|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Borås Stad | **SKRIVELSE** | Sida1(2) |
| Datum2022-04-25 | Instans**Kommunstyrelsen** |
|  |  |
|  |

# Samrådsyttrande över detaljplan för Bergdalen, Norrmalm 1:1 med flera, Tokarpsberg.

## Kommunstyrelsens beslut

Med beaktande av Kommunstyrelsens och Länsstyrelsen synpunkter, avseende förstärkning av naturvärden, tillgänglighet, bergförstärkning och översvämning tillstyrks samrådsförslaget. Detaljplanen ska antas i kommunfullmäktige.

[Beslutets innebörd ska framgå i klartext och vara utformat som om nämnden redan hade fattat beslutet. Syftet är att texten ska kunna flyttas över direkt till protokollet.

Beslutet ska kunna förstås separat utan att behöva läsas tillsammans med bilagor och därför får formuleringar såsom ”nämnden beslutar i enlighet med föreliggande förslag”, ”avge skrivelse enligt förslag” inte användas. Beslutet får skrivas i punkt-form om det blir tydligare i ett sådant format.

Under denna rubrik anger du även eventuella reservationer i de fall ärendet expedieras internt. Lägg till en ny rubrik med formatet Rubrik 1 och skriv; Reservation ]

## Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder på Tokarpsbergs västsida och att utveckla möjligheterna för rekreations- och naturområdet. Bebyggelsen i 4-14 våningar, ska anpassas till platsen och ha en hög arkitektonisk kvalitet och samtidigt bevara viltstråket. Parkering ska ske i garage under bebyggelsen. Övrigt område ska vara allmän plats natur. Planen säkerställer utbyggnadsmöjlighet för Bergdalsskolan och säkerställer kulturmiljön på fastigheterna Kronhjorten 1 och 5. Bergssäkring behöver ske både för befintlig och föreslagen bebyggelse inom och utom planområdet.

**Sammanfattade synpunkter**

* Planförslaget bör kompletteras med en gångväg upp på Tokarpsberg inom allmän plats.
* Bergsäkring och besiktning ska ske före antagande av detaljplanen.
* I södra delen av planområdets naturmark finns ett område som behöver utredas ytterligare och eventuellt också bergförstärkas.
* Planförslaget bör kompletteras med en skötselväg för underhåll av bergsäkringsåtgärderna.
* Viltstråksområdet, under bebyggelsen, ska vara *allmän plats natur*.
* Antalet bilparkeringar ses över i syfte att skapa en god tillgänglighet till parkering.
* Byggnadshöjden anpassas till den kringliggande miljön så att höjden på byggnader inte dominerar landskapsbilden.
* Detaljplanen ska antas i kommunfullmäktige.
* Ett genomförandeavtal ska upprättas som reglerar åtgärder på allmän plats, kompensationsåtgärder etc.

**Detaljplanen föreslår**

Detaljplaneförslaget tillåter nya bostäder på Tokarpsbergs västsida i form av tre flerbostadshus mellan 7 och 14 våningar. Delar av husen ska byggas på pelare och sticka ut i naturmarken. På fastigheterna Kronhjorten 3 och 4 föreslås nya flerbostadshus med möjlighet till parkering under mark, under Kronhjorten 3. Husen byggs i suterräng och kommer variera i höjd, anpassad till övriga byggnader. På fastigheten Norrmalm 1:25 tillåter detaljplanen ett parkeringshus i fyra våningar, kombinerat med bostäder.

Planen ger också en ny byggrätt för Bergdalsskolan i söder.

Bebyggelsen i kvarteren Kronhjorten 1 och 5 är kulturhistoriskt värdefull och är ett av stadens bästa exempel på bostadsbebyggelse från tiden. Byggnaderna på bevaras och skyddas i denna detaljplan.

Fler delar av Tokarpsberg planläggs för natur, ett tydliggörande av områdets natur- och rekreationsvärden och att byggnation inte ska göras i dessa delar. Tillgång till naturområdet intill görs i norra änden av detaljplanen, där terrängen lutar minst och en stig/gammal skogsväg gör tillträdet lättare.

Planområdet är kuperat och nya bostäder behöver anpassas för att uppnå en god tillgänglighet inom kvartersmarken, vilken kan ske på marken men detaljplanen tillåter också en gångbro från parkeringshuset.

Lindebergsgatan används idag som skolväg för barn till Bergdalsskolan. Gatan breddas och blir tvåfilig upp till utfarten, så att trafik från den nya bebyggelsen inte behöver åka förbi skolan och försämra trafiksituationen

Området fungerar som spridningslänk. Spridningskorridoren bör bevaras och gärna förstärkas. Detaljplanen sätter krav på att ett ekostråk eller viltpassage bevaras under delar av byggnaderna. Planen reglerar att passagens dimensioner är anpassad till hjortdjur.

Bergtekniska utredningar visar att hela bergsslänten är ett högriskområde. En del sprickor är delvis lerfyllda påverkar också stabiliteten negativt. Dessutom gjordes observationer av tidigare blockutfall längs med hela slänten. Det råder därför stor risk för ras- och blocknedfall i detta område. Bergtekniskt utlåtande innehållande kostnadskalkyl på bergsförstärkningen har tagits fram och rekommenderar att säkring av berget kan ske genom att bulta eller skrota ner block. När bergförstärkningen utförts ska arbetet och kvarvarande berg besiktigas av bergsakkunnig. Den totala bergförstärkningen ska om korrekt utförd hålla en lång livslängd, upp till 120 år. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att bergsäkringen bör utföras innan detaljplanen antas.

