

---

Bilaga

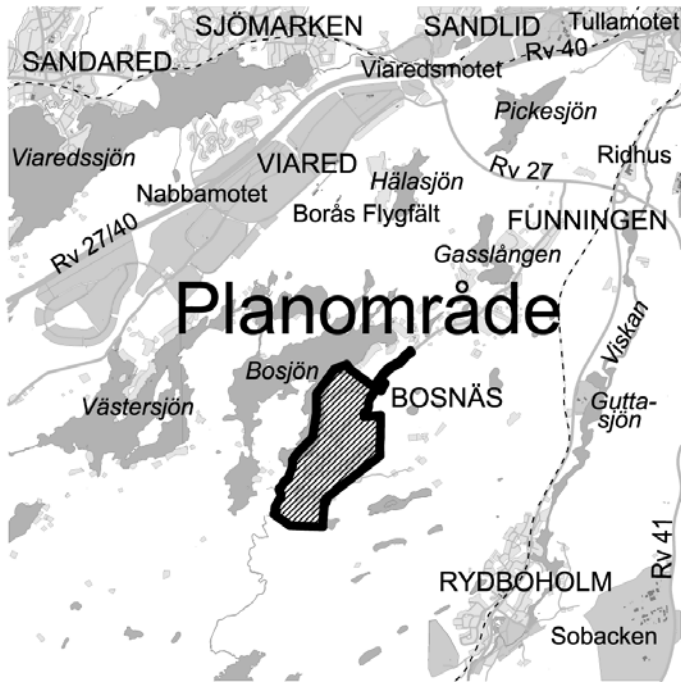
# Gransknings- utlåtande

Detaljplan för Bosnäs,

Bosnäs 3:1 med flera, (Bönåsvägen med flera)

Antagande P 2006-2

# Innehåll



Denna bilaga innehåller granskningsutlåtandet för detaljplan för Bosnäs där samtliga inkomna yttranden presenteras i sin helhet.

Inledningsvis presenteras en sammanfattning av de inkomna granskningsyttrandena samt de revideringar som har gjorts i detaljplanen. Därefter redovisas samtliga inkomna yttranden med tillhörande svar. Slutligen finns en förteckning över sakägare och berörda som har kvarstående synpunkter och som är besvärberättigade.

<b>1. Sammanfattning</b>	<b>3</b>
Sammanfattning av remissparters yttranden	3
Sammanfattning av berörda grannars yttranden	3
Ändringar i planförslaget	3
Förtydligande information om ny lokalgata mellan Funningevägen och Norra Klampevägen	4
Handläggning	5

<b>2. Yttranden från remisspart</b>	<b>6</b>
G1 Länsstyrelsen	6
G2 Trafikverket	7
G3 SGI	7
G4 Kommunstyrelsen	7
G5 Tekniska nämnden	8
G6 Kulturnämnden	9
G7 Fritids- och folkhälsonämnden	9
G8 Borås Energi och Miljö (BEM)	10
G9 BEM - Info från Renhållningen	10
G10 Räddningstjänsten	10
G11 Lantmäterimyndigheten	11
G12 Kommentar Nätkraft Borås AB	11
G13 Vattenfall	11

<b>3. Yttranden från berörda grannar</b>	<b>12</b>
G14 Bosnäs samfällighetsförening	12
G15 Bosnäs 3:61/Bosäter	16
G16 Bosnäs 3:62/Bosjölund	17
G17 Bosnäs 3:98/Östra Åskevägen 1	18
G18 Bosnäs 10:13/Södra Lindevägen 4	18
G19 Bosnäs 11:2/Västra Älmevägen 4	18
G20 Bosnäs 11:4/Norra Älmevägen 20	19
G21 Bosnäs 11:11/Norra Älmevägen 6	20
G22 Bosnäs 11:21/Östra Älmevägen 4	20
G23 Bosnäs 12:4/Västra Lillvägen 7	21
G24 Bosnäs 12:5/Västra Lillvägen 9	22
G25 Bosnäs 14:7/Norra Klampevägen 13	22
G26 Bosnäs 14:24/Norra Klampevägen 14	23
G27 Bosnäs 14:25/Södra Klampevägen 3	23
G28 Bosnäs 17:9/Rönnevägen 10	24

<b>5. Granskningsmöte</b>	<b>26</b>
---------------------------	-----------

<b>6. Kvarstående synpunkter</b>	<b>26</b>
Kvarvarande synpunkter från berörda grannar	26
Kvarvarande synpunkter från övriga	26
Lista över besvärberättigade	26

# Granskningsutlåtande

Bilaga till detaljplan för Bosnäs, Bosnäs, Bosnäs 3:1 med flera, (Bönåsvägen med flera), Borås Stad, upprättad den 8 augusti 2024

## 1. Sammanfattning

Granskning enligt PBL 5:18 avseende planförslag för Bosnäs 3:1 med flera, upprättad den 29 februari 2024 har ägt rum under tiden 21 mars – 21 maj 2024 och har annonserats i Borås Tidning. Berörda markägare har underrättats med brev till granskningen. Under granskningstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida.

13 remissinstanser, Bosnäs samfällighetsförening och 14 berörda grannar har skickat in yttranden under granskningstiden.

### Sammanfattning av remissparters yttranden

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter.

- » Länsstyrelsen motsätter sig att strandskyddet upphävs för utpekad område inom allmän platsmark och för vattenområdet.
- » Tekniska nämnden vill minska planområdet med planlagd natur.
- » Borås Energi och Miljö vill inte ha ledningsreservat (u-område) inom kvartersmark och föreslår därför att möjligheten för ett 30-tal fastighetsägare att utöka sina fastigheter tas bort.
- » Borås Energi och Miljö- Renhållningen påtalar att reserverade ytor för vändning och genomfart behöver byggas ut för att säkerställa sophämtningen.

### Sammanfattning av berörda grannars yttranden

Även Bosnäs samfällighetsförening och berörda grannar har haft synpunkter på detaljplanen.

- » Bosnäs samfällighetsförening (föreningen) och enskilda fastighetsägare motsätter sig enskilt huvudmannaskap för Funningevägen.
- » Föreningen och enskilda anser att kommunen ska vara huvudman för alla tillkommande dagvatten- och skyfallsåtgärder som behövs för nya tomter. Föreningen anser vidare att kommunen bör åtgärda och ansvara för de befintliga anläggningar/trummor som bedömts vara underdimensionerade för skyfall.

- » Föreningen och enskilda anser att det finns ett uppdämt behov av skötsel av den kommunala naturmarken genom röjning av sly och bortförsling av fallna träd.
- » Enskilda fastighetsägare motsätter sig att arbetsvägen (som tillkommit under VA-byggnationen) mellan Funningevägen och Norra Klampevägen planläggs som lokalgata.
- » Enskilda fastighetsägare uttrycker oro för att fågellivet kommer störas av ökad motorbåtstrafik på Bosjön som en konsekvens av planerad båtläggningsplats och att kommunen därför bör ansöka om hastighetsbegränsning och förbud mot motorbåtstrafik.
- » Enskilda fastighetsägare föreslår att större ytor av naturmarken möjliggörs för bete.
- » Andra frågor som enskilda fastighetsägare motsätter sig är bland annat; nya tomter, den kommunala badplatsen ökad trafik, ny byggrätt med två våningar, byggrätterna för radhus, ny gc-väg med mera.
- » Enskilda fastighetsägare har även synpunkter på tomtplatsavgränsningar inom strandskydd, utfarter, skyddsbestämmelserna för den kulturhistoriska bebyggelsen med mera.

### Ändringar i planförslaget

Yttrandena har lett till att detaljplanen har reviderats på några punkter. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är i allt väsentligt bibehållet.

Antagandehandlingen innebär efter revideringsförfarande följande ändringar jämfört med granskningshandlingen:

#### Planbestämmelser:

- » *Strandskydd:* Föreslaget upphävande vid badplatsen (inom allmän plats inom PARK<sub>1</sub> och vattenområdet) tas bort. Strandskydd inträder därmed.
- » *Bönåsvägen 10-18:* Lägsta golvhöjd ny- och tillbyggnad justeras ner till +182,7 möh. (b<sub>1</sub>)
- » *Centrumtomt vid Östra Älmevägen:* Kompletteras med planbestämmelse om lägsta golvhöjd +166,2 möh. (b<sub>2</sub>)
- » *Naturmark bakom Östra Älmevägen:* Kompletteras med egenskapsbestämmelser för fördröjning och vall för att möjliggöra åtgärd för fördröjning av skyfall.
- » *Bete:* det förtydligas att planbestämmelsen möjliggör för, men inte säkerställer, att marken används för bete samt att grindar ska finnas.

- » *Funningevägen framför Bosnäs 11:12 och 11:13*: placeringen av planerad gc-väg tydliggörs genom egenskapsbestämelse inom användningen huvudgata.
- » *Bosnäs 14:25*: Mindre justering görs av rättighetsområdet för väg över ny tomt.
- » *Bosnäs 3:62*: Mindre justering av tomtplatsavgränsning där strandskydd upphävs justeras efter inmätning.
- » *Upplysning* - Plankartan kompletteras med upplysning: Byggnämmandansavgift för underhåll debiteras inte för byggnad som är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och planlagd med q<sub>1</sub>.
- » *Plankartan tydliggörs*: avseende planlagd mark i byggnadsplanen som upphävs: Ytorna kompletteras med en skraffering.
- » *Plankartan tydliggörs* så att inte planbestämmelsernas beteckningar sammanfaller med grundkartan.

### Planbeskrivningen

- » *Skyfall* – Beskrivningarna om skyfall för område 2 och 4 förtydligas i planbeskrivningen och mindre justeringar görs i plankartan för att möjliggöra åtgärder för att fördröja skyfall inom allmän plats.
- » *Ny centrumtomt*: Kompletterande information om att utfyllnad behöver skiftas ut innan byggnation.
- » *Geoteknik*: Komplettering med övriga rekommendationer från den bergtekniska utredningen.
- » *Huvudmannaskap för PARK<sub>2,4</sub>, NATUR<sub>1</sub> och GÅNG<sub>1</sub>*: Planbeskrivningen kompletteras med information om särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.
- » *Naturmark*: texten om planbestämmelsen NATUR kompletteras med att skötseln ibland innefattar röjning och avverkning och att vanligt skogsbruk inte kan bedrivas inom detaljplanerat område med användningen natur.

### Genomförande:

- » *Ny lokalgata mellan Funningevägen och Norra Klampevägen (arbetsvägen)*: Då det inte verkar finnas något intresse för vägen i dagsläget så förtydligas det i planhandlingen att kommunen inte avser att initiera någon förrättning för att vägen ska ingå i ga :3 eller annan gemensamhetsanläggning. Undantag är vägavsnittet mellan Lillvägarna som kommunen anser behöver finnas för rundkörning för renhållningen. För den övriga sträckan innebär det att området finns kvar som ett vägreservat för framtiden. Så länge ingen förrättning görs förvaltas marken av kommunen och kommer inte att användas för biltrafik.
- » *Kompensationsåtgärder*: Förtydligande om ansvar för finansiering och utförande inom kommunens organisation.
- » *Överlåtelse av kommunal mark*: Kompletterande info att det är möjligt att köpa en del av den utökade kvartersmarken, om inte fastighetsägaren önskar utöka med hela ytan som möjliggörs i detaljplanen.

- » *Kulturmiljöer*: skrivning om att kommunen kommer förelägga om att framställa krav på ersättning innan antagandet tas bort. Det kommer istället att kungöras till berörda fastighetsägare att talan om ersättning ska väckas inom två år efter laga kraft.
- » *Nätkraft Borås ABs ledningsrätt på fastigheten 3:60*: information om att rättigheten inte används och kan tas bort.

Mindre redaktionella ändringar kan ha skett mellan granskning och antagande. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är bibehållet.

## Förtydligande information om ny lokalgata mellan Funningevägen och Norra Klampevägen

Föreslagen lokalgata ligger kvar i detaljplanen. Ett fåtal synpunkter har inkommit från närboende i samråd och granskning som är negativa till vägen. Enstaka synpunkt har inkommit som är positiva till vägen. Kommunen tolkar det som att det i dagsläget inte finns något större eller gemensamt intresse i Bosnäs för vägen. Kommunen bedömer dock att en väg i den aktuella sträckningen kan vara till nytta för framtida behov. Vägen anses inte utgöra betydande olägenhet för närboende.

Så länge inget intresse finns från boende, kan vägområdet ligga kvar på kommunens mark. Vägen planläggs med enskilt huvudmannaskap och det finns därmed inte någon skyldighet att iordningställa och använda marken så som detaljplanen anger. Ifall intresse uppstår, finns dock möjlighet för boende att ansöka en lantmäteriförrättning för att ta över förvaltningen av marken och skapa en väganläggning, antingen genom att den införrättas i ga:3 eller att en ny gemensamhetsanläggning bildas för de fastigheter som har nytta av vägen. Kommunen har inte för avsikt att initiera en sådan förrättning. Undantag är sträckan mellan Östra och Västra Lillvägen där kommunen anser att vägen behöver finnas för rundkörning, eftersom vändplaner saknas här. Så länge ingen gemensamhetsanläggning inrättas för den övriga vägsträckan, beslutar kommunen om vägområdets utformning och om eventuellt återställande av marken efter VA-utbyggnaden, det vill säga om vägen ligger kvar och bommas eller om utfyllnaderna helt eller delvis tas bort och hur området besås och planteras.

## Handläggning

Kommunfullmäktige beslutade 2005-08-18 att godkänna ett planprogram och ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Bosnäs.

Byggnadsnämnden beslutade 2006-04-06 i beslut § BN § 93/06 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan. Stadsbyggnadskontorets planchef beslutade 2008-05-30 i beslut PL § 9/08 att sända detaljplanen på samråd. Efter samrådet 2008 stannade planarbetet upp. Ett annat VA-saneringsområde prioriterades och ärendet har därför varit vilande i många år.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-02-16 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att plocka ut och pröva den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen Lilla Bosnäs och Eriksbo separat, eftersom det var oklart när planområdet i övrigt kunde antas.

Detaljplanen påbörjades formellt genom startmöte 2019-10-11 och prövas därmed enligt PBL 2010:900.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-12-12 §375 om *Verksamhetsplan för detaljplanering 2020*, i vilken Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att återuppta arbetet med en ny detaljplan för Bosnäs.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-05-27 i beslut §185 om att sända detaljplanen för samråd och att detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Detaljplanen var på samråd 7 juni till 2 september 2021. Samrådsmöte genomfördes 14 juni 2021.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-21 i beslut § 146 *Justering av verksamhetsplan för detaljplanering 2022*, om en omprioritering där planarbetet med Bosnäs senarelades. I produktionsplanen för 2023 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att åter prioritera arbetet med detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-14 i beslut § 51 att detaljplanen godkänns för granskning.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade **datum i beslut §** om att detaljplanen godkänns inför antagande i Kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen beslutade **datum i beslut §** om att detaljplanen godkänns inför antagande i Kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutade **datum i beslut §** att anta detaljplanen.

Detaljplanen fick laga kraft **datum**.

