LOKALISERINGSUTREDNING FÖR IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK

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

Datum: 2023-02-28

Uppdrag: Detaljplan för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., Prästgårdsgärdet - Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

lilje wall

Uppdragsgivare
OBOS Bostadsutveckling AB

Uppdragsgivarens kontaktperson
Erik Hallgren
Tel. +46 10 434 13 21
erik.hallgren@obos.se

Uppdragstagare
Liljewall Arkitekter AB
Odinsplatsen 1
411 02 Göteborg
Tel. 010-205 10 80
info@liljewall.se

Projektorganisation
Uppdragsansvarig: Cecilia Windh
Handläggare: Isabella Bergh, Hillevi Kittel

Datum: 2023-02-28

Uppdrag: Detaljplan för Bollebygds Prästgård 1:1 m.fl., Prästgårdsgärdet - Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

SAMMANFATTNING

Kommunen planerar för en utveckling av bostäder inom fastigheten Bollebygd Prästgård 1:1 m.fl. i Bollebygd. Marken ägs i huvudsak av Svenska kyrkan, Göteborgs stift som avser att sälja fastigheten till exploatören OBOS Bostadsutveckling AB efter att planen vunnit laga kraft. Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk, vilket är bakgrunden till att denna lokaliseringsutredning tagits fram.

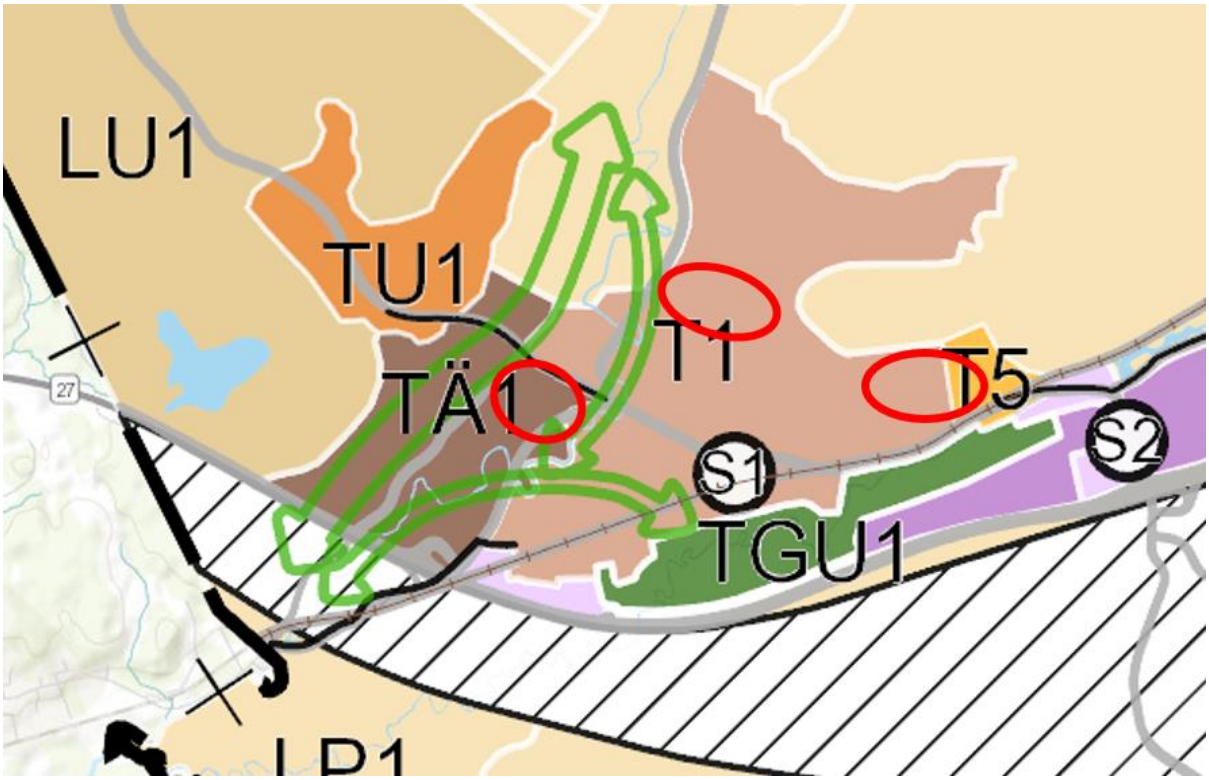
Aktuellt planförslag innebär ett tillskott på ca 200 nya bostäder vilket väger tungt i det planerade byggandet av bostäder inom kommunen. Föreslagen lokalisering vid Prästgårdsgärdet bedöms bland annat innebära förbättrade förutsättningar för kollektivtrafiken och skapar goda förutsättningar för en expansion av tätortsstrukturen västerut. Exploateringen, som sker för att möta ett stort behov, ses mot bakgrund av detta som ett väsentligt samhällsintresse.

Att finna motsvarande område på annan plats ställer vissa grundläggande krav för sin funktion och genomförbarhet. Följande grundläggande krav/urvalskriterier har legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar:

- Exploateringsmöjligheter (storlek och koppling till befintlig tätortsstruktur)
- Tillgänglighet (närhet till tätort, skola och kollektivtrafik/pendlingsmöjligheter)
- Möjlighet till utbyggnad enligt kommunens översiktsplan

Alternativa lokaliseringar som studerats djupare och värderats utifrån uppsatta bedömningskriterier utgörs av:

- A – Prästgårdsgärdet (huvudalternativet)
- B – Varpås
- C – Västra Sörgården



Alternativa lokaliseringar i förhållande till kommunens översiktsplan.

Huvudalternativet bedöms ge goda förutsättningar för expansion av tätorten västerut och 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. Sammanfattningsvis bedömer kommunen att huvudalternativet, Prästgårdsgärdet, utgör det mest lämpade alternativet för en utveckling enligt förslaget.

Bedömningskriterier	A - Prästgårdsgärdet (huvudalternativet)	B - Varpås	C -Västra Sörgården
Stöd i ÖP	Ja.	Ja.	Ja.
Befintlig DP	Positivt planbesked och beviljad planstart. Gäller Bollebygd Prästgård 1:1 m.fl. (SBN2022/123).	Delvis, befintlig DP anger park/plantering. Gäller del av detaljplan för Bollebygds Stationssamhälle (484B).	Befintlig DP anger park/natur. Gäller Stadsplan för del av Bollebygd, Flässjum Övergården 4:172 m.fl.
Storlek (hektar)	Ca 9 hektar.	Ca 10 hektar.	Ca 9 hektar.
Hälsa och säkerhet (buller, risk, förorenad mark, översvämning m.m.)	Låg påverkan från omgivningen.	Risk för förorenad mark pga. närhet till soptipp, risk för buller/vibrationsstört från järnvägen och Göteborgsvägen.	Låg påverkan från omgivningen. Inom stabilitetszon 1 (områden med förutsättningar för skred och ras).
Markägare	Privat, avser sälja marken till exploatören.	Kommunalt. Ingen avsikt att sälja eller bygga ut marken idag.	Kommunalt. Ingen avsikt att sälja eller bygga ut marken idag.
Tillgänglighet, närhet till centrum, service och kollektivtrafik	God koppling till centrum och kollektivtrafik.	Begränsad koppling till centrum och kollektivtrafik.	God koppling till centrum och kollektivtrafik.
Topografi, höjdskillnader	Något varierad topografi.	Varierad topografi, stora höjdskillnader.	Något varierad topografi.
Strandskydd	Ja, liten del.	Nej.	Ja, liten del.
Kultur- och naturvärden i ÖP	Få naturvärden, inga fornlämningar, ligger inom Nolåns Dalgång (landskapsbild).	Inga kända utpekade kultur- och/eller naturvärden.	Ett mindre antal fornlämningar, inga kända utpekade naturvärden.
Jordbruksmark	Ja.	Nej.	Ja.
Sammanhållen bebyggelse, kontinuerlig utbyggnad	Utpekat som prio 1 i BFP.	Ej prioriterat som bostadsplan i BFP. Förtätning kan ske enligt kommunens översiktsplan (T1/T5). Järnvägen/Göteborgsvägen utgör barriär söderut.	Ej prioriterat som bostadsplan i BFP. Förtätning kan ske enligt kommunens översiktsplan (T1).
Befintlig infrastruktur/tekniska anläggningar	Idag dålig VA-kapacitet. En investering i VA gynnar framtida expansion västerut. God kapacitet på befintliga vägar.	Dålig VA kapacitet. Ingen planerad expansion österut. Vägplan kan komma att krävas för att öka kapaciteten på befintliga vägar.	Finns kommunalt VA i närheten. Anläggningskostnaden bedöms som hög pga. den kuperade terrängen. Vägnätet behöver kompletteras för att nå området.

Värdematris för jämförelse mellan alternativet. Betygsättning; grön (hög), gul (måttlig), röd (låg).

INNEHÅLL

LOKALISERINGSUTREDNING FÖR IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK.... 1
SAMMANFATTNING 3
1. BAKGRUND 6
2. SYFTE 6
3. UPPLÄGG/METOD 7
4. BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG 8
5. FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING 12
7. LOKALISERINGSUTREDNING 16

1. BAKGRUND

Kommunen planerar för en utveckling av bostäder inom fastigheten Bollebygd Prästgård 1:1 m.fl. i Bollebygd. Marken ägs i huvudsak av Svenska kyrkan, Göteborgs stift som avser att sälja fastigheten till exploatören OBOS Bostadsutveckling AB efter att planen vunnit laga kraft.

