BORÅS STAD

Dp

Detaljplan för del av Sandared,

Sandared 1:81 m.fl.

Samråd BN 2011-1780

Översiktskarta

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse och att utveckla befintlig industribyggnad med en mer flexibel användning. Syftet är att ny bebyggelse ska anpassas till sin närmiljö och att allmänheten ska kunna ta sig genom området från Sandared centrum till Viaredssjön.

Området som tidigare använts för industriändamål, har en tydlig koppling till såväl centrum i Sandared som till strandområdet utmed Viaredssjön.

Detaljplanen innebär att ca 80 nya lägenheter kan byggas i centrala Sandared. Delar av befintlig industribyggnad rivs och kompletteras med byggnader för bostäder, verksamheter, handel och kontor. Dagvatten ska fördröjas lokalt och en damm föreslås nära sjön. De två befintliga tennisbanorna ska flyttas till området vid tennishallen väster om planområdet.

Förslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Strandskyddet föreslås att upphävas inom all kvartersmark inom planområdet. I en avvägning mellan att bygga bostäder i området eller att bibehålla den markanvänding som finns med industribebyggelse, har marken bedömts mer lämplig för bostadsbebyggelse.

Innehåll

Planbeskrivning 4

1. Inledning 4
2. Bebyggelse 4
3. Gator och trafik 8
4. Teknisk försörjning 9
5. Mark 9
6. Vatten 11
7. Störningar på platsen 12
8. Planbestämmelser 14
9. Övergripande beslut 15
10. Konsekvenser 16
11. Administrativa frågor 18

Genomförandebeskrivning 19

1. Inledning 19
2. Organisatoriska frågor 19
3. Fastighetsrättsliga frågor 20
4. Ekonomiska frågor 20
4. Tekniska frågor 21

Varför detaljplan? 24

1. När görs en detaljplan? 24
2. Innehållet i en detaljplan 24
3. Detaljplanens skeden 24

Planbeskrivning

Detaljplan för Sandared, Sandared 1:81 m fl, Borås Stad, upprättad den 16 november 2015.

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med planändringen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse och att utveckla befintlig industribyggnad med en mer flexibel användning. Syftet är också att allmänheten ska kunna ta sig genom området från Sandared centrum till Viaredssjön.

Området som tidigare använts för industriändamål, har en tydlig koppling till såväl centrum i Sandared som till strandområdet utmed Viaredssjön.

Att förädla området med bostäder kan göra strandområdet mer attraktivt. Samtidigt ger det möjlighet för invånare i Sandared att bo kvar och bidrar till en mer blandad befolkning samt stärker underlaget för kollektivtrafik och service.

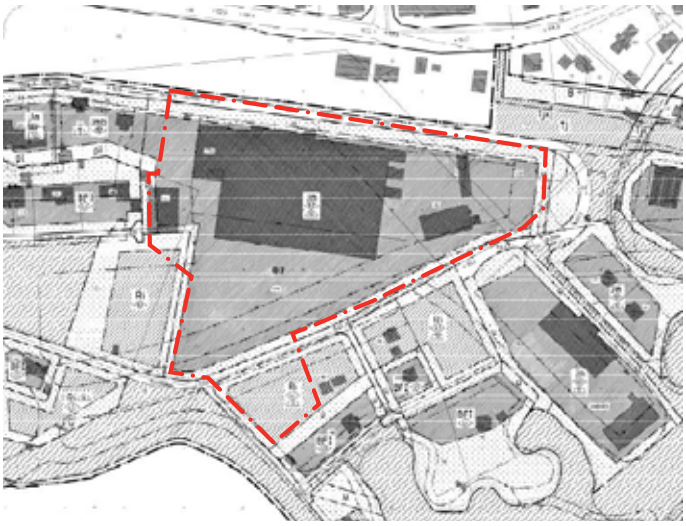
Planområde

Planområdet är beläget i Sandared, ca 1 mil väster om Borås. Området avgränsas i norr av Industrivägen och i söder och öster av Promenaden. Planområdet omfattar ca 3,4 ha.

Borås stad äger Sandared 1:88, 1:89 och 1:591. Sandared 1:81 och 1:82 är i privat ägo.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller stadsplanen P820 från 1988-02-19. För fastigheten Sandared 1:81 gäller industriändamål med en maxhöjd på 8 meter. 70% av fastigheten får bebyggas. Sandared 1:88 och 1:106 är planlagda för idrott. Promenaden är planlagd som allmän plats.



Utsnitt från gällande detaljplan. Aktuellt område är redovisat som industriområde (Jm) och idrott (Ri).

Gällande plan P1211 från 2015-05-25 för fastigheterna Sandared 1:77 och 1:591 väster om planområdet möjliggör att de tennisbanor som idag ligger inom aktuellt planområde kan ersättas av nya banor intill tennishallen.

Kommunala beslut

Planuppdraget har initierats av en ansökan om planändring från fastighetsägaren som vill uppföra flerbostadshus inom området. Kommunstyrelsen har den 10 april 2012 beslutat uppdra åt Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplan för Sandared 1:81 mfl.

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 31 januari 2013 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheten.

Ett planprogram för Sandareds centrum har antagits av Kommunfullmäktige i november 2011 (se kap. 9 Övergripande beslut).

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Den befintliga industribyggnaden har ett exponerat läge mot järnvägsstationen och Sandareds centrum och bidrar till platsens identitet genom sin karaktär. Fastigheten utgör idag delvis en barriär mellan Sandareds centrum och Viaredssjön på grund av att den till stor del är inhängnad.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att idag planlagd industrimark ändras och kompletteras med bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Den befintliga industribyggnaden närmast järnvägen föreslås fortsatt användas för icke störande industri som enklare tillverkning och lager men kompletteras med centrumändamål och kontor. Delar av den befintliga byggnaden föreslås rivas för att i söder ge plats åt nya mindre byggnader för bostäder, kontor eller centrumändamål. Ytterligare byggnader för kontor, centrumändamål eller industri kan uppföras öster om industribyggnaden. I söder i slänten ner mot sjön föreslås tre nya punkthus för bostäder i 4-7 våningar.

Befintliga tennisbanor flyttas utanför planområdet och ger plats för en dagvattendamm.

