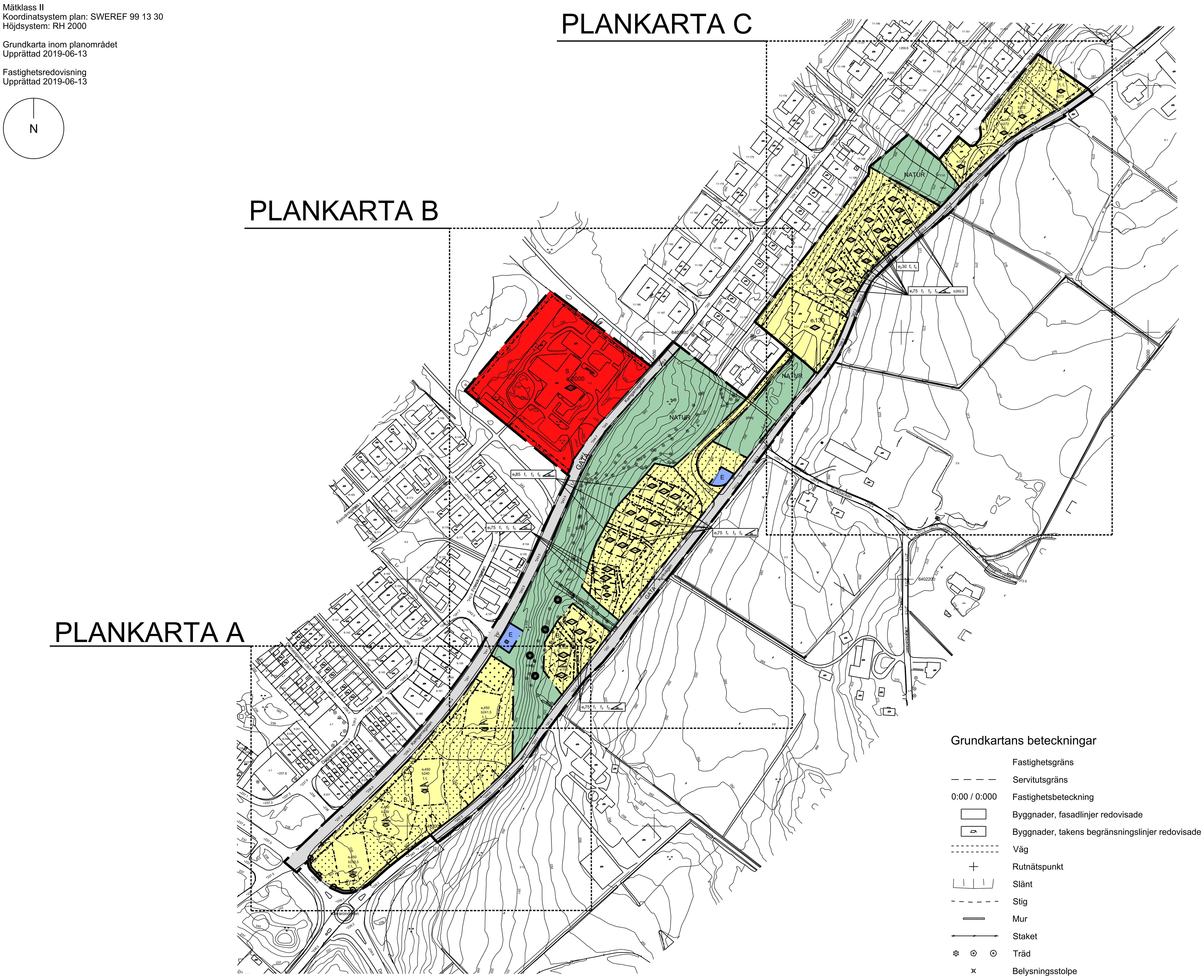
Grundkarta
Mätklass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2019-06-13

Fastighetsredovisning
Upprättad 2019-06-13



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
NATUR	Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
S	Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

gång — Gångväg som förbinder Kyrkvägen med Kamgarnsgatan ska finnas., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

o — Träd som markerats med cirkelssymbol får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Inom trädets droppzon får ej marken påverkas genom schaktning, kompaktering eller höjning/sänkning av befintlig nivå., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

träd — Marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter större än 30 cm., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

mur — Stenmur ska bevaras, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

$e_1$000 — Största byggnadsarea för huvudbyggnad inom egenskapsområdet i m². Utöver detta får komplementbyggnad om maximalt 10 m² byggas per huvudbyggnad.

$e_2$000 — Största byggnadsarea inom egenskapsområdet i m²

Marken får inte förses med byggnad

Endast komplementbyggnad, exempelvis carport, miljörum eller förråd får placeras

+0.0 — Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

+0.0 — Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1 — Ny bebyggelse ska utformas med träfasad. Tak ska vara i tegelrött, grått eller svart, alternativt sedum eller solceller.

f_2 — Endast radhus

f_3 — Endast friliggande villa. Avstånd mellan huvudbyggnader minst 4 meter.

f_4 — Särskild omsorg ska ägnas åt utformningen av byggnadens exteriör med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens avsnitt "Sammanfattning av gestaltningsprinciper för område A", sidan 7.

f_5 — Särskild omsorg ska ägnas åt utformningen av byggnadens exteriör med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i "Sammanfattning av gestaltningsprinciper för område B och C" samt "Sammanfattning av gestaltningsprinciper utemiljö område B och C" på sidan 12., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

20-45 — Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

00 — Takvinkeln exakt angiven i grader

Utförande

b000 — Nivå på färdigt golv får inte vara lägre än angiven höjd över nollplanet., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1 — Stenmur ska bevaras., 4 kap. 10 §

n_2 — Laster får inte påföras närmare än 3 meter från släntkrönet mot Hampgatan., 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

Körbar utfart får inte anordnas, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap, 4 kap. 7 §

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked för lov som innebär markarbete får inte ges förrän markens lämplighet avseende föroreningar på aktuell plats för lov har avhjälpts till Naturvårdsverkets riktvärden för angiven markanvändning., 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning, 4 kap. 18 § 1 st p.

g_1 — Marken ska vara tillgänglig för ny gemensamhetsanläggning för väg, grönytor och parkering.

g_2 — Markreservat för befintlig gemensamhetsanläggning

Upplysningar

Slänt vid Hampgatans vändplats bör åtgärdas enligt förslag i PM Översiktlig geoteknisk utredning, sidorna 16-17

Inför eventuell bergschaktning ska en riskanalys avseende sprängningsarbetenas påverkan på kringliggande byggnader upprättas

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov för de delar av planområdet som inte omfattas av plankostnadsavtal, 4 kap. §

BORÅS STAD

Detaljplan för Norra Brämhult — Laga kraft

Brämhult 11:1 m.fl.
Brämhultshöjd
Borås Stad, Västra Götalands län

Beslutsdatum	Inst
Samråd 2018-10-25	SBN
Granskning 2019-08-29	SBN
Antagande 2019-12-12	SBN
Laga kraft 2021-08-30	MÖD

Upprättad 2018-10-10 Reviderad 2019-08-12

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Agnes Sandstedt
Planarkitekt

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m
Skala 1:2000 i A1-format

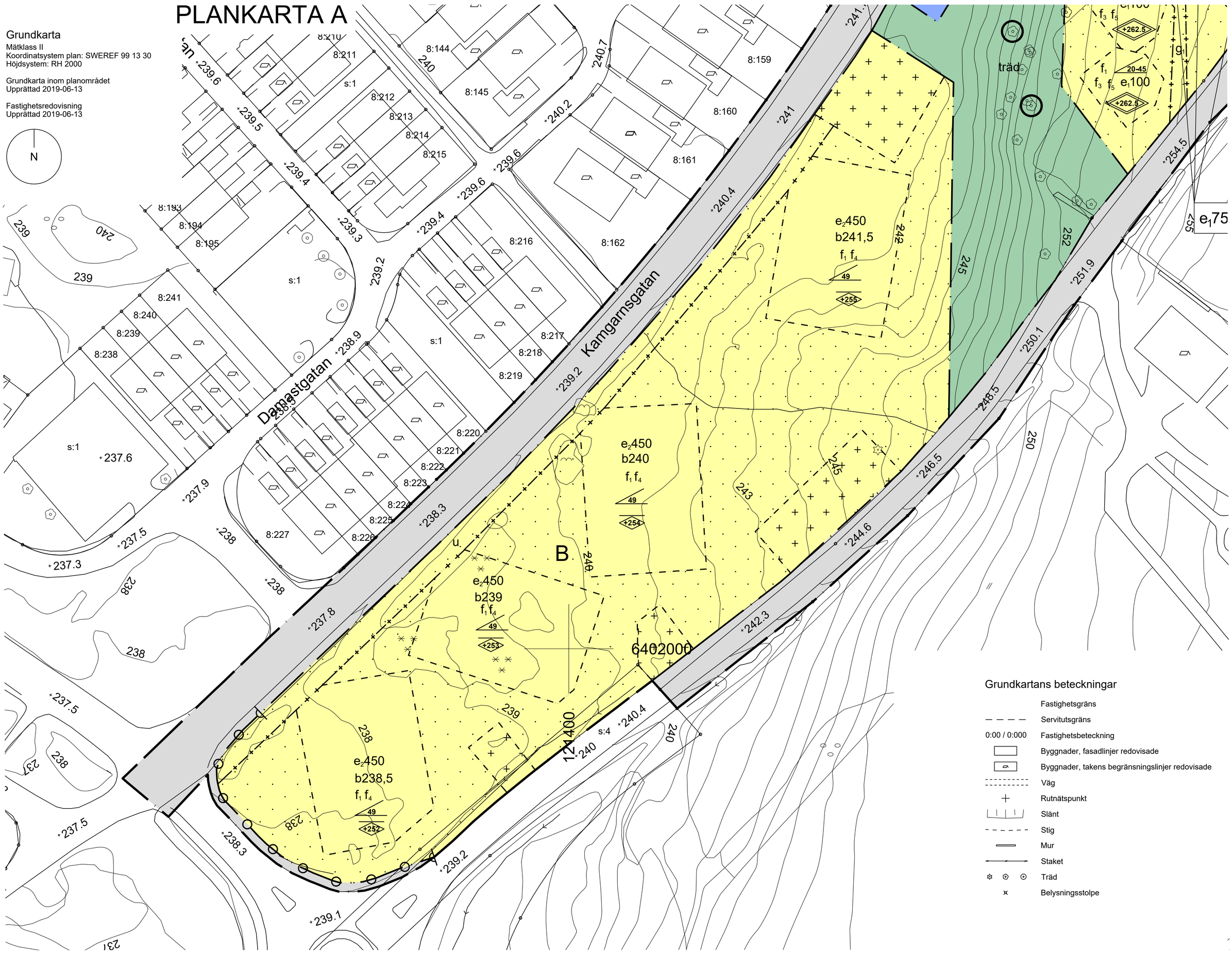
1490K-P1315

PLANKARTA A

Grundkarta
Mätklass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2019-06-13

Fastighetsredovisning
Upprättad 2019-06-13



Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Rutnätspunkt
- Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

GATA	Gata
NATUR	Naturområde

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
S	Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

gång	Gångväg som förbinder Kyrkvägen med Kamgarnsgatan ska finnas., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

o	Träd som markerats med cirkelssymbol får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Inom trädets droppzon får ej marken påverkas genom schaktning, kompaktering eller höjning/sänkning av befintlig nivå., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
träd	Marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter större än 30 cm., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
mur	Stenmur ska bevaras, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, *4 kap. 11 § 1 st 1 p.*

$e_1$000	Största byggnadsarea för huvudbyggnad inom egenskapsområdet i m². Utöver detta får komplementbyggnad om maximalt 10 m² byggas per huvudbyggnad.
$e_2$000	Största byggnadsarea inom egenskapsområdet i m²
	Marken får inte förses med byggnad
	Endast komplementbyggnad, exempelvis carport, miljörum eller förråd får placeras
+0.0	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
+0.0	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan

Utformning, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

f_1	Ny bebyggelse ska utformas med träfasad. Tak ska vara i tegelrött, grått eller svart, alternativt sedum eller solceller.
f_2	Endast radhus
f_3	Endast friliggande villa. Avstånd mellan huvudbyggnader minst 4 meter.
f_4	Särskild omsorg ska ägnas åt utformningen av byggnadens exteriör med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens avsnitt "Sammanfattning av gestaltningsprinciper för område A", sidan 7.
f_5	Särskild omsorg ska ägnas åt utformningen av byggnadens exteriör med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i "Sammanfattning av gestaltningsprinciper för område B och C" samt "Sammanfattning av gestaltningsprinciper utemiljö område B och C" på sidan 12., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
20-45	Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
00	Takvinkeln exakt angiven i grader

Utförande

b000	Nivå på färdigt golv får inte vara lägre än angiven höjd över nollplanet., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Stenmur ska bevaras., 4 kap. 10 §
n_2	Laster får inte påföras närmare än 3 meter från släntkrönet mot Hampgatan., 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

	Körbar utfart får inte anordnas, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap, *4 kap. 7 §*

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked för lov som innebär markarbete får inte ges förrän markens lämplighet avseende föroreningar på aktuell plats för lov har avhjälpts till Naturvårdsverkets riktvärden för angiven markanvändning., 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning, *4 kap. 18 § 1 st p.*

g_1	Marken ska vara tillgänglig för ny gemensamhetsanläggning för väg, grönytor och parkering.
g_2	Markreservat för befintlig gemensamhetsanläggning

Upplysningar

Slänt vid Hampgatans vändplats bör åtgärdas enligt förslag i PM Översiktlig geoteknisk utredning, sidorna 16-17

Inför eventuell bergschaktning ska en riskanalys avseende sprängningsarbetenas påverkan på kringliggande byggnader upprättas

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov för de delar av planområdet som inte omfattas av plankostnadsavtal, 4 kap. §

BORÅS STAD

Detaljplan för Norra Brämhult — Laga kraft

Brämhult 11:1 m.fl.
Brämhultshöjd
Borås Stad, Västra Götalands län

Upprättad 2018-10-10 — Reviderad 2019-08-12

Beslutsdatum	Inst
Samråd 2018-10-25	SBN
Granskning 2019-08-29	SBN
Antagande 2019-12-12	SBN
Laga kraft 2021-08-30	MÖD

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Agnes Sandstedt
Planarkitekt

0 5 10 20 30 40 50 m
Skala 1:500 i A1-format

1490K-P1315

PLANKARTA B

Grundkarta
Mätklass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2019-06-13

Fastighetsredovisning
Upprättad 2019-06-13

N

S
e2 2000
4:5

NATUR

gång

gång

B

E

B

E

träd

mur

GATA Kamgarnsgatan

GATA Kyrkvägen

Finnavävsgatan

6402400

121600

e1 85 f1 f2 f5 36

e1 75 f1 f2 f5 34

e1 75 f1 f2 f5 36

e1 75 f1 f2 f5 36

e2 450
b241,5
f1 f4
49

f1 20-45
f3 f5 e1 100

Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Rutnätspunkt
- Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe

BORÅS STAD

Detaljplan för Norra Brämhult

Laga kraft

Brämhult 11:1 m.fl.
Brämhultshöjd

Borås Stad, Västra Götalands län

Upprättad 2018-10-10 Reviderad 2019-08-12

Beslutsdatum	Inst
Samråd 2018-10-25	SBN
Granskning 2019-08-29	SBN
Antagande 2019-12-12	SBN
Laga kraft 2021-08-30	MÖD