Planområdet omfattar cirka 11 hektar och ligger väster om Bollebygd centrum. 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 fåtal bostadsfastigheter längs Kullavägen. I övrigt avgränsas området av befintlig ängs- och åkermark.

Området är i dagsläget obebyggt och förutom bostäder så omfattar detaljplanen även ny gatustruktur, parkeringslösning, natur och parkområden samt ytor för skyfallshantering.

Planområdet utgör en del av en större dalgång som sträcker sig i nord-sydlig riktning och bebyggelsen anpassas utifrån landskapets karaktär och ett bevarande av vyer och siktlinjer, bland annat mot kyrkan som utgör en viktig ”ikonbyggnad” inom kommunen.

Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat med vit streckad linje. Ortofoto hämtat från Lantmäteriet.

2. SYFTE

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det är 2 kap 2 § Plan- och bygglagen som anger att bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i Miljöbalken ska tillämpas vid planläggning. Om en kommun ser behov av att ianspråkta jordbruksmark ska kommunen föra ett

resonemang kring den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet, om det exploaterande intresset är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande.

Då kommunen föreslår att jordbruksmark inom planområdet ska tas i anspråk för exploatering har denna rapport upprättats med anledning av lagkravet ovan.

3. UPPLÄGG/METOD

Rapporten är uppdelad i två delar:

1. Den första delen utgör en sammanställning av befintliga planeringsunderlag som är avgörande för kommunens ställningstagande kring planerad mark- och vattenanvändning för det aktuella planområdet.

2. Den andra delen redovisar enligt vad som anges enligt 3 kap 4 § miljöbalken kommunens ställningstagande kring de tre områden som ska utredas innan en förändrad markanvändning av jordbruksmark föreslås:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

4. BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG

4.1 Nationella mål för boende och samhällsplanering

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

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

4.2 Vision för Västra Götalandsregionen

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

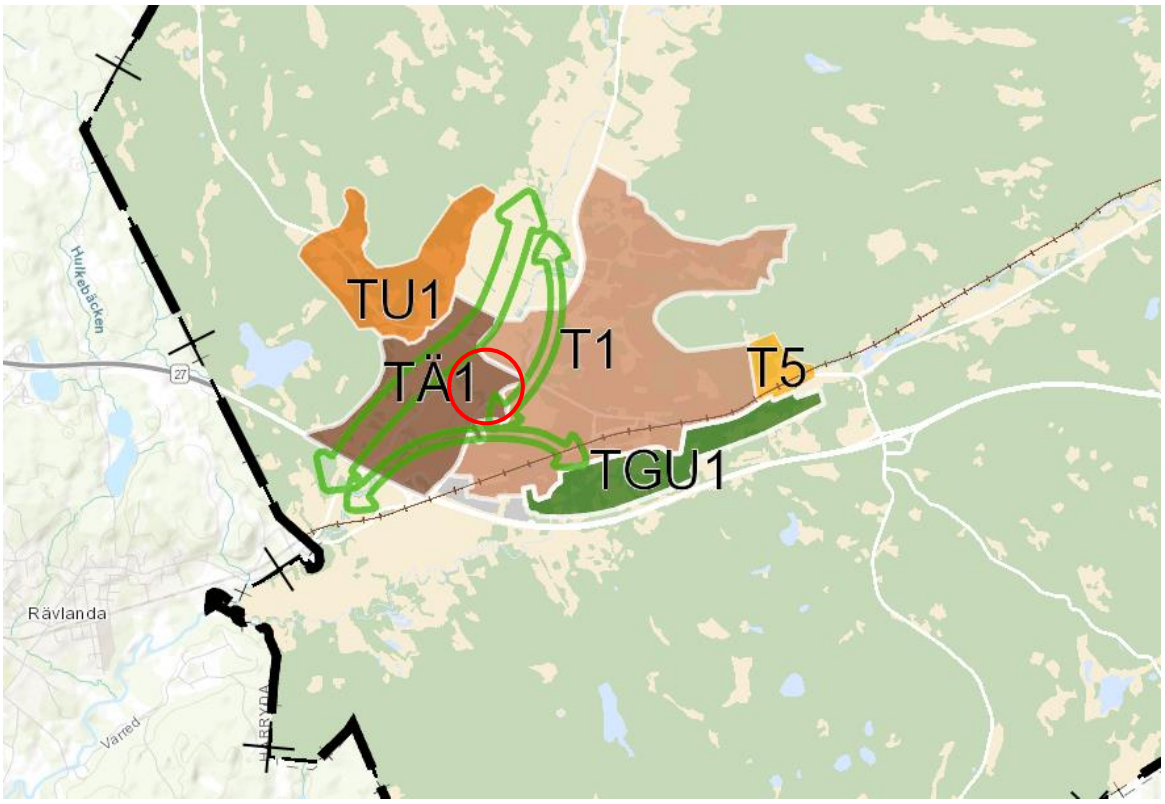
Ur måldokumentet Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030 står det bland annat att boendet och den offentliga miljön har stor betydelse för att motverka utanförskap och segregation. Tillgång till bostäder är en välfärdsfråga och boendesegregationen behöver minska. Det är viktigt att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

4.3 Översiktsplan

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

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 kollektivtrafik 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. 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.

4.4 Kommunens mål för bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att åskådliggöra kommunens förutsättningar, behov och målbild för bostadsförsörjningen. Det ska även vara ett vägledande och behjälpligt dokument i kommunens fortsatta bostadsplanering. Programmet baseras bland annat på översiktsplanens mål samt en befolknings- och bostadsmarknadsanalys. Det är således ett strategiskt styrdokument för kommunen att vända sig till när det kommer till bostadsplanering och ett viktigt arbete för att stärka Bollebygd som en attraktiv boendekommun.

En eftersträvan i kommunen är att bli 15 000 invånare till år 2035 vilket ställer krav på många samhällsfaktorer och inte minst bostadsbyggandet. Översiktsplanen ska delvis redogöra för hur bebyggelsen kan utvecklas för att denna tillväxt ska vara möjlig och bostadsförsörjningsprogrammet ska understödja detta med att visa ännu tydligare riktlinjer.

En av översiktsplanens utgångspunkter är att möjliggöra för en befolkningsökning som motsvarar ungefär 150 nya bostäder varje år, det vill säga totalt 2 250 fler bostäder fram till år 2035. Av dessa föreslås cirka 1 750 bostäder tillkomma inom tätortsområden. Detta möjliggörs i huvudsak genom en förtätning inom befintliga bebyggelseområden men också genom att nya områden för bostäder och verksamheter pekas ut.

För att underlätta arbetet med bostadsförsörjningen har kommunen arbetat fram en planprioritering som ska klargöra vilka planuppdrag som plan- och exploateringsenheten ska starta och arbeta med den kommande perioden. Planuppdragen prioriteras utifrån följande princip:

- Planer som är av stor betydelse för kommunens utveckling när det gäller kommunens verksamheter och/eller är av stort allmänt intresse.

- Planer som bidrar till genomförande av översiktsplanen och kommunala mål samt strategiska planer som bidrar till fördjupning av översiktsplanen.
- Planer som bidrar till ett stort antal bostäder.
- Särskilda planer som är av stort allmänt intresse men som ej innefattar bostäder eller verksamheter, exempelvis infrastruktursatsningar.

Aktuell detaljplan utgör högsta prioritering (1) i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

4.5 Kunskaps- och planeringsunderlag för Nolåns dalgång

Nolåns dalgång sträcker sig mellan Bollebygd och Härryda kommun. Dalgången bedöms ha värden utifrån flera olika aspekter. Kvaliteterna för landskap, jordbruksmark, kulturhistoria och biologiska värden är kända. Kommunen är 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.

Utbyggnadsscenario – Bygga i dalen

I utredningen sammanställs ett antal utbyggnadsscenarier som exempel på vad olika strategier kan ge för påverkan på landskapet. Effekterna på landskapet beror självfallet inte bara på var utbyggnaden sker utan i hög grad också 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: både utåt mot förbipasserande samt mot ortens invånare. Det aktuella området, Prästgårdsgärdet, ligger inom den geografiska avgränsningen för utbyggnadsscenario ”bygga i dalen” som sammanfattas nedan.

Scenariot innebär att utvecklingen av ny bebyggelse sker på botten av dalgången, från kommungränsen i söder, till strax norr om kyrkan. De skogsklädda bergssidorna som idag begränsar och definierar dalgången behålls så som de är idag med utspridda småhus på dalgångens västra sida och ny storskaligare bebyggelse på dalgångens östra sida. I marknivå är sikten längs dalgången delvis skymd av de tvärsgående åsarna och av vegetation.

Eftersom sikten redan idag är skymd från många platser i dalgången får en utbyggnad av ny bebyggelse i dalgången 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 i dalgången 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.

