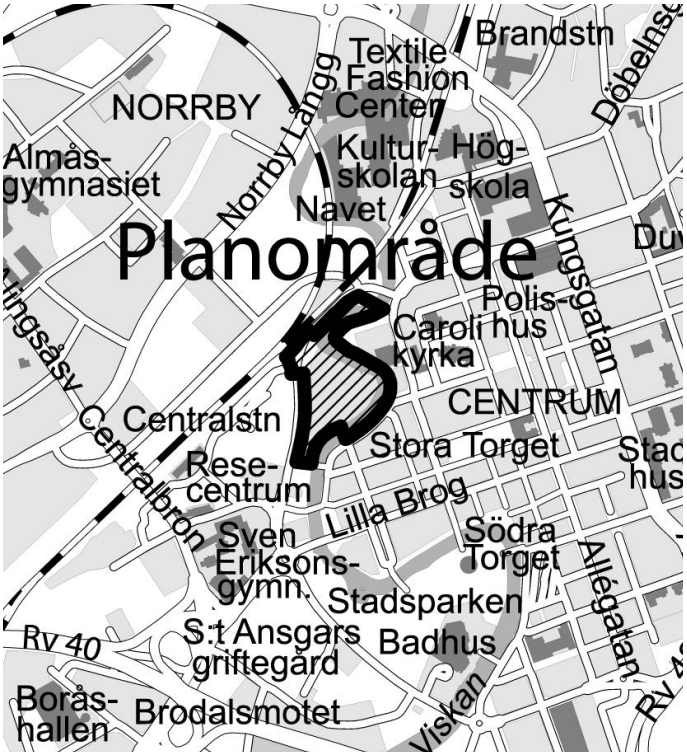
BORÅS STAD

Plan-beskrivning

Detaljplan för Centrum,

Viskaholm 2 m.fl.

Granskning BN 2017-656



Sammanfattning

Planen innebär möjliggörande av cirka 400 nya bostäder, kontor och centrumverksamheter i ett centralt läge i Borås. Detaljplanen bidrar till att möjliggöra en framtida koppling genom parkstråk, Viskans park och fortsättningsvis en gång och cykelbro över järnväg mellan centrum och Norrby. Området bygger vidare på den närliggande rutnätsstaden och har fokus på hög arkitektonisk kvalité och bevarande av kulturhistoriskt kontorsbyggnad från tidigt 1900-tal.

Innehåll

Planbeskrivning 4

1. Inledning 4
2. Bebyggelse 4
3. Gator och trafik 10
4. Teknisk försörjning 13
5. Mark 14
6. Vatten 17
7. Sociala perspektiv 21
8. Störningar på platsen 22
9. Planbestämmelser 23
10. Övergripande beslut 28
11. Konsekvenser 28
12. Planens genomförande 29
13. Administrativa frågor 31

Detaljplan steg för steg 33

1. Vad är en detaljplan? 33
2. När görs en detaljplan? 33
3. Var och hur görs en detaljplan? 33
4. Du kan påverka! 33
5. Detaljplanens innehåll 33
6. Detaljplanens skeden 33

Ordlista 35

Planbeskrivning

Detaljplan för Centrum, Viskaholm 2 m.fl., Borås Stad, upprättad 1 april 2022, reviderad 12 maj 2022.

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder, kontor och centrumverksamheter i ett centralt läge av staden. Höga arkitektoniska kvalitéer ska bevaras och utvecklas. Detaljplanen ska utgöra en del av Viskans Park med gång- och cykelväg som ska sammankoppla centrum med stadsdelen Norrby. Viskans park kommer att ha en central betydelse i stadens utveckling och ska innefattar levande, publika bottenvåningar och publika stråk.

Planområde

Planområdet ligger i nordvästra delen av Borås centrum och avgränsas vid Viskans östra strandkant mot kvarteret Elektra, Krokshallstorget i söder, samt Sven Eriksonsgatan i väster. Områdets areal är cirka 2 hektar och omfattas av fastigheterna Viskaholm 2 och Innerstaden 1:1. Fastigheten Viskaholm 2 som utgör en större del av planområdet är privatägd och Innerstaden 1:1 ägs av kommunen. Del av Viskan och Sven Eriksonsgatan ligger inom fastigheten Innerstaden 1:1. Planområdet påverkas av strandskydd.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av ett flertal detaljplaner. Fastigheten Viskaholm 2 ingår i stadsplanen P283 från 1962 som anger industriändamål. Planområdets västra del omfattas av detaljplanen P918 från 1996 som tillåter park, gata och parkering. Delar av planområdet som ligger vid Viskan ingår i planerna P126 och P1080, planerna anger användningen vatten. Vidare omfattas planområdet av tomtindelning 1583K-BN798/1962.

Stadsbyggnadsprogram, Staden vid parken

Stadsbyggnadsprogram för Borås - Staden vid parken godkändes av kommunfullmäktige 2021-03-18. Beslutet innebär att en fem kilometer lång park vilket fått namnet ”Viskan park” ska utvecklas och gå längs med hela staden, från Rya åsar i norr och till Gässlösa i söder. .”Viskans park” är en sammanhängande park som gör att människor kommer kunna röra sig genom hela staden i en grön miljö utan biltrafik. Stråket byggs ut i etapper där planområdet är en av flera etapper som förväntas i slutänden forma ett sammanväxt pärlband av parker som går som en linjär park genom hela staden.

Planeringen av den nya parken bygger vidare på de mål som lyfts i flera av Borås Stads styrdokument för hur staden ska utvecklas framåt. Parken omnämns som en grön tvilling till Viskan, när staden växer från norr till söder. Viskan och dess gröna tvilling blir hela stadens sociala mötesstråk där boråsare från alla stadsdelar och orter kan mötas. I budget 2020 gav Kommunfullmäktige uppdrag till Samhällsbyggnadsnämnden att ”konkretisera förslag på att förverkliga det som i översiktsplanen kallas det grönblå stråket (parken genom staden) som ingår i den beslutade utbyggnadsstrategin. Förslagen ska redovisas till Kommunstyrelsen för beslut.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-20 § 171 att uppmana Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-05-11 § 129 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan och att meddela sökanden om positivt planbesked. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-12-17 § 394 att sända detaljplanen för samråd. Samrådstiden pågick under perioden 19 januari - 26 februari 2021.

Preliminär tidplan

Samråd	4 kvartalet 2020
Granskning	2 kvartalet 2022
Antagande	4 kvartalet 2022

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

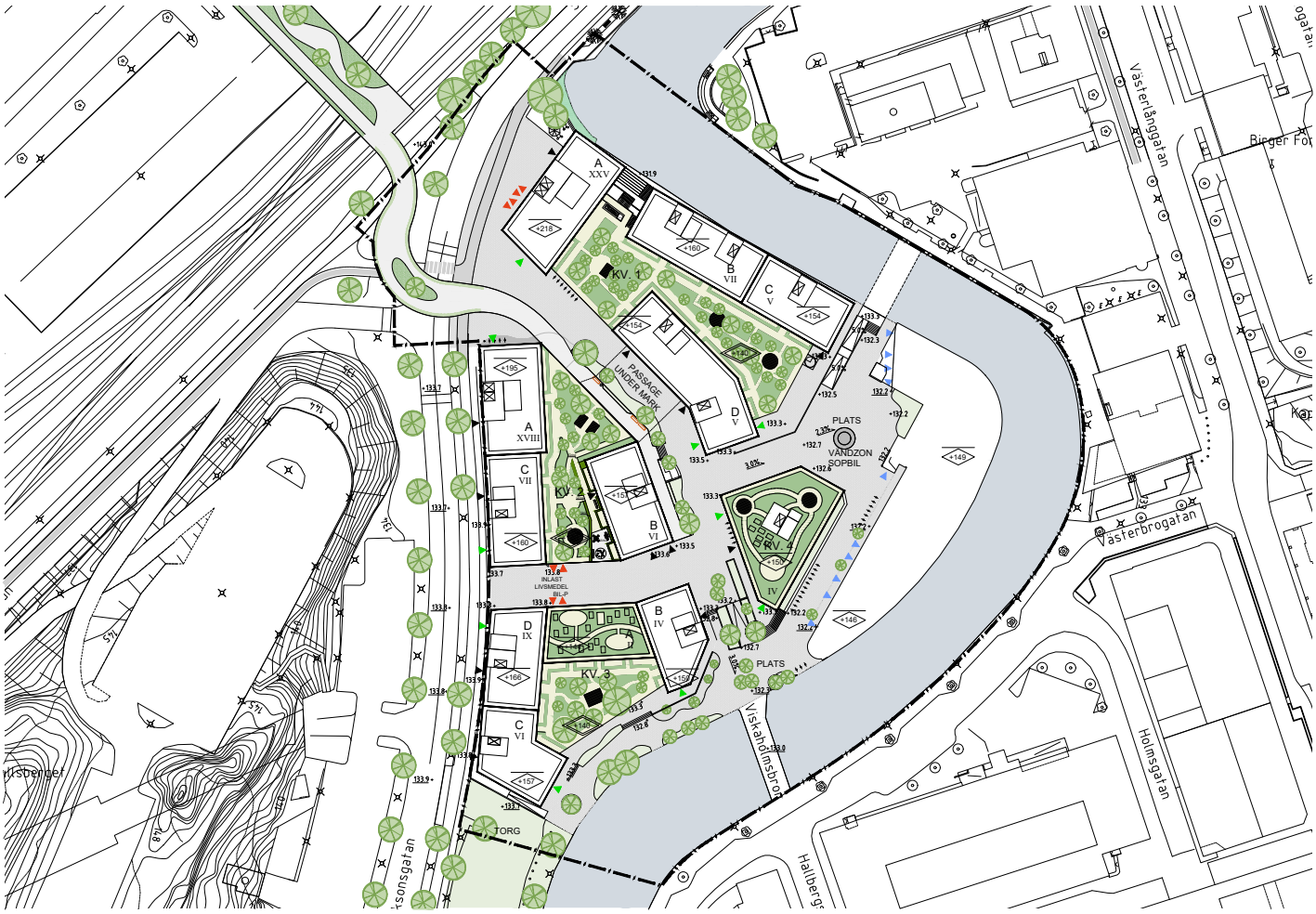
2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Planområdet är till stora delar bebyggt. Kvarteret Viskaholm kännetecknas av före detta Borås Wäveris rundade kontorsbyggnad uppförd under tidigt 1900-tal, med fyra/fem våningar och gult tegel. Kontorsbyggnaden följer Viskans krökning och stupar rakt ner i ån. Vidare finns även en stor lagerbyggnad uppförd under 1960-talet i två våningar också i gult tegel.

Planområdet gränsar till och utgör en entré till rutnätsstaden och den äldre stadskärnan i sydost. I översiktsplanen ingår området i Borås stadskärna där förtätning och komplettering med hög bebyggelsetäthet och utpräglad funktionsblandning förespråkas.

Flygbild över befintlig bebyggelse inom planområdet.



Illustrationsplan (Wingårdhs).

Vy från planområdets norra del mot parkstråket (Wingårdhs).

Vy från Viskaholmsbron mot norr längs parkstråket (Wingårdhs).

Ny bebyggelse

Föreslagen bebyggelse omfattar flertalet nya byggnader som formar halvslutna kvarter. Därmed kommer den stora befintliga lagerbyggnaden att rivas. Våningsantalen för föreslagen bebyggelse ökar från söder till norr. I planområdets södra del, intill Viskaholmsbron, tillåts byggnader i 4-6 våningar, medan i kvarteret i norr tillåts byggnader upptill 25 våningar. Höjden på byggnaderna varieras med hänsyn till ljusförhållanden och för att bidra till en mer tilltalande stadsbild. På så vis anpassas ambitionen att bygga högt med hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur i Borås centrum, samt till Borås Wäveris rundade kontorsbyggnad som bevaras.

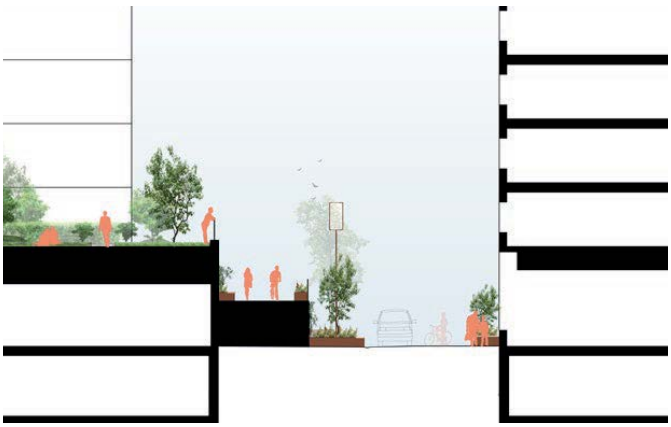
Föreslagna kvartersgårdar är upphöjda, vilket bidrar till att separera gårdarna från gaturummen. Nivå på gårdarna kommer att vara cirka 5 meter högre än föreslagen gatunivå inom området. Detta skapar yta för handel och centrumverksamheter i bottenvåning och parkering under marknivå. Den befintliga kontorsbyggnaden i sydost avses att bevaras och fortsätta att användas som kontorsbyggnad.

Detaljplanen möjliggör cirka 40 000 m² för bostäder och centrumverksamheter samt cirka 6 000 m² för kontor (detta omfattar den befintliga kontorsbyggnaden).

Stadsbild och gestaltning

Planförslaget innebär att stadskärnan och rutnätsstadens stadsmässiga uttryck förlängs över Viskan. Planen medför tydligt avgränsade gaturum där bebyggelsen utformas med höga arkitektoniska kvalitéer. Gestaltningen utgår ifrån materialval som återfinns i befintlig bebyggelse med en industrikänsla som domineras av tegel, plåt och äldre industriella fönsterutformningar.

Bebyggelsens höjder inom området varieras. I väst och norr skapar bebyggelsen en rygg mot stationsområdet och bullret, med trappande volymer som stiger successivt upp till 25 våningar. Det högsta huset i norr är särskilt avgörande för gatubilden och blir ett riktmärke för området. I syd och öst relaterar bebyggelsen höjdmässigt mot den befintliga stenstaden på andra sidan Viskan. Gårdarna öppnar sig mot syd för maximal solexponering. Byggnadernas bottenvåningar utformas med utåtriktade lokaler vilka varvas med bostadsentréer, uppglasade cykelförråd och uteserveringar för att skapa en livfull variation i gaturummet. Längs parkstråkets östra sida föreslås förgårdsmark vid kvarter 1 och 4. Förgårdsmarken är avsedd att möjliggöra växtlighet på fasader och på marknivå bidrar med grönska i gaturummet. Förgårdsmark föreslås även på södra sidan respektive norra sidan av kvarter 1 och 4. Förgårdsmarken på dessa platser är främst avsedd för att hantera höjdskillnader med hänsyn till befintlig kontorsbyggnad.



Sektion för parkstråket med föreslagen gång- cykelramp (Wingårdhs).

Viskaholms vattennära läge ger möjlighet till nya funktioner med vattnet som utgångspunkt. Sittmöjligheter och sociala funktioner kopplade till byggnaderna som uteserveringar med utblickar mot vattnet. För att vidare ta vara på det vattennära läget möjliggörs balkonger och allmän brygga i anslutning till Viskan (eventuell brygga konstrueras med konsoler i kajmur). För vidare beskrivning av områdets gestaltning se Gestaltningsprinciper (Wingårdhs 2022-03-30).

Urbant stråk

En ny gata sträcker sig från Viskaholmsbron i söder mot norr. Gatan är på sikt tänkt som en vidareutveckling av Borås centrum och parkstråket,"Viskans park" mot Norrby. Längs med gatan föreslås en bro för gående och cyklister som sedan ska fortsätta över järnvägen. Gång- och cykelbron föreslås vara integrerad i byggnadernas konstruktion. Ytan under bron kan användas som tak till sittplatser, cykelparkering, entréer eller dylikt. Bro över järnvägen och vidare mot Norrby ingår inte i aktuell detaljplan.

Historik och kulturmiljöer

Wiskaholms Wäfveri AB grundades år 1857 och var det första av sitt slag i Borås. En fabriksanläggning uppfördes inom kvarteret Viskaholm. Anläggningen blev grunden för det nybildade Borås Wäfveri AB år 1869. Företaget utvecklades till en betydande textilindustri vars byggnadsbestånd utökades och förändrades. 1915 införlivades en anläggning för färgeri- och tryckeriverksamhet inom kvarteret Tryckaren och Simonsland ett hundratal meter norrut utmed Viskan. Byggnaderna inom Kvarteret Viskaholm har under senare decennier fått andra användningssätt efterhand som textilindustrins förutsättningar förändrats. Den kvarvarande kontorsverksamheten upphörde 2007. Byggnaden används idag som kontor för andra verksamheter.

Borås Wäfveris gamla kontorsbyggnad i nationalromantisk stil är uppförd 1913 efter ritningar av arkitekt Lars Kellman. Byggnaden byggdes till mot nordost 1935 med en mjukt rundad byggnadskropp som följer Viskan och ansluter väl till den äldre delen. 1942 tillkom den rundade avslutningen i söder och ett burspråk i trä. Byggnaden utgör en karaktärsbyggnad för Borås och har stor betydelse för stadsbilden.

Vy över Borås Wäfveris gamla kontorsbyggnad.