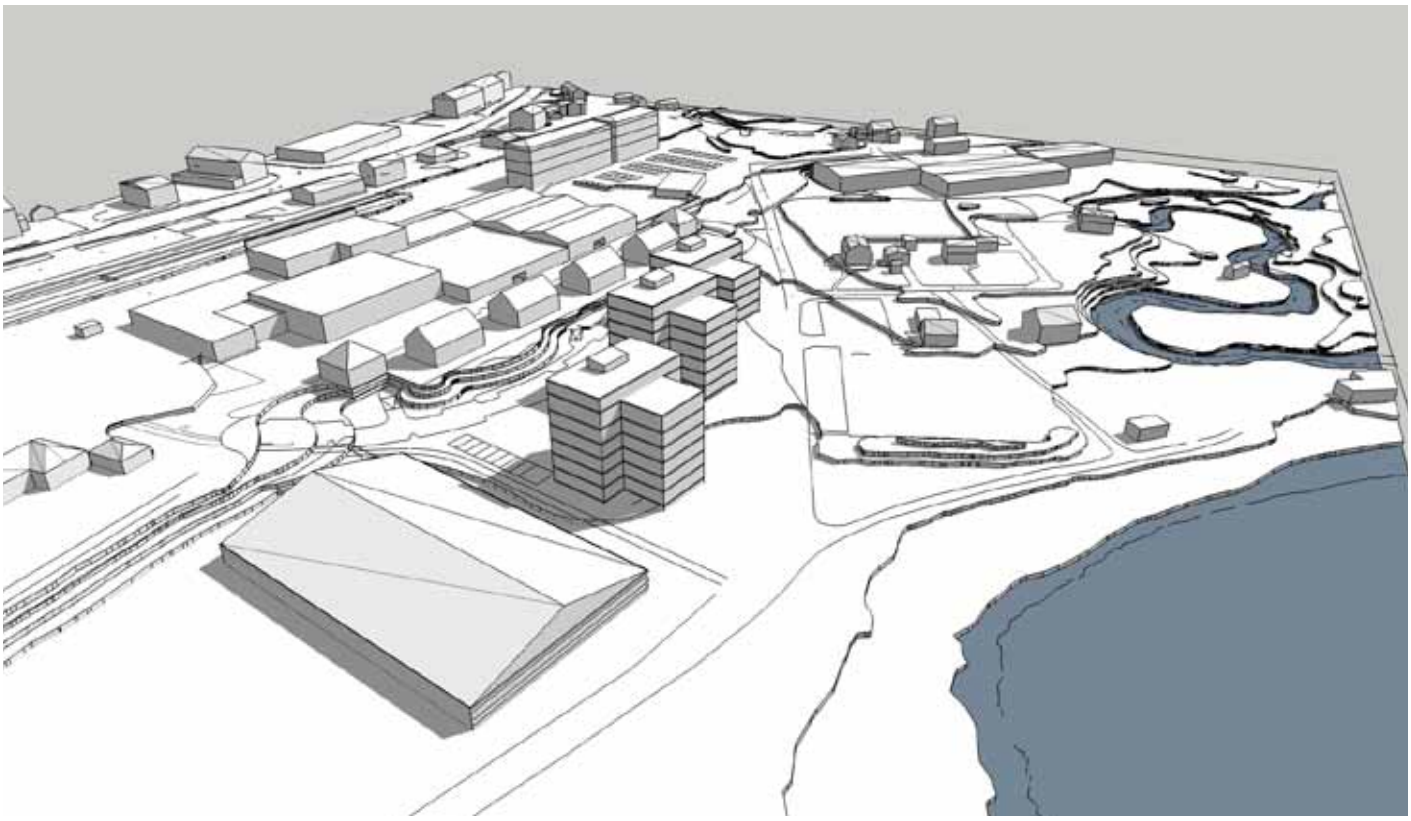


Illustration av förslag på ny bebyggelse, vy från sydväst

Aktuellt planområde

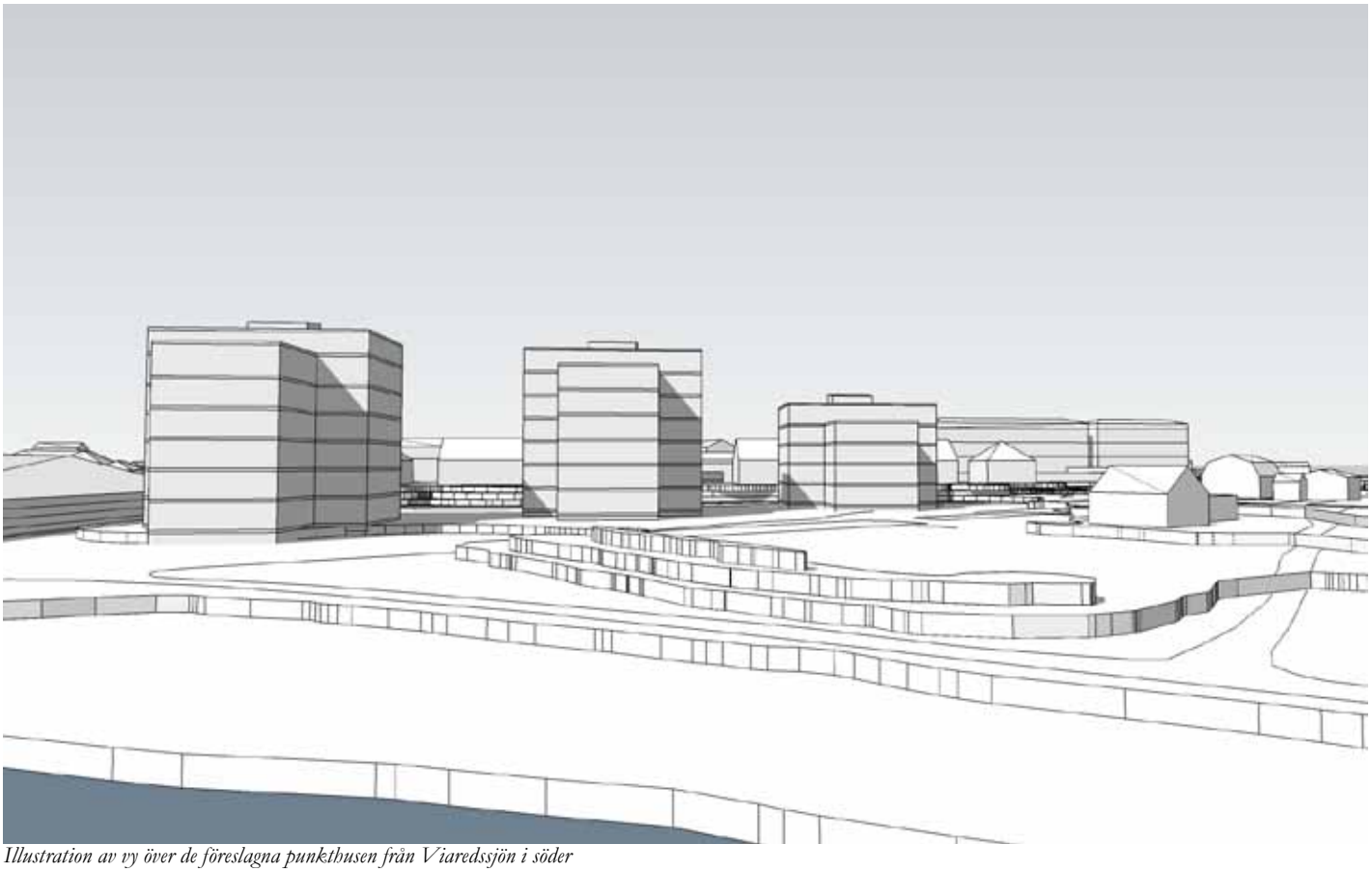


Illustration av vy över de föreslagna punkthusen från Viaredssjön i söder

Foto av befintlig entré till industribyggnaden

Illustration av vy från väster mellan den befintliga industribyggnaden och tvåvåningshusen

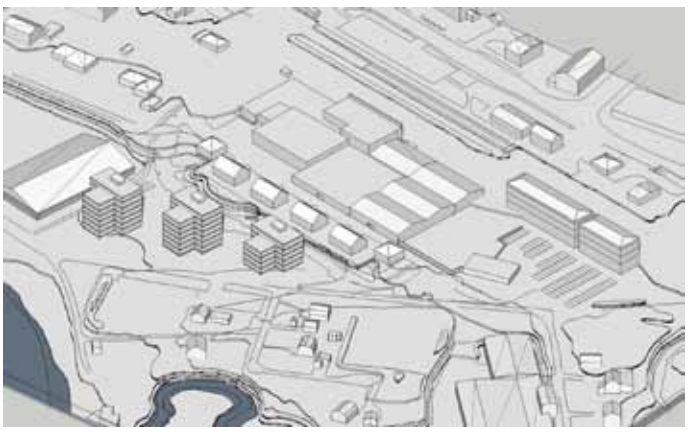


Illustration av vy över hela området och den föreslagna bebyggelsen

Foto av den befintliga industribyggnaden

Stadsbild och gestaltning

I södra delen av planområdet föreslås tre punkthus med största tillåtna avtryck på mark om 410 m² per byggnad. Byggnaderna tillåts ha en högre del i norr och en lägre del i söder mot sjön. Det östra huset får ha en högsta höjd som motsvarar fyra respektive fem våningar med flackt tak och de västra husen får en höjd motsvarande sex respektive sju våningar. Husen får därmed en lägre skala mot de befintliga bostadshusen öster om planområdet och ner mot sjön.

Mellan befintlig industribyggnad och de nya punkthusen, föreslås en rad med mindre byggnader, motsvarande två våningar. Största sammanlagda avtryck på mark får vara 800 m² som måste delas upp på minst tre volymer. Illustrationskartan visar sex mindre byggnader.

Historik och kulturmiljöer

Under ca 50 års tid har Nordens Pappersindustri (Scandicore Nordens Pappersindustri AB) varit verksamma på fastigheten. Företaget hette från början Svensk pappersindustri AB och startade sin verksamhet i en källare på Stenbocksgatan i Borås. År 1944 flyttade företaget till nya lokaler i Sandared och det var detta år som huvudkontoret uppfördes. Företaget tillverkade cylindriskt emballage och papphylsor som används inom tillverkande industri.

Efter att företaget flyttade in köptes mer mark i närområdet in och befintliga byggnader revs under 50-60-talet, vilket inte var populärt hos invånarna i Sandared. Flera olika tillbyggnader till det ursprungliga huvudkontoret genomfördes genom åren och den sista tillbyggnaden, ett kall-lager uppfördes 1985. År 1998 flyttade företaget till mer ändamålsenliga lokaler i Viared.

