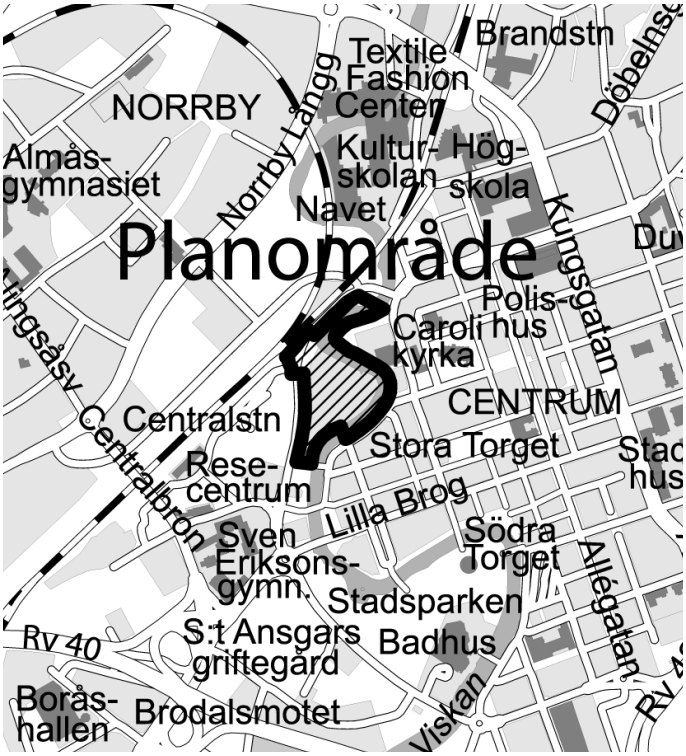
BORÅS STAD

Plan-beskrivning

Detaljplan för Centrum,

Viskaholm 2 m.fl.

Samråd 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 ett parkstråk och gång- och cykelbro 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 9

4. Teknisk försörjning 12

5. Mark 13

6. Vatten 16

7. Sociala perspektiv 17

8. Störningar på platsen 17

9. Planbestämmelser 18

10. Övergripande beslut 21

11. Konsekvenser 21

12. Planens genomförande 22

13. Administrativa frågor 24

Detaljplan steg för steg 25

1. Vad är en detaljplan? 25

2. När görs en detaljplan? 25

3. Var och hur görs en detaljplan? 25

4. Du kan påverka! 25

5. Detaljplanens innehåll 25

6. Detaljplanens skeden 25

Ordlista 27

Planbeskrivning

Detaljplan för Centrum, Viskaholm 2 m.fl., Borås Stad, upprättad 17 december 2020.

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 är en del i ett möjliggörande av parkstråk med gång- och cykelväg som på sikt ska sammankoppla centrum med stadsdelen Norrby.

Planområde

Planområdet ligger i västra 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 2,2 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 P20, P126 och P1080, planerna anger användningen vatten.

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.

Preliminär tidplan

Samråd	4 kvartalet 2020
Granskning	3 kvartalet 2021
Antagande	4 kvartalet 2021

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.