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Agnes Sandstedt
Planarkitekt

0 5 10 20 30 40 50 m

Skala 1:500 i A1-format

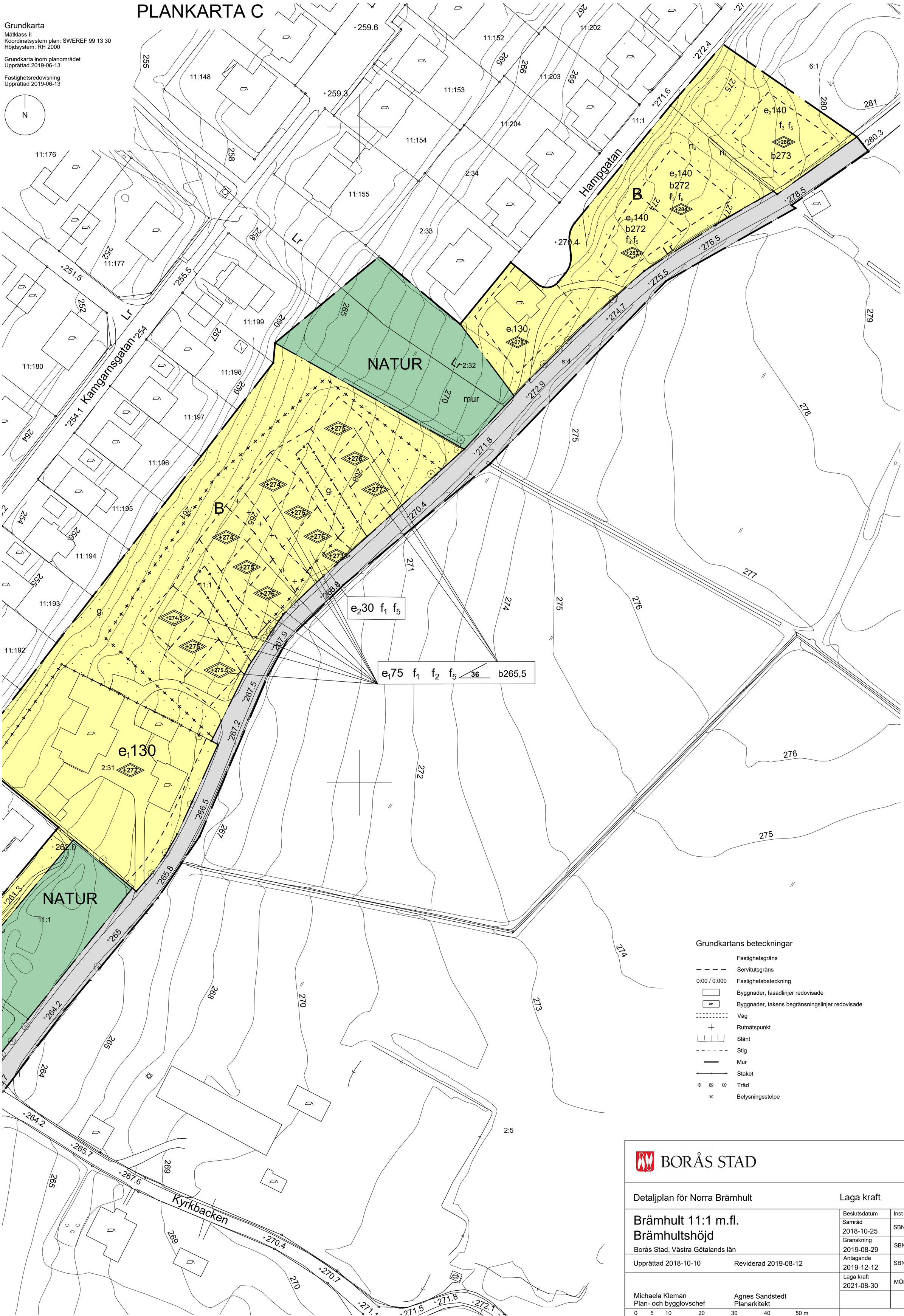
1490K-P1315

PLANKARTA C

Grundkarta
Mätklass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2019-06-13

Fastighetsredovisning
Upprättad 2019-06-13



Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Rutnätspunkt
- Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe

BORÅS STAD

Detaljplan för Norra Brämhult

Laga kraft

Brämhult 11:1 m.fl.
Brämhultshöjd

Borås Stad, Västra Götalands län

	Beslutsdatum	Inst
Samråd	2018-10-25	SBN
Granskning	2019-08-29	SBN
Antagande	2019-12-12	SBN
Laga kraft	2021-08-30	MÖD

Upprättad 2018-10-10 Reviderad 2019-08-12

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Agnes Sandstedt
Planarkitekt

0 5 10 20 30 40 50 m

Skala 1:500 i A1-format

1490K-P1315

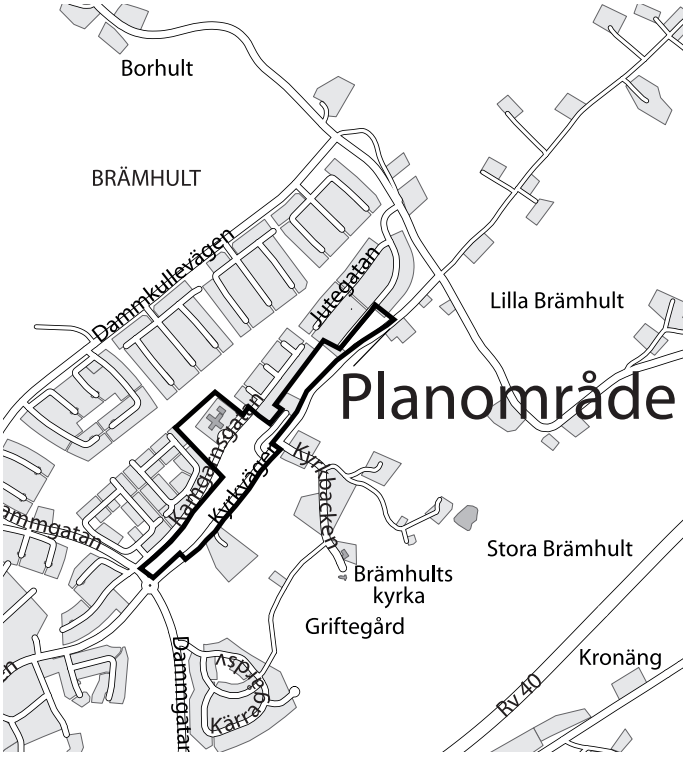
BORÅS STAD

Visionsbild, område A

Dp

Detaljplan för del av Norra Brämhult, Brämhult 11:1 m.fl. Brämhultshöjd

Laga kraft 1490K-P1315



Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder av arkitektoniskt hög kvalitet samt utöka byggrätten för Ängsgårdens förskola inom fastigheten Brämhult 11:1 m.fl. på Brämhult. Detaljplanen möjliggör att ca 90 bostäder (utöver befintliga bostäder) kan uppföras inom planområdet i form av friliggande villor, radhus samt flerbostadshus. Planförslaget möjliggör även utvidgning av befintlig förskoleverksamhet.

Översiktsplanen anger de redan bebyggda delarna av Brämhult som övrig stads- och tätortsbebyggelse. Det innebär att kommunen är positiv till nya bostäder med inslag av annan användning. Komplettering med bostäder och blandad användning rekommenderas i lägen som stärker lokal handel och service. Inom planområdet finns inga riksintressen eller i översiktsplanen särskilt utpekade natur eller kulturvärden. Planförslaget bedöms därför vara i linje med översiktsplanen.

Planområdet ligger i utkanten av Brämhultsdrumlinen som är en långsträckt höjdrygg som bildats vid botten av inlandsisen. Påverkan på drumlinen bedöms vara av begränsad omfattning och bedöms som godtagbar.

Angränsande område öster om planområdet utgör naturområde klass 2. Förslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan eller att kommunens miljömål påverkas negativt. Detaljplanen möjliggör för en förtätning av området med bostäder. Blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer ska eftersträvas.

Innehåll

Planbeskrivning 4

1. Inledning 4

2. Bebyggelse 5

Område A 6

Område B 8

Område C 10

3. Gator och trafik 17

4. Teknisk försörjning 19

5. Mark 19

6. Vatten 23

7. Sociala perspektiv 23

8. Störningar på platsen 24

9. Planbestämmelser 25

10. Övergripande beslut 26

11. Konsekvenser 26

12. Planens genomförande 28

13. Administrativa frågor 30

Planbeskrivning

Detaljplan för Brämhult, del av Brämhult 11:1 med flera, Brämhultshöjd, Borås Stad, upprättad 2019-11-27, Laga kraft 2021-08-30

1. Inledning

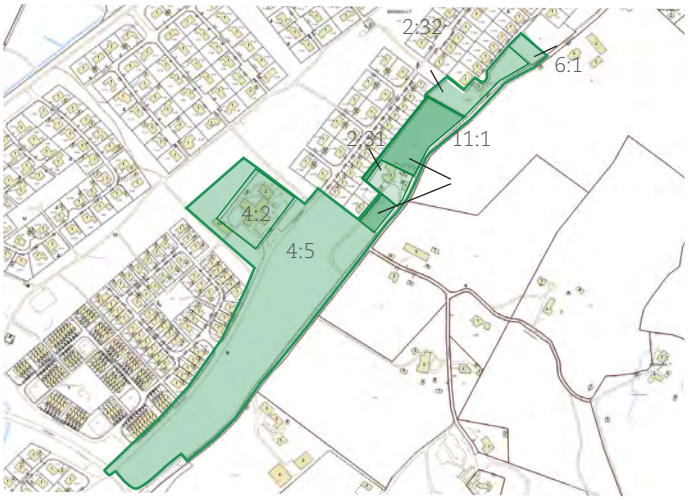
Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av bostäder av arkitektoniskt hög kvalitet samt utöka byggrätten för Ängsgårdens förskola inom fastigheten Brämhult 11:1 m.fl. på Brämhult. Detaljplanen möjliggör att ca 90 bostäder (utöver befintliga bostäder) kan uppföras inom planområdet i form av friliggande villor, radhus samt flerbostadshus. Planförslaget möjliggör även utvidgning av befintlig förskoleverksamhet.

Planområde

Området är beläget på nordvästsluttningen mellan Kyrkvägen och befintlig sammanhängande bostadsbebyggelse i Brämhults nordöstra delar. I mitten av planområdet ingår del av Kamgarnsgatan samt Ängsgårdens förskola. Öster om planområdet och Kyrkvägen finns betesmark och en hästgård. Planområdet omfattar ca 7 ha.

Planområdet utgörs av sju fastigheter. Brämhult 11:1 ägs av ett aktiebolag, fastigheterna 2:31. 2:32 och 6:1 har privata fastighetsägare och fastigheterna 4:5 och 4:2 är kommunägda. Brämhult S:4 är en samfälld väg vilket också anges på sidan 27 under rubriken Fastighetsägare.



Planområdet med fastigheter

Tidigare detaljplan

Alla ingående fastigheter i planområdet omfattades tidigare av byggnadsplan P384, respektive 385, båda från 1966. Planerna anger allmän plats/park och väg respektive allmän plats park/plantering/väg, allmänt ändamål samt friliggande bostäder. Del av fastigheterna 11:1 och 2:31 undantogs av Länsstyrelsen vid antagandet.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2008-10-22 i beslut § 603 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att ändra detaljplan för del av Brämhult, Brämhult 11:1.

Kommunstyrelsen beslutade 2008-12-01 i beslut § 708 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att ändra detaljplan för del av Brämhult, Brämhult 2:32.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2009-01-27 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för den norra delen av området.

2017-09-18 beslutade kommunstyrelsen att godkänna två markanvisningsavtal för del av Brämhult 4:2 inom aktuellt planområde.

Då planarbetet hade pågått en längre tid och förutsättningarna ändrats sedan uppstarten 2009 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden 2017-09-28 på nytt att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Brämhult 11:1 med flera med syfte att tillskapa nya bostäder samt möjliggöra utvidgning av befintlig förskoleverksamhet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-10-25 § SBN 2018-257 att skicka detaljplanen på samråd. Samrådet pågick 2018-11-08 till 2019-01-11. Inkomna synpunkter finns sammanställda i samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-29 § SBN 2019-233 att skicka detaljplanen på granskning. Granskningen pågick 2019-09-13 till 2019-10-10. Inkomna synpunkter finns sammanställda i ett granskningsutlåtande upprättat 2019-11-27.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-12-12 § SBN 2019-371 att anta detaljplanen.

Detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen, som 2021-03-23 i mål nr P 491-20 beslutade att avslå överklagandena.

Mark- och miljödomstolens beslut överklagades vidare till Mark- och miljööverdomstolen, som 2018-08-24 i mål nr P 4530-21 beslutade att inte ge prövningstillstånd. Beslutet meddelades 2021-08-30 och detaljplanen fick därmed laga kraft.

Natur och bebyggelse öster om planområdet

Kyrkvägen med befintlig bostadsbebyggelse

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Planområdet ligger i gränslandet mellan sammanhängande bebyggelse och landsbygd. Området är till större delen obebyggt och befintlig bebyggelse utgörs av en friliggande villa i områdets norra del och en villa med ekonomibyggnader i områdets mitt. Det finns även en befintlig förskola i områdets nordvästra del. Närmast omgivande bebyggelse i väster utgörs i huvudsak av friliggande, tätt placerad villabebyggelse, radhus och kedjehus. Öster om Kyrkvägen möts området av en mer lantlig karaktär med öppna betesmarker och en hästgård.

Vy från planområdets mitt ner mot villabebyggelsen i väster

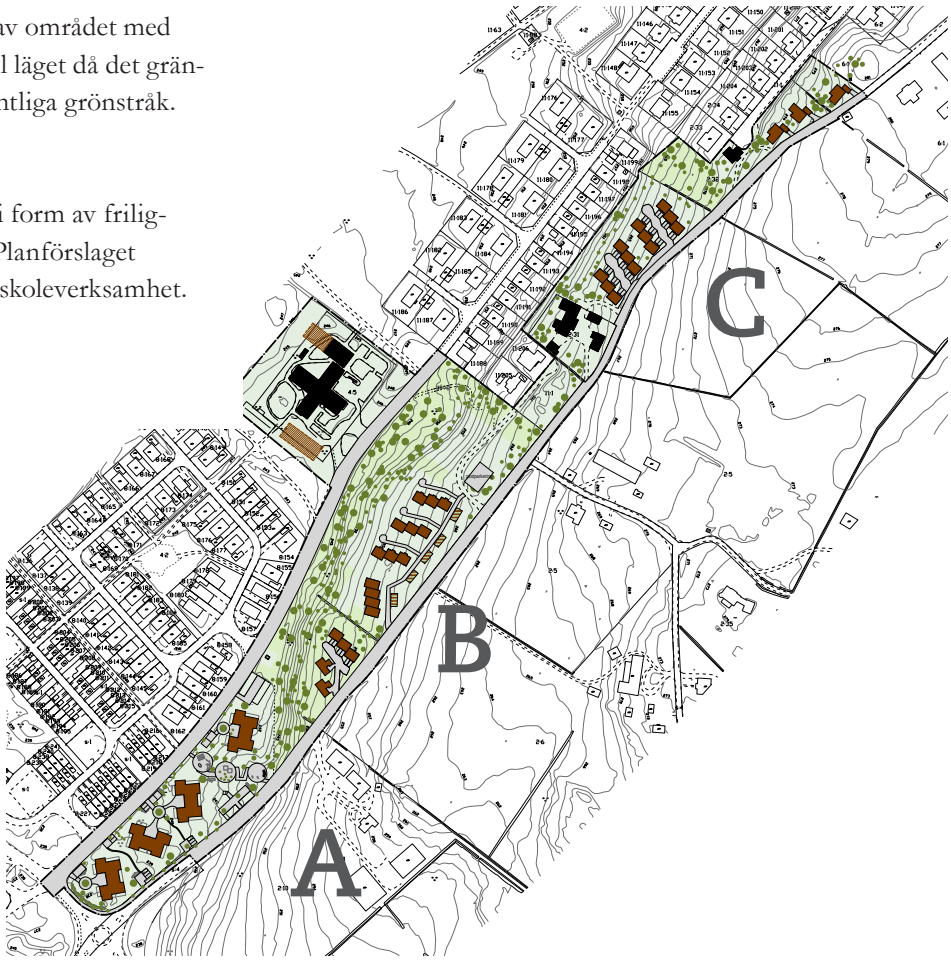
Detaljplanen möjliggör för en förtätning av området med bostäder. Bebyggelse måste förhålla sig till läget då det gränsar till obebyggda naturområden och befintliga grönstråk.