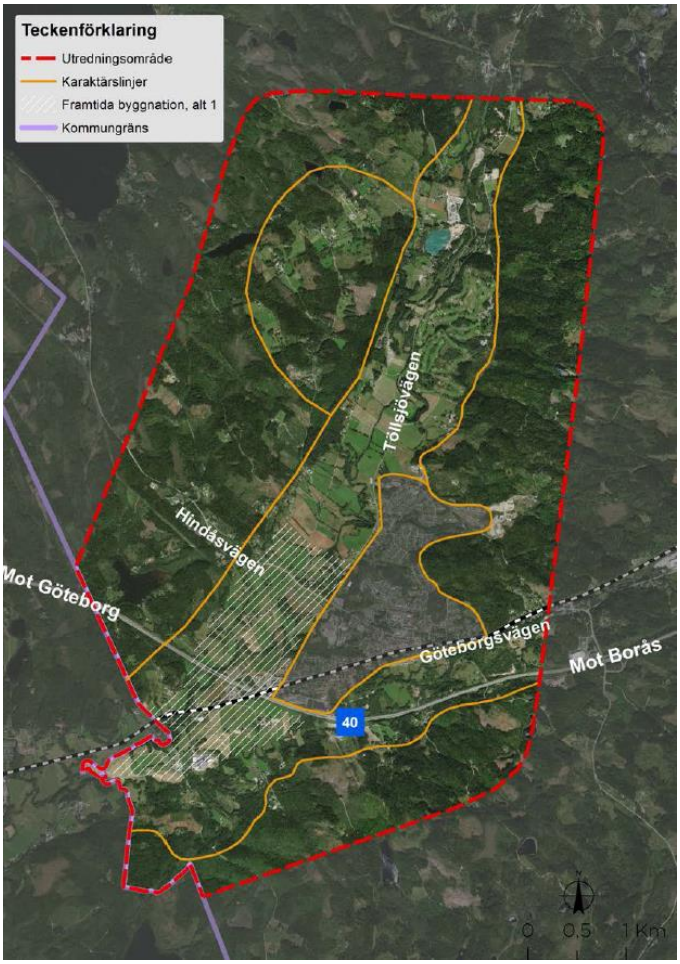
Jordbruksmarken på botten av dalgången knyter samman sidorna visuellt men är samtidigt en barriär som delar Bollebygd i en östra och en västra del. Tillgängligheten tvärs dalgången är idag begränsad, särskilt för gång- och cykeltrafikanter. Med en utbyggnad i dalgången ökar möjligheterna att knyta ihop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

En byggnation av jordbrukslandskapet i södra delen av Nolåns dalgång kommer att medföra att livsmiljöer för ett antal arter 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.

Sammanfattningsvis

Dalgångens geografiska avgränsning berör stora delar av kommunen, inte minst det aktuella området Prästgårdsgärdet. En utveckling inom dalgången ses dock inte som ett hinder, eller motsättning, för beskrivna kvaliteter utan anpassningar bedöms kunna genomföras för att på ett så bra sätt som möjligt ta hänsyn till den befintliga miljön.



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

5. FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

MB 3 kap 4 §: Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I arbetet med att bedöma huruvida jordbruksmarken är brukningsvärd eller inte finns ett antal stödfrågor att ställa sig:

- Är marken taxerad som jordbruksfastighet?
- Har marken erhållit jordbruksstöd?
- Har marken brukats i närtid?
- Är marken lämplig avseende kvalité?
- Är marken lämplig avseende läge och är markförhållandena rimliga?
- Sammanhängande åkermark?
- Är marken juridiskt sett ianspråktagen för annat ändamål?

Jordbruksmark är en platsbunden resurs som inte går att flytta och är svår att återskapa. Av detta skäl skyddas jordbruksmarken i lag. Enligt förarbeten till Miljöbalken utgör brukningsvärd jordbruksmark mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Rättspraxis säger att jordbruksmark som brukas, oavsett hur den brukas, är brukningsvärd i lagens mening. Jordbruksmarken inom planområdet har legat i träda ca 10 år.

Någon aktuell regional eller rikstäckande klassning av jordbruksmarkens värde finns inte. Den senaste klassningen är från 1971 och bygger på indata bestående av ekonomiskt värde av skördar från 1969 och det är inte så troligt att situationen för cirka 50 år sedan speglar dagens situation. Mycket av jordbruksmarken har sannolikt tagits ur bruk, övergått i skogsbruk, exploaterats och på andra sätt förändrats. Det är också en värdering gjord ur ett relativt snävt ekonomiskt resonemang som kan ha förändrats mycket i takt med ändrad prisbild, framväxten av ett ekologiskt jordbruk med delvis andra förutsättningar, kanske också av ändrade matvanor m.m.

I bedömningen av markens värde kan även dess värde för matproduktion vägas in. Planområdets värde för matproduktionen är sannolikt lågt och främst för indirekt matproduktion då mycket vall tas i området.

Det finns ett nationellt miljökvalitetsmål direkt kopplat till jordbruksmark - ett rikt odlingslandskap. Riksdagens definition av miljökvalitetsmålet är:

”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks”.

En naturvärdesinventering har tagits fram inom ramen för detaljplanen. Utredningen framhåller att naturmiljön i huvudsak består av brukad jordbruksmark med förekommande lövskogsmiljöer och bäckraviner. Dessa områden är bland annat kopplade till flertalet värdefulla grova träd. I odlingslandskapet finns flera ekologiskt viktiga element såsom busk- och trädridåer, stenmurar och öppna diken. Övervägande del av planområdet är utpekat som ett landskapsobjekt av värde för biologisk mångfald. Detta på grund av att olika delar tillsammans ger ett högre värde än var och ett för sig. Öppna ytor i kombination med linjära element såsom diken, kantzoner, stenmurar samt busk- och trädstråk utgör gynnsamma miljöer för ryggradslösa djur, fågelfaunan och fladdermöss.

Områdets naturvärden är i huvudsak kopplade till bäckravinen inom planområdets sydvästra del samt i anslutning till det öppna diket inom planområdets nordöstra del. Aktuellt planförslag ämnar bevara de ekologiskt viktiga objekt/element som idag finns på platsen genom allmän platsmark NATUR och PARK. Bebyggelse föreslås varken i anslutning till bäckravinen eller det öppna diket. 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.

Till skillnad från naturvärdena är värdet som kulturmiljö högt, inte bara inom planområdet utan för hela dalgången. För Kullaområdet handlar det till stor del om landskapsbilden. Kulla är del i ett större sammanhang där dalgången sträcker sig långt utanför Bollebygds kommun och är ett karaktäristiskt landskapsrum med stora estetiska värden. Området är påverkat av infrastruktur men tycks utifrån historiska kartor ha brukats på i stort sett samma sätt i historisk tid som idag och har alltså relativt högt tidsdjup.

Ställningstagande

Utpekad jordbruksmark inom planområdet bedöms som brukningsvärd.

Foto från planområdet hösten 2022.

6. VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

6.1 Begreppet väsentligt samhällsintresse

För att en exploatering ska kunna räknas som väsentligt samhällsintresse bör den kunna stödja en långsiktigt hållbar utveckling. Att bygga nya bostäder är i många fall ett angeläget intresse, men det är ofta möjligt att bygga bostäder på platser som inte tar jordbruksmark i anspråk. För att räknas som ett väsentligt samhällsintresse måste utvecklingen kunna bidra med någonting platsspecifikt. För att utreda om en exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse kan man identifiera brister och tillgångar i området och om den planerade exploateringen kan förbättra hållbarheten på platsen, exempelvis genom att bidra till utveckling av en bykärna, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, ett lokalt serviceutbud eller lokala mötesplatser (Kommunens möjlighet att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden, Jordbruksverket 2016).

Boverket har genomfört nya beräkningar av det nationella behovet av bostäder för perioden 2022–2030. Enligt Boverkets beräkning av byggbehovet behövs cirka 63 400 nya bostäder årligen till och med 2030 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen i Sverige och samtidigt hantera det latenta behov av bostäder som byggts upp de senaste femton åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen (Boverket 2022). Bollebygd önskar bidra till bostadsförsörjningen inte bara utifrån ett lokalt behov utan också sett till det regionala perspektivet med rådande stor bostadsbrist i Göteborgsregionen.

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer i ett hållbart samhälle och grundpelare i plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet utgör sedan 2014 ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen. Det fördes in i lagen för att tydliggöra kopplingen mellan planläggning i PBL och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383). Detta innebär att kommunerna på lång sikt strategiskt måste planera för hur behovet av bostäder enligt den kommunala bostadsförsörjningen ska tillgodoses.

Det råder bostadsbrist i stora delar av Västra Götaland. Bollebygd är en av många kommuner i regionen som har underskott på bostäder. För att Bollebygd ska kunna bidra till den regionala bostadsförsörjningen och utveckla sin centralort samt kommunal och kommersiell service behöver markresurser tas i anspråk. Den mark som bedöms lämplig för bostads- och tätortsutveckling pekas ut i kommunens 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.