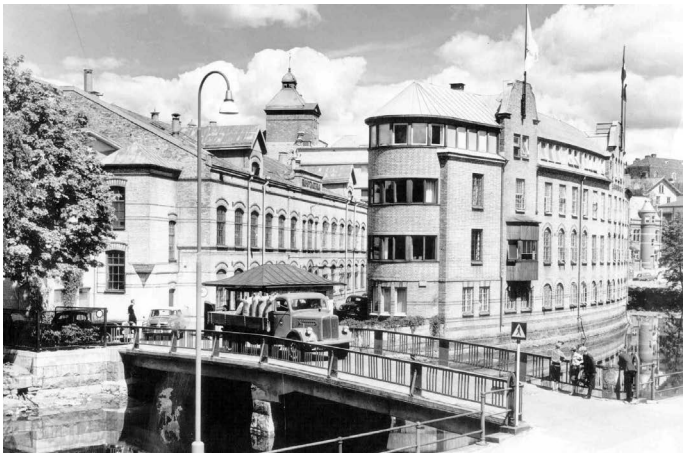


Bild från Västerbrogatan mot Viskaholmsbron och kontorsbyggnaden (Borås stad 1950-tal).

Den rundade byggnaden följer Viskans krökning och stupar rakt ned i ån. Fasaderna har en rik tegeldekoration med fönster och listverk som accentuerats med rött tegel. Trots förändringsarbeten är den ursprungliga karaktären bevarad och dess gränser klart avläsbara vid sidan av senare tillkomna tillbyggnader. I samband med uppförandet av byggnaden anlades bron över Viskan, Viskaholmsbron, i Hallbergsgatans förlängning som länge utgjorde entré till fabriksanläggningen. Även bron är ritad av Lars Kellman.

Samtliga äldre byggnader från i huvudsak 1800-talets sista decennier som låg centralt i området revs 1959 och ersattes 1960 av dagens höga och till stora delar slutna lagerbyggnad. Lagerbyggnaden utgör ett bra exempel på industriarkitektur från 1960-talet med enkla gula tegelfasader som i stort sett saknar dekorationer. Den långa men slutna fasaden mot Sven Eriksonsgatan har en medveten ”tandad” utformning. Kontorsytorna är markerade i fasaden med ett långt fönsterband. Mot Viskan har en del i bottenvåningen dragits in för att rymma en portvaktskur.

Planförslagets genomförande kommer att innebära stora förändringar i skala i jämförelse med tidigare bebyggelsen. Samtidigt kommer nya byggnader att till stora delar skapa nya gaturum och utöka stadskärnan. Borås har sedan 1930-talet sett en kontinuerlig förskjutning av skalan på bebyggelsen i

Vy från sydväst om planområdet längs Viskan. På höger sida i bilden syns Viskaholmsbron och kontorsbyggnaden (Wingårdhs).

stadskärnan och under det senaste årtiondet har den processen fortsatt och dessutom accelererat. Det föreliggande förslaget för Viskaholm speglar denna utveckling och är inte unik i denna del av Borås. En ny bebyggelse som markerar sitt ursprung i vår tid kan betyda att kontrasterna skapar en tydlighet i området när kontorsbyggnadens textilindustrihistoria möter 2020-talet.

När kontorsbyggnaden uppfördes år 1913 adderades den till redan befintliga fabriksbyggnader. Den norra fasaden utformades som en, till stora delar, relativt enkel gårdsfasad främst tänkt att kommunicera inom fabriksområdet. Den äldre fabriksbebyggelsen, som revs 1959, hade då en placering som skapade ett intimt gårdsrum som påminner det som nu skapas med den nya bebyggelsen. Kontorsbyggnadens gårdsfasad kommer därmed att få i princip samma roll och exponering i den nya strukturen som den hade i den ursprungliga. Den tillkommande bebyggelsen i direkt anslutning till kontorsbyggnaden är marginellt högre än de byggnader som tillhörde den ursprungliga kontexten i vilken den uppfördes i. I viss mån anses därmed närområdet kring kontorsbyggnaden återskapas när nya byggnader uppförs.

Lagerbyggnaden bedöms inte vara möjlig att bevara med hänsyn till behovet av bostäder och det planerade parkstråket genom området. Lagerbyggnadens placering gör det även svårt att bevara lagerbyggnadens södra parti, inklusive portvaktskuren med hänsyn till att samhällbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att allmänhetens tillgänglighet till strandzon väger tyngre än bevarandevärdet på lagerbyggnaden.

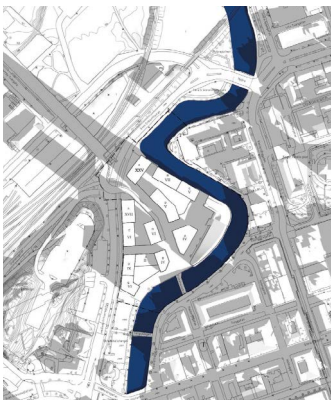
I samband med uppförandet av ny bebyggelse inom planområdet, kommer ett nytt stråk genom staden att tillskapas vilket möjliggör att fler människor rör sig i området och därmed medvetande gör kontorsbyggnaden för Boråsarna i deras vardag på ett sätt som inte är möjligt i nuläget. Mot denna bakgrund anser Samhällsbyggnadsnämnden att den nya bebyggelsens utformning inte strikt behöver följa den tidigare skala för att bibehålla det kulturhistoriska värdet i området.

Innan rivning av lagerbyggnaden avses byggnaden dokumenteras av antikvarisk kunnig genom, fotografering och ritningar etc.

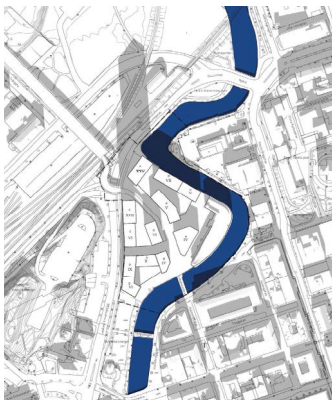
Ljus- och skuggförhållanden

Nedan presenteras en solstudie av den del av planområdet som ska exploateras. Solstudien redovisar fyra tidpunkter på dygnet.

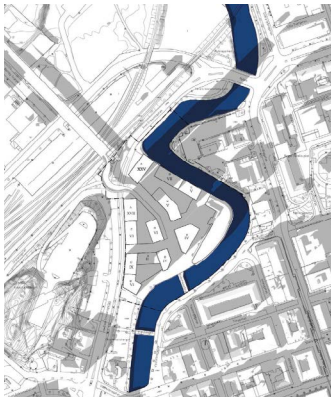
Enligt solstudien medför den planerade bebyggelsen viss skuggning av omkringliggande byggnader och omgivning. Den största delen av skuggning från ny bebyggelse faller inom planområdet eller skuggar järnvägsområdet i norr. Befintlig bebyggelse i öster kommer att påverkas av skuggning på eftermiddagen och därmed begränsas eftermiddagssolen för dessa fastigheter. Bedömningen är att den planerade bebyggelsens skuggning är inte jämförbar med skuggning från befintliga byggnader och träd som redan finns på platsen. Skuggning från föreslagen bebyggelse påverkar främst



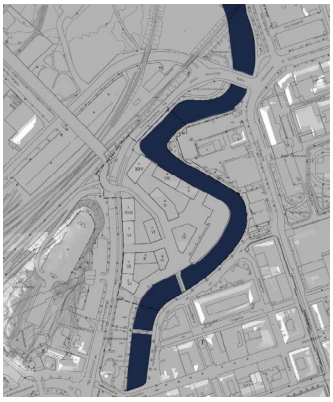
20 mars kl 09.00



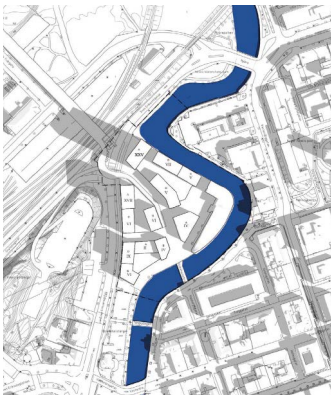
20 mars kl 12.00



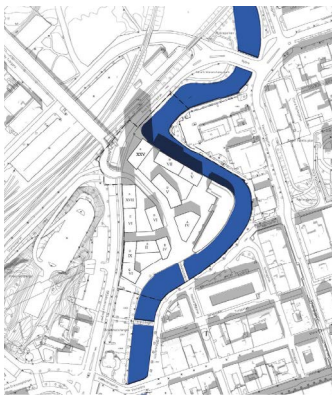
20 mars kl 15.00



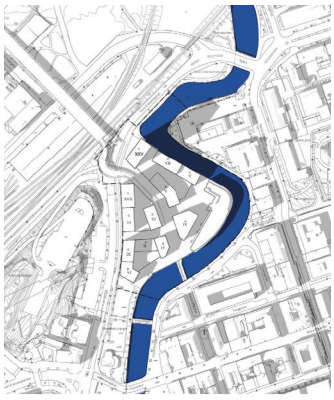
20 mars kl 18.00



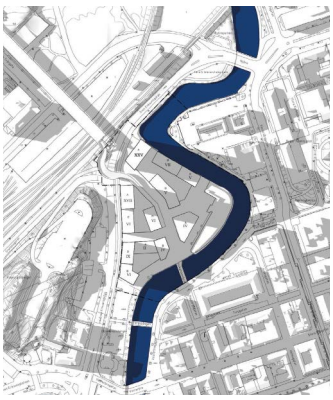
21 juni kl 09.00



21 juni kl 12.00



21 juni kl 15.00



21 juni kl 18.00

Solstudie (Wingårdhs).

planområdet eller järnvägen och endast i begränsad omfattning befintlig bebyggelse. Med hänsyn till detta bedöms skuggning från föreslagen bebyggelse vara acceptabel.

Bostäder

I dagsläge finns inga bostäder inom området. Planförslaget medger cirka 400 nya bostäder. Inom kvarteren anläggs gemensamma upphöjda gårdsytor för de boende att nyttja.

Arbetsplatser

Inom planområdets östra del finns en kontorsbyggnad med höga kulturhistoriska värden. Byggnaden har 4-5 våningar och används idag som kontor. Planförslaget medför att byggnaden bibehålls och ska fortsatt användas som kontor.

Offentlig service

Planområdets läge i Borås centrum innebär att ett bra utbud av service är tillgängligt från planområdet. Inom 500 meter från området finns det två vårdcentraler. Stadshuset och kulturhuset ligger cirka 700 respektive 800 meter från planområdet. Högskolan i Borås ligger cirka 500 meter från planområdet. Närmaste förskolan är Norrbyskolans förskola med åtta avdelningar. Förskolan ligger vid Norrby Tvärgatan cirka 700 meter nordväst om planområdet. Grundskolor i närheten av planområdet är Engelbrektskolan på Norrmalm och Särlaskolan i Norrby.

Kommersiell service

Planområdet ligger i Borås centrum med brett utbud av kommersiell service. Köpcentrum Knalleland ligger också i närheten av planområdet. Planförslaget medger centrumverksamheter så som handel i markplan för hela planområdet.

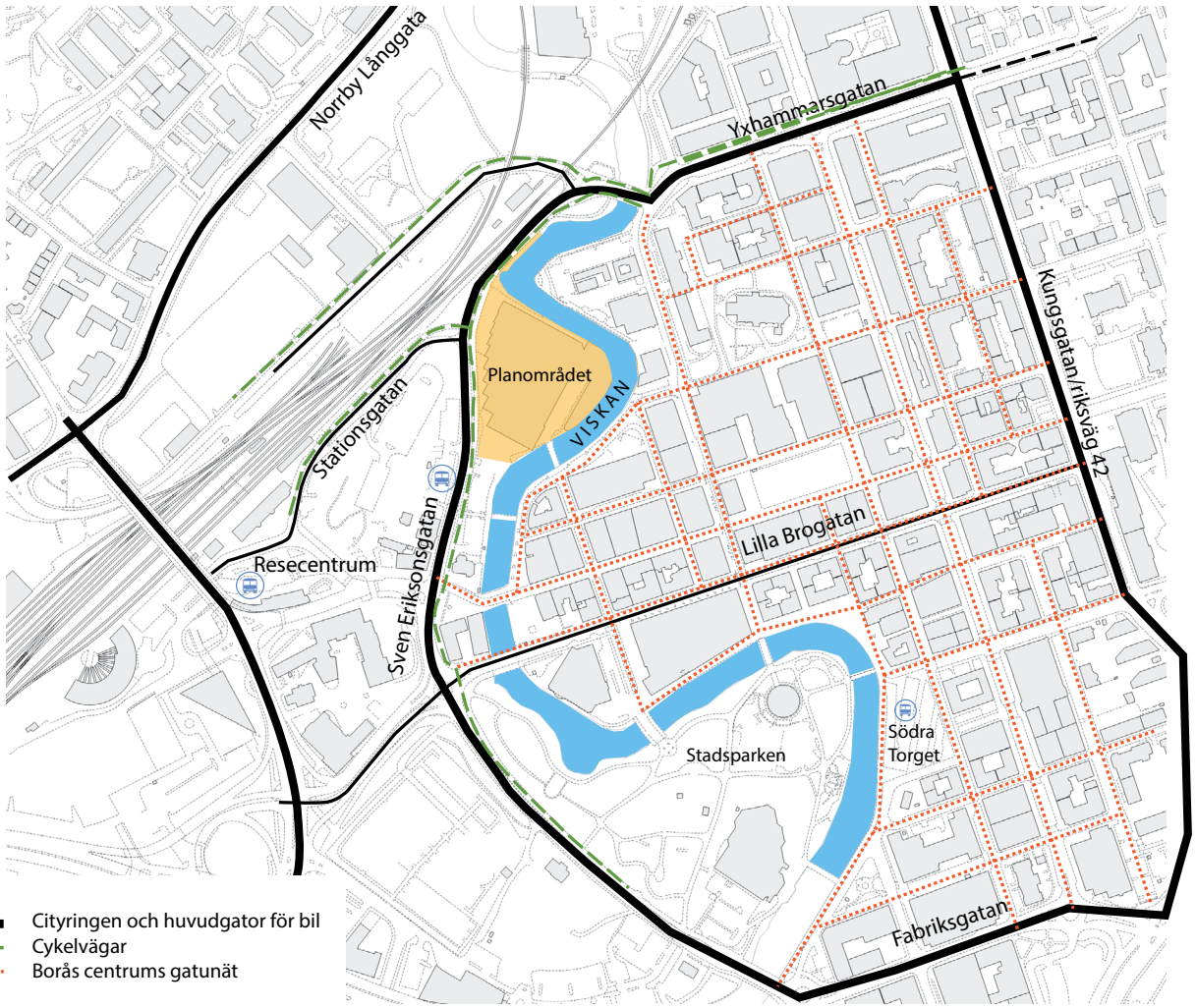
Tillgänglighet

Planområdet är till största del platt i dagsläget. Den allmänna platsens marknivåer kommer att justeras för att hantera översvämningsrisker i området. Dessa förändringar uppfyller tillgänglighetskraven för allmänplats.

3. Gator och trafik

Gatunät

Borås centrums gatunät utgörs av en rutnätsstruktur med sin avlånga axel i nord-syd riktning. Denna struktur avgränsas av Viskan och Kungsgatan/riksväg 42 mot öster och väster. Trafiken runt centrums rutnät försörjs av Cityringen som består av Sven Eriksonsgatan, Fabriksgatan, Kungsgatan/riksväg 42 och Yxhammarsgatan.



Cityringen och huvudbilvägar i närområdet.

Planområdet ligger intill Viskan och i direkt anslutning till Sven Eriksonsgatan. Området har potential för att förlänga kvartersstrukturen på andra sidan av Viskan och vara en viktig del i att möjliggöra en länk mellan centrum och Norrby. Angöring till planområdet sker idag västerifrån genom Sven Eriksonsgatan. Viskaholmsbron ansluter planområdet till centrum från syd för gång- och cykeltrafik.

Gångtrafik

Gående föreslås nå planområdet via Viskaholmsbron i söder och från Sven Eriksonsgatan i väst. I dagsläget är det omöjligt att passera genom området då platsen är bebyggd med bland annat en stor lagerbyggnad och delvis avstängd med grind.

Planförslagets genomförande innebär att lagerbyggnaden ska rivas och nya gator och kvarter ska uppföras. Till följd av detta ökar tillgängligheten för gående till och inom området. Gaturummet avses att främst vara avsedd för gående och cyklister även om viss motortrafik kommer att förekomma.

Befintlig ledningsbro över Viskan kommer att flyttas. I samband med flytten planerar kommunen för en kombinerad gång- och ledningsbro mellan kvarter 1 och befintlig kontorsbyggnad och vidare över Viskan, vilket skapar förutsättningar för ett nytt gångstråk till planområdet. Planförslaget är också en del i planerade parkstråket ”Viskans park” som ska gå längs med hela staden, från Rya åsar i norr och till Gässlösa i söder. Detta innebär att inom planen möjliggörs en gång- och cykelbro till spårområdet för järnvägen i norr. Bro över järnvägen ingår inte i aktuell detaljplan.

Tekniska förvaltningen har tagit fram ett nytt utformningsförslag för Sven Eriksonsgatan inklusive Viskans västra kaj, där en ny gång- och cykelbana ansluter till planområdets norra del.

