BORÅS STAD

P2/11

Detaljplan för del av Centrum

VITSIPPAN 1 M. FL.

Borås Stad

SAMRÅD normalt planförfarande

Sammanfattning

Föreslagen byggnad inom kvarteret Vitsippan är tänkt att tillföra stadskärnan ett landmärke. Detaljplanens syfte är att möjligöra för byggandet av ett 24 - 30 vånings hus för bostäder inom kvarteret Vitsippan. Planen innefattar även ett parkeringshus i 7 våningar inom kvarteret Vulkanus.

Byggrätten i kvarteret Vitsippan är utformad så att de tre understa våningarna kan bli en utbredd huskropp som bas för det höga huset. I byggnaden tillåts bostäder från våning 4 och uppåt. I hela byggnaden tillåts centrumfunktioner, så som hotell, kontor, restaurang och butiker. Parkering för bostäderna planeras en eller två våningar under byggnaden.

Planområdet ligger direkt norr om Annelundsmotet, vid Europaplatsen i korsningen av Österlånggatan och Fabriksgatan. Byggnaden placeras bredvid Pinocchio och kommer att vara väl synlig från andra delar av staden.

Översiktskarta

NORMALT PLANFÖRFARANDE	
Beslut	**Instans/datum**
SAMRÅD	2012-06-19
GRANSKNING	-
REVIDERING	-
ANTAGANDE	-
BESVÄRSINSTANS	-
LAGAKRAFT	-

Innehåll

Sammanfattning

Planbeskrivning

1.1 Planens syfte och huvuddrag 4
1.2 Handlingar 4
1.3 Plandata 4

2. Tidigare ställningstaganden 4

2.1 Uppdrag 4
2.2 Översiktliga planer 4
2.3 Planprogram 4
2.4 Nationella, regionala och lokala miljökvalitetsmål 4
2.5 Trafiknätsanalys för Borås 4
2.6 Gång- och cykelplan för Borås stad 4
2.7 Gällande detaljplaner 5
2.8 Kulturmiljöprogram för Borås 5
2.9 Handlingsprogram för bostadsbyggandet 2012-2015 5
2.10 Planprogram för centrala Borås ”varierad byggnation” 2011-08-15 5
2.11 Planprogram för Centrum, Kvarteret Ulysses m.fl. 5

3. Avvägningar mellan motstående allmänna intressen 5

3.1 Avvägningar enligt Miljöbalken samt plan- och bygglagens allmänna hänsynsregler 5

4. Planeringsförutsättningar och förändringar 5

4.1 Natur och kultur 5
4.2 Bebyggelseområden 6
4.3 Gator och trafik 8
4.4 Friytor 9
4.5 Teknisk försörjning 9
4.6 Störningar 9

PLANKARTA OCH ILLUSTRATIONSKARTA SID 10 - 11

5. Förslag till utformning 13

5.1 Stadsbild 13

6. Förklaring av planbestämmelser 14

7. Konsekvenser 16

7.1 Behovsbedömning 16
7.2 Hållbar utveckling och hushållning med naturresurser 16
7.3 Miljö 16
7.4 Sociala värden 16
7.5 Hälsa och säkerhet/störningsskydd 16

8. Administrativa frågor 17

8.1 Genomförandetid 17
8.2 Fastighetsplan 17
8.3 Handläggning 17
8.4 Planavgift 17
8.5 Planunderlag 17
8.6 Medverkande tjänstemän/samverkan 17

Genomförandebeskrivning

1. Inledning 18

2. Organisatoriska frågor 18

2.1 Tidplan 18
2.2 Genomförandetid 18
2.3 Ansvarsfördelningen och huvudmannaskap 18

3. Fastighetsrättsliga frågor 18

3.1 Fastighetsägare 18
3.2 Fastighetsplan18
3.3 Fastighetsbildning 18
3.4 Servitut och ledningsrätt 18
3.5 Arrende och övriga upplåtsler 19

4. Tekniska frågor 19

4.1 Vatten och avlopp, dagvatten samt värme19
5.2 El och tele 19
5.3 Trafik 19

5. Ekonomiska frågor 19

5.1 Kommunala intäkter och kostnader 19
5.2 Ledningsåtgärder 19
5.3 Plankostnader 19

Planbeskrivning

Detaljplan för Centrum, VITSIPPAN 1 m.fl. Borås Stad, upprättad den 19:e oktober 2012.

1. Inledning

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjligöra för byggandet av ett 24 - 30 vånings hus för bostäder med centrumfunktioner i marknära delar inom kvarteret Vitsippan. Bostäder tillåts från och med våning 4. I hela byggrätten tillåts centrumfunktioner så som kontor, hotell, handel och annan service. Planen innefattar även ett parkeringshus i 7 våningar inom kvarteret Vulkanus.

1.2 Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse och efter granskning tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

1.3 Plandata

1.3.1 Läge och areal

Planområdet omfattar ca 8 000 kvadratmeter och ligger direkt norr om Annelundsmotet på riksväg 40, vid Europaplatsen, i korsningen Österlånggatan - Fabriksgatan.

1.3.2 Markägare

All mark inom planområdet ägs av Borås Stad. Kvarteret Vitsippan och Vulkanus 6 och 7 arrenderas av Borås kommuns Parkerings AB.

2. Tidigare ställningstaganden

2.1 Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008 att uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja och att prioritera att ändra detaljplanen för aktuellt område. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram.

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Borås Stad och AB Bostäder i Borås.

AB Bostäder har tillsammans med Rosenbergs Arkitekter AB utarbetat idéskisser för kvarteret i enlighet med planprogrammets riktlinjer och inkommit med ansökan om planändring 5 januari 2011. Samhällsbyggnadsnämnden gav den 14:e juni 2012 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag ta fram en samrådshandling och sända denna på samråd.

2.2 Översiktliga planer

Kvarteret Vitsippan redovisas i översiktsplanen som möjligt område för centrumbebyggelse.

2.3 Planprogram

Kommunfullmäktige godkände den 21 februari 2008 planprogram för centrum, kvarteret Vitsippan och avsåg att genomföra en markanvisningstävling med krav på hög arkitektonisk utformning.

2.4 Nationella, regionala och lokala miljökvalitetsmål

Av miljökvalitetsmålen har begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö relevans för planen. En tätare bebyggelsestruktur ökar serviceunderlaget och ger även förutsättningar för mer resurssnåla transporter. Detta i sin tur kan minska användningen av fossila bränslen och minska utsläpp och klimatpåverkan. När det gäller god bebyggd miljö är trafikbuller och körsträcka med bil viktiga indikatorer. Även för miljömålet frisk luft är en minskning av biltrafik viktig för att nå målet. En av framgångsfaktorerna för att begränsa biltrafiken är att åstadkomma en ökad användning av kollektivtrafik. Det förutsätter en god tillgång till kollektivtrafik vilket planområdet har.

2.5 Trafiknätsanalys för Borås

Enligt trafiknätsanalys med rätt fart i staden upprättad av Vectura 2011-03-23 bedöms biltrafiken på huvudvägnätet i anslutning till planområdet ha mindre god framkomlighet (Allégatan och Fabriksgatan) och genomfartstrafiken låg framkomlighet (Arlagatan/Kungsgatan).

2.6 Gång och cykelplan för Borås Stad

I gång och cykelplan för Borås Stad 1998 redovisas en utbyggnad av gång- och cykelstråk utmed hela Allégatan via Österlånggatan till och med Bryggaregatan samt ett separerat gång- och cykelstråk utmed Åsbogatan från Södra torget till Sjunde Villagatan. Bryggaregatan är idag utbyggd liksom del av Åsbogatan från Kungsgatan till Sjunde Villagatan.

2.7 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan från 1966 anger att marken ska användas för trafikändamål och att marken inom kvarteret Vitsippan inte får bebyggas. För kvarteret Vulkanus 6 och 7 anges industriändamål.

2.8 Kulturmiljöprogram för Borås

Kvarteret Vitsippan finns inte med i Kulturmiljöprogrammet.

2.9 Handlingsplan för Bostadsbyggandet 2012-2015

Vitsippan finns med i handlingsplan för bostadsbyggandet.

2.10 Planprogram för centrala Borås ”Varierad byggnation” 2011-08-15

Planprogram för centrala Borås anger att platsen framför kvarteret Vitsippan måste göras levande av människor som går till och förbi. Alla höga hus måste få en bottenvåning som är intressant.

