



ALTERNATIVT FÖRSLAG

Granskningsyttrande över detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att tillstyrka förslaget **med angivna synpunkter** till detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats och översända yttrandet till Samhällsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Inom fastigheten Parkstaden 1:1 vid Almås plats pågår detaljplaneläggning för ett nytt flerbostadshus. Planförslaget innehåller en byggrätt som längsmed Alingsåsvägen tillåter ett flerbostadshus uppdelat i två volymer på 6 respektive 9 våningar. Detaljplanen är nu ute på granskning. I översiktsplan 2018 ligger planområdet inom ett utpekat urbant stråk. Planområdet är även utpekat som klass II i Grönområdesplanen. Då översiktsplanen i sin beskrivning hänvisar till Grönområdesplanen bedöms planen inte stämma överens med översiktsplanen och planen måste därmed antas i Kommunfullmäktige.

Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte kommer att påverka grönområdet negativt och exploateringen ses som en rimlig avvägning mellan behovet av nya bostäder, ett förstärkt urbant stråk och bevarandet av parkmark.

Ett markanvisningsavtal ingicks 2018 med Riksbyggen avseende en dubbel markanvisning som även omfattar mark med ett antal byggrätter i befintliga detaljplaner i Borgstena och/eller Kinnarumma. Markanvisningen innebär att Riksbyggen har ensamrätt att förhandla med Borås stad om en överlåtelse av kvartersmarken under vissa givna förutsättningar. Huvudvillkoret är att bolaget måste uppföra ett antal bostäder i Borgstena och eller Kinnarumma för att ha en möjlighet att förvärva marken i Parkstaden.

Detaljplanen bedöms kunna generera exploateringsintäkter som överskrider kommunens kostnader för framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Ärendet i sin helhet

Samhällsbyggnadsnämnden har översänt detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats på granskning till Kommunstyrelsen.

Planens syfte är att möjliggöra bostäder, flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Planförslaget innehåller en byggrätt som längsmed

Alingsåsvägen tillåter ett flerbostadshus uppdelat i två volymer på 6 respektive 9 våningar. **Kommunstyrelsen anser att 6 våningar är att föredra för att den nya byggnationen på ett bättre sätt ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse.** I översiktsplan 2018 ligger planområdet inom ett utpekad urbant stråk. Stråket ska binda samman stadskärnan med Norrby genom att fokusera på tät och blandad bebyggelse samt åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Planområdet är även utpekad som klass II i Grönområdesplanen vilket bedöms värdefullt framförallt på stadsdelsnivå. Då översiktsplan 2018 i sin beskrivning hänvisar till Grönområdesplanen bedöms planen inte stämma överens med översiktsplanen. Detaljplanen måste därmed antas i Kommunfullmäktige. Grönområden med klass II utgörs ofta av närparker, stadsdelsparker eller strövområden. En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs.

Största delen av området som ingår i planen används idag till att bedriva mindre verksamhet och till yta för parkering. Området har därför inte den vikt som ett värdefullt spridningsstråk som grönområdesplanen framhåller.

Vid samrådet innefattade planen en upphöjd innergård med halvt underjordisk parkering. Till granskningen har förslaget ändrats till markparkeringar på den befintliga parkeringsytan och den upphöjda innergården uteblir. Den nya gestaltningen bidrar till att det inte skapas några barriärer mellan planområdet och Sinnenas park. Den befintliga parkmarken som tas i anspråk kommer att ersättas genom kompensationsåtgärder i Sinnenas park. **Kommunstyrelsen vill påpeka vikten av att flertalet nya träd tillförs parken eftersom fullvuxna träd kommer att tas bort på grund av exploateringen. Enligt Borås Stads grönområdesplan är grönområdet inom planområdet ”mycket värdefull och oersättlig”. I grönområdesplanen framgår att det är den som exploaterar ett grönområde som ska bekosta eventuell kompensationsåtgärd. Samt att kompensationsåtgärden och dess finansiering ska tas upp i genomförandebeskrivningen till detaljplanen. I planbeskrivningen framgår enbart att kompensationsåtgärder kommer att ske inom Sinnenas park. Kommunstyrelsen anser att avsnittet behöver utvecklas för att vidare kunna ta ställning om kompensationsåtgärden är tillräcklig för att ersätta intrånget i ett mycket värdefullt grönområde.** Den biotopskyddade allén längs med Parkgatan påverkas inte av planförslaget.

Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte kommer att påverka grönområdet negativt och exploateringen ses som en rimlig avvägning mellan behovet av nya bostäder, ett förstärkt urbant stråk och bevarandet av parkmark.

Planområdet är beläget inom fastigheten Parkstaden 1:1 som ägs av Borås stad. Ett markanvisningsavtal ingicks 2018 med Riksbyggen avseende en dubbel markanvisning som utöver kvartersmarken inom aktuellt planområde även omfattar mark med ett antal byggrätter i befintliga detaljplaner i Borgstena och/eller Kinnarumma (diarieärende 2023-00850). Markanvisningen innebär att

Riksbyggen har ensamrätt att förhandla med Borås stad om en överlåtelse av kvartersmarken under vissa givna förutsättningar. Det som är speciellt med den dubbla markanvisningen är att huvudvillkoret är att bolaget måste uppföra ett antal bostäder i Borgstena och eller Kinnarumma för att ha en möjlighet att förvärva marken i Parkstaden.

Detaljplanen går till Kommunstyrelsen för yttrande då förslaget är på kommunal mark.

Beräknat antagande för detaljplanen är i tredje kvartalet 2025.

Yttrande

Detaljplanen bedöms kunna generera exploateringsintäkter som överskrider kommunens kostnader för framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Kommunstyrelsen beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats och översända yttrandet till Samhällsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

1. Underrättelse om granskning
2. Planbeskrivning
3. Plankarta
4. Samrådsredogörelse

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

För Kristdemokraterna

Niklas Arvidsson

För Sverigedemokraterna

Andreas Exner