Cykeltrafik och cykelparkering

Cykelväg finns längs med Sven Eriksonsgatan som ingår i stadens cykelnät. Denna cykelväg ansluter till Magasinsgatan och Yxhammarsgatan mot norr. Mot söder kopplas cykelvägen till resecentrum. Via Viskaholmsbron i söder nås centrum i sydost. Förslaget möjliggör även nya cykelmöjligheter i och med tidigare nämnda gång- och cykelbroar, Viskaholmsbron och vidare över järnvägen.

För nya bostäder inom planområdet ska cykelparkering anläggas enligt Borås Stads parkeringsregler. För flerbostadshus krävs 25 cykelparkeringar per 1000 m² bruttoarea och för kontor 9 cykelparkeringar per 1000 m². Det innebär således 1000 cykelplatser för bostäder och 45 cykelplatser för kontor. Utrymmesbehovet är cirka 2 m² per cykelplats. Därtill kommer tillfarter.

Vy från Sven Eriksonsgatan mot planområdet (Wingårdhs).

Vy över gång- cykelrampens början längs parkstråket (Wingårdhs).

Vy från planområdets nordöstra del mot väster längs Sven Eriksonsgatan (Wingårdhs).

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med lokal- och regionala bussar samt tåg. Närmaste busshållplats är Krokhallstorget och ligger i direkt anslutning till planområdet vid Sven Eriksonsgatan. Borås resecentrum ligger cirka 250 meter från planområdets västra del. Förtätning i centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik är i linje med de mål och strategier som formuleras i Västtrafiks ”Målbild för kollektivtrafiken år 2025 i Sjuhärad”.

Biltrafik och bilparkering

Sven Eriksonsgatan är huvudgatan för att ta sig med bil till planområdet. Biltrafiken inom planområdets centrala delar avses att begränsas och ska anpassas till gående och cyklisters villkor. Alla gator inom planen behöver dock vara tillgängliga för biltrafik. Detta för att området ska vara tillgängligt för räddningstjänsten, transporter vid flytt, färdtjänst och för de som har området som slutdestination. Detta ska bland annat ske genom att placera utfarter till bilparkeringar med närhet till angöring av Sven Eriksonsgatan.

Trafikteknisk PM (WSP 2019-06-18) har tagits fram i samband med detaljplanen med syfte att utreda planförslagets parkeringsbehov samt dess inverkan på gatans kapacitet. Sedan utredningen genomfördes har planområdet minskats och alternativa dragningar för Sven Eriksonsgatan ingår inte längre i detaljplanen.

I utredningen har anslutningen mot ett planerat garage för oreducerat antal parkeringsplatser beräknats. Syftet är att se om det blir några kapacitetsproblem även med maximalt antal platser. Trafiken på Sven Eriksonsgatan har ökats med 10% för framtida trafikökningar utöver de räkningar som utförts.

Utredningen visar att man klarar kapacitet och framkomlighet på Sven Eriksonsgatan utan problem även om all parkering byggs ut enligt gällande parkeringsregler även utan reducering.

Borås Stads parkeringsregler anger för centrum en nivå på 7 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea för bostäder och 12 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea för kontor. Utan reduceringar eller samnyttjande ger det då cirka 280 bilparkeringsplatser för bostäder och 60 bilparkeringsplatser för kontor.

Parkeringsreglerna ger möjlighet att använda reduceringsåtgärder, bland annat finns det åtgärdspaket för *bostadsbebyggelse i kollektivnära läge*. Planområdets avstånd till Borås resecentrum är mindre än 0,3 km vilket möjliggör att reducera grundtalen med 10%. Med den reduceringen blir det 252 bilparkeringsplatser för bostäder och 54 bilparkeringsplatser för kontor. Åtgärder kan vidtas för ytterligare reducering. Reduceringsmöjligheterna bygger alla på att det finns god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Med utmärkta cykelmöjligheter enligt reglerna blir den totala reduceringen av bilparkeringsplatser 15% för både bostäder och kontor. Kombinerat med bilpoolspaket blir det totalt en 25% reducering av bilparkeringsplatser för bostäder. Det finns ytterligare en nivå med hållbar livsstil som enligt reglerna ger totalt 40% reducering av bilparkeringsplatser för bostäder. På motsvarande sätt reduceras parkeringen för kontor med totalt 20% om man har ett hållbart pendlingspaket enligt reglerna.

Utgångspunkten är att byggherren i första hand ska lösa parkeringsbehovet enligt reglerna inom den egna fastigheten. I det ingår att titta på möjliga åtgärdspaket och eventuellt samnyttjande. I de fall inom centrumzonen där det inte är möjligt att ordna hela parkeringsbehovet på den egna fastigheten ska parkeringsköp tillämpas. Parkeringsköp innebär att byggherren istället för att ordna parkeringsplatsen betalar en viss summa pengar per parkeringsplats till kommunen. Dessa medel avsätts till allmänna parkeringsanläggningar. Avtal om parkeringsköp tecknas med mark- och exploateringsavdelningen och måste vara klara innan bygglov får ges.

Övergripande trafikfrågor

För att lösa de övergripande frågorna kopplad till trafiksystemet har Borås Stad tillsammans med Trafikverket arbetat med åtgärdsvalsstudien (ÅVS) Noden Borås. Åtgärdsvalsstudien Noden Borås tar hänsyn till stadens utveckling och förväntade trafikökning i ett övergripande perspektiv, och tar upp behovet av åtgärder i trafiksystemet för att hantera en växande befolkning.

I samband med åtgärdsvalsstudien har Borås Stad även arbetat med en utökad utredning av samtliga vägar och korsningar i syfte att studera kapaciteten i dessa mer detaljerat. Borås Stad har för avsikt att fortsätta det fördjupade arbetet med Riksväg 40 tillsammans med Trafikverket för att hitta lämpliga lösningar för eventuella åtgärder som kan komma att behövas på sikt. Detta arbete har inletts och båda parter skisserar nu på en gemensam avsiktsförklaring som ska tydliggöra samarbetsformer och metoder.

Borås Stad arbetar just nu med en trafikplan. Trafikplanen tar bland annat avstamp i Borås Stads översiktsplan och det som ÅVS Noden Borås kommit fram till. Trafikplanen ska på ett mer detaljerat sätt presentera åtgärder och tidplan för genomförande.

Det pågår för närvarande framtagande av flera detaljplaner vid Brodal, bland annat för kvarteret Horngäddan, Morfeus

och Viskaholm. Så småningom förväntas ytterligare detaljplaner tas fram för Blåklinten, Astern, Makrillen och på längre sikt troligen även Krokshallsberget. Användningen i dessa detaljplaner planeras främst att bli bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Framkomligheten för biltrafiken på vägnätet i Brodal kan idag sägas vara acceptabel, men under högtrafikperioderna förekommer trängsel med köbildningar. Trafiksystemet kring Brodal är mycket viktigt för busstrafiken med hänsyn till Resecentrum. Dessutom sammanstrålar gång- och cykeltrafiken från nordväst och söder mot stadskärnan. Dagens trafiksystem, som är uppbyggt av trafiksignaler, medför att biltrafiken magasineras i korsningarnas olika tillfarter och därefter avvecklas vid grönt ljus. Med ökande trafikvolymer visar analyser att magasinen inte kommer att räcka till utan trafiken i körfälten i vissa fall kommer att växa fram till bakomvarande korsning med risk för blockeringar.

En lösning har tagits fram som översiktligt kan sägas bestå av två delar: ombyggnad av Varbergsvägen mellan Centralbron och söder om Petersbergsgatan samt utbyggnad av ny vägport under väg 40 som förbinder Petersbergsgatan och Brodalsgatan. Ombyggnaden av Varbergsvägen innebär att korsningarna utformas som cirkulationsplatser. Detta beräknas leda till ökad kapacitet med kortare köer och även kortare restider. Genom den nya vägporten skapas ytterligare en koppling från kvarteret Horngäddan vilket skapar ökad tillgänglighet mot söder för samtliga färdsätt.

Baserat på dagens resvanor beräknas den föreslagna utformningen i stort ge kapacitet för den trafikökning som beräknas ske till följd av ovan nämnda planer samt även en viss ökning från tillväxt i övriga staden som grovt bedöms motsvara fram till 2030- 2035. Ingen negativ påverkan beräknas ske på väg 40.

Den föreslagna utformningen beräknas dock inte klara trafikflödena år 2040 om dagens resvanor består och kommunen växer till 140 000 invånare enligt planeringsmålet. Det finns en osäkerhet kring den framtida befolkningstillväxten vilket styrks av att bostadsbyggandet hittills varit lägre än vad bostadsbyggnadsplanen anger.

Kommunens ambition är att främja villkoren för busstrafik samt gång- och cykeltrafik. Det centrala läget för planerna kring Brodal, med gångavstånd till stadskärnan och nära tillgång till busstrafik, gör att bilanvändningen bör kunna bli lägre jämfört med mer perifera lägen.

Angöring och utfarter

Planområdet angörs från Sven Eriksonsgatan i norr och väster. Infarter till parkeringsgarage placeras så nära Sven Eriksonsgatan som är möjligt med hänsyn till trafiksäkerheten.

Förslag på trafikåtgärder i anslutning till Brodalsmotet.

Riksintressen

Kust till kustbanan som utgör riksintresse för kommunikation ligger i anslutning till planområdets norra del och med hänsyn till planens föreslagna riskåtgärder bedöms riksintresset inte påverkas negativt av detaljplanen.

Planområdet ligger inom utredningsområdet för en dubbelspårig järnväg för höghastighetståg mellan Göteborg och Borås. Detta bedöms inte påverkas av detaljplanen.

4. Teknisk försörjning

Ledningssamordning

Ny föreslagen lokalisering av ledningar har tagits fram (Sweco 2021-09-15).

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Intern tryckstegring kommer krävas för byggnader +155 meter över angivet nollplan. Anläggningar lägre än en meter under färdiggolvhöjd i markplan kommer behöva pumpning för att nå självfallsledning i gatan.

Dagvatten

Anläggningar för rening av dagvatten ska fokuseras för avledning från trafikerade ytor inom allmän platsmark, som förväntas ge upphov till störst föroreningshalter i dagvattnet. Anläggningarna ska utgöra ett sammanhängande stråk av

skelettjord. Anläggningarna ska integreras med det parkstråk som Borås stad planerar genom planområdet. Exempel på anläggningar som är lämpliga för god gestaltning och rening av dagvatten är trädplantering och/eller biofilter. För att uppnå en god reningseffekt rekommenderas det enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2021-09-23) att minst 80-90 procent av den årliga volymen dagvatten som avrinner från de trafikerade ytorna omhändertas i reningsanläggningarna. Detta för att säkerställa en god reningseffekt av dagvattnet sett till den årliga föroreningstransporten. Samordning av gestaltning och rening av dagvatten på kvartersmark eftersträvas i den mån det är möjligt. Inget behov av fördröjning av dagvatten från planområdet förekommer med anledning av planområdets närhet till recipient.

Dagvatten kommer avledas till Viskan som ligger i planområdets direkta närhet. Avledning sker i dagvattenledningar till Viskan via befintliga utlopp i norra och södra delen av planområdet. Dagvattenledningar från fastigheterna ska förses med backventiler för att hindra bakåtdämning från dagvattenledningssystemet vid höga vattennivåer i Viskan. Ansvaret för att fastigheten förses med backventiler tillfaller respektive fastighetsägare.

Pumpning av dagvatten är nödvändigt vid en högvattensituation, då avledning inte kan ske via dagvattenledningar och de semipermanenta skydden skapar ett instängt område. Detta gäller främst avledning från området framför befintlig byggnad som ska bevaras. Ett kort PM Planering för dagvattenpumpstation (Sweco 2022-01-25) har tagits fram vilket beskriver vilka underlag som krävs inför kommande dimensionering av dagvattenanläggningen bakom planerat översvämningsskydd.

Värme och kyla

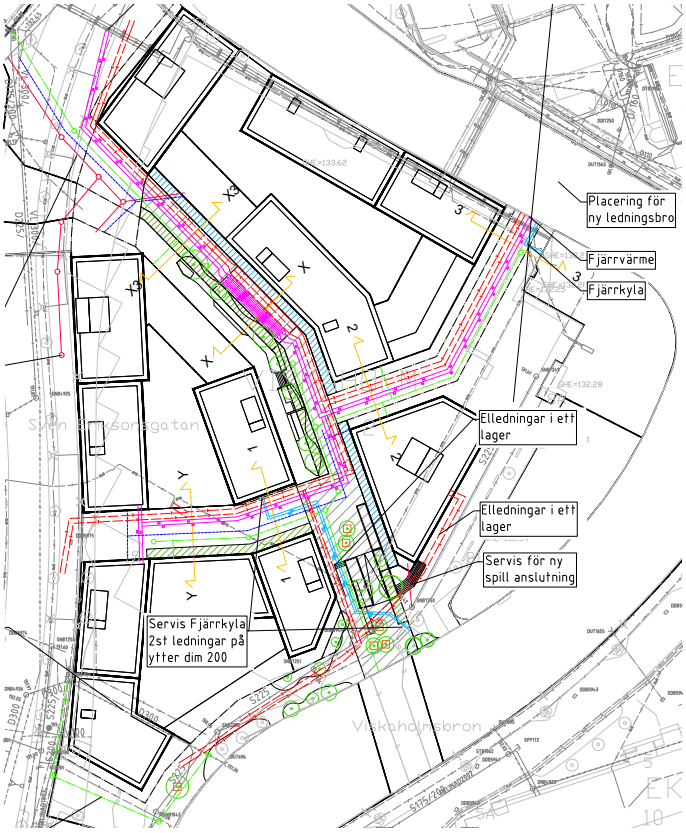
Fjärrvärme och fjärrkyla finns inom planområdet. Byggnader kan med fördel anslutas till dessa nät. Ledningar kommer att flyttas inom planområdet.

El, tele och fiber

Området är anslutet till el- och teleledningar. Borås elnät och stadsnät ansvarar för ledningarna. Inom planområdet finns nedgrävd högspänningsledning. Ledningar kommer att flyttas i samband med genomförandet av planen.

Avfall

För att få en bra arbetsmiljö, säkerhet och tillgänglighet vid avfallshämtning ska anvisningarna i ”Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen” samt Boverkets vägledningshandbok ”Avfallshantering - tillgänglig, säker och estetisk” följas.



Utkast på ledningssamordning, inga nya ledningar på södra platsen ska ordnas (Sweco).

5. Mark

Natur och vegetation

Planområdet innefattar delar av Viskan vilket har höga natur- och rekreationsvärden och en industrifastighet vilket i huvudsak består av en relativt flack hårdgjord yta. I områdets norra del finns ett fåtal större träd längs med strandkanten av Viskan. Träden ligger inte inom en allé och kräver därmed inte dispens för att avverkas. Träden har dock en ekologisk funktion som spridningsstråk med trädbård längs vattnet och bidrar bland annat med löv, skugga till vattnet och binder kanten i strandbrinken.

I översiktsplanen ingår Viskan och dess närmiljö är ur natur- och rekreationsperspektiv önskvärda att säkerställa eller vid behov att utveckla för att upprätthålla en grön infrastruktur. Sambanden utgörs av viktiga stråk, spridningskorridorer och vattendrag.

Planförslaget innebär ingrepp för vissa av träden i norr och därmed krävs kompensationsåtgärder. Kompensationsåtgärder beslutas i ett senare skede. Vissa av träden hamnar inom allmän plats och kan troligtvis bevaras.

Inom allmän plats längs parkstråket kan träd och annan vegetation planteras. Möjligheterna att plantera träd i gaturummet begränsas av behov av framkomlighet för exempelvis sophämtning. För delar av gaturummet avsätts två meter

förgårdsmark inom kvartersmarken. Förgårdsmarken ska används för vegetation i marknivå och i form av fasadväxter, för att bidra med grönska till gaturummet.

Inom kvarteren föreslås upphöjda innergårdar med växtlighet vilket kan bidra med uppskattad bostadsnära grönska och fördröja och rena dagvatten. Även växtbeklädda tak kan förekomma.