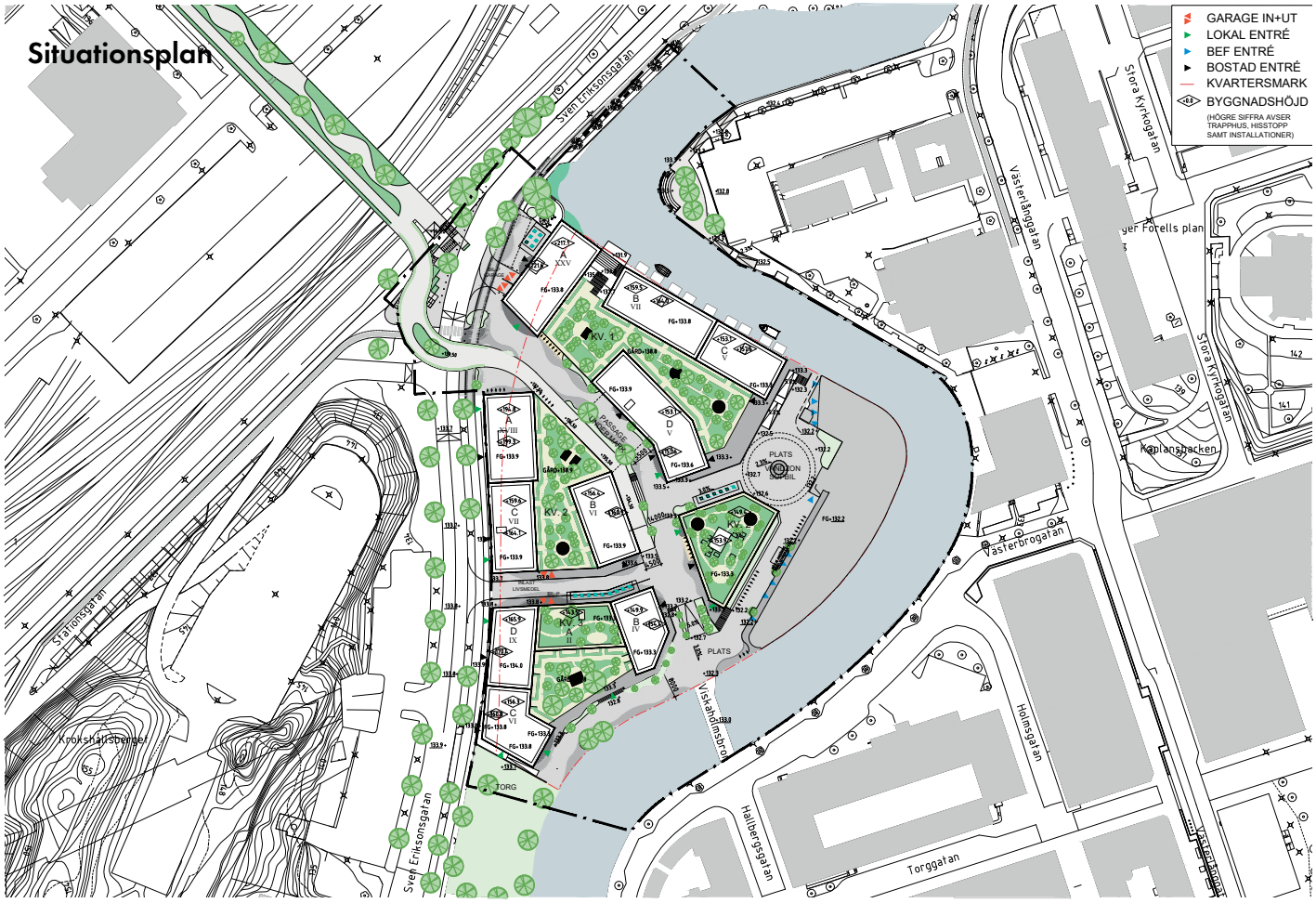
Ny bebyggelse

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 sydöst avses att bevaras och fortsätta att användas som kontorsbyggnad.

Detaljplanen möjliggör cirka 40 000 m^2 för bostäder och centrumverksamheter samt cirka 6 000 m^2 för kontor (detta omfattar den befintliga kontorsbyggnaden).

Flygbild över befintlig bebyggelse inom planområdet.



Illustrationsplan. (Wingårdhs)

Vy från planområdets norra del mot parkstråket. (Wingårdhs)

Vy från Viskaholmsbron mot norr längs parkstråket. (Wingårdhs)

Stadsbild och gestaltning

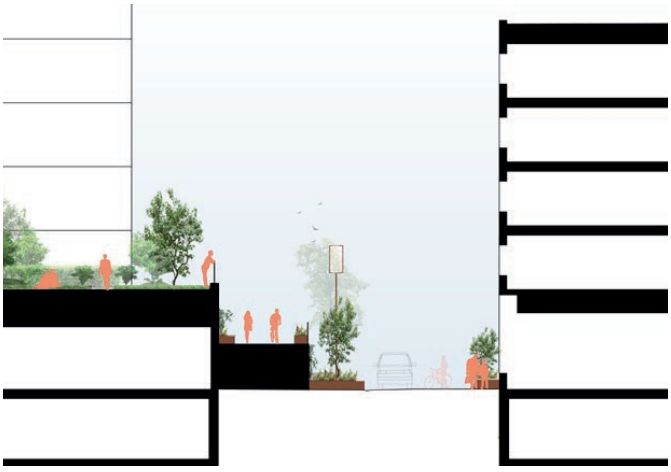
Planförslaget innebär att stadskärnan och rutnätsstadens stadsmässiga uttryck förlängs över Viskan. Planen medför tydligt avgränsade gaturum där bebyggelsen utformas med höga arkitektoniska kvalitéer. Gestaltningen utgår ifrån materialval som återfinns i befintlig bebyggelse med en industrikänsla som 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 vid entré till 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 gaturummens sidor planeras förgårdsmark inom kvartersmarken där växtlighet ska planteras som bidrar med grönska i gaturummet.

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 bryggor i Viskan. För vidare beskrivning av områdets gestaltning se Gestaltningsprinciper (2020-11-30, Wingårdhs)

Urbant stråk

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



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

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 kv Tryckaren och Simonsland ett hundratal meter norrut ut med 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. 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

Vy över Borås Wäfveris gamla kontorsbyggnad.

Sven Erikssonsgatan 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.

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.

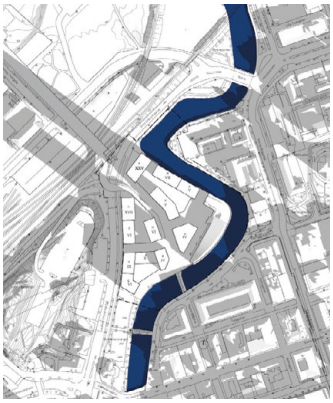
Tillgänglighet

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.

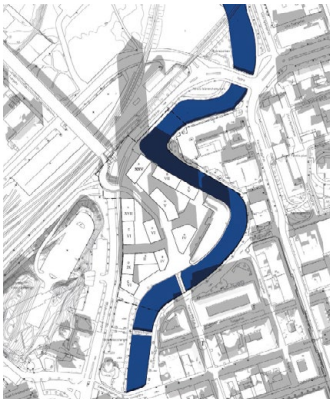
Ljus- och skuggförhållanden

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. Befintig bebyggelse i öster kommer att påverkas av skuggning på eftermiddagen och därmed begränsas eftermiddagsolen 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. Med hänsyn till att skuggning från föreslagen bebyggelse främst påverkar planområdet eller järnvägen och i begränsad omfattning påverkar befintlig bebyggelse bedöms skuggning från föreslagen bebyggelse vara acceptabel.