Ny bebyggelse

Föreslagen bebyggelse utgörs av bostäder i form av friliggande villor, radhus samt flerbostadshus. Planförslaget möjliggör även utvidgning av befintlig förskoleverksamhet.

Planområdet beskrivs indelat i tre delområden, A, B och C

Byggstart för föreslagen bostadsbebyggelse är beräknad till 2021.



Illustrationskarta över föreslagen ny bebyggelse. Tillkommande bebyggelse illustreras med brun färg, komplementsbyggndaer illustreras streckade i brunt..

Område A

Område A, översikt (inte i skala)

Område A - I områdets södra del föreslås bebyggelse i 2,5 våningar (två fulla våningar plus inredd vind) i form av flerbostadshus med sadeltak i oregelbundet placerade volymer med gröna gårdsrum emellan. Bebyggelsen drar sig tillbaka från Kamgarnsgatan och lämnar ett grönt gaturum mot den befintliga bebyggelsen på andra sidan gatan. Ambitionen är att förgårdsmarken komponeras med växtlighet. Vid infarten till husen ska handikapparkering och avlämningsytor finnas.

Parkering tillgodoses i carportar och med markparkering. Carportar ska ha träfasad och gröna tak. 22 av parkeringsplatserna har infart från Kamgarnsgatan och 13 parkeringsplatserna har infart från Kyrkvägen.

Befintliga omgivande stråk fångas upp som grönstråk eller möjliga passager genom bebyggelsen för att säkerställa såväl visuella som fysiska kopplingar. De gröna ytorna avses utformas som trivsamma vistelseytor och i gång- och cykelstråkets förlängning anläggs en större sammanhängande gård med lek- och rekreationsmöjligheter. Tillkommande byggnader föreslås placeras med varierade avstånd mot Kamgarnsgatan. Som närmast tillåts nya byggnader placeras 16 meter från grannens fastighetsgräns och 21 meter från befintliga bostäder väster om Kamgarnsgatan.

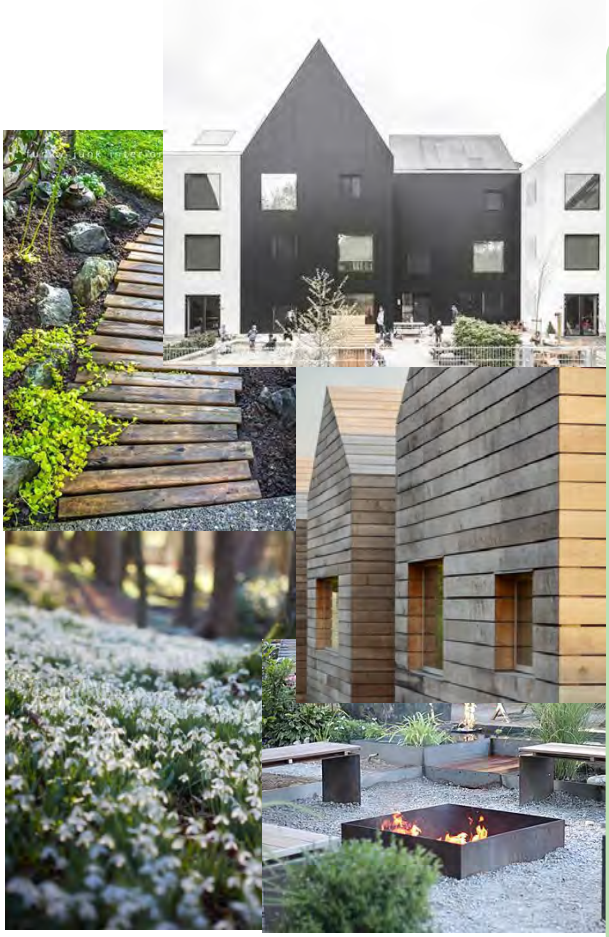
Efter önskemål i samrådet avser nu exploatören att reservera en av byggnaderna för trygghetsboende. Det blir byggnaden närmast Kärrarondellen.

Område A, vy från Kamgarnsgatan

Område A, sektion A. Sektionen visar befintlig byggnad, Kamgarnsgatan, tillkommande byggnad och Kyrkvägen.

Område A, sektion B. Sektionen visar befintlig byggnad, Kamgarnsgatan, tillkommande byggnad och höjdskillnaden mot Kyrkvägen.

Översiktsbild område A



Inspirationsbilder gestaltning av bebyggelse samt utemiljö

Sammanfattning av gestaltningsprinciper för område A

- Hus i grönska med gröna stråk mellan byggnaderna för såväl fysiska som visuella kopplingar.
- Husen får vara max 2,5 våningar.
- Husen ska förses med sadeltak och fasader i trä. Husen ska ha en sammanhållen färgskala.
- Förgårdsmark och ett lummigt, insynsskyddat intryck ska finnas från Kamgarnsgatan.
- Siktlinjer från intilliggande bostadsområde bevaras genom området.
- Parkering ska fördelas i mindre enheter. Carportar ska ha träfasad och gröna tak (sedum).
- Utemiljön ska vara grön med få hårdgjorda ytor. Material ska vara naturliga. Lekplats ska ordnas i anslutning till befintlig gångstig mellan Kamgarnsgatan och Kyrkvägen. Den ska anpassas efter terrängen.

Område B, översikt (inte i skala)

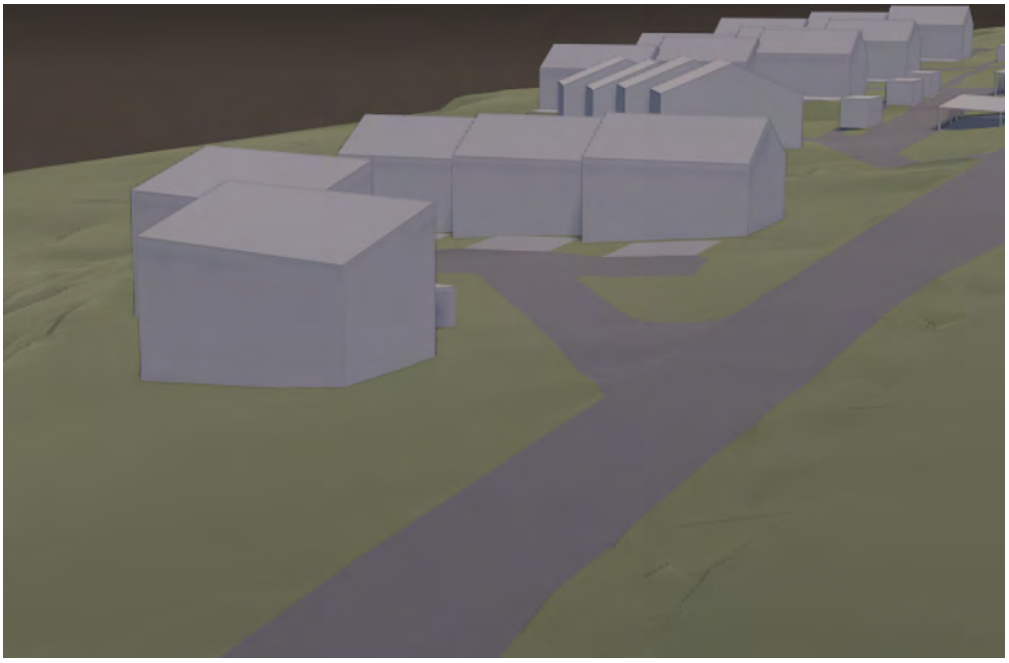
Område B- I områdets mellersta del föreslås radhus och två friliggande villor i sydväst. Efter granskning har område B1 minskats med en villa. Bostäderna kommer vara omgivna av grönska och är väl inplacerade i terrängen. Bebyggelsen har utfart mot Kyrkvägen och i anslutning till denna hanteras sophämtning. Bostäderna i område B1 har parkering vid den egna entrén. Parkering i område B2 tillgodoses genom carportar och med markparkering. Carportar ska ha träfasad och gröna tak.

En ny gångväg skapas mellan Kyrkvägen och Kamgarnsgatan.

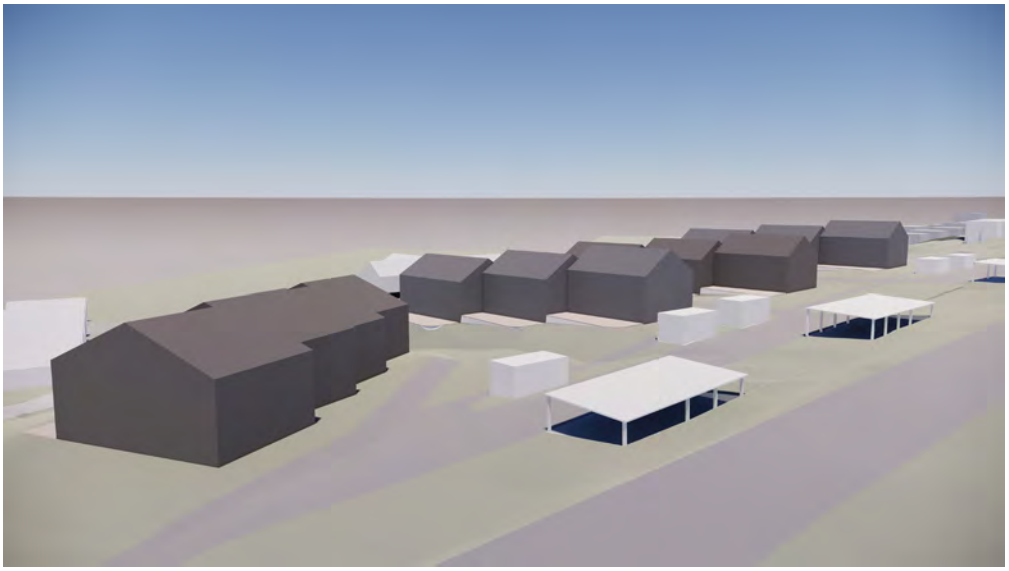
Området innefattar befintlig förskolebyggnad med 6 avdelningar, varav 2 är placerade i paviljonger delvis utanför fastigheten. Föreslagen detaljplan tar höjd för eventuellt framtida behov av utökad byggrätt för förskola. Framtida byggnation bör placeras i områdets västra del då den del som vetter mot nordost angränsar till ett stort, sammanhängande naturområde och vars gröna karaktär bör behållas.

Område B2, sektion B2. Sektionen visar kedjehus och carport.

Område B2, sektion B3. Sektionen visar kedjehus och carport.



Område B1. Vy från Kyrkvägen.



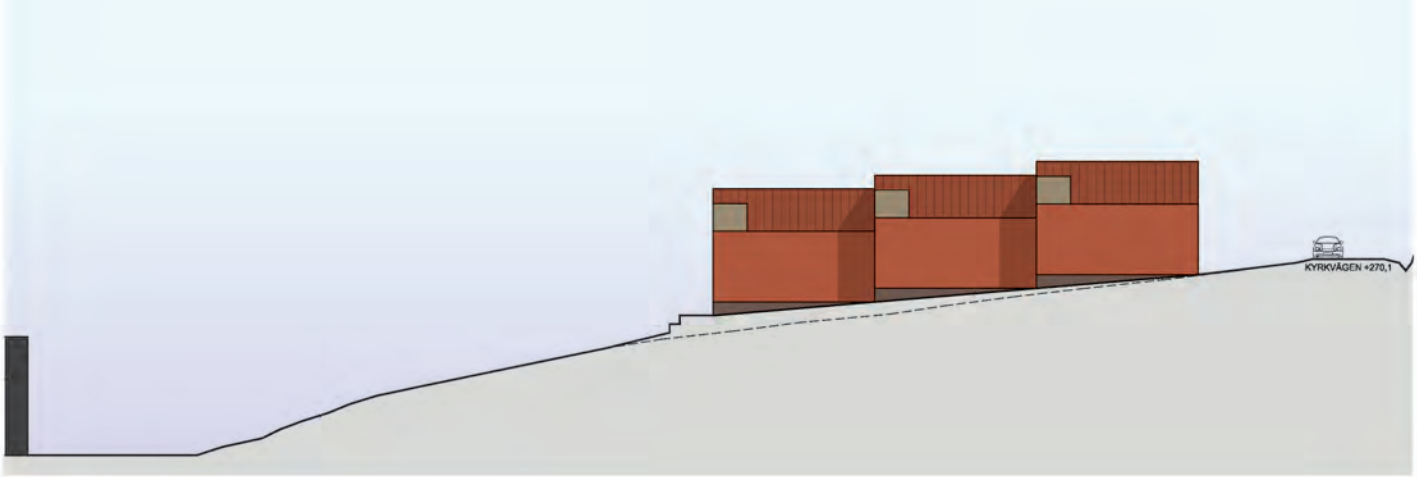
Område B2. Vy från Kyrkvägen. Närmast Kyrkvägen är carportar och förrådsbyggnader.

Område C

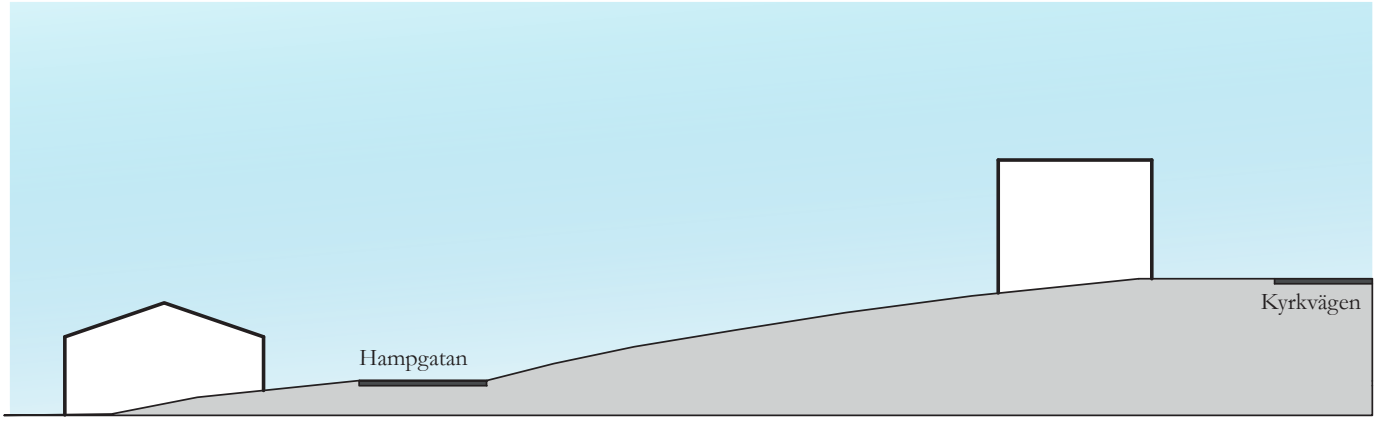
Område C, översikt (inte i skala)

Område C - I område C1 föreslås radhusbebyggelse norr om befintlig gård där en gemensamhetsanläggning möjliggör två utfarter mot Kyrkvägen. Parkering sker vid den egna entrén. Det blir sammanlagt 12 radhus. Dessa kommer vara omgivna av grönska och är väl inplacerade i terrängen.