Höga hus kommer att ha påverkan av vindar och vindstudier ska visa på hur miljön runt husen kommer att påverkas. Målet är ett stadsbyggande som minskar medborgarens bilberoende och ger underlag till allmänna kommunikationer och goda möjligheter att ta sig fram till fots.

2.11 Planprogram för Centrum, kvarteret Ulysses m.fl.

Detaljplanen gränsar till område där planprogramsarbete pågår. Syftet är att långsiktigt lösa parkeringssituationen och strukturera trafiken i området. Förslaget ska visa utvecklingsmöjligheter för industrikvarteren för att skapa vacker, säker och trivsam stadsmiljö.

3. Avvägningar mellan allmänna intressen

3.1 Avvägningar enligt miljöbalken samt plan- och bygglagens allmänna hänsynsregler

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

Riksväg 40 är av riksintresse för kommunikation (MB 3 kap 8§) Inga andra riksintressen berörs. Att vägen är av riksintresse för kommunikation innebär att vägen ska skyddas mot åtgärder som kan hindra eller försvåra utnyttjandet av vägen som kommunikationsled. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan enligt kap 4:34 PBL och 6 kap MB har gjorts. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras. En ny behovsbedömning har gjorts sedan programskedet.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luftkvalité eller buller negativt. Området är utsatt för höga bullernivåer och det följs upp under 4.6 Störningar och 7. Konsekvenser. En förutsättning för boendes hälsa och säkerhet är att trafikbullerstörningar och riskbild hanteras enligt planens bestämmelser samt att bullerfrågorna följs upp i bygglov.

4. Planeringsförutsättningar och förändringar

4.1 Natur och kultur

4.1.1 Mark och vegetation

Fastighet Vitsippan 1 utgörs idag av öppen asfalterad parkeringsyta kantad av träd som ligger vid Europaplatsen som är en park med gräsytor och ett antal planterade träd.

Fastigheterna Vulkanus 6 och 7 är obebyggd och utgörs av asfalterad parkeringsyta. Planförslaget innebär att en del träd utmed fastigheten Vitsippan samt att en mindre del av Europaplatsens grönyta kommer att försvinna. Nya träd kommer att planteras utmed Österlånggatan och ny plantering av något slag kommer att anläggas på Europaplatsen.

Ortofoto

Europaplatsen med Pinocchiostatyn sett från norr

Kvarteret Vitsippan sett från Söder

Kvarteret Vulkanus sett från Söder

Fabriksgatan från väster. Kvarteren Vesta och Vulkanus.

4.1.2 Kultur

Den nya byggnadens placering binder samman Pinocchiostatyn och Europaplatsen med stadskärnan sätter statyn i ett nytt sammanhang.

4.1.3 Geoteknik och radon

Markområdet har bra förutsättningar för att undvika sättningar. Vid grundläggning på naturligt lagrad sand under befintlig fyllning bör grundkonstruktionen kunna utformas så att inga skadliga sättningar uppkommer under den planerade byggnaden. Vid utformning och dimensionering av hela byggnadens grundkonstruktion måste risken för differenssättningar mellan hög- och lågdelen beaktas. Någon risk för skred och ras finns inte i undersökningsområdet. Stabilitetsförhållandena är således tillfredsställande.

Om byggnaden förses med två källarvåningar bör man preliminärt räkna med att den understa av dessa ska utföras som en vattentät konstruktion och alltså bl.a. dimensioneras för ett visst vattenupptryck. Innan schaktning utförs under nivån +133,5 bör grundvattenytans läge kontrolleras. Innan schaktning utförs till större djup än 0,5 m över grundvattenytan måste grundvattenytan tillfälligt sänkas till en nivå, som ligger minst 0,5 m under slutlig schaktbotten. Tomten klassificeras som normalradonmark (Geoteknisk utredning, WSP, 2012-07-10).

4.2.4 Fornlämningar/kulturminnen

Några kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inte inom planområdet.

4.2.5 Kulturhistoria

Kvarteret Vulkanus beskrivs som en del av ett område som började bebyggas med industrier redan i mitten av 1800-talet. Dessa ersattes främst under 1930- och 1940-talet när området utvecklades till en av centralpunkterna i industristaden Borås. Området speglar idag olika expansionsfaser inom Teko-industrin och den framväxande postorderverksamheten. Viktiga symbolvärden finns bl.a. i kvarteren Uranus och Vulkanus norra delar med de två hörntornen som förmedlar den dynamik och framåtanda som fanns vid den tiden. Ur kulturhistoriskt perspektiv är denna del av Borås centrum en plats där många tidsepoker och därmed arkitekturstilar är representerade. Ett nytt hus som präglar nutidsanda anses inte inverka negativt på de kulturhistoriska värden som har identifierats inom det aktuella området.

4.2 Bebyggelseområden

4.2.1 Befintlig bebyggelse

Planområdet ansluter till rutnätskvarteren i centrum. Kvarteret Vitsippan är inte bebyggt och har varit parkering och trafikplats sedan 40-talet. Byggnaderna i kvarteret Vulkanus rymmer till största delen kontor.

Byggnaderna är tegelbyggnader i 4-5 våningar. I korsningen mellan Bryggaregatan och Fabriksgatan (Vulkanus 16 och Uranus 2) finns två torn i 7-8 våningar som är de högsta byggnaderna runt planområdet. Fastigheterna Vulkanus 6 och 7 används som markparkering och Vulkanus 15 har fönster mot parkeringen. Väster om planområdet på fastigheten Vulkanus 15 ligger Erlahuset från 1917. Huset byggdes till 1946 och används idag som kontor och gym. Nordväst om planområdet på fastigheten Vesta 12 finns kontorshuset Oscar Jacobson. Byggnaden är från 1960 talet och hänger samman med kvarteret Vulkanus i en byggnadskropp ovanför Fabriksgatan.

Norr om planområdet, på fastigheten Sirius 6, finns områdes äldsta byggnad. Byggnaden är från 1886 och byggdes som elementärläroverk för flickor. Idag används byggnaden som kontor. Nordöst om planområdet på fastigheten Östen 1 finns Borås tidnings hus byggt 1979. Verksamheter inom Vulkanus 15 har idag behov av en lastbrygga på Vulkanus 7 för transport av varor. Denna möjlighet kommer att försvinna när Vulkanus 6 och 7 bebyggs. För närvarande har även textilhögskolan lokaler inom Vulkanus 16 men de ska flytta sin verksamhet. Transporter sker även till denna fastighet över Vulkanus 6 och 7 med maskiner som ska upp till våning två.

4.2.2 Offentlig service

Daltorpsskolan är närmaste grundskola som ligger 500 meter söder ut i stadsdelen Druvefors. Inom upptagningsområdet finns det 3 förskolor som ligger nära planområdet men kapaciteten är mycket låg. Det finns ett underskott på barnomsorgsplatser i centrala Borås. Hur omflyttningen sker i kommunen på grund av föreslagen bebyggelse är svårt att bedöma. Kulturhus med bibliotek och konstmuseum ligger 600 m bort. Badhus finns i stadsparken ca 300 m från området.

4.2.3 Kommersiell service

Borås centrumhandel finns om hörnet. En välsorterad livsmedelsbutik finns 600 m åt nordost. Detaljplanen medger handel i gatuplan och i föreslagen byggnad på kvarteret Vitsippan finns möjligheter till butikslokaler.

