster som i största möjliga mån bevaras genom användningen NATUR. Bebyggelsen läggs utanför naturområdet, inom kvartersmark med begränsning i form av prickmark som möter ravinen för att ta höjd för framtida slänter eller stöd. Påverkan på ravinen ska begränsas och där slänter anläggs ska miljön återställas med hänsyn till naturvärden.

10.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

I plankartan markeras grönytorna i sydväst som PARK vilket innebär att det blir allmän plats. Inom parkmarken behöver dagvattenhantering anläggas, genom dammar, magasin eller diken. I dagvattenutredningen finns kapacitetsberäkningar på dagvattenhantering, men exakt utformning av fördröjning och rening kan påverkas i senare projektering. En gång- och cykelbana planeras att knyta samman det nya bebyggelseområdet med skolan och centrum med anslutning vid rondellen längs Rävlandavägen. Denna kommer att gå genom parkmarken. Då Bollebygds kommun har rådighet över marken kan plantering, möblemang, utrustning och belysning styras i kommande skede.

Utbyggnad av allmän platsmark utförs av exploatören alternativt genom erläggande av exploateringsbidrag.

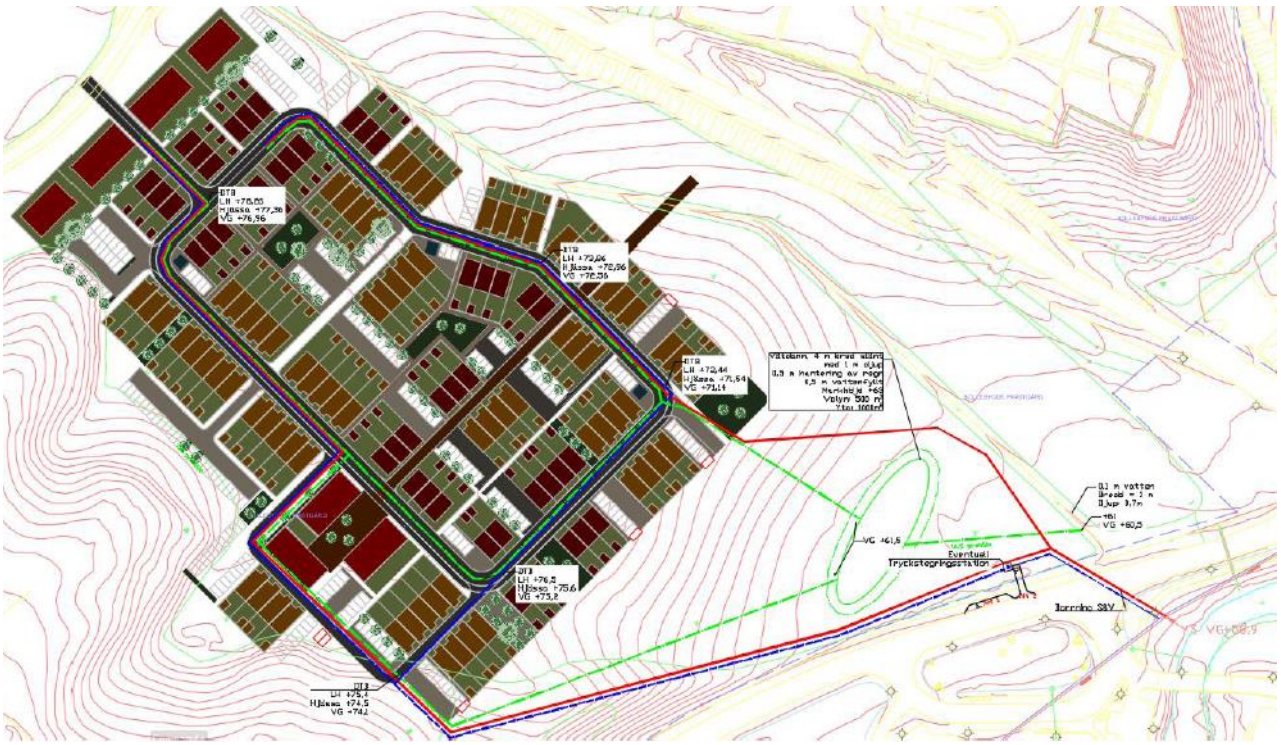
10.3 VATTEN OCH AVLOPP

Allmänt

Dricksvatten och spillvatten föreslås, via nya ledningar, anslutas till de befintliga VA-ledningarna utmed Rävlandavägen. Ledningarna föreslås korsa Rävlandavägen via schaktfri förläggning.

