



Stefan Olsson,
Stefan.Olsson@vargarda.se

Datum
2021-06-01

Referens
VK 2021-000226

Ert datum

Er referens

Kommunstyrelsen

Planbesked Vårgårda Hol 14:8

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt Samhällsbyggnad, Bygg- och miljöenheten, att upprätta detaljplan för Hol 14:8 m.fl. med utgångspunkt från nedan redovisade planförutsättningar.

Sammanfattning av ärendet, jämställdhetsanalys och ekonomiska effekter

Prästlönetillgångarna i Skara stift (PLT) har kommit in med en begäran om planbesked för fastigheten Hol 14:8. Fastigheten ligger direkt norr om befintlig bebyggelse i Hol och utgörs huvudsakligen av ett grustag som är på väg att avvecklas.

Syftet är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, förskola och allmän badplats inom sammanhållen bebyggelse i Hol.

Ärendet berör både män och kvinnor, men får inte olika effekter beroende på kön. Detta eftersom huvudsyftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder. Män och kvinnor bedöms ha samma behov av eget eller delat boende.

Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Plankostnaden regleras genom planavtal med exploatören som står för plankostnader och erforderliga utredningar.

Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked
- Idéskiss Hols nya kyrkby
- Karta ungefärligt planområde

Bakgrund beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Prästlönetillgångarna i Skara stift (PLT) har kommit in med en begäran om planbesked för fastigheten Hol 14:8. Fastigheten ligger direkt norr om befintlig bebyggelse i Hol och utgörs huvudsakligen av ett grustag som är på väg att avvecklas.

Syftet är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, förskola, kompletterande verksamhetslokaler (exempelvis cowork) och allmän badplats med parkering mm i anslutning till sammanhållen bebyggelse i Hol.

Planeringsförutsättningar

Planområdet är beläget i Hol, som ligger ungefär mittemellan Alingsås och Vårgårda tätort. Det avgränsas i norr av ett fornlämningsområde, i väster av åkermark, i söder av befintlig småhusbebyggelse och i öster av naturmark och en f.d. bergtäkt som idag används som motorbana.

Området utgörs av en grustäkt som är på väg att avvecklas. Efterbehandling pågår och verksamheten upphör helt 2022. Ett par mindre naturområden i söder och nordöst ingår också. Grustäkten har/kommer att omvandlats till en större och en mindre sjö lämpliga för bad och annan rekreation. Även omgivningarna, med sin blandning av odlingslandskap och skogspartier, ger goda möjligheter till aktivt friluftsliv såsom vandring och ridning.

Planområdet har en total areal på ca 46 ha. Det är inte tidigare detaljplanlagt. Marken ägs huvudsakligen av exploatören (PLT). Eventuellt kan den f.d. bergtäkten samt åkermark söder om denna komma att ingå i planområdet. Planområdets avgränsning kommer att preciseras under framtagande av samrådhandling.

Orten Hol klassificeras som sammanhållen bebyggelse. Det finns en F-6 skola med fritidsgård, kyrka med församlingshem och goda bussförbindelser med Vårgårda och Alingsås. Gamla E20, som går direkt söder om befintlig bebyggelse, kommer att utrustas med GC-bana till Vårgårda och Alingsås. Vidare planerar Vårgårda kommun att bygga en överföringsledning till Hol för att möjliggöra kommunalt VA.

Ansökan avser bl.a. utbyggnad av ca 200 – 250 bostäder i flerbostadshus, radhus och villor. Tillfart kommer att ske från ett flertal håll för att sprida ut tillkommande trafik. Bostadsbebyggelsen föreslås fördelas på tre delområden (se bifogad idéskiss):

- Hols kyrkby: På sydsidan av den större sjön som bildas i grustaget föreslås ca 90 bostäder tillskapas. Ytterligare ca 20 bostäder föreslås tillskapas på samfälligheten Hol S:3 för att länka ihop planerad och befintlig bebyggelse (ingår ej i begäran om planbesked). Tillfart via

enskild väg väster om Hols kyrka, förlängda lokalgator i befintlig bebyggelse, samt ny väg väster om Hol skola.

