



Strategisk plan för
Sparsör-Frufällan-Tosseryd
Borås Stad
2018-05-07

Innehåll

Strategisk plan för Sparsör-Frufällan- Tosseryd

Bakgrund	4
Sparsör	4
Frufällan	4
Tosseryd	4
Trafik	4
Syfte	4
Avgränsning	4
Samrådsredogörelse	4
Sammanfattning	4

Utbyggnadsförslag

Översiktsplan	5
---------------	---

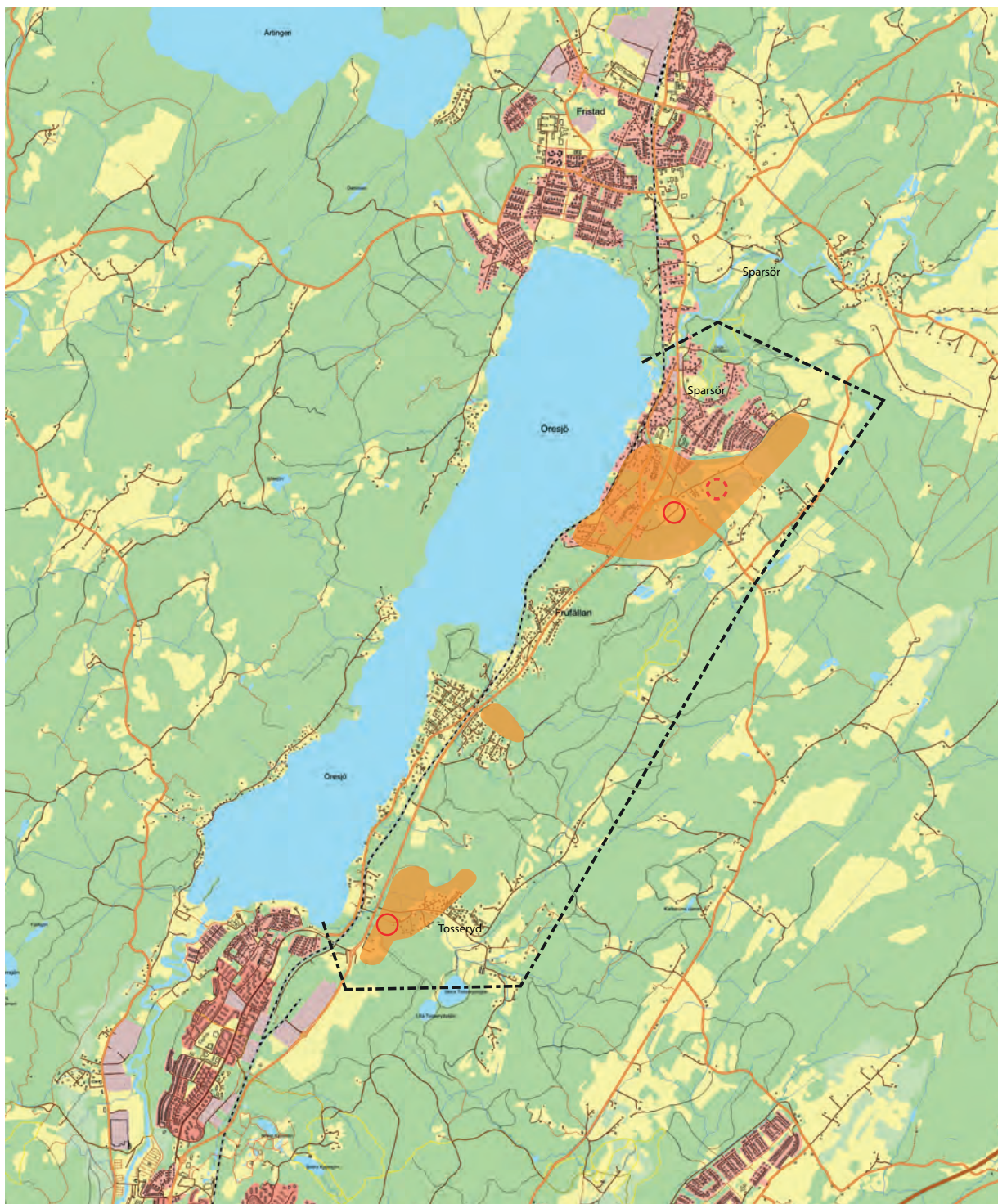
Utbyggnadsmöjligheter

Konsekvenser

Behovsbedömning	5
Riksintresse	5
Strandskydd och vattentäkt	5
Natur- och kulturmiljö	6
Trafik	6
Miljö, hälsa och säkerhet	6
Geoteknik	6
Teknisk försörjning	6
Sociala aspekter	6

Genomförande, ansvarsfördelning

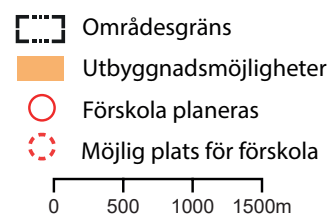
Trafiksäkerhetshöjande åtgärder för väg 42	6
Kommunala investeringar	6
Markägoförhållanden	6
Detaljplan	6



Strategisk plan Tosseryd, Frufällan och Sparsör

Copyright Borås Stad
Kartredovisningen har ingen
rättsverkan

Skala 1:50000



Strategisk plan för Sparsör-Frufällan-Tosseryd

Bakgrund

Sparsör, Frufällan och Tosseryd, dit även Skogsryd inräknas är sammanvuxna och bildar ett ca 7 km långt bebyggelseband mellan Borås och Fristad. Närheten till Borås och Fristad och goda pendlingsmöjligheter till båda orterna, läget med utblickar över Öresjö samt stora sammanhängande strövmråden och kulturlandskap i öster gör området attraktivt för bostäder.

Den strategiska planen ska ses som en utbyggnadsplan för ny bebyggelse. Framtida åtgärder för väg järnväg och natur, kultur och rekreation hanteras i andra dokument och framtida detaljplanearbete.

Sparsör