Krävs tryckstegring av dricksvatten föreslås en tryckstegringsstation anläggas nere vid Rävlandavägen så att driften av tryckstegringsstationen underlättas. Anläggningen ska kunna nås med servicefordon.

I lokalgatorna går VA-ledningar till vilka bostäderna ansluts. Viktigt att beakta är spillvattnets vattengång så att suterränghusen kan ansluta till ny ledning med självfall. Detta hanteras med höjdsättning av hus samt djup på ny spillvattenledning.



Principiell VA-lösning. Underliggande illustration utgör ej senast framtagna illustration men gators placering stämmer fortsatt överens med nuvarande förslag. Utdrag ur VA-utredning, Vajpro 2023-02-10.

Dricksvatten

Området föreslås försörjas med dricksvatten från befintligt system i öster av den befintliga V300 ledningen som går utmed planområdet. För dricksvatten är det dimensionerande maxuttaget 12,5 l/s, inkluderat 10 l/s vid brandposttappning, vanlig maxförbrukning är 9 l/s. Då delar av området är topografiskt högt beläget kan tryckstegring erfordras av dricksvattnet. Detta löses då med tryckstegringsstation. Dimensionerande flöden för brandpost är 10 l/s för bebyggelser med högst tre våningar. Enligt tabell 3.3 i P114.

Spillvatten

Områdets spillvatten föreslås omhändertas via den befintliga S500BTG ledningen som går utmed planområdet i öster. Anslutning bedöms kunna ske under vägen via självfall. Dimensionerande spillvattenflöden bedöms till 12,5 l/s.

10.4 DAGVATTEN

Allmänt

Området har recipienten Nolån och ingår i avrinningsområdet ”Nolån – från mynningen i Storån till Bua/Gisselåns inflöde (SE639988-130661)”. Enligt gällande beslutad förvaltningscykel ska Nolån uppnå god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Undantag är bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföroreningar. Enligt länsstyrelsens klassificering är ekologisk status i Nolån otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god status.

Statusklassning

Ekologisk status: otillfredsställande.

Kemisk status: uppnår ej god.

Den otillfredsställande ekologiska statusen grundar sig på att kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen. Troligen är orsaken att fiskar inte kan vandra naturligt samt att stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Den kemiska statusen är ej god status pga. halter av kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvattensystemet inom planområdet bedöms utformas för att ledningssystemet ska klara ett regn med 20 års återkomsttid i enlighet med P110. För att inte påverka nedströms belägna recipient och anläggningar (ledningar, trummor, diken m.m.) föreslås dagvattensystemet inom planområdet utjämna flödet för ett 10 års regn motsvarande till dagens förhållanden. Dagvatten ska även kunna hanteras vid skyfall motsvarande ett regn med återkomsttid på 100 år. Då sker avrinningen ytledes och ska säkerställa att inte tredjepart eller egendom skadas. Högt vattenstånd ska inte påverka byggnad eller farbarhet för räddningstjänst m.m.

Regnintensitet

Regnintensiteten har beräknats enligt svensk vattens publikation P110 och P90. Klimatfaktorn 1,25 är inkluderad i uträkningarna som gäller för framtida förhållanden medan befintliga förhållanden sker utan klimatfaktor.

Flödesberäkningar, befintlig situation

I befintlig flödessituation avbördas planområdet i tre delavrinningsområden (se figur nedan). Varje delavrinningsområde har en höjdpunkt respektive lågpunkt där vattnet lämnar delområdet markerad som fylld cirkel i tillhörande färg. Område A har blå färg, område B har röd färg och området C har orange färg.