## 2. Yttranden från remisspart

### G1 Länsstyrelsen

#### *Länsstyrelsens samlade bedömning*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

#### *Motiv för bedömningen*

Länsstyrelsen befarar inte att:

- » Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- » Mellankommunal samordning blir olämplig
- » Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- » Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen befarar dock att:

- » Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

#### *Strandskydd*

I samrådsskedet påtalade Länsstyrelsen att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser då kommunen avsåg upphäva strandskyddet på allmän plats. Synpunkten kvarstår i detta skede då planförslaget fortsatt upphäver strandskyddet på allmän plats, både inom mark- och vattenområde.

Fortsatt saknar Länsstyrelsen kommunens motivering till upphävande av strandskydd inom användningsområdet PARK vid den föreslagna kommunala badplatsen. Det kan förvisso inte uteslutas att de särskilda skälen som upphävningen hänvisas till, punkt 3 och 5 i 7 kap. 18 c § MB, kan vara tillämpliga. Men för att kunna upphäva strandskydd inom en detaljplan måste även intresset av att ta området i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Länsstyrelsen kan utifrån handlingarna inte se att de föreslagna åtgärderna innebär ett så starkt allmänt intresse att det väger tyngre än strandskyddsintresset.

Länsstyrelsen ser positivt på att det aktuella området kommer att få kommunalt huvudmannaskap men ser samtidigt en risk i att det är många friluftaktiviteter som ska samsas på samma yta. Enligt planbeskrivningen ska det inom områdets finnas en kommunal badplats, båtuthyrning, kanotuthyrning samt kanotled där upptagning kan ske. Länsstyrelsen anser att det är lämpligare att hantera denna typ av åtgärder genom ansökan om strandskyddsdispens och att strandskyddet ska ligga kvar.

Generellt sett kan åtgärder som främjar friluftintressen utgöra sådana åtgärder som kan motivera upphävande av strandskydd inom detaljplan. Men området är redan idag allemansrättsligt tillgängligt och det finns även brygga och

möjlighet till bad på platsen. Vidare är det utvidgat strandskydd om 200 meter som gäller för Bosjön, vilket i regel bör ses som ett ställningstagande när det gäller strandskyddsområdets värden. I Bosjön finns även den störningskänsliga fågelarten storlom.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att det saknas motiveringar i planbeskrivningen och de bakomliggande underlagen som gör att intresseavvägningen väger över till fördel för upphävandet av strandskyddet. Därmed anser Länsstyrelsen att strandskyddet inte ska upphävas inom allmänplats mark och vattenområde.

#### *Synpunkter på granskningshandling*

##### *Otydlig redovisning av upphävande på plankartan*

Länsstyrelsen anser inte att kommunen uppfyller tydlighetskravet i PBL då redovisningen av upphävandet är otydlig på plankartan. Plankartan är juridiskt bindande och på plankartan bör det därmed framgå vilken/vilka planer som upphävs. Det bör även tydligare redovisas att det inte enbart är planområdesgränsen som upphävs utan också de delar inom det vita området på plankartan.

##### *Eventuellt säkerställa skyfallsåtgärder på plankartan*

Till detta skede har kommunen tagit fram en Lågpunktskartering och skyfallsanalys. Kommunen beskriver även i planbeskrivningen olika skyddsåtgärder vid skyfall som bör vidtas, och huruvida kommunen är ansvarig eller ej, vilket är bra. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att fundera över om det finns några särskilt kritiska skyddsåtgärder vars genomförande behöver säkerställas och om dessa i så fall bör regleras på plankartan.

##### *Dagvatten har hanterats på tillfredsställande sätt*

I samrådsskedet hade Länsstyrelsen synpunkter på dagvattenhanteringen. Kommunen har till detta skede utrett och redovisat dagvattenhanteringen på ett tillfredsställande sätt.

## Kommentar

#### *Strandskydd*

Planförslaget ändras enligt länsstyrelsens synpunkt. Kommunen väljer att inte pröva frågan om upphävande av strandskyddet inom allmän plats PARK och vattenområde för bryggor vid den föreslagna kommunala badplatsen. Idag gäller inte strandskyddet inom byggnadsplanen och friluftsbryggan kommer att uppföras där innan byggnadsplanen ersätts med ny detaljplan. Orsaken till detta är att beviljat LONA-bidrag annars riskerar att gå förlorat. Övriga föreslagna åtgärder kommer att hanteras genom strandskyddsdispenser efter att den nya detaljplanen har vunnit laga kraft.

#### *Skyfall*

I detaljplanen finns utrymme och planstöd för både befintliga och nya diken och ledningar som behövs för att avleda skyfall. Därutöver säkerställs lägsta golvhöjd för de befintliga

och nya tomter där skyfallsvatten kan bli stillastående vid ett 100-årsregn. Detaljplanen kompletteras med en lägsta golvnivå för den nya verksamhetstomten vid Östra Älmevägen. För Bönåsvägen 10-18 justeras lägsta golvhöjd ner några decimeter så att den överensstämmer med lägsta entréplan för befintliga bostäder i kvarteret, i syfte att underlätta tillbyggnad i samma höjdnivå. Det finns ändå en god marginal över översvämningsnivån för ett 100-årsregn.

Beskrivningarna av skyfall för område 2 och 4 förtydligas i planbeskrivningen och mindre justeringar görs i plankartan för att möjliggöra åtgärder för att fördröja skyfall inom allmän plats. Inom område 2 beskrivs alternativ åtgärd för att fördröja skyfall genom en låg skyddsvall inom naturmark öster om Östra Älmevägen, istället för att uppdimensionera ledning. Se mer information under svar till Bosnäs samfällighetsförening.

*Otydlig redovisning av upphävande på plankartan*  
Plankartan förtydligas.

## G2 Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inga synpunkter.

## Kommentar

Noteras.

## G3 SGI

### Geoteknisk utredning

I enlighet med det tidigare yttrandet har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

### Bergteknisk utredning

SGI har inga synpunkter på den bergtekniska utredningen. Vi vill dock lyfta frågan hur det säkerställs att konsultens rekommendationer efterlevs i genomförandeskedet, samt, eftersom det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats, hur det kan säkerställas att eventuellt underhållsbehov för konstruerade slänter planeras för och genomförs.

Beslut i detta ärende har fattats av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Ulrika Isacson. I beredningen av ärendet har även berggrundsgeolog Johan Berglund medverkat.

## Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med övriga rekommendationer från den bergtekniska utredningen; Vid eventuella framtida bergschaktning som utgör förändrade förutsättningar rekommenderas en förnyad bedömning av bergmassans stabilitet utförd av bergsakkunnig. Efter färdigställande rekommenderas en slutbesiktning av samtliga bergskärningar för att säkerställa att dessa är långsiktigt stabila, besiktningen

skall utföras av bergsakkunnig. Innan eventuella sprängarbeten påbörjas i området skall en riskanalys upprättas avseende risk för omgivningspåverkan i närområdet. I riskanalysen sätts bland annat gränsvärden för maximala tillåtna vibrationer i omgivande byggnader och anläggningar.

Ansvar för att dessa rekommendationer efterlevs samt ansvaret för underhållsbehov av konstruerade slänter vilar på fastighetstägaren och huvudman för allmän plats.

## G4 Kommunstyrelsen

*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.

*Nämnvärda ändringar efter samråd*

Gång- och cykelvägen samt en ny bilväg (en arbetsväg 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 huvudmannaskapet 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 bearbetade 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 generera 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.

## Kommentar

Noteras

## G5 Tekniska nämnden

**Tekniska nämndens beslut** Tekniska nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Bosnäs under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

#### *Sammanfattning*

Syftet med förslaget till ny detaljplan är att i samband med anläggandet av kommunalt vatten och avlopp underlätta för permanentboende genom att tillåta större byggrätter än vad nu gällande detaljplan medger, stärka friluftslivets intressen, tydliggöra huvudmannaskap för del av Funningevägen samt att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området. En utökning med 42 nya tomter ingår också i förslaget.

Tekniska nämnden anser att detaljplaneförslaget är väl genomarbetat med inriktning på att ordna VA-försörjning, stärka friluftslivet och förtydliga det enskilda huvudmannaskapet för Funningevägen. Möjligheten att anlägga en gångväg utmed Funningevägen upp till Bovik är positiv för trafiksäkerheten.

#### *Tekniska nämnden har följande synpunkter på planförslaget:*

- » Plangränsen bör dras omedelbart söder om tomterna längs Västra Åskevägen och Rönnevägen.
- » Kompensationsåtgärder för båtbygga, badplats och båtiläggning är oskäligt utifrån deras obetydliga påverkan på naturvärdena.
- » Övriga kompensationsåtgärder behöver tydligt regleras i exploateringsavtal.

Tekniska nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

#### *Ärendet i sin helhet*

Bosnäs byggdes ursprungligen som ett sommarstugeområde. Inom planområdet finns idag 207 fritidshus-/bostadsfastigheter.

Syftet med förslaget till ny detaljplan är att i samband med anläggandet av kommunalt vatten och avlopp underlätta för permanentboende genom att tillåta större byggrätter än vad nu gällande detaljplan medger. En utökning med 42 nya tomter ingår i förslaget.

För att stärka friluftslivets intressen föreslås införande av kommunalt huvudmannaskap för den naturmark som ägs av kommunen samt en av de tre befintliga badplatserna som idag sköts av samfälligheten. I övriga delar föreslås enskilt huvudmannaskap.

Funningevägen är idag statlig väg fram till korsningen mot Bovik. Den resterande södra delen av Funningevägen är enskild men saknar idag ordnad förvaltning i form av samfällighetsförening. I detaljplaneförslaget föreslås att en gemensamhetsanläggning inrättas för denna del av Funningevägen.

Detaljplaneförslaget möjliggör en 1,8 km lång gångväg med enskilt huvudmannaskap längs Funningevägen. Gångvägen går ovanpå de nyanlagda VA-ledningarna och skulle delvis kunna iordningsställas i samband med återställningen efter ledningsschaktarbetet. En separat gångväg längs Funningevägen skulle förbättra trafiksäkerheten då vägen är tämligen smal och har många kurvor med begränsad sikt.

Detaljplaneförslaget syftar dessutom till att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med hänvisning till att bebyggelsen utgör välbevarade representanter för Bosnäs ursprungliga bebyggelse och platsens historia. För dessa byggnader införs varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Söder om Västra Åskevägen och Rönnevägen har befintlig skog planlagts som natur för att möjliggöra rekreation. Då Bosnäs redan är helt omgivet av skog och det går alldeles utmärkt att använda befintlig skog för rekreation finns det



ingen anledning att planlägga detta område för att säkra områdets skötsel. Plangränsen bör dras omedelbart söder om tomterna längs Västra Åskevägen och Rönnevägen.

För båtbygga, badplats och båtiläggning föreskrivs kompensationsåtgärder. Anläggningarna medför mycket små, ytterst lokala ingrepp och har försumbar påverkan på naturvärdena. Att kräva kompensationsåtgärder för dessa är därför oskäligt. Kompensationsåtgärder för nyanlagda tomter kan vara mer rimligt att kräva men om så görs behöver omfattning, utformning och ansvar tydligt regleras i kommande exploateringsavtal.

Tekniska nämnden anser att detaljplaneförslaget är väl genomarbetat med inriktning på att ordna VA-försörjning, stärka friluftslivet och förtydliga det enskilda huvudmannskapet för Funningevägen. Möjligheten att anlägga en gångväg utmed Funningevägen upp till Bovik är positiv för trafiksäkerheten

Tekniska nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

## Kommentar

### *Plangräns kopplat till naturmarken*

I södra delen är plangränsen densamma som i gällande byggnadsplan. Ny kvartersmark har tillskapats i Rönnevägens förlängning och det är naturligt att det även fortsatt finns planlagd naturmark i anslutning till befintlig och ny bebyggelse. Tekniska förvaltningen har förtydligt att synpunkten från Tekniska nämnden handlar om att det inte framgår i planbeskrivningen att avverkning tillåts inom planlagd natur. Planbeskrivningen förtydligas därför med den informationen utifrån Boverkets vägledning; ”*Syftet med planlagd Natur är att säkerställa bevarande av grönområde i anslutning till ett bebyggt område. Användningen Natur sköts inte mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Detta innefattar ibland även röjning och avverkning. Vanligt skogsbruk kan inte bedrivas inom detaljplanerat område med användningen Natur*”. ”Vanligt skogsbruk” är inte närmare definierat av Boverket. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer Boverkets vägledning som att skogsbruk som syftar till rekreation och naturvård i kombination med produktion är förenligt med planlagd natur, däremot inte skogsbruk som bara syftar till produktion.

### *Kompensationsåtgärder*

Borås Stad har i sin översiktsplan och grönområdesplan beslutat om riktlinjer för kompensationsåtgärder. Förslagna kompensationsåtgärder i Bosnäs har tagits fram i en förvaltningsövergripande samverkan och med detaljerade naturvärdesinventeringar som underlag. Det har bedömts som rimligt att kompensationsåtgärder ska tillämpas för all kommunal mark som övergår från naturmark till annan användning som exempelvis en badplats eller bostadsfastigheter.

Det är inte aktuellt att reglera några kompensationsåtgärder i exploateringsavtal då det inte blir någon större exploatering på privatmark i Bosnäs utan endast enstaka privat villatomter. Samhällsbyggnadsnämnden redovisar kostnaderna för kompensationsåtgärder i exploateringsbudgeten och åtgärderna (inhägnad av betesmarkerna) beställs av Tekniska förvaltningen i samband att genomförandekostnaderna beslutas i Kommunstyrelsen.

## G6 Kulturnämnden

Huvuddelen av Bosnäs bebyggelse uppfördes som ett sommarstugeområde kring 1960-talet med enplanshus i liten skala. Idag fungerar dock området huvudsakligen som permanentboende.

Detaljplanen tillstyrktes av Kulturnämnden när den låg ute för samråd 2021. Då konstaterades att förslaget kommer innebära en stor förändring av området, som nu kommer få en tydligare karaktär av villaområde för permanentboende, tätare bebyggelse och något större byggnader. Behovet av moderna och ändamålsenliga bostäder/bostadsområden bör här dock anses väga tyngre än fritidshusområdets kulturmiljövärde, varför detaljplanen tillstyrks.

I planområdet finns byggnader som pekas ut i Borås Stads inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Dessa förses med adekvata skyddsbestämmelser i planen, vilket är positivt.

Av de ändringar som gjorts efter samrådet finns inga som direkt rör kulturmiljöaspekter, men det kan konstateras att åtgärder för natur och rekreation har vidtagits, vilket kan vägas in i områdets historia som sommarboende.

## Kommentar

Noteras.

## G7 Fritids- och folkhälsonämnden

### **Fritids- och folkhälsonämndens beslut**

Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker detaljplanen.

### *Sammanfattning av ärendet*

Fritids- och folkhälsonämnden lyfte under samrådsperioden fram ett antal specifika delar i detaljplaneförslaget som till stor del har omhändertagits.

