



Beslutsdatum
2024-04-18

Förslag till beslut

ALTERNATIVT FÖRSLAG

Strukturskiss Västra centrum

Ärendenummer: 2022-259

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att **avslå** version 1.0 av strukturskiss Västra centrum.

Att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att genomföra ett omtag på strukturskissen i enlighet med intentionerna i detta beslutsförslag.

Ärendebeskrivning

Strukturskisserna är levande dokument som beskriver den gemensamma tanken och övergripande bilden av hur stadens planering hänger ihop på övergripande nivå, med fokus på framtiden. Syftet är att skapa samsyn mellan nämnderna och bolagen inom samhällsbyggnadsprocessen kring hur Borås kan vidareutvecklas utifrån de strategiska intentioner som uttrycks i översiktsplanen och utbyggnadsstrategin. Målet är att platsbinda stadens intentioner med särskilt fokus på livet mellan husen. Strukturskissen kan identifiera och lösa ut knäckfrågor på nivån mellan detaljplan och översiktsplan, och fungerar som stöd och vägledning i kommande arbete med planprogram och detaljplaner. Strukturskiss Västra centrum är den andra strukturskissen och följer på strukturskiss Norr.

Området runt stationen har under många år varit svårt att planera då stora markområden varit reserverade för en framtida ny järnväg. Trafikverket har nu inlett arbetet med järnväg Göteborg-Borås. Borås Stad behöver därför skapa en stadsgemensam målbild för stadsutvecklingen utmed spåren och i stationsområdet, vilket nu görs genom Strukturskiss Västra centrum. I området väster om spåren, som i dagsläget främst består av markparkering, kan en levande blandstad växa fram och binda ihop Norrby och stadskärnan.

I version 1.0 av strukturskissen är det området runt stationen som är tyngdpunkten för skissen och där mest fokus lagts i arbetet. Samtidigt är arbetet igång med flera stora detaljplaner så som omvandlingen av Pulsenområdet och Viskaholm, som innebär nya verksamhetslokaler och hundratals bostäder väster om Viskan. Strukturskiss Västra centrum sätter denna utveckling i ett större sammanhang.

Strukturskissens målbild

Strukturskiss Västra centrum visar hur stationsområdet kan utvecklas för att skapa ett närmare och större Borås, som håller samman. Innerstaden tar klivet över Viskan och läker samman stadsdelar med nya samband via stationsområdet. Strukturskissens målbild handlar om att skapa ny blandstad som fyller platser som idag känns tomma och öde, och att skapa nya kopplingar över järnvägen som binder samman staden. Strukturskissen föreslår att flytta Norrbyleden för att ytterligare minska barriärerna och skapa förutsättningar för att binda samman Norrby med den nya stadsutvecklingen.

Stråk för fotgängare och cyklister byggs och förstärks i strukturskissens förslag. De båda föreslagna nya broarna mellan Norrby och centrum är endast till för fotgängare och cyklister och Norrby långgata föreslås omvandlas till en stadsgata där det är enkelt och attraktivt att ta sig fram till fots och på cykel. Viskans park har en viktig roll i strukturskissen för att länka samman staden och korta avstånden till kvalitativa grönytor. **Strukturskissen utgår från att yteffektiva transportmedel prioriteras i stadsplaneringen. Dock behöver bil som färdmedel även framledes inkluderas i stadsplaneringen och att alla trafikslag kan harmoniera med varandra.**

Strukturskissen visar på alternativ för nya kopplingar på och genom Krokshallsberget. Alternativen att göra kopplingar genom berget samt att aktivera berget genom en passage genom berget som sker genom klyvning av detsamma, är inte lämpligt då dessa alternativ skulle orsaka mer eller mindre åverkan på de viktiga skyddsrum som finns inuti berget. Det alternativ som kvarstår är det som innebär en aktivering av berget utan att göra större ingrepp på berget i sin helhet och att aktivering därigenom sker uppe på berget i sin nuvarande utformning.

~~Strukturskissen visar möjligheten för nya kopplingar på och genom Krokshallsberget. Genom att aktivera berget med en passage på och/eller igenom kan bergets gröna kvaliteter och karaktär bibehållas, främst mot stationssidan, samtidigt som barriären som berget utgör minskas. Stationen kommer närmare stadskärnan då den börjar redan vid Krokshallstorget. En publik verksamhet, så som ett konstmuseum, på platsen skulle skapa rörelse och bidra till en trygg mötesplats och passage.~~

En skiss framtagen i samverkan

Strukturskiss Västra centrum har tagits fram i nära samverkan med de samhällsbyggande nämnderna och bolagen i staden. Strukturskissen har diskuterats med berörda presidier och styrelser på kvartalsvisa strukturskissöverläggningar mellan juni 2021 och maj 2023. Mellan överläggningarna har en gemensam arbetsgrupp utvecklat strukturskissen.