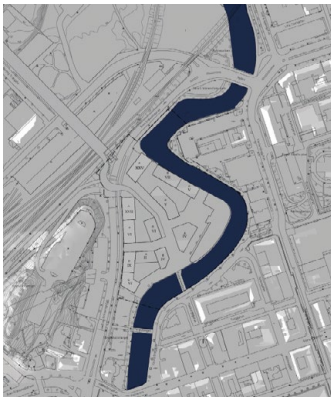


20 mars kl 09.00

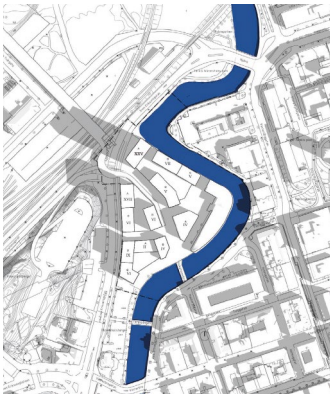


20 mars kl 12.00

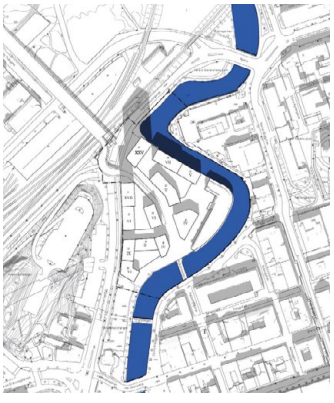
20 mars kl 15.00



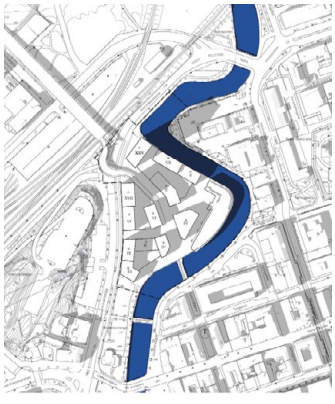
20 mars kl 18.00



21 juni kl 09.00



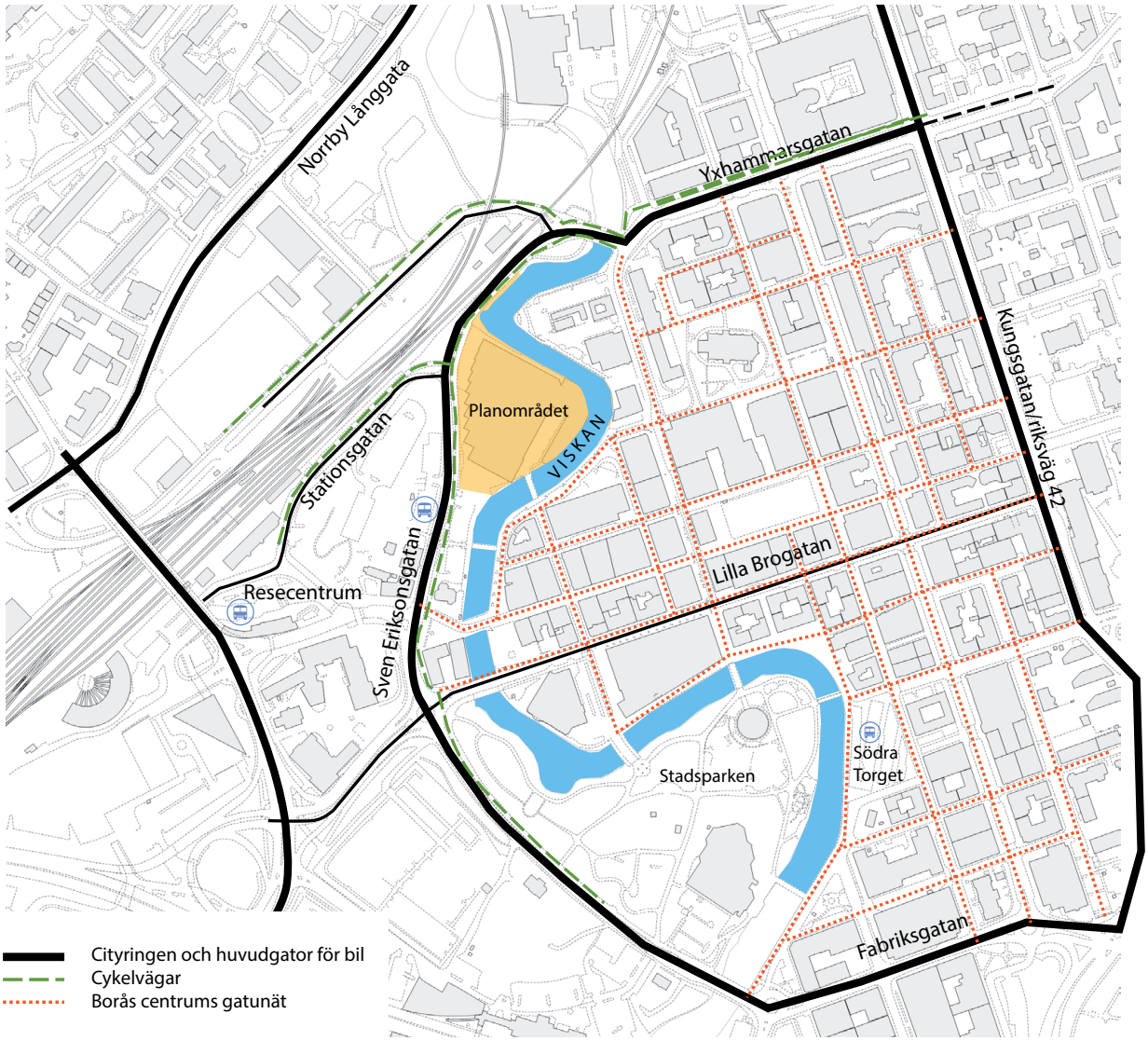
21 juni kl 12.00



21 juni kl 15.00

21 juni kl 18.00

Solstudie (Wingårdhs)



Cityringen och huvudbilvägar i närområdet.

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 mot öster och väster. Trafiken runt centrums rutnät försörjs av Cityringen som består av Sven Eriksonsgatan, Fabriksgatan, Kungsgatan/ riksväg 42 och Yxhammarsgatan.