4.2.4 Tillgänglighet

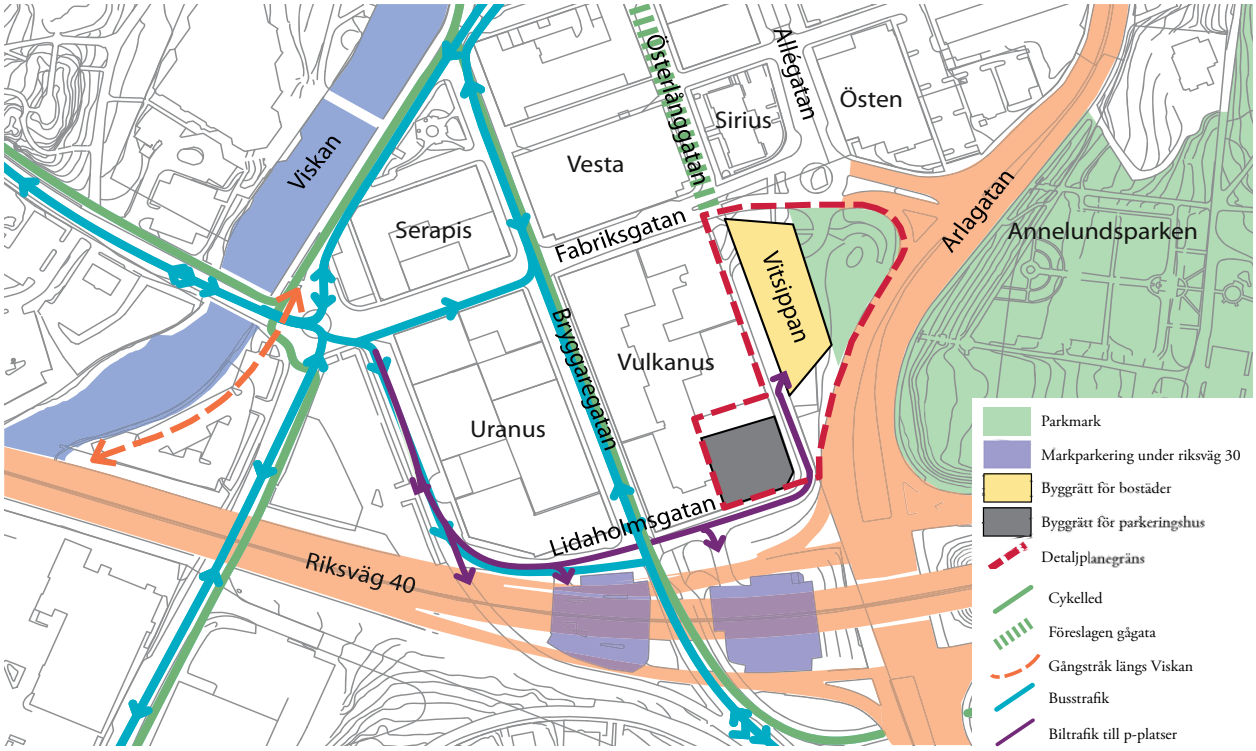
Området har bra förutsättningar för att bli tillgängligt för personer med funktionsnedsättning.

Lidaholmsgatan sett från norr

Kvarteret Vitsippan sett från norr

Österlånggatan vid Södra Torget

Övergångsställe vid Fabriksgatan.



Karta - översikt trafikstruktur

4.3 Gator och trafik

4.3.1 Gatunät

Planområdet angränsar till flera, mycket trafikerade gator. På Arlagatan passerar i genomsnitt 32 000 fordon/dygn, på Fabriksgatan 13 200 fordon/dygn och riksväg 40 passerar 23 800 fordon/dygn. Tillfart till befintlig parkeringsplats på kvarteret Vitsippan sker idag via rondell i korsningen Allégatan-Fabriksgatan alternativt via Österlånggatan söderifrån. Österlånggatan är avstängd för biltrafik mot Fabriksgatan.

Planförslaget är beräknat att tillskapa ca 80-100 nya lägenheter i området. Om de boende i området gör en resa med bil fram och tillbaka varje dag kommer det att generera ca 160-200 trafikrörelser vilket blir en liten del i ett område som redan är dimensionerat för en stor trafikbelastning. Kommunen bedömer att området går att bebygga utan att störningarna i området ökar betydligt.

Läget i centrum ger förutsättningar för att förflytta sig med kollektivtrafik och genom att gå eller cykla. För att arbeta med de nationella miljömålen och för att undvika framtida trafikproblem kan kommunen och exploatören göra ytterligare åtgärder för att påverka de boende i områdets resvanor mot ett mer hållbart resande. Ett exempel är att kommunen planerar att göra om Österlånggatan till en gågata, vilket ytterligare skulle förstärka gångstråken mot stadens kärna. Andra åtgärder som kan vara aktuella är att placera cykelförvaringen i byggnaden strategiskt, att det finns väderskydd och bra belysning. Det är viktigt att förutsättningarna för hållbart resande är goda redan vid inflytt. Målet är att det ska vara enklare att ta sig till jobbet genom att gå, cykla eller ta bussen när du bor i kvarteret Vitsippan.

4.3.2 Gång- och cykeltrafik

Trafikslagen blandas i stor utsträckning i centrum. Gång- och cykelnätet föreslås byggas ut enligt ”karta översiktlig trafikstruktur” ovan. Idag finns ett övergångsställe i rondellen mellan Allégatan och planområdet. För att förbättra övergången till kvarteret Vitsippan föreslås en upphöjd passage över Fabriksgatan.

4.3.2 Kollektivtrafik

Till Södra torget och Allégatan där många bussar passerar är det ca 170 meter. Till Resecentrum och järnvägsstationen är det ca 1 km och det tar cirka 10 minuter att gå.

4.3.3 Parkering

I dag har kommunens p-bolag sammanlagt 103 p-platser inom planområdet. Parkeringsberäkningar med den tänkta användningen av kvarteret Vitsippan visar att byggrättens parkeringsbehov ryms inom kvarteret Vulkanus. Hur många parkeringsplatser

som ska tillskapas kommer att behandlas i samband med bygglovet. Gällande p-norm beräknat med en föreslagen användning av byggätten ger upphov till 155 parkeringsplatser. De 155 platser som en tänkt byggnad genererar, tillsammans med de befintliga 103 platser som ska ersättas, blir sammanlagt 258 platser. En fullt utnyttjad byggrätt för parkeringshus inom kvarteret Vulkanus ger utrymme för ca 330 platser. Utöver platserna i Vulkanus beräknas även parkeringar att byggas under marken i kvarteret Vitsippan.

4.3.4 Angöring/varumottag

Infart till kvarteret Vitsippan sker från Österlånggatan via Lidaholmsgatan. Angöringsplatser och lastplats för bostäderna kommer att finnas utmed Österlånggatan. Infart till parkeringshuset i Vulkanus kan ske både från Lidaholmsgatan eller Österlånggatan.

4.4 Friytor

Annelundsparken ligger 100 m från planområdet. Stadsparken ligger 300 m från planområdet. I parkerna finns lekplatser och promenadstråk.

4.5 Teknisk försörjning

4.5.1 Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten sker i fastighetens nordvästra del mot Fabriksgatan-Österlånggatan där befintligt ledningsstråk finns. Befintlig spillvattenledning korsar tomtens norra del och där ska kommunen ha rätt att ha sina ledningar i ett u-område.

Aktuellt tryck i befintligt vattenledningssystem är inte tillräckligt för att försörja fastigheten. Lokal trycksteg-ring för fastigheten är nödvändig.

4.5.2 Brandvatten

Två brandposter finns i nära anslutning till fastigheten. En ca 20 meter nordväst och en ca 50 meter söder om fastigheten. Kapaciteten är vardera 1200 l/min.

4.5.3 Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt (LOD) inom tomtmark och i andra hand fördröjas inom tomtmark i magasin och tillsammans med dräneringsvatten vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinsvolymen bör motsvara minst 15 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna vid påkoppling av dagvatten till det allmänna dagvattennätet. Magasinet ska utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen.

4.5.4 Värme

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät i Fabriksgatan/Österlånggatan.

4.5.5 El, tele

För att ansluta till befintligt el- och telenät krävs en transformatorstation. Detaljplanen medger en byggrätt för en transformatorstation i gatunivå på fastigheten Vulkanus 6 eller 7, med åtkomst från Österlånggatan.

4.5.6 Avfall

Nya byggnader ska utformas med särskilt utrymme för källsortering av avfall. Inriktningen är att avfallsförråd ska inrymmas i bostadshusens bottenvåning och i bekväm anslutning till entrépunkter. Soprum föreslås att ligga i gatuplan med upphämtning från lastplats på Österlånggatan. Utrymme för bostädernas sopsortering förmodas vara i gatuplan men kommer att utredas i senare skede.

