



BOLLEBYGDS
KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Bollebygd, Flässjum 2:49

Hemgården

Upprättad 2023-02-20

SBN2021/251

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Standardförfarande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	3
Hur samrådet har bedrivits	3
Sammanställning inkomna yttranden	3
<i>Sammanfattning av remissparters yttranden</i>	4
<i>Sammanfattning av sakägares yttranden</i>	4
<i>Sammanfattning av synpunkter som inte har blivit tillgodosedda</i>	5
Ändringar som har gjorts efter samrådet	5
Inkomna yttranden i sin helhet med kommentarer	6
<i>Yttranden från statliga verk, myndigheter, bolag och organisationer</i>	6
<i>Yttranden från kommunala nämnder och råd</i>	14
<i>Yttranden från övriga bolag och organisationer</i>	14
<i>Yttranden från sakägare</i>	16
<i>Yttranden från övriga</i>	18
Medverkande	18
BILAGOR	19
<i>Bilaga 1: Vattenfall</i>	19

INLEDNING

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

Samrådsredogörelsen är en bilaga till detaljplan för Flässjum 2:49, Bollebygds kommun, upprättad den 20 februari 2023.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Planförslaget har varit ute för samråd under tiden 2022-06-06–2022-08-22.

Kommunen bjöd in till samrådsmöte den 9 juni 2022.

Berörda markägare, myndigheter, organisationer och nämnder har underrättats med brev. Handlingarna har även varit utställda i Tingkullens entréhall, på huvudbiblioteket i Bollebygd samt på kommunens hemsida. Samrådet annonserades även i Borås tidning den 2 juni 2022 och i AnnonsMarkna'n 8 juni 2022.

Totalt har 14 remissinstanser varav 1 sakägare skickat in yttranden under samrådstiden.

SAMMANSTÄLLNING INKOMNA YTTRANDE

Statliga verk och myndigheter

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län | kräver uppdaterat underlag |
| 2. Lantmäteriet | önskar uppdaterat underlag |
| 3. Polismyndigheten | inget att erinra |
| 4. Trafikverket | önskar uppdaterat underlag |
| 5. Statens geotekniska institut | kräver utredningar i byggskedet |
| 6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund | önskar uppdaterat underlag |

Kommunala nämnder och råd

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 7. Kommunstyrelsen | inget att erinra |
| 8. Utbildningsnämnden | fokus på barnperspektiv i planeringen |

Övriga bolag och organisationer

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| 9. Västtrafik | generellt positiv till förslaget |
| 10. Telia Sonera Skanova | önskar behålla befintliga ledningar |
| 11. Vattenfall | synpunkter på elanläggningar |
| 12. Postnord | kräver fastighetsbox i entréplan |

Sakägare

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 13. Flässjum 2:42, Göteborgsvägen | önskar uppdaterat underlag |
|-----------------------------------|----------------------------|

Övriga

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| 14. Nässlehult 1:3 | synpunkter på parkering och trafik |
|--------------------|------------------------------------|

Sammanfattning av remissparters yttranden

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter.

Trafik

- Trafikverket och Länsstyrelsen har haft synpunkter på angöring och utfart från planområdet till Göteborgsvägen och kräver ett utfartsförbud. Detta har tillgodosett.
- Lantmäteriet har haft synpunkter på avsaknad av beskrivning om gemensamhetsanläggning för Köpmansvägen i genomförandebeskrivningen. Denna synpunkt har tillgodosetts.

Utredningar

- Länsstyrelsen och Trafikverket har haft synpunkter på bullerutredningen och dess ingångsvärden. Detta har tillgodosetts i en ny bullerutredning.
- Länsstyrelsen önskar förtydligande i planbeskrivningen om behovet av geotekniska utredningar i byggskedet. Denna synpunkt har tillgodosetts.

Vatten

- Länsstyrelsen har haft synpunkter på miljökvalitetsnormerna för vatten. En dagvattenutredning har därför kompletterats till detaljplanen. Synpunkten anses vara tillgodosedd.