Rekreation

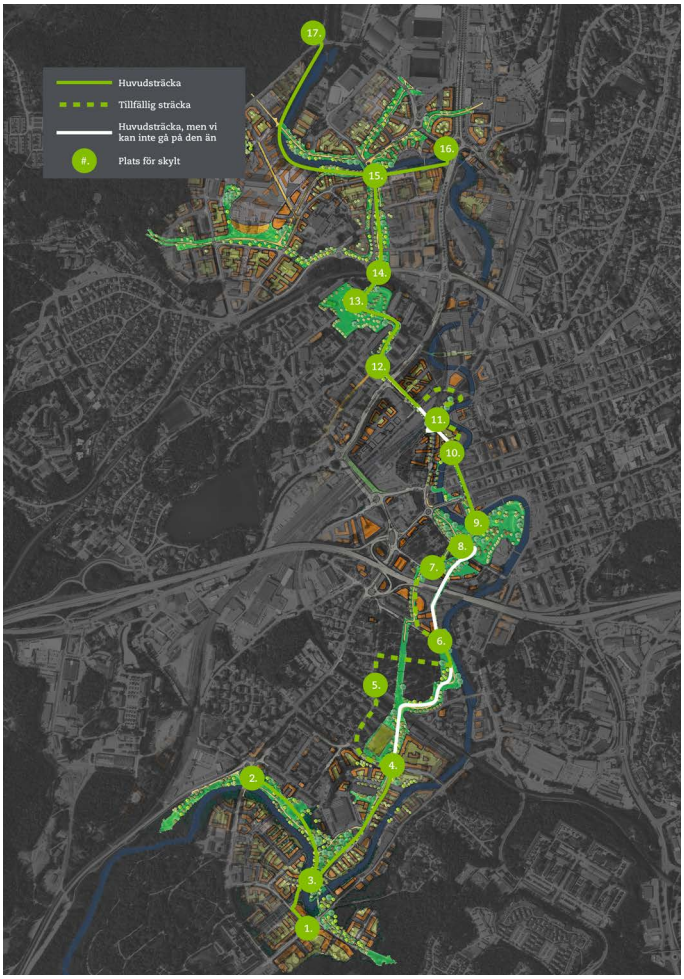
Viskans närhet innebär uppskattade rekreativa kvalitéer för området. Med endast en kort promenad söder ut, cirka 300 meter från planområdet, finns Stadsparken vilket erbjuder en variation av rekreativa aktiviteter. I Stadsparken ligger planområdets närmaste lekplats. Lekplats finns även i Norrby, cirka 500 meter norr om planområdet.

Inom en kilometersavstånd från planområdet nås även Annelundsparken och Ramnaparken. I Ramnaparken finns bland annat elljusspår och möjligheter till fiske.

I anslutning till planområdet återfinns Hälsans stig, en fyra kilometer lång promenadslinga. Hälsans stig går igenom de centrala delarna av Borås. Vid flera tillfällen följer spåret Viskan genom staden. Längs ån finns flera byggnader från stadens äldre textila historia. Inne i city kan du beskåda ett flertal av stadens kända statyer, och sist men inte minst får du möjlighet att gå en längre sträcka igenom den vackra stadsparken.

Planområdet ingår i Stadsbyggnadsprogram för Borås - Staden vid parken, ”Viskans park” som är godkänt av kommunfullmäktige. Parken kommer bli fem kilometer lång och passaerar genom hela staden, från Rya åsar i norr och till Gässlösa i söder. ”Viskan park” kommer att göra det möjligt för människor att röra sig genom hela staden i en grön miljö utan biltrafik. Stråket byggs ut i etapper och förväntas i slutänden forma ett sammanväxt pärlband av parker som går som en linjär park genom hela staden. I programmet formuleras ett antal kärnvärden för parkens utveckling med bland annat: utformning med fokus på livet mellan husen, stor variation av ekosystemtjänster samt sätta ramarna för kommande detaljplaner och bygglov.

Inom planområdet planläggs ”Viskans park” som park längs med Viskan i söder, för att sedan övergår till en gång- och cykelbro mellan husen och vidare över Sven Eriksonsgatan. Bron fortsätter utanför aktuell detaljplan över järnvägen. Parkbron planeras att gå parallellt med Norrby tvärgata till Norrby torg. Innan bron är klar tar parken en omväg under järnvägen istället.



Kartbilden illustrerar visionen för”Viskans park” . Planområdet ligger inom punkt 10 och 11.

Vy längs Västerbrogatan mot planområdet (Wingårdhs).

Vy från parkstråket österut mot Sven Eriksonsgatan (Wingårdhs).

Planeringen av den nya parken bygger vidare på de mål som lyfts i flera av Borås Stads styrdokument för hur staden ska utvecklas framåt. Parken omnämns som en grön tvilling till Viskan, när staden växer från norr till söder. Viskan och dess gröna tvilling blir hela stadens sociala mötesstråk där boråsare från alla stadsdelar och orter kan mötas.

Kulturlandskap

Planområdets östra och sydliga kant inom Viskan ingår i fornminnet för den äldre rutnätsstaden som är utpekat av Riksantikvarieämbetet. Fornlämningens avgränsning har ett medelfel om 10 meter. Detaljplanens bebyggelse föreslås att vidareutveckla rutnätsstadens kvartersstruktur norrut och bedöms inte skada fornminnet.

I planområdets sydöstra del finns den rundade kontorsbyggnaden från tidigt 1900-tal som påminner om den historiskt betydelse fulla textilindustrin för staden som en gång verkade här. Med hänsyn till detta tillsammans med byggnadens arkitektoniska kvalitéer gör att byggnaden ska bevaras.

Lagenligt skyddad natur

Detaljplanens genomförande påverkar inte områden för lagenligt skyddad natur.

Klimatanpassning

Genomförandet av planen förväntas innebära ett minskat buller inom området till följd av skärmande byggnader. Förutsättningarna för att rena och fördröja dagvatten samt minska översvämningsrisker förbättras genom anläggning för rening av dagvatten inom allmän plats, mer vegetation tillförs, semipermanenta översvämningsskydd och marknivåer ändras för delar av planområdet (se vidare under avsnitt Översvämningsrisk). Området förväntas få ett förbättrat mikroklimat genom mer grönska och vindskyddande placering av byggnader. Markföroreningars påverkan på Viskan kan komma att minska efter sanering av marken.

Grönområdesplan

Viskan och dess närområde ingår i naturdatabasen och är i grönområdesplanen ett utpekat spridningsstråk längs med vattendrag som är värdefulla för djur- och växtlivet samt för människan. Viskan och dess stråk är klassad som högsta naturvärde, klass 1 och tillhör Borås Stads mest värdefulla grönområden. I dessa områden ska ingrepp undvikas och vid ingrepp krävs kompensationsåtgärder.

Geoteknik och Radon

I planskedet har följande geotekniska undersökningar utförts: PM Geoteknik, stabilitetsutlåtande (WSP 2021-05-25), PM-Geoteknik (WSP 2019-09-11) samt tillhörande Markteknisk undersökningsrapport (WSP 2019-09-11). I tidigare skeden har även översiktliga geotekniska undersökningar genomförts i syfte att utgöra underlag för en tidigare planerad galleria på rubricerad fastighet. Detta underlag har legat till grund för ovanstående handlingar.

På andra sidan ån utfördes under april 2018 en inspektion av befintlig kajkonstruktion samt lodning längs Viskaholmsbron.

Planområdet är beläget inom Viskans dalgång, vilken utgör en större sänka inom Borås. I dalgången finns ett stråk av isälvssediment, omgivet av morän och höjdryggar med berg i dagen några hundra meter åt väster och öster. En lokal bergsrygg som går i dagen förekommer även inom stråket med isälvssediment, strax väster om planområdet. Jordlagerföljden inom planområdet består generellt överst av 1–2 meter fyllning ovan grusig eller siltig sand som underlagras av friktionsjord på berg. Jorddjupet är som störst, cirka 20 meter mäktigt, i östra delen av planområdet mot Viskan, och tunnas ut västerut mot den lokala bergsryggen. Enligt SGU finns ett djupare stråk i mitten av planområdet på 30–50 m. De delar av planerad schaktbotten som kommer att bli lägst kommer att ligga inom jordlagret av grusig och siltig sand.

Längs Viskan återfinns kajkonstruktioner uppförda vid olika tider och i olika utförande. Gemensamt för samtliga konstruktioner är att de är utförda som stenmurar. Enligt PM kajer, av Sweco daterad 2021-05-28, är det rimligt att anta att konstruktionerna är grundlagda på pålade fundament som sträcker sig cirka 1,5 meter bakom fronten mot Viskan.

Utredningen har visat att viss erosionsrisk förekommer längs Viskan i områdets norra del. Inget befintligt erosionsskydd finns. För att skydda slänten mot erosion behöver slänten förstärkas genom ett erosionsskydd längs Viskans krökning. Ytan för erosionsskyddet syns redovisat på plankartan. Projektering av erosionsskyddet (material, tjocklek med mera) utförs i senare skede.

Befintliga kontors- och lagerbyggnader är grundlagda på pålar till fastare bottenlager. Nya byggnader förutsätts pålas och därmed ej tillföra ytterligare last på marken. Stabiliteten för befintliga och framtida förhållanden är tillfredställande, det råder således inga stabilitetsproblem inom området. För ytterligare information gällande indata till stabilitetsberäkningarna (dimensionerande parametrar, laster med mera) se PM Geoteknik, Stabilitetsutlåtande (WSP 2021-05-25).

Hydrogeologi

I planskedet har en hydrogeologisk utredning utförts (WSP 2021-07-01). Uppmätta grundvattennivåer i planområdet visar på en samvariation med Viskans reglerade vattennivå. I östra delen av planområdet ligger grundvattennivån på samma nivå som Viskan. I västra och södra delen av planom-

rådet är grundvattennivån generellt några decimeter lägre. Grundvattennivån i Viskan bedöms därför vara styrande för grundvattennivåerna inom planområdet, med störst påverkan på den östra delen. Medelvattenståndet för Viskan är vid planområdet +131,17 och högsta högvattennivå är +132,4.

Planerad byggnation kommer att grundläggas på nivåer som ligger under vilande grundvattennivå, inom den del av jordlagerföljden som utgörs av grusig och siltig sand. Detta innebär att en grundvattensänkning kommer att behöva utföras i byggskedet. En grundvattenmodellering har därför utförts med syftet att ta fram ett påverkansområde för utförande av schakt under grundvattennivå i byggskedet. Modelleringen har utförts med de konservativa antagandena att schaktning omfattar en större area än vad som anges i detaljplanen, samt att schaktning under grundvattennivån utförs utan spont runt schaktområdet. Det resulterande påverkansområdet omfattar planområdet och sträcker sig utanför planområdet cirka 50 meter västerut mot den lokala bergsryggen. Spont planeras dock att installeras för byggskedet. Eftersom spont kommer att installeras kommer påverkansområdet därmed att bli mindre än det resulterande påverkansområdet framtaget vid modelleringen.

Inom framtaget påverkansområde har allmänna och enskilda intressen kopplat till grundvattensänkning inventerats. En befintlig byggnad inom den östra delen av planområdet är grundlagd på träpålar och kommer kvarstå på fastigheten. Det har inte identifierats några andra motstående allmänna eller enskilda intressen lokaliserade inom påverkansområdet som bedöms påverkas negativt av planerad schakt under grundvattennivå.

Den befintliga byggnaden ägs av verksamhetsutövaren. Byggnaden är belägen intill Viskan, öster om planerat schakt. Träpålarnas överkant är enligt ritningar lokaliserade på nivån +130,1, det vill säga cirka 1 meter lägre än Viskans medelvattenstånd. För byggskedet kommer det att installeras en spont runt byggschaktet. Det kommer även att installeras en spont mellan sponten för byggschaktet och den befintliga träpålade byggnaden, denna spont kommer att utföras så att den når Viskan i båda ändar. Den andra sponten utgör en skyddsåtgärd för att minimera risk för påverkan på den träpålade byggnaden. När grundvattensänkning utförs inom sponten för byggschaktet kommer eventuell grundvattenpåverkan från byggschaktet därför att behöva gå igenom två spontar för att kunna ha någon eventuell påverkan på den träpålade byggnaden.

Jordlagren i planområdet är genomsläppliga och grundvattennivån i östra delen av planområdet bedömts styras av Viskans nivå. En lösning med en extra spont som skyddsåtgärd för den träpålade byggnaden medför att eventuell grundvattenpåverkan från grundvattensänkning i byggschaktet kan motverkas genom ett inflöde av vatten från Viskan genom de genomsläppliga jordlagren. Utan föreslagen lösning skulle grundvattnet kunna nå igenom båda sponterna. Grundvattennivån under den träpålade byggnaden bedöms med föreslagen lösning hållas stabil på samma nivå som Viskan och inte påverkas av grundvattensänkning i byggschaktet.

Sammantaget bedöms det inte finnas risk för att planerad grundvattensänkning inom byggschaktet kommer att medföra någon grundvattensänkning under den träpålade byggnaden eller medföra skada på byggnaden under byggskedet. Bedömningen är gjord med hänsyn till nedan angivna anledningar;

- En extra spont mellan byggschaktet och den träpålade byggnaden.
- Den träpålade byggnadens närhet till Viskan och att det bedöms finnas god hydraulisk kontakt mellan Viskan och grundvatten i de genomsläppliga jordlagren under byggnaden.
- Att träpålarnas överkanter är belägna cirka 1 m lägre än Viskans medelvattenstånd.

Kajmurar

I planskedet har följande utredning av befintliga kajmurar genomförts: Klimatanpassning för skyfall och höga flöden i Viskan (Sweco 2021-09-06) samt PM kajer (Sweco 2021-05-28).

Befintlig kajmur i norr ska rivas och ersättas med ny grundmur, då nya hus kommer byggas i samma linje som kajen. Den nya grundmuren ska dimensioneras för de laster som kommande hus medför.

Byggnation ska inte ske på befintliga kajer som bevaras. Så till vida att förutsättningarna inte förändras jämfört med dagens situation, bedöms inga större åtgärder för murarna nödvändiga inom de kommande 25-30 åren. En belastningsrestriktion på 5 kPa behövs samt kontinuerlig kontroll rekommenderas av de befintliga kajmurar som bevaras.

Förorenad mark

I planskedet har följande miljötekniska markundersökningar utförts (WSP 2015-05-20), (WSP, 2019-09-17) och (WSP 2021-07-02).

Föroreningssituationen i mark bedöms som begränsad och kommer att hanteras i samband med markarbeten.

Under bottenplattan i byggnaden konstateras låga eller begränsade halter av metaller och organiska ämnen i jord. Den södra delen av fastigheten har en lokal föroreningssituation av alifater, aromater och PAH i jord. Grundvatten inom fastigheten har en påverkan av PAH. Halterna understiger dock rekommenderad gräns för ånga till inomhusluft. Uppmätta halter av tri- och tetrakloreten i porluft underskrider nyttjade riktvärden som tar hänsyn till den utspädning som sker av föroreningen vid transport från markluft under bottenplatta till inomhusluft. Utifrån konstaterade halter behöver inga ytterligare åtgärder utföras i samband med byggnation med avseende på klorerade alifater.

En mindre omfattande, kompletterande provtagning i delar som ej varit åtkomliga planeras att utföras inför markarbeten. En anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan markarbeten startar.

6. Vatten

Inom planområdet rinner ån Viskan. Ån är betydelsefull för djur- och växtliv men även för människors rekreation. Viskans sträckning genom Borås är påtagligt påverkad av bebyggelse och verksamhet i staden. Långa sträckor av ån är kanaliserad med höga, konstgjorda kanter. Vattnet är grumligt och botten dyig. På botten ligger mycket skrot och skräp.

Kommunens intention är att bygga en ny gång- och ledningsbro över Viskan utan att påverka åfåran. Om brokonstruktionen ändå visar sig påverka Viskan kommer en ansökan om vattenverksamhet med miljöbedömning att lämnas in till länsstyrelsen.

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom 100 meter från Viskan och omfattas därmed av strandskydd. När befintliga planer ska ersättas med en ny detaljplan, inträder eller återinträder strandskyddet. Kommunen avser att upphävas strandskyddet inom kvartersmarken.

Skälen till upphävandet är att merparten av området redan är i anspråkstaget av en större lagerbyggnad. Området består i huvudsak av hårdgjorda ytor och har under en lång tid, även innan 1975, varit inhägnat och därmed inte allmänt tillgängligt. Upphävandet kan ske med hänsyn till 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Foto från år 1959 med vy från Sven Eriksonsgatan mot öster. Bilden visar att området har varit stängslat innan år 1975.

Foto från år 1944 med vy längs Viskan mot söder. Bilden visar på högra sidan den passage som funnits vid Viskan inom det stängslade området.

Merparten av området har varit inhägnat sedan innan år 1975 fram tills nyligen då passage längs Viskan har delvis möjliggjorts. Kommunens bedömning är att merparten av området inte varit allmänt tillgängligt och ska anses vara redan ianspråktaget. Detta gäller även planområdets nordöstra del på Viskans västra sida där en passage längs Viskan under de senaste åren varit möjlig.

För delar som inte anses ianspråktagen mark avses strandskyddet att upphävas med hänsyn till att det är ett angeläget allmänt intresse att området planläggs för att möjliggöra kommunens mål om ett sammanhängande parkstråk genom Borås, vilket ökar tillgängligheten till strandzonen för hela staden. Vidare finns ett stort behov av bostäder vilka ska placeras så de kan bidra med mer hållbara resor vilket ett stationsnära läge möjliggör till. Av angivna anledningar bedömer kommunen ett upphävande i enlighet med 7 kap 18 c § punkt 5 miljöbalken vara möjligt. Det vill säga att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Detta kräver att alternativ lokalisering utanför strandskyddat område behöver utredas. Lokaliseringsalternativ har med angiven anledning utretts inom ramen för detaljplanen och redovisas nedan.

Kriterierna för en alternativ lokalisering är följande:

» Möjliggöra cirka 400 bostäder och handelsverksamheter.

» Lokaliserad utanför strandskyddat område, det vill säga minst 100 meter från Viskan.