I nuvarande granskningsförslag kvarstår tidigare synpunkter, men nämnden vill förtydliga följande, med önskemål om tillhörande justeringar:

### *Badplatsen och friluftsliv*

Badplatsen vid Lilla Bosnäs föreslås bli en allmän badplats och kanotbas, i syfte att stärka friluftslivet och öka tillgäng-

ligheten för allmänheten. Förslaget innebär en utökning av ytterligare en badplats i Borås, inom Fritids- och folkhälsonämndens ansvarsområde.

Detaljplanen möjliggör även att flera bryggor anläggs (för olika ändamål), plats för parkeringar samt diverse andra åtgärder. Dessa är viktiga för att både kunna skapa en trivsamt och tillgänglig miljö samt för att kunna omhänderta nuvarande problematik kring trafik och parkering.

Området är även en viktig målpunkt i ett framtida perspektiv, utifrån möjligheterna att kunna utveckla friluftslivet i Borås.

Fritids- och folkhälsonämnden vill poängtera att det behöver säkerställas ekonomisk tilldelning utifrån att det föreslås kommunalt huvudmannaskap för badplatsen ”Lilla Bosnäs”. Både investeringsmedel och driftmedel behöver tillföras i nämndens ordinarie budgetram för att ansvaret för badplatsen ska kunna omhändertas.

Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker detaljplanen i sin helhet.

## Kommentar

Det är Fritids- och folkhälsonämnden som ansvarar för att medel budgeteras inom ramen för nämndens budgetarbete.

## G8 Borås Energi och Miljö (BEM)

*Stenkistor:*

Borås energi och miljö anlägger ett antal stenkistor för hantering av dagvatten. Här önskar vi en skrivning att mindre dagvattenanläggningar får anläggas inom Parkmark.

*Anseende utökning av tomter* har Borås Energi och Miljö identifierat ett 30-tal platser där våra ventiler och/eller brunnar hamnar inom ny föreslagen tomt, där Detaljplanen har angivit U-område. Borås Energi och Miljö önskar inte ha ventiler inne på vare sig privat fastighetsmark eller inom U-område utan vill att ventiler fortsatt hamnar utanför fastighetsgränsen (ca 0,5 meter).

## Kommentar

*Stenkistor*

Mindre tekniska anläggningar som inte hindrar allmänhetens tillträde är tillåtet inom allmän plats PARK och NATUR som GATA. Föreslagna stenkistor är således förenligt med detaljplanen och behöver inte särskilt märkas ut på plankartan. Detta framgår i planbeskrivningens avsnitt om planbestämmelser. För att ha rätt att uppföra sådana anläggningar krävs avtal med kommunen alternativt en beslutad ledningsrätt.

*Anseende utökning av tomter*

Synpunkten tillgodoses inte. Borås Energi och Miljö kan välja att flytta anslutningspunkterna så att dessa hamnar utanför fastighetsgräns. I planförslaget säkerställer kommunen att rättigheter kan tillskapas för ledningar och anslutningspunkter inom kvarteretsmarken genom att u-områden läggs ut där det finns ett sådant behov. I ett markupplåtelseavtal eller en ledningsrätt går det att säkerställa att fastighetsägaren inte får ändra markanvändningen inom rättighetsområdet så att ledningarna skadas eller framtida underhåll försvåras etc. I aktuellt fall är det även önskemål från flera fastighetsägare i området och leder till en mer ändamålsenligt utformning av området.

## G9 BEM - Info från Renhållningen

Vändplanerna/genomfarts-möjligheterna behöver byggas ut för att säkerställa sophämtningen, då BEM inte får nyttja backning som arbetsmetod och man inte kan köpa till mer än 50m dragväg.

Både ytan där kärlen placeras och ytan våra chaufförer drar kärlen behöver vara hårdgjord, dvs man kan inte räkna med att få kärlen tömda om vi behöver dra dom över en gräsmatta/grusad gång. I övrigt hade vi uppskattat om kärlen står så nära tomtgräns som möjligt.

## Kommentar

I detaljplanen har det skapats förutsättningar för att bygga ut vändplaner där det finns ett sådant behov. Därutöver har även ett antal parkytor med enskilt huvudmannaskap lagts ut som möjliggör för en gemensam sophantering på vissa platser som ett alternativ till vändplaner. Det är dock inte bara renhållningen som har ett behov av vändplaner utan även andra större transporter. Rekommendationen är därför att samtliga ytor som avser vändplaner och rundkörningsvägar tas in i gemensambetsanläggningen i samband med en omprövning och att föreningen därefter iordningställer dessa i enlighet med vad som blir beslutat i förrättningen. Grunden till flera vändplaner har redan skapats med massor från VA-projektet, så mycket arbete är redan utfört.

## G10 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten hade inga synpunkter i samrådsskedet. Räddningstjänsten har inte heller identifierat några synpunkter i uppdaterade handlingar i granskningskedet.

## Kommentar

Noteras.

## G11 Lantmäterimyndigheten

För tydlighetens skull bör samtliga planbestämmelser för de områden som redovisas i den aktuella kartan redovisas. Även om de också redovisas i en annan plankarta. Se exempel nedan.

Planbestämmelsernas beteckningar är i vissa fall svåra att utläsa då de sammanfaller med bakgrundskartan. Plankartorna skulle kunna förbättras genom att beteckningarna justeras så att de inte sammanfaller med bakgrundskartan alternativt att bakgrundskartan tonas ned.

Av planbeskrivningen framgår tydligt särskilda skäl för valet av huvudmannaskap för gata. Planbeskrivningen bör kompletteras med de särskilda skäl som finns för valet av enskilt huvudmannaskap för de övriga allmänna platserna, park, natur och gångväg.

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 1583K-95/25. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.
- I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

### Kommentar

#### *Plankartans tydlighet*

Plankartorna del 1-3 överlappar varandra med god marginal och det bedöms bli tydligast och vara tillräckligt att planbestämmelserna placeras på den karta där användningsområdet framgår i sin helhet. Plankartan justeras så att inte planbestämmelsernas beteckningar sammanfaller med grundkartans besteckningar.

#### *Enskilt huvudmannaskap*

Planbeskrivningen kompletteras med information särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för gc-väg, natur och park. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för gång- och cykelvägen är att desamma som för övriga vägar och att gång- och cykelvägens huvudsyfte är att hantera intern kommunikation inom planområdet. Enskilt huvudmannaskap föreslås också för några mindre avgränsade ytor av natur och parkmark. Särskilda skäl för två av badplatserna är att dessa har en fungerande förvaltning, då de ingår i gemensamhetsanläggningen sedan tidigare och att det är föreningens vilja att fortsatt ansvara för badplatserna. Idrottsplatsen

och mindre park- och naturytor i anslutning till bostäderna har föreslagits som enskilda i dialog med föreningen. Dessa fyller en funktion för de närboende som mötesplatser, lek, gästparkeringar samt för avledning och fördröjning av skyfall. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för dessa är att åstadkomma en praktisk förvaltning för funktioner för områdets behov.

#### *Befintlig ledningsrätt*

Ledningsrätten med beteckningen 1583K-95/25 nyttjas inte längre inom fastigheten Bosnäs 3:60. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en skrivning kring rättigheten. Nätkraft som har rättigheten avser att ansöka om en omprövning av ledningsrätten. Om det inte sker har även fastighetsägaren en möjlighet att ansöka om en omprövning av ledningsrätten. Det bedöms som tillräckligt och saknas skäl att lägga in en särskild fastighetsindelningsbestämmelse för att reglera rättighetens upphörande inom aktuell fastighet.

## G12 Kommentar Nätkraft Borås AB

### Elnät

På sidan 23 under El, fiber och tele, och sidan 53 under Elförsörjning vill Nätkraft att texten: dessa kan förstärkas och räcker då till det utökade elbehovet. Ersätt med texten: dessa kan förstärkas vid behov.

### Stadsnät

Ingen erinran

### Kommentar

Planbeskrivningen justeras i enlighet med önskemålet.

Se även kommentar till Lantmäteriet om ledningsrätten 1583K-95/25 på Bosnäs 3:60 som inte längre används och som därför bör omprövas av Nätkraft.

## G13 Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för Bosnäs och lämnar följande yttrande. Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

### Kommentar

Noteras.

### 3. Yttranden från berörda

Berörda kan vara fastighetsägare, innehavare av gemensamhetsanläggning, innehavare av servitut, hyresgäster och boende i planområdet eller i dess anslutning.

#### G14 Bosnäs samfällighetsförening

Samfällighetens främsta invändning gäller även fortsättningsvis frågan om huvudmannaskap för den del av Funningevägen som sträcker sig mellan Bovikskrysset och Bosnäs. Vidare har Samfälligheten synpunkter kring hantering av dagvatten samt kommunens skötsel av naturmark. Samfälligheten efterlyser också vissa förtydliganden avseende effekterna av detaljplanen för vissa befintliga vägar med servitut.

##### *Huvudmannaskap för del av Funningevägen*

Som framgår av flertalet samstämmiga yttranden från boende i Bosnäs i samband med samrådet finns ett starkt motstånd mot enskilt huvudmannaskap för den aktuella delen av Funningevägen. Borås stad redogör i sin Samrådsredogörelse för hur frågan är principiellt viktig och att rättspraxis inte är helt entydigt. Samfälligheten håller med om detta.

Borås stad anger vidare några sådana ”särskilda skäl” som enligt Plan- och bygglagen (PBL) krävs för att frånga huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap. Det är välkommet, då tidigare version av Planbeskrivningen nästan helt saknade sådana. Samfälligheten anser dock att de angivna skälen inte är uttömmande och delvis motsägelsefulla.

Viktiga förhållanden att lyfta fram i sammanhanget är att Borås stad de facto har skött den aktuella vägsträckan i flera decennier samt att den nu föreslagna detaljplanen innebär förändringar som innebär att Bosnäs tillgängliggörs för fler kommuninvånare till följd av bl.a. kommunal badplats, kanotuthyrning och kanotled samt 42 nya tomter.

För vägledning i hur PBL bör tillämpas har Samfälligheten tagit del av information på Boverkets hemsida. Myndigheten anger där bl.a. att ”Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap”.

I det här fallet finns flera exempel i Planbeskrivningen som visar på att Borås stad anser att allmänheten ska ha ökat tillträde till området, bl.a. vad gäller badplatsen som en ”attraktiv mötesplats och kanotbas för att locka fler boende och andra besökare till Bosjön”, naturområdet kring Bosnäs som ”mycket lämpligt för ett framtida större friluft- och rekreationsområde”, och sjöarna runt Bosnäs som ”ett av kommunens attraktivaste fiskevatten”.

Dessutom sker en förtätning av området i form av flertalet nya bostadsfastigheter.

När Samfälligheten har tagit del av olika sammanställningar kring tidigare rättsfall kopplat till frågan om enskilt huvudmannaskap framgår vissa andra hänsyn än de som Borås stad lyfter fram. Andra aspekter som har påverkat domslut om huvudmannaskap är, så vitt Samfälligheten kan uttyda, vad som tidigare har gällt i det aktuella området, huruvida områdets karaktär förändras till följd av detaljplanen samt organisation och kompetens hos fastighetsägarna.

I det här fallet rör det sig alltså om en vägsträcka som har skötts av kommunen under lång tid (låt vara av hävd snarare än baserat på tillämpliga bestämmelser) och ett område vars karaktär i och med den föreslagna detaljplanen förändras genom förtätning, utökade byggrätter och tillkommande kommunala nyttigheter. En samfällighet finns som bekant för det lokala vägnätet, men som framgår av samrådsyttrandena finns begränsat med kompetens och engagemang redan för det befintliga samfällighetsarbetet. Dessa aspekter lyfts inte fram i Borås stad argumentation kring huvudmannaskap.

Bland de särskilda skäl som faktiskt nämns i Planbeskrivningen kan vissa ifrågasättas.

Att Borås stad eftersträvar en ”funktionell” förvaltning av vägar och av tradition är restriktiv mot kommunalt huvudmannaskap utanför tätorten ändrar inte det faktum att kommunen de facto har skött vägen under överskådlig tid och att den nu föreslagna detaljplanen innebär förändringar som enligt praxis talar för kommunalt huvudmannaskap. Att det skulle bli billigare för Borås stad med enskilt huvudmannaskap kan inte sägas utgöra ett särskilt skäl enligt den praxis som finns.

I ett av skälen anges att den allmänna badplats och bas för kanotled som planeras inte bedöms alstra någon betydande trafik. För det första rimmar detta illa med de övriga skrivningarna i Planbeskrivningen om ”attraktiv mötesplats” och ”allmänt intresse av att [...] öka tillgängligheten för allmänheten i denna del av kommunen”. För det andra visar Swecos trafikutredning, som den återges i Planbeskrivningen, att trafikallstringen till en ny allmän badplats och kanotbas är svårbedömt – och att det under varma somrardagar skulle kunna innebära så mycket som 400 extra fordon per dag. Denna osäkerhet i bedömningen av trafikallstringen återspeglas inte i Borås stads resonemang. För det tredje beräknar Sweco en total trafikallstring om 230 fordon/dygn (ÅDT), vilket innebär en ökning på mellan 38 och 46 procent jämfört med det nuvarande bedömda trafikflödet på 500-600 fordon/dygn (ÅDT). Även om den sammantagna trafikmängden bedöms som ”fortsatt låg” handlar det alltså om ett i allra högsta grad betydande ökning som inte berörs i resonemanget om huvudmannaskap.

Slutligen anges som ett särskilt skäl att Kommunen kommer att ha andelar i gemensamhetsanläggningarna som motsvarar trafiken till den nya allmänna badplatsen, för att nå sina skogsfastigheter och för trafiken till de nya kommunala tomterna innan de säljs. Här framgår enligt Samfälligheten tämligen tydligt att även det allmännas tillgång till platsen behöver säkras, det vill säga att vägen långt ifrån bara berör de privata fastighetsägarna i området. Detta talar, tvärtom vad Borås stad anger, för kommunalt huvudmannaskap för den aktuella sträckan.

Sammanfattningsvis står det klart att förändringen från kommunal till privat skötsel av vägen är ytterst tveksam givet de förändringar som samtidigt genomförs i detaljplanen. Enligt Samfällighetens mening är det en felaktig tillämpning av PBL som sannolikt inte skulle hålla vid en rättslig prövning.

#### *Dagvattenhantering*

En viktig fråga som ingår i detaljplanearbetet är hanteringen av dagvatten. Frågan aktualiseras särskilt i och med den pågående VA-projekteringen samt Borås stads exploatering av nya tomter i området. Samfälligheten har därvidlag ett antal synpunkter som handlar om ansvarsfördelningen mellan Borås Energi och Miljö (BEM), Borås stad och fastighetsägarna/Samfälligheten.