Risk

- Södra Älvsborgs räddningstjänst har haft synpunkter på avsaknad av beskrivning av brandpostnätets utformning. Denna synpunkt har tillgodosetts.
- Södra Älvsborgs räddningstjänst och Länsstyrelsen har haft synpunkter på planområdets närhet till farligt gods och önskar tillägg i plankartan avseende utrymningsväg samt ventilationssystem. Detta har tillgodosetts.

Tekniska frågor

- Samtliga ledningsägare önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge, annars förutsätter de att annan part bekostar flytt. Denna synpunkt har noterats.
- Vattenfall har haft synpunkter på elkapaciteten inom området och föreslår att en transformatorstation placeras inom planområdet. Efter dialog mellan Vattenfall och samhällsbyggnadsförvaltningen har en alternativ placering utretts utanför planområdet. Synpunkten anses vara tillgodosedd.

Sammanfattning av sakägares yttranden

Även sakägare har haft synpunkter på planförslaget.

- Sakägare har haft synpunkter på detaljplanens geografiska omfattning. Synpunkten är ej tillgodosedd.
- Sakägare har uttryckt oro över skuggbildning sett till planförslagets högsta nockhöjd. Synpunkten har tillgodosetts till viss del.

- Sakägare har haft synpunkter på avståndet mellan fastighetsgräns och garagedfart/ramp. Synpunkten har tillgodosetts till viss del.

Sammanfattning av synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Fastighetsägare

Flässjum 2:42

Nässlehult 1:3

Nässlehult 1:3

Synpunkt

Större detaljplan

Önskar fler parkeringsplatser i området

Önskar begränsa tung trafik genom centrum

ÄNDRINGAR SOM HAR GJORTS EFTER SAMRÅDET

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

Plankarta

- Planområdet har utökats mot Göteborgsvägen för att kunna säkerställa utfartsförbud mot denna väg. Planbestämmelse för allmän plats (GATA₁) och utfartsförbud har därför kompletterats i plankartan.
- Planbestämmelse avseende användningsområde för vårdverksamhet (D) har tagits bort.
- Flertalet egenskapsområden har ändrats i sin utbredning.
- Planbestämmelse om begränsning av markens utnyttjande (ringmark och ö-bestämmelser) har reviderats.
- Planbestämmelser avseende bebyggelsens utformning har kompletterats för att ta hänsyn till samt bibehålla centrumkänslan längst med Göteborgsvägen.
- Minsta och största tillåtna takvinkel har justerats.
- Största tillåtna byggnadsarea inom användningsområdet har ändrats och kompletterats till plankartan.
- Planbestämmelser om markens anordnande och vegetation har tagits bort.
- Revideringar gällande bilparkering i markplan samt under mark har gjorts.
- Planbestämmelse om högst tillåtna nockhöjd på komplementbyggnader har tillkommit.
- Planbestämmelser avseende skydd mot störningar har kompletterats på grund av närhet till farligt godsled.
- Planbestämmelser om utförande har lagts till i plankartan.
- En upplysning om kompletterande undersökningar har tillkommit i teckenförklaringen.

Planbeskrivning

- Strukturen för planbeskrivningen har uppdaterats.
- Nya foton och illustrationer har kompletterats till planbeskrivningen.
- En sammanfattning av detaljplanen har kompletterats till planbeskrivningen på sida 2.
- Detaljplanens syfte och huvuddrag har justerats på sida 5.
- Beskrivningen om planområdet har uppdaterats på sida 6.
- Byggnadsarean för den planerade huvudbyggnaden har kompletterats på sida 8.

- En sammanfattning av genomförd solstudie har kompletterats till planbeskrivning på sida 11.
- Konsekvenser avseende arbetsplatser har justerats på sida 14.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om planerade parkeringsplatser i källargaraget på sida 19.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om utredningsbehov avseende geoteknik i byggskedet på sida 21.
- Information om planerad flytt av ett av träden i trädallén har kompletterats på sida 24, 25 och 42.
- Stycket avseende *Miljö kvalitetsnormer* har uppdaterats på sida 25–26.
- Barnkonsekvensanalysen har uppdaterats på sida 27–28.
- Innehållet under rubriken *Skyfall och översvämning* har justerats på sida 29.
- Information om bullerutredningen och planerade åtgärder har kompletterats till planbeskrivningen på sida 30.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om brandpostnätet på sida 30–31.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende skyddsbestämmelse på sida 32.
- Information om Bollebygds centrumprogram har lagts till i planbeskrivningen på sida 34.
- Planbeskrivningen har kompletterats med stycke om *Politik för gestaltad livsmiljö* på sida 35.
- Motiven till detaljplanens regleringar har justerats till viss mån på sida 36–37.
- Förtydligande gällande dagvattenhanteringen och MKN vatten har gjorts på sida 38.
- Planbeskrivningen har kompletterats med mer information avseende placering av transformatorstation på sida 39.