Bollebygd är en boendekommun. Bollebygds attraktionskraft ligger i att erbjuda attraktiva boendemöjligheter med närhet till Göteborg, Borås och Landvetter flygplats. Den regionala utvecklingen är viktig och en avgörande motor för Bollebygds utveckling som kommun. Stråket Göteborg – Borås är redan idag ett av Sveriges största pendlingsstråk och hela tiden ökar rörelserna i stråket för att nå arbete, bostad, skola, nöje och kultur. Kommunerna i stråket har tagit fram en gemensam målbild. Målet är:

- En gemensam arbetsmarknadsregion
- Hållbart resande

- Fler bostäder

Målbilden förverkligas i dialog med Västra Götalandsregionen, Trafikverket och näringslivet. Bara Landvetters förvärvsarbetande beräknas öka från 4 000 till 10 000 inom de närmaste tio åren. En förutsättning är att både fler bostäder byggs och att kommunikationerna förbättras. Kombinationen av lägesbunden boattraktivitet och tillgänglighet till arbetsmarknadsregionerna Borås och Göteborg leder till stor bostadsnytta i länet som helhet och för Bollebygds kommun specifikt.

Ställningstagande

Aktuellt planförslag innebär cirka 200 nya bostäder vilket väger tungt i 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, ses mot bakgrund av ovanstående resonemang som ett väsentligt samhällsintresse.

7. LOKALISERINGSUTREDNING

Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

7.1 Urvalskriterier

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av cirka 200 nya bostäder. Alternativa lokaliseringar utgår bland annat från den planerade bebyggelsens exploateringsmöjligheter och att finna ett motsvarande område på annan plats ställer vissa grundläggande krav för sin funktion och genomförbarhet. Vidare har utgångspunkten varit gällande översiktsplan och annan pågående planering. Följande grundläggande krav/urvalskriterier har legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar:

- Exploateringsmöjligheter (storlek och koppling till befintlig tätortsstruktur)
- Tillgänglighet (närhet till tätort, skola och kollektivtrafik/pendlingsmöjligheter)
- Möjlighet till utbyggnad enligt kommunens översiktsplan

Exploateringsmöjligheter (storlek och koppling till befintlig tätortsstruktur)

Områdenas exploateringsmöjligheter bedöms översiktligt utifrån ett förväntat ytanspråk för den planerade exploateringen. Ytbehovet bör vara av en sådan storlek att det ska kunna inrymma de cirka 200 bostäder som förslaget avser. Vidare värderas även en utveckling av bostadsområden som kan ske genom förtätning av befintliga strukturer eller i anslutning till kommunens tätortsområde. Att koncentrera utvecklingen inom eller i anslutning till tätorten genererar en mer sammanhållen struktur som ger förutsättningar för ett gemensamt nyttjande av service, väginfrastruktur och tekniska system för tex vatten/avlopp och dagvatten m.m.

Tillgänglighet (närhet till tätort, skola och kollektivtrafik/pendlingsmöjligheter)

Alternativa lokaliseringar bedöms även utifrån sin närhet till tätorten/centrum med möjlighet att erbjuda service, handel, skola m.m. samt i relation till kollektivtrafikens knutpunkter och stråk. Det är viktigt att utveckla bebyggelse i strategiska lägen där det finns möjlighet att nyttja befintliga kopplingar och utveckla dessa för att underlätta för människor att kunna välja hållbara rörelsemönster. Kollektivtrafikens tillgänglighet och attraktivitet har en stor betydelse för vardagsrörligheten. Tillsammans med ett gång- och cykelvänligt område gynnar det hållbara rörelsemönster. En lokalisering som inte uppfyller dessa krav kan komma att skapa onödiga och oönskade trafikrörelser liksom ökad miljöpåverkan. Den mest attraktiva målpunkten utgörs av kollektivtrafikknutpunkten vid Bollebygdskolan.

Möjlighet till utbyggnad enligt kommunens översiktsplan

Översiktsplanen är politikens styrmedel mot en önskad framtid och markanvändning. Den redovisar grunddragen i mark- och vattenanvändningen och anger kommunens syn på hur den byggda miljön ska bevaras och utvecklas. I översiktsplanen ska kommunen även peka ut var det finns lämplig mark för bebyggelseutveckling så att uppsatta mål om en hållbar bostadsförsörjning kan uppnås. Kommunens översiktsplan utgör, tillsammans med framtaget bostadsförsörjningsprogram, således vägledande dokument för kommunens bostadsutveckling. Alternativa lokaliseringar bör studeras utifrån föreslagna områden för bostadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan.

Vidare undantas områden i översiktsplanen som av olika anledningar ska skyddas eller kräver stor hänsyn. Exploatering bör i huvudsak inte ske inom områden som omfattas av riksintresse för friluftsliv,

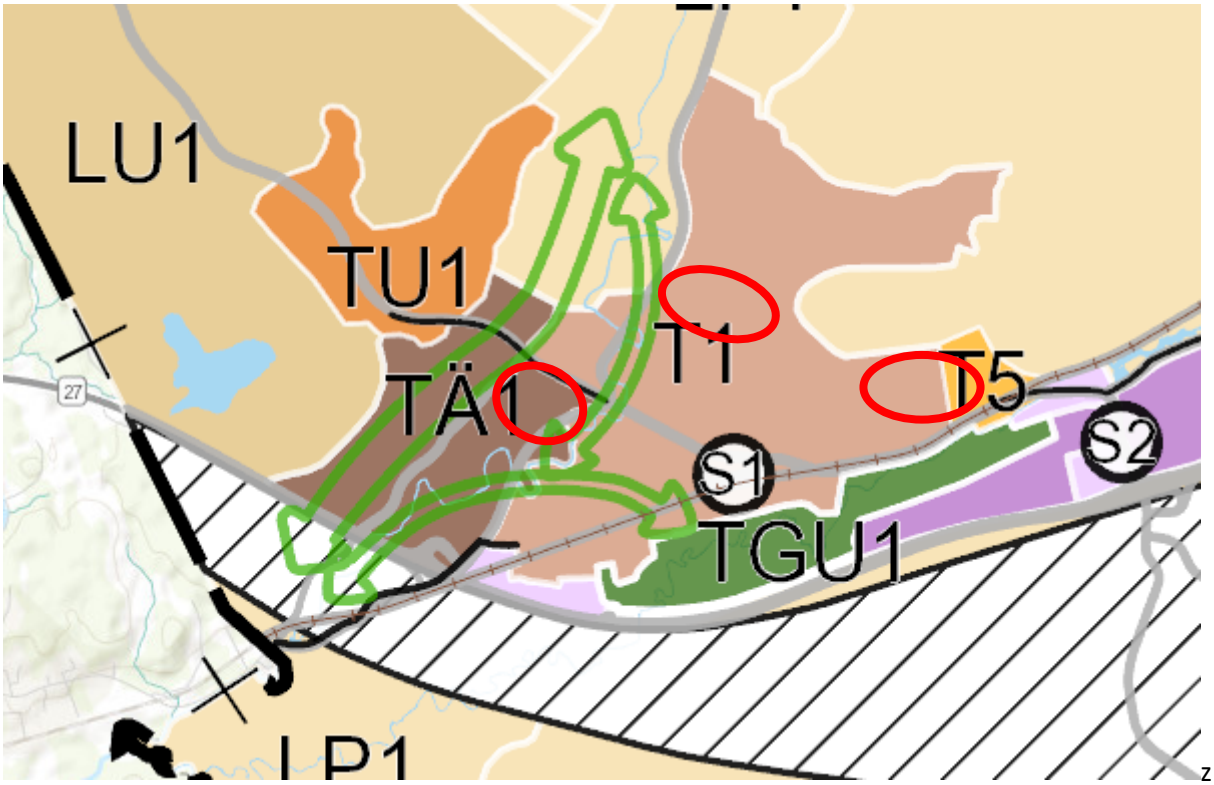
naturvård och/eller kulturmiljö samt Natura 2000-områden. Exploatering kan inte ske inom naturreservat, varför även dessa områden undantas.

7.2 Möjliga lokaliseringar

Alternativa lokaliseringar har studerats utifrån ovan nämnda urvalskriterier. Nedan följer en kortare sammanfattning av de områden som bedöms relevanta att gå vidare med (se sammanfattande tabell).

Område	Beskrivning	Bedömning
A. Prästgårdsgärdet (huvudalternativet)		
B. Varpås	• Ca 9 hektar. • Pekas i ÖP ut för tätortsutveckling. • God koppling till centrum, service och kollektivtrafik. • Ej riksintressen, natura 2000 etc. • Relativt kuperad terräng	Lokaliseringen bedöms kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.
C. Västra Sörgården	• Ca 9 hektar. • Pekas i ÖP ut för tätortsutveckling. • God koppling till centrum, service och kollektivtrafik. • Ej riksintressen, natura 2000 etc.	Lokaliseringen bedöms kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.

Sammanfattning av alternativa lokaliseringar.



Lokaliseringsalternativ i förhållande till kommunens översiktsplan.

7.3 Bedömningskriterier

När möjliga lokaliseringsalternativ identifierats utifrån tidigare beskrivna urvalskriterier jämförs och bedöms områdena utifrån ytterligare uppsatta bedömningskriterier och ställningstagande görs avseende den mest lämpliga lokaliseringen.

Exploateringsmöjligheter

Redan i valet av möjliga lokaliseringar har områdenas exploateringsmöjligheter utgjort ett viktigt kriterium. En utveckling av nya bostadsområden är ofta förenat med stora investeringskostnader och en viktig aspekt utgörs därför av områdets möjlighet att erbjuda exploatering utifrån tillräcklig storlek. Markägoförhållanden, huruvida marken är kommunal eller privat, är också en viktig faktor titta på. Är marken privatägd och har ägare som inte är intresserade av att utveckla marken mot det ändamål som efterfrågas är planeringen förgäves och genomförandet av planeringen inte möjlig.