Planområdet ligger intill Viskan och i direkt anslutning till Sven Eriksonsgatan. Området har potential för att förlänga rutnätstrukturen 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 kan nå planområdet via Viskaholmsbron i söder och samt 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 tillgänglighet för gående till och inom området. Gaturummet avses att främst vara avsedd för gående och cyklister även om viss motortrafik kommer att förekomma.

Befintlig ledningsbron över Viskan kommer att flyttas. I samband med flytten planerar kommunen för en gångbro över ledningsbron mellan planområdet och Viskans östra sida vilket skapar förutsättningar för ett nytt gångstråk till planområdet. Planförslaget är också en del i ett nytt planerat stråk mellan centrum och Norrby. Detta innebär att inom planen möjliggörs en gång- och cykelramp som övergår till en bro fram 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 cykelbanan 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 på sikt nya cykelmöjligheter i och med den ovan nämnda gång- och cykel bron över järnvägen respektive Viskan.

Vy från sydväst om planområdet längs Viskan. Wingårdhs

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.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med lokal- och regionala bussar samt tåg. Närmsta 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

Vy från Sven Eriksonsgatan mot planområdet. Wingårdhs

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

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.

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

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

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, bl a för kv 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

Förslag på åtgärder trafiknätet i anslutning till Brodalsmotet.

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.

Riksintressen

Kust till kustbanan som utgör riksintresse för kommunikation ligger cirka 70 meter från planområdet och bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Planområdet ligger inom utredningsområdet för en dubbelspårig järnväg för höghastighetståg mellan Göteborg och Borås.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Förutsättningarna för att fördröja dagvattnet inom planområdet kommer förbättras genom mer grönska inom allmänplats och inom kvarteren.

Dagvattenåtgärder ska utföras på ett sådant sätt att fastigheten efter ombyggnationen inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflödet vid ett 10-årsregn, jämfört med befintliga förhållanden, innan det avleds till allmänna dagvattenledningar. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett 10-årsregn med tio minuters varaktighet. Dagvattenflödet ska beräknas utifrån ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet, dels utifrån dagens situation och därefter utifrån framtida förhållanden då området exploaterats. Skillnaden i flöde ska utjämnas på tomtmark innan det avleds till dagvattenledning.

Värme

Fjärrvärme finns inom planområdet. Byggnader kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningar kommer att flyttas inom planområdet. Arbetet med att finna alternativ lokalisering av ledningar pågår.

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. Arbetet med att finna alternativ lokalisering av ledningar pågår.

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.

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 men har 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 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 eventuellt 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.

Vy från parkstråket österut mot Sven Eriksonsgatan. (Wingårdhs)

Vy längs Västerbrogatan mot planområdet. (Wingårdhs)

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, ca 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 kan du se 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.

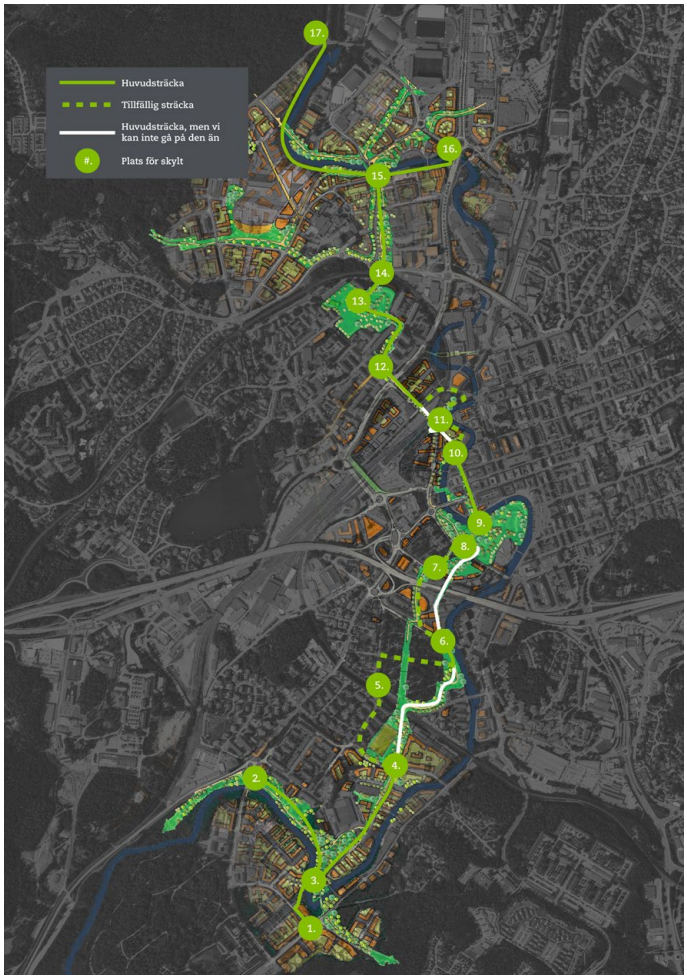
Planområdet ingår det planerade parkstråket ”Staden vid parken” som ska går längs med hela staden, från Rya åsar i norr och till Gässlösa i söder. Den kommer bli fem kilometer lång och sammanhängande och gör att människor kommer kunna röra sig genom hela staden i en grön miljö utan biltrafik. Stråket byggs ut i etapper och förväntas i slutänden forma ett sammanväxt pärlband av parker som går som en linjär park genom hela staden.

Inom planorådet har parkstråket formen av en gång- och cykelramp mellan husen och vidare till en bro över Sven Eriksonsgatan. Bron fortsätter sedan utanför aktuell detaljplan över järnvägen. Parkbron planeras att går parallellt med Norrby tvärgata till Norrby torg. Innan bron är klar tar parken en omväg under järnvägen istället.

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.