INKOMNA YTTRANDEN I SIN HELHET MED KOMMENTARER

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

Yttranden från statliga verk, myndigheter, bolag och organisationer

1. Länsstyrelsen 2022-08-17

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

Yttrandet i sin helhet:

”Det är positivt att planen innebär komplettering av funktioner i ett centralt läge med närhet till hållbara färdmedel.

Länsstyrelsen bedömer dock med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

För att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen ta hänsyn till synpunkter gällande:

- Miljö kvalitetsnormer för vatten

- Farligt gods
- Buller/vibrationer
- Angöring/trafiksäkerhet

För att säkerställa planens förenlighet med PBL och MB lämnar Länsstyrelsen följande råd som bör beaktas vid fortsatt planarbete:

- Utredningsbehov i byggskedet avseende geoteknik bör beskrivas i planbeskrivningen

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer samt människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med tanke på kumulativa effekter så behöver planens påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten beskrivas utförligare. För att klargöra planens påverkan behöver kommunen även förtydliga vad dagvattenanläggningarna kommer bestå av för typ av åtgärder, vart de ska vara placerade och säkerställa de på plankartan med antingen yta eller planbestämmelser.

Kommunen behöver förtydliga vad de menar med att dagvattenåtgärderna utformas så att max ett 10-årsregn kommer att släppas ut. Frågor som behöver besvaras är; hur stora dagvattenanläggningar krävs samt varför/hur har kommunen kommit fram till att detta är vad som behövs? Inför nästa skede behöver resonemangen klargöras så att det tydligare framgår vad dagvattenhanteringen kommer bestå av, och vad som ligger till grund för utformningen.

Farligt gods

När det gäller risker från transporter med farligt gods hänvisar kommunen till den översiktliga riskanalysen från 2016 som anger ett skyddsavstånd på 40 meter för flerbostadshus. Länsstyrelsen har haft och har fortsatt synpunkter på den översiktliga riskanalysen och instämmer inte i samtliga slutsatser kring risknivåer och avstånd som anges där, bland annat anser Länsstyrelsen att 40 meter generellt är ett kort avstånd för bostäder. Länsstyrelsen utgår från sin riskpolicy "Riskhantering i detaljplaneprocessen" vid bedömning av risk från transporter. Riskpolicyn anger bland annat att bostäder ska placeras i zonen längst bort från transportled för farligt gods inom riskhanteringsavståndet 150 meter. Länsstyrelsen bedömer att en rimlig åtgärd för planen är att möjliggöra utrymning bort från transportleden.

Buller/vibrationer

Trafikverket har i sitt yttrande framfört att kommunen i den framtagna bullerutredningen har utgått från fel hastighet. Bullerutredningen utgår dessutom från vardagsmedeldygn (VMD), trots att den ska utgå från årsdygnstrafik (ÅDT). Bullerberäkningarna behöver därmed göras om.

Länsstyrelsen instämmer i att kommunen tills granskningskedet behöver uppdatera utredningen med de korrekta trafikuppgifter som Trafikverket angett i sitt samrådsyttrande. Länsstyrelsen kommer då att lämna synpunkter i bullerfrågan. Länsstyrelsen konstaterar att befintlig trafikbullerutredning visar att ljudnivåerna ligger precis på eller nära riktvärdet 60 dBA. När bullerutredningen och tillhörande beräkningar ha uppdaterats så behöver kommunen komplettera

planbeskrivningen med en beskrivning av hur ljudnivåerna har beaktats i planen. I planbeskrivningen ska det även tydligt framgå vilka av utredningens förslag på åtgärder som kommunen avser att genomföra.