Strukturskissen har också varit ett bra underlag att samtala med boråsarna om stadens utveckling. Två dialoger har hållits med boråsarna inom ramen för strukturskissen. Det första tillfället innehöll en stadsvandring, en presentation i Stadsrummet och möjlighet att ställa frågor och lämna synpunkter. Det andra tillfället hölls i Norrbyhuset och hade representanter för civilsamhället som primär målgrupp. Därtill har två dialogtillfällen genomförts med fokus på näringsliv och akademi – ett digitalt möte och ett frukostmöte med fokus på Krokshallsberget. Samtalet har även pågått i sociala medier och på lokaltidningens insändarsidor.

Arbetet fortsätter efter strukturskissen

Strukturskiss Västra centrum fokuserar på området kring stationen för att utgöra stadens målbild för kommande samtal och förhandlingar med Trafikverket. Mycket av det efterföljande arbetet kommer därför omhändertaras inom ramen för projektet *Stadsutveckling i järnvägsstråket*. Strukturskissen har identifierat ett antal knäckfrågor som behöver hanteras för att skissens målbild ska kunna realiseras. För varje knäckfråga visar även strukturskissen

rekommendationer för kommande arbete med aktiviteter och ansvar. De mer framdriftsrelaterade aktiviteter som identifierats riktas primärt till tre ansvarsområden: strategiska systemfrågor, plan- och bygglovsprocesser och exploatering, inom Borås Stads organisation. Utöver dessa tre ansvarsområden finns även ett behov av ett övergripande samordningsansvar som är adresserat till enheten för Stora Projekt.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömning

Strukturskiss Västra centrum innehåller många goda idéer om hur området kan utvecklas. Dock tar strukturskissen i hög utsträckning hänsyn till Kulturnämndens förstudie om ett nytt Konstmuseum vilket staden inte har beslutat om. Att denna förstudie ges sådan tyngd i strukturskissen bedömer Samhällsbyggnadsnämnden vara att gå händelserna i förväg.

Strukturskissen redogör för att upp till 700 nya bostäder kan bli möjliga nordväst om spåren. Utöver de bostäder som finns med i framtida planering vad gäller bl.a Viskaholm och Morfeus som även dessa inkluderas i strukturskiss för Västra centrum. Samhällsbyggnadsnämnden efterlyser en övergripande framtidsbild kring föreslagen bebyggelse i dessa strukturskisser sammantaget. Det vill säga en redogörelse för hur mycket ytterligare stad, flerbostadshus kan byggas i vår kommun under överskådlig tid. Även om strukturskisserna ofta har en långsiktig målbild, så pekar de kortsiktiga prognoserna på en ytterst blygsam befolkningsökning i Borås. I ett scenario där den trenden inte vänder märkbart lär det knappt finnas efterfrågan på alla dessa nya bostäder.

Strukturskissen utgår från att yteffektiva transportmedel prioriteras i stadsplaneringen. Dock behöver bil som färdmedel även framledes inkluderas i stadsplaneringen och att alla trafikslag kan harmoniera med varandra. Detta eftersom inte alla kommuninvånare har möjlighet att transportera sig genom gång, cykel eller kollektivtrafik och vi vill ha en stad som är tillgänglig för alla.

Mycket kvarstår i arbetet med att utreda hur framtida parkeringssituation ska se ut i området. Strukturskissen framhäver att antalet parkeringar i området troligtvis kommer att påverkas kraftigt. Skissen uttrycker också att prisbilden för parkeringar kommer att förändras då markparkering i samma utsträckning som idag inte kommer att vara aktuellt utan att parkering kommer att ske i parkeringshus och gärna under mark. Dessa parametrar sammantaget kommer att försvåra för kommuninvånare att använda bilen som färdmedel när de ska besöka centrum. Samhällsbyggnadsnämnden anser även att strukturskissen i större utsträckning bör poängtera vikten av parkeringsplatser i nära anslutning till stationen, eftersom det för många resenärer med tåg/långfärdsbuss är avgörande att de kan parkera bilen en längre tid. Parkeringar nära stationsområdet är en viktig parameter för att underlätta kollektivt resande.

Strukturskissen fastställer också att biltrafik ska nå stationsområdet från nordväst vilket Samhällsbyggnadsnämnden ifrågasätter är något som är lämpligt att avgöra i detta tidiga skede.