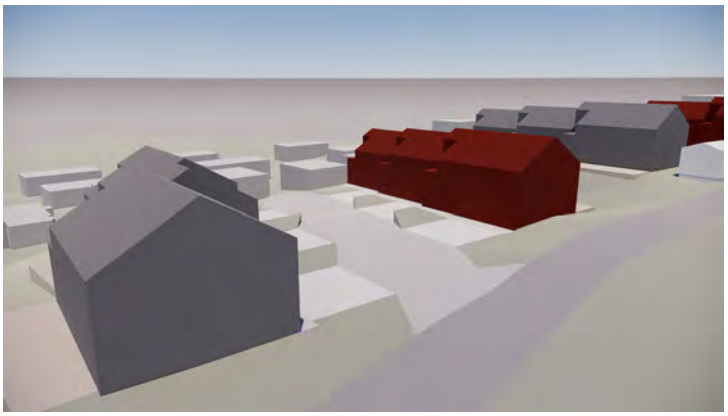
I område C2 möjliggörs tre nya villatomter med angöring från Kyrkvägen. Parkering ska ske på den egna tomten. Det är möjligt att bygga garage så länge det ryms inom den totala byggrätten. Det finns en stenmur som ska bevaras. Området närmast den är markerat med prickmark för att säkerställa att den är solbelyst så det biologiska värdet behålls.



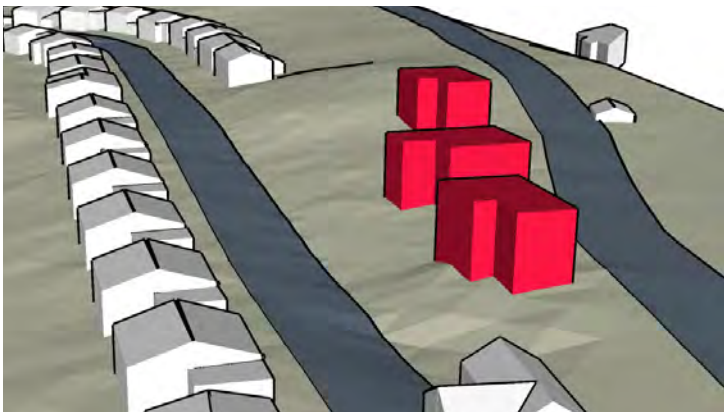
Område C1, sektion C1. Sektionen visar kedjehus.



Område C2, sektion C2. Sektionen visar friliggande villa.



Område C1. Vy från Kyrkvägen. Illustrationen visar hur radhusen har anpassats till topografin.



Område C2. Vy från Kyrkvägen.

Sammanfattning av gestaltningsprinciper utemiljö område B och C

- Anpassas till topografi och terräng.
- Lyft fram platsens ursprungliga kvalitéer såsom ängsmark.
- Befintliga större träd intill byggnader bevaras i största möjliga mån.
- Grönytor knyter an till ursprunglig ängskaraktär.
- Naturliga traditionella material som knyter an till den lantliga miljön eftersträvas såsom natursten och trä.
- Naturvärden som försvinner kompenseras genom stråk med ängsblommor, bihotell samt ytor för odling och fruktträd.

Sammanfattning av gestaltningsprinciper för område B och C

- Bebyggelse ska vara småskalig och knyta an till omgivningen i färg och materialval.
- Bostadshus tillåts i 1-2 våningar. Husens placering och uteplaster ska anpassas efter terrängen och tas upp med naturliga material, exempelvis gabionmur eller trä.
- Hus ska uppföras med sadeltak. Tak ska vara i tegelrött, grått eller svart, alternativt sedum eller solceller.
- Husen ska förses med träfasader i faluröd, falusvart eller naturfärgad kulör.
- Tomterna ska vara små och omges av äng.
- Miljöhus ska finnas längs Kyrkvägen och samspela med övriga hus vad gäller fasadutformning. Tak ska vara i sedum.

Solstudie område A, 21 mars kl 09:00

Solstudie område A, 21 juni kl 09:00

Solstudie område A, 21 mars kl 12:00

Solstudie område A, 21 juni kl 12:00

Solstudie område A, 21 mars kl 1500

Solstudie område A, 21 juni kl 15:00

Solstudier har tagits fram för planförslaget som visar på hur föreslagen bebyggelse påverkar omgivningen genom skuggning. Ovan visas exempel från vårdagjämning respektive midsommarafton.

Fler tidpunkter och datum finns sammanställda i bilaga *Solstudier Område A* till planbeskrivningen.

Den planerade bebyggelsen kan medföra en ökad skuggning i trädgårdarna till fastighetenerna längs Kamgarnsgatan klockan 09.00 vid vår- och höstdagjämning. Under vintern skuggas trädgårdarna mer och skuggorna når under förmiddagen fram till husen. Under sommarhalvåret kommer de närliggande byggnaderna inte skuggas.

Bedömningen av solstudien är att den planerade bebyggelsen kan medföra en viss ökad skuggning för några av grannfastigheterna, dock inte till en sådan grad att det innebär en betydande olägenhet.

Solstudie område B, 21 mars 09:00

Solstudie område B, 21 juni 09:00

Solstudie område B, 21 mars 12:00

Solstudie område B, 21 juni 12:00

Solstudie område B, 21 mars 15:00

Solstudie område B, 21 juni 15:00

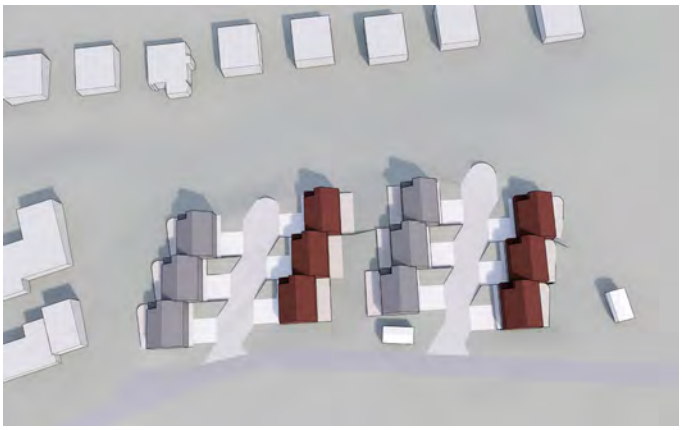
Ovan visas exempel från vårdagjämning respektive sommarsolstånd. Fler exempel finns sammanställda i bilaga Solstudier Område B och C. Efter granskning har område B1 minskats med en villa. Borås Stads bedömning är att detta inte föranleder en ny solstudie.

Den planerade bebyggelsen i område B beräknas skugga grannfastigheterna i nordväst på morgonen i januari, november och december. En mindre del skuggning kan även förekomma längs grannfastigheternas gränser i februari och oktober. Under resterande del av året, mars till september, kommer de närliggande byggnaderna inte att skuggas.

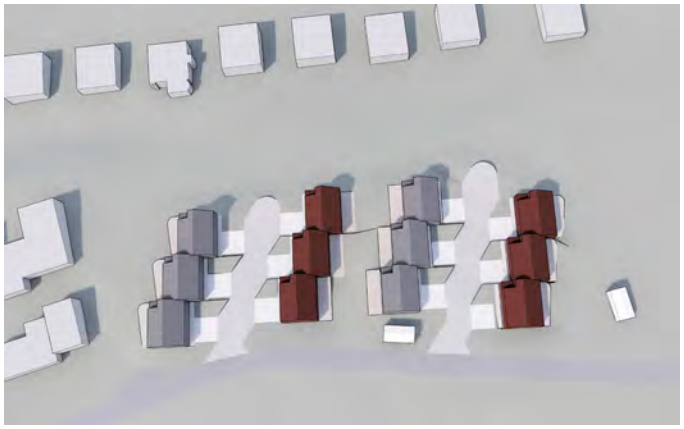
Skuggningen beräknas inte påverka grannfastigheterna under dagen eller eftermiddagen under någon del av året.

Bedömningen av solstudien är därmed att den planerade bebyggelsen kan medföra ökad skuggning för några av grannfastigheterna. Skuggningen beräknas dock inte ske till en sådan grad att det innebär en betydande olägenhet.

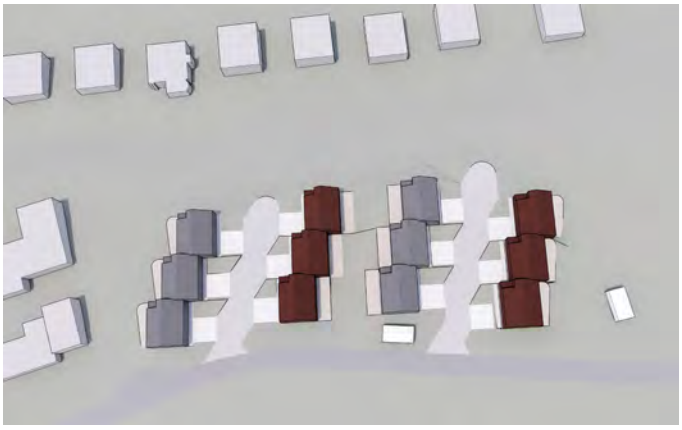
Solstudie område C1, 21 mars 09:00



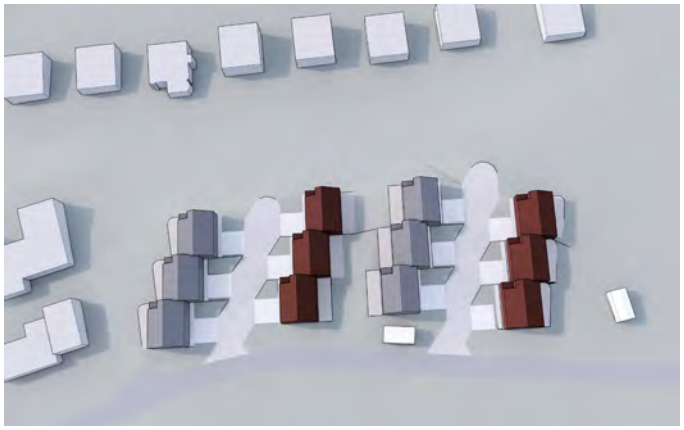
Solstudie område C1, 21 juni 09:00



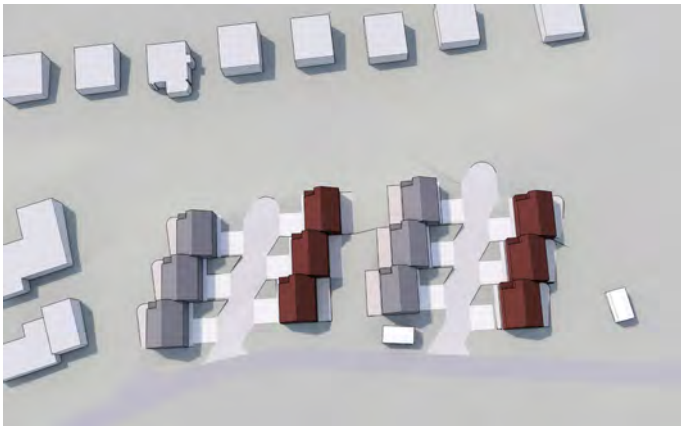
Solstudie område C1, 21 mars 12:00



Solstudie område C1, 21 juni 12:00



Solstudie område C1, 21 mars 15:00



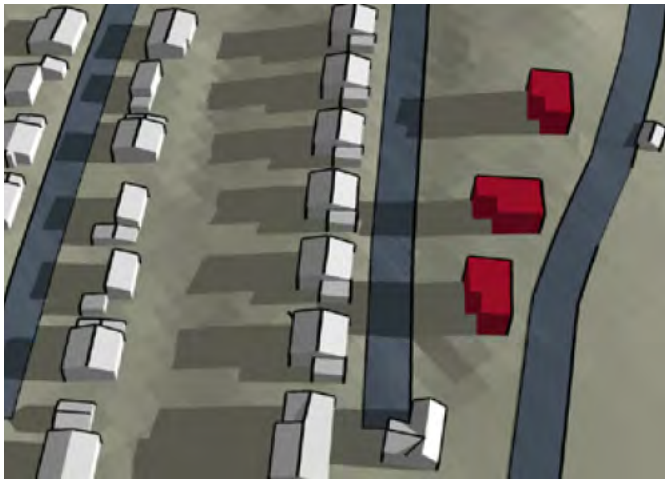
Solstudie område C1, 21 juni 15:00

Ovan visas exempel från vårdagjämning respektive sommarsolstånd. Fler exempel finns sammanställda i bilaga Solstudier Område B och C.

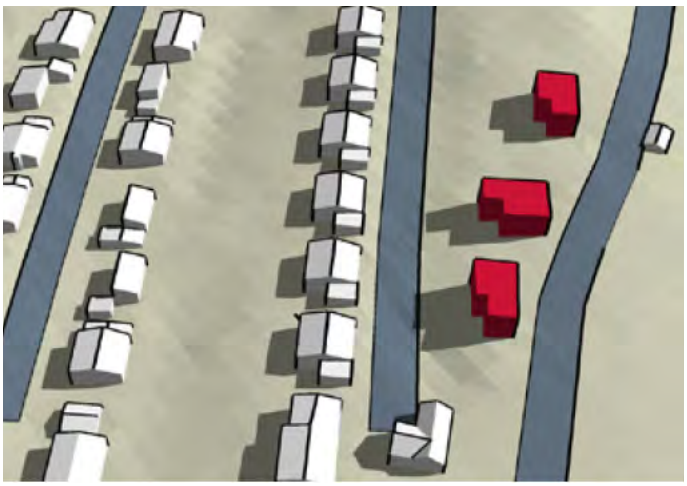
Den planerade bebyggelsen i område C beräknas skugga grannfastigheterna i nordväst på morgonen i januari, november och december. Morgonskuggan kan tangera byggnaderna i februari och oktober. Under morgnar i mars och september kan en mindre del av skuggningen nå grannfastigheternas gränser. Under resterande del av året, mars till september, kommer de närliggande byggnaderna inte att skuggas.

Skuggningen beräknas inte påverka grannfastigheterna under dagen eller eftermiddagen under någon del av året.