De ursprungliga delarna av industribyggnaden från 40-50 talet är välbevarade och har ett tidstypiskt utförande. De är uppförda i gult tegel med fönster placerade symetriskt på fasaden, utan fönsteromfattningar och med bågar utan spröjs. Stilmässigt ansluter byggnaden till funktionalismen med de kubiska volymer och gula tegelfasader som blev typiska för 1940-talets fabriksbyggnader i staden.

Byggnaden har renoverats under senare tid och huvudkontorets entré har byggts om och försetts med stora fönsterparier. De ursprungliga fönstren har på ett smakfullt sätt bytts ut till nya i liknande utförande som de gamla.

Varsamhetsbestämmelser har införts i plankartan med anledning av byggnadens kulturhistoriska värde. Bestämmelserna reglerar att fasadmaterialet på befintlig byggnad ska vara gult tegel och att fönstersnickerier ska utformas likt befintliga eller likt ursprungliga vad gäller form, material och färgsättning.

Historisk bild av industribyggnaden

Bostäder
Bostadsbebyggelsen intill planområdet består av fristående villor. Planförslaget innebär att ytterligare ca 80 bostäder kan byggas. En komplettering med nya bostadstyper i ett område som domineras av villabebyggelse ger möjlighet för invånare i Sandared att bo kvar och bidrar till en mer blandad befolkning. Bebyggelsen är strategiskt belägen nära den handel, service och kollektivtrafik som finns i Sandared samt med närhet till de rekreationsmöjligheter som finns vid Viaredssjön.

Arbetsplatser
Idag finns en industrilokal på ca 9 000 m² inom området som delvis står tom. Det finns även tre mindre komplementbyggnader. Planen gör det möjligt att utnyttja lokalerna även för andra ändamål, som service och kontor, vilket innebär att fler arbetsplatser skapas. Aktuellt skissförslag föreslår en blandning av kontor, gym, butiker, café m.m. Icke störande industri tillåts fortsatt i den norra delen av planområdet.

Offentlig service
Inom 300-400 meter från planområdet, i centrala Sandared norr om järnvägen, finns grundskolor, förskolor, dagbarnvårdare, fritidsgård, vårdcentral och bibliotek.