Eftersom det förekommer vibrationer så anser Trafikverket att plankartan behöver säkerställa att gränsvärden inte överskrids. Länsstyrelsen instämmer även i denna synpunkt.

Se Trafikverkets yttrande, daterat 2022-06-29, för att ta del av synpunkterna i sin helhet.

Angöring/trafiksäkerhet

Trafikverket har i sitt yttrande även framfört att kommunen behöver tydliggöra om ny infart avses göras till väg 1757. För att säkerställa framför allt trafiksäkerheten behöver dessutom utfartsförbud införas på plankartan i övriga delar mot väg 1757. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkter.

Råd enligt 2 kap. PBL

Utredningsbehov i byggskedet avseende geoteknik bör beskrivas

I samband med detta samråd har Länsstyrelsen remitterat Statens Geotekniska Institut, SGI. SGI konstaterar i sitt yttrande att totalstabiliteten bedöms tillfredsställande i nuvarande förhållanden, men att lokal stabilitet behöver utredas inför schaktning i samband med byggskedet. Inför byggskedet behöver även geotekniska undersökningar utföras för att kunna fastställa grundläggningssätt. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt om denna information fanns i planbeskrivningen. Se SGI:s yttrande, daterat 2022-06-14, för att ta del av synpunkterna i sin helhet.

Behovsbedömning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Synpunkten är tillgodosedd genom en dagvattenutredning och justering av planbeskrivningen avseende dagvatten.

Farligt gods

Synpunkten är tillgodosedd med två nya egenskapsbestämmelser inom kvartersmarken:

Luftintag ska placeras minst 8 meter över marknivån

Utrymning ska kunna ske bort från järnväg

Buller/vibrationer

Synpunkten är tillgodosedd avseende buller. En ny utredning har tagits fram med efterfrågade ingångsvärden.

Synpunkten om vibrationer har tillgodosetts med en ny bestämmelse i plankartan:

Vibrationer får inte överstiga 0,4 mm/s väg RMS

Angöring/trafiksäkerhet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fört en dialog med Trafikverket efter samrådtiden i frågan om utfarter/angöring och plankartan har kompletterats med utfartsförbud mot Göteborgsvägen. Synpunkten anses vara tillgodosedd.

Utredningsbehov i byggskedet avseende geoteknik bör beskrivas

Synpunkten är tillgodosedd och planbeskrivningen har uppdaterats med nedanstående mening:

Sammanfattningsvis är förutsättningarna för de geotekniska förhållandena på platsen goda, men lokal stabilitet måste utredas inför schaktning i samband med byggskedet. Även kompletterande undersökningar måste göras på fastigheten i byggskedet för att fastställa grundläggningsätt.

Lantmäteriet 2022-08-22

Yttrandet i sin helhet:

”Sekundär egenskapsgräns

I detaljplanen har kommunen kallat en av gränserna ”sammanfallande egenskapsgränser”. Enligt boverkets rekommendationer så ska den typen av gräns som tillämpas anges som kombinerad sekundär egenskapsgräns. Gränsen ska användas när en egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns sammanfaller. I aktuell plan finns ingen sekundär fastighetsgräns angiven planbestämmelserna. En sekundär egenskapsgräns (med samma manér som den gamla administrativa gränsen) kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden. I det fall sekundär egenskapsgräns tillämpas ska det i detaljplanen anges vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna.

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser

Genomförandetid

Planbestämmelsen om genomförandetid i plankartan är inte komplett och behöver kompletteras så att den överensstämmer med vad som angivits i planbeskrivningen.

*** Ersättning för minskning av ga**

Gemensamhetsanläggningen Fjässum ga:15 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske inom det område som i planförslaget lagts ut som allmän plats, lokalgata. Den aktuella vägen, del av Köpmansgatan, inkluderade i Fjässum ga:15 genom förrättning år 1971, akt nr 15-BOA-1858. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Det nämns inte heller att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas, vem som ska bekosta omprövningen eller hur en omprövningsförrättning går till.

Delar av planen som bör förbättras

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Vård betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Sekundär egenskapsgräns

Plangränser har uppdaterats. Synpunkten anses vara tillgodosedd.