Delavrinningsområde A avbördas utmed planområdets västra del, delavrinningsområde B och C avbördas söderut längs ett dike och trumma mot Nolån. I område A och C sker ingen förändring och därför har dessa områden exkluderats ur beräkningarna. Befintlig situation kvarstår således här.

För befintlig situation har delavrinningsområdena olika rinntider, dvs den tid det tar för regnet att nå avbördningspunkten vid nederbörd. Rinntiden ansätts samma som dimensionerande varaktighet för nederbördsberäkningarna. Rinntiden för område B är 10 min med de framtida förhållandena.

Det flöde som ska kunna avledas via ledningar från området är knappt 800 l/s. Vid ett 100 års regn avrinner totalt drygt 1200 l/s. Under dessa förhållanden sker ytlig avrinning.

Delavrinningsområden för befintlig dagvattenavrinning. Utdrag från VA-utredning, Vajpro 2023-02-10.

Utjämningsvolym

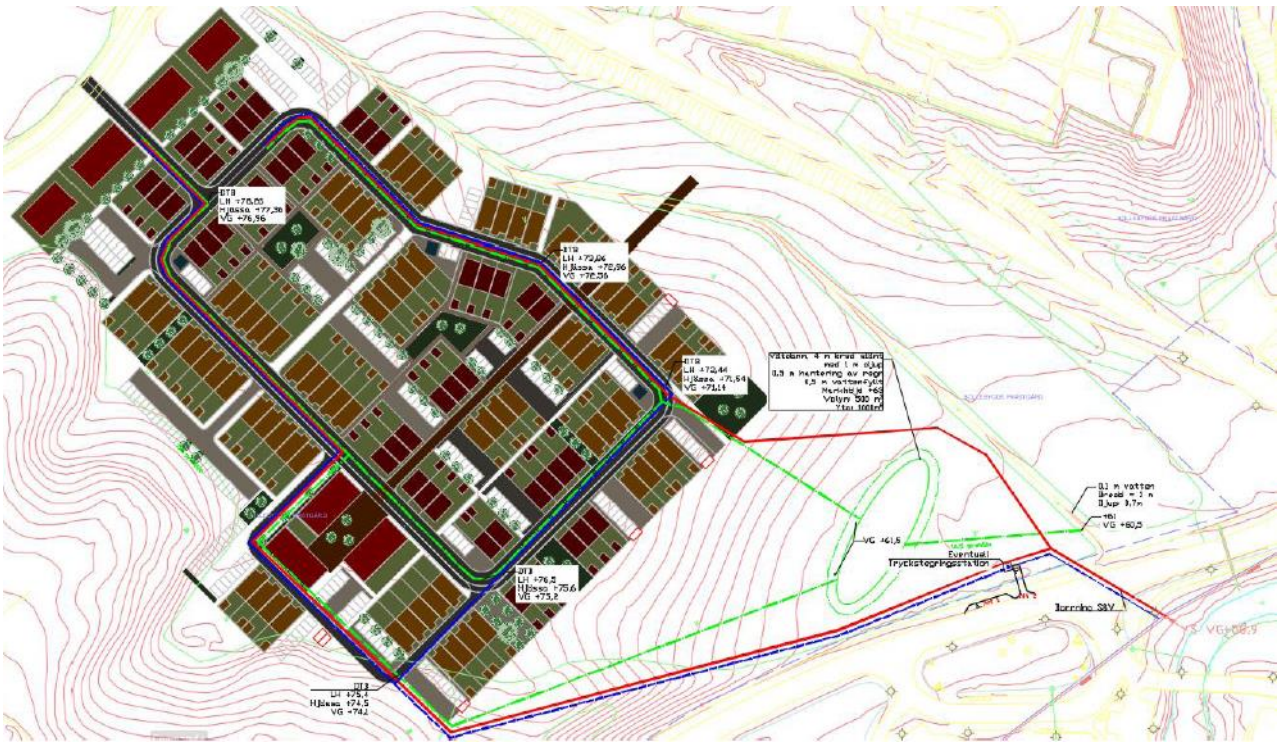
Utjämningsvolymen dimensioneras med en fördröjning på ett 10 års regn till ett utflöde på 15 l/s/ha. Utjämning ska ske för område B då det är den ytan där det kommer ske en förändring. Med envelopmetoden blir utjämningsvolymen ca 324 m³ vid ett regn på 25 minuter varaktighet och återkomsttid 10 år.