Kommersiell service
Kommersiell service finns i centrala Sandared i form av bland annat livsmedelsbutik, bank, blomsteraffär, ett konditori och pizzerior. Planförslaget möjliggör att kommersiell service, exempelvis butiker och caféer, kan etablera sig även inom planområdet.

Tillgänglighet för funktionshindrade
Tillgängligheten till planområdet är god. Planområdet har som helhet ganska liten lutning bortsett från en slänt söder om industribyggnaden. Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för rörelsehindrade personer, dels mellan parkeringsplats och bostadsentré samt inne i bostaden. Detta ska redovisas vid detaljprojektering och i samband med bygglovsprövning.

3. Gator och trafik

Gatunät
Området angörs idag från Industrivägen. I västra delen av området finns en infart och parkering. Öster om befintlig industribyggnad finns en större asfaltsplan som möjliggör transporter och inlastning från lastbil.

Industrivägen föreslås rustas upp och förlängas österut för att få en bättre angöring av fastigheten. De nya bostäderna kommer att angöras från Industrivägen, via nya kvartersgator väster om befintlig industribyggnad.

I planprogram för del av Sandared redovisas långsiktiga planer på att i framtiden ändra vägnätet, bland annat genom en breddning av en del av Promenaden. De åtgärder som föreslås i programmet kan komma att genomföras i ett senare skede. Vid planområdets östra gräns har mark reserverats för att möjliggöra den tänkta breddningen. Läs mer under rubrik 9. Övergripande beslut.

Gång- och cykeltrafik
I östra delen av planområdet skapas en ny gång- och cykelväg som binder samman Industrivägen i norr och Promenaden i söder. Därmed stärks kopplingarna mellan centrum och sjön. Cykelparkering ska anordnas i anslutning till verksamheter och bostäder.

Kollektivtrafik
Vid Sandareds station, ca 100 meter norr om planområdet, går busslinjerna 159, 404 och 405. Buss 159 och 404 går en gång i timmen, men turerna är lagda så att det går att resa till Borås Resecentrum en gång i halvtimmen. Regiontåg går en gång i timmen. Restiden till Borås resecentrum är 10 min med tåg och 20 min med buss.

Biltrafik och bilparkering
Parkering för bostäder och verksamheter inom planområdet ska lösas inom kvartersmark.

Kommunens gällande parkeringsnorm för bostäder i flerbostadshus är 12 p-platser/1000 m². För kontor gäller 17 platser/1000 m² och för centrumändamål (butiker) gäller 37 platser/1000 m².

För det södra området med 3 högre bostadshus blir behovet 84 platser. Beroende på hur de mer flexibla områdena används kommer parkeringsbehovet skifta. För de lägre byggnaderna som kommer uppföras mellan industribyggnaden och punkthusen blir behovet 27 platser vid kontorsanvändning och 19 platser vid bostadsändamål. Om hela den norra delen används för centrumändamål krävs 259 platser och vid industriändamål 49 platser.

Parkeringar till bostäderna föreslås till största delen ordnas i garage under de lägre byggnaderna, men även som markparkering utmed kvartersgatorna och i anslutning till punkthusen. Yta finns inom planområdet. Parkeringar för de skisserade verksamheterna kan ordnas i anslutning till den befintliga industrilokalen.

Angöring/utfarter/varumottagning
Direkt öster om industribyggnaden kommer en arbetsgård anordnas för varumottagning till verksamheterna. In- och utlastning kommer även ske längs med den nordöstra delen

av industribyggnadens fasad. Lastbilarna får en egen infart från Industrivägen som skiljer dem från övrig trafik och oskyddade trafikanter.

Riksintressen
Järnvägen Kust till kustbanan norr om planområdet är av riksintresse för kommunikationer. Riksintresset påverkas inte negativt.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten
Dagvattenavrinning sker idag via vägdiken och över naturmark till Viaredssjön. Norconsult har utfört en dagvattenutredning (2010-12-21) för området som omfattas av planprogrammet.

I utredningen föreslås att en dagvattendamm anläggs centralt i området för att fördröja och rena dagvattnet innan det når Viaredssjön. Dagvatten från vägar kan ledas till dammen via öppna diken, medan dagvatten från fastigheter i första hand utjämnas på tomtmark innan det ansluts till dammen via dagvattenledningar.

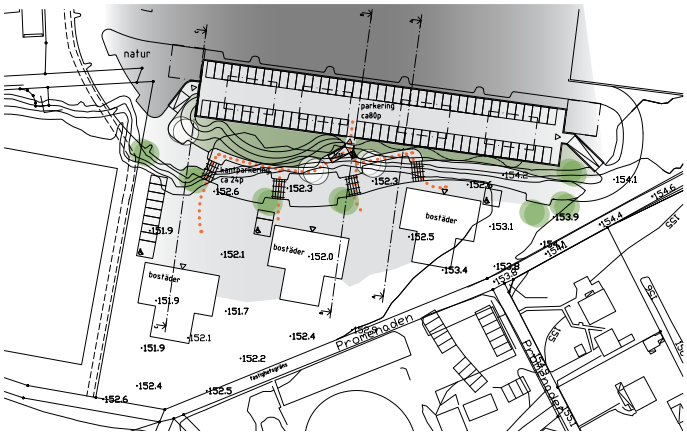


Illustration av parkeringsgarage under tvåvåningshusen

De befintliga tennisbanorna flyttas utanför planområdet och ger plats för en dagvattendamm.

Utrymme för en dagvattendamm, men en yta om 1400m² inklusive slänter och vattenyta, föreslås i södra delen av planområdet. Tennisbanorna som ligger där idag flyttas till området vid den närliggande tennishallen.

Värme
Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El, tele och fiber
El- och optoledningar finns i Industrivägen.

En transformatorstation som finns inom området idag planläggs för teknisk anläggning, E, på plankartan.

Avfall
Avfall hämtas av Borås Energi och Miljö. Rundkörning med avfallsfordon är möjligt enligt aktuellt skissförslag.

Återvinningsstation finns vid idrottsplatsen ca 1,2 km från planområdet.

5. Mark

Natur och vegetation
Runt industribyggnaden består marken idag av asfalterade ytor. Den södra delen består av en grön yta bevuxen med gräs och enstaka björkar. Hela södra delen av industrifastigheten är idag inhängnad. Marken är i huvudsak plan, med undantag för en slänt som skiljer de norra och södra delarna av området från varandra.

Vattendraget Sandaredsån öster om planområdet utpekas i *Skyddsvärd natur i Borås kommun (2002)* som ett område med högt naturvärde, klass III. Det består av ett meandrande och strömmande vattendrag, där det finns en lokal för forsärla och som har betydelse för närrekreationen.