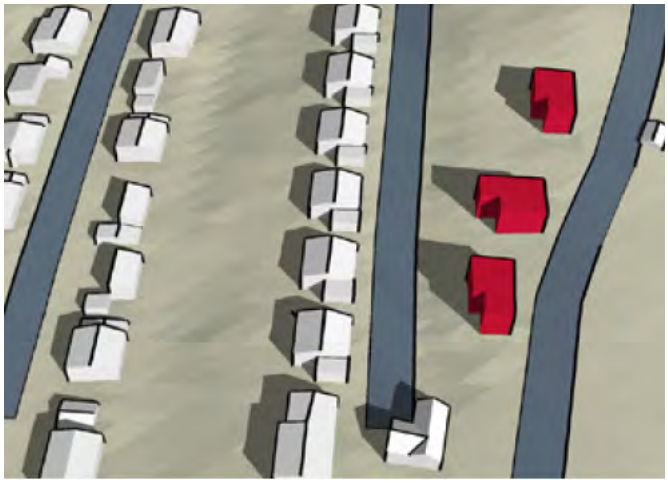
Bedömningen av solstudien är därmed att den planerade bebyggelsen kan medföra ökad skuggning för några av grannfastigheterna. Skuggningen beräknas dock inte ske till en sådan grad att det innebär en betydande olägenhet.



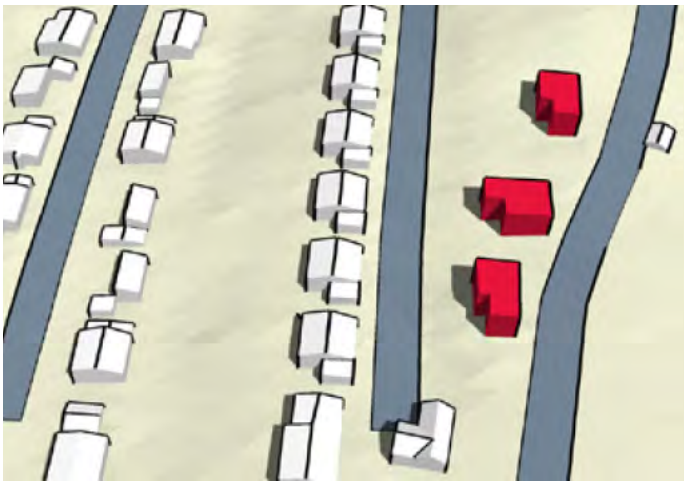
Solstudie område C2, 21 mars 09:00



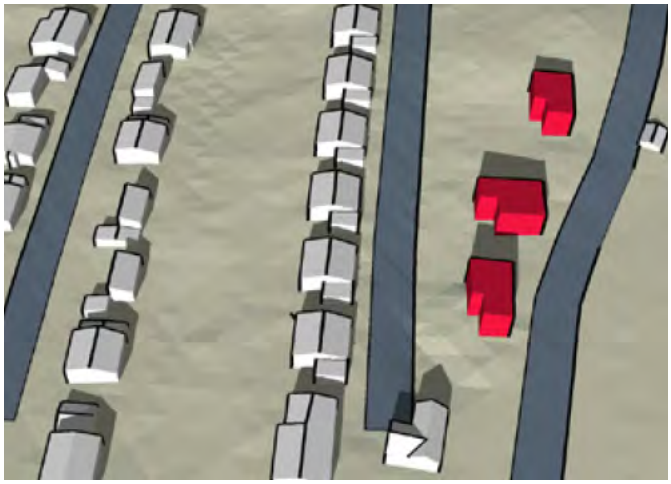
Solstudie område C2, 21 juni 09:00



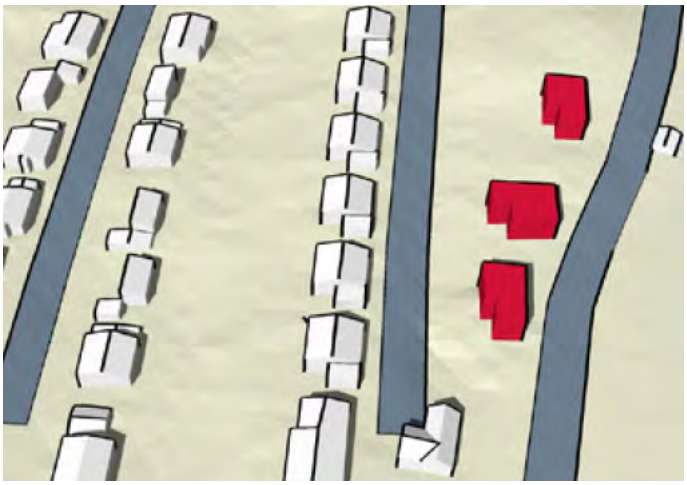
Solstudie område C2, 21 mars 12:00



Solstudie område C2, 21 juni 12:00



Solstudie område C2, 21 mars 15:00



Solstudie område C2, 21 juni 15:00

Ovan visas exempel från vårdagjämning respektive sommarsolstånd. Fler exempel finns sammanställda i bilaga Solstudier Område C2.

Den planerade bebyggelsen i område C2 beräknas skugga grannfastigheterna i nordväst på morgonen i januari, februari, mars, september, oktober, november och december. Under november, december och januari når skuggan dit fram till klockan 12.

Under resterande del av året, april till augusti, kommer de närliggande byggnaderna inte att skuggas.

Skuggningen beräknas inte påverka grannfastigheterna under eftermiddagen under någon del av året.

Bedömningen av solstudien är därmed att den planerade bebyggelsen kan medföra ökad skuggning för några av grannfastigheterna. Skuggningen beräknas dock inte ske till en sådan grad att det innebär en betydande olägenhet.

Stadsbild och gestaltning

Planförslaget innebär en förändring av områdets karaktär, från att vara ett i stort sett obebyggt grön-/naturområde mellan den tätare villabebyggelsen och landsbygden med hästgårdar och betesmarker, till att bli en del av den sammanhängande bebyggelsen.

Karaktären på tillkommande bebyggelse är tänkt att vara lågmäld med enkla eller uppbrutna former som följer topografin. Ambitionen är traditionella material i möte med moderna och miljövänliga lösningar såsom trä, sten, sedumtak eller solceller.

Landskapsbild

Landskapsbilden präglas av höjdryggen Brämhultsdrumlinen och odlingslandskapet. Brämhultsdrumlinen sträcker sig i nordöst -sydvästlig riktning hela vägen genom odlingslandskapet från Främgärde ner till korsningen Kyrkvägen-Dammvägen. En drumlin är en långsträckt höjdrygg som bildades vid botten av inlandsisen.

Odlingslandskapet med betande djur är är viktiga för områdets karaktär. Avvägningen som har gjorts mellan möjlighet till nybyggnation och bevarande av områdets karaktär är att väster om Kyrkvägen kan bebyggas, men att detta inte får begränsa den odling och djurhållning som finns öster om Kyrkvägen idag.

Bebyggelsen innebär att utsikten längs Kyrkvägen i höjd med område C delvis blockeras. Husen har placerats så det finns utblickar mot skogshöjden i nordväst. Den vidsträckta vyn mot sydväst har inte varit möjlig att bevara.

Bostäder

Inom planområdet finns i dagsläget tre befintliga bostäder och planförslaget innebär ett tillskott på cirka 90 bostäder. Av dessa blir cirka 20 trygghetsbostäder för äldre i flerbostadshus, 35 lägenheter i flerbostadshus, 28 radhus och 6 friliggande villor.

Arbetsplatser

Ängsgårdens förskola är beläget inom området. Detaljplanen möjliggör framtida utvidgning av denna verksamhet, vilket på sikt kan innebära fler jobbtillfällen. Trygghetsboende inom område A innebär möjlighet till en gemensamhetslokal och en aktivitetssamordnare på deltid.

Offentlig och kommersiell service

Ängårdens förskola är beläget inom området. Kyrkbackens förskola är belägen vid Brämhults kyrka ca 400 m sydöst om området. Myråsskolans grundskola (F-6) är beläget ca 1 km sydväst om planområdet.

Lokalförsörjningsförvaltningen arbetar just nu med en förstudie av Myråsskolan för att kunna bygga ut Myråsskolan från 3- parallellig F-3 skola till 4 paralleller samt anpassa skolans övriga lokaler till en utökad elevmängd och en modern skolverksamhet. Färdigställande är enligt gällande Lokalresursplan för 2018-2020 planerat till 2021.

Parallellt med detta arbetar Lokalförsörjningsförvaltningen också med att hitta en lämplig lokalisering för en ny grundskola F-6 i Borås. Beroende av vilken lokalisering som studien landar i kan framtida upptagningsområden och fördelning mellan grundskolorna bli annorlunda.

Övrig offentlig och kommersiell service finns vid Brämhults torg ca 1,7 km sydväst om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat. Inom planområdet, söder om område B, finns ett grönområde med naturstigar som lämnas oförändrat. Tillkommande byggnader och angöring samt utevistelseytor i anslutning till dessa kommer uppfylla krav på tillgänglighet varpå tillgängligheten i området förbättras i stort.

Fritid och föreningsliv

Brämhults Ryttarsällskap bedriver verksamhet i närheten av planområdet sedan 1987. De ordnar ungdomsverksamhet, träningar och tävlingar. På anläggningen finns idag 14 hästar och cirka 25 ryttare och medryttare.

3. Gator och trafik

Kyrkvägen

Kyrkvägen stängs av för genomfartstrafik och avslutas med en vändplan vid Sörbo/Främgärdekorsningen. Detta regleras dock inte av detaljplanen utan av Tekniska förvaltningen.

Detta innebär att genomfartstrafiken försvinner och att hastigheten bör sänkas. De nya bostäderna kan då ha sina utfarter mot Kyrkvägen utan att det riskerar att skapa en trafikfarlig situation.

Kyrkvägens karaktär förändras, från en genomfartsväg till återvändsgata som då också blir mer anpassad till oskyddade trafikanter som gående, cyklande och ridande.

En utredning har gjorts för att studera trafikens fördelning när Kyrkvägen stängs av för genomfartstrafik (Sweco, 2019-07-04). Den visar att trafiken längs Kyrkvägen till största delen är genomfartstrafik. Enligt mätningarna kör ca 580 motorfordon per vardagsdygn på Kyrkvägen. Av denna trafik är 3%, dvs 15 fordon, tung trafik.

Slutsatsen är att en avstängning innebär att en stor del av trafiken på Kyrkvägen, delen mellan Sörbovägen och Dammgatan, istället skulle köra Dammkullevägen. Dammkullevägen har god säkerhetsstandard med utbyggd gång- och cykelbana utmed den södra sidan och tål därmed ett ökat trafikflöde. Förändringarna i trafikflödena bedöms generellt ge marginella effekter på framkomligheten.

Gatunät

Kyrkvägen öster om planområdet är allmän platsmark. Tillkommande bebyggelse innebär flera nya utfarter vilket fungerar när Kyrkvägen stängs av för genomfartstrafik.

Kamgarnsgatan inom och i anslutning till planområdets västra del har enskilt huvudmannaskap i dagsläget men kommer övergå till kommunalt huvudmannaskap. Tillkommande flerbostadsbebyggelse medför nya utfarter mot Kamgarnsgatan.

Gångtrafik

Inom planområdet finns inget separat gång- och cykelnät eller särskilda fotgängarytor idag, förutom en separat gångyta längs Kamgarnsgatan. Inom grönområdet finns befintliga naturstigar som de nya bostäderna kopplas till. I samband med detaljplanens genomförande kommer åtgärder genomföras för att underlätta för gående. Nya gångvägar ska skapas, en genom område A och en genom område B som kopplar samman Kyrkvägen och Kamgarnsgatan. Längs Kamgarnsgatan skapas gångbana och två till tre passager. En passage ska också byggas vid cikulationsplatsen på Dammgatan.

Cykeltrafik och cykelparkering

Idag finns det befintliga cykelvägar utmed Dammkullevägen och väster om Kamgarnsgatan.

Borås Stad fastställde 2017-01-19 nya parkeringsregler med större flexibilitet och större möjligheter till hållbara transporter än tidigare. Det nya styrdokumentet innehåller tal för att beräkna behov av minsta antal cykelparkeringar. Inom planområdet gäller för bostäder 25 platser per 1000 m² bruttoare (BTA). Cykelparkeringar ska anordnas nära bostaden och vara lätta och bekväma att nå och användas.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikhållplats är Kamgarnsgatan som ligger längs Dammgatan, strax nordväst om Kärrarondellen, cirka 100 meter från områdets sydligaste del. Hållplatsen trafikeras av buss till Borås centrum var 15 minut i högtrafik och därutöver var 20:e minut.

Säker skolväg

För barn inom området kommer den geografiskt närmaste grundskolan vara Myråsskolan. I samband med planarbetet kommer säkerhetshöjande åtgärder göras på Kamgarnsgatan och Dammgatan.

Vy mot Kamgarnsgatan från Tyllgatan.

Vy mot Kyrkvägen från Kärrarondellen.

Biltrafik och bilparkering

En trafikutredning har tagits fram i samband med planprogrammet för Östra Brämhult (Sweco, 2019-07-10). I utredningen framgår att 100 nya bostäder inom detta område genererar ca 500 nya bilförflyttningar per dygn. Efter samrådet har antalet bostäder minskat från ca 100 till ca 90. Av dessa 90 planeras cirka 20 stycken bli trygghetsbostäder vilket genererar mindre biltrafik. Möjligheten att utvidga den befintliga förskolan med ytterligare en avdelning bedöms medföra ytterligare ca 70 bilförflyttningar per vardagsdygn på Kamgarnsgatan.

Trots den tillkommande bebyggelsen beräknas trafiken på Kyrkvägen bli mindre då genomfartstrafiken försvinner. Trafiken längs Kamgarnsgatan ökar något. Här kan det komma att bli aktuellt att göra hastighetssänkande åtgärder, förslagsvis i höjd med gångstråket och lekplatsen i område A. Hastighetssänkande åtgärder kan innebära förändringar vad gäller buller. Det finns ingen risk att trafikbullerförordningens värden överskrids. I detta fall är avvägningen att trafiksäkerheten väger tyngre.

Tillkommande parkeringsbehov ska lösas inom den egna kvartersmarken enligt kommunens parkeringsregler. Inom planområdet gäller för bostäder 11 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea (BTA). För trygghetsbostäder gäller

lägre siffror, baserat på parkeringsbehov för besökande och hemtjänstpersonal. Parkeringstalen kan minskas med 10% då det är nära till kollektivtrafik. Om BTA för lägenheter (exklusive trygghetsboende) blir 3500 kvm innebär resten reserveras för trygghetsboende innebär det 35 parkeringsplatser.

Götalandsbanan

Planområdet är beläget inom utredningsområdet, röd och gul korridor i tunnel. Kommunens bedömning är att det inte finns någon motsättning mellan Götalandsbanan och ny byggnation på platsen.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

4. Teknisk försörjning

Dagvatten, vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar finns i direkt anslutning till planområdet och bedöms ha kapacitet för tillkommande bebyggelse.

Borås Energi och Miljö har tagit fram en dagvattenutredning (2019-05-10) för området.

I utredningen beskrivs vilka åtgärder och utökningar av nätet som behövs. När de åtgärderna har gjorts i nätet så kan dagvatten anslutas för de planerade områdena.

Exploateringen får inte innebära ett högre flöde av dagvatten ut från fastigheten vid kraftiga nederbördstillfällen jämfört med innan förändringen. För fastigheter som har hårdgjord yta större än 2500 m^2 ska fördröjningsåtgärder vidtas. Fördröjningsmagasin med en effektiv volym av 3 m^3 per 100 m^2 hårdgjord yta ska anläggas.

Värme

Fjärrvärme finns inte i direkt anslutning till planområdet. Hur de tillkommande bostäderna ska värmas upp avses utredas vidare i samband med projektering.