#### *Huvudmannaskap för nya dagvattenledningar*

Under rubrik ”Skyfall” på s. 20 framgår att Kommunen som markägare/exploatör ansvarar för att genomföra skyfallsåtgärder innan nya tomter och utökningar säljs. Vidare framgår att dessa diken och trummor sedan överlämnas till ”ga:3 eller annan gemensamhetsanläggning”. I dialoger med Borås stad och BEM har Samfälligheten vid flera tillfällen fått veta att hantering av dagvattenhantering är en viktig del av det sammantagna VA-projektet, vilket inte minst anläggningen av flera stora dagvattendammar påvisar. Samfälligheten anser därför att det är mycket märkligt att ansvaret för de ytterligare dagvattenanläggningar som blir följderna av fler fastigheter i området på förhand läggs på fastighetsägarna. Särskilt som det framgår av Planbeskrivningen att flera av åtgärderna ännu inte är utredda i detalj. Eftersom tillkommande anläggningar beror helt på Borås stads beslut att förtäta området och det i dagsläget inte finns möjlighet för befintliga fastighetsägare att bedöma omfattningen av tillkommande anläggningar på ett tillfredsställande sätt anser Samfälligheten att Borås stad behöver ta konsekvenserna av nya tomter i form av huvudmannaskap för de nya dagvattenanläggningar som krävs till följd av dessa.

#### *Dagvattenåtgärder i Område 2a*

Som tidigare nämnts anges i avsnittet om skyfall att Kommunen som markägare/exploatör ansvarar för att genomföra skyfallsåtgärder innan tomter och försäljningar

säljs. I område benämnt 2a utgår tidigare föreslagna tomter och Borås stad tycks därför inte planera några dagvattenåtgärder i området trots att befintliga kulvertar bedöms vara underdimensionerade. Däremot planeras en ny tomt för handel och service i område i direkt anslutning (omnämnt område 2b) och en dagvattendamm bredvid den (omnämnt område 2c). Samfälligheten anser att Borås stad bör ta ett helhetsansvar för ”område 2” och inte utan vidare lämna en konstaterat underdimensionerad del av dagvattenhanteringen samtidigt som nya anläggningar genomförs. Det är mycket svårt för befintliga fastighetsägare att bedöma effekterna av de tillkommande åtgärderna i kombination med de ingrepp som har gjorts i terrängen i samband med VA-utbyggnaden. Borås stad/BEM bör därför ansvara för samtliga dagvattenåtgärder även i detta område, åtminstone fram till dess att konsekvenserna för dagvattenavrinningen av redan gjorda och kommande ingrepp är kända.

#### *Dagvattenåtgärder i Område 4*

Vad gäller område benämnt 4 konstateras att föreslagna tomter översvämmas vid skyfall upp till marknivå +182,5 meter. Som framgår av beskrivningen finns tidigare dikning på platsen, men den har tillåtits att återgå till sitt naturtillstånd. Anledning som anges är att det idag inte finns något brukningssyfte eller pågående dikningsföretag. I den lågpunktskartering som genomförts föreslås rensning av det gamla diket som åtgärd, men det anser Kommunen inte vara förenligt med miljöbalkens regler om markavvattning. Samfälligheten anser att diket aldrig skulle ha tillåtits växa igen från första början och att Kommunen som markägare har brutit i sitt ansvar för diket. Enligt Länsstyrelsen är markägare ansvarig för att underhålla öppna diken och täckdiken om det annars kan uppkomma skada på allmänna eller enskilda intressen. Det gäller oavsett om det finns ett tillstånd för diket, till exempel ett dikningsföretag, eller inte. Snarare än att indirekt lägga ansvaret på nya fastighetsägare genom en reglerad lägsta golvhöjd anser Samfälligheten att Kommunen måste ta sitt ansvar för de tidigare genomförda dikningsåtgärderna som genom försummelse från Kommunen tillåtits växa igen. Samfälligheten anser därför att Borås stad ska ombesörja att befintliga diken rensas på det sätt som föreslår i lågpunktskarteringen.

#### *Skötsel av naturmark*

I Samrådsredogörelsen framgår att ny detaljplan innebär en formell ändring av skogsmarken, på så sätt att Kommunen inte bara ansvarar för skogen som markägare, utan även tar på sig huvudmannaskapet för den planlagda allmänna platsmarken. Skogen kommer dock fortsatt att i första hand att förvaltas utifrån de natur- och rekreationsvärden som finns, vilket normalt innebär minimalt med skötsel från Kommunens sida. I Planbeskrivningen framgår att skötseln kommer att anpassas för att gynna de naturvärden som finns inom respektive naturtyp och inte styrs närmare än så i detaljplanen.

Samfälligheten ser positivt på att det tydliggörs att Kommunen är ansvarig för att sköta om sin mark, men tycker samtidigt att det är olyckligt att skötseln beskrivs så pass vagt och i termer av ”minimal skötsel”. Det finns enligt Samfälligheten ett uppdämt behov av skötsel av naturmarken runt vägar och fastigheter i området och det är därför nödvändigt att Kommunen i samband med den förändring som detaljplanen innebär gör ett omtag för att komma till rätta med till exempel sly, fallna träd o dyl på kommunal mark som annars riskerar att försämra allmänhetens tillgång till naturmarken (vilket framhålls som ett av huvudsyftena med detaljplanen) eller skada enskild egendom. Med andra ord anser Samfälligheten att Kommunen inledningsvis behöver göra vissa insatser avseende skötsel av naturmark utöver vad som rymms inom ordinarie skogsbruksplan.

#### *Befintliga vägar med servitut*

Under rubrik ”Ny gemensamhetsanläggning eller del i Bosnäs ga:3” på s. 47 framgår att vägområde fram till fastigheterna 3:61 och 3:62 omfattas av servitut som ger fastigheterna rätt att använda vägen. Vidare framgår att om en avstyckning sker från 3:61 bör hela eller delar av vägen i stället ingå i en gemensamhetsanläggning, antingen en ny mindre med delägarförvaltning eller att den tas in i Bosnäs ga:3. Det är dock otydligt vad som händer med vägarna om avstyckning inte sker, vilket bör förtydligas.

Under rubrik ”Bosnäs ga:4” framgår att befintligt servitut för väg till förmån för Bosnäs 3:60 blir onyttigt om vägen tas in i gemensamhetsanläggningen. Det framgår dock inte vad som händer om vägen inte tas in i en ny gemensamhetsanläggning, vilket bör förtydligas.

## Kommentar

Synpunkterna tillgodoses inte.

#### *Huvudmannaskap för del av Funningevägen*

Huvudmannaskapet för Funningevägen ändras inte.

Kommunen står fast vid sin bedömning i granskningshandlingen att det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för vägarna i planområdet.

- » *Borås Stad eftersträvar en funktionell och enbetydig förvaltning av vägar och är av tradition restriktiv mot kommunalt huvudmannaskap utanför centralorten. Bosnäs ligger 9 kilometer ifrån Borås centrum och hänger inte samman med det kommunala vägnätet (är drygt 4 kilometer till närmsta kommunala vägar i Gässlösa.)*
- » *Området är inte ett utvecklingsområde i kommunens översiktsplan.*
- » *Det saknas kommunal service i området. En ny allmän badplats och bas för kanotled planeras, men denna målpunkt bedöms inte alstra någon betydande trafik.*
- » *Kommunen kommer att ha andelar i gemensamhetsanläggningarna för Funningevägen respektive lokalnätet som motsvarar*

*trafiken till den nya allmänna badplatsen, för att nå sina skogsfastigheter och för trafiken till de nya kommunala tomterna innan de sålts.*

- » *Både Funningevägen och det enskilda vägnätet är berättigade att få driftbidrag från kommunen och staten.*
- » *Kommunens strävan att hjälpa till med iordningställande av allmän plats. I samband med VA-utbyggnaden ser kommunen att det finns möjlighet att tillgodose två av de önskemål som framkommit från synpunkterna i samrådet, dels att iordningställa en grusad gångväg utmed Funningevägen inom planområdet (söder om Norra Lindevägen), dels att bredda vägkurvan i korsningen Funningevägen/Älsjövägen/Bönäsvägen och att överlämna dessa utan ersättning till Bosnäs ga:3 och Bosnäs samfällighetsförening.*

#### *Huvudmannaskap för nya dagvattenledningar*

Borås Energi och Miljö (BEM) har som VA-huvudman ansvar för alla anordningar för omhändertagande av dagvatten från förbindelsepunkt från befintliga och nya fastigheter i Bosnäs. VA-huvudmannen ansvarar för utformningen av den allmänna VA-anläggningen upp till att det allmänna dagvattensystemet är fullt och dagvattnet når markytan, enligt Branschorganisationen Svenskt vattens publikation P110. BEM ansvarar alltså inte för att omhändertaga skyfallsvatten utöver ett 10-årsregn.

Gemensamhetsanläggningen (ga:3) har idag diken, kulvertar och ledningar för både dagvatten och skyfall. Dessa ägs gemensamt av ga:3 i hela området. Vissa av dessa tas över av BEM och dagvatten leds till BEM:s anlagda ledningar eller blir onyttiga och kan tas bort. Vissa ledningar och diken behöver dock fortsatt finnas kvar i ga:3 för att avleda och skydda fastigheter från skyfall samt för hantering av dagvatten från vägar. Det saknas dokumentation om ga:3's ledningar med mera och alla är inte inmätta. Det rekommenderas därför att i samband med kommande lantmåteriförrättning av ga:3 att det tydliggörs med karta vilka ledningar och diken som ingår i ga:3.

Där det krävs nya anordningar för skyfall för nya kommunala tomter, är det kommunen som ansvarar för iordningställandet. Därefter är det lämpligt att dessa tas in i Bosnäs ga:3 där övriga liknande anläggningar ingår, alternativt hanteras i en egen mindre ga:. Vad som är mest praktiskt och rättvist i ansvaret för olika skyfallsanläggningar utreds och bestäms i kommande lantmåteriförrättning för de nya tomterna.

#### *Dagvattenåtgärder i område 2a*

BEM kommer att ta hand om dagvatten från alla befintliga fastigheter vid Östra Älmevägen. Befintliga kulvertar 2-1 och 2-2 (enligt beteckningarna i skyfallsutredning) och diken som alla ingår i gemensamhetsanläggningens (ga:3) ansvar, har som funktion av avleda skyfallsvatten från naturmark. Dessa, liksom diket öster om fastigheterna, behöver vara kvar för att skydda tomterna från översvämning och ansvaret ligger därför kvar på ga:3.

Skyfallsutredningen anger att dessa kulvertar 2-1 och 2-2 i område 2a är underdimensionerade och rekommenderar att dessa dimensioneras upp. Vid ett skyfall riskerar annars att vatten avrinner över ytan på fastigheten Bosnäs 11:21 Det blir dock inte stillastående på tomten utan avrinner naturligt vidare ner mot Östra Älmevägen på den västra sidan av tomten. För att undvika att vatten avrinner över ytan på Bosnäs 11:21 kan kulvert 2-1 dimensioneras upp enligt utredningens förslag. En alternativ åtgärd är att en låg vall byggs öster om Bosnäs 11:21, vilket gör att vattnet fördröjs inom naturmarken. Beräknad översvämningssyta för ett 100-årsregnet når upp till +169,85. Det räcker därmed med en låg vall på 20-40 cm upp till +170,1 för att fördröja översvämningen. Vallens placeras med fördel över VA-ledningsstråket, där marken/vegetationen redan är ianspråktagen. Kommunen anser att en vall är att föredra framför uppdimensionering av kulverten 2-1 eftersom det bidrar till ett strypt flöde och långsammare avrinning från naturmarken. Marken är planlagd som natur med enskilt huvudmannaskap vilket ger rådighet för en gemensamhetsanläggning att ansvara dike, fördröjningsyta och eventuell vall.

Under utbyggnaden av VA har problem uppstått med vattenpölar på Östra Älmevägen. Det beror på att befintligt dike norr om vägen satts igen i samband med BEMs etablering på ytan. BEM ansvarar för att återställa diket och kommer i samband med det att göra ett kapacitetsförstärkt svackdike på parkytan mellan Östra Älmevägen och kulverten under Funningevägen. Diket blir en avsedd plats för vattnet att fördröjas vilket innebär att uppdimensionering av trumman under Funningevägen (2-2) inte längre är nödvändig. Denna åtgärd kommer då att kunna fördröja mer vatten än tidigare dike.

Ny verksamhetstomt mellan Östra och Södra Älmevägen var innan den fylldes ut för etableringsytan en lågpunkt som översvämmas till +166 vid ett 100-årsregnet och sedan avrinner mot trumma 2-2. Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om lägsta golvhöjd + 166,2 för ny bebyggelse. Tomtytan ska höjdsättas så att skyfall avrinna mot den stora fördröjningsytan söder om Södra Älmevägen.

#### *Dagvattenåtgärder i område 4*

Kommunen har tittat närmare på äldre kartor och bedömer att diket söder om fastigheterna Bönåsvägen 10-18 har anlagts för att leda om regnavrinningen från kullens höjdpunkt vid Bönåsvägen, i samband med att området byggdes. Utifrån sin funktion (diken och ledningar som behövs för områdets skyfallsavledning) bedömer kommunen att det ingår i ga:3's ansvar (kartdokumentation saknas om vad som ingår i ga:3). Då diket inte har rensats under lång tid har det till stora delar vuxit igen och återgått till sitt naturtillstånd. Det innebär att anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet

krävs för att rensa och återställa diket. För att vattnet ska avrinna vidare måste även diket mot söder som avvattnar torvmaken rensas, vilket kan innebära tillstånd för markavvattning. Kommun anser att det är bättre för naturen att inte avleda vattnet och att diket därför bör utgå ur ga:3 i samband med att ga:3 omprövas.

#### *Skötsel av naturmark*

I en detaljplan görs skillnad på användningarna allmän plats PARK respektive NATUR. PARK används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Syftet med planlagd NATUR är att säkerställa att området bevaras som ett grönområde. Det finns alltså inte några krav på att naturmark ska skötas mer än enligt skötselplan/ortens sed eller genom viss städning. Detta innefattar ibland även röjning och avverkning. Vanligt skogsbruk kan inte bedrivas inom detaljplanerat område med användningen NATUR. I Borås finns en skogsbruksplan i vilken klassning och skötsel av Bosnäs planlagda naturtytor kommer att främja rekreation och naturvärden.

Beroende på vilka naturvärden som finns på platsen kan sly, döda och fallna träd vara av betydelse för växt- och djurlivet men behöva röjas bort vid stigar för att inte hindra promenader. Kommunens Tekniska förvaltning kan kontaktas om det finns träd som fallit över stigar eller som utgör risk för skada på enskild egendom.

#### *Befintliga vägar och servitut*

Ifall Västra Älmevägen införrättas i en gemensamhetsanläggning (ga:3 eller ny ga:) blir befintliga vägservitut för Bosnäs 3:61 och 3:62 onyttiga och kan tas bort. Annars finns servituten kvar och fastighetsägarna fortsätter att ansvara för vägen.

Ifall vägen till Bosnäs 3:60 inte tas med i ga:4 finns servitutet kvar.