En naturvärdesinventering håller på att slutföras i södra Sandared. Enligt en fältinventering som genomförts i oktober 2015 finns i nordöstra delen av planområdet ett område med naturvärdesklass 4 - visst naturvärde. Området innehåller ett mindre bestånd av asp och lönn i fuktig miljö. Ca 50 meter söder om området finns en äldre oxel med höga naturvärden knutet till dess ålder, döda grenar och håligheter.

Den äldre oxeln skyddas i planen. Området med asp och lönn har dock inte bedömts som skyddsvärt i förhållande till värdet av den nya exploateringen i området.

Lek och rekreation

I omgivningen finns tillfälle till naturupplevelser med både vistelseytor och bad. Badstränder lockar många besökare under sommartid. Sydväst om planområdet ligger den stora badplatsen i Sandared.

Sandareds Scoutkår har en en scoutgård vid Promenaden. Gården ligger insprängd i skogen med sjöutsikt.

I anslutning till planområdet finns Sandareds Tennisklubb. Klubben har dels en sporthall på Promenaden 3 och dels fyra tillhörande tennisbanor lokaliserade längs Promenaden. En ny plan för Sandared 1:77 och 1:591 (P1211) gör det möjligt att flytta Tennisklubbens hela verksamhet intill tennishallen.

Viaredssjöns Segelsällskap har båtupplag vid Promenaden ner mot Viaredssjön.

Vid Sandaredsån finns gallrad och strövvänlig alsumpskog. Skogen har ett rikt fågelliv. Själva vattendraget slingrar sig fram i vida meanderbågar. Det fungerar som ett rekreativt vattenstråk och bidrar till att göra miljön levande.

Fornlämningar/kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Geoteknik och Radon

I samband med detaljplanearbetet har markens geotekniska förhållanden utretts (ÅF 2014-10-20).

Området norra del är utfyllt med fyllnadsmassor bestående av sten, grus och sand. Området är relativt plant och marknivån ligger normalt på ca +158 och sluttar något åt söder. Områdets södra del består av naturligt avlagrad jord av i huvudsak grusig sand. Även detta området är plant men ligger lägre med en marknivå på ca +152.

Det norra och södra området separeras av en brant slänt med ca 4 m nivåskillnad som ligger ca 10 m söder om huvudbyggnadens södra vägg. Slänten har i dagsläget inte tillfredställande stabilitet. Slänten föreslås flackas ut till släntlutning 1:2 genom att släntfoten fylls ut med välgraderat krossmaterial med hänsyn till erosion. Vid ett sådant utförande kan en överlast motsvarande ca en meter utfyllnad läggas ut på hela det högre belägna området. Övriga slänter inom området rekommenderas läggas i släntlutning 1:2 eller flackare.

Jorddjup till berg har undersökts i två punkter och generellt bedöms djup till berg eller fast botten öka från ca 10 m i öster till ca 25 m i väster.

Grundläggningsförutsättningarna för byggnation bedöms som goda, i både det norra och södra området, förutsatt att lös jord schaktas bort och ersätts med packad fyllning av friktionsmaterial eller sprängsten.

Uppmätt radonkoncentration i porluften i ytliga sandlager visar på låg- till normalradonmark. Nybyggnad inom området rekommenderas därför utföras med radonskydd.

Förorenad mark

En översiktlig miljögeoteknisk markundersökning har genomförts (ÅF, 2014-09-26). Totalt har 19 stycken prover (vatten, jord och asfalt) skickats för analys.

Resultaten för jord visar på halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) i en punkt och mindre känslig markanvändning (MKM) i två av totalt 11 punkter. De föroreningstyper som påträffats är PAH-M/H och tunga aromater (>C16-C35) samt metallen koppar. Analysen av uttagna grundvattenprover påvisar mycket låga halter av samtliga analyserade parametrar. Analyser av asfalt visar inget innehåll av stenkolstjära. Totalhalten PAH (PAH16) i de tre proverna visar halter <70 ppm.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning (Sandström, 2015-04-02) visar att föroreningshalterna inte överstiger riktvärdena för dagens markanvändning, mindre

Foto från planområdet idag

känslig markanvändning. Halten av tyngre alifater överstiger dock Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning i en punkt, vilket innebär att föroreningen ska avlägsnas innan bostäder uppförs. Föroreningen finns i den första metern av fyllnadsmaterialet och är avgränsad i vertikalled, vilket innebär att den relativt enkelt kan hanteras i samband med exploatering för nya bostadshus.

Förorenade jordmassor som schaktas får inte användas på fastigheten utan tas omhand på en godkänd anläggning. Innan schaktningsarbete bör Miljöförvaltningen kontaktas.

6. Vatten

Planområdet ligger i anslutning till Viaredssjön som kommer att ge de nya bostäderna en vacker utsikt mot söder. Planförlaget innebär också att en ny vattenspegel tillkommer i området i form av en dagvattendamm.

Strandskydd

Det generella strandskyddet för Viaredssjön är 200 meter. Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. I samband med planläggning av området inträder dock strandskydd på 200 meter.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark inom planområdet med stöd av 7kap 18 c § Miljöbalken. Det område inom strandskyddet som planeras bebyggas med bostäder är idag redan ianspråktaget och planlagt för industri och avskuret från stranden av en gata och genom en inhängnad. Det saknar därmed betydelse för strandskyddets syften.

Stängsel hindrar idag människor och djur från att vistas i större delen av området. Den allmänna tillgängligheten förbättras om stängslet kring industrilokalen tas bort och de södra delarna av industriområdet ersätts med bostadsbebyggelse.

Tennisbanorna som idag ligger inom kvartersmark för idrott ersätts med en dagvattendamm, vilken kan fungera som livsmiljö för växter och djur.

Planen skapar möjligheter för ett bättre markutnyttjande och utgör en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse centralt i Sandared. Befintlig infrastruktur kan användas och underlaget för service och kollektivtrafik stärks. Möjligheter att skapa lättillgängliga bostäder i Sandared är begränsade p g a topografin, därför välkomnas denna byggnation.

Den förändrade markanvändningen bedöms inte ha någon påverkan på djur- och växtlivet. Ingen naturmark tas i anspråk för bebyggelse.