Utbyggnad enligt kommunens översiktsplan

Kommunens översiktsplan utgör, tillsammans med framtaget bostadsförsörjningsprogram, vägledande dokument för kommunens bostadsutveckling. Alternativa lokaliseringar bör studeras utifrån föreslagna områden för bostadsbebyggelse enligt kommunens översiktsplan. För att underlätta arbetet med bostadsförsörjningen har kommunen, i sitt bostadsförsörjningsprogram, arbetat fram en planprioritering som ska klargöra vilka planuppdrag som plan- och exploateringsenheten ska starta och arbeta med den kommande perioden. Prioriteringen bör vara vägledande i bedömningen av de olika alternativen. Vidare studeras även förekomsten av befintliga detaljplaner; Är marken planlagt sedan tidigare? Finns det intressekonflikter mellan befintlig och föreslagen användning?

Tillgänglighet

Även närheten till centrum, service och kollektivtrafik utgör viktiga kriterium. Att utveckla bebyggelse i strategiska lägen, och där det finns möjlighet att nyttja befintliga kopplingar, underlättar för människor att kunna välja hållbara rörelsemönster. Kollektivtrafikens tillgänglighet och attraktivitet har en stor betydelse för vardagsrörligheten, inte minst eftersom många pendlar till arbete utanför kommunen. En lokalisering som inte uppfyller dessa krav kan komma att skapa onödiga och oönskade trafikrörelser liksom ökad miljöpåverkan. Den mest attraktiva målpunkten för kollektivtrafik utgörs av knutpunkten vid Bollebygdskolan, som därav bedöms prioriterad i bedömningen av de olika alternativen. Från knutpunkten går bland annat expressbussar till Göteborg, Mölnlycke och Borås.

Områdenas topografiska förhållanden påverkar också tillgängligheten. Ett område med stora höjdskillnader riskerar att påverka GC-trafikanter negativt vilket riskerar att leda till ett fortsatt stort bilanvändande. Eventuella åtgärder för bergssprängning påverkar såväl tidsmässigt som ekonomiskt. Utbyggnaden av vatten och avlopp riskerar också att bli kostsamt då stora höjdskillnader ofta är förknippat med tryckstegring och pumpning.

Övriga planeringsförutsättningar

Övriga planeringsförutsättningar berör bland annat aspekter kopplat till hälsa och säkerhet; eventuell påverkan från buller och vibrationer, översvämning, förorenad mark, risk kopplat till farligt gods m.m. Det berör också eventuell förekomst av värdefulla kulturlandskap och kulturmiljöer, ekologiskt särskilt känsliga områden, områden med strandskydd eller förekomst av jordbruksmark.

Bedömningskriteriet omfattar även områdenas möjlighet att bidra till en sammanhållen bebyggelse. En sammanhållen bebyggelse bidrar inte enbart till resurseffektiva och hållbara transporter utan kan i många fall även innebära gemensamt nyttjande av befintlig infrastruktur och tekniska system (tex vatten, avlopp och dagvatten). En ny och/eller utbyggnad av dessa system är ofta förenat med stora investeringskostnader och en viktig aspekt utgörs därför av områdets möjlighet att kunna anslutas till redan befintliga system.

7.3.1 Prästgårdsgärdet (huvudalternativet)

Ungefärligt område för lokaliseringsalternativ A.

Exploateringsmöjligheter

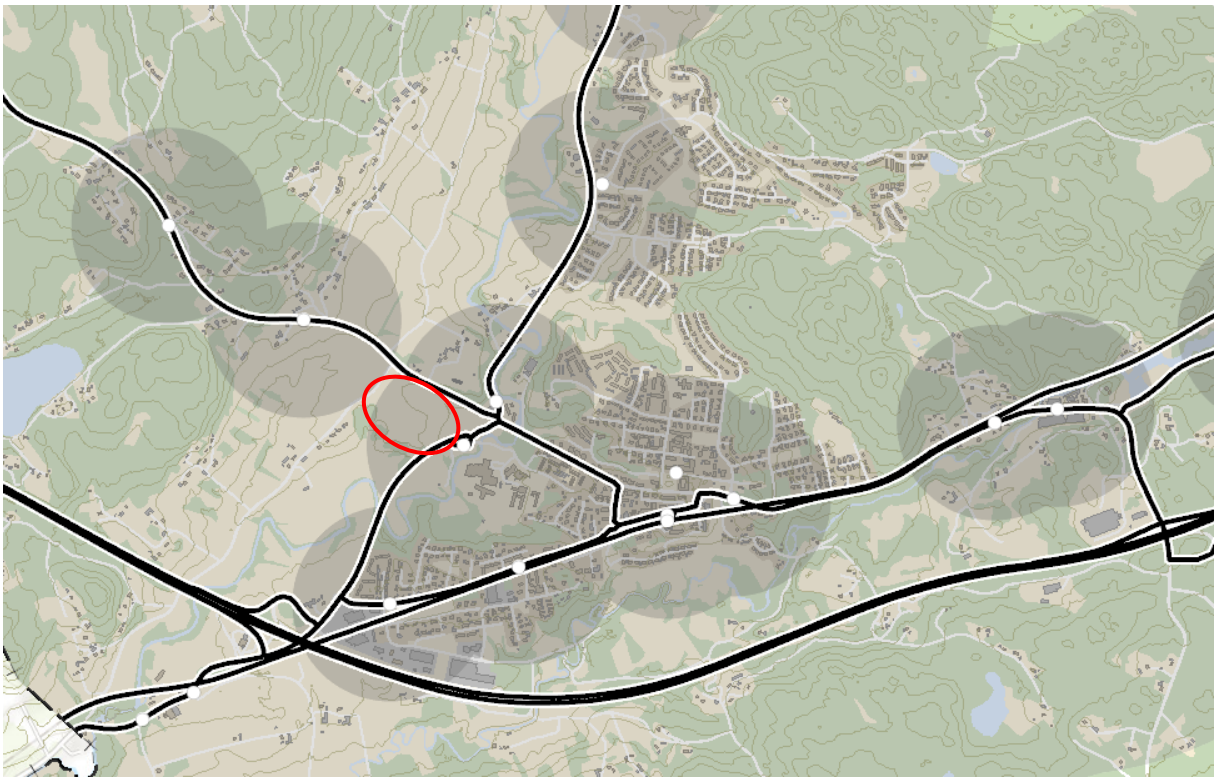
Området är ca 8 hektar och ligger ca 1,5 km från centrum, i nära anslutning till Bollebygdskolan. I norr/nordost angränsar området till Hindåsvägen, följt av Bollebygds kyrka. I söder/sydost angränsar området till Rävlandavägen samt befintlig skogsridå som avskärmar området från ett färre antal bostadsfastigheter väster om området. I väster angränsar området till Kullavägen, följt av befintlig ängs-/åkermark. Storleksmässigt har området goda förutsättningar för att möta efterfrågad mark för bostäder. Området består av en fastighet som ägs av Svenska Kyrkan, Göteborg Stift. Stiftet avser att sälja fastigheten till exploatören efter att planen vunnit laga kraft.

Utbyggnad enligt kommunens översiktsplan

Den föreslagna utvecklingen av området har stöd i gällande översiktsplan och stämmer väl överens med kommunens bostadsförsörjningsprogram där det pekas ut med högsta prioritering (1). Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan som förhindrar föreslagen exploatering. Positivt planbesked har givits med beviljad planstart.

Tillgänglighet

Området har en strategisk lokalisering då det angränsar till två länsvägar (Hindås-/Rävlandavägen) och motorvägen med ett mot (Kullamotet). Det har god koppling till centrum och ligger i direkt anslutning till knutpunkt för kollektivtrafik vid Bollebygd skola. Gång- och cykelvägar finns utbyggt från cirkulationen vid Hindås-/Rävlandavägen in mot centrum. Närheten till befintlig skola gör även att tillgängligheten till området är stor för gång- och cykeltrafikanter från centrum. Områdets kännetecknas av ett något böljande landskap med viss terrängskillnad. Områdets topografiska förhållanden bedöms dock inte utgöra något större hinder för en framtida utveckling av platsen.



Bilden visar områdets ungefärliga placering i relation till upptagningsområde för busshållplats (400 meter).

Övriga planeringsförutsättningar

Området inrymmer få aspekter kopplat till hälsa och säkerhet. En bullerutredning har tagits fram inom ramen för projektet som visar på att riktvärden uppnås. Inga risker kopplat till farligt gods föreligger området. Planområdet bedöms ha tillräcklig bärighet och det finns inga anledningar att tro att marken är förorenad. Det finns heller ingen problematik kopplat till översvämning då området ligger på en höjd med naturlig avrinning mot lågpunkt i utkanten av området.

En utbyggnad av området bedöms som strategiskt bra sett till Bollebygds tätorts långsiktiga utveckling. Befintlig kollektivtrafiknod vid Bollebygds skola och underlaget för befintlig och planerad kollektivtrafik i tätortens västra del stärks.