Genomförandetid

Teckenförklaringen har uppdaterats avseende genomförandetiden. Synpunkten är tillgodosedd.

****Ersättning för minskning av ga***

Synpunkten är tillgodosedd och genomförandebeskrivningen har uppdaterats i frågan.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Synpunkten är tillgodosedd. Vårdverksamhet (D) har tagits bort från plankartan.

2. Polismyndigheten 2022-08-25

Yttrandet i sin helhet:

”Lokalpolisområdet har tagit del av detaljplanen och har inga synpunkter i detta skede av processen.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

3. Trafikverket 2022-06-29

Yttrandet i sin helhet:

”Planområdet ansluter till väg 1757 för vilken Trafikverket är väghållare.

År 2016 uppmättes årsdygnstrafiken (ÅDT) på väg 1757 till 5305 fordon, varav 264 lastbilar. Skyltad hastighet är 30 km/h.

Söder om fastigheten (cirka 65 meter) finns Kust till kustbanan som är av riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Vidare ligger planområdet inom MSA-ytan för riksintresset Landvetter flygplats.

Trafikverkets synpunkter

Övergripande

Trafikverket ställer sig positiva till planen ur perspektivet att man bygger centralt och att planområdet har närhet till hållbara färdmedel som kollektivtrafik. På så sätt kan man minska bilberoendet och nå de nationella målen kring hållbara transporter och minskad klimatpåverkan.

Angöring

I planbeskrivningen anges att angöring sker dels från Köpmansvägen, dels från väg 1757. Idag sker angöring från två närliggande infarter till planområdet. Kommunen behöver tydliggöra om ny infart avses göras till väg 1757. Trafikverket anser att befintliga utfarter ska användas och att utfartsförbud ska införas på plankartan mot väg 1757.

Buller/vibrationer

En trafikbullerutredning och vibrationsmätning har tagits fram av Cedås Akustik AB och Bergmex 2018. Trafikverket har följande synpunkter på detta.

Vid beräkning av buller har man utgått från fel hastighet vilken skall vara 105 km/tim för GT och 115 km/tim för RST. Vidare har ni utgått från VMD vilket ni inte ska göra utan ni ska utgå från ÅDT och följande trafikuppgifter:

	Antal (ÅDT)	Maxlängd	Tåglängd (ÅDT)
X60	14 st	75 m	1052 m
Gods	10 st	635 m	6048 m

Avseende vibrationsmätningen kan Trafikverket konstatera att det förekommer vibrationer och för att säkerställa en god boendemiljö så anser Trafikverket att det ska anges på plankartan att vibrationer inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 65 meter från järnvägen som är en farligt godsled. Planerad markanvändning är flerbostadshus och kontor/handel.

Trafikverket har granskat Wuz Risk Consultancy's översiktliga riskanalys och anser att den är tillämplig i detta fall. För flerbostadshus krävs ett skyddsavstånd på minst 40 meter för att uppnå

en låg risknivå enligt riskanalysen. Då planområdet ligger cirka 65 meter därifrån så uppfylls skyddsavståndet. Trafikverket har därmed inga synpunkter kring detta.

MSA-yta Landvetter flygplats och CNS utrustning

Trafikverket bedömer, mot bakgrund av den reglerade höjden i detaljplanen, att ingen flyghinderanalys behöver göras avseende MSA-ytan för riksintresset Landvetter flygplats. Luftfartsverkets CNS-utrustning befaras inte heller påverkas.

Sammantagen bedömning

Plankartan behöver förses med utfartsförbud mot väg 1757.

Ingångsvärden i bullerutredningen behöver justeras enligt Trafikverkets uppgifter.

Plankartan behöver förses med en bestämmelse att vibrationer inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

Trafikverket befarar inte någon påverkan på MSA-ytan för Landvetter flygplats eller Luftfartsverkets CNS-utrustning till följd av planen.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i planarbetet.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Angöring

Synpunkten är tillgodosedd. Se svar till Länsstyrelsen.

Buller/vibrationer

Synpunkterna avseende buller och vibrationer anses vara tillgodosedda. Se svar till Länsstyrelsen.