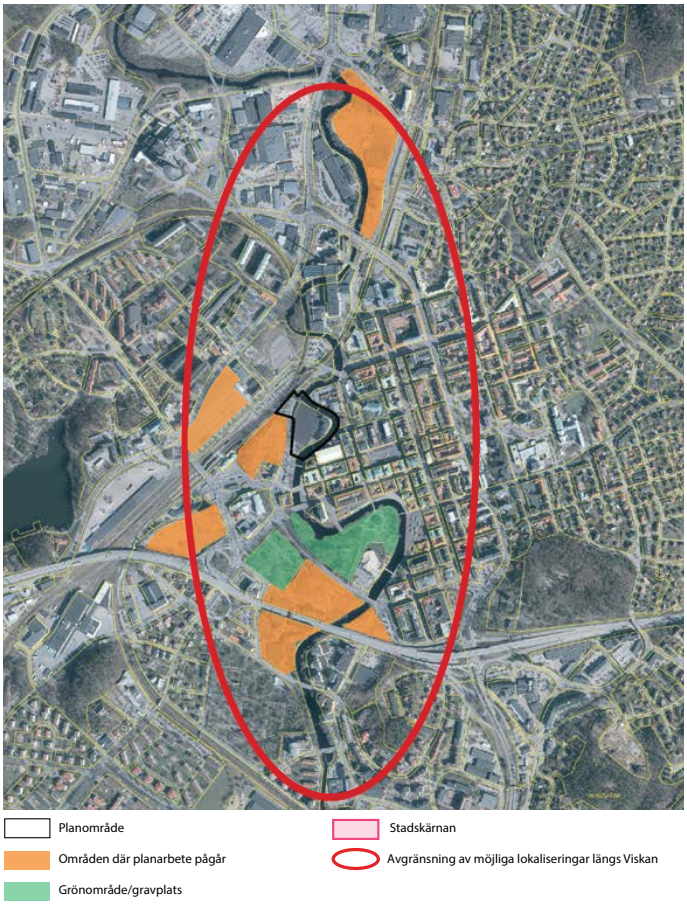
Samt uppfylla följande delar i Utbyggnadsstrategi 2018-2035:

» Kommande 10-15 åren ska fokus ligga på planering och byggande i stadskärnan.

» Bebyggelsen koncentreras utmed stråk, runt hållplatslägen och stadsdelstorg. Viskan är ryggraden för stadens utveckling.

» Bidrar till gång- och cykelnät binder samman staden som främjar vardagsmotion och hälsosamma livsmiljöer.

Utifrån ställda kriterier identifierades att antal lokaliseringsalternativ utöver planområdet som redovisas på kartan till höger. Kartan visar att samtliga dessa icke-ianspråkstagna platser som har identifieras inom stadskärnan i anslutning till Viskan redan är föremål för planarbeten, är grönområden eller påverkas av strandskydd.



Kartbild för utredning av lokaliseringsalternativ.

Utredningen av lokaliseringsalternativ visar det höga exploateringstrycket inom tätorten vilket stämmer överens med kommunens långsiktiga bedömning av bostadsbehovet inom kommunen. I kommunens Utbyggnadsstrategi 2018-2035 - Mer Stad längs Viskan (2019) och i kommunens översiktsplan förväntas kommunens befolkning växa med 30 000 nya invånare till år 2035. Detta skapar ett bostadsbehov på ca 15 000 bostäder i hela kommunen. Som del av uppnå Vision 2025 har kommunen som ambition att hälften av bostadsbehovs ska tillgodoses inom stadskärnan.

Nedan förjer en mer detaljerad argumentering för upphävandet av strandskydd inom planområdet.

Planområdet har en area på cirka 2 hektar vilket bedöms tillräckligt för att rymma 400 bostäder, men ligger inom strandskyddat område. Trots detta förväntas en exploatering av området medföra förbättrad miljö för djur- och växtliv liksom för allmänhetens tillgänglighet till strandzonen och därmed inte negativt påverka strandskyddets syfte. Detta sker bland annat genom att mer vegetation tillförs till området vid tillskapandet av en ny park i planområdets södra del, mindre parkyta i norr, vegetation inom gatan för parkstråket och på sikt kommer planområdet ingå i ett sammanhängande parkstråk ”Viskans park” som planeras genom hela Borås Stad, från söder till norr. Vidare kan genomförandet av detaljplanen innebära att ett antal träd utmed Viskan försvinner, vilket har en negativ påverkan på förutsättningarna för djur- och växtliv. Borttagna träd kompenseras dock med nya träd i anslutning till Viskan i planområdets södra och norra del.

Planområdet ligger med närhet till busshållplats och resecentrum, vilket skapar goda möjligheter för hållbara resor. Planområdet möjliggör passage via Viskaholmsbron i söder, nytt gång-, cykel- och parkstråk genom området som sedan möjliggörs att ansluta till resecentrum och fortsätta över järnvägen till Norrby. Vidare förbättras tillgängligheten till Viskans östra sida genom en ny gång-och ledningsbro över Viskan till kvarteret Elektra.

Det planerade parkstråket genom området begränsar möjliga utformningar av området. Stråkets placering är fast och endast mindre justeringar av stråket inom alternativet bedöms vara möjligt. Anledningen till parkstråkets placering inte kan ändras är för att stråket ska vara attraktiv för gående och cyklister måste kopplingen över järnvägen via resecentrum vara ett så gent stråk som möjligt, vilket begränsar möjliga lokaliseringar. För att tillskapa goda boendemiljöer med ljusförhållanden och användbara gårdsytor trots parkstråkets fasta placering krävs att det nordöstra kvarteret, kvarter 1, placeras vid strandkanten vilket medför svårigheter att tillskapa fri passage mellan bebyggelsen och vattenområdet. En alternativ utformning med passage på mark vid Viskan skulle innebära en gångväg under en överhängande

byggnadskropp vilket skulle uppfattas som mörk och otrygg. En utformning med överhängande byggnadskropp bedöms därmed inte som en lämplig lösning utifrån det allmänna intresset och kvarteret ska därmed placeras i strandkanten.

För att förbättra tillgängligheten till Viskan trots kvarterets placering tillskapas en ny gång- och ledningsbro över Viskan och på så vis möjliggörs passage på Viskans nordöstra sida.

Sammanfattningsvis innebär planens genomförande att ett centralt område i Borås med närhet till Viskan som idag inte används av boråsarna tillgängliggörs för hela staden. Alternativets läge i direkt anslutning till Viskan är en förutsättning till att uppnå kommunens mål för stadens utveckling med ”Viskans park”. Vidare uppfyller alternativet samtliga uppsatta kriterier. Planområdet bidrar till att binda samman staden med nya kopplingar och minska segregationens konsekvenser genom att sammantaget förbättra tillgänglig-heten till strandzonen och grönska. Några negativa aspekter med lokaliseringen är dess närhet till farligt gods-led (järnväg i norr) vilket medför risker behöver hanteras. Området är också bullerutsatt. Närheten till Viskan medför risk för översvämning vilket hanteras inom planen och på så vis klimatsäkras området på ett sätt som inte skulle vara möjlig utan att området planläggs.

Sammantaget bedöms planområdet vara det mest fördelaktiga lokaliseringsalternativet då det bland annat bidrar till att binda samman staden, ökad tillgänglighet till Viskans strandzon och grönska samt är möjligt att genomföra inom en rimlig tidsram.

Översvämningsrisk

Planområdet påverkas av översvämningsrisker vilka har bedömts i utredningen Klimatanpassning för skyfall och höga flöden i Viskan (Sweco 2021-09-06).

Höjdsättning av planområdet ska anpassas för att kunna avleda ett skyfall (100-årsregn) ytligt till recipient. Avledning ska ske på gator inom planområdet utan att utgöra skada för bebyggelse eller människors hälsa. Höjdsättningen utformas utifrån att skyfallet inte avleds in mot planområdet via riskutsatta infarter, till exempel från Sven Eriksonsgatan.

Sven Eriksonsgatan utgör ett sekundärt skyfallstråk som avleder skyfall från uppströmsliggande område. Detta sekundära skyfallsstråk skapar förutsättning för att upprätt-hålla tillgängligheten till planområdet i samband med en skyfallssituation.

Planerade byggnader ska höjdmässigt anpassas för ett skydd mot en vattennivå i Viskan motsvarande en 200-årshändelse. Lägsta färdiga golv inom planområdet är förlagda på +133,3 meter ovan angivet nollplan, vilket medför en säkerhets-marginal på 0,2 meter till färdigt golv vid dimensionerande händelse.

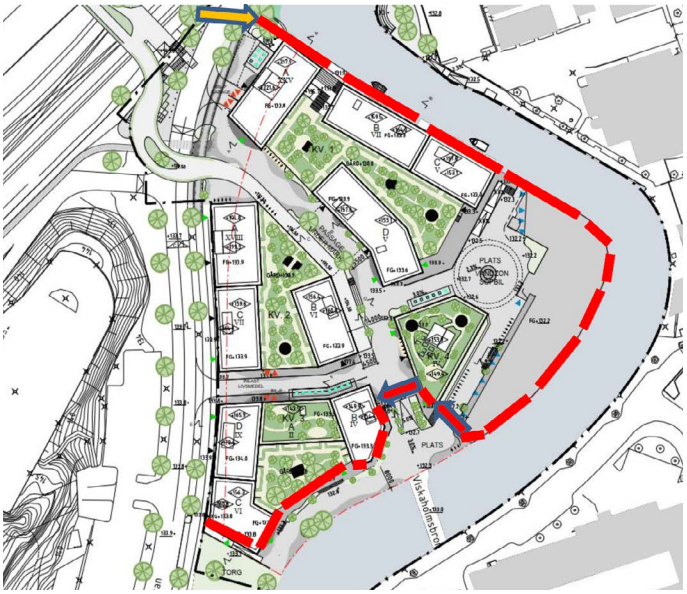
Ett samlat områdesskydd för hela planområdet ska anpassas för Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) framräknade BHF-nivå (beräknat högsta flöde), vilket motsvarar en händelse med återkomsttid på cirka 10 000 år. Områdesskyddet föreslås integreras i den nya byggnationen, fasader, entréer, ramper och trappuppgångar samt utmed stödmurar mot innergårdar och kajer som ska byggas om. I södra delen av planområdet beräknas nivån till +134,0 meter (söder Nybron) och i norra delen av planområdet beräknas nivån till +133,6 meter (vid Viskaholmsbron). Även samhälls-viktiga funktioner inom planområdet ska anpassas till dessa BHF-nivåer.

Där öppning i områdesskyddet krävs för avledning av skyfall till Viskan, ska semipermanenta skydd anläggas. Skydden ska monteras vid prognos på höga flöden i Viskan.

Som tidigare beskrivits är det nödvändigt att pumpa dagvatten vid en högvattensituation, då avledning inte kan ske via dagvattenledningar och de semipermanenta skydden skapar ett instängt område. Detta gäller främst avledning från området framför befintlig byggnad som ska bevaras.

Planområdet är tillgängligt via Sven Eriksonsgatan vid höga flöden i Viskan.

Eftersom översvämningsskydden integreras i befintlig och planerad bebyggelse kommer inte detta att påverka översväm-



Förslag på sträckning för permanent och semipermanent områdesskydd utmed Viskan för beräknat högsta flöde - nivå (Sweco).

ningsutbredningen utmed Viskan i någon större omfattning i samband med en högvattensituation. Detta eftersom befintlig byggnation i princip redan intecknat denna möjlighet till översvämningsutbredning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljökvalitet. Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa av åtgärderna är direkt riktade till kommunerna. Det finns miljökvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljökvalitetsnormer för buller och luft.

Grundvattnets kvalitet

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. De områden som klassificeras är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning idag eller för framtida vattenförsörjning. De begrepp som används för att beskriva grundvatten är god kvantitativ status och god kemisk status. Grundvattenförekomsten uppfyller gällande kvalitetskrav genom att god kemisk status och kvantitetskrav.

I utredningen för MKN grundvatten (Sweco, 2021-08-31) bedöms planen inte inverka negativt på kvantitativ status i grundvattenförekomsten Borås, MSCD: WA86003753.

Planen bedöms heller inte inverka negativt på den kemiska grundvattenstatusen, förutsatt att åtgärder för att minimera risken för föroreningsspridning vid schakt- och pålningsarbeten vidtas. Om sanering av marken utförs påverkar det däremot den kemiska grundvattenstatusen positivt.

Dagvattenanläggningar inom planområdet ska även utformas för att minimera risken för föroreningsspridning till eller inom grundvattenförekomsten. Vidare utredning av genomförande är nödvändigt.

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om bottnen har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är detsamma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativt för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel försurning och utsläpp av övergödande ämnen.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Miljökvalitetsnormen för ytvatten är hög ekologisk status och god kemisk status.

Nuvarande ekologiska status för Viskan är bedömd som måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka Miljökvalitetsnormerna negativt.

I dagvattenutredningen (Sweco, 2021-09-23) har planens påverkan på möjligheten att uppnå MKN för vattenförekomsten Viskan (från Öresjö till centrala Borås), MSCD: WA42313180, bedöms utifrån samtliga relevanta parametrar. Planområdet i sin helhet bedöms inte ha en negativ påverkan på möjligheten för vattenförekomsten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer. Även utan åtgärd för rening av dagvatten bedöms planen uppfylla icke-försämringskravet eftersom utsläppsmängder med dagvattnet till Viskan bedöms minska efter exploatering.

Släckvatten

Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå känsliga områden såsom Viskan. Detta kan exempelvis göras genom att dagvattensystemet förses med en ventil som kan stängas för att hindra att släckvatten sprids vid eventuell brand. Vilken lösning som blir aktuell avgörs i samband med byggnation.

7. Sociala perspektiv

Planens exploatör avser att realisera en blandning av lägenhetstyper och upplåtelseformer. Vidare stärks förutsättningarna för att skapa bättre kopplingar för gående och cyklister mellan Norrby och Borås stadskärna. Detta kan leda till att fler väljer att gå eller cykla mellan dessa två punkter vilket även kan leda till ökad hälsa. Att fler människor rör sig och passerar området kan även innebära en ökad känsla av trygghet i gaturummen.

Identitet

Området har en stark koppling till Borås textilindustrihistoria vilket bland annat tar sig i uttryck genom den rundade kontorsbyggnaden från 1900-talet och den nyare lagerbyggnaden. Vidare angränsar planområdet till den äldre rutnätsstaden. Med hänsyn till detta ställs höga arkitektoniska krav för bevarande av kontorsbyggnaden likväl som för ny föreslagen bebyggelse. I planområdets norra del planeras ett 25-våningshus vilket skapar en möjlighet till ett nytt landmärke i staden. Utformning av gator och kvarter hämtar inspiration från rutnätsstadens tydliga gaturum och anpassas till en nutida kontext.

Mötesplatser

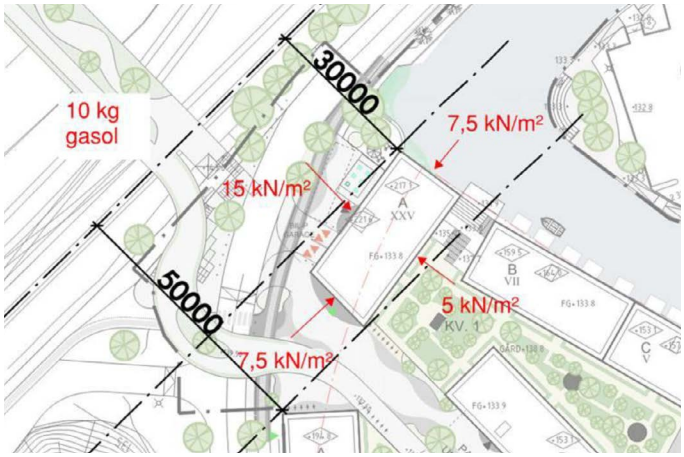
Detaljplanen möjliggör för nya rörelsemönster vilket innebär att människor naturligt kan passera genom området vidare mot Norrby eller stadkärnan. Detta skapar förutsättningar för ytliga möten så som att se och bli sedd. Inom de privata kvarteren skapas gemensamma upphöjda gårdsytor för de boende. Utformningen att gårdsytorna är avgörande för att bidra med bostadsnära grönska likväl som att forma betydelsefulla möten grannar emellan.

8. Störningar på platsen

Risk

I planskedet har följande riskutredningar tagits fram; Kvantitativ riskutredning (Cowi 2021-05-12) och komplettering farligt gods (Briab Brand & Riskingenjörerna 2021-11-04).

Föreslagen exploatering bedöms möjlig med avseende på omfattning och geografisk placering i närheten av aktuella farligt godsleder, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder/skyddsavstånd beaktas vid ny bebyggelse.



Avstånd till Farligt godsled, Kust till kustbanan.

Utifrån beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar föreslås följande skyddsåtgärder med avseende på närhet till aktuella farligt godsleder (notera att angivna avstånd anges från Kust till kustbanan):

» Ett bebyggelsefritt område ska generellt upprättas 0-30 meter från Kust till kustbanan. Det bebyggelsefria området ska ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det bebyggelsefria området kan exempelvis användas för lokalväg samt gång- och cykelbana.

» Inom 80 meter från Kust till kustbanan skall utrymning bort från järnvägen vara möjlig.

» Inom 150 meter från Kust till kustbanan skall ventilationsintag placeras högt upp (där möjligt minst 8 meter upp från marknivån).

» Entréer/varuintag/infarter till parkering och dylikt i byggnader som i övrigt används till bostäder, handel eller centrum och som vetter mot Kust till kustbanan (första radens bebyggelse) ska vara självstängande (normalt stängda).