Kulturlandskap

Planområdets Östra och sydliga kant inom Viskan ingår i fornminnet för den äldre rutnätsstaden som är utpekat av Riksantikvarieämbetet. Fornlämningens avgränsning har ett



Kartbilen illustrerar visionen ”Staden vid Parken” . Planområdet ligger inom punkt 10 och 11.

medelfel om 10 meter. Detaljplanens bebyggelse föreslås att vidareutveckla rutnätsstadens kvartersstruktur norrut och bedöms inte skada fornminnet.

I planområdets sydöstra del i anslutning 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 genom avskärmande byggnader. Förutsättningarna för att fördröja dagvatten och minska översvämningsrisker förbättras genom mer grönska och ändrade marknivåer för delar av planområdet. Vidare förväntas 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 som 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

PM geoteknik (WSP 2019-09-11) delar upp planområdet i delområde A och B.

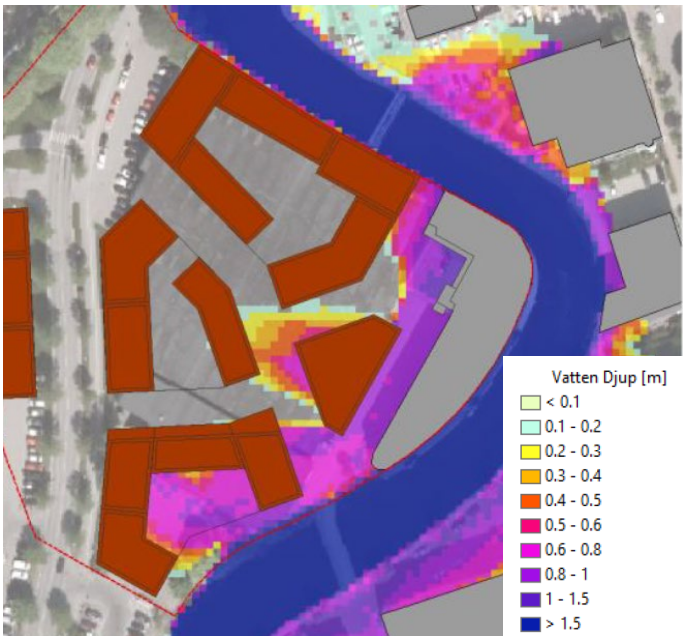
Undersökningarna visar för delområde A är jordlagerföljden bestående av fyllning som vilar direkt på berg alternativt via ett lager siltig grusig sand på berg. Fyllnadsmaterialet består mestadels av grusig siltig, något stenig, sand. Hårdgjorda ytor är överst belagda med asfalt. Fyllnadslagret är ca 1 meter mäktigt. Den naturliga jorden utgörs av grusig siltig Sand och har någon meters mäktighet i områdets östra del. Lagret tunnas sedan ut åt väster mot Krokshallsberget. Djup till berg varierar i huvudsak mellan 0.5 – 3.0 meter.

För delområde B består jordlagerföljden i normalfallet av 1-2 meter fyllning som via sand vilar på fastare friktionsjord ovan berg. Djup till berg är ca 20 meter från befintlig markyta närmast Viskan och minskar sedan västerut mot Krokshallsberget. Grundvattenytan påträffas mellan 0.5-1.0 meter djup under markytan och påverkas sannolikt av vattenståndet i Viskan.

För grundläggning inom planområdet rekommenderas planerade byggnader pål- och/eller plintgrundläggas till följd av lösare jordlager i området i kombination med byggnadernas höga höjd.

Underjordisk konstruktion under grundvattenytan bedöms möjlig i vissa delar av området men kräver kostsamma åtgärder. Bortledning av grundvatten kan leda till sättningar på allmänplats och befintliga byggnader. Påverkan på grundvatten på grund av parkeringsgarage under marknivå kommer att utredas vidare och nödvändiga tillstånd kommer att sökas hos länsstyrelsen.

Utredningen har visat att viss erosionsrisk förekommer vid Viskans rand i områdets norra del. Erosionsskyddet berör både den pågående ombyggnationen av Sven Eriksonsgatan och den föreslagen markanvändningen inom planområdet. Inför granskningen kommer behovet av ett erosionsskydd att utredas. Om det bedöms att ett erosionsskydd behövs kommer en ansökan för vattenverksamhet med miljöbedömning att lämnas in till länsstyrelsen.



Kartbild illustrerar översvämningsrisken för planområdet, Sweco.

Förorenad mark

Miljöteknisk markutredning (WSP 2019-09-17) visar att området har en begränsad förorening av PAH i jord. En av sju provpunkter visar en förhöjd halt av analyserade ämnen. Provpunkt 19W07 har en halt av PAH på 3,6 mg/kg jämfört med riktvärdet KM på 1 mg/kg. Provpunkt 19W07 är placerad i gång- och cykelbanan och innehåller fyllnadsmaterial med asfaltsrester vilket troligen är orsaken till det något förhöjda halterna av PAH. Tjärasfalt påträffas i två av tre analyserade asfaltsprover. Parkeringen i norra delen av undersökningsområdet samt asfalten i gång- och cykelbanan innehåller tjära.

Tidigare genomförda undersökningar inom fastigheten Viskaholm 2 påträffades i den södra delen av fastigheten vid den f.d. tankstationen (Provpunkt 4 och 5) organiska ämnen överstigande riktvärdet för MKM.

Under befintlig lagerbyggnad (Provpunkt 8 och 9) påträffades zink överstigande riktvärdet MKM och organiska ämnen överstigande riktvärdet KM. Uttagna jordprov analyserades för olika djup och det prov som visade på en föroreningshalt över MKM togs ytligt mellan 0 och 1 meter under markytan. Utifrån den begränsade provtagning som utfördes under byggnaden går det inte att utesluta att det finns förorening ytligt under hela byggnaden.