- Hols badby: Ca 32 bostäder föreslås tillskapas söder och öster om den mindre av sjöarna som bildas i grustaget. Ca 50 bostäder föreslås tillskapas på den större sjöns norrsida. Tillfart via enskild väg väster om Hols kyrka, samt ny väg väster om Hol skola.
- Hols skogsby: Ca 82 bostäder föreslås tillskapas i naturområdet i planområdets nordöstra del. Tillfart via ny väg väster om Hol skola.

Förskola föreslås placeras i Hols kyrkby, i direkt anslutning till naturområde.

Inom planområdet finns ett område med fossil åkermark (L1966-9892).

Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresse för kulturmiljö (Hols kyrka, gravfält, mm). Detta ställer särskilda krav på föreslagen exploatering när det gäller anpassning till omgivningen, omfattning, mm. Även motorbanan skulle kunna medföra begränsningar av utvecklingen av området. Anpassning av motorbanan eller en eventuell flytt behöver utredas.

Planeringsbesked

P.g.a. närheten till riksintresse för kulturmiljö kommer planarbetet att inledas med en ansökan om planeringsbesked från länsstyrelsen. Detta för att säkerställa att länsstyrelsen inte kommer att stoppa planarbetet längre fram med hänvisning till att riksintresset kan skadas påtagligt. Detta start-PM, tillsammans med start-PM för fördjupad översiktsplan, se nedan, kommer att användas som underlag för ansökan.

2020 ansökte kommunen om planeringsbesked avseende kulturmiljö för ett planerat bostadsområde närmare Hols kyrka, angränsande till det aktuella planområdet, som fick negativt svar från länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömde att riksintresset skulle bli påtagligt skadat. Enligt en utredning om kulturmiljön (Hols kyrkby, Kula AB, 20219-07-05) som togs fram i samband med ansökan om planeringsbeskedet skulle den östligaste delen av det då aktuella området, den del som gränsar till det nu aktuella planområdet, kunna exploateras utan att skada riksintresset. Vid diskussioner med länsstyrelsen inför ansökan om planeringsbeskedet framgick att länsstyrelsen såg möjligheter att utveckla de redan ianspråktaga delarna av närområdet, exempelvis grustaget med omnejd.

Kommunala planer

Enligt översiktsplanen, ÖP 2006 antagen av KF 2006-06-21, betraktas Hol som sammanhållen bebyggelse och generella rekommendationer i ÖP:n ska tillämpas vid prövning av markanvändning. I generella rekommendationer anges att ny bebyggelse på landsbygden främst bör tillkomma där befintlig

infrastruktur och etablerade sociala strukturer kan nyttjas, alltså i anslutning till befintliga småorter. Detta för att möjliggöra en god samhällsservice, minskat bilberoende och att jordbruksmark bevaras i möjligaste mån. I översiktsplanen föreslås en viss utbyggnad av bostäder i Hol. Värt att notera är att E20:s nya sträckning och överföringsledningen för VA inte var beslutad respektive planerad när ÖP 2006 antogs.

Parallellt med detaljplanearbetet kommer en fördjupad översiktsplan över Hol med omgivningar att påbörjas. Detta eftersom flytten av E20 har medfört ändrade och bättre möjligheter för en utveckling av området utmed gamla E20, mellan kommungränsen mot Alingsås och någon kilometer öster om Hol.

Handläggning, tidsplan, mm

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

Planarbetet påbörjas under andra halvåret 2021.

Planförslaget sänds ut för samråd under första halvåret 2022.

Planförslaget sänds ut för granskning under andra halvåret 2022.

Antagande beräknas ske under 2023.

Jämställdhetsanalys

Ärendet berör både män och kvinnor, men får inte olika effekter beroende på kön. Detta eftersom huvudsyftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder. Män och kvinnor bedöms ha samma behov av eget eller delat boende.

Ekonomiska effekter

Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Plankostnaden regleras genom planavtal med exploatören som står för plankostnader och erforderliga utredningar.

Alfred Dubow
Samhällsbyggnadschef

Beslutet ska skickas till

Alfred Dubow

Sabina Talavanic

Stefan Olsson