Följande tillkommande krav, utöver de som angivits i tidigare kvantitativ riskanalys, ställs på 25 våningsbyggnaden för att skydda mot farligt godsolycka på järnvägen.

» 25 våningsbyggnaden ska konstrueras för att undvika fortskridande ras vid en dimensionerande explosionslast av 10 kg gasol med explosionscentrum på järnvägen. Skador på byggnaden kan accepteras.

» Delar som ej utgör del av trapphus/utrymningsväg: Fasad och yttervägg som vetter mot järnvägen utförs av obrännbart material till en höjd av minst 25 meter. Puts på cellplast är inte tillåtet. Ytterväggen ska uppfylla lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster på fasad som vetter

mot järnvägen ska till en höjd av minst 25 meter utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster mot transportleden får endast vara öppningsbara med verktyg, nyckel eller liknande.

» Delar som utgör del av trapphus/utrymningsväg: Fasad, yttervägg och fönster som vetter mot järnvägen utförs till en höjd av 25 meter av obrännbart material och ska uppfylla lägst brandteknisk klass EI 60. Puts på cellplast är inte tillåtet. Fasad, yttervägg och fönster som vetter mot järnvägen utförs på en höjd av 25 till 35 meter av obrännbart material ska uppfylla lägst brandteknisk klass EI 30. Puts på cellplast är inte tillåtet. Fönster mot transportleden får endast vara öppningsbara med verktyg, nyckel eller liknande.

» Åtgärd för att förhindra vätska från att rinna ned och in i byggnadens källarplan (parkeringsgarage) ska finnas.

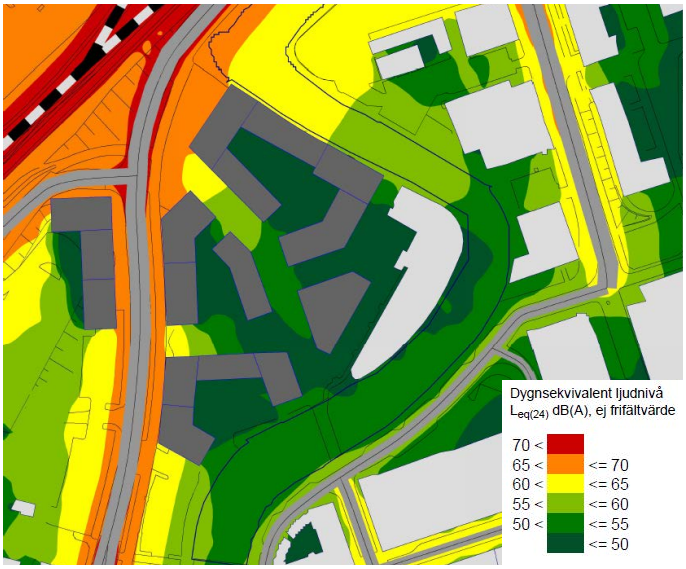
Buller

I området planeras bostäder intill en trafikerad väg och järnväg och därför har en bullerutredning tagits fram. Med hjälp av utredningen visas förslag på hur området kan bebyggas så att risken för att människor blir störda av buller minimeras. Buller inom planområdet från järnvägen och Sven Eriksonsgatan kommer att reduceras. Detta sker genom att byggnader i planområdets nord- och västliga delar skapar en skärmande effekt.

Trafikbullerutredning (ÅF 2019-11-07) visar på att den ekvivalenta ljudnivån ligger för de flesta fasader under 60 dBA för byggnaderna i planområdet. För fasader närmast järnvägen och Sven Eriksonsgatan ligger dock nivåerna över 60 dB, upp till 67 dB. Den ekvivalenta ljudnivån domineras av vägtrafiken.

Där den ekvivalenta ljudnivån är över 60 dBA behöver bostäder vara utformade så att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och samtidigt minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00. För små lägenheter som är högst 35 m^2 accepteras 65 dBA på den bullriga sidan.

Ljudnivåerna vid fasad mot gata är generellt för höga för att klara riktvärde för balkonger. Planerade gemensamma uteplatser där riktvärdena klaras finns tillgängligt på innergården för respektive kvarter. Om fasader och fönster utformas på ett korrekt sätt kan BBR:s krav på ljudnivåer inomhus klaras.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Vibrationer

Vibrationsutredning (ÅF 2019-11-15) visar på att det förekommer vibrationshastigheter i mark från passerande fordon som ligger i storleksordningen som kan vara kännbara. Vibrationshastigheterna överskrider dock inte riktvärde för komfortstörande vibrationer i styrka eller antal per natt, högst 0,4 mm/s vägd RMS fem gånger per årsmedelnatt.

Vid traditionellt flerbostadshus med betongstomme som är grundlagd med pålning mot berggrund eller med friktionsmaterial mot berg, bedöms vibrationshastigheterna bli lägre inom byggnaden än i mark och risken för kännbara vibrationer vara mycket låg.

Notera dock att veka och höga konstruktioner kan exciteras. Vid val av annan vekare eller lättare stomme som till exempel trästomme, pelardäck-system eller bjälklag med stora spännvidder eller konsoler bör hänsyn tas till vibrationshastigheter i marken vid dimensionering av byggnadsstomme och grundläggning.

Luftkvalitet

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har Regeringen utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

Det finns normer för en rad ämnen till exempel kväveoxider, svaveldioxid, bensen, kolmonoxid, ozon med flera. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelsen som tillåts i detaljplanen.

Elektromagnetiska fält

Borås Stad hanterar som riktlinje när det gäller elektromagnetiska fält att bostäder får ej exponeras för mer än 0,2 µT uttryckt som ett genomsnittsvärde från aktuell installation.

Inom planområdet finns nedgrävd högspänningsledning. Ledningar planeras att flyttas i samband med genomförandet av planen och kommer mest troligt att anläggas i gatan. Arbetet med att finna alternativ lokalisering av ledningar pågår. Genom att gräva ner ledningen kan elektromagnetiska fält minskas.

9. Planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar att gatorna är kommunala gator.

Bestämmelsen $GATA_1$ reglerar användningen i höjdnivå. Gata från och med +132,9 meter över angivet nollplan och uppåt innebär att cirka en meter under marknivå och uppåt är kommunal gata. Bestämmelsen finns för att säkerställa att allmänna ledningar kan inrymmas mellan parkeringen under jord och marknivå.

Bestämmelsen $GÅNG_1$ står för att gång- och cykelbro ska uppföras. Bestämmelsen finns vid befintlig Viskaholmsbro samt för ny föreslagen gång- och cykelbro/ramp inom parkstråket ”Viskans park”. Rampens höjdnivå förväntas gå från 133,5 meter i söder till 138,5 meter i norr över stadens nollplan.

Bestämmelsen $GÅNG_2$ står för att gång- och ledningsbro ska uppföras.

Bestämmelsen PARK står för grönområde som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagt. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som äger allmänna platser och ansvarar för dess skötsel. Eftersom detta är utgångspunkt för alla detaljplaner, anges det inte på plankartan.

Kvartersmark

Bokstaven B står för bostäder. Bostadsändamål omfattar all form av boende av varaktig karaktär, samt även bostadskomplement som till exempel. parkeringar för boende, besökare och soprum med mera.

Bokstaven C står för Centrum och tillåter all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lättillgängliga för många. I ändamålet ingår till exempel butiker och samlingslokaler.

För att möjliggöra att allmän plats kan överbyggas med bostäder och samtidigt skapa tillgängliga, trygga och trafiksäkra miljöer används följande bestämmelser. Bestämmelsen (B_1) tillåter bostäder över allmän plats. Fri höjd över gata ska vara minst 10,0 meter. Bestämmelsen finns för att vidhålla ett öppet gaturum och en enhetlig utformning för den sammanhängande byggnadskropp som föreslås överbrygga gaturummet vid parkstråket. Bestämmelsen (B_2) tillåter bostäder över allmän plats, det vill säga över föreslagen gång- och cykelbro/ramp. Fri höjd över gång- och cykelväg ska vara minst 5,0 meter. Bestämmelsen innebär i praktiken cirka 10 meter över marknivå för gata. Bestämmelsen finns för att skapa ett rymligt gaturum som kan upplevas som trygg. Bestämmelsen (B_3) tillåter bostäder kraga ut över allmän plats. Fri höjd över parkmark ska vara minst 7,0 meter. Bestämmelsen finns för att skapa en upplevelse om rymlighet och säkerställa god sikt i korsning.

Bestämmelsen E står för tekniska anläggningar. Inom detta område tillåts anläggningar såsom transformatorstationer men även andra anläggningar.

Bestämmelsen K står för kontor. Användningen används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Bestämmelsen P står för parkering och används för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.

Bestämmelsen (P_1) står för att parkering tillåts under markplan från 132,9 meter ovan angivet nollplan och nedåt. Bestämmelsen finns för att möjliggöra en passage under mark för bilparkering mellan kvarter 1 och kvarter 2.

Vattenområde

Bestämmelsen W står för vattenområde. Vattenområde används för områden som ska vara öppet vatten eller att karaktären av öppet vatten ska finnas kvar.

Bestämmelsen W_1 står för vattenområde där allmän brygga får uppföras. Bestämmelsen är ett alternativ för att skapa en passage längs Viskan. Inför antagandet kommer samråd med länsstyrelsen hållas, angående olika alternativ för passage längs Viskan. Det kan därefter bli aktuellt att ta bort möjligheten att skapa en allmän brygga.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Bestämmelsen bro_1 står för gång- och cykelbro. Bestämmelsen visar ungefärligt läge för en framtida bro över Sven Eriksonsgatan.

Bestämmelsen $dagvatten_1$ står för anläggningar för rening av dagvatten ska anordnas. Anläggningarna ska utgöra ett sammanhängande stråk av skelettjord. Exempel på anläggningar som är lämpliga för god gestaltning och rening av dagvatten är trädplantering och/eller biofilter. För att uppnå en god reningseffekt rekommenderas att minst 80-90 procent av den årliga volymen dagvatten som avrinner från de trafikerade ytorna omhändertas i reningsanläggningarna.

Bestämmelsen $Vegetation_1$ står för att vegetation ska utgöra minst 20 procent av användningsområdet, träd som kan växa med överhäng utöver vattnet ska finnas. Bestämmelsen $Vegetation_2$ står för att vegetation ska utgöra minst 10 procent av egenskapsområdet. Bestämmelserna finns för att säkerställa att vegetation utgör en avgörande del av upplevelsen av området, bidra till rening av dagvatten och till växt- och djurlivet längs parkstråket och Viskan.

Bestämmelsen q_1 innebär att broräcken ska bevaras. Den bro som kopplar samman Hallbergsgatan i söder och kvarteret Viskaholm norr om Viskan, ritades sannolikt av Borås-arkitekten Lars Kellman i samband med att huvudkontoret för Borås Wäfveri AB byggdes år 1913. Det vackert utformade broräcket finns belagt genom ett fotografi från april 1914. Genom sitt exponerade läge vid huvudentrén till den stora fabriksanläggningen har smidesräcket en stark historisk och visuell koppling till området. Vid en framtida ombyggnad av själva bron ska det ursprungliga räcket återanvändas på en ny bro. Mindre kompletteringar och förändringar kan tillåtas för att motsvara aktuell standard för broräcken.

Bestämmelsen $skydd_1$ innebär att erosionsskydd ska finnas. Viss erosionsrisk förekommer längs Viskan i områdets norra del. Inget befintligt erosionsskydd finns. Bestämmelsen finns för att skydda slänten mot erosion, med hjälp av ett erosionsskydd längs Viskans krökning.

Bestämmelsen $skydd_2$ innebär att befintlig kajkant får inte belastas med mer än 5 kPa. Byggnation ska inte ske på befintliga kajer som bevaras. Så till vida att förutsättningarna inte förändras jämfört med dagens situation, bedöms inga större åtgärder för murarna nödvändiga inom de kommande 25-30 åren. En belastningsrestriktion på 5 kPa behövs samt kontinuerlig kontroll rekommenderas av de befintliga kajmurar som bevaras.

Bestämmelsen $skydd_3$ innebär att anläggning för skydd vid översvämningstillfällen. Bestämmelsen finns som del i ett samlat områdesskydd för hela planområdet som ska anpassas för MSB:s framräknade BHF-nivå (beräknat högsta flöde), vilket motsvarar en händelse med återkomsttid på ca 10 000 år. Där öppning i områdesskyddet krävs för avledning av skyfall till Viskan, ska semipermanenta skydd anläggas vilka regleras med denna bestämmelse. Skydden ska monteras vid prognos på höga flöden i Viskan. Inom allmän plats ska semipermanenta skydd placeras mot parken i söder, mot viskan i öst och i norr vid Sven Eriksonsgatan.

I planen bestäms gatumarkens höjd över angivet nollplan. Syftet med denna reglering är att begränsa översvämningsriskerna och säkerställa god tillgänglighet inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Upp till cirka fem meter över marknivå tillåts hela användningsområdet att bebyggas. Bestämmelsen e_1 tillåter vidare att från +140 meter över angivet nollplan är största byggnadsarea 80 % av egenskapsområdet.

På de upphöjda gårdsytor inom planområdet finns bestämmelsen e_2 vilket innebär att högst 15 % av gårdsytan får bebyggas med komplementbyggnader med högsta nockhöjd 4.0 meter över gårdsytan.

För område med prickmark får marken inte förses med byggnad men mindre skärmtak tillåts. Marken får underbyggas med underjordiskt garage. Bestämmelsen finns för att skapa ett rymligare gaturum med vegetation och möjliggöra att mindre skärmtak vid entréer och garage kan anläggas under marknivå.

Högsta nockhöjd över angivet nollplan och högsta totalhöjd för gårdsytan ovan nollplan används för att reglera bebyggelsens höjd. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Hiss, trapphus ventilationsanläggningar och skorstenar får sticka ut över nockhöjden. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion. Undantag görs för komplementbyggnad som tillåts ovan gårdsytan. Höjden på bebyggelsen varieras inom planen och innebär 4 till 25 våningar.

Bestämmelsen f_1 innebär att vegetation ska finnas i markplan. Fasad ska till 20% vara beklädd med vegetation upp till och

med våning 3. Bestämmelsen finns i anslutning till gata som ingår i planerat parkstråk och ska bidra med vegetation i gaturummet.

Bestämmelsen f_2 innebär att balkonger får högst kraga ut 1,5 meter över prickmark och över gårdsytor. Detta för att möjliggöra balkonger på fasad vänd mot gator och vidare möjliggöra användbara och uppskattade gårdsmiljöer.

Bestämmelsen f_3 innebär att för fasad som gränsar mot allmän plats tillåts entrétak och balkonger utan inglasning högst kraga ut 1,5 meter ovan allmän plats, minsta fri höjd är 3,5 meter. Bestämmelsen finns för att bidra med ett levande fasadliv, upplevelse av ett rymligt gaturum och undvika utstickande byggnadsdelar i gatan samt gång- och cykelväg.

Bestämmelsen f_4 innebär att för fasad som gränsar mot vattenområde får balkong kraga ut 0.6 meter. Från och med en höjdnivå om +137,0 meter får balkong som högst kraga ut 1,5 meter över vattenområdet. Bestämmelsen finns för att undvika utstickande byggnadsdelar som kan påverka Viskan.

Bestämmelsen f_5 innebär att inom kvarterets (kvarter 1) sydöstra del tillåts 12 meter av bottenvåningens fasad vänd mot allmän plats inrymma bilparkeringsgarage. Bestämmelsen finns för att möjliggöra bilparkering vid fasad på en specifikplats som inte bedöms lika betydelsefull för gatulivet och parkstråket.

Bestämmelsen f_5 innebär att inom kvarterets (kvarter 3) norra sida tillåts bottenvåningens fasad vänd mot allmän plats inrymma bilparkeringsgarage. Bestämmelsen finns för att möjliggöra bilparkering vid fasad på en specifikplats som inte bedöms lika betydelsefull för gatulivet och parkstråket.

För att möjliggöra centrumverksamheter i bottenvåningar används generell bestämmelse. Bottenvåning ska vara minst 4,0 meter hög. Bestämmelsen gäller från överkant golvbjälklag till överkant golvbjälklag.

En generell bestämmelse innebär att på bottenvåning, mot allmän plats får inte inrymma parkeringsgarage. Angöring till parkeringsgarage och varumottagning för butiker tillåts. Bestämmelsen finns för att skapa goda förutsättningar för ett levande gaturum med hjälp av så kallade aktiva bottenvåningar.

Planbestämmelserna b_1 och b_2 skapar goda förutsättningar för vegetation. Bestämmelsen b_1 innebär att gårdsytan får underbyggas med ett bjälklag som planteras, minsta planteringsdjup är 60 cm. Bestämmelsen skapar förutsättningar för anläggningar för fördröjning av dagvatten och möjliggör användbara samt uppskattade gårdar.

Bestämmelsen b_2 innebär att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen finns för att skapa goda förutsättningar för vegetation och kan även bidra med fördröjning och rening av dagvatten inom förgårdsmark.