Planbeskrivningen behandlar bilparkering. Bland annat nämns att utgångspunkt för parkeringsbehovet är 7 bilar per 1000 m2 bruttoarea bostäder (BTA). Detta tal reduceras med 10 % då området har god tillgång till kollektivtrafik. Därtill kommer möjligheten att banta ner behovet ytterligare genom åtgärdspaket för reducering enligt Borås Stads parkeringsregler. Där finns fyra steg av åtgärdspaket där parkeringsbehovet kan reduceras från 15% - 40%. Kommunstyrelsen ifrågasätter om det är möjligt att minska antalet parkeringar så som beskrivs i planbeskrivningen och anser därmed att Samhällsbyggnadsnämnden behöver se över antalet bilparkeringar i syfte att skapa en god tillgänglighet av bilparkeringar i närområdet.

**Tidigare beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden godkände den 27 september 2018 ett planprogram för Planprogram för Tokarpsberg Bergdalen, Norrmalm 1:1 m.fl. Borås som riktlinjer för kommande detaljplanearbete. Detta detaljplaneförslag följer de riktlinjer som finns i planprogrammet.

**Synpunkter**

En tredimensionell planbestämmelse bör reglera att viltstråksområdet under bebyggelsen ska vara *allmän plats natur*. Skötseln av fasaderna kommer att behöva ske från naturområdet.

Planförslaget bör kompletteras med en gångväg upp på Tokarpsberg för att underlätta tillgängligheten till naturen. Inom kvarteret är det viktigt att tillgängligheten blir god för gående och för trafik som behöver köra fram till entréerna.

Planförslaget bör kompletteras med en skötselväg för underhåll av bergsäkringsåtgärderna. För att säkerställa att åtgärderna för bergsäkringen inte påverkar detaljplaneförslaget ska området som omfattas av exploateringen bergsäkras och besiktigas, före antagandet av detaljplanen, i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer. I södra delen av planområdets naturmark finns ett område som behöver utredas ytterligare och eventuellt också bergförstärkas. Även norr om planområdet finns risker för fallande stenblock mot befintlig bebyggelse som behöver åtgärdas.

Planförslaget bör kompletteras så att byggnadshöjden anpassas till den kringliggande miljön så att höjden på byggnader inte dominerar landskapsbilden.

Naturområdet ska återställas efter byggnation och bergsäkring, då ska miljöförvaltningen höras om lämpliga växter för området.

Ett genomförandeavtal ska upprättas som reglerar åtgärder på allmän plats, kompensationsåtgärder etc.

Detaljplanen ska antas i kommunfullmäktige.

[Sammanfattningen ska på kortfattat informera om vad ärendet i stora drag handlar om och varför det initierats.

Ta aldrig bort denna rubrik.

Sammanfattningen ska så långt det är möjligt kunna användas i protokollet. Den ska stämma överens med övrig text i skrivelsen. Fakta som inte återfinns i någon annan del av dokumentet ska heller inte vara en del av sammanfattningen.]

 [Under denna rubrik beskrivs ärendet i sin helhet, hur ärendet initierats, vad som hänt hittills samt man kommit fram till och varför. Det är här själva utredningen av ärendet sker. Dela gärna upp en längre text i stycken och använd informativa underrubriker

I de fall ärendet kan beskrivas på högst en halv A4-sida kan rubriken Sammanfattning användas istället och man ersätter rubriken ”Sammanfattning” med Ärendet i sin helhet.

För att få en allsidig belysning av ett ärende kan nedanstående checklista användas:

* Omvärld, forskning, evidens?
* Statistik, uppföljning och analys?
* Lagstiftning, myndigheters förskrifter, praxis, rättssäkerhet?
* Vision 2025, andra styrdokument, tidigare beslut?
* Konsekvenser avseende ekonomi, organisation, miljö och brukare/medborgare?
* Samråd och dialog med intressenter i ärendet, t ex. medborgare, andra myndigheter eller förvaltningar i kommunen, berörda organisationer, pensionärsråd?]

## Beslutsunderlag

1. Inbjudan till samråd, 2021-11-17
2. DP Bergdalen Norrmalm 1\_1Tokarpsberg Plankarta, 2021-11-17
3. Planbeskrivning Bergdalen Tokarpsberg BN2018-1619, 2021-11-17
4. DP Bergdalen Norrmalm 1\_1Tokarpsberg Illustrationskarta, 2021-11-17
5. 50576-2021 Lst yttr samråd DP Tokarpsberget, 2022-03-31 (Länsstyrelsens yttrande, för kännedom)

[Här anges de handlingar som ska skickas med till nämnden. Handlingarna ska vara daterade och uppställda i den ordning som handlingarna ska ligga när de skickas till nämnden.]

bort rubriken]

## Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

[Under denna rubrik anger handläggaren vilka som ska ta del av beslutet. Ange även e-postadress/postadress.

Ska beslutet inte expedieras ange då: ”Ingen expediering”]

**Allianspartierna i Borås**

**Moderaterna Kristdemokraterna**

Annette Carlson Niklas Arvidsson