4.6 Störningar

4.6.1 Buller

Området belastas av trafikbuller från flera stora vägar främst riksväg 40 och Arlagatan. Eftersom det är vanligt att områden i tätorter har för höga bullervärlden så har Boverket tagit fram kriterier för när det kan vara motiverat med avsteg från riksdagens riktvärden. I kvarteret Vitsippan tillåts speciallösningar för buller eftersom området har andra miljömässiga fördelar som att; området ligger mycket centralt i staden, det har mycket nära kollektivtrafik och är en tidigare exploaterad mark som tål förtätning. Detta leder till fler bostäder i centrum vilket är en viktig politisk målsättning för en hållbar stadsplanering.

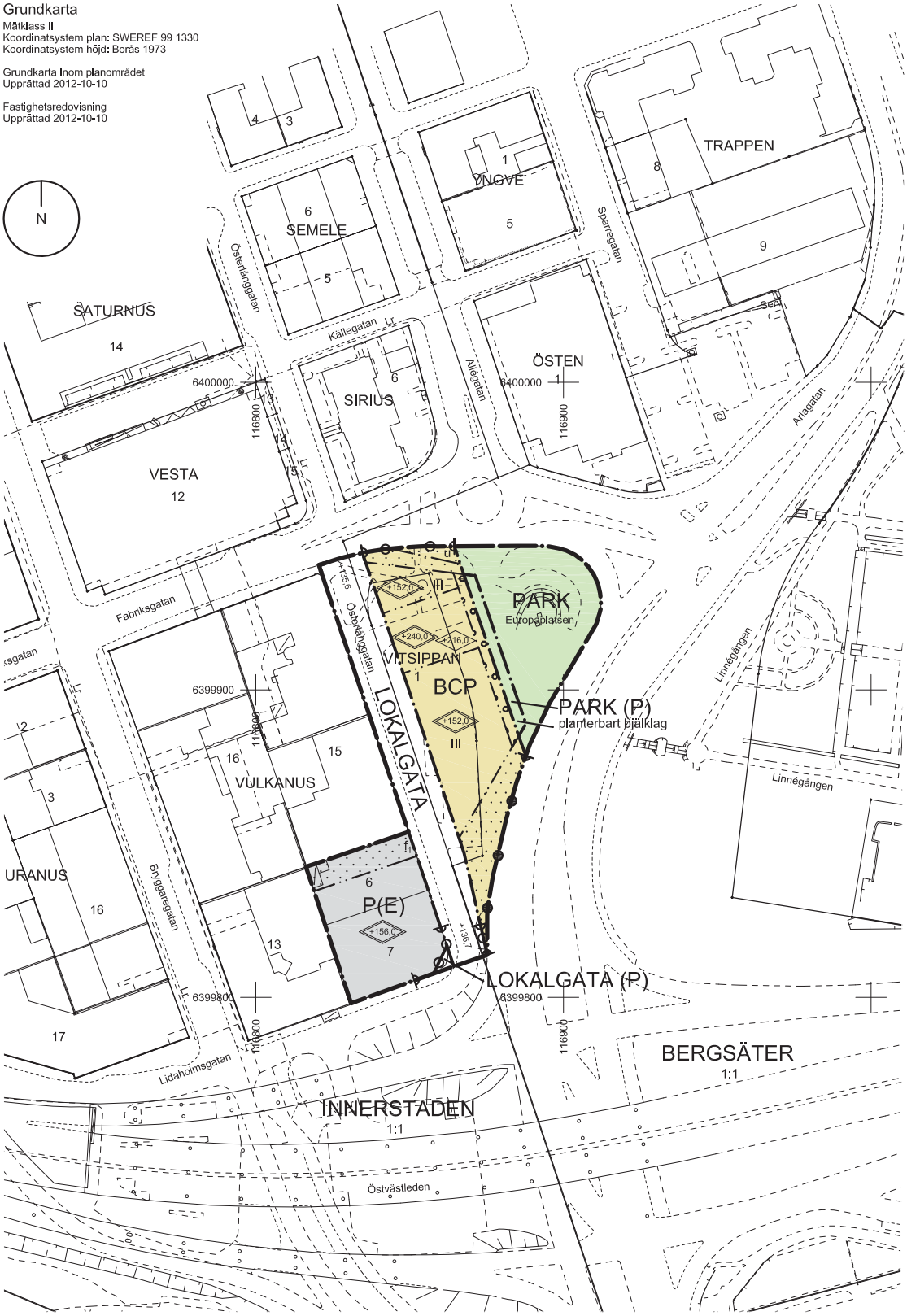
En trafikbullerutredning har gjorts av ACAD (Acoustic consulting and design) på uppdrag av AB bostäder, daterad 2011-11-22. Ekvivalenta ljudnivåer utan åtgärder ligger mellan 58-64 dB(A). Enligt Borås Stads bullerpolicy ska minst hälften av rummen i samtliga lägenheter ha fönster mot tyst sida där ekvivalenta ljudnivån är högst 45 dB(A). De boende ska även ha tillgång till en uteplats med ljudklass A, vilket innebär högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 60 dB(A) maximal ljudnivå. Eftersom byggrätten belastas av höga ljudnivåer vid samtliga fasader krävs speciallösningar (se illustration sida 12). Rosenbergs förslag med loggior (inglasade balkonger) får samtliga lägenheter minst hälften av rummen mot fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent bullernivå. Bullerskärmade uteplatser kan förläggas på översta våningen samt på lägde-

PLANKARTA

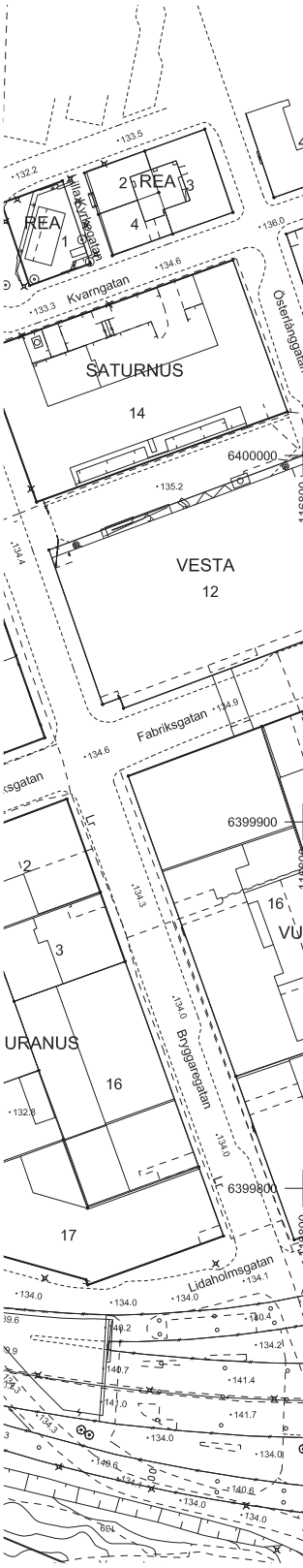
Grundkarta
Mätklass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 1330
Koordinatsystem höjd: Borås 1973

Grundkarta Inom planområdet
Upprättad 2012-10-10

Fastighetsredovisning
Upprättad 2012-10-10



ILLUSTRATIONSK



ARTA

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Plangräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokalgata
LOKALGATA (P)	Lokalgata från markplan till en fri höjd av 4,7 meter. Därför parkering.
PARK	Park
PARK (P)	Park, parkering under mark

Kvartersmark

BCP	Bostäder, från våning 4 och uppåt. Centrum. Parkering, endast under mark.
P(E)	Parkering (teknikbyggnad får finnas i gatuplan).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Utformning av allmänna platser

+0,00	Föreskriven höjd över grundkartans nollplan.
planterbart bjälklag	Marken får byggas under med planterbart bjälklag, högsta tillåtna höjd ovansida bjälklag är +137,0 över grundkartans nollplan.

Begränsningar av markens bebyggande

Marken får inte bebyggas.

Marken får byggas under, högsta tillåtna höjd ovansida bjälklag är +137,0 över grundkartans nollplan.

u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas.

Körbar utfart får inte anordnas, räcke ska finnas.

Utformning

+0,0 — Föreskriven lägsta totalhöjd i meter över grundkartans nollplan.

+0,0 — Högsta totalhöjd i meter över grunkartans nollplan.

III — Föreskrivet antal våningar ovan mark.

f_1 — Skärmvägg, som inte hindrar transporter till angränsande fastighet, får utföras i liv med intillliggande fasad.

Byggnadsteknik

Utöver högsta totalhöjd får ljusschakt och teknikanläggningar finnas.