El, tele och fiber

Ny bebyggelse kommer att anslutas till el, opto och teleledningar. Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation. Ytterligare en transformatorstation behöver tillkomma i områdets mellersta del.

I områdets södra del finns i dagsläget ledningar. Dessa kommer flyttas ut till Kamgarnsgatan. Ledningsflytt bekostas av exploatören.

Avfall

Borås Stads avfallsplan samt renhållningsföreskrifter är styrande dokument som ligger till grund för planering och drift av avfallshantering i Borås. Avfallsutrymmet ska placeras och utformas så att det lätt går att hämta soporna och att en god arbetsmiljö och säkerhet främjas. Insamling av hushållsavfall ska ske nära de boende och systemet ska skapa goda förutsättningar att göra rätt.

För att undvika tung trafik inne i bostadområdet placeras en gemensam yta för avfallshantering i utkanten av respektive område med ett gångavstånd för de boende. Avfallsbehållaren kan med fördel placeras under jord vilket reducerar behovet av yta. Tömning av dessa sker med kranbil.

För flerbostadshus i område A sker sophämtning från gemensamma återvinningsrum eller gemensam plats för underjordsbehållare.

För tillkommande bebyggelse med angöring från Kyrkvägen i område B och C ordnas gemensamt återvinningsrum längs med Kyrkvägen.

För de friliggande villorna i område C sker hämtning från enskilt kärl alternativ gemensamma underjordsbehållare.

Återvinningsstation finns vid Dammkullevägen ca 1 km från planområdet.

5. Mark

Natur och vegetation

Planområdet är beläget i gränsen mellan villabebyggelse och landsbygd och de tre delområdena skiftar i karaktär då planområdet sträcker sig nästan en kilometer från norr till söder.

Planområdet ligger i utkanten av Brämhultsdrumlinen som sträcker sig 2,5 km i nordöst - sydvästlig riktning hela vägen genom odlingslandskapet från Främgärde ner till korsningen Kyrkvägen-Dammvägen. En drumlin är en långsträckt höjdrygg som bildats vid botten av inlandsisen. Brämhults villabebyggelse är belägen i den platta dalgången mellan drumlinen och det högt belägna skogsområdet vid Ymer och bort mot Borhult. Planområdet är beläget i området mellan drumlinens ytterkant och dalgången. Bebyggelse i detta läge bedöms inte påverka karaktären på landskapet.

Område A sluttar från Kyrkvägen i öster ned mot Kamgarnsgatan och befintlig bostadsbebyggelse i väster. Marken är obebyggd och utgörs till största del av busk- och slyvegetation och yngre träd. Området har en lågpunkt i nordväst där vatten ansamlas vid stora flöden. I norr angränsar delområdet

till en skogssluttning som utgör ett grönstråk genom området med skyddsvärda träd. Dessa träd kommer vara på naturmark och skyddas genom en planbestämmelse.

Område B angränsar i söder till ett grönt stråk med kraftiga lövträd och består i övrigt utav ängskaraktär med enstaka lövträd och buskvegetation.

Område C utgörs av betesmark och buskvegetation med inslag av lövträd. Längs Kyrkvägens östra sida finns en allé med lind som omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalkens 7 kap. Allén har inventerats och naturvärden i form av strukturer, kontinuitet och håligheter har konstaterats. Trädraden ligger utanför plangräns för aktuell detaljplan.

Genom området går ett antal gröna stråk som bevaras och säkertställs som naturmark.

Grönområdesplan

Planområdet är inte utpekat i grönområdesplanen men angränsar väster om förskolan till ett område med klass 3 (grön markering), vilket innebär *områden som är viktiga för grönstrukturen* och öster om Kyrkvägen till ett område med klass 2 (röd markering), *mycket viktiga grönområden som är oersättliga på lokal nivå*.

Planförslaget har utformats med hänsyn till grönområdesplanen och ett antal gröna stråk genom planområdet bevaras och planläggs som naturmark.

Lek och rekreation

Lekplatser finns i angränsande bostadsområde och skog. Det finns även mindre vattendrag i närområdet. Inom område A tillkommer lekytor.

Kring den nya föreslagna bebyggelsen föreslås ängsmarken behållas i möjligaste mån och planläggs där som natur.

Ekosystemtjänster och grön infrastruktur

Detaljplanen innebär att ytor som idag är naturmark tas i anspråk. För att minska den påverkan kommer åtgärder för att skapa, skydda och stärka olika ekosystemtjänster.

Inom biologisk mångfald påverkas spridningsstråk, stora lövträd, ängsmiljö och stenmurar. Placering av byggrätter har skett för att skydda spridningsstråk och stora träd, och så att stenmurar ska förbli solbelysta. Eftersom ängsmiljön minskar ska komplementsbyggnader ha gröna tak, stråk med ängsblommor, biohotell och ytor för odling och fruktträd ska skapas. Detta regleras i gestaltningsprinciperna.

Inom klimatanpassning blir större del av marken hårdgjord, men på grund av detta kommer Borås Energi och Miljö göra åtgärder för dagvattnet, se separat PM.

Inom rekreation och kulturlandskap så innebär ny bebyggelse givetvis en förändring av landskapet. Genom att stänga av Kyrkvägen för genomfartstrafik möjliggörs andra rekreationsvärden.

Naturvärden

En övergripande habitatnätverksanalys har gjorts för ett större område som en del i det pågående programarbetet för Östra Brämhult. Utifrån denna analys har bedömningen gjorts att det inte finns någon känd eller utpekad skyddsvärd natur inom detaljplaneområdet, dock har ett spridningsstråk för groddjur identifierats. En fördjupad naturvärdesinventering har tagits fram för att säkerställa att alla naturaspekter hanteras i planarbetet.

I utredningen konstateras att det finns fem naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet varav ett uppnår naturvärdesklass 2 vilket innebär högt naturvärde. Övriga 4 naturvärdesobjekt uppnår naturvärdesklass 3 och 4 vilket innebär ett påtagligt eller visst naturvärde. Inga fridlysta eller på annat sätt skyddade arter påträffades under inventeringen. I inventeringsområdet påträffades 4 skyddsvärda träd. Om något av dessa träd behöver avverkas bör en fladdermusinventering utföras då håligheter förekommer i träden. De skyddsvärda träden avses bevaras och plankartans bestämmelser anger att marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 30 cm. Omkretsen mäts i brösthöjd, ca 150 cm över markytan.

Inom planområdet påträffades tre stenmurar som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 11 §. Två av murarna planläggs som allmän plats natur och skyddas med bestämmelse om bevarande. Den tredje muren är idag på privatägd mark. Den skyddas genom prickmark och bestämmelse om bevarande. Om murarna påverkas negativt ska ansökan om dispens lämnas till Länsstyrelsen. Angränsande till planområdet finns en biotopskyddad allé bestående av lind. Då trädraden ligger utanför planområdet omfattas inte denna av plankartans bestämmelser.

I utredningen föreslås att västra delen av naturvårdsobjekt 4 undantas exploatering då denna utgörs av betesmark med ett påtagligt naturvärde. För att bibehålla naturvärdet föreslås att området slåttras en gång om året. I avvägningen mellan det allmänna intresset av att bevara naturvärdet i betesmarken och det allmänna intresset av tillskapa nya bostäder gör kommunen bedömningen att intresset av nya bostäder väger tyngre. Området undantas därför inte ny bebyggelse.

Utredningen rekommenderar även att träd som avverkas i objekt 2, planområdets sydvästra del, lämnas kvar som faunadepåer.

Området bedöms som undermåligt gällande lekvatten för groddjur. Enligt naturvärdesutredningen finns ett stråk, som fungerar som en spridningskorridor samt möjligtvis övervintringslokal för groddjur och som bedöms ha ett måttligt biotopvärde för groddjur. Utredningen rekommenderar därför att området sparas om detta är möjligt. Vid inventeringen påträffades inga fridlysta eller på andra sätt skyddade arter. Ett genomförande i enlighet med planförslaget innebär att större delen av spridningskorridoren bevaras, dock kommer den del som ligger i områdets sydvästra del att försvinna. Ett bevarande av korridoren i detta läge bedöms inte vara möjligt. Osäkerheterna kring om området används som spridningskorridor och övervintringslokal för groddjur, samt att inga skyddade arter påträffats, bidrar till att behovet av uppföra bostäder i detta läge bedöms väga tyngre än att området bevaras.

Skydd av brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse och skyddad i miljöbalken. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

För att marken ska räknas som jordbruksmark krävs att fastigheten är taxerad som jordbruksenhet och inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

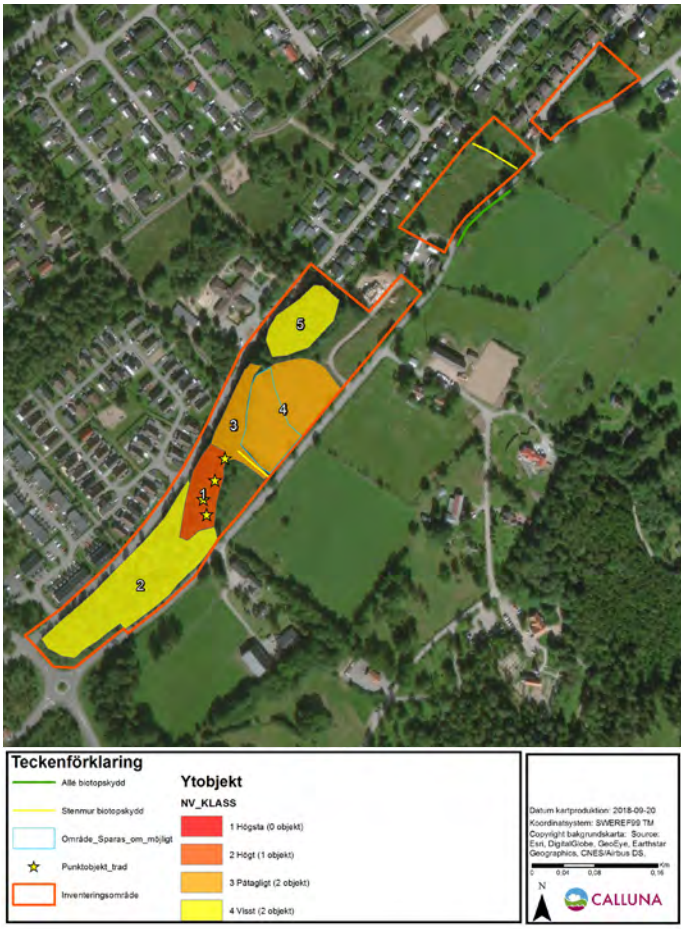
Planområdet består av

- Brämhult 4:2, taxerad som ”Industrienhet, gatu- eller parkmark”
- Brämhult 11:1, taxerad som ”Industrienhet, gatu- eller parkmark”
- Brämhult 2:32, taxerad som ”Småhusenhet, bebyggd”
- Brämhult 6:1, taxerad som ”Lantbruksenhet, bebyggd”

Brämhult 4:2, 2:32 och 6:1 är detaljplanelagt sedan 1966 i P384 och P385 som ”Allmän plats, park eller plantering”. Länsstyrelsen upphävde del av P385 vilket gör att Brämhult 11:1 inte är planlagt. Det innebär att ingen del av planområdet bör räknas som jordbruksmark.

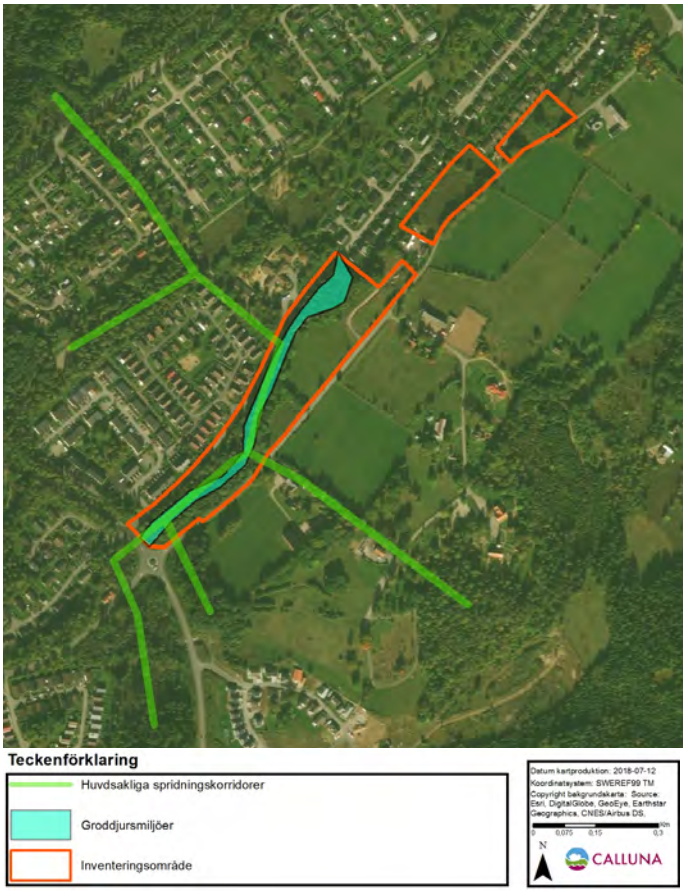
Om en annan tolkning skulle göras av ifall någon del av marken är jordbruksmark så blir nästa fråga att avgöra om jordbruksmarken är brukningsvärd.

Delar av marken har använts för bete. Marken skiljs från övrig åkermark av Kyrkvägen, och har en begränsad area och en oregelbunden form. Bebyggelse här skulle inte motverka ett rationellt jordbruk i ett större perspektiv för den omkringliggande åkermarken.

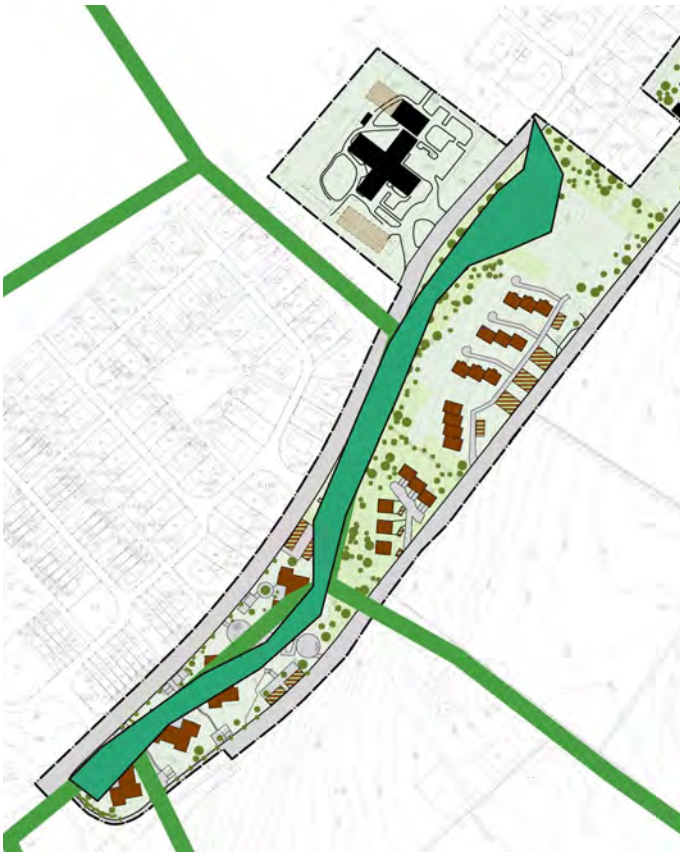


Karta över inventeringsområde med resultaten från naturvärdesinventeringen där värdeelement, naturvärdesobjekt och deras naturvärdesklass framgår.

