|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Borås Stad  Jan Petersson  Handläggare  0768-88 82 76 | **SKRIVELSE** | | Sida  1(1) |
| Datum  2019-10-28 | Instans  **Kommunstyrelsen**  Dnr KS 2015-00443 219 | |
|  |  | |
|  | | | |

# ALTERNATIVT FÖRSLAG

# Planprogram för Östra Brämhult

## Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planprogrammet för Östra Brämhult.

[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

Syftet med detta planprogram är att skapa underlag och ge riktlinjer för kommande detaljplaner, förhandsbesked och bygglov i Östra Brämhult.

Brämhult gränsar i öster till värdefulla natur- och kulturmiljöer samt områden av betydelse för landskapsbilden och för rekreation. Brämhult är också ett attraktivt bostadsområde och det finns ett stort intresse för byggnation. Det har därför bedömts finnas ett behov av riktlinjer för hur dessa intressen ska avvägas mot varandra.

Som underlag för planprogrammet har en översiktlig kartläggning (habitatnätverksanalys) gjorts av olika livsmiljöer (naturtyper)och dess spridningslänkar som är av betydelse för olika arters överlevnad och därmed den biologiska mångfalden. Kultur- och fornlämningar har inventerats. Sen tidigare finns Naturdatabasen med inventerade klassade naturvärden och Grönområdesplanen med klassning utifrån både natur- och rekreationsvärdet. Riktlinjer föreslås i syfte att skydda värdefulla områden från åtgärder/byggnation som riskerar skada dess värden.

Med hänsyn till ovanstående värden och andra planeringsaspekter som t ex kollektivtrafik och annan infrastruktur ger planprogrammet förslag på områden som bedöms som lämpliga för ny sammanhållen bebyggelse. Nya bostäder planeras redan inom ett markområde utmed Kyrkvägen, Brämhultshöjd och uppdrag finns för ett nytt verksamhetsområde vid väg 40 Kyllaredsmotet, (dessa redovisas som pågående projekt). Planprogrammet föreslår därutöver nya bostäder på ett mindre område vid Tyllgatan/Kärrarondellen, ett större område i slutet av/norr om Dammkullevägen och ett mindre område vid Flädergatan. Sistnämnda två områden har tillkommit efter programsamrådet i nov-dec 2018 och är anledningen till att planprogrammet skickas på förnyat samråd.

**Kommunstyrelsens svar på samråd under november-december 2018**

Kommunstyrelsen tillstyrkte planprogrammet men ansåg att dokumentet bör kompletteras med en bedömning av programmets trafikpåverkan. För att öka kvarboendemöjligheten på Brämhult skulle möjligheten till kompletterande bostadsbebyggelse med lägenheter nordväst om Dammkullevägen studeras.

Kommunstyrelsen ansåg att området markerat (D), där det inkommit planansökan för bostäder, inte skulle redovisas i planprogrammet på grund av att kommunen inte har lämnat planbesked i ärendet.

**Samrådsredogörelsen**

**Trafikpåverkan**

En trafikutredning utförts av Sweco 2019-07-10. Planprogrammet föranleder trafikalstring från planområdet på Brämhultshöjd, nytt planområde vid Damm­kullevägen och verksamhetsområdet Kyllared. Till följd av inkomna synpunkter på detaljplanen för Brämhultshöjd, föreslås en stängning av Kyrkvägen söder om Sörbokrysset, vilket skulle innebära att genomfartstrafiken på Kyrkvägen styrs över till Dammkullevägen och Dammgatan. Det finnas god kapacitet i det befintliga trafiknätet även efter föreslagen exploatering i planprogrammet och en stängning av Kyrkvägen. Även kapaciteten på väg 40, i Kyllaredsmotet och i Brämhultsmotet bedöms vara tillräcklig för den prognosticerade trafiken. Planprogrammet kompletteras med information om trafiken.

**Kompletterande bostadsbebyggelse**

Möjligheten till komplet­terande bostadsbebyggelse med lägenheter nordväst om Dammkullevägen enligt Kommunstyrelsens synpunkt har översiktligt studerats. I slutet av Dammkullevägen finns ett område som bedöms som lämpligt att pröva för byggnation. Planprogrammet kompletteras därför med föreslaget utbygg­nadsområde och skickas på förnyat samråd.