För planterbart bjälklag skall det utöver högsta tillåtna höjd för bjälklaget finnas ett jordlager som ansluter till befintlig mark.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Fastighetsplan (tomtindelning) för Vitsippan 1akt nr; 1583K-BN1203/1967 upphör i sin helhet att gälla när planen vinner laga kraft. Fastighetsplan (tomtindelning) för kvarteret Uranus och Vulkanus 1583K-BN2 upphör att gälla för fastigheterna Vulkanus 6 och 7.

UPPLYSNINGAR

Innan schaktning utförs ska grundvattenytans läge kontrolleras. Geotekniskutredning, WSP, 2012-07-10.

Riktvärden för buller för bostäder överskrids på platsen. Enligt Borås Stads Riktlinjer för trafikbuller kan avsteg beviljas i centrum. Riktlinjen säger bland annat att det i bostad där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad är 55-60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida med högst 50 dBA och bostaden ska ha tillgång till uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 65 dBA maximal ljudnivå.

I bostad där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad är 60-65 dBA ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida med högst 45 dBA och bostaden ska ha tillgång till uteplats med högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå och 60 dBA maximal nivå. Borås Stads Riktlinjer för trafikbuller antagna av KF 2009-12-17.Tyst respektive ljuddämpad sida kan uppnås med helt slutna loggior. Trafikbullerutredning, ACAD-International AB, 2011-11-22.

Till planen finns en översiktlig riskbeskrivning, Brandskyddslaget 2011-05-20.

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas inom planområdet.

Planavgift ska tas ut i samband med bygglovet.

ndkartans beteckningar

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

BORÅS STAD

Detaljplan för Centrum		Samrådshandling	
Vitsippan 1 m.fl.		Beslutsdatum	Inst
		Samråd 2012-06-19	SBN
Borås stad, Västra Götalands län		Utställning 201X-XX-XX	SBN
Upprättad 2012-10-19	Revliderad 201X-XX-XX	Godkännande 201X-XX-XX	SBN
		Antagande 201X-XX-XX	SBN/KF
Tomas Rossing Stadsarkitekt	Kristina Axelsson Planarkitekt	Laga kraft 201X-XX-XX	
Skala 1:1000 A1, 1:2000 A3 0 10 20 30 40 50 100 m		BN 201X-XXXXXX	

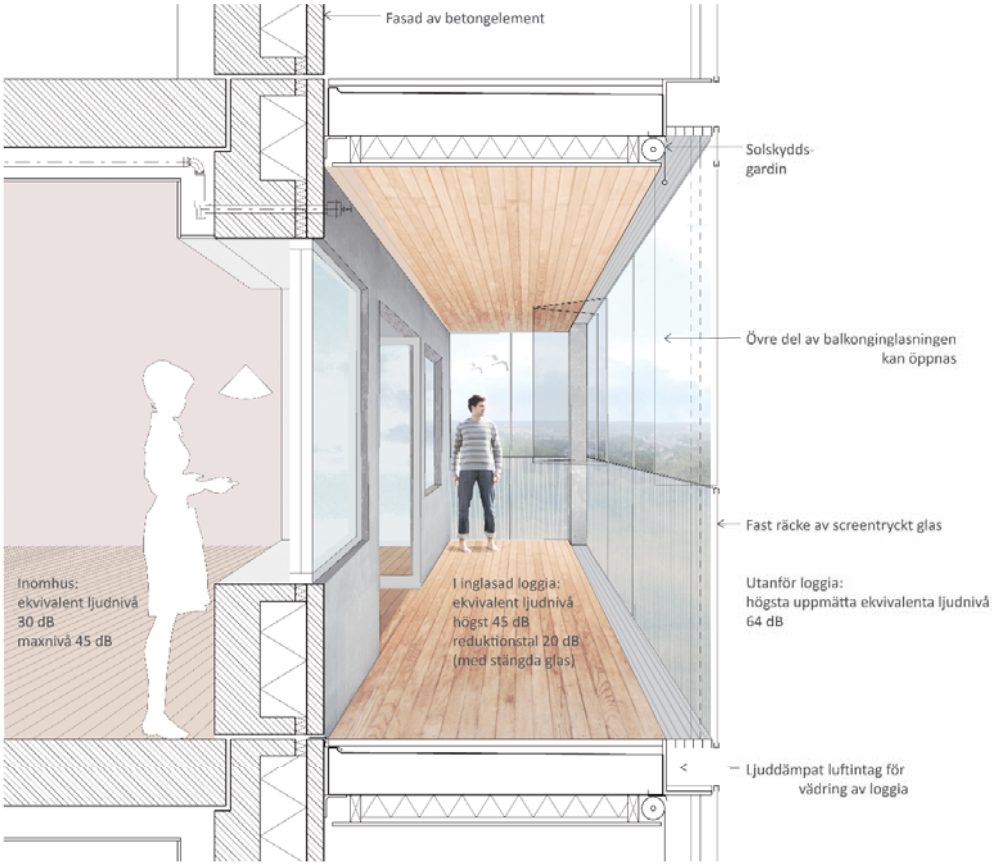


Illustration som visar hur loggiorna dämpar buller.

lens tak. Dessa skärmas av så att krav för ljudklass A uppfylls, d.v.s. högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 60 dB(A) maximal ljudnivå. För att ha ett mått på vad som är goda bostäder i bullerutsatta områden har ett system för ljudkvalitetspoäng arbetats fram. Ljudkvalitetspoäng är ett system för bedömning där en rad olika faktorer räknas in t.ex. hur bullrigt grannskapet är. Syftet med ljudkvalitetspoängen är att undvika dåliga lösningar som t.ex. ger höga bullernivåer inomhus. Medelvärdet för samtliga lägenheter i projektet ska vara minst 5 och ingen lägenhet får ha lägre än 0 poäng. I utförd beräkning med Rosenbergs förslag får varje enskild lägenhet 6 ljudkvalitetspoäng. Det redovisade förslaget är ett sätt att lösa utformningen för att störningarna från buller ska minska. Planen låser ej denna utformning utan redovisar att marken är lämplig att bebygga. De tekniska lösningarna med ljuddämpning i byggnaden kommer att hanteras i bygglovet.

4.6.2 Vibrationer

Markvibrationer från biltrafik, särskilt tung trafik, samt även från bilar i parkeringsgarage måste beaktas så att vibrationer ej fortplantas in till lägenheterna. Vid byggnation ska pålning och grundläggning dimensioneras så att riktvärden för vibrationer inte överskrids.

4.6.3 Farligt gods och risker

Riksväg 40 är en primär led för farligt gods. Olika verksamheter kräver olika skyddsavstånd till vägen, avstånden är räknade från väggmitten. Parkeringshuset på kvarteret Vulkanus 50 meter ifrån vägen. Centrumfunktionerna i Vitsippan ligger ca 100 meter från vägen. Högdelen där bostäder tillåts ligger 150 meter från vägen, vilket innebär att föreslagen bebyggelse följer de rekommendationer som anges i Lässtyrelsens riskpolicy.

En översiktlig riskutredning har gjorts i programskedet av FB Engineering AB 2006-12-19. Efter det har en kompletterande utredning gjorts av Brandskyddslaget Översiktlig riskutredning 2011-05-20 som finns att läsa i bilagan. Brandskyddslagets utredning rekommenderar att områden utomhus mellan riksväg 40 och byggnaden utformas så att människor inte lockas att vistas där mer än tillfälligt, därför får detta område inte bebyggas. Exempelvis kan parkeringsplatser tillåtas men inte lekplatser eller uteserveringar. I riskutredningen föreslås även att huvudentréer bör undvikas mot väg 40 (söder ut) och att det ska finnas minst en utrymningsväg som mynnar bort från väg 40. Utrymningsvägar och brandsäkerhet följs upp i bygglovet där en helhetsbedömning görs av även andra faktorer som skydd mot brand och andra olyckor.

5. Förslag till utformning

5.1 Stadsbild

Föreslagen byggnad inom kvarteret Vitsippan är tänkt att tillföra stadskärnan ett landmärke. Genom byggnadens placering i fonden av Allégatan och Österlånggatan skapas en visuell kontakt mellan den norra och södra delen av centrum.