## G15 Bosnäs 3:61/Bosäter

### *Prickad yta vid infart*

Ytan närmast infarten till vår fastighet är ”prickad” i planförslaget, vilket innebär att den inte får förses med byggnad. Vi tolkar det som att syftet är att skydda de träd som inmätts i detaljplanen. Delar av det streckade området är emellertid redan ianspråktaget som trädgård och kommer dessutom att delvis grävas upp i samband med anslutning till VA. Ytan är också sådan att den i framtiden skulle kunna komma i fråga för t.ex. biluppställningsplats/carport. Vi anser att den prickade ytan är omotiverat stor och tycker att skyddet för träden och angränsande naturmark kan åstadkommas med en betydligt mindre prickad yta, till exempel i höjd med de nämnda träden. Se röd markering i Figur 1 en illustration.

### *Gräns för strandskydd*

Strandskyddet upphävs på en del av fastigheten som redan är tagen i anspråk, vilket är rimligt. Vad gäller gränsen för strandskyddet anser vi att den bör följa den utritade höjdkurvan, eftersom det bättre motsvarar den ianspråktagna ytan än det utritade strecket. Skillnaderna för strandskyddets intresse till följd av detta torde bli minimala, samtidigt som en framtida byggnation av komplementbyggnad på ytan närmast det strandskyddade området skulle underlättas om zonen överensstämde med den idag ianspråktagna ytan. Se blå markering i Figur 1 för en illustration.

### *Stenpir i sjön*

Fastigheten sträcker sig ut i Bosjön och en gammal stenpir går ut en bra bit i vattnet. Den syns vid normalvattenstånd (se grön markering i Figur 1 för en ungefärlig illustration – bilder på piren har tidigare skickats till ansvarig Planarkitekt). Vi anser att det kan vara en god idé att rita in stenpiren på samma sätt som befintliga stenmurar för att säkerställa bevarande.

### *Synpunkt avseende grannfastighet (Bosnäs 11:1)*

Våra grannars fastighet Bosnäs 11:2 förses i detaljplanen med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att inte ”förvanska såväl enskilda byggnader som miljön som helhet”. Vi har inga synpunkter angående detta utan anser att det är ett lovvärt syfte att skydda kulturhistoriskt intressanta byggnader. Vår synpunkt handlar i stället om att fastigheten Bosnäs 11:1 upplåts för nybyggnation utan att, så vitt vi kan utläsa, omfattas av några skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Vi menar att det kulturhistoriska värdet i Bosnäs 11:2 inte enbart beror på själva husets utformning utan också på dess direkta närmiljö, där både vår fastighet och grannfastigheten Bosnäs 3:60 är byggda i liknande stil och bör betraktas i ett sammanhang. Lika illa som att genomföra förvanskande byggnationer på Bosnäs 11:2 vore det om något byggdes på Bosnäs 11:1 som inte passade in i detta sammanhang. En

modern enplansvilla skulle till exempel stå i bjärt kontrast till övriga nämnda grannfastigheter liksom till den ladugård som tidigare stod på platsen.

Vi anser därför att det kulturhistoriska perspektivet måste beaktas även vid exploatering av att Bosnäs 11:1. Antingen genom att ge Bosnäs 11:2 möjlighet att utöka sin fastighet genom köp (likt den möjlighet till utökning som ges till andra fastigheter i området), genom att belägga Bosnäs 11:1 med lämpliga bestämmelser om byggnaders exteriör (brutet tak, färgsättning, traditionell stil eller liknande) eller genom att omvandla Bosnäs 11:1 till naturmark, det vill säga inte bebygga den.

### *Kommentar avseende information om naturskydd på Bosjön*

Att miljön runt Bosjön är skyddsvärd står utan tvekan. Det gäller bland annat fågellivet, där storlommen lyfts fram som en särskilt störningskänslig art. Borås stad konstaterar att ”snabba båtar är därför inte lämpligt här” samt att människor måste hålla avstånd från storlommens häckningsplatser mellan april och juni. Vi kan konstatera att det redan idag förekommer snabba båtar med stora bensinmotorer på Bosjön och befarar att dessa kommer att bli fler när allmänhetens tillgång till Bosjön ökar i och med kommunal badplats, båtiläggningsplats, m.m.

Det idealiska vore en hastighetsbegränsning på sjön (jmf synpunkt S67 i Samrådsredogörelsen) alternativt ett förbud mot bensinmotorer, vilket torde ha samma effekt. Kommunen har anfört att det är Länsstyrelsen som kan fatta beslut om hastighetsbegränsning genom lokala sjötrafikföreskrifter och att vem som helst kan inkomma med förslag om det. Vi anser att kommunen bör föreslå för Länsstyrelsen att så ska ske.

Oavsett anser vi att kommunen i samband med anläggning av bryggor, båtiläggning, m.m. måste informera tydligt om vilka bestämmelser som redan gäller (t.ex. sjölagen och artskyddsförordningen) och vilken hänsyn som måste tas. Vi anser också att kommunen efter anläggningen under en period noga bör följa upp huruvida bestämmelserna följs och vid behov vidta ytterligare åtgärder.

### *Kommentar avseende betesmark*

Vi ser positivt på förslagen att planlägga betesmark vid Bosjölund och i södra Bosnäs. Det är en åtgärd som bidrar till att både miljö- och kulturvärden genom att i någon mån efterlikna området ursprungliga karaktär av småskaligt jordbrukslandskap. Förutom det utpekade området i södra Bosnäs anser vi att kommunen även bör överväga att planlägga området strax norr om detta område (se Figur 2 för markering) som betesmark. Det aktuella partiet är kraftigt igenvuxet och skulle vinna på att luckras upp av betande får. Av det äldre fotot framgår också att detta tidigare var betesmark, vilket talar för idén.



## Kommentar

### *Prickmarkerad yta*

Syftet med prickmarken är att skydda trädens rotzon. Utifrån de aktuella trädens storlek är det inte lämpligt att minska föreslagen radie på 7 meter från stammarna. I söder minskas prickmarken något så att den endast följer trädets radie och inte dras ut till fastighetsgränsen. Prickmarkerad yta inom (n<sub>1</sub>) får inte bebyggas men kan användas som biluppställningsplats. Dock ska marken vara genomsläpplig för regnvatten.

### *Strandskydd*

Gränsen för strandskydd har kontrollerats och stämmer i huvudsak väl med ianspråktagen tomtplats. Endast en mindre justering görs där ytan för upphävt strandskydd utökas ca 2 meter i södra kanten vid inmätt punkthöjd.

### *Stenpir*

Det stämmer att stenpiren vid lågt vatten är längre än vad grundkartan visar. Det framgår tydligt i kommunens ortofoto från 1972. Grundkartan är korrekt upprättad utifrån en bedömd normalvattennivå och det finns inget behov av att ändra den. Grundkartan har inte någon betydelse för att säkerställa stenpirens bevarande. Det är ortofotot från 1972 som har betydelse eftersom det tydligt visar att stenpiren fanns på plats innan strandskyddslagstiftningen infördes 1975.

### *Obebyggd fastighet Bosnäs 11:1*

Om fastigheten hade legat inom ett större område med kulturmiljövärden hade det motiverat mer långtgående utformningsbestämmelser för ny bebyggelse. Fastigheten gränsar till en bostadstomt med kulturhistoriska värden. I Plan- och bygglagen (2 kap 6 §) finns anpassningskrav som reglerar att byggnadsverk ska prövas mot kravet på en utformning och placering som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Kommunen bedömer att det räcker med att pröva anpassningskravet i PBL för ny byggnad vid bygglov.

### *Naturskydd*

Frågan om hastighetsbegränsning på Bosjön kan inte hantearas eller regleras i detaljplaneprocessen. Det är Kommunstyrelsen som kan ta beslut om att ansöka till Länsstyrelsen om hastighetsbegränsning eller förbud mot motorbåtstrafik.

### *Betesmark*

Detaljplanen möjliggör betesmark på ett flertal ytor i detaljplanen, bland annat ytan söder om badplatsen som föreslås i yttrandet. Planbestämmelsen möjliggör, men säkerställer inte att ytorna betas. Inhägnad för bete får ske och grindar ska finnas. Detta förtydligas i planhandlingarna. För att det ska bli aktuellt med bete behöver det också finnas djurhållare

med lämpliga betesdjur i närområdet och förutsättningar för att skriva skötselavtal. Av de ytor som möjliggörs för bete i detaljplanen har kommunen prioriterat två ytor (vid vattenverket och vid Bosjölund) där förutsättningarna för bete bedöms som mest gynnsamma och där medel för stängsling och grindar kommer att avsättas från kommunstyrelsen som en kompensationsåtgärd. Det hindrar inte att de andra ytorna med egenskapsbestämmelsen bete också kan komma bli aktuella för bete, om och när det finns förutsättningar för det. Avseende föreslagen yta söder om badplatsen, så bör inte bete förekomma för nära stranden och badplatsen pga risk för bakterier i vatten. Detta förtydligas i plankartan, genom att ytan minskas något så att den avgränsas från strandlinjen. Det har även utvecklats höga naturvärden här som eventuellt bevaras bättre utan bete, vilket behöver beaktas ifall bete skulle bli aktuellt.

## G16 Bosnäs 3:62/Bosjölund

### *Strandskydd inom Bosnäs 3:62*

I första förslaget var strandskyddet upphävt för hela fastigheten men nu är en tomtplatsavgränsning gjord. Vi önskar att den avgränsningen skulle se annorlunda ut, på det föreslagna prickade området har vi idag tillfällig vedförvaring men med önskan om att kunna bygga en större permanent lösning, dvs marken är redan ianspråktagen och används. Se bifogad bild på önskad avgränsning. Inga stora ädellövträd växer på den del vi önskar upphäva strandskyddet utan endast gran och småträd.

### *Betesmark runt Bosjölund*

Vi tycker det nya förslaget om att göra betesmark runt Bosjölund för att hålla marken öppen och återställa hur det en gång såg ut är jättebra. Vi önskar dock att man övervägde "skogsbetesmark" ända ner till sjön då vi tror att skogen skulle bli mer tillgänglig att gå igenom om marken hölls mer öppen. Detta behöver inte gå i strid med att man återplanterat utan skulle kunna ordnas genom att man exempelvis inte möjliggör för bete förrän planteringen växt till sig och gallrats.

## Kommentar

Synpunkterna tillgodoses inte respektive delvis.

### *Strandskydd*

Gränsen för upphävande av strandskydd har säkerställts. Ytan för upphävande kan inte utökas eftersom ytan inte bedöms utgöra ianspråktagen tomt.

### *Betesmark*

Ytan som möjliggörs för bete vid Bosjölund utökas något. Det är dock inte lämpligt med bete nära strandkanten pga risk för att vattnet påverkas av bakterier.

## G17 Bosnäs 3:98/Östra Äskevägen 1

Synpunkt via mail och telefonsamtal. Fastighetsägaren önskar att köpa till mindre mark än vad som redovisas i detaljplanen och frågar om det är möjligt.

### Kommentar

Synpunkten tillgodoses. För all utökad kvartersmark i planområdet gäller att det är möjligt att köpa hela eller del av den ytan som möjliggörs i detaljplanen. Ifall man vill köpa del av ytan, finns därmed möjligheten kvar att köpa till ytterligare mark i framtiden. Dock tillkommer kostnad för fastighetsbildning vid varje tillfälle för markköp.

## G18 Bosnäs 10:13/Södra Lindevägen 4

Vi motsätter oss att det får byggas tvåvåningshus på Södra Lindevägen. Det räcker med ett och ett halvplanshus.

Motsätter oss också att kommunen vill släppa huvudmannaskapet till våran förening. Ska det byggas en kommunal badplats så ska Borås kommun stå för huvudmannaskapet.

### Kommentar

Synpunkterna tillgodoses inte. Nockhöjden 8 meter som möjliggör 2-våningshus bedöms som rimlig i Bosnäs i samband med omvandlingen till permanentusområde. Huvudmannaskapet för Funningevägen föreslås fortsatt vara enskilt. Se mer info under kommentar till Bosnäs samfällighetsförening.

## G19 Bosnäs 11:2/Västra Älmevägen 4

*Tidigare förslaget utfartsförbud från Bosnäs 11:1 och 11:2 tas bort. Fastigheterna kommer att få samutnyttja befintlig utfart från Bosnäs 11:2.*

Detaljplanen kommer sannolikt att öka trafiken runt fastighet 11:2, vi vill att Bosnäs 11:1 får en egen utfart till Funningevägen via Västra Älmevägen för att minska belastningen på Bosnäs 11:2, vi är redan idag 3 fastigheter som har utfarter/adresser på västra älmevägen så ett ev skapande av en samfällighet/servitut (mer än 2 hushåll) kommer krävas oavsett.

### *Påverkan på fastighetsvärde*

Varsamhetsbestämmelserna för 11:2 är många (vi delar dock Borås stad uppfattning att huset och dess omgivnings ursprung skall behållas) men vid en ev framtida försäljning riskerar värdet att sänkas då antalet intressenter kommer minska betydligt då det är både krångligt och väldigt dyrt att underhålla och förvalta.

Rimliga restriktioner för att 11:2 skall behålla det tidstypiska utseendet är: Huvudbyggnad - Rivningsförbud, takmaterial, fönstersnickerier och fasad.

### *Byråkrati*

Underhåll kräver byggstart av Borås stad vilket är ett orimligt krav, det är ett gammalt hus som kräver ständigt underhåll att

då lägga tid och energi på byråkrati för att få startbesked av Borås stad är inte rimligt, då regleringar kommer finnas blir det enligt lag inte möjligt att göra förändringar / underhåll som inte följer detaljplanen, och den risken med allt vad det innebär i tid och kostnader är inte vi beredda att chansa på, kravet på startbesked för underhåll bör tas bort att underlätta för fastighetsägare.

### *Framtida byggnation och estetik*

För att bevara det historiska och estetiska värdet av området runt fastighet 11:2 bör nya byggnader som uppförs i området ha regleringar som säkerställer att de harmoniserar med befintlig bebyggelse. Detta inkluderar krav på fasadmaterial och arkitektonisk stil.

Försäljning av 11:1 genom fastighetskö ökar risken för att få en fastighet som inte passar in i den bilden Borås stad vill visa av området runt 11:2, det framgår extra tydligt sett till restriktionerna som åläggs 11:2, 11:1 bör åläggas med restriktioner för att "smälta in" alternativt erbjudas till försäljning till ägare av 11:2.

### *Bosnäs 11:1*

Många i området ges möjlighet att utöka sin fastighet genom att köpa till mer tomt, det skulle vara en naturlig del att erbjuda 11:1 till ägaren av 11:2 då tomterna siter ihop på ett naturligt men framför allt historiskt sätt då den tillhörande ladan som nu tyvärr är riven tidigare låg på 11:1, så historiskt sett har det tidigare varit en stor tomt, så återigen, vill Borås stad bevara historien kring denna historiska fastighet bör vi gå hela vägen!