Den generella bestämmelsen för nivå på färdigt golv ska vara minst 133,3 meter över angivet nollplan innebär att planerade byggnader ska höjdmässigt anpassas för ett skydd mot en vattennivå i Viskan motsvarande en 200-årshändelse, vilket medför en säkerhetsmarginal på 0,2 m till färdigt golv vid dimensionerande händelse.

Nedanstående bestämmelser kring bevarande och varsamhet kräver att byggnaden finns kvar i fysisk form. Bestämmelsen r_1 innebär att byggnaden inte får rivas.

Bestämmelsen q_2 innebär att fasader i rött och gult tegel samt burspråk i koppar respektive karosseripanel ska bevaras. De befintliga fasaderna i tegel är helt centrala för autenticiteten och i förlängningen, upplevelsen av byggnaden. Ursprungliga fasader ska bevaras och underhållas med traditionella material och metoder. Enstaka stenar kan bytas och omfogning ska ske med ett utseende likt befintligt. Burspråken i koppar respektive karosseripanel är de mest unika och välbevarade detaljerna på byggnaden när det gäller utformning och förekomsten av bevarade originalmaterial.

Bestämmelsen q_3 innebär att ursprungliga fönster samt exteriör skylt med texten ”kontor” ska bevaras. Endast ett fåtal ursprungliga fönster finns bevarade i den aktuella byggnaden. De utgörs av de bågformade fönstren sitter i byggnadens bottenvåning mot Viskan. Autentiska detaljer som utformats med stor omsorg och hantverksskicklighet är mycket viktiga för upplevelsen av byggnaden. Skylten med texten ”Kontor” är den sista bevarade detaljen som kan kopplas direkt till den ursprungliga verksamheten för Borås Wäfveri AB. Typsnittet är mycket tidstypiskt för byggnadens tillkomsttid år 1913. Som enskild detalj tillskrivs skylten en stort kulturhistoriskt värde och den skänker såväl byggnaden som platsen framför ett historiskt djup.

Bestämmelsen q_4 innebär att trapphus i marmor ska bevaras. Trapphuset i marmor utgör tillsammans med burspråket i karosseripanel de två bäst bevarade och tydligaste historiska spåren efter den stora till- och ombyggnad som genomfördes vid huvudkontoret vid 1940-talets början. Påkostade entréer med tillhörande trapphus blev en status- och framgångsmarkör som uppfördes vid många fabriksanläggningar i Borås. Efter rivningar och ombyggnader återstår idag endast ett fåtal trapphus av den här karaktären i staden. Interiören är känslig för varje liten förändring och skyddsbestämmelsen skyddar befintligt eller ursprungligt utseende.

Bestämmelsen k_1 innebär att entrépartier ska utformas likt ursprungliga eller i karosseripanel likt befintliga. Befintliga entrépartier i karosseripanel vittnar om den stora och påkostade ombyggnation som gjordes under 1940-talets första år. De befintliga entrépartierna ska bevaras så lång det är tekniskt möjligt, men kan som sista utväg ersättas med nya partier som helt efterliknar befintliga. Om ett byte ska genomföras kan det bli aktuellt att, om det finns ett fullgott underlag i form av ritningar eller bilder, återskapa entrépartier i det utseende som fanns 1913, före ombyggnaden.

Bestämmelsen k_2 innebär att befintliga takdetaljer i koppar ersätts med likt befintligt. Taklandskapet på huvudkontoret innehåller delar av det exklusiva tak i koppar som skapades vid ombyggnaden vid 1940-talets inledning. Tillsammans med det välbevarade burspråket på huvudkontoret är detta de enda kvarvarande koppar detaljerna i på byggnaden. Det ursprungliga och mycket vackert patinerade koppartaket ska bevaras så långt det är tekniskt möjligt och därefter ersättas med skivtäckt koppar likt befintligt.

Bestämmelsen k_3 innebär att fönster ska utformas likt befintliga eller ursprungliga vad gäller form, material och färgsättning. Samtliga fönster i byggnaden har en mycket viktig roll för att bevara karaktären och den tidstypiska arkitekturstilen. Det gäller även för att markera den ursprungliga byggnaden från 1913 och de tillägg som gjorts på 1930-talet och 1940-talet. Nya fönster ska utformas som kopior av de ursprungliga både vad gäller form, material och kulör.

Bestämmelserna m_{1-5} och m_9 finns för att hantera risker kopplat till farligt gods-led, Kust till kustbanan. Bestämmelsen m_1 innebär att fasad, yttervägg och fönster vilka inte utgör trapphus/utrymningsplan som vetter mot järnvägen utförs av obrännbart material till en höjd av minst 25 meter. Puts på cellplast är inte tillåtet. Ytterväggen ska uppfylla lägst brandteknisk klass EI 30.

Bestämmelsen m_2 innebär att Fasad, yttervägg och fönster vilka utgör trapphus/utrymningsväg som vetter mot järnvägen utförs till en höjd av 25 meter av obrännbart material och ska uppfylla lägst brandteknisk klass EI 60. Fasad, yttervägg och fönster som vetter mot järnvägen utförs på en höjd av 25 till 35 meter av obrännbart material och ska uppfylla lägst brandteknisk klass EI 30. Puts på cellplast är inte tillåtet.

Bestämmelsen m_3 innebär att byggnaden ska konstrueras för att undvika fortskridande ras vid en dimensionerande explosionslast av 10 kg gasol med explosionscentrum på järnvägen. Skador på byggnaden kan accepteras.

Bestämmelsen m_4 innebär att entréer/varuintag/infarter som vetter mot järnvägen ska vara självstängande.

Bestämmelsen m_5 innebär att fönster mot transportleden får endast vara öppningsbara med verktyg, nyckel eller liknande.

Bestämmelsen m_6 innebär att anläggning för bortforsling av dagvatten ska finnas inom kvartersmarken. Bestämmelsen finns på grund av att pumpning av dagvatten är nödvändigt vid en högvattensituation. Avledning kan inte ske via dagvattenledningar och de semipermanenta skydden skapar ett instängt område. Detta gäller främst avledning från området framför befintlig byggnad som ska bevaras. Ett kort PM Planering för dagvattenpumpstation inom planområde Västerbro (Sweco 2022-01-25) har tagits fram vilket beskriver vilka underlag som krävs inför kommande dimensionering av dagvattenanläggningen bakom planerat översvämningsskydd.

Bestämmelserna m_7 och m_8 finns för att säkerställa ett samlat områdesskydd för hela planområdet vilket ska anpassas för Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) framräknade BHF-nivå (beräknat högsta flöde), vilket motsvarar en händelse med återkomsttid på cirka 10 000 år. I södra delen av planområdet beräknas nivån till +134,0 meter (söder Nybron) och i norra delen av planområdet beräknas nivån till +133,6 m (vid Viskaholmsbron). Bestämmelsen m_7 innebär att anläggning för skydd vid översvämningstillfällen säkerställs inom kvartersmarken. På dessa platser kan områdesskyddet integreras i entréer, ramper och trappuppgångar samt utmed stödmurar mot innergårdar och kajer som ska byggas om. Där öppning i områdesskyddet krävs för avledning av skyfall till Viskan, ska semipermanenta skydd anläggas. Skydden ska monteras vid prognos på höga flöden i Viskan.

Bestämmelsen m_8 innebär att fasad mot Viskan ska utformas vattentät till och med beräknat högsta flöde(BHF). Bestämmelsen finns för de delar av bebyggelsen som avses ingå i ett samlat områdesskydd för hela planområdet som ska anpassas för MSB:s framräknade BHF-nivå (beräknat högsta flöde), vilket motsvarar en händelse med återkomsttid på ca 10 000 år.

Bestämmelsen m_9 innebär att åtgärd för att förhindra vätska från att rinna ned och in i byggnadens källarplan (parkeringsgarage) ska finnas. Bestämmelsen finns med hänsyn till att förhindra risker från brandfarlig vätska kopplat till farligt gods-led Kust till kustbanan.

En generell bestämmelse innebär att inom 80 meter från järnvägen ska utrymning bort från järnvägen vara möjlig. Bestämmelsen finns för att hantera risker kopplat till farligt gods-led, Kust till kustbanan.

En generell bestämmelse innebär att inom 150 meter från järnvägen ska ventilationsintag placeras högt och vänd bort från järnvägen. Bestämmelsen finns för att hantera risker kopplat till farligt gods-led, Kust till kustbanan.

Inom hela planområdet ska byggnader placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras. Denna generella bestämmelse innebär att varje bostad ska ha tillgång till uteplats där ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå inte överskrider riktvärden för buller enligt gällande riktlinjer.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år. Genomförande tiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

För områden med bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) och varsamhet (k), som utgör särskilt värdefull bebyggelse som avses i PBL 4 kap 13 §, gäller bygglovsplikt för yttre ändrings- och underhållsåtgärder. Detta innebär att för åtgärder gällande kontorsbyggnadens exteriör och Viskaholmsbrons broräcke krävs bygglov.

Startbesked får inte ges för grundläggning av byggnad förrän markens lämplighet avseende föroreningar, på aktuell plats, har avhjälpts till Naturvårdsverkets riktvärden för angiven markanvändning har kommit till stånd. Bestämmelsen finns för att säkerställa att nödvändiga åtgärder för hantering av markföroreningar har vidtagits.

Startbesked får inte ges för rivning förrän åtgärder som hindrar spridning av markförlagda föroreningar genom urlakning har kommit till stånd. Bestämmelsen finns för att hänsyn till risker för spridning av föroreningar även ska tas vid rivning av befintliga byggnader.

Tomtindelning 1583K-BN798/1962 upphävs. Bestämmelsen finns för att upphäva tomtindelningen då den inte lägre är aktuell.

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.

Upplysningar

Bygglovsavgift debiteras inte för åtgärder som berörs av den utökade lovplikten.

Utformning av allmän plats och kvartersmark ska följa gestaltningsprinciper. För att möjliggöra stadsmässiga och uppskattade gaturum ska utformningen följa gestaltningsprinciperna (se separat bilaga).

10. Övergripande beslut

Vision 2025

Kommunfullmäktige tog beslut år 2012 om vision 2025 som beskriver hur Borås vill vara i framtiden.

Visionen innehåller sju strategiska målområden. Det handlar bland annat om att Borås ska vara en plats där många människor möts, att alla ska ta ansvar för barn och unga, att företagen ska växa genom att samarbeta och att Borås centrum ska bli livligare med fler bostäder. Detaljplanen bidrar till visionen genom att möjliggöra en förtätning i närheten av stadskärnan med fler bostäder. Planen bidrar därmed särskilt till att nå målområdet ”Livskraftig stadskärna”.

Planen bidrar även till målområdet ”Goda resvanor och attraktiva kommunikationer” genom att åtgärder för ett hållbart resande ska göras för den nya bebyggelsen. Dessutom ligger planen nära lokala och regionala hållplatser

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad (2018) visar hur Borås Stad ska utvecklas för att skapa en attraktiv och hållbar kommun.

Planen är förenlig med ÖP:ns målområdet ”en tät, sammanhållen och blandad bebyggelse” samt med ÖP:ns planeringsprinciper för bostadsbyggande och boendemiljöer, då bostadsutveckling genom förtätning skapar underlag för service, kollektivtrafik och för att sociala möten kan ske.

Miljömål

I miljömålen för Borås Stad 2018-2021 återfinns de nationella miljökvalitetsmålen i fyra prioriterade områden, där målen inom området hållbar samhällsplanering framförallt syftar till att nå det nationella miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö, men även miljömålet Begränsad klimatpåverkan.

För planen är följande mål relevant: ”Borås Stad planerar för ett hållbart samhälle och arbetar för att invånarna ska ha en hälsosam livsmiljö både i stad och på landsbygd. Nybyggnad sker i första hand genom förtätning i tätorter och nära kollektivtrafik. En hållbar stad är en tät och blandad stad där kommunen bygger på redan byggda ytor och på så sätt har kvar tillgången till gröna stråk, vattendrag och parker. Hållbar förtätning innebär att människor kan transportera sig på ett hållbart sätt.

11. Konsekvenser

Konsekvenser av planförslaget beskrivs under respektive rubrik. T.ex. under rubriker som bebyggelsestruktur, buller eller risk.

Betydande miljöpåverkan

Sweco har tagit fram en bedömning (2022-02-18) om genomförande av detaljplanen för Centrum, Viskaholm 2 m.fl. i Borås kommun kan antas medföra en betydande miljöpåverkan med avseende på vissa specifika frågor kopplade till vatten.

I detta syfte anordnades en workshop till vilken utredare som arbetat med underlag till detaljplanen inbjöds för att redovisa sina respektive utredningar i följande frågor:

» Grundvattenbortledning

» Ny kaj

» Erosionsskydd

» Nya bron

» Översvämningsrisker sett till skyfall och/eller höga flöden

Förslaget till nu aktuell detaljplan föreskriver en gång- och ledningsbro över vattenytan på nivån +133,30 (RH2000). Bron ska rymma teknisk anläggning som t.ex. fjärrvärmeledningar. Sammantaget utesluter inte detaljplanen att uppförandet av bron i någon del kommer ligga under vattennivån i Viskan vid ett klimatanpassat 100-årsflöde (+132,90). Detta innebär att bron ska tillståndsprövas enligt 11 kap. miljöbalken och att bron kan medföra en dämmande effekt på Viskans flöde och därmed nivåuppbyggnad uppströms.

De miljöeffekter som kan uppkomma av att uppföra en dämmande anläggning i en tätort kan dock vara mycket stora med avseende på att den geografiska yta som berörs uppströms kan vara tätbefolkad och tätbebyggd. Risk för påverkan av kritiska samhällsfunktioner kan inte uteslutas. I nuläget föreligger ingen utredning som visar på omfattningen av omgivningspåverkan vid uppförande av en dämmande konstruktion på platsen. Eftersom den aktuella bron skulle vara kvar under en överskådlig framtid är inte sannolikheten för att de negativa miljöeffekterna ska inträda så obetydlig att den kan bortses från. Att det finns en befintlig ledningsbro strax uppströms ändrar inte bedömningen eftersom den nu bedömda bron kan komma att dämma vatten till en högre nivå än den befintliga.

Vid en sammantagen bedömning finner Sweco att det inte kan uteslutas att genomförandet av en aktuell detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna bedömning grundar sig i hur den nya bron över Viskan kan komma att utformas – det går inte att utesluta att bron kan utformas så att den dämmer Viskan vid ett klimatanpassat 100-årsflöde. Inför antagandet av planen ska brons risk för dämning utredas samt åtgärder för att undvika detta tas fram.

Avseende de övriga vattenanknutna frågor som har granskats finner Sweco att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Inom planområdet tillåts användning för bostäder, centrum och kontor i planbestämmelser begränsas bland annat byggnadshöjd och byggrätt. Områden med höga kulturvärden bevaras och skyddas i samband med ny detaljplan. Kommunens slutsats är att strategisk miljöbedömning inte behövs. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

» Arkitektonisk utformning

» Olycksrisk, närhet till transportled för farligt gods

» Buller

» Markföroreningar

» Trafik

» Erosionsskydd

» Avledning av grundvatten

» Översvämningsrisk och dagvattenhantering

» Skuggning

» Kulturvärden

» Fastighetsreglering

12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom sin egen fastighet såsom rivning av befintliga byggnader, marksanering, grundläggning för planerad byggnation, förberedande markarbeten och byggnation med mera.

Ansvarsfördelning allmänna platser

För allmän plats gäller kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen i framtiden ska äga och ansvara för allmän platsmark inom planområdet. Ansvaret för utförande av allmän plats regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna platser, GATA och GÅNG och PARK inom planområdet.

Särskilt exploateringsavtal ska tecknas för allmänna VA-ledningar mellan ledningsägaren (Borås Energi- och Miljö) och fastighetsägare.

Ansvarsfördelning allmänna tekniska platser

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

Borås Elnät AB ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar för el- och fiberförsörjning.

Inom byggrätten ligger allmänna ledningar som kommer behöva flyttas för att möjliggöra exploateringen. Borås Energi och Miljö AB ansvarar för att ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla flyttas efter överenskommelse med fastighetsägaren. På motsvarande sätt ansvarar Borås Elnät AB för elledningar.

Befintlig ledningsbro för fjärrvärme, el – och optoledningar avses flyttas till nytt läge och utgöra en kombinerad gång- och ledningsbro.

Avtal

I samband med att detaljplanearbetet påbörjades tecknades ett plankostnadsavtal mellan Borås Stads Samhällsbyggnadsförvaltning och exploatören som bl.a. reglerar finansiering av detaljplanearbetet.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Borås Stad och exploatören. Åtgärder som bedöms bli aktuella att reglera i exploateringsavtalet är bland annat:

Ansvarsfördelning för utförande av allmän platsmark, (GATA och GÅNG, PARK, kajförstärkningar, ombyggnation av Viskaholmsbron (GÅNG, erosionsskydd) samt finansiering av dessa åtgärder.