Huskroppen är placerad så att gaturummet förstärker stadsmiljön längs Österlånggatan, samtidigt som rummet ut mot Arlagatan och stadsmotorvägen blir ett nytt stadsrum i en ny skala. Byggnaden kommer att vara väl synlig från andra delar av staden.

5.1.1 Ny bebyggelse Kvarteret Vitsippan

Planen tillåter ett 24-30 våningar högt punkthus vilket kan rymma ca 80-100 lägenheter. Byggrätten är utformad så att de tre understa våningarna kan bli en utbredd huskropp som bas för det höga huset. I dessa våningar tillåts centrumfunktioner, så som restaurang, butiker och konferenslokaler. Parkering för bostäderna planeras i en till två våningar under byggnaden. För att göra planen mer flexibel tillåts hotell och kontor från bottenvåning och uppåt.

Rosenbergs utformningsförslag bygger på att alla lägenheter har fönster i två väderstreck samt att alla lägenheter ska ha en loggia. Loggians utformning och placering ger lägenheterna en stor uteplats och det ger också fasaden ett speciellt karaktärsdrag.

Loggian fyller också en viktig funktion som bullerdämpare och bidrar till att lägenheterna får en tyst sida. För att få en bra ljudnivå i bostaden är loggiorna inglasade. Glasade balkongdörrar och fönster mot loggian ger ljusa lägenheter.

Det fasadutryck som Rosenbergs föreslår bygger på platsens historia och förutsättningar. Höghusets gavlar och den massiva sockeln byggs upp av tegelklädda betongelement med reliefverkan som anknyter till omgivande tegelbebyggelsen. Ett lättare, textilt mönstertema tas upp i det skira spröjsverk som bildas av tunna metallprofiler i lägenheternas loggior.

Bostäderna får en vid utsikt över staden, trafikflöden och landskapet. Lägenheterna erbjuder en god tillgång till ljus och har en omedelbar närhet till stadens centrum, parker, Viskan och goda kommunikationer.

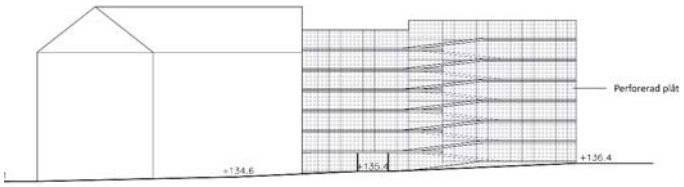
5.1.2 Ny bebyggelse Vulkanus 6 och 7

Detaljplanen möjliggör för parkeringshus i 7 våningar på kvarteret Vulkanus. På en begränsad del av den första våningen, mot Österlånggatan, tillåts även en transformatorstation. Byggnaden innebär att kvarteret sluts. Gestaltningen av parkeringshuset är viktigt,

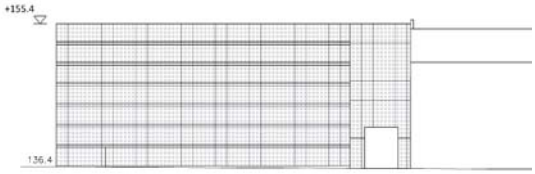
Allégatan mot söder

Österlånggatan vy mot söder

Så här skullle platsen kunna se ut när man kommer från söder.



Kvarteret Vulkanus fasad mot Lidaholmsgatan, skala 1:1000



Kvarteret Vulkanus fasad mot Österlånggatan, skala 1:1000

huset ska utgöra ett positivt tillskott till kvarteret. Eftersom motorvägen ligger högt och grannskapet planeras för höga hus är utseendet på byggnaderna viktigt även uppifrån. Fasaderna ska ägnas särskild omsorg så att gaturummet blivit trivsamt och tryggt.

5.1.3 Solstudie

En solstudie har gjorts för 24 våningar som visar att inga bostadshus beskuggas den nya byggrätten. Skillnad i beskuggning mellan 24 och 30 våningar bedöms inte vara stor. Större delen av marken som skuggas är vägområde. Byggnadens smala karaktär gör att skuggbildningen inte blir stor. Delar av Annelundsparken får mer skugga under sen eftermiddag och tidig kväll från april-augusti. Europaplatsen skuggas på eftermiddag och kväll från vår till höst. På morgonen skuggas det sydöstra hörnet på av Oscar Jacobsons kontorshus delvis. På vår- och höstdagjämning skuggas även sydfasaden på fastigheten Saturnus 14 på morgonen. Från vår till höst kommer det sydöstra hörnet på kvarteret Sirius att skuggas något mitt på dagen. Solstudie Rosenbergs Arkitekter 2012-02-09 finns i bilagan.

6. Förklaring av planbestämmelser

6.1.1 Allmänna platser

Bestämmelsen LOKALGATA visar att Österlånggatan ska ha kvar sin användning som kommunal gata. Gatan utformas som en gångfartsgata. Gatan är enkelriktad främst avsedd för trafik som ska till kvarteret, ej genomfart. Europaplatsen är en allmän park i planen med beteckningen PARK. Det finns även en del av parken som har bestämmelsen PARK (P) vilket betyder att den delen av planområdet ska vara anlagd park i marknivå och att den får ha parkering under mark. Denna bestämmelse gör att marken kan delas i en tredimensionell fastighet med parkering för bostadsändamål under mark och allmän platsmark och park ovan mark.

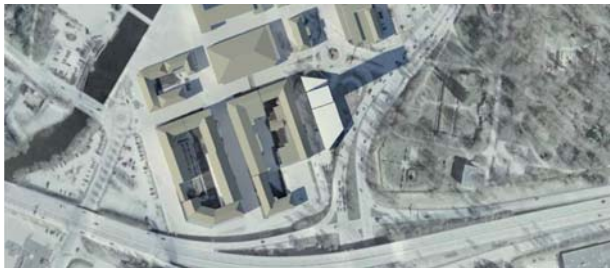
6.1.2 Kvartersmark

Beteckningen BCP står för Bostäder, Centrum och Parkering. Bestämmelsen B (Bostäder) tillåts endast från våning fyra och uppåt. För lågdelen är föreskrivet våningar tre. Det är alltså inte tillåtet att ha bostäder i den låga delen av byggrätten eftersom det där bara tillåts tre våningar. När våningsantalet räknas skall bostadsvåningarna räknas från markplan där första våningen i markplan är våning 1.

Bestämmelsen C (Centrum) tillåter all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Till exempel handel, butiker, service, kontor, föreningslokaler, restauranger, hotell och så vidare. Centrumändamål är tillåtet i hela byggrätten från bottenvåningarna hela vägen upp.

20:e maj klockan 09:00

20:e maj klockan 15:00



20:e maj klockan 12:00.

20:e maj klockan 18:00.

Bestämmelsen P (Parkering, under mark) tillåter parkering i garage under mark i byggrätten.

Bestämmelsen P(E) på fastigheten Vulkanus tillåter parkering ovan mark. Bestämmelsen tillåter även att en transformatorstation får byggas i markplan i parkeringshuset.

6.1.3 Utformning av allmänna platser

Bestämmelsen om föreskriven höjd över gatans nollplan är höjder som är satta i början och slutet av Österlånggatan för att reglera gatumarkens höjd.

Bestämmelsen ”planterbart bjälklag” finns på området med användningen PARK (P) och visar att marken får bebyggas under med planterbart bjälklag och att högsta ovansida på bjälklaget får vara +137,0 över grundkartans nollplan. Bestämmelserna om att marken får byggas under är satta för att förhindra att marken bebyggs ovanför markplan. Det ska finnas jordmån ovanför bjälklaget för att ansluta till befintliga höjder i parken.

6.1.4 Begränsningar av markens bebyggande

De delar av planområdet som är markerade med prickar är mark som inte får bebyggas. Bestämmelsen u längst i norr reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detta betyder att marken inte kommer att tillhöra kommunen men att kommunen har rätt att ha åtkomst till sina ledningar där. Denna rättighet ska säkras med ett servitut.

Marken som på plankartan har ett mönster med ringar har samma innebörd som bestämmelsen ”planterbart bjälklag” men har ett mönster eftersom det är på kvartersmark.

6.1.5 Utfart stängsel

Det finns två olika bestämmelser för utfartsförbud som reglerar att fastigheten Vitsippan inte får ha sin utfart mot Fabriksgatan eller Arlagatan. Mot Arlagatan ska det även finnas ett räcke.