I översiktsplanen är området utpekat som *landsbygd*. Området utgörs av en uppvuxen granskog (högt värde klass 3 i Grön­områdesplanen) samt ligger i kanten av ett större samman­hängande område som i habitatnätverksanalysen pekats ut som livsmiljö för groddjur. Med hänsyn till närheten till Ymerområdet är områdets värde för friluftslivet viktigt att beakta och Fritidsförvaltningen har därför kontaktat de föreningar som är aktiva i närområdet för att få svar på vilka områden som de använder. Föreningarnas intresse för friluftsliv omfattar naturområdet (väster om stigstråket från Dammkullevägen till Ymer) och berör inte föreslaget planområde. Området innehåller dock många stigar vilket visar att det ändå används flitigt, troligtvis som rekreation av närboende. För att denna möjlighet inte ska påverkas negativt bör krav på kompensatoriska åtgärder införas i exploateringsavtal i de fall bebyggelse påverkar tillgången till naturområdet.

Även om området inte är ett utpekat utbyggnadsområde i översiktsplanen så finns det flera aspekter som talar för en byggnation enligt översiktsplanens planeringsprinciper om att;

- lokalisera bostäder i anslutning till kollektivtrafik

- där de bidrar till varierade bostadstyper

- där god hushållning med resurser kan uppnås, dvs ett effektivt nyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

Området är beläget i direkt anslutning till en busshållplats och har en god kollektivtrafikförsörjning med tät busstrafik. Genom att möjliggöra byggnation av villor och radhus skapas ett komplement till villabebyggelsen i Brämhult. Området är väl försörjt med infrastruktur, Dammkullevägen är enkelsidigt utnyttjad, gång- och cykelväg finns hela vägen till centrum och det finns kapacitet att ansluta till VA-ledningssystemet.

En sammantagen bedömning är att det är lämpligt att pröva byggnation på en begränsad yta på ca 3-4 ha i slutet av Dammkullevägen, utan att inkräkta på friluftslivets intressen eller på de naturvärden som är kopplade till habitatet för grodor. För närrekreation finns det fortfarande gott om tillgängliga grönytor och planområdet kan utformas med en eller flera genomkorsande stigstråk som fortsatt ger god tillgänglighet till skogen. Området avgränsas i väster till en grön spridningskorridor och i öster med ett skyddsavstånd till Källedalsbäcken. Området bedöms som lämpligt för villor och radhus.

Området utmed Flädergatan, del av Myrås 1:1, 1:93 m.fl. finns bland annat ett mindre öppet grusområde på ca 3 000- 10 000 kvm som bedöms som lämpligt att pröva för bostadsändamål. Bostadsändamålet bör kompletteras med en användning för att möjliggöra att scouternas verksamhet bevaras.

**Område D**

(Källedal 1 för vilken planansökan inkommit men inte slutgiltigt prövats), tas bort från planprogrammet enligt kommunstyrelsen synpunkt. I samband med att det tillagda planområdet norr om Dammkullevägen enligt ovan stude­rats, har bedömningen gjorts att en mindre del av fastigheten (ca 5000 kvm) kan vara lämplig att pröva för byggnation. Det förutsätter att denna del integreras och prövas som en helhet ihop med planområdet norr om Dammkullevägen och att gemensam tillfart anordnas från Dammkullevägen. För avgränsningen mot öster bedöms det som lämpligt att hålla samma avstånd till Sörbovägen som den befintliga villabebyggelsen har. ­

**Brämhult 4:2**

Området Brämhult 4:2 föreslås på sidan 23 vara mark för bostäder. Området bebyggs lämpligast med villor alternativt radhus.

[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. Planprogram 2019-09-12

2. Samrådsredogörelse 2019-09-12

3. Inbjudan till förnyat samråd 2019 2019-09-12

[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.]

[Under denna rubrik anges när ärendet har samverkats med de fackliga organisationerna. Är det ingen samverkan tar du bort rubriken]

## Beslutet expedieras till

1. [detaljplanering@boras.se](mailto:detaljplanering@boras.se) BN 2015-1200

**[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”]**

**För Moderaterna**

Annette Carlson

Martin Nilsson

Hasse Ikävalko