På innergården i den östra delen av fastigheten har en sanering tidigare utförts och inga ytterligare åtgärder planeras i dagsläget i denna del.

Utifrån markundersökningar som genomfördes 2019 finns inte tillräcklig med information för att säkerställa att marken är lämplig för ändamålet. I södra delen av fastigheten måste den påträffade förorening med petroleumprodukter bli avgränsad genom en fördjupad markmiljöundersökning.

Föroreningar under befintlig byggnad behöver ytterligare utredas om de uppmätta flyktiga ämnen har sin härkomst i klorerade kolväten eller tjärasfalt. Inför planering av åtgärder behöver även PAH föroreningen avgränsas. En fördjupad markmiljöutredning kommer att beskriva hur spridning av markföroreningar till Viskan under rivning av den befintliga byggnaden och sanering av marken ska undvikas. Dessa åtgärder ska tas upp i saneringsplanen. Kommunen driver för närvarande ett projekt med sanering av Viskans bottensediment i Djupasjön, söder om väg 27.

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- cykelbro över Viskan utan att påverka åfåran. Om brokonstruktionen ändå visa sig påverka Viskan kommer en ansökan om vattenverksamhet med miljöbedömning att lämnas in till länsstyrelsen.

Vid bebyggelsens östra sida möjliggörs för bryggor. Om intentionen finns att uppföra bryggor ska nödvändiga tillstånd sökas hos länsstyrelsen gällande strandskyddsdispens och vattenverksamhet.

Strandskydd

Viskan medför att planområdet påverkas av strandskydd. Strandskyddet upphävs inom allmän plats och kvartersmark. Upphävandet avstrandskyddet sker med hänsyn till bestämmelserna i Miljöbalken 7 kapitlet 18c § första och femte punkten. Området är i dagsläget inte tillgängligt för allmänheten och består ihuvudsak av hårdgjord yta. Området har därmed redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fler bostäder i centralt läge är ett angeläget allmänt intresse vilket inte kan tillgodoses i andra centrala lägen då dessa är redan bebyggda eller planläggning pågår. Detaljplanen skapar goda förutsättningar för hållbart resande och möjliggör en ny gång- och cykelväg mellan Norrby och Borås centrum. Marken behöver därmed tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Översvämningsrisk

Planområdet påverkas av översvämningsrisker. I utredningen ”Klimatanpassning för Skyfall och höga flöden i Viskan” (Sweco 2019-11-19) har senaste genomförda översvämningskartering (MSB, 2019) används i vilket den beräknade vattennivån i Viskan och vid anslutning till planområdet är beräknad till + 133,1 meter (RH2000) vid ett klimatanpassat dimensionerande 200-årsflöde. Vid tidigare genomförda översvämningskarteringar för Viskan, som genomförts av SMHI och DHI är beräknad vattennivå betydligt lägre än MSB:s. Orsaken till denna avvikelse bör vidare utredas i samband med kommande samråd med länsstyrelsen innan den slutliga skyddsnivån bestäms.

Utredningen föreslår att skyfall ska kunna avledas ytligt till recipienten, vilket åstadkoms genom höjdsättning av området. De stora mängder vatten som uppstår vid ett skyfall ska kunna avledas på gator inom planområdet utan att utgöra skada för bebyggelse eller människors hälsa. Höjdsättning bör utformas så att vatten inte avleds till området via infarter från Sven Erikssonsgata.

Områdesskydd längs med planområdets angränsning mot Viskan är nödvändigt för att skydda området mot framtida höga flöden och vattennivåer i Viskan. Befintlig och tillkommande byggnation kan dessutom kräva objektsskydd.

Sammanfattat kan sägas att om förslagna sekundära skyfallsstråk och anpassat klimatanpassningsskydd mot höga flöden och vattennivåer i Viskan tillskapas ut med planområdet, kommer risken för översvämning av mark och byggnader väsentligt att kunna minskas. Skydden mot höga vattennivåer i Viskan utförs lämpligen som portabla skydd alternativt semi-permanenta skydd.

Som alternativ till ett klimatanpassat översvämningsskydd i direkt anslutning till och utmed Viskan kan ett objektsskydd för respektive byggnad med semipermanenta skydd för entréer och eventuellt garageinfarter vara en möjlig lösning. Lämplig lösning till skydd bör emellertid vidare utredas.

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 uppelat 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.

Planförslaget innebär att förorenad mark saneras vilket är positivt för grundvattnet och påverkar vattnets kemiska status positivt.

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 det samma 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. Miljökvalietsnormen för ytvatten är hög ekologisk status och god kemisk status.

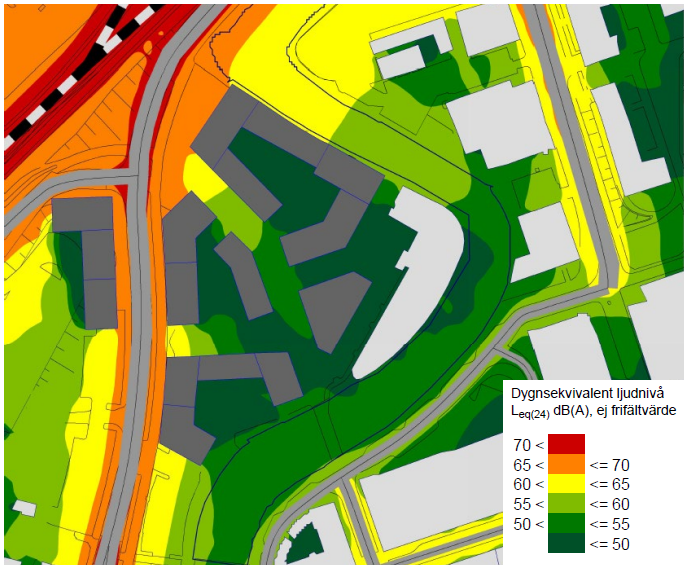
Nuvarande ekologiska status för Viskan är bedömd som måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka Miljökvalitetsnormerna negativt.