6.1.6 Utformning

När det gäller bebyggelsens höjd finns en högsta tillåtna höjd räknat från gatans nollplan det vill säga att byggnadens högsta höjd är skillnaden mellan +136 och +240 vilket innebär att huset kan vara som högst ca 104 meter. För byggrättens höga del finns även en lägsta plushöjd på +216 vilket motsvarar ca 80 meter från marken. Den lägsta tillåtna höjden är satt för att byggrätten ska användas som ett landmärke. Byggrätten tillåter en lägre byggnadsdel med en lägsta höjd på +152 meter vilket motsvarar en 19 meter hög byggnad från gatan räknat.

Bestämmelsen III föreskrivet antal våningar betyder att lågdelens byggrätt som är 19 meter hög endast får användas till att bygga 3 våningar ovan mark. Det är alltså inte tillåtet att bygga fler våningar ovan mark, under mark får man bygga fler våningar. Detta är bland annat för att takhöjden i de tre första våningarna ska bli rymlig samt att lågdelen inte skall kunna användas för bostadsändamål eftersom bostäder bara är tillåtet från och med våning 4 räknat från markplan.

Bestämmelsen f_1 på kvarteret Vulkanus tillåter att det får byggas en skärmvägg, som inte hindrar transporter till angränsande fastighet, i liv med intilliggande fasad. Detta för att säkra så att fönsterna på fastigheten Vulkanus 15 kan vara kvar och för att ha kvar möjligheten för transporter till kvarteret Vulkanus.

6.1.7 Byggnadsteknik

Utöver högsta byggnadshöjd på lågdelen får ljusschakt med tak och teknikanläggningar finnas. Detta innebär att utöver den högsta tillåtna höjden så kan t.ex. en hissanordning sticka upp och t.ex. på lågdelen av byggnaden så får taket på ljusgårdarna sticka upp ovanför högsta tillåtna höjd för lågdelen.

6.1.8 Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dagen då planen vunnit laga kraft. En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Syftet med genomförandetiden är att reglera vilka skyldigheter och rättigheter som planen medför för markägarna och kommunen.

Fastighetsplan (tomtindelning) för Vitsippan 1:1 upphör i sin helhet att gälla när planen vinner laga kraft. Fastighetsplan (tomtindelning) för kvarteret Uranus och Vulkanus 1583K-BN2 upphör att gälla för fastigheterna Vulkanus 6 och 7. Skälet att upphäva fastighetsplanen är att ta bort hinder för framtida fastighetsregleringar.

6.1.9 Upplysningar

På planen finns upplysningar som inte gäller som planbestämmelser utan ska ses som rekommendationer eller en hänvisning till mer information i t.ex. utredningar. Innan schaktning utförs bör grundvattenytans läge kontrolleras. Detta är en rekommendation som grundar sig på uppgifter i geoteknisk utredning, WSP, 2012-07-10.

Riktvärden för buller överskrids på platsen. På plankartan står en upplysning om vilka riktlinjer som gällde när denna planen togs fram och hur bullerfrågan avses att hanteras. Det finns även en referens till nuvarande bullerpolicy samt en trafikbullerutredning ACAD-International AB, 2011-11-22. Det krävs att man i samband med bygglovet gör åtgärder för att

minska buller i byggrätten. Dessa tekniska lösningar låses ej i planen eftersom det kan förhindra att ny teknik tillämpas i framtiden. Den tillhörande bullerutredningen visar att platsen går att bebygga enligt förslaget och att förslaget följer Borås Stads bullerpolicy. I förslaget är det tänkt att tyst respektive ljuddämpad sida kan uppnås med helt slutna loggior. Detta kommer att följas upp i samband med bygglovet där bland annat Boverkets byggregler reglerar tillåtna bullernivåer.

I bygglovet kommer även brandskydd och riskfrågor att följas upp. Därför finns en hänvisning till en översiktlig riskutredning gjord av Brandskyddslaget 2011-05-20.

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas inom planområdet. Detta innebär att dagvatten ska fördröjas på kvartersmark.

7. Konsekvenser

7.1 Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Behovsbedömningen har kommit fram till att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan men att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

Trafikbuller
Geoteknik
Skuggbildning
Stadsbild/Landskapsbild
Vindar vid höga byggnader
Risker

7.2 Hållbar utveckling och hushållning med naturresurser

Bedömningen är att planutformningen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning. Bättre utnyttjande av redan exploaterad mark i centralt läge med gångavstånd till stadens utbud ger förutsättningar för hållbart resande och hushållande av naturresurser.

7.3 Miljö

7.3.1 Kulturvärden och stadsbild

Inga kulturvärden påverkas inom detaljplaneområdet. Att bebygga kvarteret Vulkanus 6 och 7 innebär att kvarteret sluts och blir ett tillskott i stadsmiljön. Kvarteret Vitsippan med omgivning har utgjort en trafikplats sedan 1930- och 1940-talet och har aldrig varit bebyggd. Föreslagen bebyggelse inom kvarteret Vitsippan är ett nytt inslag i stadsbilden och i en helt annan skala än den befintliga rutnätsstaden. Eftersom rutnätsstaden slutar norr och öster om planområdet och motorvägen tar vid söder om i en annan skala kan föreslagen byggnad ses som en övergång mellan stadsrummen och en port till staden för bilburna samtidigt som staden kompletteras med ett identitetskapande landmärke och orienteringspunkt.

7.3.2 Grönområden

Föreslagen bebyggelse inom kvarteret Vitsippan innebär att några träd försvinner. Även del av Europaplatsens gräsplantering försvinner. Nya träd kommer att planteras utmed Österlånggatan. Europaplatsen görs om något för att få ett bättre samspel med föreslagen bebyggelse inom kvarteret Vitsippan.

7.3.3 Tillgänglighet - Handikappanpassning

Tillgängligheten är god inom kvarteren. En ny passage över Fabriksgatan ökar tillgängligheten till området.

7.3.4 Infrastruktur

Befintlig infrastruktur kan nyttjas. Elnätet måste byggas ut för att försörja planområdet. Österlånggatan planeras att göras om till gågata.

7.4 Sociala värden

Ett förverkligande av detaljplanen innebär en möjlighet för ökad trygghet i närområdet med fler människor som rör sig i området, kundunderlaget stärks i centrum och orienterbarheten i staden förbättras.

7.4.1 Nya arbetstillfällen

Detaljplanen möjliggör etablering av t.ex. kontor, hotell och centrumverksamheter. Föreslagna bostäder stärker kundunderlaget generellt i centrum.

7.5 Hälsa och säkerhet/störningsskydd

7.5.1 Miljökvalitetsnormer/Luftföroreningar

Planförslaget bedöms inte påverka halten av luftföroreningar i området.

7.5.2 Dagvatten

Området består idag av en hårdgjord yta som kommer att bebyggas. Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt (LOD) inom tomtmark och i andra hand fördröjas inom tomtmark i magasin under mark och tillsammans med dräneringsvatten vid behov avledas till allmän dagvattenledning se byggnadsteknisk planbestämmelse.

7.5.3 Risk för höga/låga vattenstånd, förorening av grundvatten

Grundvattennivån står relativt högt inom planområdet. Den geotekniska undersökningen som rekommenderar att grundvattennivån ska bestämmas noggrannare.

7.5.4 Förorenad mark

Översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts WSP, 2012-07-03. Sammantaget bedömer WSP inte att de uppmätta föroreningsnivåerna utgör ett hinder för att bygga höghus med bostäder i området. Vidare gör inte heller de uppmätta föroreningshalterna i jordmassorna att överskottsmassor från området bedöms behöva tas till speciell mottagningsanläggning med avseende på föroreningsinnehåll.

7.5.5 Trafikmiljö

Planen innebär acceptabel påverkan på trafikmiljön.

7.5.6 Buller

Bostäderna kommer att vara utsatta för trafikbuller från främst Arlagatan och riksväg 40. Bullerskyddsåtgärder föreslås som enligt utarbetade råd och riktlinjer innebär en godtagbar boendemiljö med hänsyn till trafikbuller.

7.5.7 Skakning/vibrationer

Trafiken på riksvägen och Arlagatan kan ge vibrationer. Byggnadens höjd gör att den utsätts för vindpåverkan. Vid byggnation ska pålning, grundläggning och byggnadskonstruktionen dimensioneras så att inte riktvärdena för vibrationer överskrids.

