



Granskningsyttrande över detaljplan för Bosnäs, Bosnäs 3:1 med flera (Bönåsvägen med flera)

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget, **under förutsättning att kommunstyrelsens synpunkter implementeras.**

Ärendet i sin helhet

Detaljplanen för Bosnäs, Bosnäs 3:1 m.fl. (Bönåsvägen m.fl.), dnr. P 2006-2, syfte är att underlätta för permanentboende i samband med att kommunalt vatten- och avlopp (VA) byggs ut i Bosnäs. Befintliga byggrätter utökas vilket tillsammans med kommunalt VA även ger ett ökat fastighetsvärde för berörda fastigheter inom planområdet. Det möjliggörs även för en komplettering med 42 nya bostäder, i huvudsak på kommunal mark. Planen syftar vidare till att stärka friluftslivets intressen genom att möjliggöra för en kommunal allmän badplats och kanotbas. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras genom varsamhets- och skyddsbestämmelser.

Planförslaget stämmer väl med Borås översiktsplan där Bosnäs är utpekad som ort av lokal betydelse, vilket ger stöd för en viss komplettering av bostäder. Föreslagna nya bostäder understödjer en kostnadseffektivare utbyggnad av kommunalt VA. Vidare bidrar planförslaget till översiktsplanens inriktning att utveckla och tillgängliggöra friluftslivet i stråket Funningen/Bosnäs.

Planområdet inkluderar nuvarande planlagt område för fritidshus i Bosnäs och ett antal större bostadsfastigheter som inte ingår i gällande byggnadsplan samt plats för gång- och cykelväg utmed Funningevägen upp till Bovik.

Kommunstyrelsen gör bedömningen att detaljplanen bör kunna genererar exploateringsintäkter som med god marginal överskrider kommunens kostnader för framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Kommunstyrelsen anser att detaljplanen ska justeras så att huvudmannskapet för vägen, i första hand till den allmänna badplatsen, ska tillfalla kommunen.

Vidare anser Kommunstyrelsen att Samhällsbyggnadsnämnden måste ta höjd för behovet av kommunal service i området, detta genom att reservera markyta för verksamheter som kommunen kan vara i behov av i framtiden.

Nämnvärda ändringar efter samråd

Gång- och cykelvägen samt en ny bilväg (en arbetsvägs inom VA-projektet) har tillkommit efter samrådet. Därutöver har ett fåtal nya bostadstomter tillkommit och några har tagits bort men totalt sett har antalet ökat med 7 nya bostadstomter samt en tomt för handelsändamål.

Tillskottet av nya bostadstomter är positivt då det genererar fler kommunala villatomter och även i övrigt skapar förutsättningar för nya bostäder inom kommunen. Därutöver skapas även två kvarter som kan säljas till en eller flera exploatörer. Tillskottet av nya bostäder och handelstomten är även positivt för VA-projektets ekonomi och berörda fastighetsägares ekonomi då det leder till minskade kostnaderna för VA-anslutning per fastighet.

Juridisk bedömning

Inkomna synpunkter i samrådet, som berör huvudmannskapet för Funningevägen, bedöms vara principiella och av stor vikt. Detaljplanen växlar därför över från standardförfarande till utökat planförfarande enligt PBL 5 kap. 7§. Det innebär att detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige.

Innan kommunfullmäktige kan fatta beslut om antagande av en detaljplan ska planförslaget enligt bestämmelser i plan- och bygglagen göras tillgängligt för granskning. Syftet med granskningen är att visa det bearbetande planförslaget efter samrådet samt ge berörda intressenter möjlighet att yttra sig. Ett nytt planförslag daterat 2024-02-29 har tagits fram och godkänts av Samhällsbyggnadsnämnden för granskning.

Ekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms kunna genererar exploateringsintäkter som med god marginal överskrider kommunens kostnader för framtagandet och genomförandet av detaljplanen. Utifrån en grov uppskattning baserat på dagens värdenivåer innan detaljplanen har vunnit laga kraft bedöms Borås Stads intäkter för försäljning av kvartersmark att uppgå till cirka 22,5 miljoner kronor och Borås Stads kostnader för framtagandet och genomförandet av detaljplanen bedöms uppgå till cirka 10 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

1. Underrättelse om granskning för detaljplan för Bosnäs, Bosnäs 3:1 med flera (Bönåsvägen med flera), § SBN 2024-51
2. Planbeskrivning
3. Illustrationsplan del 1-3
4. Detaljplan del 1-3
5. Samrådsredogörelse
6. Samhällsbyggnadsnämnden beslut om detaljplan

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

För Sverigedemokraterna,

Andreas Exner (SD)
Kommunalråd

Kristian Silbvers (SD)
Ledamot