4. Södra Älvsborgs Räddningstjänst 2022-06-08

Yttrandet i sin helhet:

”Räddningstjänsten har följande synpunkter:

Riskhänsyn

Det allmänna avståndet som gäller för att utreda riskerna med byggnation nära en rekommenderad väg/ järnväg för farligt gods är 150 m. Borås Stad har tagit fram en översiktlig riskanalys av transport med farligt gods på väg och järnväg i Borås stad. Bollebygd har inte tagit fram någon översiktlig riskanalys som behandlar farligt godsleder. Eftersom Borås översiktliga riskanalys även behandlar aktuell järnväg är bedömningen att denna även går att applicera för aktuell detaljplan i Bollebygd. Borås Stads riskutredning anger ett bebyggelsefritt område om 40 m till järnväg utan att vidta säkerhetshöjande barriärer i form av brandskyddad fasad, vall eller dylikt. Riskanalysen anger dock att byggnationer inom 80 m med normalkänslig och känslig verksamhet, bör säkerställa att utrymning kan ske bort från leden samt att byggnader bör förses med högt placerade luftintag. Luftintag som placeras på ca 8 m höjd ovan mark ger möjlighet till en påtaglig riskminskning vid utsläpp av giftig gas. Om möjligt bör byggnader även förses med mekanisk till- och frånluft.

- Detaljplanen bör kompletteras med följande information i plankartan för byggnader som är placerade närmare än 80 meter: ”Luftintag placeras högt (8 meter över marknivå alternativt på tak) samt att utrymning ska kunna ske bort från järnvägen”.

Brandposter

Planbeskrivningen saknar helt en beskrivning av brandpostnätets utformning. En kontrollmätning i tillgängligt GIS från Bollebygds kommun visar på ca 150 m till närmsta brandpost. Räddningstjänsten följer Svenskt vattens skrift VAV P114 gällande brandpostnätets utformning och kapacitet. Dokumentet anger att brandpostnätet bör omfatta brandposter med ett avstånd om 150 m mellan brandposterna och ett objektsanpassat flöde.

- Planbeskrivningen bör förtydliga att brandpostnätet dimensioneras utifrån VAV P 114 med 150 m mellan brandposterna och ett flöde som anpassas utifrån aktuell byggnad och verksamhet. Brandposterna bör placeras så att det finns brandposter inom 75 m från räddningstjänsten uppställningsplatser.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Riskhänsyn

Synpunkten är tillgodosedd. Se svar till Länsstyrelsen.

Brandposter

Synpunkten är tillgodosedd och planbeskrivningen har uppdaterats med nedanstående mening samt en brandpostkarta:

Närmsta brandpost ligger på Köpmansvägen cirka 80 meter från planområdet med ett uppmätt flöde om 698 liter/ minut.

5. Statens geotekniska institut 2022-06-14

Yttrandet i sin helhet:

”Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Planens syfte är att möjliggöra en större bygggrätt med bostäder samt centrum- och vårdverksamheter. I bottenvåning skapas förutsättningar för en verksamhetslokal och i källaren finns möjlighet att bygga ett parkeringsgarage.

SGI: s synpunkter

Enligt geoteknisk utlåtande är marken i området plan och totalstabiliteten bedöms som tillfredställande i nuvarande förhållanden: Inför byggskedet behöver lokal stabilitet i samband med schakter utredas. Vidare måste geotekniska undersökningar utföras på fastigheten för att kunna fastställa grundläggningsläge. Notera dock att grundläggningsfrågor inte ingår i granskningen.

SGI har inget att erinra mot planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel avseende ras, skred och erosion.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Yttranden från kommunala nämnder och råd

6. Kommunstyrelsen 2022-08-30

Yttrandet i sin helhet:

”Kommunstyrelsen har inget att erinra i samrådet för detaljplan Bollebygd, Flässjum 2:49, Hemgården.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

7. Utbildningsnämnden 2022-06-15

Yttrandet i sin helhet:

”Bostäder och miljön runt dem ska skapa förutsättningar för barns rättigheter till lek, vila och fritid. Barnen ska på egen hand kunna ta sig till skola, fritidsaktiviteter, kamrater osv. utan att utsätta sig för risker. Det ställer krav på en planering ur ett barnperspektiv.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer att det är viktigt att beakta barnperspektivet i detaljplaneprocessen. Synpunkten noteras.