7.5.8 Ljusstörningar

Utryckningsfordon, vägtrafik samt gatubelysning och skyltning kan i viss uträckning ge störningspåverkan på bostäder.

7.5.9 Elektromagnetiska fält/störningar

Transformatorstation i området ska utformas så att elektromagnetiska fält inte överskrider gällande riktvärden.

7.5.10 Åtgärder för säkert byggande

Markområdet har bra förutsättningar för att undvika att t.ex. sättningar uppstår. På plankartan finns upplysningar om att det finns en geoteknisk utredning gjord Geoteknisk utredning, WSP, 2012-07-10.

7.5.10 Farligtgodstransport

Riksväg 40 är transportväg för farligt gods. Olika verksamheter har olika rekommenderade skyddsavstånd. Avstånden i planen följer de som anges i Lässtyrelsens riskpolicy.

7.5.11 Riskbedömning

En riskutredning gjordes i programskedet för aktuellt område på grund av närheten till farligtgodsled. Utredningen konstaterar att när ny sträckning av riksväg 27 byggs förväntas stora delar av farligtgodstransporterna att ske där istället för på riksväg 40 genom centrala Borås. Detta tillsammans med den hastighetssänkning som skett från 90 - 70 km/m på riksväg 40 gör att riskbilden för planområdet bedöms vara låg. Andra rekommendationer redovisas trots låg riskbild och bestämmelse om störningsskydd finns. Kommunen bedömer att riskbilden är låg med dessa åtgärder vidtagna.

8. Administrativa frågor

8.1 Genomförandetid

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

8.2 Fastighetsplan

Fastighetsplan (tomtindelning) för Vitsippan 1:1, akt nr: 1587K-BN1203/1967 upphör i sin helhet att gälla när planen vinner laga kraft. Fastighetsplan (tomtindelning) för kvarteret Uranus och Vulkanus 1583K-BN2 upphör att gälla för fastigheterna Vulkanus 6 och 7.

8.3 Handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planen avses antas av Kommunfullmäktige.

8.4 Planavgift

Planavgift enligt taxa tas ut vid prövning av lovärenden.

8.5 Planunderlag

Utredningar avseende radon, risker, buller och solstudie utgör planunderlag. Till planen finns geoteknisk undersökning och en översiktlig miljöundersökning. Vid projektering av huset kommer vindstudie att göras.

8.6 Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har upprättats av Borås Stads Samhällsbyggnadsförvaltning under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar. Arbetet har skett i samverkan med exploatören och Rosenbergs arkitekter.

Planavdelningen

Tomas Rossing	Kristina Axelsson
stadsarkitekt	planarkitekt

Genomförande-beskrivning

Detaljplan för Centrum, VITSIPPAN 1 m.fl. Borås Stad, upprättad den 19:e oktober 2012

1. Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

2. Organisatoriska frågor

Detaljplanen är upprättad på initiativ från AB Bostäder, nedan kallad exploatören, och avser möjliggöra byggnation av ett 24-30 vånings hus i kvarteret Vitsippan.

2.1 Tidplan

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande och följande tidplan gäller:

Samråd	3:e kvartalet 2012
Granskning	1:a kvartalet 2013
Antagande	2:a kvartalet 2013
Laga kraft	2:a kvartalet 2013

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

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige i Borås Stad. Byggstart för Vitsippan är beräknad till 2014.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum som planen vinner laga kraft. Begreppet ”genomförandetid” innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

2.3. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för allmän platsmark. Exploatören ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

2.4. Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Detta ska reglera överlåtelse av mark samt vem som bekostar de åtgärder på allmän platsmark som är nödvändiga.

3. Fastighetsrättsliga frågor

3.1. Fastighetsägare

Borås kommun äger marken inom planområdet.

3.2. Fastighetsplan

Fastighetsplanen för Vitsippan 1 upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsplanen för Uranus och Vulkanus upphör att gälla för fastigheterna Vulkanus 6 och 7 när detaljplanen vinner laga kraft.

3.3. Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning bedöms kunna genomföras i form av avstyckning och fastighetsreglering. Vid fastighetsbildningsförrättningen kommer bland annat gata och parkmark att tillföras lämpliga fastigheter.

Inom kvarteret Vitsippan ska exploatören uppföra ett hus på 24-30 våningar. På de tre nedersta våningarna av huset ska det vara centrumfunktioner till exempel handel och kontor. På övriga våningar ska det vara bostäder, kontor eller hotell. Under huset ska ett parkeringsgarage i ett eller två plan byggas för att försörja huset med parkeringsplatser. I och med husets olika beskaffenheter så kommer 3D-fastighetsbilding göras där handels- och kontorsdelen kommer att urholka Vitsippan 1.

3.4. Servitut och ledningsrätt

Fastigheten Vulkanus 15 har rätt att använda fastigheterna Vulkanus 6 och 7 för in- och utfart för godstransport. Detta har beaktats i planförslaget. Fastigheten Vulkanus 16 använder Vulkanus 6 och 7 för in- och utfart för godstransporter, denna möjlighet upphör i och med planens genomförande.

Den kommande 3D-fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar av sådant slag, som kan komma att bli erforderliga för ordnande av gemensam grundläggande stomme, teknikutrymmen, sophanteringsutrymmen, trapphus- och hisskommunikation, utrymningsvägar, trafik-, fjärrvärme- ventilations-, el-, vatten-, avloppsoch dräneringsfrågor m.m.

Ett flertal underjordiska ledningar finns i området. I de fall där ledningarna flyttas kan fastighetsbildning i form av ny förrättning behövas. Ledningar som ham-

nar på kvartersmark markeras med u-område alternativt prickmark och säkras med servitut eller ledningsrätt. Avtalsservitut bör respektive ledningsägare teckna med exploatören.

3.5. Arrende och övriga upplåtelser

Parkeringsbolaget arrenderar idag Vitsippan 1 för parkeringsändamål. Detta arrende kommer att sägas upp. Såvida inte annat bestäms senare kommer parkeringsbolaget ges möjlighet att få bygga parkeringshus på kvarteret Vulkanus. I den mån exploatörens parkeringsplatser inte räcker i kvarteret Vitsippan så ska exploatören få tillgång till parkeringsplatser i detta hus.

Mark för transformatorstation ska upplåtas på lämpligt sätt.

Den återvinningsstation som idag står på Vitsippan kan inte vara kvar när marken ska bebyggas.

4. Tekniska frågor

4.1. Vatten och avlopp, dagvatten samt värme

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet som finns utbyggt i området.

Trycket i befintlig vattenledning är inte tillräckligt för att försörja fastigheten. Lokal tryckstegringspump är därför nödvändig. Anordningar för lokal tryckstegring av vatten bekostas av exploatören. Anordningar för fördröjning av dagvatten inom fastigheten bekostas av exploatören.

Det nya kvarteret ska anslutas till fjärrvärme som finns utbyggt i området.

4.2. El och tele

Området kan anslutas till befintligt telenät.

För att kunna försörja den nya bebyggelsen med el krävs att en transformatorstation byggs. Transformatorstationen ska byggas i parkeringshuset i gatunivå.

4.3. Trafik

Den del av Österlånggatan som går utmed Vitsippan planeras bli enkelriktad. Exploatören kommer att behöva stänga av gatan under byggnationen samt återställa gatan då huset är byggt. Detta ska göras i samråd med tekniska förvaltningen på Borås Stad.

5. Ekonomiska frågor

5.1. Exploateringskostnader

Åtgärder som ska göras för att förbättra tillgängligheten på gatumark i angränsning till planområdet ska bekostas av exploatören.

Exploatören ska bekosta återställande och upprustning av gata, upprustning av parkområde samt återplantering av träd som försvinner på grund av exploateringen.

Om inte parkeringsbolaget kommer att bygga parkeringshuset på Vulkanus (se punkt 3.5) så är det exploatörens ansvar att bygga det.

5.2. Ledningsåtgärder

Utbyggnad av övriga ledningar såsom vatten, avlopp, el, tele, värme m.m. bekostas av respektive ledningsägare som finansierar utbyggnaden genom anslutningsavgifter. I de fall ledningar behöver flyttas på grund av exploateringen ska det bekostas av exploatören.

5.3. Plankostnader

Planavgift tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

Markavdelningen

Jenny Tiberg

BORÅS STAD

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