Alternativt behålls 11:1 som den är i dagsläget, naturmark, då det även tillkommer en handelsplats på andra sidan Funningevägen, vilket kommer öka trafiken och antalet människor i närheten

### Kommentar

#### *Utfart*

Kommunen bedömer att det är rimligt att behålla nuvarande infart till Bosnäs 11:2 direkt från Funningevägen. I gällande byggnadsplan finns ett utfartsförbud, vilket tas bort för att bekräfta infarten. Infarten är även fördelaktig för fastigheten Bosnäs 11:1's användning och disposition och ska därför kunna samutnyttjas inom den mark som kommunen äger idag. Båda fastigheterna får rätt till utfartsservitut med stöd av detaljplanen. Utfarten är belägen utanför Bosnäs 11:2's befintliga fastighetsgräns och innebär därmed inte någon belastning på Bosnäs 11:2. Det finns inget som hindrar att fastigheten Bosnäs 11:1 i stället ansluts till Västra Älmevägen, om en framtida köpare tycker att det är en bättre lösning.

### *Fastighetsvärde*

Detaljplanens rivningsförbud och skyddsbestämmelser och syftar till att skydda det kulturhistoriska värdet på

aktuell fastighet. Bestämmelserna om rätt till ersättning av kommunen för eventuell ekonomisk skada som bestämmelserna medför regleras i Plan- och bygglagen 14 kap. 7, 10§. Rätten gäller dock endast om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras eller om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Kommunen bedömer att byggnaderna är i gott skick och att skydds- och bevarandebestämmelserna i detaljplanen inte sänker fastighetsvärdet.

I granskningshandlingen (sid 51) anges att kommunen innan antagande av detaljplanen avser att skicka ut brev till fastighetsägare med skyddsbestämmelser för kulturmiljö, med föreläggande om att framställa krav på ersättning inom två månader. Det är en möjlighet som finns i PBL i syfte att kommunen ska kunna förutse eventuella ersättningsanspråk. Det bedöms dock inte som nödvändigt med ett sådant föreläggande eftersom de byggnader som berörs av bestämmelserna är i gott skick och därmed inte bedöms vara berättigade till ersättning. Skrivningen tas bort. Kommunen kommer med kungörelse i BT eller skriftligt underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning och upplysa om att talan i MMD ska väckas inom två år från den dag då detaljplanen fick laga kraft. (PBL 5 kap. 26§)

#### *Byråkrati*

Krav på startbesked kvarstår men plankartan förtydligas med upplysning om att startbeskedet är avgiftsfritt.

#### *Bosnäs 11:1- estetik*

Om fastigheten hade legat inom ett större område med kulturmiljövärden hade det motiverat mer långtgående utformningsbestämmelser för ny bebyggelse. Fastigheten gränsar till er bostadstomt med kulturhistoriska värden. I Plan- och bygglagen (2 kap 6 §) finns ett anpassningskrav som reglerar att byggnadsverk ska prövas mot kravet på en utformning och placering som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Kommunen bedömer att det räcker med att pröva anpassningskravet i PBL för ny byggnad vid bygglov.

#### *Bosnäs 11:1 ytan*

Bosnäs 11:2 omges av två obebyggda avstyckade tomter, 11:3 och 11:1. Bosnäs 11:3 utgör till större delen betesmark som bedöms värdefull att bevara och planläggs därför som natur som möjliggör för fortsatt bete. Bosnäs 11:1 bedöms dock fortfarande vara lämpligt för byggnation i syfte att tillskapa fler bostäder och VA-anlutningar i Bosnäs. Ägaren till Bosnäs 11:2 kommer att i likhet med många andra fastighetsägare i området ha möjlighet att köpa till mark. I planförslaget är det relativt generösa arealer som är möjliga att reglera över till Bosnäs 11:2 från Bosnäs 3:1 och 11:3.

## **G20 Bosnäs 11:4/Norra Älmevägen 20**

Enligt mått på minskad och utökad fastighet, har vi nu lagt några plintar på vår tomt och har följande synpunkter (se bifogad fil för detaljerade bilder):

Utebelysning ska vara utanför var tomt (så ska flyttas eller tas bort) – se sidan 1. Finns det möjlighet att utöka lite den ny tomtgräns så att vi kan ha utebelysningen kvar på tomten? Vi måttade att det finns just nu mer än 4m för vägen som ska byggas, vilken är mer än vad du sa ni behöver som vägen bredd. Våra synpunkter gäller med villkoret att kunna behålla träden mellan funningenvägen och Norra Älmevägen.

Som vi diskuterade på telefon med dig, skulle vi behöva parkera våra 2 bilar nära huset och planen var att bygga en carport på tomten. Vi har flera alternativ (en på befintlig tomt och en på utökad tomt) men för både alternativ är det bara för 1 bil och går det inte att ha 4m avstånd mellan carport kanten och tomtgräns enligt vad du skickade oss. Se sidor 2, 3 och 4. Finns det möjlighet att utöka lite till vår tomt eller kan vi få en bygglov som tillåter att inte ha 4m avstånd mellan carport kanten och tomtgränsen?

Vi är inte säkert att alla jordvärmeslingor är på den utökad tomt ni föreslår eftersom ni tar 9.7m från inmätt träd (se sidan 3). Vad händer om vi har några värme slingor utanför vår utökad tomt angående väg/cykelväg som ska byggas?

### **Kommentar**

Synpunkterna tillgodoses inte.

Avgränsning av tomten ändras inte eftersom utrymmet behövs för vägen. Vägen behöver byggas upp något vilket medför mindre slänter på sidorna. Utrymmet möjliggör även för att kunna behålla granarna mellan Funningevägen och Norra Älmevägen. Dessa behöver dock klippas för att de inte ska breda ut sig över vägen.

Nuvarande förslag innebär en stor utökning av tomten och det bör finnas plats att bygga en carport som stämmer med detaljplanen. Biluppställningsplatsen behöver inte vara vinkelrät mot gatan. Genom att placera carport parallellt med prickmarken (4 meter från gatan) så finns det plats med en biluppställningsplats 6 meter framför entrén till carporten.

Vi har inte fått någon exakt karta över jordvärmeslingornas placering, men anläggningen ligger i huvudsak inom det område som möjliggörs för utökning av fastigheten. I samband med tillköp av mark och fastighetsbildning kommer nuvarande arrende att upplösas. För den del av jordvärmeanläggningen som eventuellt ligger inom allmän plats kan avtal träffas om partiell nyttjanderätt om parterna kommer överens om det.

## G21 Bosnäs 11:11/Norra Älmevägen 6

Enligt era förslag ska det byggas en upphöjd gång- och cykelväg framför fastighet Bosnäs 11:12. Eftersom detta kommer att blockera direkt infart till grannens parkering så innebär det att jag inte kan ha några gäster parkerade framför min parkering på Bosnäs 11:11 och inte heller bil med släpkärra, eftersom granne 11:12 då inte kommer in till sin parkering. Grannen har dessutom bara en parkeringsplats, så hans möjligheter till gäster försvinner också.

Det fungerar ypperligt för folk att promenera framför tomterna idag så jag ser det bara som värdeminskande för både mig och grannen att göra en upphöjd gång där.

I stort sett alla resterande hus på gatan har möjligheter att parkera framför tomterna, det har inte vi. Motsätter mig å det grövsta förslaget att begränsa våra parkeringsmöjligheter till förmån för en upphöjd gång- och cykelväg.

### Kommentar

Synpunkten tillgodoses inte. Detaljplanen innebär att ett gång- och cykelstråk möjliggörs utmed Funningevägen som leds in på Norra Älmevägen. Ytan framför Norra Älmevägen 2-4 kommer därmed inte att vara tillgänglig för parkering. Parkering ska i första hand ske på egen fastighet. I planförslaget har ett bredare gatuområde lagts ut söder om Norra Älmevägen 8-16, vilket används för parkering idag. Ingen fastighet på Norra Älmevägen har idag någon rättighet för parkering inom kommunens fastighet Bosnäs 3:1. Om gemensamhetsanläggningen omprövas till att omfatta hela det här området, så finns det därefter möjlighet att fortsatt använda ytan för parkeringsplatser längs med gatan. Parkeringsplatserna blir i så fall gemensamma för delägande fastigheter.

Detaljplanen reglerar inte utfartsförbud mot Funningevägen från Norra Älmevägen 2 och 4, så det kommer fortfarande att vara möjligt. Det är här planlagt som huvudgata fram till fastighetsgränserna. För att tydliggöra att gc-väg får byggas inom denna användningsyta, läggs planerad gc-väg in med en egenskapsbestämmelse. Norra Älmevägen 2 måste fortsatt ha direktutfart mot Funningevägen och därmed korsa gc-vägen. Norra Älmevägen 4 däremot, kan med fördel ha sin utfart mot Norra Älmevägen, för att minimera antalet utfarter som korsar gc-vägen. Norra Älmevägens norra anslutning till Funningevägen är väldigt bred och otydlig idag. I trafikutredning sid 23-24 ges förslag till hur korsningen kan smalnas av och ytan styras upp bättre för att skapa en tryggare och tydligare korsningspunkt.

## G22 Bosnäs 11:21/Östra Älmevägen 4

Geosigma"-protokollet punkt 2.7.4 angående trummor som är underdimensionerade. Det bildas nu vattensamlingar vid regn på flera platser runt min tomt.

Vändplats vid vår parkering finns ej med på vissa kartor.

När i tiden beräknas mur, staket och angränsande naturmark återställas.

För att utveckla friluftslivet och för allas säkerhet önskas en Cykel & Gångväg.

### Kommentar

Synpunkterna tillgodoses delvis.

#### *Skyfall*

Borås Energi och Miljö (BEM) har haft möte på plats med fastighetsägaren. BEM kommer att återställa och uppdimensionera tidigare dike mellan trummorna 2-2 och 2-1. Nuvarande vattensamlingar till följd av BEMs etableringsplats kommer därmed att försvinna.

Detaljplanen medför inga nya förhållanden på platsen som påverkar skyfallsfrågan för Bosnäs 11:21. I skyfallsutredningen har platser som riskerar att påverkas av skyfall identifierats utifrån befintliga förhållanden och förslag på åtgärder ges. Enligt utredningen rekommenderas uppdimensionering av trumma 2-1 för att undvika att vatten rinner över markytan på Bosnäs 11:21 vid ett 100-årsregen. Vattnet tar väg över tomten men riskerar inte att bli stillastående. Den befintliga trumman ingår i gemensamhetsanläggningen som behöver omprövas för att hantera det här. En alternativ åtgärd är att höja marken med en låg vall öster om tomten och fördröja skyfallet inom naturmark. Detaljplanen möjliggör för båda dessa åtgärder. Se mer info i kommentar till Bosnäs samfällighetsförening.

#### *Vändplats*

Befintlig vändplats finns redovisad i detaljplanen. I och med att Östra Älmevägen är möjlig att trafikera med genomfart till Funningevägen saknas behov av en större vändplats här.

*Återställning:* BEM bedömer att återställningen av marken är klar under hösten 2024.

*Cykel och gångväg:* Se kommentar nedan till Bosnäs 14:25.

## G23 Bosnäs 12:4/Västra Lillvägen 7

Inte helt enkelt att läsa alla detaljer som hänvisar till div olika sidor eller lagar. Inte helt tydligt om vad som gäller.

### GA:4

Vi motsätter oss att ta över GA:4. Enl gällande detaljplan leder Allmän väg fram till område G (fastighet 3:108) resterande vägar i området hör till Bosnäs Samfällighetsförening.

Finns inga särskilda skäl till varför vi i Bosnäs skall ta över en Allmän väg (enl nuvarande detaljplan D nr 604/168) som nu Borås Stad vill använda/utvidga för att stärka friluftslivets intressen för hela kommunen. Utöka området för nya fastigheter och en ny allmän badplats, kanotleder mm.

### Upphävt strandskydd för nya fastigheter

Västra Lillvägen Q (1tomt) Norra Lindevägen M (1 tomt).

### Ang. eget ansvar:

Till denna nya planerade tomt Q går befintlig avrinning av området. Vad händer med den avgrävda bäcken Väster om Västra Lillvägen som går igenom tomt Q? (via trumma igenom genom tomt 12:4-5 ut i bäcken till tomt Q). Utmed Västra Lillvägen går även en avrinning uppifrån området, genom Q. Avrinningen under arbetsvägen är ännu ej åtgärdad. Filmad av LBC och film delgivits BEM. Avrinningen gick till den naturliga vattensamlingen (sumpmarken) intill Funningevägen (benämnt 2c). Citat, ur detaljplanen: ”Samfällighetsföreningen eller de närmast boende ansvarar för att skydda fastigheterna från vattnet från naturmarken.” Denna text handlade om Östra Älmevägen men Västra Lillvägen rinner också ut i detta område genom tomt Q. Anser att ni också behöver ta ansvar/ompröva för vart ni placerar nya tomter.

### Placering Tomt Q

Citat:”Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det inte krävs dispens från strandskyddet för att underhålla de befintliga vägarna, eller annan infrastruktur under den, eller att gräva ned nya ledningar.” Men vad säger de om nya fastigheter inom strandskyddat område? Är detta prövat?

## Kommentar

Synpunkterna tillgodoses inte.

### GA:4

I byggnadsplanens planbeskrivning finns följande text under Vägar: Tillfarten till området sker norrifrån genom allmän väg, Funningevägen, vilken slutar vid C-kvarteret. (vid Bosnäs 3:107). Att det står så beror troligtvis på att vägsträckan var allmän väg innan byggnadsplanen gjordes. Det har inte gått att få fram information från Trafikverket om vad som gällde då. Ibland blandas begreppen ”allmän väg” och ”väg som allmän plats” ihop. Även om dessa i realiteten är i princip samma sak, finns det olika lagstiftning som reglerar de olika begreppen. Det som gäller för sträckan

idag är ”enskild väg” enligt väglagen och ”väg med enskilt huvudmannaskap” enligt plan- och bygglagen. Gällande detaljplan för Bosnäs är byggnadsplanen från 1968 som togs fram enligt motsvarande äldre planlagstiftning, byggnadslagen från 1947. I denna fanns två separata detaljplaneinstitut - stadsplan och byggnadsplan. Inom stadsplanlagda områden förelåg kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och inom byggnadsplanlagda områden förelåg enskilt huvudmannaskap.

Angående kommunens ställningstagande om enskilt huvudmannaskap för Funningevägen i ny detaljplan se kommentar ovan till Bosnäs samfällighetsförening.

### Avgrävda diken och dräneringar vid Västra Lillvägen

Vid möte på plats har vi fått information om var det finns fler trummor och dräneringar än vad som finns inmätta och är kända av kommunen och Borås Energi och Miljö:

- » En bäck/dike öster utmed Funningevägen med trumma under Funningevägen har grävts igen.
- » En dränering i bakkant av Bosnäs 12:4 och 12:5 och ny tomt Q som mynnar i bäcken norr om Västra Lillvägen har också förstörts under VA-utbyggnadsarbetena.
- » Dräneringen väster utmed Västra Lillvägen i framkant av 12:4, 12:5 och tomt Q som mynnar i samma bäck är blockerad. Denna är inmätt, behöver vara kvar, och är inlagd som ett g-område i detaljplanen.

Borås Energi och Miljö ansvarar för att återställa all mark och befintliga anläggningar för vattenavrinningen som har förstörts eller blockerats under VA-utbyggnaden. Yttrandet och informationen från mötet har förmedlats till Borås Energi och Miljö.