Översvämningsrisk

Planområdet påverkas av översvämningsrisker enligt detaljerad översvämningskartering för Borås Stad, upprättad 2010. Översvämningsutbredningen för beräknat högsta flöde representerar ett extremt scenario med mycket lång återkomsttid (i storleksordningen 10 000 år).

Enligt karteringen löper området risk för översvämning från Viaredssjön vid dagens beräknade högsta flöde motsvarande en vattennivå på +152,8. Dagens lägsta nivå i södra delen av planområdet ligger på +151,9.

Foto från planområdet idag, visar att området är idag inhägnat med stängsel

För att minska negativa konsekvenser vid en ev. översvämning regleras i planen att lägsta golvhöjd ska vara +153 meter över nollplanet

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljökvalitet som 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.

Grundvattenytan i området ligger, enligt undersökning utförd i september 2014, på nivå mellan ca +151 och +152. Grundvattennivån kan förväntas variera med årstid och nederbörd.

Fastigheten angränsar till grundvattentäkt. Dricksvattenbrunnar ligger ej inom 200 meters avstånd.

Planförslaget innebär att förorenad mark saneras vilket torde vara 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 detsamma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativt för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel försurning och utsläpp av övergödande ämnen.

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

Den aktuella fastigheten ligger inom delavrinningsområde tillhörande Viaredsjön. Huvudavrinningsområdet är Rolfsån. Viaredssjön hade i den senaste klassningen som gäller 2009-2015 både god kemisk status och god ekologisk status.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Planen innebär ytterligare hårdgjord yta men också ökad rening av dagvatten i den planerade dammen.

7. Störningar på platsen

Risker farligt gods

Planområdet ligger på nära järnvägen Kust till kustbanan, där farligt gods transporteras. En kvalitativ riskanalys (COWI, 2014-07-04) har därför utförts.

Det farliga gods som transporteras på Kust till kustbanan är framförallt oxiderande ämnen och även om dessa produkter kan ge upphov till brand/explosion är sannolikheten för detta mycket låg. Mängden transporter med brännbara vätskor är enligt inventeringen låg.

Jämfört med kriterier från Räddningsverket (SRV, 1997) bedöms individrisknivån hamna på nivåer som enligt redovisade riktlinjer är tolerabel utan ytterligare åtgärder. Samhällsrisken bedöms hamna på en nivå som är tolerabel, men inom det område där möjliga och rimliga säkerhetshöjande åtgärder bör införas.

Riskutredningen bedömer att föreslagen exploatering är möjlig förutsatt att hänsyn tas till vissa skyddsåtgärder. Följande skyddsåtgärder rekommenderas:

- Minsta avstånd mellan Kust till kustbanan och kontor/verksamheter skall vara 30 m.
- Minsta avstånd mellan Kust till kustbanan och bostäder skall vara 40 m.
- Området mellan planerad bebyggelse och Kust till kustbanan skall utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, t.ex. bör lekplatser, gemensamytor etc. inte placeras inom detta område. Området kan dock användas för parkeringsplatser.
- Barriär/skydd mellan studerat område och Kust till kustbanan ska finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank som är tätt i nedkant.
- För alla byggnader inom 50 meter ifrån järnvägen ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden. Placering av entréer bör ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida.Detta gäller nybyggnation eller vid ändrat användningsområde av befintlig bebyggelse.

» Inom 50 meter från närmsta järnvägsspår skall väggar och tak som vetter mot Kust till kustbanan förses med ytskikt i obrännbart material. Detta gäller nybyggnation eller vid ändrat användningsområde av befintlig bebyggelse.

Planbestämmelser införs om att utrymningsvägar ska anordnas i riktning bort från järnväg och att fasad och tak ska vara i obrännbart material. Även krav på skydd som förhindrar att vätska rinner in i området införs på plankartan.

Buller

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.

Planområdet ligger nära väg och järnväg som kan medföra bullerstörningar. En bullerutredning har utförts (Norconsult, 2014-12-17) utifrån ett tidigt förslag på ny bebyggelse. Efter utredningen har förslaget justerats så att den föreslagna bebyggelsen ska klara riktvärdena.

Utredningen visar att alla nu föreslagna bostadshus klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats vid fasad, 55 dBA.

Riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats, 70 dBA, klaras på privata uteplatser vid söderfasad på de högre husen. För övriga bostäder ska gemensam uteplats ordnas där riktvärdet underskrids (inom grönmarkerade områden på bilden till höger).

Planbestämmelser om högsta tillåtna ekvivalentnivå vid fasad och maximal nivå vid uteplats har införts på plankartan.

Vibrationer

Vibrationsmätningar har genomförts (Norconsult, 2014-12-11) med anledning av områdets närhet till järnvägen.

De uppmäta vibrationsnivåerna var relativt låga men för att säkerhetsställa ett ”värsta fall” då eventuella egenresonanser för grund och byggnad samt bjälklag sammanfaller med störfrekvensen från passerande tåg har beräkningar för detta utförts. Resultaten för dessa ”värsta fall” visar att vibrationsnivåerna hamnar under det riktvärde som finns för komfortnivå på 0,4 mm/s vägd RMS.

Bedömningen är att inga vibrationsisolerande åtgärder för grund och byggnad eller bjälklag är nödvändiga.

Ljusstörningar

Planen bedöms inte ge upphov till ljusstörningar.

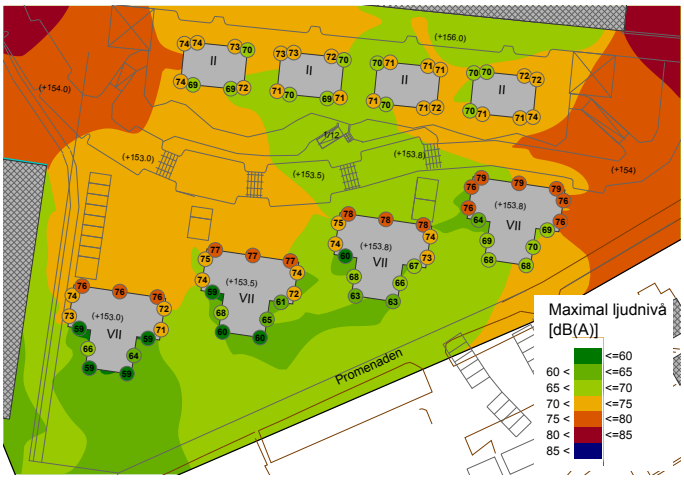
Luftkvalitet

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.

Ekvivalent ljudnivå, vy över tidigt förslag sett från nordväst. Gröna områden klarar riktvärden för buller vid bostadsfasad.