Rening av dagvatten

Föroreningsberäkningar har utförts med schablonhalter samt reningsgrader från StormTac. Beräkning har skett på årsbasis med nederbörd från SMHI om 1068 mm/år (SMHI´s station Bollebygd med medelvärde 1991-2020). Befintlig och framtida belastning efter rening, både för koncentrationer och mängder, har tagits fram. Resultaten har jämförts mot Göteborg Stads riktvärden för halter. Genom att hantera dagvattnet i våtdamm och makadamdike visar föroreningsberäkningarna att koncentrationerna ligger under riktvärden.

Hantering av dagvatten inom planområdet

Dagvattnet från gator och tomter föreslås anslutas till nytt dagvattensystem i lokalgatorna för vidare avledning mot öster. Dagvattnet från gatorna bedöms ha en högre föroreningshalt än vattnet från tomterna. Gatans dagvatten avledes via brunnar till underjordiska makadammagasin i gatorna. Hela områdets dagvatten leds sedan till en dagvattendamm med effektivutjämningsvolym om ca 324 m³. Dammen renar och utjämnar dagvattnet från området. Dammen kan placeras enligt figuren nedan. Reningsanläggningarna för dagvatten kan utföras med tätt skikt, tex lerlager, för att säkerställa att föroreningar inte infiltrerar ner i marken.



Principiell VA-lösning. Underliggande illustration utgör ej senast framtagna illustration men gators placering stämmer fortsatt överens med nuvarande förslag. Utdrag ur VA-utredning, Vajpro 2023-02-10.

10.4.1 DAGVATTENUTREDNING

VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Vajpro, 2023-02-10.

10.5 VÄRME

Fjärrvärme finns inte utbyggt inom området. Närmsta område för fjärrvärme finns idag i anslutning till Bollebygdskolan. Planförslaget reglerar inte specifik uppvärmningsmetod.

10.6 EL, TELE OCH FIBER

Försörjning sker i samråd med berörda nätägare. Respektive ledningsägare bygger ut erforderlig infrastruktur. Eventuell flytt/utbyggnad av ledningar kommer att bekostas av exploatören. Område för transformatorstation (teknisk anläggning) förläggs centralt inom planområdet utmed den allmänna huvudgatan.

10.7 AVFALLSHANTERING

Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen finns beskrivna i *Avfall Sverige – Handbok för avfallsutrymmen* och ska följas. Varje fastighet ska anordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske. Avfall hämtas av kommunens renhållningsentreprenör.

Plankartan möjliggör för olika typer av avfallshantering. Den tvingande förgårdsmarken innebär att det finns ytor för fraktioner för hushållsavfall m.m. i nära anslutning till den egna entrén. Det finns inga ytor avsatta i plankartan för miljörum eftersom dessa behöver måttanpassas till bebyggelsen under projektering. Miljöbilen hålls med fördel på huvudgatan och undviker att köra in på angöringsgatorna. Därför kan inga byggnader ligga mer än 50 meter från huvudgatan.

Med kommande nya regelverk och teknisk utveckling bör plankartan vara flexibel för att passa Bollebygds kommuns avtal, fordon och riktlinjer i framtiden.

11 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

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

11.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Planområdet omfattas inte av några befintliga fastighetsindelningsbestämmelser eller tomtindelningar.

Bollebygds prästgård 1:1, ägs av Svenska kyrkan, Göteborgs stift. Svenska kyrkan avser att sälja den del av fastigheten inom planområdet till OBOS AB, som är exploatör, efter att planen vunnit laga kraft. Inom planområdet ingår även fastigheten Flässjum 3:135 som ägs av kommunen.

11.1.1 SKYLDIGHET OCH RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

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

Kommunen ska lösa in allmän plats, GATA och GC-VÄG, ca 5800 kvm och allmän plats, NATUR och PARK, ca 57400 kvm av Bollebygds Prästgård 1:1. Delarna föreslås överföras till kommunens fastighet Flässjum 3:135. Exploatören bekostar förrättningen för dessa delar.