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 på sikt skapa bättre kopplingar för gående och cyklister mellan Norrby och Borås stadkärna. 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 gaturummet.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.

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 20-våningshus vilket skapar möjlighet till ett nytt landmärke i staden. Utformning av gator och kvarter hämtar inspiration från rutnätsstaden och ska 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.

8. Störningar på platsen

Risk

Byggnaderna i planområdets norra del ligger inom 40 meter från Kust till kustbana. Riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods sträcker sig 150 meter från transportleden. Slutsatsen av riskutredning (Cowi 2019-06-04) visar att det utan säkerhetshöjande åtgärder går att genomföra det planerade bostadsbygget vid ett avstånd på mer än 40 meter från närmsta räls. Riskutredningen kommer att uppdateras med det föreslagna höghuset inför granskningen.

För att möjliggöra planerad bebyggelse på ett avstånd av 30-40 meter från järnvägsräls behövs säkerhetsåtgärder i

form av brandskydd på de delar av fasaden som vetter mot spåren. Brandskyddad fasad säkerställs med bestämmelse på plankartan, m_2.

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 Erikssonsgatan 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 m2 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.

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 bebyggelse 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 $GÅNG_1$ visar att gång- och cykelramp ska placeras. Höjdnivåerna 133,5 till 138,5 meter över stadensnollplan visar inom vilka höjder rampen ska anläggas.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som äger gatan 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 t.ex. parkeringar för boende och besökare, soprum m.m.

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 t.ex. butiker och samlingslokaler.

För att möjligöra att allmän plats kan över- respektive underbyggas med bostäder och centrumverksamheter och samtidigt skapa tillgängliga, trygga och trafiksäkra miljöer används följande bestämmelser. Bestämmelserna (B_1) och (C_1) tillåter att bostäder respektive centrumverksamheter byggs under allmän plats, det vill säga under föreslagen gång- och cykelväg, $GÅNG_1$. Bestämmelsen (B_2) tillåter bostäder över och under allmän plats. 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 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_4) tillåter bostäder kraga ut över allmän plats. Fri höjd över gata ska vara minst 7,0 meter. Bestämmelsen finns för att 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 att parkering tillåts under allmän plats.

Vattenområde

Bestämmelsen W_1 står för vattenområde där broar får anläggas. Vattenområde används för områden som ska vara öppet vatten eller att karaktären av öppet vatten ska finnas kvar.

Bestämmelsen W_2 står för vattenområde där bryggor får uppföras. Bryggor i anlutning till bostäder tillvara tar de kvalitéer som ett vattennära läge innebär.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

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

I planen bestäms gatumarkens höjd. Syftet med denna reglering är att förhindra översvämning där det är möjligt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Upp till cirka fem meter över marknivå tillåts hela användningsområdet att bebyggas. Bestämmelsen e_1 tillåter vidare att från +139 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 3.0 meter över gårdsytan.

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. Hisstoppar, ventilationsanläggningar och skorstenar får sticka ut över nockhöjden. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion. Höjden på bebyggelsen varieras inom planen och innebär mellan 4 till 25 våningar.

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.

Bestämmelsen f_1 innebär att vegetation ska finnas. Bestämmelsen finns i anslutning till gata för att bidra med vegetation i gaturummet.

Bestämmelsen f_2 innebär att balkonger vända mot innergården högst kraga ut 1,5 meter över gårdsytan. Detta för att vidare möjliggöra användbara och uppskattade gårdsmiljöer.

Bestämmelsen f_3 innebär att för fasad som gränsar mot allmän plats får balkong och burspråk som högst kraga ut 1.5 meter över allmän plats, minsta fri höjd 3.5 meter. Bestämmelsen finns för att undvika utstickande byggnadsdelar i gatan och gång- och cykelväg.

Bestämmelsen f_4 innebär att för fasad som gränsar mot vattenområde får balkong och burspråk som högst kraga ut 1,5 meter över Viskan, minsta fri höjd är 1,5 meter. Bestämmelsen finns för att undvika utstickande byggnadsdelar som påverkar Viskan.

För att forma ett rymligt gaturum används generell bestämmelsen för balkonger och burspråk som högst får kraga ut 1,5 meter från fasad ut över prickad mark. Minsta frihöjd är 3,5 meter.

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.

Bestämmelsen b_1 innebär att gårdsytan får underbyggas med ett bjälklag som planteras, minsta panteringsdjup är 60 cm. Bestämmelsen finns för att möjliggöra användbara och uppskattade gårdar.

Bestämmelsen b_2 innebär att minst 50 % av marken ska vara genomläpplig. Bestämmelsen finns för att möjlggöra fördröjning av dagvatten och vegetation inom förgårdsmark.

Den generella bestämmelsen för dagvatten innebär att inom kvartersmarken ska det finnas möjlighet att fördröja dagvatten.

Nedanstående bestämmelser kring bevarande och varsamhet kräver att byggnaden finns kvar i fysisk form.

Bestämmelsen r_1 innebär att byggnaden får inte 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 Väfveri 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 lika befintliga. 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.

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

Bestämmelsen m_2 innebär att byggnadsfasader som vetter mot och ligger inom 40 meter från järnvägsräls ska utformas med brandskydd. Bestämmelsen finns med hänsyn till områdets närhet till järnvägen som är transportled för farlig gods.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 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.

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

Strandskyddet är upphävt inom allmänplats och kvartersmark.