Yttranden från övriga bolag och organisationer

8. Västtrafik 2022-06-27

Yttrandet i sin helhet:

”Västtrafik ser positivt på att förtätning av bostäder och verksamheter sker i anslutning till befintlig kollektivtrafik.

Planområdet ligger i anslutning till Bollebygd station som trafikeras av både buss och tåg. Utbudet innebär att lokala och regionala målpunkter kan nås med kollektivtrafik. Exempel på målpunkter är Borås, Göteborg och Mölnlycke.

Det bedöms finnas bra tillgänglighet för gång och cykel mellan planområdet och lokala målpunkter. Det är också positivt att kommunen i detaljplaneskedet identifierar att gångväg utanför planområdet behöver breddas för att även rymma cykel.

Västtrafik anser att det är viktigt att beakta gång och cykel i samband med barnperspektivet. En särskilt viktig aspekt är skolvägar.

Västtrafik anser att det är mycket positivt att behovet av bil bedöms vara mindre tack vare tillgängligheten med hållbara färdmedel. Att reducera antalet parkeringsplatser framhåller möjligheten att resa med hållbara färdmedel.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

9. Telia Skanova 2022-06-07

Yttrandet i sin helhet:

”Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytning.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i DWG-format för att infogas på plankartan.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

10. Vattenfall 2022-08-19

Yttrandet i sin helhet:

”Vattenfall har elanläggningar inom området, se bifogad karta. Blå linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/>.

Vattenfall vill ha ett E-område (10*10 meter) för en ny transformatorstation i nordvästra hörnet av planområdet. Är det ett problem att E-området placeras intill cirkel-området så kontakta Vattenfall snarast för att diskutera alternativ placering.

Inga träd får placeras i närheten av E-området

Flytt/förändringar av anläggningar beställs via: Flytta anläggning offert | Vattenfall Eldistribution

Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vid schaktningsarbeten ska ledningsanvisning beställas via <https://www.ledningskollen.se/>. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.

Vattenfall har den lokala elnätetsförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 00 00.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fört en dialog med Vattenfall efter samrådtiden avseende placering av E-område (10*10m). Alternativ placering utanför planområdet är möjligt om detta sker inom 200 meter. Planbeskrivningen har uppdaterats i denna fråga:

En ny transformatorstation kommer bli aktuell för att elkapaciteten ska räcka för den planerade bebyggelsen. Transformatorstationen ska vara inom ett maxavstånd på 200 meter från fastigheten. Kommunen avser att placera stationen utanför planområdet där mer utrymme finns för denna. Befintlig station på fastighet Flässjum 2:101 kan uppskattningsvis samnyttjas.

11. Postnord 2022-08-08

Yttrandet i sin helhet:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Placering av postlåda regleras inte i detaljplan men samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten och tar med den inför bygglovsskedet.

Yttranden från sakägare

12. Flässjum 2:42, Göteborgsvägen 32, 2022-08-21

Yttrandet i sin helhet:

”Med anledning av mottaget meddelande om synpunkter till förslaget på detaljplan till fastigheten Flässjum 2:49, har jag som närmsta granne och kommunmedlem sedan 1976, följande synpunkter:

Vi är alla överens om att samhället måste utvecklas, jag är själv en del av denna utveckling genom att möjliggöra för hyresgäster att driva sina vård-verksamheter till en rimlig kostnad i en välskött fastighet.

Det är nödvändigt att en ny eller förändrad detaljplan omfattar hela Bollebygds centrum och inte bara en individuell fastighet som i detta fall. Hela detaljplanen bör omarbetas och samtliga

fastigheter omfattas av den nya planen i linje med likabehandlingsprincipen av alla kommunens medlemmar.

Att som i detta fall göra en individuell detaljplan för endast en fastighet, som dessutom tidigare lämnat en ansökan om bygglov som grovt åsidosatte gällande detaljplan kan inte på något sätt ses som en hållbar samhällsutveckling till förmån för kommunmedlemmarna, utan snarare som ett uppenbart kringgående av gällande detaljplan till förmån för en enskild kommunmedlems privata ekonomiska intressen. Att planen dessutom omfattar ett torn-liknande "Bolle-Tower 1" hus med 20 meters höjd inom en normal småstadsbebyggelse är minst sagt förvånande.