Sparsör har cirka 1400 invånare år 2018. Befolkningen har ökat under senare år. Merparten av bebyggelsen är från 1960-70 och 80 talet. Bebyggelsen i Sparsör utgörs övervägande av friliggande villabebyggelse men såväl grupphusområden och flerbostadshus förekommer. Sparsör har förskolor, skola samt idrottsplats. I anslutning till infarten norrifrån ligger ett par industri- och kontorsbyggnader.

Frufällan

I Frufällan bor cirka 900 personer. Andelen friliggande villor är mycket hög och endast ett fåtal hyreslägenheter finns i samhället. I anslutning till fd. stationsområdet finns ett par industri- och verksamhetsbyggnader som innehåller småföretag och handelslokaler. ”Rosa huset” finns småbutiker och outletförsäljning främst inom heminredning och kläder. ”Blå huset” innehåller kiosk och café.

Tosseryd

Tosseryd har cirka 300 invånare år 2018. Bebyggelsen utgörs uteslutande friliggande småhus även om enstaka industribyggnad och verksamhetsbyggnader för handelsträdgård, hästgård/ridhus förekommer. Huvuddelen av bebyggelsen är främst från 1960-70 talet. Mitt i samhället ligger Tosseryds billacker och bygdegården som också har öppen förskola.

Trafik

Trafikverket har under år 2017 gjort en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) väg 42 Sjöbo- Kvarbo som börjar vid cirkulationsplatsen vid Rävryd vidare genom Frufällan, Sparsör och Fristad. Studien omfattar vägtrafik, gång, cykel och kollektivtrafik. Pengar till åtgärder finns i begränsad mängd i lokalpott, G/Cpott och kollektivtrafikpott i regionalplan. Brister har identifierats och en rad åtgärder föreslås som kan genomföras på kort, medellång och lång sikt. En del åtgärder ligger på Trafikverket att genomföra, andra ligger på kommunen och

lokala vägföreningar att genomföra. ÅVS:en visar på möjliga åtgärder att genomföra men vilka som genomförs och i vilken ordning får framtiden utvisa.