11.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

11.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

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

Kvartersmarken inom detaljplanen kan bilda en eller flera fastigheter. Nybildade fastigheter inom planområdet bedöms inte erhålla andel i Bollebygds Prästgård s:1.

11.2.2 RÄTTIGHETER

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt. Alternativt överlåts ytan markerad med E1 till kommunen.

Bollebygds Prästgård 1:1 är belastad med ett flertal servitut och ledningsrätter. Dessa utreds inför granskningsskedet hur de påverkas. Ifall de kan upphävas eller om åtgärder krävs för eventuell flytt eller liknande ska det bekostas av exploatören.

11.3 EKONOMISKA FRÅGOR

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

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

Kommunen får inkomster i form av anläggningsavgifter enligt gällande va-taxa.

11.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några större intäkter eller större kostnader för kommunen.

11.3.2 PLANAVGIFT

Planavgift tas ut enligt tecknat plankostnadsavtal.

11.3.3 INLÖSEN

Mark för allmän platsmark avses överlåtas utan ersättning till kommunen.

11.3.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Bollebygds Prästgård 1:1 är idag ansluten till följande gemensamhetsanläggningar: Kulla GA:2, Fjällastorp GA:1, Rödberg GA:1 och Olofstorp GA:1. De nybildade fastigheterna inom planområdet bedöms inte anslutas till dessa gemensamhetsanläggningar. Andelstalen för gemensamhetsanläggningarna kan behöva minskas till följd av Bollebygds Prästgård 1:1 minskning i storlek till följd av detaljplanen.

Delar av kvartersmarken inom planområdet kan innehålla en eller flera gemensamhetsanläggningar för bland annat kvartersgator, lekplatser, parkeringsplatser, avfallshantering, torgyta med mera.

11.3.5 DRIFT ALLMÄN PLATS

VA/Gatuenheten samt Park/Avfallsenheten får ökade driftskostnader för den tillkommande allmänna platsmarken, gata, gc-väg, natur och park.

11.3.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

VA/gatuenheten får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ökade driftskostnader för tillkommande va-anläggningar.

11.3.7 GATUKOSTNADER

Exploatören avser bygga ut gatorna och överlämna till kommunen utan ersättning. Ingen gatukostnadsersättning avses utgå.

11.4 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Eventuell dispens för biotopskydd eller strandskyddet.

11.5 UPPLYSNINGAR

På plankartan anges att för bebyggelse över 2 våningar ska lämpligt grundläggningsförslag utredas vidare inför planens genomförande.

12 ORGANISATORISKA FRÅGOR

12.1 HANDLÄGGNING

Detaljplanen för Prästgårdsgärdet, Bollebygd Prästgård 1:1 m.fl. hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900).

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

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

Ett antagande av detaljplanen avses beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

12.2 PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd	1 kvartalet 2023
Granskning	3 kvartalet 2023
Antagande	1 kvartalet 2024
Laga kraft	1 kvartalet 2024

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

Preliminär byggstart är beräknad till 2025.

12.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

12.4 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

12.5 EXPLOATERINGSAVTAL

Enligt PBL (SFS 2010:900) ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara

utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende bland annat ekonomi och åtaganden ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att antingen utföra och bekosta utbyggnad av allmän platsmark alternativt betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Parallellt med exploateringsavtalet tecknas även avtal gällande fastighetsbildning, eventuella servitut och ledningsrätter.

12.6 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen är framtagen av Liljewall Arkitekter på uppdrag av OBOS Bostadsutveckling AB.

Handlingarna är upprättade tillsammans med handläggare på kommunens plan- och exploateringsenhet.

Plan- och exploateringsenheten

Anna Lund

Plan- och exploateringschef

Lars Carlsson

Samhällsplanerare

Henrik Andersson

Mark- och exploateringsingenjör, konsult

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Bollebygd, 517 83 Bollebygds kommun
BESÖKSADRESS Ballebovägen 2 TFN 033-23 13 00
E-POST samhallsbyggnadsnamnden@bollebygd.se
WEBBPLATS www.bollebygd.se