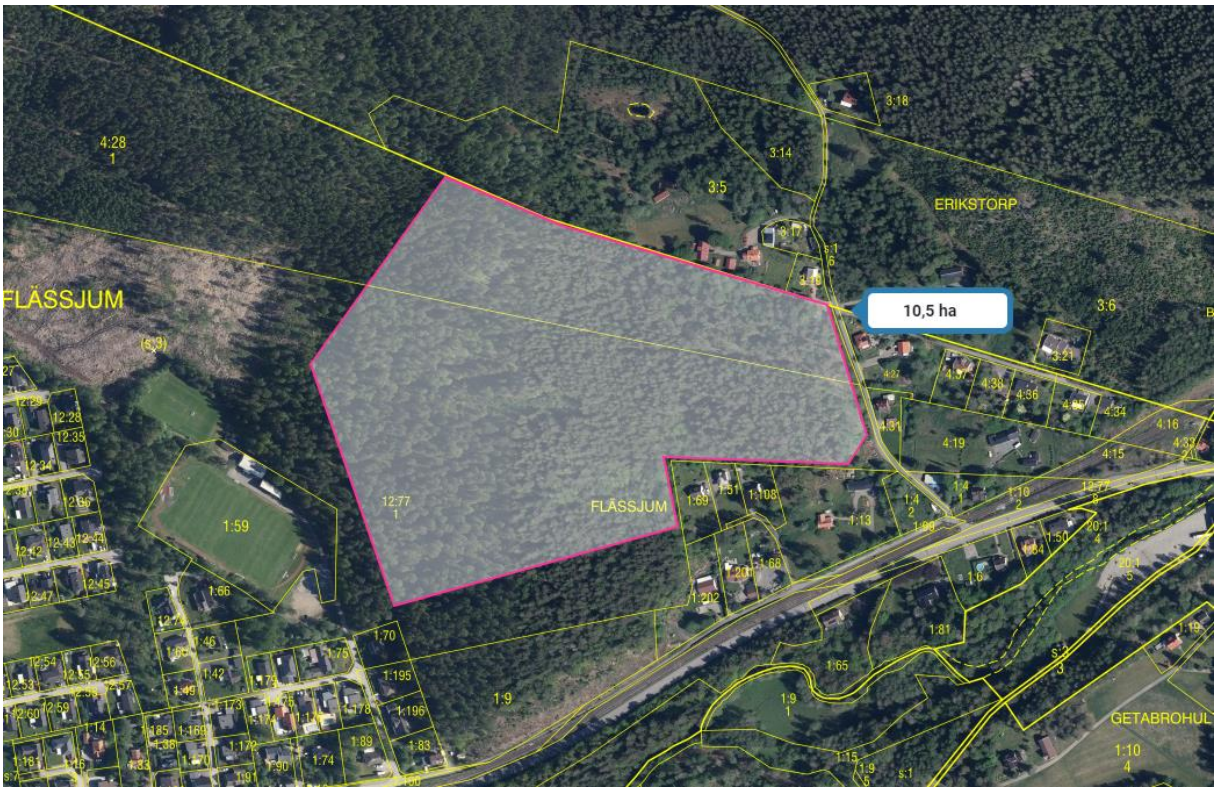
De senaste årens utbyggnad har skett centralt i tätorten och framför allt i dess norra del genom Bergadalen och Tyftet. Trafiken till och från dessa områden passerar Prästgårdsgärdet och Bollebygds skola för att ansluta till Kullamotet. Det finns stora möjligheter till ytterligare expansion i och kring området i framtiden vilket också förtydligas i översiktsplanen där området som helhet (Kulla) pekas ut för ca 500 bostäder.

VA är inte utbyggt i området, men området har relativt kort väg för att kunna anslutas till befintligt nät och reningsverk. Naturvärdena i området är vid en översiktlig bedömning begränsade.

För samtlig mark inom området har, till skillnad från övriga lokaliseringsalternativ, en arkeologisk utredning tagits fram. Av utredningen framkommer att tidigare identifierad fornlämning undersökts och tagits bort inom ramen för förundersökningen. Området är lokaliserat inom Nolåns Dalgång med höga kulturella värden som till stor del utgörs av landskapsbilden i den öppna dalgången. Inom området finns därtill mark som anses som brukningsvärd jordbruksmark. En fördjupad utredning har tagits fram som syftar till att ge en helhetsbild och en större förståelse för de värden som finns i

Nolåns dalgång med dess omgivning lokalt och regionalt. Utredningen redovisar ett antal karaktärsområden där både känslighet och potential pekas ut. Genom att ta hänsyn till framtagen utredning, som berör frågor gällande landskapsbild, kulturmiljövärden, ekologiska stråk samt markanvändning, bedöms förslaget fortsatt kunna ta hänsyn till utpekad landskapsbild och kulturmiljö.

7.3.2 Varpås



Ungefärligt område för lokaliseringsalternativ B.

<u>Exploateringsmöjligheter</u>

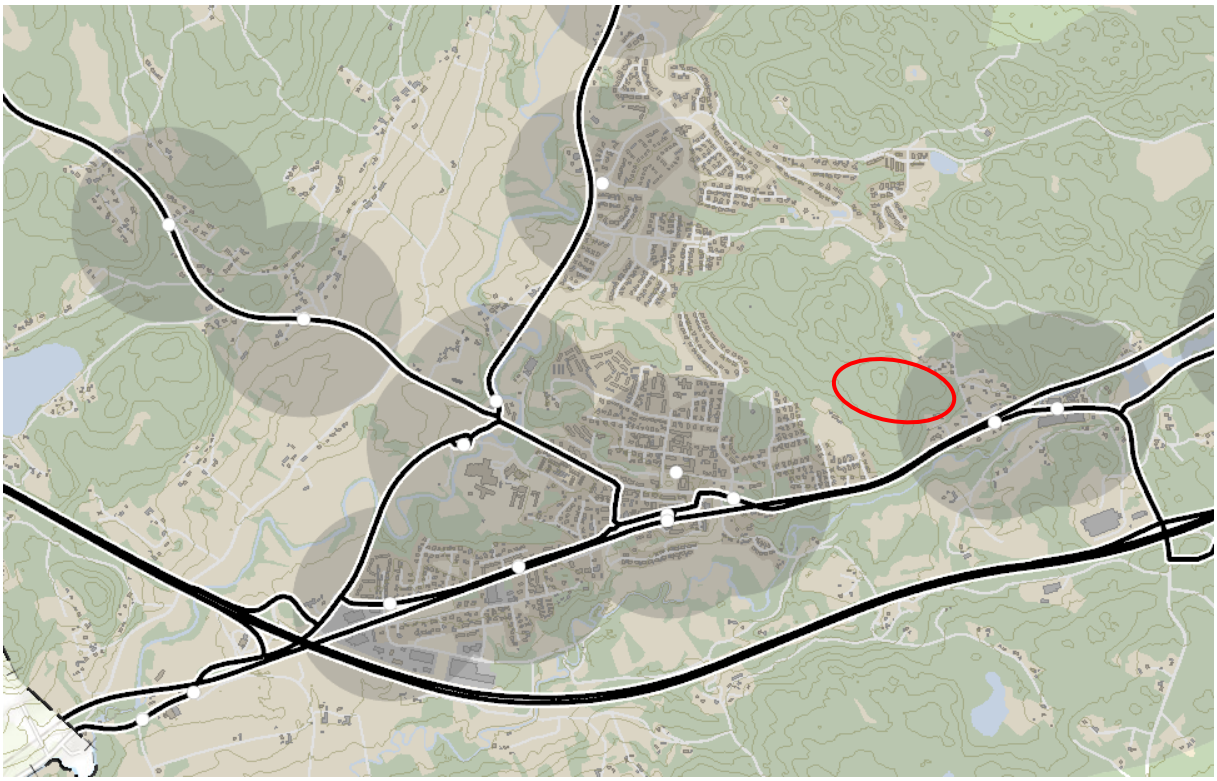
Området är drygt 10 hektar och ligger ca 1 km från centrum, öster om Björnskogsvallen. I väster angränsar området till befintlig bostadsbebyggelse utmed Källevägen samt en nedlagd deponi. I söder sträcker sig järnvägen, följt av Göteborgsvägen och i övrigt angränsar området till befintlig skogsmark samt ett antal bostadsfastigheter. Storleksmässigt har området goda förutsättningar för att möta efterfrågad mark för bostäder. Området omfattar delar av två fastigheter som ägs av kommunen. Kommunen har i dagsläget inte för avsikt att sälja eller bygga ut marken.

<u>Utbyggnad enligt kommunens översiktsplan</u>

Den föreslagna utvecklingen av området har stöd i gällande översiktsplan som för området anger pågående användning som tätortsområde (T1) samt pågående användning som tätortsområde utpekat specifikt för Varpås (T5). Översiktsplanen anger att, trots det förhållandevis centrala läget, har området problem med undermåliga VA-system och småskaliga vägar vilket begränsar möjligheterna att utveckla nya bostäder. Tillkommande bebyggelse i området förutsätter att gemensamma och långsiktiga lösningar för VA och infrastruktur fastställs. Området pekas inte ut som prioriterat i kommunens bostadsförsörjningsprogram men ligger inom en zon där förtätning skulle kunna ske. Delar av området omfattas av befintlig detaljplan som anger park/plantering.