Syfte

Den strategiska planen ska utgöra underlag för kommunens arbete med översiktlig planering och detaljplanering inom Sparsör, Frufällan och Tosseryd.

Avgränsning

Den strategiska planen omfattar Sparsör, Frufällan och Tosseryd, där även Skogsryd ingår, och avgränsas i väster av Öresjö, norr om Sparsör av väg 42:s passage över Viskan och i söder av Nordskogens industriområde. I öster utgör höjdyggen i öster med Örskogen och Knektåsvägen avgränsning.

Samrådsredogörelse

Den strategiska planen sändes ut på samråd i december 2012. En samrådsredogörelse på inkomna synpunkter och tillhörande kommentarer finns upprättad.

Sammanfattning

Det har gått en tid sedan remissförfarandet och många åtgärder har initierats och även genomförts, och i vissa fall avslutats inom andra projekt, åtgärdsvalsstudier m.m. Exempel på vad som hänt är:

- Pågående arbete med ny översiktsplan (Borås Stad) Pågående åtgärdsvalsstudie Noden Borås Stad (Trafikverket)
- Pågående översyn av järnvägsövergångar på Älvsborgsbanan (Trafikverket)
- Pågående arbete med instängsling av Älvsborgsbanan (Trafikverket)
- Avslutad åtgärdsvalsstudie väg 42 (Sjöbo-Kvarbo) (Trafikverket)
- Flera detaljplanearbeten pågår, t.ex. Paradisvägen och Tosseryd (Borås Stad).
- Återstår en delsträcka av gång- och cykelväg från strax söder om Frufällan till Sjöborondellen. Därefter är hela sträckan Fristad-Borås utbyggd med gång- och cykelväg (Borås Stad och Trafikverket).
- Uppstart av åtgärdsvalsstudie Älvsborgsbanan (Trafikverket).

Övrigt som har utretts eller uppdaterats sedan remisstiden är bland annat:

- Inventeringar av särskilda värden och förutsättningar för hälsa och säkerhet har gjorts, exempel buller och fornminnen (finns redovisade i det digitala planeringsunderlaget som finns på kommunen).

Utbyggnadsförslag

Översiktsplan

Vid planering och fortsatt utveckling av Sparsör, Frufällan och Tosseryd är det viktigt att bebyggelseutvecklingen stärker förutsättningarna för ett gott vardagsliv som är långsiktigt hållbart. Detta sker genom att:

- Blanda bostäder av olika typer, storlekar och upplåtelseformer.
- Parker och grönytor av hög kvalitet integreras i bebyggelsen.
- Service och mötesplatser utvecklas strategiskt i anslutning till knutpunkter och kollektivtrafikstråk.
- Gång- och cykelbanor är delar i det huvudsakliga vägnätet.

Utbyggnads- möjligheter

Möjligheterna att bygga ut Frufällan med mer en enstaka tomter är begränsade. Framtida större områden samlas därför till Sparsör och Tosseryd. Utgångspunkten är att försöka hålla samman bebyggelseområdena utmed stråket Tosseryd till Sparsör och undvika att ytterligare sprida ut bebyggelsen. Frufällan och Sparsör ligger nära varandra och kan komplettera varandra. Tosseryd är den av orterna som har minst antal invånare men som har störst möjlighet att växa.

Målet är att bebyggelse ska utvecklas utifrån sina respektive förutsättningar. Byggnader och anläggningar bör placeras och formas på ett sätt och i en skala som är lämpligt med hänsyn till landskapets karaktärsdrag, bebyggelsestruktur och natur- och kulturvärden på platsen. Den mark som föreslås för exploatering bör höra ihop med samhällets struktur, dvs. nya gator och kvarter bör inordnas i den befintliga tätortstrukturen. Nya områden kan kopplas samman med befintliga gång- och cykelstråk och bör ha tillgång till kollektivtrafik inom rimligt avstånd. Ambitionen bör vara förtätning och att dessa områden blir mer levande.