Maximal ljudnivå från tågbuller. Gröna områden klarar riktvärden för buller vid uteplats för bostad.

Elektromagnetiska fält/störningar

Runt järnvägen uppstår elekromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast järnvägen och avtar snabbt med avståndet. De elektromagnetiska fälten från järnvägen påverkar inte planerad bebyggelsse.

8. Planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar dels att gatan Promenaden ska ha kvar sin användning som kommunal gata mellan området med bostäder och dagvattendammen och att gatan i framtiden ska kunna breddas. Industrivägen planläggs som GATA, inklusive en vändzon i östra änden. Industrivägen ska utformas så att vätskor inte kan rinna in i området från järnvägen. Detta kan göras till exempel genom dike, vall eller tätt plank. Även en remsa i östra delen av planområdet där det ska finnas en allmän gångväg får bestämmelsen GATA.

Utfart får endast ske mot Industrivägen varför utfartsförbud införs mot övriga gator.

Bestämmelsen om föreskriven höjd över gatans nollplan är höjder som är satta på Industrivägen och Promenaden för att reglera gatumarkens höjd.

Kvartersmark

Kvartersmarken är i huvudsak indelad i tre olika områden som beskrivs nedan. Det finns även två omåden med beteckningen E, teknisk anläggning. I nordöstra delen av området avser E en transformatorstation. Det större området i sydöstra delen avser en damm för fördröjning och rening av dagvatten.

Område 1

I området markerat med bestämmelserna C K J_1 står bokstaven C för Centrum vilket tillåter all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många. I ändamålet ingår t.ex. butiker och samlingslokaler. Livsmedelsförsäljning begränsas till max 500 m^2. Bokstaven K tillåter kontor. J_1 tillåter icke störande industri, till exempel enklare tillverkning och lager.

Varsamhetsbestämmelser (k_1 och k_2) har införts i plankartan med anledning av den befintliga industribyggnadens kulturhistoriska värde. Bestämmelserna reglerar att fasadmaterialet på befintlig byggnad ska vara gult tegel och att fönstersnickerier ska utformas likt befintliga eller likt ursprungliga vad gäller form, material och färgsättning.

Byggnadshöjden får vara högst 173 meter över kommunens nollplan, vilket motsvarar ca fyra våningar.

Området ligger nära järnvägen där farligt gods transporteras. Av säkerhetsskäl ska fasad och tak byggas i obrännbart material och utrymningsvägar finnas i riktning bort från järnvägen. Inom 30 meter från järnväggen får inga byggnader uppföras. Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar.

Område 2

Inom området markerat med bestämmelserna B C K tillåts bostäder, centrum (se område 1) och kontor. Livsmedelsförsäljning begränsas till max 500 m^2.

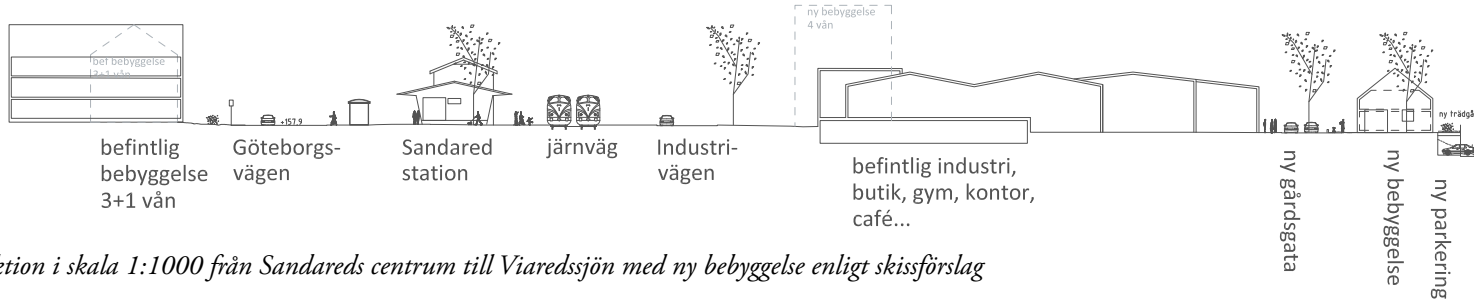
Byggnadshöjden får vara högst 162 meter över kommunens nollplan, vilket motsvarar ca två våningar. Byggnadsarean, det vill säga byggnadens avtryck på marken, är 1200 m^2 men varje enskild byggnad får vara högst 300 m^2.

Område 3

Området markerat med B får endast innehålla bostäder och tillhörande komplementbyggnader, till exempel förråd. Området är indelat i tre mindre områden som får innehålla ett flerbostadshus på högst 410 m^2 och komplementbyggnader om sammanlagt 50 m^2 per delområde.

Det östra huset få ha en höjd som motsvarar fyra våningar med flackt tack, och de två västra husen får ha en höjd motsvarande sex våningar. Bestämmelsen f_1 innebär att 300 m^2 av byggnaderna får uppföras i ytterligare en våning som ska placeras på den norra delen av huset (se illutrationskarta).

Det finns också en bestämmelse om hur långt avståndet ska vara mellan byggnaderna.



Sektion i skala 1:1000 från Sandareds centrum till Viaredssjön med ny bebyggelse enligt skissförslag

9. Övergripande beslut

Vision 2025

I Borås Stads vision, Borås 2025, som godkändes 2012 beskrivs kommunens vision vilken även fördjupas i sju strategiska målområden. Planförslaget följer visionen bland annat genom att den skapar fler bostäder med olika upplåtelseformer, stimulerar möjligheten till miljövänliga resvanor genom fler boenden vid kollektivtrafiknära lägen samt bidrar till positiv utveckling av samhällen utanför Borås tätort.

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad, ÖP06, anger samhällsbyggnadsmål och spelregler för hållbar utveckling.