Detaljplanen bör ändras men inte med en detaljplan som är skraddarsydd för att gynna ett företags ekonomiska intressen. Samhällsutvecklingen ska gynna alla och ge alla lika möjligheter att nyttja och utveckla sina fastigheter som kommunmedlemmar.

De solkurvor som har presenterats för hur eftermiddags, kvällssol och ljusinsläpp kommer att påverka Flässjum 2:42, ger en helt oacceptabel situation för Flässjum 2:42. Från 16:00 kommer fastigheten att vara 100% i skuggan av Bolle-Tower 1. En oberoende mätning bör utföras innan eventuellt granskning eller antagande av detaljplanen sker.

Samma sak med hur markhöjdförändringar och minimiavstånd till Flässjum 2:42, kommer att respekteras och påverka fastigheten 2:42, som redan är en fungerande privatbostad med välkött trädgård. En betongmur och garageramp omfattas av 4,5 metersregeln. Det finns även en möjlighet att nyttja marken på andra sidan för att respektera minimiavståndet. Eller ännu enklare: bygga ett mindre hus.

Eventuella argumenten för att som i detta fall skraddarsy en detaljplan för en enskild kommunmedlem ska i så fall vara praktiska, tex. påkallade av naturliga hinder som berggrund, grundvatten och inte rent ekonomiska.

I detta fall är det möjligt att uppföra en alternativ byggnad med god ekonomisk avkastning som bättre anpassar sig till de rådande förhållandena. Detaljplanen för Flässjum 2:49, Hemgården kan inte antas i sin nuvarande utformning."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Större detaljplan

För att en större detaljplan ska tas fram i centrum krävs det att initiativ tas av fastighetsägarna för att utveckla sina fastigheter och tillsammans bekosta denna process. Ett liknande uppdrag fanns mellan 2019–2021 (§ 55 KS 2019-05-27) men då inte tillräckligt många externa parter ville bekosta en ny detaljplan fick förvaltningen ett nytt uppdrag med en mindre omfattande detaljplan, vilket detta planförslag är ett resultat av.

Kommunen arbetar ständigt mellan att göra avväganden mellan enskilda och allmänna intressen och anser i detta fall att fler bostadslägenheter är en allmän angelägenhet som gynnar fler än en enskild fastighetsägare.

Solförhållanden

Förtätning i centrum är en av kommunens övergripande strategier för att öka bostadsbeståndet och bibehålla ett levande centrum. I detta fall sker det framförallt med en ökad byggrätt på höjden för att istället avvara mer markyta till grönska och en uteplats. Skuggbildning är

oundvikligt i tätbebyggda områden så som detta, men för att tillmötesgå synpunkten har vissa ändringar gjorts i plankartan. Största och minsta tillåtna takvinkel har justerats för att skapa bättre solförhållanden på Flässjum 2:42. Byggrätten har även förflyttats 1 meter västerut till följd av yttrandet och är nu 4,5 meter från fastighetsgränsen i öst. Även detta skapar bättre solförhållanden till Flässjum 2:42 än tidigare förslag.

Garagenedfart

Det finns inte någon regel som säger att byggnadsverk eller garagenedfart måste placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Yttranden från övriga

13. Nässlehult 1:3, Nässlehult 11, 2022-06-13

Yttrandet i sin helhet:

”Hej jag har 2 synpunkter:

1. jag anser att man måste ordna mer parkeringsplatser i området.
Torget börjar redan bli fullt. Är medveten om att det skall bli garage i källaren, men bör ändå beaktas. Man borde bygga fler parkeringar utanför vårdcentralen.
2. Med denna byggnation anser jag att det blir ännu mer aktuellt med att man måste begränsa tung trafik genom centrum som jag lagt som medborgarförslag.”

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollebygds kommun genom Linnéa Säterberg, planarkitekt på plan- och exploateringsenheten.

BILAGOR

Bilaga 1: Vattenfall