Illustrationskarta med naturvärdesklassade områden markerade med svart linje. En mindre del av objekt 1 med naturvärdesklass 2 kommer att bebyggas med carports. Utpekade skyddsvärda träd bedöms inte påverkas av planförslaget. Biotopskyddade stenmurar och allé bevaras.



Karta över inventeringsområdet med resultatet från naturvärdesinventeringen där spridningskorridor för exempelvis fåglar och ryggradslösa djur samt ett område utpekat som groddjursmiljöer framgår.



Illustrationskarta med groddjursmiljöer och spridningskorridorer. Ett genomförande enligt planförslaget innebär att den sydvästra delen av spridningskorridoren för groddjur tas bort.

Det innebär att ingen del av planområdet bör räknas som brukningsvärd jordbruksmark.

Om en annan tolkning skulle göras av ifall någon del av marken brukningsvärd jordbruksmark så blir nästa fråga om det är tillräckligt utrett att det inte finns annan mark som kan tas i anspråk för detta.

Parallellt med detaljplanearbetet har ett planprogram för Brämhult tagits fram. Borås Stad anser att föreslagen bostadsbyggnation är ett väsentligt samhällsintresse, lämpliga lokaliseringar för byggnation har utretts och pekats ut i stadens översiktsplan från 2018. Översiktsplanens mål och Borås Stads riktlinjer för bostadsförsörjning från 2019 är att bygga en tät, sammanhållen och blandad stad där ny byggnation i huvudsak ska ske genom kompletteringar inom den befintliga bebyggelsestrukturen där nya bostäder ger underlag för och stärka befintlig service och kollektivtrafik. Inriktningen är en god hushållning med mark och infrastruktur. Det innebär att staden i översiktsplanearbetet övervägt möjliga alternativa lokaliseringar i staden som helhet. Flera alternativa platser för byggnation, vilka tidigare var utpekade som utbyggnadsområden i översiktsplanen från 2006, har därmed valts bort. Brämhultshöjd ligger inom övrig stads-/och tätortsbebyggelse i översiktsplanen. Det innebär att området bedömts som lämpligt för bostäder med inslag av annan användning. Området utgör en förtätning i den långsmala markremsan mellan Kamgarnsgatan och Kyrkvägen och bidrar till en sammanhållen bebyggelse och ett yteffektivt markutnyttjande.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar eller utpekade kulturmiljöer i området. Till planprogrammet för Östra Brämhult har en kulturhistorisk inventering gjorts (Kula, 2016-03-03). Då gjordes bedömningen att området för den här detaljplanen inte behövde undersökas. Detta baserades på uppgifter från tidigare utredningar och historiska kartor. I dessa tidigare utredningar och historiska kartor, samt på Riksantikvarieämbetets fornsök, finns inget som tyder på att undersökning behöver göras. Om något skulle upptäckas i samband med byggnation så ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt gängse regler.

Geoteknik och radon

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av WSP och uppdaterats efter synpunkterna från SGI i samrådet och granskningen (2014-10-03, rev: 2016-12-08, 2019-08-12 och 2019-11-14.)

Utredningen anger att marken inom detaljplanområdet har främst ängskaraktär och avdelas av två bebyggda tomter i

norra hälften. Hela området sluttar generellt från Kyrkovägen i öster ned mot sydväst och söder. I söder och längs sydvästra delen är området bevuxet med lövträd.

Jorden inom undersökningsområdet består generellt överst av ett tunt lager av mulljord, därunder återfinns morän som vilar på berg. Berget går i dagen i norra och södra delen av området samt vid fastighet för Ängsgårdens förskola.

Byggbarheten inom planområdet är god och planerade byggnader kan grundläggas som platta på mark på naturligt lagrad jord eller uppfyllnad. Grundläggning på berg och på packad sprängbotten kan också bli aktuell.

Någon risk för stabilitetsproblem i jord eller berg föreligger inte, förutom med undantag av två lokalt branta jordslänter som rekommenderas att åtgärdas för att få en lutning som inte överskrider 1:1,5. En av dessa planläggs som allmän platsmark natur, och en planläggs som bostadsmark.

Bergsschakt kan komma att behöva utföras. I den norra delen kan grundläggning utföras fram till 3 m från släntkrön i befintlig bergsslänt. Inför eventuell bergschakt ska en riskanalys avseende sprängningsarbetenas påverkan på kringliggande byggnader upprättas.

Beträffande markradon klassificeras marken som normalriskområde, vilket innebär att marken huvudsakligen består av normalradonmark. Enligt gällande anvisningar från Boverket skall byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har gjorts (WSP, 2019-07-04). Inom det aktuella undersökningsområdet, delområde A, B1, B2, C1 och C2 påträffas överlag låga halter av samtliga analyserade parametrar. Inom delområde A påträffas dock förhöjda halter av organiska ämnen och metaller på vissa ställen.

Utifrån detta kommer följande åtgärder vidtas: Vidare undersökning och efterbehandling av området där bensen över MKM påträffats. Massor med förhöjda bensenhalter över schaktas ut. Slutprovtagning av schaktväggar och schaktbotten genomförs för att säkerställa att åtgärdsmålet för planerad markanvändning uppnås (KM).

Befintliga fyllnadsmassor med inslag av asfalt i området vid punkt 19W04 skall inte återanvändas inom området vid planerad markanvändning (KM). Befintligt torvmaterial skall inte kvarlämnas i exponerade ytor inom delområde A där människor, framförallt barn, kan exponeras för blyhalter över KM via intag av jord.

6. Vatten

Strandskydd

Planområdet berör inte strandskyddat område.

Översvämningsrisk

Planområdet påverkas inte av översvämningsrisker enligt detaljerad översvämningskartering för Borås Stad, upprättad 2010.

Skyfall

För att bedömma hur planområdet och dess närhet skulle påverkas av ett 100-årsregn har en skyfallskarta gjorts i SCALGO live, se bilaga. Där visas ytor som skulle översvämmas vid 40 mm regn.

Slutsatsen är att området närmast Kärrarondellen är en lågpunkt som skulle kunna bli vattenfylld. Det området kommer dock fyllas upp något i samband med byggnationen och lägsta golvhöjd regleras på plankartan. Översvämningsdjupet är lägre än 30 cm vilket innebär att utrymning inte försvåras. För att undvika skador på byggnaden bör dock höjdsättningen beaktas i samband med projekteringen.

Vid Ängsgårdens förskola finns lågpunkter som skulle översvämmas vid skyfall. Det är en befintlig byggnad och samhällsfunktion. Översvämningsdjupet är även där lägre än 30 cm vilket leder till att utrymning inte försvåras. För att undvika skador på befintlig byggnad vore det önskvärt att se över höjdsättningen invid skolan så vattensamlingar inte fastnar där. Vid om- och tillbyggnation bör också höjdsättning beaktas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer bedöms inte komma att överskridas på grund av den verksamhet som medges i detaljplanen.

Grundvattnets kvalitet

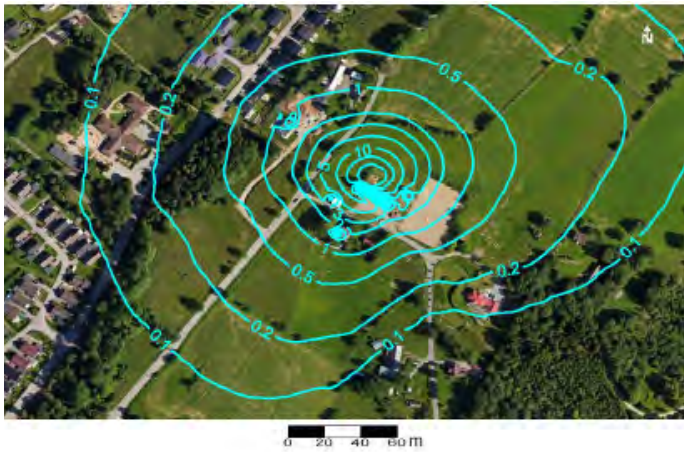
Grundvatten eller omgivning bedöms inte påverkas av aktuell markanvändning.

7. Sociala perspektiv

Bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås uppföras som såväl radhus- och villabebyggelse, som flerbostadshus som kompletterar området med en ny typ av bostäder. Exploatören avser att reservera minst ett av husen för trygghetsboende, vilket innebär att äldre har förtur. Nya bostäder här kan underlätta för fler hushåll i olika generationer att flytta till eller stanna kvar i området. Ett genomförande enligt planförslaget innebär att mark som idag utgörs av natur kommer att ersättas med bostadshus vilket förändrar boendemiljön och utblickar för befintliga bostäder.

90-percentil av timmedelvärdet av hästallergen. Det innebär vilka halter hästallergen som finns 90 procent av årets timmar (dvs de 36,5 dagarna med högst andel är borträknade). Halter under 2 U/m3 betraktas som en låg nivå, vid vilken man inte borde uppleva några besvär med hästallergi.



90-percentil av timmedelvärdet av ammoniak. Det innebär vilka halter ammoniak som finns 90 procent av årets timmar (dvs de 36,5 dagarna med högst andel är borträknade). IVL utgår från att man kan uppleva luktbesvär vid halter av ammoniak högre än 0.5 µg/m3..

Trygghet

Den tillkommande bebyggelsen bidrar till att fler människor kommer röra sig i området, längs naturstigar samt Kamgarnsgatan och Kyrkvägen vilket bidrar till ökad trygghet i området.

I samband med planens genomförande kommer Kyrkvägen stängas av för genomfartstrafik. Detta regleras dock inte av detaljplanen utan av Tekniska förvaltningen. Det innebär att Kyrkvägens karaktär förändras och att det blir en tryggare och trevligare miljö för gående, cyklande och ridande.

Identitet

Den nya bebyggelsen är belägen på gränsen mellan sammanhållen bebyggelse och landsbygd, och tillkommande bebyggelse kommer få en för platsen ny karaktär och identitet.

8. Störningar på platsen

Hästhållning

Efter samrådet har nya utredningar gjorts om allergener och lukt. Efter utredningsresultaten så har avståndet till Brämhults Ryttarsällskap förlängts.

En utredning om hästallergen och lukt tagits fram (IVL, 2019-06-01). Syftet med utredningen har varit att undersöka hur de planerade bostäderna kan komma att påverkas av hästallergen och lukt från en hästgård.

Utöver utredningen har Borås Stad i ett PM (PM Avstånd mellan hästhållning och nya bostäder, 2019-08-19) beskrivit vad dessa resultat innebär för Brämhults Ryttarsällskap. Utgångspunkten är, förutom IVL:s rapport, plan- och bygglagen, miljöbalken, och rättsfall. Kommunens avsikt är att Brämhults Ryttarsällskap ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet på platsen.

Ny föreslagen byggrätt ligger som närmst ca 30 m från en hästhage och ca 120 m från Brämhults Ryttarsällskap som har stall med 14 hästar. Dispositionen av de bostäder som hamnar närmast hagarna är satt så att carportar, parkeringsplatser och förråd hamnar närmare hagen, och bostadshus och trädgårdar hamnar längre ifrån.

Risk

Planområdet har långt, ca 750 meter, till riskkällor med farligt gods såsom riksväg 40, järnväg eller andra farliga verksamheter. Därmed bedöms det inte finnas något behov av skyddsbestämmelser.

Buller och vibrationer

Enligt Borås Stads översiktliga bullerkartläggning bedöms föreslagen bebyggelse och den trafikökning detta innebär kunna uppföras så att gällande bullerkrav uppnås.

Luftkvalitet

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Varken topografin eller bebyggelse påverkar halterna så negativt att åtgärder behöver vidtas.

Luftföroreningar

Planområdet påverkas inte av luftföroreningar.

Elektromagnetiska fält

Planområdet påverkas inte av elektromagnetiska fält.

9. Planbestämmelser

Användning av markområden

I detaljplanen anges tillåten användning av mark inom området. Användning av mark delas in i allmän platsmark och kvartersmark, enligt 4 kap. 5 § PBL. Allmänna platser ägs och sköts av kommunen och kommer att byggas ut enligt föreslagna bestämmelser. Kvartersmark får nyttjas för angiven användning och bebyggas i den omfattning som bestämmelserna medger.

Bestämmelser som regleras med en bokstav, ett ord eller symbol gäller i det område på kartan där bestämmelsen finns angiven.

Bestämmelser i form av endast beskrivande text gäller inom hela planområdet enligt vad som anges i bestämmelsetexten.

Allmän platsmark

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för allmänheten.

Gata

Kyrkvägen och Kamgarnsgatan regleras i detaljplanen som gata. Kamgarnsgatan utformas för fordonstrafik med trottoar för fotgängare. Kyrkvägen kommer stängas av för genomfartstrafik och avslutas med en vändplan vid Sörbo/ Främgärdekorsningen.

Natur

Områden mellan bostadskvarteren är planerade som naturmark och förlänger de befintliga stråken i området. Naturområden innebär att befintlig vegetation bibehålls och/ eller ny vegetation planteras. Användningen möjliggör även att gång- och cykelbanor kan anläggas, men motorfordon får inte framföras. För att skydda träd på naturmark som ligger i anslutning till kvartersmark omfattas träd med en diameter större än 30 cm av marklov vid fällning. Omkretsen mäts i brösthöjd, ca 150 cm över markytan. Marklov krävs även för fällning av enligt Miljöbalken särskilt skyddsvärda träd.

Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde.

Bostäder

Planområdets olika bostadskvarter planeras för en tät och låg bostadsbebyggelse. Område A präglas av stora topografiska skillnader. Här är tillåts flerbostadshus i 2,5 våningar. Höjden är reglerad som nockhöjd över kommunens nollplan och takvinkel. I de övriga områdena tillåts 2 våningar. Det är reglerat vad som ska vara radhus respektive friliggande villor. För villor ska avståndet mellan huvudbyggnader vara minst 4 meter. Radhusens höjd är reglerad som totalhöjd över nollplanet och takvinkel, villornas höjd är reglerad med totalhöjd. Det finns planbestämmelser som beskriver hur stor del utav markytan som får bebyggas för huvudbyggnad respektive komplementsbyggnad.

För radhus och friliggande villor i område B och C1 har totalhöjd och takvinkel satts för att möjliggöra 2 våningar. Det innebär att där byggnadsarea (BYA) är satt till 75 kvm kan bruttototalarean bli 150 kvm för huvudbyggnaden. Utöver detta får komplementbyggnad om maximalt 10 kvm byggas per huvudbyggnad. Det innebär där BYA är 75 kvm är BTA 160 kvm. Motsvarande princip gäller för alla radhus och friliggande villor i område B1, B2 och C1. Det innebär att för radhus där BYA är 85 kvm är BTA 170 kvm, och för friliggande villa där BYA är 100 kvm är BTA 210 kvm.

För flerbostadshusen i område A är höjden satt för att möjliggöra 2,5 våningar, där halvvåningen är inredd vind. Att takvinkeln är 49 grader innebär att BTA ska räknas för 3 våningar. Det innebär att BTA i område A är maximalt 5400 kvm.

Skola

Änggårdens förskola ges en större byggrätt för att möjliggöra framtida utbyggnad. Den maximala utbyggda ytan visas i illustrationskartan. Användningen betecknas på plankartan med S.

Teknisk anläggning

Användningen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Användningen betecknas på plankartan med E.

Utformning av kvartersmark

Det finns bestämmelse om att delar av marken inte får bebyggas. Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar.