Tillgänglighet

Trots områdets relativt centrala lokalisering så saknar det till stor del kopplingar till tätorten. Busshållplats finns strax söder om området men större åtgärder i infrastrukturen krävs för att den ska bli lika tillgänglig som knutpunkten vid Bollebygd skola. Med undantag för Göteborgsvägen så har de vägar som leder till området också en lägre kapacitet som redan idag till stor del är nyttjad. Området utgörs också av relativt stora höjdskillnader och den kuperade terrängen bedöms till viss del påverka områdets tillgänglighet för GC-trafikanter negativt. Trots den geografiska närheten till centrum finns en risk för ett fortsatt stort bilanvändande pga. områdets stora höjdskillnader.



Bilden visar områdets ungefärliga placering i relation till upptagningsområde för busshållplats (400 meter).

Övriga planeringsförutsättningar

Områdets närhet till järnvägen och Göteborgsvägen kan innebära påverkan från buller och vibrationer vid en eventuell exploatering. Den nedlagda deponin utgör en osäkerhet kopplat till områdets påverkan från förorenad mark. Inga risker kopplat till farligt gods föreligger området. Området utgörs enligt SGU:s översiktliga kartering i huvudsak av berg och sandig morän och bedöms i ett tidigt skede ha tillräcklig bärighet. Det finns inte heller någon känd problematik kopplat till översvämning då området ligger på en höjd.

Möjlighet finns att binda samman bostadsområden norr om centrum med centrum vilket skulle göra dessa områden bättre integrerade trafikmässigt. En utbyggnad av området ses som positivt sett till tätortsstrukturen. Däremot finns en begränsning vad gäller ytterligare expansion i och kring området då järnvägen och Göteborgsvägen idag utgör barriär söderut.

Tillfartsvägar finns till området både i norr och söder men kommunen bedömer att kapaciteten för dessa är begränsad utifrån idag rådande förhållanden och kommande, redan planerade, utbyggnadsområden. En ny ringväg runt Bollebygds tätort kan därför behövas för att inte belastningen

av trafiken i såväl centrum som bostadsområdet Erikstorp ska bli för stor. Detta medför även en ny väg över järnvägen i den södra delen av området för att ansluta till Göteborgsvägen. En åtgärd som förväntas bli kostsam och ta flera år att få till då den inkräktar på Trafikverkets statliga väg och järnväg. Det antas innebära stora investeringar initialt av kommunen för att bygga ut den infrastruktur som krävs för en byggnation i området.

Vidare anses det kuperade landskapet med bergssluttningar utgöra en nackdel för utbyggnaden av området. Höjdskillnaderna påverkar såväl ekonomiskt som tidsmässigt då åtgärder som bergssprängning troligen kommer krävas. Utbyggnad av VA kan bli kostsamt då höjdskillnaderna troligen innebär ett behov av tryckstegring och pumpning. Anslutning till befintligt ledningsnät finns i områdets norra delar. Kommunen ser dock att begränsningar redan finns idag beträffande dimensionen på ledningarna som sträcker sig genom Erikstorpsområdet. Gemensamma och långsiktiga lösningar för VA och infrastruktur bör fastställs innan exploatering påbörjas.

Området omfattas i övrigt inte av några värdefulla kulturlandskap och/eller kulturmiljöer, ekologiskt särskilt känsliga områden, områden med strandskydd eller förekomst av jordbruksmark. Området är sedan tidigare obebyggt och utgörs av bruksskog.

7.3.4 Västra Sörgården

Ungefärligt område för lokaliseringsalternativ C.

<u>Exploateringsmöjligheter</u>

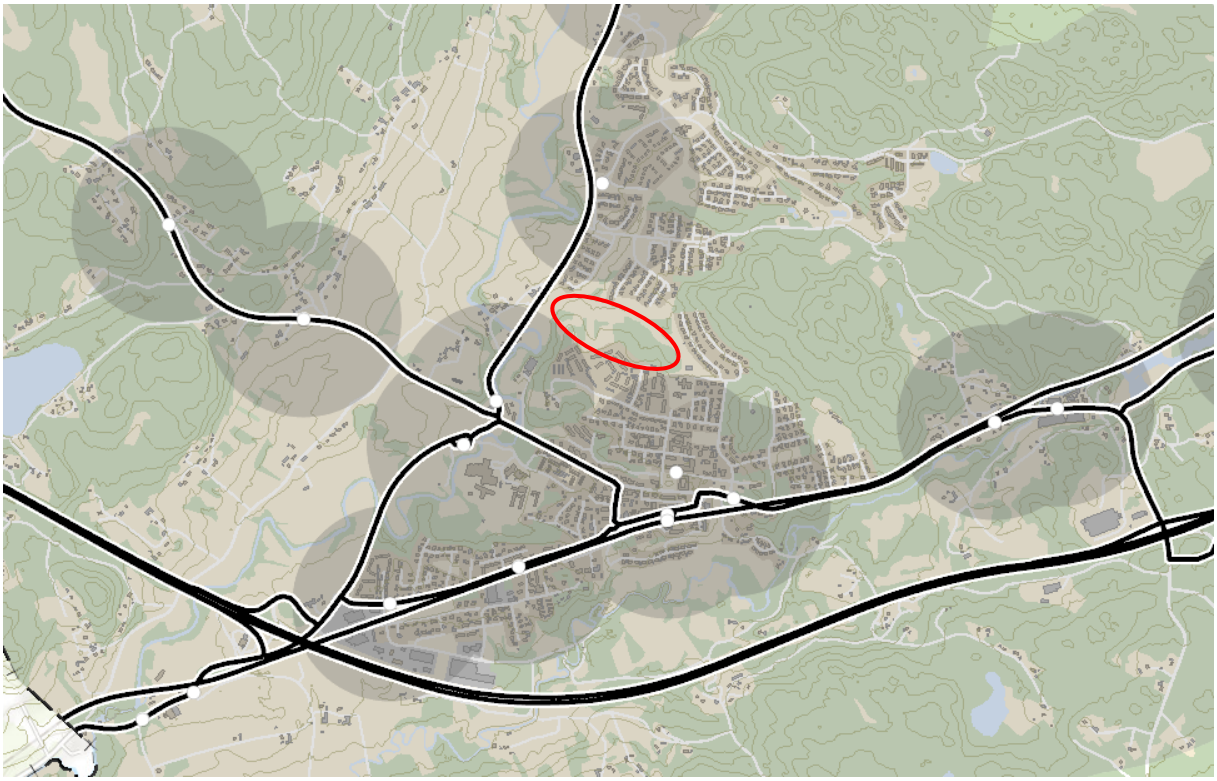
Området är ca 9 hektar och ligger ca 1 km från centrum, öster om Töllsjövägen. Området omges av sammanhängande bostadsbebyggelse. Storleksmässigt har området goda förutsättningar för att möta efterfrågad mark för bostäder. Området består av flera fastigheter som ägs av kommunen. Kommunen har i dagsläget inte för avsikt att sälja eller bygga ut marken.

Utbyggnad enligt kommunens översiktsplan

Den föreslagna utvecklingen av området har stöd i gällande översiktsplan som för området anger pågående centrumbebyggelse. Området pekas inte ut som prioriterat i kommunens bostadsförsörjningsprogram men ligger inom en zon där förtätning skulle kunna ske. Delar av området omfattas av befintlig detaljplan som anger park/natur.

Tillgänglighet

Områdets tillgänglighet bedöms över lag som god då det ligger nära centrum och huvuddelen av Bollebygds kommersiella service. Knutpunkt för kollektivtrafik vid Bollebygd skola bedöms ligga inom ett rimligt avstånd. Områdets topografiska förhållanden bedöms generellt som goda och endast mindre markingrepp/anpassningar anses nödvändiga vid en eventuell exploatering. Närmsta busshållplats är Almedal som ligger drygt 500 meter från området. För att ta sig utanför Bollebygd (tex Göteborg, Mölnlycke, Borås) krävs byte i anslutning till Bollebygd skola eller Bollebygd busstation. Gång- och cykelvägar finns utbyggt i anslutning till området.



Bilden visar områdets ungefärliga placering i relation till upptagningsområde för busshållplats (400 meter).

Övriga planeringsförutsättningar

Området inrymmer få kända aspekter kopplat till hälsa och säkerhet. Lokaliseringen, en bit in från Töllsjövägen, bedöms i dagsläget inte innebära någon större problematik kopplat till buller och vibrationer. Inga risker kopplat till farligt gods bedöms föreligga. Enligt SGU:s översiktliga kartering utgörs området av sand och lera och ligger inom område med förutsättningar för skred i finkornig jordart. Viss problematik kopplat till översvämning/skyfall finns inom mindre delar av området baserat på kommunens översiktliga kartering i översiktsplanen.

Möjlighet finns att binda samman bostadsområden norr om centrum med centrum vilket skulle göra dessa områden bättre integrerade trafikmässigt. En utbyggnad av området ses som positivt sett till tätortsstrukturen. En eventuell utveckling av området innebär dock att befintliga/nya vägar och teknisk infrastruktur behöver studeras, förbättras och utökas vilket också är förknippat med stora kommunala investeringar och där gemensamma och långsiktiga lösningar bör fastställas innan exploatering kan ske. VA är inte utbyggt inom området idag och en eventuell utbyggnad kan bli kostsamt då höjdskillnaderna troligen innebär ett behov av tryckstegring och pumpning.