Det är viktigt att få en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer. Andelen äldre i befolkningen kommer att öka vilket leder till en ökad efterfrågan på lägenheter med närhet till service och kollektivtrafik. Det är också önskvärt att ge större möjligheter för personer i 20-30 årsåldern att bo kvar i samhällena, även om studie- och arbetsplats finns på annat håll. Det bör finnas ett behov av såväl äldre- som ungdomsbostäder, i form av smålägenheter eller mindre radhus. En tätare bebyggelse med inslag av lägenheter skapar också större möjlighet för invånare att bo kvar i ett område där de trivs om de vill byta bostad. De som bor centralt får också närmare till kollektivtrafik vilket ökar resandeunderlaget och skapar förutsättningar för en god turtäthet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

För de områden som pekas ut som möjliga utbyggnadsområden kommer detaljplaneförslag att upprättas som sedan skickas ut på samråd. Det är under samrådsprocessen för detaljplan som bedömningen görs om detaljplanen medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Riksintresse

Genom att väg 42 i framtiden inte klassas som riksväg skapas möjligheter att ge vägen en tydligare tätortskaraktär istället för landsväg. De ombyggnadsåtgärder av vägen som föreslås i Trafikverkets förstudie för nuvarande väg 42 leder till bättre standard i korsningar, ökad trafiksäkerhet, framkomlighet och tillgänglighet vilket möjliggör utbyggnad av bostäder med tillhörande ökning av lokal trafik utan att riksintresset påverkas negativt. Merparten av de föreslagna utbyggnadsområdena ligger inte i direkt anslutning till vägen. Då ambitionen är att förstärka tätortskaraktären samtidigt som busshållplatser ligger utmed vägen ses det som angeläget att ny bostadsbebyggelse inte lokaliseras på för långt avstånd från vägen. Riksintresset Älvsborgsbanan berörs av planerad byggnation och föreslagna åtgärder. Merparten av utbyggnadsområdena ligger på betryggande avstånd från järnvägen och påverkar inte riksintresset. Fler bostäder i närheten av järnvägen innebär dock att fler riskerar att utsättas för buller, vibrationer och risker vid eventuell olycka. Utformning av ny bebyggelse ger möjligheter att begränsa bullerspridning över större områden.

Området för den strategiska planen gränsar till Natura 2000 område. I samband med detaljplanering bör utbyggnad avgränsas och åtgärder vidtagits för att undvika skada på Natura 2000 området.

Strandskydd och vattentäkt

För att upphäva strandskydd inom detaljplan krävs särskilda skäl. För att inte vattentäkten ska påverkas negativt av planerade utbyggnadsområden är det viktigt att studera dagvattenhantering inom området. För att undvika att föroreningar och snabb tillrinning av dagvatten ska ske till vattentäkten behöver möjligheten att anlägga fördröjningsmagasin och dagvattendammar klarläggas.

Natur- och kulturmiljö

Området för den strategiska planen gränsar till ett odlingslandskap med höga natur- och kulturvärden. En byggnation enligt planen innebär att landsbygdskaraktären i området förändras och flyttas en bit österut. Markanvändningen för de områden som studerats är både skogsområden och jordbruksmark. Föreslagna utbyggnadsområden för bostäder omfattar och gränsar till fornlämningsområden och områden som ingår i lövskogsinventering och ängs- och hagmarksinventering. Även områden med naturvärdesobjekt och sumpskog berörs. Arkeologiska undersökningar och naturinventering bör göras inför detaljplanering för att bedöma utbyggnadsområdenas mer exakta avgränsning och i vilken utsträckning intrång är

möjliga att göra.