Det finns även mark där endast komplementsbyggnader som carport, miljörum eller förråd får byggas. Detta område är markerat med kryss.

Andra begränsningar av markens bebyggande är där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g) och för underjordiska ledningar (u).

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som ska äga och ansvara för skötsel av platserna.

Planavgift ska tas ut vid bygglov för de delarna där plankostnadsavtal inte har tecknats och detta regleras under administrativa bestämmelser.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska utformas med träfasad och tak ska vara i tegelrött, grått eller svart, alternativt sedum eller solceller. Särskild omsorg ska ägnas åt utformningen av byggnadernas exteriör med särskild hänsyn till kvaliteter som redovisas i planbeskrivnings gestaltningsprinciper för respektive område.

10. Övergripande beslut

Vision 2025

Enligt Borås Stads Vision 2025 strävar kommunen efter en blandad bebyggelse av gammalt och nytt och med olika upplåtelseformer. Kommunen strävar även efter att förtäta befintliga boendemiljöer. Detaljplanen möjliggör för en förtätning av området med bostäder och är ett steg i den riktningen, samtidigt som ny bebyggelse måste förhålla sig till läget då det även gränsar till obebygda naturområden och befintliga grönstråk vars värden inte får påverkas negativt.

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad, antagen i april 2018, anger de redan bebyggda delarna av Brämhult som övrig stads- och tätortsbebyggelse. Det innebär att kommunen är positiv till nya bostäder med inslag av annan användning. Komplettering med bostäder och blandad användning rekommenderas i lägen som stärker lokal handel och service.

Aktuellt planförslag bedöms följa riktlinjerna i kommunens översiktsplan.

Planprogram

Arbetet med denna detaljplan sker samordnat med arbetet med planprogram för Östra Brämhult. Planprogrammets syfte är att studera området i ett större sammanhang, både för att utreda om det finns möjlighet att utveckla befintlig bebyggelse i området men också för att peka ut nya områden lämpliga för exploatering. Det finns många allmänna intressen i området såsom t.ex. ett välbevarat odlingslandskap med höga kultur- och naturvärden.

Planprogrammet har varit på samråd parallellt med detaljplanen för Brämhultshöjd hösten 2018. Efter samrådet har planprogrammet omarbetats och kompletterats med ett nytt exploateringsområde för bostäder i slutet av/norr om Damkullevägen och verksamhetsområdet vid Kyllared har utökats. I övrigt är planprogrammets innehåll vad avser markanvändning och principer i allt väsentligt bibehållet. Ändringarna föranleder ett förnyat samråd om planprogrammet, vilket sker samtidigt med granskningsskedet för detaljplanen för Brämhultshöjd.

Miljömål

De nationella miljökvalitetsmålen är en utgångspunkt för att skapa en bättre miljö. Förslaget är utarbetat med hänsyn till bl a följande mål; God bebyggd miljö (komplettering med fler bostäder i ett attraktivt läge nära kvalitativa rekreations- och grönområden, störningar hanteras).

Miljömålen för Borås Stad antogs av Kommunfullmäktige 2018. Förslaget är utarbetat med hänsyn till Mål 3: Borås Stad bygger hållbart och skapar förutsättningar för en hälsosam livsmiljö.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

I juni 2019 antog Kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjning, handlingsplan för bostadsbyggandet och befolknings- och bostadsanalys. Aktuell detaljplan stämmer överrens med dessa dokument. Riktlinjerna anger att kommunen ska verka för ett ändamålsenligt bostadsbyggande som är resurseffektivt ur markanvändnings- och samhällsekonomiskt perspektiv. Kommunen ska tillsammans med marknadens aktörer identifiera lämpliga och attraktiva bostadslokaliseringar som skapar investeringsvilja och goda boendemiljöer.

Brämhult räknas som övrig stadsmiljö och här är rådet från befolknings- och bostadsanalysen att bygga seniorbostäder och trygghetsbostäder för att möjliggöra kvarboende i närområdet. Placera dem i första hand i närhet till stadsdelstorg och kollektivtrafikståk för att stärka service och mötesplatser. Komplettera bostadsområden med nya bostads- och upplåtelseformer.

Det stämmer överrens med tanken om att delar av område A ska reserveras för trygghetsboende för att möjliggöra kvarboende i närområdet.

11. Konsekvenser

Planutformningen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3, miljökvalitetsnormerna enligt kap 5 och skydd av naturen enligt kap 7 i Miljöbalken (MB).

Närliggande naturområde bedöms inte påverkas negativt.

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL 4:34 och 6 kap MB. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Inom planområdet tillåts användning för bostäder och i planbestämmelser ställs krav på:

- att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

- att byggnad och grundläggning ska utföras så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.

Efter samrådet har avståndet till närliggande stall studerats närmare och förslaget reviderats. Kommunens bedömning är den bebyggelse som nu föreslås inte kommer äventyra Brämhults Ryttarsällskap möjlighet att fortsätta bedriva sin verksamhet på platsen.

12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning

Vardera fastighetsägare ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark på sina respektive fastigheter. För den kvartersmark som ägs av Borås Stad ansvarar respektive exploatör för samtliga åtgärder inom markanvisat område. För iordningsställande av anläggningar som avses vara gemensamma för flera fastigheters behov såsom vägar, anläggning för sophantering med mera, ansvarar respektive exploatör. Ansvaret för framtida drift och underhåll av dessa anläggningar regleras i lantmäteriförrättning, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor.

Allmän plats inom området har kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen har ansvar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av mark utlagd som allmän plats (gata och natur) inom planområdet.

Borås Energi och Miljö ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten och dagvatten.

Borås Elnät AB ansvarar för eventuell flytt, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar för el.

För utbyggnad av fiber ansvarar den fiberleverantör som vardera exploatör tecknar avtal med.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och kommande exploatörer för den mark som kommunen äger. Avsikten är att kommunen och exploatören ska teckna ett köpeavtal inför antagandet av detaljplanen. Genomförandeavtal som bland annat reglerar exploatörernas ekonomiska åtaganden vad gäller åtgärder inom allmän platsmark, fastighetsbildning med mera, ska tecknas innan detaljplanens antagande, om inte detta regleras i köpeavtal som tecknats innan antagande av detaljplanen.

För den del av detaljplanen där kommunen inte äger marken har exploateringsavtal tecknats mellan kommunen och exploatören av område C1. Exploateringsavtalet reglerar kostnader kring avstängningen av Kyrkvägen samt överlåtelse av mark planlagd som allmän plats.

För Brämhult 11:1 finns plankostnadsavtal tecknat. För övriga privata fastighetsägare samt för den mark som ägs av kommunen debiteras planavgift i samband med att bygglov beviljas.

De avtal som kan behövas för att säkerställa rätten till området som i detaljplanen är markerat med u ansvarar respektive ledningsägare för.

Ledningar

Ledningskoll utfördes i november 2016. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- Borås Energi och Miljö
- Borås Elnät
- Skanova
- SplitVision

Det åligger kommande exploatörer att i god tid kontakta berörda ledningsägare. Av dessa är, enligt det kartunderlag som har erhållits från respektive ledningsägare, ledning tillhörande Borås Elnät belägen inom den yta som enligt detaljplanen får bebyggas inom område A. Ledningen måste därför flyttas i samband med byggnation, förslagsvis till det u-område som reserverats för underjordiska ledningar inom område A.

Ytterligare ledningar, okända av Borås Stad, som berörs av detaljplanen kan finnas. Det åligger kommande exploatör att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagen fastighetsbildning och beskrivna fastighetskonsekvenser är utformade i enlighet med detaljplanen och uttrycker enbart hur kommunen anser att frågorna bör lösas. Lantmäterimyndigheten prövar eventuella åtgärder enligt reglerna i gällande lag.

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar sju fastigheter: Borås Brämhult S:4, vilken utgör samfälld väg tillkommen vid laga skifte 1867, akt 15-BRÄ-14, Brämhult 2:32, Brämhult 2:31, Brämhult 6:1, vilka är i privat ägo, Brämhult 11:1 som ägs av ett aktiebolag, samt Brämhult 4:2 och Brämhult 4:5 som ägs av Borås Stad.

Gemensamhetsanläggningar

Inom delar av den mark som planläggs för bostäder (B) finns planbestämmelsen g. Detta innebär att marken inte får bebyggas eller disponeras på ett sådant sätt att lokaliseringen av en gemensamhetsanläggning hindras. En gemensamhetsanläggning inrättas för gator och övriga anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheters behov. En gemensamhetsanläggning kan endast inrättas av Lantmäterimyndigheten genom en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för nya gator och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Inom område B finns en möjlighet att ansluta den nya gemensamhetsanläggning som bildas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Borås Brämhult ga:5. Detta regleras i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Kommunen ansökte hos Lantmäteriet om upphävande av ledningsrätt inom område A i början av planarbetet. Förrättningen är nu genomförd och ledningsrätten är flyttad till ett nytt läge som säkras med u-område i plankartan.

Ledningar som anläggs inom områden markerade med u bör tryggas genom upprättande av avtalsservitut mellan ledningshavare och fastighetsägare. Rätten till området kan även säkerställas genom ledningsrätt.

Fastighetsbildning

Den del av Borås Brämhult 4:2 som planläggs för skola (S) avses tillföras Borås Brämhult 4:5 genom fastighetsreglering, medan de delar av Borås Brämhult 4:2 som omfattas av kvartersmark för bostäder (B) avses styckas av för att utgöra egna fastigheter för bostadsbebyggelse. Övriga fastigheter som har ytor som planläggs som kvartersmark bör förslagsvis styckas av för att utgöra egna fastigheter, om inte redan så är fallet. Den del av Borås Brämhult 2:32 och som i detaljplanen utgörs av allmän plats bör tillföras kommunens fastighet Borås Brämhult 4:2.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära följande konsekvenser för följande fastigheter som är direkt berörda:

Borås Brämhult 2:31

- Befintlig infart till fastigheten ligger inom område som enligt detaljplanen ska upplåtas för gemensamhetsanläggning. Fastigheten kan därför, beroende på Lantmäterimyndighetens prövning i kommande förrättning, komma att ingå i blivande gemensamhetsanläggning. Infarten är belägen på fastigheten Borås Brämhult 11:1.

Borås Brämhult 2:32

- Nya byggrätter för bostäder (B) tillskapas.
- Avstår mark, ca 2 130 m2, som i detaljplanen utgörs av allmän plats, natur.

Borås Brämhult 4:2

- Nya byggrätter för bostadsändamål (B), skola (S) och tekniska anläggningar (E) tillskapas.
- Mark planlagd som allmän plats, park, minskar.
- När detaljplanen är genomförd kommer de områden som utgörs av kvartersmark för bostadsbebyggelse och skola inte längre tillhöra fastigheten.

Borås Brämhult 4:5

- *Byggrätten för skola (S) ökar.*
- *Kommer att tillföras mark från Borås Brämhult 4:2.*

Borås Brämhult 6:1

- Ny byggrätt för bostäder (B) tillskapas.

Borås Brämhult 11:1

- Nya byggrätter för bostäder (B) tillskapas.
- Upplåter mark för gemensamhetsanläggning.
- Avstår mark, ca 1200 m2, som i detaljplanen utgörs av allmän plats, natur.

Borås Brämhult 11:205 och 11:206

- Fastigheterna är berörda genom att de är delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Borås Brämhult ga:5. För konsekvenser avseende gemensamhetsanläggningen, se nedan.

Borås Brämhult ga:5

- Nya fastigheter kan komma att tillföras gemensamhetsanläggningen. Anläggningen kan även komma att utökas med nya tillkommande vägar och andra gemensamma anläggningar inom område B.

Borås Brämhult S:4

- Delar av fastigheten planläggs som allmän plats, gata.

Borås Göta 1:5

- Ledningsrätt till förmån för fastigheten inom del av Borås Brämhult 4:2, område A, har upphävts.

Ekonomi
Grundprincipen är att vardera exploatör ska finansiera de åtgärder som uppkommer i samband med dennes exploatering. Åtgärder som inte kan kopplas till en exploatering, men som bedöms vara nödvändiga för det allmänna, ska finansieras av Kommunen.

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära ökade kostnader för kommunen för drift och underhåll av den gångstig som planeras mellan område B2 och Kamgarnsgatan, Tekniska förvaltningen. Kostnaden för anläggande av gångväg mellan område B2 och Kamgarnsgatan åligger exploatören av område B2.

Detaljplanen medför intäkter för Borås Stad i samband med försäljning av kvartersmark till kommande exploatörer av området.

Kostnader som kommer att belasta exploatörer inom område C1:

- Framtagande av planhandlingar
- Undersökningar som krävs för detaljplanens framtagande, detaljplanens genomförande samt för byggnation.
- Fastighetsbildningsåtgärder.

Kostnader som kommer att belasta exploatörer inom område A, B1, B2 och C2:

- Planavgift i samband med bygglovsansökan
- Fastighetsbildningsåtgärder

Åtgärder på allmän platsmark gata till följd av exploateringen kommer belasta de exploatörer vars områden har infart från Kyrkvägen och Kamgarnsgatan, och avses regleras i exploateringsavtal respektive köpe- eller genomförandeavtal.

Kostnaden för flytt av elledning belägen inom område A kommer att belasta exploatören inom område A och beräknas till ca 100 000 kr, enligt kostnadsuppskattning från juni 2017. I summan är kostnader för grävningsarbeten och återställning inte medräknat. Ledningen föreslås flyttas till u-område inom område A, längs med Kamgarnsgatan.

Ägare till fastigheter inom planområdet kan tillgodogöra sig den eventuella värdeökning som detaljplanen medför för respektive fastighet.

13. Administrativa frågor

Genomförandetid
Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Fastighetsplan
Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

Handläggning
Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Planunderlag
Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Geoteknik - PM Översiktlig utredning (WSP, 2019-11-14).
- Geoteknik - MUR Markteknisk undersökningsrapport (WSP 2019-11-14)
- Miljöteknisk undersökningsrapport (WSP 2019-07-04)
- Habitatnätverksanalys (Calluna 2016-05-03)
- Naturvärdesinventering (Calluna 2018-08-27)
- Trafikutredning Brämhult-Kyrkvägen (Sweco, 2019-07-04)
- Trafikutredning Östra Brämhult Planprogram (Sweco, 2019-07-10)
- Dagvattenutredning Brämhultshöjd (Borås Energi och Miljö, 2019-05-10)
- Solstudier område A (Krook och Tjäder 2019-06-18)

- Solstudier område B och C1 (Arkitektbyrån Design 2019-08-15)

- Solstudier område C2 (2019-08-12)

- Utredning av hästallergen och lukt från en hästgård i Brämhult, Borås (IVL Svenska miljöinstitutet 2019-07-01)

- PM Avstånd mellan hästhållning och nya bostäder (Borås Stad 2019-08-19)

- Skyfallskarta (2019-11-14)

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Borås Stads Samhällsbyggnadsförvaltning under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.

Plankonsult har varit AL Studio AB genom Josefin Westerlund, Ida Brogren och Jenny Olausson. Handläggare från Borås Stad har varit Kristina Axelsson och Agnes Sandstedt.

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman	Agnes Sandstedt
Plan- och bygglovschef	Planarkitekt

Stadsledningskansliet - Mark och exploatering

BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Borås Stad, 501 80 Borås BESÖKSADRESS Kungsgatan 55
TFN 033-35 70 00 (växel) E-POST detaljplanering@boras.se
WEBBPLATS boras.se/detaljplan