Strukturskissen visar på alternativ för nya kopplingar på och genom Krokshallsberget. Alternativen att göra kopplingar genom berget samt att aktivera berget genom en passage genom berget som sker genom klyvning av detsamma, är inte lämpligt då dessa alternativ skulle orsaka mer eller mindre åverkan på de viktiga skyddsrum som finns inuti berget. Det alternativ som kvarstår är det som innebär en aktivering av berget utan att göra större ingrepp på berget i sin helhet och att aktivering därigenom sker uppe på berget i sin nuvarande utformning. Vad gäller de fyra grundalternativ som föreslås för Krokshallsberget i sin helhet bedömer Samhällsbyggnadsnämnden att endast alternativet ”Aktivera berget” och ”Behålla berget” kvarstår till följd av samma anledning som ovan att skyddsrummen behöver bevaras. ”Riva norra delen av berget” och ”Riva hela berget och ersätta med kvarterstad” är inte aktuella.

Vad gäller framtida bebyggelse uttrycker strukturskissen att Morfeus kan byggas mellan 19-24 våningar, Samhällsbyggnadsnämnden anser att även alternativet att bygga Morfeus i 1-5

våningar bör nämnas i skissen. Om volymen begränsas till 1-5 våningar skulle byggnationen harmonisera betydligt bättre med övrig bebyggelse i rutnätsstaden. Denna del av staden har ett högt bevarandevärde och ny bebyggelse bör noga avvägas i dess utformning.

Strukturskissen framhäver att en låg p-norm bör gälla för kommande bebyggelse i området. Samhällsbyggnadsnämnden ifrågasätter detta då strukturskissen även uttrycker enligt ovan att antalet parkeringar överlag i området kan komma att påverkas betydande.

Beslutsunderlag

Strukturskiss Västra centrum version 1.0

Strukturskisskarta Västra centrum

Illustrationskarta Västra centrum

Beslutet skickas till:

Borås Energi & Miljö AB

Borås Parkering AB

Fritid- och folkhälsonämnden

Industribyggnader i Borås AB

Kommunstyrelsen

Kulturnämnden

Lokalförsörjningsnämnden

Miljö- och Konsumentnämnden

Tekniska nämnden

För Kristdemokraterna i Samhällsbyggnadsnämnden

Peter Florén



ALTERNATIVT FÖRSLAG

Strukturskiss Sydväst

Ärendenummer: 2024-22

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till förvaltningen med avvaktan tills besked om ny järnväg Borås-Göteborg.

Ärendebeskrivning

Strukturskisserna är levande dokument som beskriver den gemensamma tanken och övergripande bilden av hur stadens planering hänger ihop på övergripande nivå, med fokus på framtiden. Syftet är att skapa samsyn mellan nämnderna och bolagen inom samhällsbyggnadsprocessen kring hur Borås kan vidareutvecklas utifrån de strategiska intentioner som uttrycks i översiktsplanen och utbyggnadsstrategin. Målet är att platsbinda stadens intentioner med särskilt fokus på livet mellan husen. Strukturskissen kan identifiera och lösa ut knäckfrågor på nivån mellan detaljplan och översiktsplan, och fungerar som stöd och vägledning i kommande arbete med planprogram och detaljplaner. Strukturskiss Sydväst är den tredje strukturskissen och följer på strukturskiss Västra centrum.

Området Sydväst är idag ganska spretigt och har ingen tydlig definierad planeringsinriktning. Nu planeras strukturer i området i form av nya vägar och järnväg som kommer bestå i många år framöver. Därför behövs en långsiktig målbild för områdets utveckling. De nya strukturerna kan inte bara utgå från hur området används idag, utan behöver anpassas för att inte omöjliggöra en långsiktig utveckling i linje med kommunens mål.

Strukturskissens målbild

Målbilden för strukturskissen för Sydväst är att de sydvästra delarna av staden knyts närmare centrum. Genom att ta vara på områdets stationsnära läge och outnyttjade ytor kan vi bygga ihop staden och på sikt skapa en sammanhängande stadsväv från Regementet till centrum.

Skissförslaget fokuserar på utrymmet runt järnvägen som binder ihop områdets tre delar: Regementet, Göta och Lusharpan. Mellanlandskap som idag är glesa och kan upplevas otrygga, kan fyllas med mer stadsliv och göra det upplevda avståndet till centrum kortare. Här föreslås nya målpunkter, mer lokal service och fler bostäder. En förutsättning för en sådan utveckling är att vissa verksamheter, så som dagens återvinningscentral, flyttas till en annan plats. Även utmed Bockasjögatan och Varbergsvägen föreslås nya bostäder och service. Genom bland annat tydligare entréer till Pickesjöområdet och mer möjligheter till rekreation och lek på Regementet stärks och bevaras de gröna kvaliteterna i området.