Trafik

Utbyggnad av ytterligare bostäder i området kommer att leda till ökad trafik. Genomförandet av föreslagna åtgärder som återfinns i Åtgärdsvalsstudie väg 42 Sjöbo-Kvarbo innebär ökad trafiksäkerhet, framkomlighet och tillgänglighet. Med föreslagna åtgärder bedöms trafikinätet klara den trafikökning både avseende bilar, gående och cyklister som en utbyggnad leder till. Fler arbetsplatser och verksamheter inom området och utbyggnaden av nya verksamhetsområden i Sjöbo kan påverka bilpendlingen till förmån för ökad gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.

Miljö, hälsa och säkerhet

Ny bebyggelse utformas med hänsyn till gällande och rekommenderade skyddsavstånd och riktvärden avseende buller, farligt gods, verksamheter och tekniska anläggningar. Fördjupade studier avseende buller kan behöva göras för områden som ligger nära väg 42 och väg 1800.

Geoteknik

För att klarlägga gränserna mellan bra och dålig mark för bebyggelse måste kompletterande och detaljerade grundundersökningar utföras. Även fördjupade hydrologiska studier kan behöva genomföras för utbyggnadsområdena då grundvattentrycket inom delar av området är mycket höga.

Teknisk försörjning

En utbyggnad enligt denna strategiska plan kräver utbyggnad och förstärkning av befintligt vatten- och avloppsnät samt utbyggnad av dagvattensystem inom utbyggnadsområdena, både ledningar och fördröjningsmagasin/dagvattendammar.

Sociala aspekter

Bostadsbebyggelse ska utformas så att trygghet och social gemenskap främjas. Genom att ny bebyggelse byggs ut i begränsade etapper kan den införlivas i samhället på ett naturligt sätt. En förtätad bebyggelsestruktur i samhällets centrala delar förstärker befolkningsunderlaget för den service och kollektivtrafik som finns och kan dessutom skapa förutsättningar för utökad service. Det är viktigt att skapa naturliga mötesplatser. Ur social synvinkel är det viktigt att det finns alternativ till det traditionella villaboendet. En tätare bebyggelsestruktur med inslag av lägenheter skapar större möjligheter för invånare att bo kvar i ett område där de trivs om de önskar byta bostad. Det kan vara äldre personer som inte längre orkar eller vill sköta sin villa eller trädgård, ungdomar som vill flytta hemifrån men ändå bo nära och delta i aktiviteter eller personer vars familjesituation eller ekonomi förändras så att de vill flytta till mindre bostäder.

Genomförande, ansvarsfördelning

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder för väg 42

Det har skett många utredningar gällande trafiksäkerheten på väg 42 efter samrådet. Dessa görs i form av åtgärdsvalsstudier (ÅVS) tillsammans med Trafikverket.

En utbyggnad av bostäder förutsätter att trafiksäkerhetshöjande åtgärder utförs för väg 42 och järnvägen.

Vägutrymmet bedöms kunna användas vid flera ombyggnader vilket innebär att ianspråktagande av ny mark kan begränsas.

Kommunala investeringar

En utbyggnad av området innebär att kommunen behöver bygga ut gator och ledningsnät. Fler boende ger utökad underlag för service men innebär också ett ökat tryck på förskole- och skolverksamheten och övrig kommunal service som kan behöva byggas ut.

Markägoförhållanden

Övervägande del av marken är privatägd. Det förutsätter att en utbyggnad sker på privat initiativ samt medverkan från markägare. Utbyggnadstakten är beroende av många faktorer, bland annat utbyggnad av infrastruktur. Det är angeläget med en blandad bebyggelse och boendeformer.

Detaljplan

Kostnader för att upprätta detaljplan står exploatör/ markägare för. Huvudregel är att plankostnadsavtal ska träffas med kommunen. Kostnader för erforderliga utredningar och åtgärder som krävs i detaljplan belastar också exploatör/ markägare. Vissa utredningar bör utföras för flera områden gemensamt. För utbyggnad av vägar/gator och åtgärder utanför den egna fastigheten kan exploateringsavtal behöva tecknas med kommunen eller med markägare.