Inom området finns, utifrån översiktsplanen, utpekad jordbruksmark. Inom den västra delen av området finns även två utpekade fornlämningar. Delar av området omfattas också av strandskydd kopplat till Nolån.

Ljusblå streckad linje markerar befintligt strandskydd kopplat till Nolån. Röd cirkel visar ungefärlig utbredning av den alternativa lokaliseringen. Utdrag ur kommunens översiktsplan.

7.5 Sammanfattning

Bedömningskriterier	A - Prästgårdsgärdet (huvudalternativet)	B - Varpås	C -Västra Sörgården
Stöd i ÖP	Ja.	Ja.	Ja.
Befintlig DP	Positivt planbesked och beviljad planstart. Gäller Bollebygd Prästgård 1:1 m.fl. (SBN2022/123).	Delvis, befintlig DP anger park/plantering. Gäller del av detaljplan för Bollebygds Stationssamhälle (484B).	Befintlig DP anger park/natur. Gäller Stadsplan för del av Bollebygd, Flässjum Övergården 4:172 m.fl.
Storlek (hektar)	Ca 9 hektar.	Ca 10 hektar.	Ca 9 hektar.
Hälsa och säkerhet (buller, risk, förorenad mark, översvämning m.m.)	Låg påverkan från omgivningen.	Risk för förorenad mark pga. närhet till soptipp, risk för buller/vibrationsstört från järnvägen och Göteborgsvägen.	Låg påverkan från omgivningen. Inom stabilitetszon 1 (områden med förutsättningar för skred och ras).

Markägare	Privat, avser sälja marken till exploatören.	Kommunalt. Ingen avsikt att sälja eller bygga ut marken idag.	Kommunalt. Ingen avsikt att sälja eller bygga ut marken idag.
Tillgänglighet, närhet till centrum, service och kollektivtrafik	God koppling till centrum och kollektivtrafik.	Begränsad koppling till centrum och kollektivtrafik.	God koppling till centrum och kollektivtrafik.
Topografi, höjdskillnader	Något varierad topografi.	Varierad topografi, stora höjdskillnader.	Något varierad topografi.
Strandskydd	Ja, liten del.	Nej.	Ja, liten del.
Kultur- och naturvärden i ÖP	Få naturvärden, inga fornlämningar, ligger inom Nolåns Dalgång (landskapsbild).	Inga kända utpekade kultur- och/eller naturvärden.	Ett mindre antal fornlämningar, inga kända utpekade naturvärden.
Jordbruksmark	Ja.	Nej.	Ja.
Sammanhållen bebyggelse, kontinuerlig utbyggnad	Utpekat som prio 1 i BFP.	Ej prioriterat som bostadsplan i BFP. Förtätning kan ske enligt kommunens översiktsplan (T1/T5). Järnvägen/Göteborgsvägen utgör barriär söderut.	Ej prioriterat som bostadsplan i BFP. Förtätning kan ske enligt kommunens översiktsplan (T1).
Befintlig infrastruktur/tekniska anläggningar	Idag dålig VA-kapacitet. En investering i VA gynnar framtida expansion västerut. God kapacitet på befintliga vägar.	Dålig VA kapacitet. Ingen planerad expansion österut. Vägplan kan komma att krävas för att öka kapaciteten på befintliga vägar.	Finns kommunalt VA i närheten. Anläggningskostnaden bedöms som hög pga. den kuperade terrängen. Vägnätet behöver kompletteras för att nå området.

Värdematris för jämförelse mellan alternativet. Betygsättning; grön (hög), gul (måttlig), röd (låg).

7.6 Slutlig bedömning

Samtliga alternativ har en tillfredsställande storlek. Vad gäller huvudalternativet så ägs marken idag av Svenska Kyrkan (Göteborg Stift) som avser sälja marken till exploatören i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft. En eventuell konflikt pga. markägoförhållanden bedöms därmed inte uppstå. För resterande områden, B och C, ägs marken av kommunen som i dagsläget inte har för avsikt att utveckla eller sälja marken.

Samtliga områden överensstämmer med kommunens översiktsplan. Huvudalternativet har, till skillnad från övriga alternativ, pekats ut med högsta prioritering enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram. Område B och C ligger inom tätortsområdet som pekas ut för möjlig förtätning men utan prioritering. För område B anges att, trots det förhållandevis centrala läget, har området problem med undermåliga VA-system och småskaliga vägar vilket begränsar möjligheterna att utveckla nya bostäder.

Tillgängligheten skiljer sig något mellan de olika alternativen. Alternativ A ligger i direkt anslutning till knutpunkt för kollektivtrafik med avgångar inom/utom kommunen, bland annat till Göteborg och Borås. Gång- och cykelstråk finns utbyggt fram till området vilket möjliggör hållbara rörelsemönster och en förlängning av tätorten västerut. Alternativ B saknar i flera avseenden kopplingar till tätorten trots sin relativt centrala lokalisering. Större åtgärder i infrastrukturen krävs för att befintlig busshållplats ska kunna mäta sig med knutpunkten vid Bollebygd skola. Gång- och cykelstråk finns utbyggt norr om järnvägen, fram till Varpåsvägen, men områdets stora höjdskillnader bedöms till viss del påverka områdets tillgänglighet för GC-trafikanter negativt och risk finns för ett fortsatt stort bilanvändande. Topografin är en viss utmaning även för alternativ A och C men bedöms inte i lika stor

omfattning som alternativ B. För alternativ C bedöms tillgängligheten över lag som god. Området ligger relativt nära centrum och knutpunkten för kollektivtrafik vid Bollebygd skola bedöms ligga inom ett rimligt avstånd. Gång- och cykelvägar finns utbyggt inom/i anslutning till området.

Område A och C inrymmer få aspekter kopplat till hälsa och säkerhet. För Område B finns en viss osäkerhet kring närheten till järnvägen och Göteborgsvägen med risk för påverkan från buller och vibrationer. Den nedlagda deponin utgör också en osäkerhet kopplat till områdets påverkan från förorenad mark. Då område A och B ligger en bit upp i terrängen finns ingen känd problematik kopplat till översvämning eftersom områdena generellt sett har en naturlig avrinning. För område C visar kommunens översiktliga kartering viss problematik inom mindre delar av området. Område C utgörs, enligt SGU:s översiktliga kartunderlag, av sand och lera och ligger inom område med förutsättningar för skred i finkornig jordart. Alternativ A ligger också inom område med förutsättningar för skred i finkornig jordart men till skillnad från resterande alternativ har en geoteknisk utredning redan utförts som påvisar god bärighet.

Vad gäller område B och C finns möjlighet att binda samman bostadsområden norr om centrum med centrum vilket skulle göra dessa områden bättre integrerade trafikmässigt. En utbyggnad av områdena ses därför som positivt sett till tätortsstrukturen. Samtidigt finns viss problematik kopplat till kapaciteten på befintlig infrastruktur och tekniska system där större åtgärder krävs för att belastningen på befintliga system inte ska bli för stor vilket riskerar att påverka både exploateringsekonomin och projektets framfart. För område B finns en viss begränsning vad gäller ytterligare expansion i och kring området då järnvägen och Göteborgsvägen idag utgör barriär söderut.

En utbyggnad av alternativ A bedöms som strategiskt bra sett till Bollebygds tätorts långsiktiga utveckling. Befintlig kollektivtrafiknod vid Bollebygd skola och underlaget för befintlig och planerad kollektivtrafik i tätortens västra del stärks. Investeringar kommer att krävas för alla områdena men för huvudalternativet finns möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur och tekniska system som redan idag har god kapacitet. För alternativ A bedöms även investeringarna kunna spridas över en längre tid i takt med att området som helhet (Kullaområdet) byggs ut. Vad gäller resterande områden krävs en större satsning från start. Vidare finns det redan idag ett högt bebyggelsetryck, bland annat genom Damkullen-Fjällastorp, nordväst om Prästgårdsgärdet som kan integreras.

Samtliga alternativ bedöms sammantaget inrymma få natur- och/eller kulturvärden. Alternativ A ligger inom Nolåns Dalgång som ur landskapsbildssynpunkt utgör värdefull miljö. Området bedöms dock kunna utformas med hänsyn till utpekade värden och så att inte mer än nödvändigt av värdena behöver gå förlorade. Delar av område A och C omfattas även av strandskydd. För område A bedöms strandskyddet till viss del redan vara ianspråktaget av Rävlandavägen. Både område A och C bedöms kunna anpassas för att inte påverka strandskyddets syften negativt.

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. Huvudalternativet ses som ett sätt att låta tätorten växa utåt och samtidigt bibehålla goda kopplingar till centrumkärnan. Det ger goda förutsättningar för en expansion av tätorten västerut och för många år framöver samt bedöms kunna generera en större samhällsvinst på lång sikt. Områdets placering i nära angränsning till tätorten ger goda förutsättningar för att området kan integreras och långsiktigt upptas i den befintliga tätortsstrukturen. Efterfrågan på mark och tomter för bebyggelse är också störst västerut.

Mot bakgrund av ovanstående resonemang bedömer kommunen att huvudalternativet, Prästgårdsgärdet, utgör det mest lämpade alternativet för en utveckling enligt förslaget. Det aktuella förslaget innebär ett tillskott på ca 200 nya bostäder vilket utgör en betydande del av det planerade byggandet av bostäder inom kommunen och bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse.