



Anton Leijonberg,
Anton.leijonberg@vargarda.se

Datum
2021-06-01

Referens
VK 2021-000254

Ert datum

Er referens

Kommunstyrelsen

Uppdrag kring fördjupad översiktsplan Hol

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt Samhällsbyggnad, Bygg- och miljöenheten, att upprätta fördjupad översiktsplan för Hol i Vårgårda kommun med utgångspunkt i nedan redovisade planförutsättningar.

Sammanfattning av ärendet, jämförelseanalys och ekonomiska effekter

I samband med att E20 flyttats har efterfrågan på småhus ökat i området kring vägens tidigare sträckning (nu väg 1900). Vidare har kommunen fått in ansökan om planbesked för utbyggnad av bostadsbebyggelse i närheten av Hols kyrka och skola i Hol, på fastigheten Hol 14:8. Förvaltningen har därav bedömt det som lämpligt att ta fram fördjupning av översiktsplanen för området, med syfte att stödja och vägleda i framtida detaljplanehandläggning, bygglovsprövning och utveckling i området. Fördjupningen föreslås hantera de västra delarna av väg 1900 samt Hol.

Tillsammans med efterfrågan på bostadsbyggnation i stråket som helhet innebär det att befolkningsutvecklingen i denna del av kommunen antas öka andelsmässigt mer än i övriga delar av kommunen. Detta kommer att medföra ett ökat behov av samhällsservice med bland annat förskola, skola och boende för äldre. Vidare finns i stråket en mängd viktiga värden i form av jordbruksmark och grönstruktur, samt natur- och kulturmiljöer med tillhörande landskapsbilder och siktlinjer som måste hanteras. Kommunen behöver säkerställa en god bebyggelsestruktur där hänsyn tas till viktiga värden i stråket och förutsättningar skapas för närhet till samhällsservice och hållbara kommunikationer. En fördjupning av översiktsplanen bedöms vara av vikt för att hantera platsens specifika behov, utmaningar och värden, samt för att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling.

Planområdet är inte tidigare detaljplaneplanlagt. Marken i Hol är i huvudsak privatägd, till största delen av de tänkta exploatörerna, bortsett från området kring Ekhagens förskola som ägs av kommunen. Markanvändningen i Hol har reglerats i gällande kommunövergripande översiktsplan, ÖP 06, som antogs av KF 2006-06-21. Området omfattas även av riksintresse för kulturmiljön. Arbetet med att bygga ut en VA- överföringsledning pågår, med syfte att ansluta bebyggelse i Hol till kommunens VA.

Eftersom delar av planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö har en kulturhistorisk utredning tagits fram. I utredningen konstateras att riksintresset kan ta skada av den föreslagna exploateringen. 2020-06-26 bedömde Länsstyrelsen i planeringsbesked enligt 5 kap 10f§ Plan- och bygglagen (PBL) att den åtgärd som kommunen avsåg planera för i detaljplan innebar en påtaglig skada på riksintresset. Vid diskussioner med länsstyrelsen inför ansökan om planeringsbeskedet framgick att länsstyrelsen såg möjligheter att utveckla de redan ianspråkta delarna av närområdet, exempelvis grustaget med omnejd. Kommunen bedömer att intresset av att utveckla Hol med fler bostäder och verksamheter mm, där den aktuella detaljplanen är en del, är stort. Hols speciella läge och förutsättningar gör att den föreslagna exploateringen inte på ett, ur ett samhällsbyggnadsperspektiv, effektivt och hållbart sätt kan genomföras någon annanstans i kommunen (eller utanför).

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

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

Tidplan

- Planen upprättas enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).
- Ansökan om startbesked juni 2021.
- Programhandling 4 kvartalet 2021
- Planarbetet påbörjas under första kvartalet 2022.
- Planförslaget sänds ut för samråd under tredje kvartalet 2022.
- Planförslaget sänds ut för granskning under andra kvartalet 2023
- Antagande beräknas ske under 2023.

Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked
- Planområdeskarta
- Skissförslag, daterat 2021-04-28

Bakgrund beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

I samband med att E20 flyttats har efterfrågan på småhus ökat i området kring vägens tidigare sträckning (nu väg 1900). Vidare har kommunen fått in ansökan om planbesked för utbyggnad av bostadsbebyggelse i närheten av Hols kyrka och skola i Hol, på fastigheten Hol 14:8. Förvaltningen har därav bedömt det som lämpligt att ta fram fördjupning av översiktsplanen för området, med syfte att stödja och vägleda i framtida detaljplanehandläggning

och utveckling i området. Fördjupningen föreslås hantera de västra delarna av väg 1900 samt Hol.

Tillsammans med efterfrågan på bostadsbyggnation i stråket som helhet innebär det att befolkningsutvecklingen i denna del av kommunen antas öka andelsmässigt mer än i övriga delar av kommunen, vilket vidare förväntas innebära att Hol, i samband med genomförande av förslag till detaljplan, blir Vårgårda kommuns fjärde tätort. Detta kommer att medföra ett ökat behov av samhällsservice med bland annat förskola, skola och boende för äldre. Vidare finns i stråket en mängd viktiga värden i form av jordbruksmark och grönstruktur, samt natur- och kulturmiljöer med tillhörande landskapsbilder och siktlinjer som måste hanteras. Kommunen behöver säkerställa en god bebyggelsestruktur där hänsyn tas till viktiga värden i stråket och förutsättningar skapas för närhet till samhällsservice och hållbara kommunikationer. En fördjupning av översiktsplanen bedöms vara av vikt för att hantera platsens specifika behov, utmaningar och värden, samt för att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling.

Planeringsförutsättningar - nuläge

Planområdet är inte tidigare detaljplaneplanlagt. Marken i Hol är i huvudsak privatägd, till största delen av de tänkta exploatörerna, bortsett från området kring Ekhagens förskola som ägs av kommunen. Markanvändningen i Hol har reglerats i gällande kommunövergripande översiktsplan, ÖP 06, som antogs av KF 2006-06-21. Området omfattas även av riksintresse för kulturmiljön. Arbete med att bygga ut en VA- överföringsledning pågår, med syfte att ansluta bebyggelse i Hol till kommunens VA.

Enligt den kommunövergripande översiktsplanen betraktas Hol som sammanhållen bebyggelse och generella rekommendationer från ÖP 06 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.

Eftersom delar av planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö har en kulturhistorisk utredning tagits fram. I utredningen konstateras att riksintresset kan ta skada av den föreslagna exploateringen. 2020-06-26 bedömde Länsstyrelsen i planeringsbesked enligt 5 kap 10f§ Plan- och bygglagen (PBL) att den åtgärd som kommunen avsåg planera för i detaljplan innebar en påtaglig skada på riksintresset. Kommunen bedömer likväl att intresset av att utveckla Hol med fler bostäder och verksamheter mm, där den aktuella detaljplanen är en del, väger tyngre. Hols speciella läge och förutsättningar gör att den föreslagna exploateringen inte på ett, ur ett samhällsbyggnadsperspektiv, effektivt och hållbart sätt kan genomföras någon annanstans i kommunen (eller utanför).

Planeringsförutsättningar – framtid

E20 mellan Alingsås (Bälinge) och Vårgårda byggs om till motorväg i ny sträckning med planskilda korsningar. Nuvarande väg E20 har gjorts om till lokalväg, väg 1900. Vägrenar på 1,5 meter bredd som avses användas för GC-väg kommer att finnas på vägens båda sidor. Kringliggande områden kan utvecklas för boende, verksamheter, mm.

I stråket utmed väg 1900 finns god kollektivtrafik i form av buss 543 med 14 dubbelturer i dagsläget och möjligheterna att gå och cykla kommer att få en betydande förbättring trafiksäkerhetsmässig. Vidare planeras en överföringsledning för VA från reningsverket i Vårgårda tätort till Hol som ytterligare förbättrar infrastrukturen. Den grustäkt som ligger strax nordväst om skolan kommer att avvecklas, vilket möjliggör att marken där tas i anspråk för bostäder, medan den konstgjorda sjön på platsen kan användas för rekreation.

I Alingsås kommuns översiktsplan antagen 2018 anges utveckling av verksamhetsområden i Bälinge samt cykelväg utmed väg 1900 (nuvarande E20). De aktuella områdena i Bälinge ligger på cykelavstånd, cirka 5 - 6 kilometer, från Hols kyrkby.

Handläggning, tidsplan, mm

- Planen upprättas enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).
- Ansökan om startbesked juni 2021.
- Programhandling 4 kvartalet 2021
- Planarbetet påbörjas under första kvartalet 2022.
- Planförslaget sänds ut för samråd under tredje kvartalet 2022.
- Planförslaget sänds ut för granskning under andra kvartalet 2023
- 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 tillskapa bostäder i Vårgårda kommun, och män och kvinnor bedöms ha samma behov av eget eller delat boende.

Ekonomiska effekter

Samhällsbyggnad, Bygg- och miljöenheten ansvarar för kostnader i samband med framtagande av plan.

Alfred Dubow
Samhällsbyggnadschef

Anton Leijonberg

Beslutet ska skickas till

Alfred Dubow

Sabina Talavanić

Anton Leijonberg