Kommunen rekommenderar Bosnäs samfällighetsförening att alla dräneringar, trummor och diken som behöver vara kvar mäts in och tydliggörs i samband med omförrättningen av ga:3. En del av de ledningar som är kända, har lagts ut som markreservat i detaljplanen (g-områden). Rättigheten till marken finns dock redan för alla befintliga dräneringar mm i befintlig ga:3, även utan markreservat i detaljplanen. Dock vore det en fördel om det förtydligas med kartor i förrättningen om var de är belägna.

Skyfallsutredningen visar inte att det finns några kapacitetsproblem i avrinningen från Västra Lillvägen ner mot sumpmarken norr om Västra Lillvägen. Angående ansvarsfördelning för dagvatten och skyfall, se kommentar till Bosnäs samfällighetsförening.

### Upphävande av strandskydd för tomt Q

I detaljplanen prövas upphävande av strandskydd vilket även innefattar ny tomt Q. Länsstyrelsen har yttrat sig om strandskyddet och inte haft några synpunkter om tomten.

## G24 Bosnäs 12:5/Västra Lillvägen 9

Vi vill lämna synpunkter på att det planeras flera tomter inom strandskyddat område, detta fanns inte med på första detaljplanen!

Och att det skall byggas parkering och kanot uthyrning på Naturvärden vid badplatsen, detta kommer medföra ökad trafik i området.

Vi vill inte ha någon cykel/gångväg inom Bosnäs som Samfälligheten skall sköta.

Vi motstrider att Funningevägen skall gå från allmän väg till enskild väg.

Vi vill inte ha kvar den nya lokalgatan, eftersom skötseln blir en kostnad för Samfälligheten.

Vi undrar hur man skall ta bort den invasiva arten Parkslide som finns på flertal av de nya tomterna.

### Kommentar

Synpunkterna tillgodoses inte.

Efter samrådet gjordes en ny bedömning av lämpliga lägen för nya tomter och tomtutökningar varvid det både ströks och tillkom tomter. För några av dessa, liksom för föreslagna tomtutökningar, prövas upphävande av strandskydd i detaljplanen.

Kommunen anser att Bosjön och badplatsen vid Lilla Bosnäs är lämplig för kanotuthyrning och allmän badplats och att den utökade trafiken är hanterbar.

Planlagd gång- och cykelväg är en möjlighet men måste inte byggas ut. Kommunen har för avsikt att bidra till ett genomförande för del av sträckan.

Angående huvudmannskapet för Funningevägen, se kommentar till Bosnäs samfällighetsförening.

Gång- och cykelvägens huvudsyfte är att hantera intern kommunikation inom området och därmed är det lämpligt att den ingår i Bosnäs ga:3 som förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening.

Det är korrekt att den nya lokalgatan blir en kostnad för Bosnäs samfällighetsförening, om den tas in i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen är enligt gällande beslut sektionsindelad, vilket innebär att endast fastigheterna som har ett behov av vägen kommer att dela på kostnaderna för utförande och drift, om inte någonting

annat blir beslutat i samband med omprövningen av gemensamhetsanläggningen. Se mer info om lokalgatan i stycket Förtydligande information om lokalgatan på sida 4.

Kommunen kommer att ta bort parkslide enligt den metod som bedöms som lämplig innan tomterna läggs ut till försäljning.

## G25 Bosnäs 14:7/Norra Klampevägen 13

Jag citerar: Ny detaljplan syftar till att underlätta för permanentboende i samband med kommunalt VA och 42 nya bostäder och stärka friluftslivet med kommunal allmän badplats och kanotbas mm. Hur kan ni påstå att detta kan underlätta för oss i Bosnäs ?

Jag motsätter mig att den tillfälliga vägen bakom mitt Norra Klampevägen ska vara kvar! Föreslår att ni sätter upp en bom så det inte går att köra. Då behöver det inte bli så kostsamt för ER att ta bort vägen.

Jag vill bestrida utbyggnaden av badplats och parkering dels för att vi ska värna om naturen och djurlivet och inte förstöra den lantliga miljön. Jag bestrider att vi ska stå för kostnader för väg och badplats! Varför ska vi ska stå för dessa kostnader och varför ska vi betala för vägarna då tex Viared Sjöstad har kommunal väghållning?

Läste att ni tänkt sänka hastigheten till 40 km och sätta ditt farthinder ! Motsätter mig detta då jag tycker att vi i Bosnäs har rätt med en trafiksäker väg och anser att den behöven ver rustas upp med både gång ,cykelväg och gatljuset. Låter som det är en väldigt enkel lösning för Borås Kommun att sänka farten då är alla problem lösta! Utfarten till 27an är i stort behov av en säkrare korsning ! Förslagen rondell som var planen från början.

Behov finns att utöka lokaltrafiken! Ska Bosnäs växa så blir behovet större.

Har vi i Bosnäs inga rättigheter eller värde?

Skötsel av övrig vildvuxen skog vems ansvar är det? Den har inte skötts sen 1972 så det är väl dax!

Diket Norra Klampevägen 13 /14 har försvunnit !! Kommer det att åtgärdas?

Då vi fått utstå mycket under lång tid som sprängningar, grävningar dammande vägar mm. och blivit påtvingade VA som kommer att bli en kostnad på 300-400.000. Jag hoppas att tänker om och ser till oss och Bosnäs bästa!

## Kommentar

Synpunkterna tillgodoses inte.

Detaljplanen har flera olika syften varav det viktigaste är att underlätta permanentboende. Det sker genom att byggrätterna utökas i detaljplanen. Ett annat syfte är att stärka friluftslivet vilket sker genom en allmän badplats.

Utrymmet för nya lokalgatan ligger kvar i detaljplanen, den behöver dock inte användas och införrättas i en gemensamhetsanläggning om det inte finns något intresse för den. Se mer information i stycket Förtydligande information om lokalgatan mellan Funningevägen och Norra Klampevägen på sida 4.

Allmän badplats och parkering är kvar i detaljplanen och har utformats med hänsyn till platsens naturvärden för att minimera negativ påverkan. Kommunen bekostar anläggningarna vid badplatsen och kommer ha andelar i vägens drift motsvarande trafiken till badplatsen. Kommunen rekommenderar att sänka hastigheten och planlägger för ett gång- och cykelstråk i syfte att öka trafiksäkerheten. Då det är enskilt huvudmannaskap för Funningevägen tas beslut om att ansöka om sänkt hastighet av delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Avseende utfarten mot väg 27 har Trafikverket, som är väghållare för båda vägarna, inte bedömt att korsningen är ett problem i dagsläget eller till följd av detaljplanen och det är därför inte aktuellt att anlägga en cirkulationsplats.

Kommunen håller med om att kollektivtrafiken är bristfällig, men har begränsad möjlighet att påverka turtätheten på busslinjen. Fler boende och ökad efterfrågan kan i viss mån bidra till fler bussturer.

Kommunen ansvarar för de ytor inom detaljplanen som planläggs som natur och park med kommunalt huvudmannaskap. Se även svar till Bosnäs samfällighetsförening om skötsel av naturmark.

BEM ansvarar för att återställa diken efter VA-utbyggnaden.

Det är kommunens ansvar att bygga ut allmänt VA och det har bedömts som nödvändigt i Bosnäs. Kommunen är medveten om anslutning till VA är en ofrivillig och en betungande kostnad. Ett av detaljplanens syften är att mildra de ekonomiska konsekvenserna genom den värdeökning som den utökade byggrätten ger.

### G26 Bosnäs 14:24/Norra Klampevägen 14

Först får jag erbjudande att köpa loss markbiten bredvid min och sedan utan någon information alls om att det erbjudandet har upphört är det nu en ny tomt planerad där, en tomt som kommer att hamna i en redan smal och snäv korsning,

där många barn finns i området och kommer medföra ytterligare mer trafikerad väg. Den planerade tomten har även flertalet ekar som växer där, vilka jag inte fick ta bort om jag köpt marken från början.

Denna nya tomt kommer även orsaka en värdesänkning på min egen fastighet enligt flertalet mäklare då jag idag har en attraktiv hörntomt. Värdet ni påstår ska höja min fastighet genom att bli ansluten till kommunalt VA kommer i stället sänka värdet med denna nya inplanerade tomt.

## Kommentar

Synpunkterna tillgodoses inte.

Efter samrådet har en ny bedömning gjorts varvid ett antal tomter strukits och andra tomter tillkommit inom planområdet. Aktuell fastighet är redan relativt stor jämfört med många andra tomter. Att möjliggöra för två nya tomter har därför bedömts skapa ett större mervärde, jämfört med att utöka de befintliga fastigheterna. En mindre utökning av Bosnäs 14:24 och 14:25 möjliggörs dock för att skapa utrymme bakom befintliga uthus som är belägna i fastighetsgräns.

På den nya tomten växer två ekar varav den mindre i kanten av tomten får skydd i detaljplanen. Den större växer på en plats som kan försvåra för byggnation och ges därför inget skydd i detaljplanen.

### G27 Bosnäs 14:25/Södra Klampevägen 3

Nedanför vår fastighet är det två små smala tomter inplanerade enligt den nya detaljplanen som inte fanns med på förra och detta motsätter vi oss då vi vill köpa delar av den marken. Tidigare ägare hade fått erbjudande om att köpa till 113 kvm enligt föregående detaljplan. Jag har tidigare varit i kontakt med byggladare som representerar Borås Stad i egenskap av markägare i Bosnäs och fått följande mailsvar 2023-09-25: *Efter det har planarbetet gått vidare och vi håller i dagsläget på att fastställa vilken mark som kommer bli möjlig att köpa till när planen är antagen. Vi vet inte exakt hur processen för ett markköp kommer se ut nu men när planen antas kommer marken var möjlig att köpa till oavsett evt utskick el dylikt. Det är bara att kontakta oss.*

Vi vill alltså inte att det planeras in några tomter i anslutning till vår fastighet då vi vill addera marken till den existerande fastigheten som vi äger.

## Kommentar

Synpunkten tillgodoses inte. Angående nya tomter se svar ovan till Bosnäs 14:24.

Nuvarande tillfart och VA-anslutning norrifrån säkerställs i detaljplanen och genom markreservat. Det ger rätt att bilda vägservitut över ny tomt. Efter möte med fastighetsägarna

görs en mindre justering av rättighetsområdet, så att detta utökas med en snedning i sydvästra hörnet för att underlätta infarten till Bosnäs 14:25

Nuvarande tillfart och VA-anslutning norrifrån säkerställs i detaljplanen genom att ett rättighetsområde läggs ut. Efter möte med fastighetsägarna görs en mindre justering av rättighetsområdet för väg över ny tomt enligt fastighetsägarnas önskemål. Fastighetsägarna kan ansöka om att bilda ett servitut för vägen med Borås Stad.

## G28 Bosnäs 17:9/Rönnevägen 10

Den nya detaljplanen för Rönnevägen innehåller plan för 10-19 (!) nya tomter. Under granskningsmötet 15/4 framkom det att anslutning enbart är framdraget till 4 av dessa tomter. Ni nämner att nya tomter ger en mer kostnadseffektiv utbyggnad av VA:t, men det rimmar illa att ni ”gömmer” dessa 10-talet tomter som inte skall vara med och bekosta helheten. Det här är utan tvekan en lömsk planering, där dessa tomter efteråt kan anslutas för en bråkdel av pengarna, vilket enbart gynnar Borås kommun som ägare av dessa tomter. Naturligtvis skall även dessa 10-19 tomterna inkluderas i totalen och ta samma gemensamma ansvar som resterande existerande tomter i Bosnäs.

En annan aspekt när man tillför så extremt många nya tomter till Rönnevägen, är frågan kring den ökade trafiken på denna smala och kuperade väg. Om vägen inte breddas, så är det inte möjligt för bilar att mötas och är parkeringar och dylikt fulla, så blir det en omöjlig situation. Det finns även 2 knepiga backar på vägen, som ofta orsakar problem, i synnerhet under vintertid. Det har fastnat lastbilar på den smala vägen och sopbilar/septitömningsbilar har svårt att ta sig fram här. Med en ökad trafik, blir det helt klart en källa till fler problem. Ett förslag kan vara att bredda vägen och det bör vara kommunens åtagande då man med så pass många nya tomter skapar en helt ny situation för denna väg. Alternativt ifall det går att binda ihop änden på den ”nya” Rönnevägen, med Västra Äskevägen och möjligtvis ha en enkelriktad väg. Då undviker man möten.

Men rent allmänt, så är detta antal nya tomter inte rimligt. Det kommer påverka oss som redan bor här mycket negativt och förändra just vår gata på ett sätt som inte är önskvärt.

Det talades vidare om att ev några av dessa nya tomter (Rönnevägen) skulle läggas ut för försäljning till byggbolag, där det ev kan bli tal om byggnation av radhus/parhus. Denna typ av hus skiljer sig markant från befintliga hus i Bosnäs. 19 nya hushåll på Rönnevägen, där varje familj har 2 bilar (vanligt här i Bosnäs då kollektivtrafiken är obefintlig på kvällar och helger), innebär en tredubbling av biltrafik på Rönnevägen. Som sagt tidigare, så kommer det bli besvärligt med trafiken, men det påverkar också våra liv markant som

redan bor här. Vi köpte just vår fastighet för att det är en lugn väg, nära en återvändsgränd. Nu blir situationen helt annorlunda med betydande ökning av trafik och vi verkar inte ha någon som helst talan.

Det skulle vara acceptabelt med just de 4 tomterna som redan är färdigdragna till VA:t.

På en gata med 9 hus (varav 6 st är permanentboende), så blir inte effekten väldigt stor av 4 nya tomter, men det blir orimligt med upp till 19 st nya tomter. Det kommer helt enkelt påverka befintliga boende väldigt negativt.

Vidare togs det upp på mötet om planerna kring Bosjön, men ny kommunal badplats och kanotcentrum. Det är märkligt att man vill exploatera Bosjön på detta sätt. Det finns redan flertalet kommunala badplatser i Borås och verkar märkligt att man vill exploatera just Bosjön som ligger långt från staden och saknar kollektivtrafik på kvällar och helger. Skall man tolka detta som att Borås Stad vill uppmuntra till mer bilkörning för att ta sig till grönområden? Är det inte vettigare att anordna grönområden/badplatser/kanotcenter till områden som man kan nå med kollektivtrafik eller ligger på gångavstånd till t ex innerstadsboende?

Dessa planer man har för Bosjön kommer öka biltrafiken till och från staden, vilket omöjligtvis kan gå hand i hand med Borås Stads miljömål!? Här skall man även ha i åtanke att vägen från stan till Bosnäs är relativt smal och vägen delas av biltrafik, gående och cyklister. En ökad bilism på denna vägen kommer utan tvekan öka risker för olyckor mellan bilar och t ex cyklister. Enligt mötet, så har Borås Stad heller inga ambitioner på att t ex bygga ut en cykel- och gångväg mellan Borås och Bosnäs, så just detta problem kommer inte lösas på sikt heller.