- Reglering av de marköverlåtelser som detaljplanen förutsätter.
- Exploatörens bidrag till åtgärder i det övergripande trafiknätet. (Brodalsmotet).
- Kompensationsåtgärder för träd som tas ner i samband med genomförandet av detaljplanen.
- Utbyggnadsordning och samordning mellan kommunen och exploatören för allmän plats och kvartersmark.
- Avtal för reglering av kostnader för tillkommande brandposter ska tecknas mellan Borås Energi och Miljö och Exploatören.
- Avtal för kostnader och utförande kombinerad gång- och ledningsbro för allmänna ledningar inom allmän plats ska tecknas mellan kommunen och berörda ledningsägare. Avtal om ledningsrätt för att behålla ledningar inom bron ska tecknas.
- Avtal för reglering av ansvar, finansiering och utförande av den del av den kombinerade gång- och ledningsbron mellan detaljplanen och kv Elektra som utgör gångyta för allmänheten ska tecknas mellan kommunen, exploatören och berörda ledningsägare.
- Överenskommelse om ledningsrätt avses tecknas mellan kommunen och berörda ledningsägare gällande den del av bron som berör ledningar. Överenskommelsen ska även innehåll ansvarsfördelning för framtida drift- och underhåll av den mellan kommunen och ledningsägarna gemensamma konstruktionen.

Vid bygglovsprövning ska fastighetsägare redovisa hur man avser att uppfylla kommunens krav på antal parkeringsplatser enligt gällande parkeringsregler. Kan inte platserna tillgodoses inom den egna fastigheten eller på annan närliggande fastighet genom långsiktigt avtal, kan parkeringsbehovet tillgodoses genom att fastighetsägaren tecknar ett parkeringsköpsavtal med kommunen. Behovet av antalet parkeringsplatser som behöver friköpas bedöms vid bygglovsprövningen. För en utförligare redovisning av Borås Stads parkeringsregler och dess konsekvenser för Viskaholm 2, se avsnittet ”Biltrafik och bilparkering” i kapitel 3.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet ligger inom fastigheterna Viskaholm 2 och Innerstaden 1:1. Viskaholm 2 ägs av Fastighets AB Viskaholm (exploatören) och Innerstaden 1:1 av Borås Stad (kommunen).

De ytor som utgör kvartersmark kan i framtiden komma att utgöra en eller flera fastigheter. Idag är det endast fastigheten Viskaholm 2 som innehåller kvartersmark men denna fastighet kan komma att delas upp i ett flertal framtida fastigheter. Ombildningarna bedöms kunna genomföras genom avstyckning och fastighetsreglering.

Detaljplanen möjliggör för fastighetsägarna inom planområdet att anpassa fastighetsindelningen till byggnaders olika funktioner och användning, exempelvis genom att bilda 3D-fastigheter för exempelvis garage, eller lokaler i bottenplan.

Planförslaget innebär även att det kan bildas 3D-utrymmen som urholkar såväl Innerstaden 1:1 som Viskaholm 2 eller de på kvartersmark i framtiden bildade fastigheterna. Tillkommande 3D-utrymmen kan genom fastighetsreglering överföras från Innerstaden 1:1 till Viskaholm 2 eller från denna bildad annan fastighet.

Detaljplanens genomförande kommer innebära följande konsekvenser för de fastigheter som är direkt berörda:

Innerstaden 1:1

Tillförs mark från Viskaholm 2 som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, GATA, GÅNG och PARK.

Avstår mark till Viskaholm 2 eller från denna bildad annan fastighet som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

Viskaholm 2

Tillförs mark från Innerstaden 1:1 som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

Kan komma att avstå delar av eller all mark som den tillförts från Innerstaden 1:1 till flera nybildade fastigheter.

Avstår mark till Innerstaden 1:1 som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, GATA, GÅNG och PARK..

Befintlig ledningsrätt, 1583K-97/2 för starkström inom planområdet kan komma behöva omprövas vid lantmäteriförrättning.

För fastigheten Viskaholm 2 gäller bestämmelse om tomtindelning från 1962. Detaljplanen medför att tomtindelningen upphör att gälla inom planområdet.

Möjligheten att genomföra föreslagen fastighetsbildning prövas av Lantmäterimyndigheten genom förrättning.

Ekonomi

Grundprincipen för finansieringen är att en exploatör ska betala för de åtgärder som uppkommer till följd av dennes exploatering. Åtgärder som inte kan kopplas till en exploatering men som bedöms nödvändiga för det allmänna ska finansieras av kommunen.

De trafikåtgärder i anslutning till Brodalsmotet som beskrivs under rubrik 3 (Gator och trafik – Övergripande trafikfrågor) medför stora kostnader. Åtgärderna ska finansieras genom erläggande av exploateringsbidrag enligt beslut i Kommunstyrelsebeslut 2020-10-26 §406 och kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för samtliga kostnader för framtagande av planhandlingar, fastighetsbildningskostnader ,samt kostnader för åtgärder som krävs för att genomföra byggnationen inom kvartersmark.

Finansiering av åtgärder på allmän plats inom planområdet, samt åtgärder i trafiknätet utanför planområdet Brodalsmotet regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören kommer att få kostnader för utförande av kajförstärkningar, rivning av befintliga byggnader, ledningsbro mellan detaljplaneområdet och kvarteret Elektra och Viskaholmsbron. Ansvarsfördelning och finansiering kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören kan tillgodogöra sig den värdeökning av exploatörens fastighet som detaljplanen medför.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får kostnader för anläggande av allmän platsmark, GATA, GÅNG och PARK. Utgifterna täcks till viss del av exploateringsbidrag.

Kommunen får utökade drift och underhållskostnader till följd av att privat mark får ändrad användning till allmän platsmark, GATA, GÅNG och PARK, där kommunen ska vara huvudman.

Kommunen kan tillgodogöra sig den värdeökning av kommunens fastighet som detaljplanen medför genom att planen medför att viss del av kommunens fastighet är utlagd som kvartersmark i detaljplanen.

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen har fått laga kraft.

Tomtindelning

Tomtindelning 1583K-BN798/1962 fastställd den 5 september 1962 upphävs för fastigheten Viskaholm 2.

Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2017:266).

Planavgift

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Dagvattenutredning (Sweco 2021-09-23).
- Gestaltningsprinciper (Wingårdhs 2022-03-30).
- Hydrogeologisk utredning (WSP 2021-07-01).
- Klimatanpassning för skyfall och höga flöden i Viskan (Sweco 2021-09-06).
- Kvantitativ riskutredning (Cowi 2021-05-12).
- Komplettering farligt gods (Briab Brand & Riskingenjörerna 2021-11-04).
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning (WSP 2021-07-02).
- Kort PM Planering för dagvattenpumpstation (Sweco 2022-01-25).
- Ledningssamordning (Sweco 2021-09-15).
- Miljöteknisk markundersökning (WSP 2015-05-20).
- Miljöteknisk markundersökning (WSP 2019-09-17).
- PM MKN grundvatten (Sweco 2021-08-31).
- PM Geoteknik (WSP 2019-09-11).
- PM Geoteknik, stabilitetsutlåtande (WSP 2021-05-25).
- PM kajer (Sweco 2021-05-28).
- Riskutredning (Cowi 2019-06-04).
- Trafikbullerutredning (ÅF 2019-11-07).
- Trafiktekniskt PM (WSP 2019-06-18).
- Vibrationsutredning (ÅF 2019-11-15).
- Solstudie (2020-11-23, Wingårdhs).
- Stadsbyggnadsprogram för Borås - Staden vid parken (Borås stad 2021-03-18).

Medverkande tjänstepersoner

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

Plankonsult har varit Ramboll genom Job van Eldijk och Marcus Olofsson. Handläggare från Borås Stad har varit Leila Alves Bonnier.

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Job van Eldijk
Plankonsult

Stadsledningskansliet - Mark och exploatering

Anna Olvén
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan steg för steg

Det är vi på Samhällsbyggnadsförvaltningen som arbetar med detaljplaner och tar fram förslag på nya planer. Här kan du läsa om vad en detaljplan är och de olika stegen i detaljplaneprocessen.

1. Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra inom planområdet. Det är plan- och bygglagen som styr hur stadsplaneringen ska gå till. Enligt lagen ska vi pröva om marken är lämplig att bygga på och om byggnadens utformning är lämplig, och den ger fastighetsägaren en garanterad byggrätt under en viss tid.

2. När görs en detaljplan?

Kommunen avgör när en detaljplan ska göras. Initiativet till att starta arbetet med en detaljplan kan komma från kommunen själv, från markägare, enskilda personer eller företag.

Detaljplan krävs generellt i stadsmiljö. Den som till exempel vill bygga något inom ett område där detaljplan krävs, kan ansöka om att ändra eller ta fram en ny detaljplan. En detaljplan ska bland annat göras för ny sammanhållen bebyggelse eller för en ny enstaka byggnad, vars användning påverkar omgivningen mycket. En detaljplan ska även göras för befintlig bebyggelse, när någon vill ändra hur marken ska användas, eller om bebyggelsen har så höga kulturhistoriska värden att den ska bevaras. Läs mer om när detaljplan krävs på boverket.se.

3. Var och hur görs en detaljplan?

Kommunen avgör var och hur en detaljplan ska göras. Vi gör den oftast i kommunens tätbebyggda delar. Planen kan till exempel omfatta en mindre del av tätorten, ett kvarter eller en enstaka fastighet. Under planarbetet gör vi en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, som kan påverka hur planen utformas.

Varje detaljplan har en genomförandetid mellan 5–15 år. Under denna tid får fastighetsägarna bygga enligt de riktlinjer som står i planen – det är det som kallas byggrätt. När genomförandetiden är slut finns byggrätten kvar, men då har kommunen större möjlighet att ändra planen. Detaljplanen ligger till grund för framtida beslut om bygglov.

4. Du kan påverka!

Det är viktigt att alla personer som påverkas av detaljplanen får möjlighet att delta i planprocessen. Du kan delta på olika sätt: följa planarbetet i våra informationskanaler, komma till våra samrådsmöten och ge synpunkter.

Vi tar hänsyn till och värderar alla synpunkter och yttranden som kommer in. Både positiva och negativa synpunkter kan vara viktiga för planens utformning. Du kan bara påverka sådant som detaljplanen reglerar, till exempel bebyggelsens placering och utformning. Exempel på saker som inte går att reglera i detaljplanen är hastighet på vägar och upplåtelseform på bostäder. Vi vill att du skickar in synpunkter skriftligt (gärna digitalt) med dina kontaktuppgifter och din fastighetsbeteckning.

Du kan ta del av alla detaljplaner som är på samråd och granskning på vår webbsida: boras.se/detaljplan, i stadshuset på våning 6 eller få det skickat hem till dig. Om du vill träffa en handläggare kan du boka en tid.

5. Detaljplanens innehåll

En detaljplan innehåller två delar:

Plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

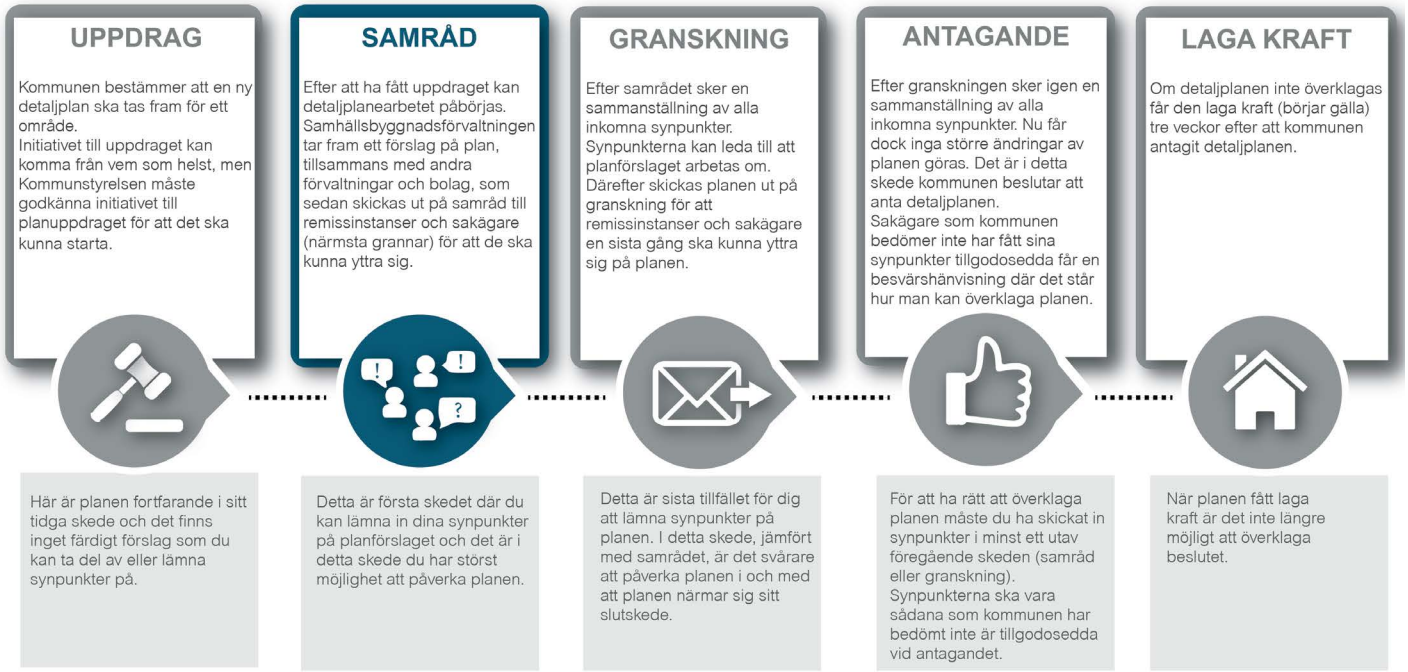
Planbeskrivning, med texter och illustrationer, som redovisar planens syfte och förutsättningar och ett eller flera exempel på hur det skulle kunna se ut när detaljplanen är färdig. Den beskriver hur detaljplanen ska genomföras och redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs. Den är inte juridiskt bindande.

6. Detaljplanens skeden

En detaljplan genomgår flera olika skeden innan den får laga kraft (börjar gälla) och blir ett juridiskt dokument.

Uppdrag

Det första skedet kallas för uppdrag. Det innebär att kommunen bestämmer om den vill ta fram en ny detaljplan för ett område. Initiativet till uppdraget kan komma från vem som



Planprocessen.

helst, men Kommunstyrelsen måste godkänna initiativet till planuppdraget för att det ska kunna starta. Efter det tar Samhällsbyggnadsnämnden ett beslut att ge oss på Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan.

Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan, skickas det ut på samråd till remissinstanser och de som påverkas av detaljplanen. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen. Det är i detta skede som det är enklast för dig att kunna påverka planens innehåll och utformning. Ju längre fram i planarbetet vi kommer, desto fler saker blir svårare att ändra.

Efter samrådstiden sammanställer och kommenterar vi alla synpunkter i ett dokument som kallas samrådsredogörelse. Detta dokument är viktigt för att Samhällsbyggnadsnämndens politiker ska kunna ta beslut. Synpunkter leder ofta till att planförslaget arbetas om och planen kan därför skilja sig åt mellan de olika skedena.

Granskning

Efter samrådet bearbetas planförslaget och Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut att det ska ställas ut för granskning. Det innebär att remissinstanser och de som påverkas av förslaget har möjlighet att lämna synpunkter en sista gång. Om du har synpunkter på detaljplanen ska du lämna in dem skriftligt (gärna digitalt) innan granskningstiden är slut. Efter granskningstiden sammanställer och redovisar vi synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Vi skickar utlåtandet till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras mycket efter granskningen kommer detaljplanen att granskas igen.

Antagande

Samhällsbyggnadsnämnden antar (godkänner) detaljplanen. När det gäller planer som är principiellt viktiga, ska Kommunfullmäktige anta detaljplanen. I det här skedet får du, som vi bedömer inte har fått dina synpunkter tillgodosedda, ett meddelande om att planen har antagits. Du får även en så kallad besvärshänvisning, som ger dig information om hur du kan överklaga planen om du vill det.

Överklagande

Du har rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Det kan du bara göra om du har skickat in dina synpunkter skriftligt och inte har fått dem tillgodosedda. Om du vill överklaga ska du skicka överklagandet till kommunen inom tre veckor från den dag som beslutet publiceras på kommunens anslagstavla. Kommunen skickar sedan överklagandet till Mark- och miljödomstolen som prövar överklagandet och fattar ett nytt beslut, vilket kan ta cirka sex månader.

Om du inte är nöjd med Mark- och miljödomstolens beslut kan det också överklagas _ till Mark- och miljööverdomstolen. För att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ärendet behövs först ett prövningstillstånd.

Laga kraft

Om ingen överklagar kommunens beslut att anta detaljplanen, får detaljplanen laga kraft (börjar gälla) och blir ett juridiskt dokument efter tre veckor. Då kan fastigheter bildas som överensstämmer med den nya planen. De som vill bygga kan även få bygglov i det nya detaljplanerade området. Detaljplanen får även laga kraft, om ett överklagande inte går igenom.

Ordlista

Allmänna intressen = intressen hos allmänheten, exempelvis bostadsbyggnation, gator och allmänhetens tillgång till natur, parker och andra miljöer.

Enskilda intressen = intressen hos den enskilda personen eller byggherren, exempelvis möjlighet att bygga ut på en specifik plats.

Remissinstanser = kommunnämnder, bolag, myndigheter såsom Länsstyrelsen och Trafikverket, med flera.

BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås
BESÖKSADRESS
Kungsgatan 55, 501 80 Borås
TEL
033-35 85 00
E-POST
detaljplanering@boras.se
WEBBSIDA
boras.se/detaljplan