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.

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 blandat stad där vi 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.

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. I nuläget delar länsstyrelsen 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

» Erosionskydd

» 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 mm.

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 allmänna anläggningar på 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, inom planområdet.

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. 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.

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, samt finansiering av dessa åtgärder.

» Reglera de marköverlåtelser som detaljplanen förutsätter.

» Exploatörens bidrag till åtgärder i det övergripande trafiknätet.

» Ansvarsfördelning och finansiering för utförande av kajförstärkningar.

» Ansvarsfördelning, finansiering, läge och utförande av ledningsbro mellan detaljplanen och kv Elektra.

» Reglera de justeringar på Sven Eriksonsgatan, inkl. eventuell flytt av busshållplatser, som behöver göras på grund av exploateringen.

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. 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 och GÅNG.

» 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 och GÅNG.

Befintlig ledningsrätt 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. Hur åtgärderna ska finansieras beslutas inom kort, sannolikt kommer flera exploateringsprojekt, inklusive Viskaholm 2 att behöva bidra ekonomiskt. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

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 regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören kommer att få kostnader för utförande av kajförstärkningar, ledningsbro mellan detaljplaneområdet och kvarteret Elektra samt justeringar som behöver göras på Sven Eriksonsgatan, inkl. eventuell flytt av busshållplatser. Ansvarsfördelning och finansiering kommer att regleras i exploateringsavtalet.

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

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

Kommunen får minskade intäkter då det arrende för parkering som i dag finns på mark som kommer att övergå till exploatörens fastighet upphör.

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 5 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 Kommunfullmäktige.

Detaljplanen handläggs med utökat 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:

» Gestaltningsprinciper (2020-11-30, Wingårdhs)

» Klimatanpassning för skyfall och höga flöden i Viskan (Sweco 2019-11-19).

» Trafikbullerutredning (ÅF 2019-11-07).

» PM Geoteknik (WSP 2019-09-11).

» Miljöteknisk markundersökning (WSP 2019-09-17).

» Riskutredning (Cowi 2019-06-04).

» Trafiktekniskt PM (WSP 2019-06-18).

» Vibrationsutredning (ÅF 2019-11-15).

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

Anders Graad
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.

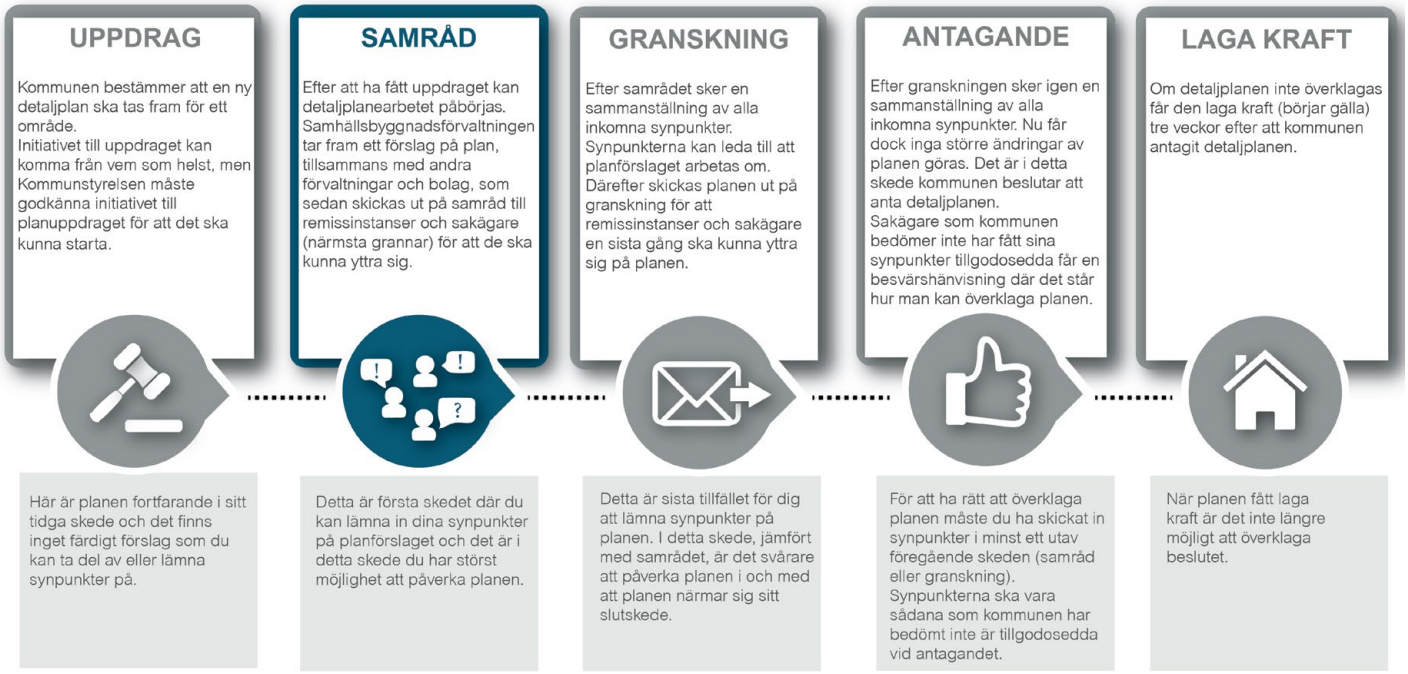
Planbeskrivning, med texter och illustrationer, som redovisar planens syfte och förutsättningar och ett eller flera exempel på hur det skulle kunna se ut när detaljplanen är färdig. Den beskriver hur detaljplanen ska genomföras och redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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 helst, men Kommunstyrelsen måste godkänna initiativet



Planprocessen.

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