Utöver ovanstående frågeställning om högst trolig negativ miljöpåverkan av planerna kring Bosjön med ökad bilism till området, så är det även bekymmersamt att exploatera en sjö som redan idag har ett skyddvärt djurliv. Storlommen har under många år häckat i sjön (vanligtvis flera par) och även Fiskgjusen häckar årligen vid sjöns västra strandområde. En ökad exploatering av kanotister skulle helt klart störa dessa fåglars häckningar. Även ifall man sätter upp skyltar om att visa hänsyn, så är det av erfarenhet vanligt att sådana uppmaningar inte följs.

Min högst personliga åsikt är även att Bosjön inte är en särskilt lämplig sjö för kanoter. I synnerhet för nybörjare. Har själv paddlat kajak ganska ofta på sjön och hamnat i trångmål. Sjön som inte är en naturlig sjö, utan en uppdämd vattenreservoar, varierar kraftigt när det kommer till vattennivå. Det finns gott om stora stenar både nära strand, men



även i områden i öppnare vatten. Dessa stenar/grund är svåra att se och jag har själv varit nära att kantra flera gånger när man åkt upp på stenar. För nybörjare som inte ”känner till” sjön och dess utmaningar, kan detta vara ganska riskfyllt. Det borde finnas betydligt mer lämpligare sjöar att satsa på när det kommer till kanotcentrum, som inte bjuder på utmaningar som Bosjön gör.

Kommunen har senaste åren gjort fantastiska insatser vid området där Bosjön och Äktasjön möts, där man gett plats åt lövträden i området. Fårskötsel i dessa områden kommer ytterligare omvandla detta område på ett fantastiskt sätt och ge utrymme till en mångfald då denna typ av områden tyvärr inte är vanliga. Här finns fantastiska möjligheter till en mångfald när det kommer till växtliv, men även fågelliv. Med lövträdsområdet finns goda möjligheter att nya arter börjar häcka i detta område.

Åter en gång verkar det märkligt att kommunen betar sig så motstridigt!? Med ett mål om en exploatering i form av att locka större mängder människor till dessa områden, så kommer det naturligtvis att påverka en möjlig positiv utveckling för djur- och växtliv negativt. Så man gör en bra sak för naturen, för att sedan ”kvitta ut” det genom den här typen av exploatering. Har svårt att förstå hur ansvariga i kommunen tänker!?

Vad som påstods från kommunens sida under mötet var bl.a. att den nya detaljplanen skulle underlätta för permanentboende och inte medföra betydande miljöpåverkan. Tycker ni verkligen själva att ni kan stå för dessa ord? Vi håller dock inte med och ber er betänka våra synpunkter.

## Kommentar

Synpunkterna tillgodoses inte.

### *Antalet tomter i VA-kalkylen*

Borås Energi och Miljö räknar med max antal tomter i VA-kalkylen. Det innebär att det högre antalet tomter vid Rönnevägen (19 st) liksom vid Östra Åskevägen (7 st) kommer alla Bosnäsbor tillgodo vid framräkning av VA-särtaxan.

### *Vägbreddning av Rönnevägen*

Tillkommande 19 tomter på Rönnevägen innebär en förhållandevis stor trafikökning i förhållande till dagsläget men bedöms inte som orimlig för en lokalgata. I detaljplanen finns utrymme för att bredda vägen om det finns behov och önskemål om det. Frågan diskuteras lämpligen i samband med att området byggs ut och lantmäteriförrättning görs för de nya tomterna. Då kan en fördelning av kostnader för en breddning göras inom ga:3 mellan berörda fastigheter utifrån nyttan av vägen.

### *Områdets karaktär*

Områdets karaktär kommer att förändras med utökade byggrätter. Ett par kvarter med radhus och parhus bedöms passa väl in när Bosnäs omvandlas till ett permanentusområde. Det bedöms också positivt att det finns en viss variation av hustyper inom området.

### *Allmän badplats och kanotled*

Borås Stad har många allmänna badplatser idag och har som målsättning att tillskapa fler för att det ska finnas en gott utbud runt om i kommunen. Kommunen ser det som en fördel att det finns många och en god variation av badplatser med olika storlek och inriktning. En del finns på promenadavstånd från staden och andra kan nås med cykel, kollektivtrafik eller bil. Det ger en god spridning av badgäster och minskar risken för överbelastning.

Det har gjorts en kanotledsutredning, i vilken Bosjön bedömdes som den mest lämpliga platsen i kommunen. Kommunen värnar om djurlivet och placeringen av kanotrastplatser har gjorts med hänsyn till att inte störa storlommens häckningsplatser.

### *Gång och cykelväg*

Cykelvägar är viktiga både för trafiksäkerheten och miljön. Detaljplanen möjliggör för en gång- och cykelväg inom planområdet. Kommunen kommer att bekosta en enklare gångväg inom en delsträcka av det planlagda området för gc-väg. Men om det önskas en förlängning till Bovik eller högre standard är det någonting som får bekostas och hanteras i en samfällighetsförening.

Önskemål om gång- och cykelväg hela vägen mellan Bosnäs och Borås har framförts och diskuterats men ännu inte prioriterats av kommunen. Det finns en begränsad budget för nya gång- och cykelvägar och prioriteringar måste därför göras utifrån där behovet är som störst. Trafikverket är huvudman för Funningevägen norr om planområdet, vilket också riskerar att försvåra och fördyra en planering och genomförande av en gc-väg här.

### *Naturvärden och betesmarker*

Detaljplanen hindrar inte att bete bedrivs inom ett antal utpekade naturtytor i detaljplanen. Kommunen har för avsikt att restaurera ytterligare två av dessa tidigare betesmarker inom Bosnäs genom inhägnad för att möjliggöra för bete och på så sätt öka den biologiska mångfalden.

## 5. Granskningsmöte

Under granskningstiden har det hållits ett granskningsmöte den 15 april 2024 i Kulturhuset i Borås. Ett 50-tal personer deltog på plats och ca 20 digitalt. Planförslaget presenterades av hanläggare från Samhällsbyggnadsförvaltningens Plan- samt Mark- och exploateringavdelning. Vid mötet deltog även representanter från Tekniska förvaltningens Gatu- samt Park- och skogsavdelning, Fritids- och folkhälsoförvaltningen, Borås Energi och Miljö samt politiker från Samhällsbyggnadsnämnden.

Under granskningsmötet fanns synpunkter bland annat om:

- » kostnaderna för VA dominerade synpunkterna vid mötet
- » på vilket sätt nya tomter bidrar till sänkt VA-särtaxa för de boende i Bosnäs.
- » frågor om kostnad för tillköp av mark.
- » kritik mot enskilt huvudmannskap för Funningevägen
- » kritik mot kommunalt huvudmannskap för badplatsen.
- » kritik mot ny parkeringplats vid badplatsen.
- » oro för ökad trafik på grund av ny allmän badplats
- » kritik mot stora byggrätter som inte passar in i området.
- » oro för att vägarna inte återställs efter VA-utbyggnaden.
- » oro för att parkslide har spridit sig under VA-byggnationen.

## 6. Kvarstående synpunkter

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som berörd granne ha lämnat skriftliga synpunkter antingen i samrådet eller i granskningen. Sakägarna listade nedan har lämnat sådana synpunkter som inte tillgodosetts. De som kommunen anser har tillgodosedda synpunkter är inte medräknade nedan och kommer inte att sändas en besvärshänvisning, som är ett brev som förklarar hur man överklagar.

### Kvarvarande synpunkter från berörda grannar

Bosnäs samfällighetsförening och följande berörda grannar har kvarstående synpunkter som inte tillgodosetts efter samrådet. Sammanlagt kommer 116 fastigheter att skickas besvärshänvisning.

Under samrådstiden inkom yttranden från 100 sakägare. Merparten av inkomna synpunkter från sakägare handlade om huvudmannskapet för Funningevägen. Bosnäs samfällighetsförening och flertalet boende motsatte sig enskilt huvudmannskap för Funningevägen. Andra synpunkter som många framförde under samrådet berörde trafiksäkerhet, förslaget om en kommunal badplats, påverkan på naturvärden och strandskyddet. Samtliga inkomna samrådsynpunkter finns sammanställda i en samrådsredogörelse.

### Kvarvarande synpunkter från övriga

Under samrådstiden inkom yttranden från 9 övriga. Synpunkterna handlade bland annat om oro för trafiksäkerheten på Funningevägen, behov av gc-väg, risk för stort fågelliv på Bosjön pga ökad tillgänglighet, önskemål om att bevara paddocken vid Lindegården med mera. Synpunkterna finns sammanställda i en samrådsredogörelse.

Kommunen bedömer inte att de personerna är berörda och kommer inte skicka en besvärshänvisning. Däremot får de genom detta utlåtande svar på sina inskickade synpunkter. Dessa personer kan överklaga planen, men får vända sig till plan- och bygglovsavdelningen för att få instruktioner om vad som måste vara med i ett överklagande.

### Lista över besvärberättigade

Följande berörda grannar har inte fått sina yttranden tillgodosedda och har därmed rätt att överklaga detaljplanen:

Bosnäs samfällighetsförening

Bosnäs 10:12	Södra Lindevägen 2
Bosnäs 10:13	Södra Lindevägen 4
Bosnäs 10:15	Norra Lindevägen 15
Bosnäs 10:16	Norra Lindevägen 13
Bosnäs 10:20	Södra Lindevägen 12
Bosnäs 10:21	Södra Lindevägen 14
Bosnäs 10:23	Södra Lindevägen 18
Bosnäs 10:24	Södra Lindevägen 20
Bosnäs 11:11	Norra Älmevägen 6
Bosnäs 11:12	Norra Älmevägen 4
Bosnäs 11:14	Östra Älmevägen 14
Bosnäs 11:15	Östra Älmevägen 16
Bosnäs 11:17	Östra Älmevägen 12
Bosnäs 11:18	Östra Älmevägen 10
Bosnäs 11:2	Västra Älmevägen 4
Bosnäs 11:20	Östra Älmevägen 6
Bosnäs 11:21	Östra Älmevägen 4
Bosnäs 11:22	Östra Älmevägen 2
Bosnäs 11:23	Södra Älmevägen 1
Bosnäs 11:24	Södra Älmevägen 3
Bosnäs 11:4	Norra Älmevägen 20
Bosnäs 12:11	Östra Lillvägen 2
Bosnäs 12:16	Södra Lillvägen 2
Bosnäs 12:19	Södra Lillvägen 8
Bosnäs 12:2	Västra Lillvägen 3
Bosnäs 12:20	Södra Lillvägen 10
Bosnäs 12:21	Södra Lillvägen 1
Bosnäs 12:23	Södra Lillvägen 5
Bosnäs 12:24	Östra Lillvägen 3
Bosnäs 12:25	Östra Lillvägen 6
Bosnäs 12:3	Västra Lillvägen 5
Bosnäs 12:4	Västra Lillvägen 7
Bosnäs 12:5	Västra Lillvägen 9
Bosnäs 13:1	Bönåsvägen 1

Bosnäs 13:2	Bönåsvägen 3	Bosnäs 16:1	Västra Äskevägen 16
Bosnäs 13:4	Bönåsvägen 7	Bosnäs 16:10	Västra Äskevägen 3
Bosnäs 13:5	Bönåsvägen 9	Bosnäs 16:11	Västra Äskevägen 5
Bosnäs 14:1	Norra Klampevägen 1	Bosnäs 16:12	Västra Äskevägen 7
Bosnäs 14:10	Norra Klampevägen 19	Bosnäs 16:13	Västra Äskevägen 9
Bosnäs 14:12	Norra Klampevägen 23	Bosnäs 16:14	Västra Äskevägen 11
Bosnäs 14:15	Norra Klampevägen 29	Bosnäs 16:15	Västra Äskevägen 13
Bosnäs 14:16	Norra Klampevägen 31	Bosnäs 16:17	Västra Äskevägen 17
Bosnäs 14:17	Norra Klampevägen 33	Bosnäs 16:18	Västra Äskevägen 19
Bosnäs 14:19	Bönåsvägen 13	Bosnäs 16:20	Östra Äskevägen 3
Bosnäs 14:21	Norra Klampevägen 6	Bosnäs 16:22	Östra Äskevägen 7
Bosnäs 14:22	Norra Klampevägen 8	Bosnäs 16:23	Östra Äskevägen 11
Bosnäs 14:23	Norra Klampevägen 10	Bosnäs 16:29	Östra Äskevägen 4
Bosnäs 14:24	Norra Klampevägen 14	Bosnäs 16:30	Älsjövägen 3
Bosnäs 14:25	Södra Klampevägen 3	Bosnäs 16:4	Västra Äskevägen 10
Bosnäs 14:26	Södra Klampevägen 5	Bosnäs 16:7	Västra Äskevägen 4
Bosnäs 14:27	Södra Klampevägen 7	Bosnäs 16:8	Västra Äskevägen 2
Bosnäs 14:29	Södra Klampevägen 11	Bosnäs 17:10	Rönnevägen 13
Bosnäs 14:3	Södra Klampevägen 5	Bosnäs 17:11	Rönnevägen 11
Bosnäs 14:31	Södra Klampevägen 15	Bosnäs 17:2	Älsjövägen 7
Bosnäs 14:32	Södra Klampevägen 17	Bosnäs 17:4	Älsjövägen 11
Bosnäs 14:37	Bönåsvägen 10	Bosnäs 17:5	Älsjövägen 6
Bosnäs 14:41	Bönåsvägen 18	Bosnäs 17:6	Älsjövägen 4
Bosnäs 14:44	Södra Klampevägen 6	Bosnäs 17:9	Rönnevägen 10
Bosnäs 14:45	Södra Klampevägen 8	Bosnäs 3:100	Bönåsvägen 17
Bosnäs 14:46	Södra Klampevägen 10	Bosnäs 3:40	Funningen Skogen 1
Bosnäs 14:47	Södra Klampevägen 12	Bosnäs 3:47 och 3:50	Funningen Ekås 1
Bosnäs 14:48	Södra Klampevägen 14	Bosnäs 3:60	Bosnäs Lilla 1
Bosnäs 14:49	Södra Klampevägen 16	Bosnäs 3:61	Bosnäs Bosäter
Bosnäs 14:50	Södra Klampevägen 18	Bosnäs 3:62	Bosnäs Bosjölund
Bosnäs 14:7	Norra Klampevägen 13	Bosnäs 3:63	Bönåsvägen 6
Bosnäs 14:8	Norra Klampevägen 15	Bosnäs 3:64	Bönåsvägen 8
Bosnäs 15:1	Björnevägen 10	Bosnäs 3:96	Norra Klampevägen 35
Bosnäs 15:11	Björnevägen 11	Bosnäs 3:98	Östra Äskevägen 1
Bosnäs 15:3	Björnevägen 6	Bönäs 1:16	Lilla Bönåsvägen 8
Bosnäs 15:4	Björnevägen 4		
Bosnäs 15:6	Björnevägen 1		
Bosnäs 15:8	Björnevägen 5		

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman  
Plan- och bygglovschef

Elena Eckhardt  
Planarkitekt



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TELEFON

033-35 85 00

E-POST

[detaljplanering@boras.se](mailto:detaljplanering@boras.se)

WEBBSIDA

[boras.se/detaljplan](http://boras.se/detaljplan)