En skiss framtagen i samverkan

Strukturskiss Sydväst har tagits fram i nära samverkan med de samhällsbyggande nämnderna och bolagen i staden. Strukturskissen har diskuterats med berörda presidier och styrelser på

kvartalsvisa strukturskissöverläggningar sedan februari 2023. Mellan överläggningarna har en gemensam arbetsgrupp utvecklat strukturskissen.

För att samla in mer kunskap om området idag och höra boråsarnas idéer om områdets utveckling fanns det möjlighet att svara på en kartbaserad enkät vid uppstarten av strukturskissen. Eftersom ungdomar är en grupp som ofta är svår att nå fick elever i årskurs 8 på Kunskapsskolan svara på enkäten på skoltid. Enkäten är ett av flera underlag som använts vid framtagandet av strukturskissen.

Ett utkast av strukturskissen användes sedan som underlag för en dialogperiod. Det fanns möjlighet att lämna synpunkter digitalt och möten hölls både fysiskt och digitalt med allmänhet och näringsliv. Även här gjordes en specifik insats där elever på Kunskapsskolan fick lämna synpunkter på förslaget. Efter dialogen har mindre justeringar av skissförslaget gjorts, men i stort bekräftades förslaget av dialogen där det inkom många positiva synpunkter.

Arbetet fortsätter efter strukturskissen

Strukturskissens målbild kommer ta lång tid att förverkliga och är beroende av många olika fastighetsägares ambitioner och ekonomiska möjligheter. En del av utvecklingen är också beroende av att planeringen **och lokaliseringen** för den nya järnvägen blir klar. Därför kommer utveckling ske i flera etapper beroende på hur mycket varje projekt påverkas av järnvägen. Förändringen av Sydväst på helheten ligger bortom 2050, men med vissa delar som troligen kan byggas ut på kortare sikt.

Kommande arbete i området utmed järnvägsstråket kommer hållas samman inom projektet *Stadsutveckling i järnvägsstråket* som samordnas av enheten Stora projekt under Kommunstyrelsen. Projektets uppdrag är att leda och samordna kommunens samlade arbete kopplat till den nya järnvägen och dess station. Ett tydligt nästa steg är att ta fram ett planprogram för att, med utgångspunkt i strukturskissen, konkretisera struktur och markanvändning inför efterföljande detaljplanering.

Strukturskissen pekar ut fyra huvudsakliga knäckfrågor som behöver hanteras för att kunna förverkliga skissens intentioner: Järnvägens anspråk, påverkad infrastruktur, fastighetsägarstruktur och ekonomiska förutsättningar. Knäckfrågorna kan hanteras inom ramen för projektet eller planprogrammet, men kräver specifikt fokus och resurssättning för att säkerställa framdrift.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden anser att förtätning av området kan ske på många olika sätt där nämnden i första hand förespråkar utbyggnation av verksamhetsfastigheter och enbostadshus för att bättre möta efterfrågan hos kommuninvånarna. Detta skulle även rimma bättre med den senaste prognostiserade befolkningsökningen för Borås. Ytterligare det är viktigt att man i samband med områdets utveckling tar höjd för bevarande och utveckling av grönområden för att stärka det boendes livsrum.

Strukturskissen förutsätter stora investeringar i områden där kommunen inte är markägare eller har inflytande över området och är därigenom beroende av markägares och fastighetsägares ambitioner, visioner och vilja. Detta gör att innehållet i strukturskissen blir högst osäkert i hur och när den kan förverkligas.

Strukturskiss Sydväst visar på en förändrad vägstruktur. Det finns idag inga klara besked kring järnvägens utformning eller definitiva lokalisering vilket gör att alla planer i dagsläget är högst spekulativa. Det är inte rimligt att idag anta en strukturskiss som i förlängningen kan innebära försvåranden eller andra hinder i utvecklingen av området, beaktat järnvägslokaliseringen.

Beslutsunderlag

Strukturskiss Sydväst version 1.0

Strukturskisskarta Sydväst

Illustrationsskiss Sydväst

Beslutet skickas till:

Borås Energi & Miljö AB

Borås Parkering AB

Fritid- och folkhälsonämnden

Industribyggnader i Borås AB

Kommunstyrelsen

Kulturnämnden

Lokalförsörjningsnämnden

Miljö- och Konsumentnämnden

Tekniska nämnden

Kristian Silbvers (SD)

Ledamot

Jan Nilsson (SD)

Ledamot