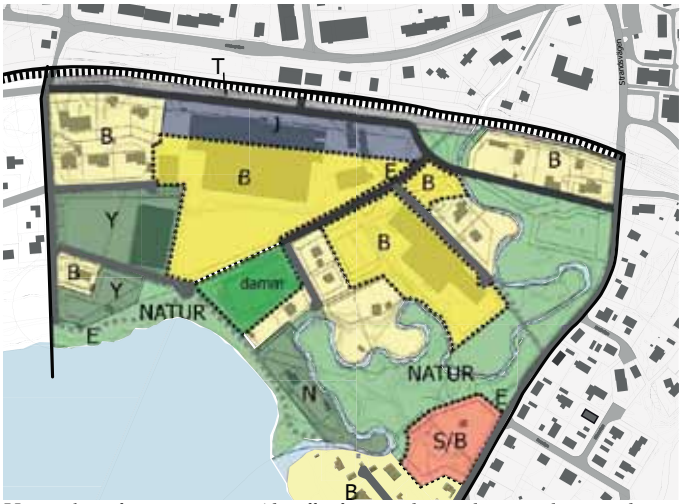
Av de generella spelreglerna framgår bl a att lokalisering av ny bebyggelse ska förstärka möjligheter till handel och service samt underlaget för kollektivtrafik. Där framgår även att bostäder ska ha nära till grönområden av hög kvalitet och att kvarboende ska gynnas genom att det ska finnas en bra blandning av bostäder med olika upplåtelseformer, ålder och storlek i närområdet.

I översiktsplanen beskrivs en möjlig markanvändning för Sandared. Där framgår att orten har övervägande villabebyggelse och att det finns behov av flerbostadshus som kan bidra till en mer blandad befolkning och ökade kvarboendemöjligheter. Områden med höga naturvärden ska så långt som möjligt värnas gentemot åtgärder som påverkar området negativt.

Aktuellt område föreslås omvandlas från industriverksamheter till flerbostadshus i attraktivt läge vid sjön och nära kollektivtrafik.

Planprogram

Ett planprogram för Sandared har antagits av Kommunfullmäktige i november 2011. Programmet visar på planer att omvandla befintlig industrimark till bostadsområde, upprustning av strandområdet och en ny trafikstruktur där större delen av trafiken ska ledas ut via Strandvägen. Planförslaget följer i stort planprogrammet.



Utsnitt från planprogrammet. Aktuellt planområde är redovisat industrimark, bostadsområde samt damm.

I planprogrammet föreslås en förbindelsegata mellan Strandsvägen och Industrivägen. En sådan planeras inte i denna detaljplan, men kan bli aktuell vid senare planläggning av ytterligare bostäder intill det aktuella planområdet.

Miljömål

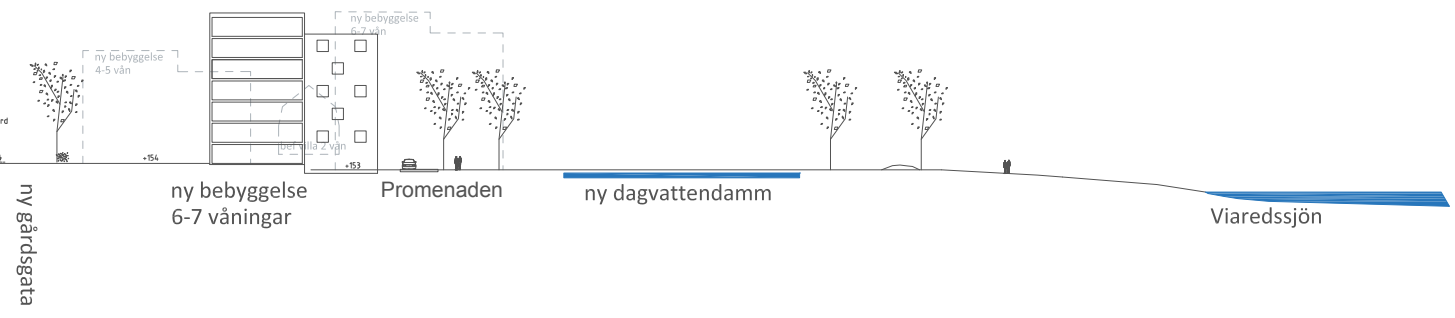
I Borås Stads Miljömål (2012) framgår att staden planerar för ett hållbart samhälle och arbetar för att invånarna ska ha en hälsosam livsmiljö både i stad och på landsbygd.

Planen berörs av miljömålen för begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö. Genom förtätning i bebyggda miljöer skapas bättre underlag för service och bättre förutsättningar för ökad användning av kollektivtrafik. Planområdet har god närhet och tillgång till kollektivtrafik vilket skapar goda möjligheter för en minskad miljöpåverkan från trafiken. I första hand ska ny bebyggelse inom planområdet anslutas till fjärrvärme och ingen el eller olja ska användas för uppvärmning.

Grönområdesplan

I närheten till planområdet finns två områden som redovisas som skyddsvärda i Borås Stads Grönområdesplan, godkänd av Kommunfullmäktige 2014-02-20. Söder om planområdet, på andra sidan Promenaden finns Sandared badplats, en närpark med klass II. Området har delvis naturvärden och höga friluft- och rekreationsvärden.

Öster om planområdet finns skogsområdet vid Sandaredsån som är redovisat som ett grönt stråk med klass II.



Bostadsförsörjningsprogram
Planområdet finns med i Borås Stads bostadsförsörjningsprogram. Föreslagen bostadsbebyggelse följer intentionerna i programmet.

10. Konsekvenser

Behovsbedömning
En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras. Att ingen betydande påverkan förorsakas framgår av konsekvensbeskrivningen som föjer.

Störningar som planen ger upphov till
Planen ger upphov till en liten ökning av trafik. Dock ger den inte upphov till några behov av skyddsbestämmelser utan störningen bedöms acceptabel.

Hållbar utveckling
En förtätning med nya bostäder i ett centralt läge i Sandared med tillgång till god kollektivtrafik, service och teknisk infrastruktur är i linje med Borås Stads Vision 2025. Genom att tillföra nya flerbostadshus skapas en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer vilket ger socialt hållbara bostadstyper över generations- och kulturgränserna. Att kunna välja boendetyp utan att behöva flytta från orten är socialt hållbart.

Fler boende i centrala Sandared stärker underlaget för den lokala handels- och serviceverksamheten.

Energi kan sparas genom att utnyttja befintliga bebyggelsestrukturer och infrastruktur. Fastigheten är exempelvis ansluten till fjärrvärmenätet. En minskad klimatpåverkan kan också nås genom ett minskat transportbehov. Planförslaget medför att antalet boende ökar i ett område där god kollektivtrafik finns.

Hushållning med naturresurser
Planförslaget innebär att befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur används, vilket är god hushållning med naturresurser. Bedömningen är att planutformingen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

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

Planområdet berörs av strandskydd från närliggande vattendrag. Området är redan ianspråktaget som industrimark och den förändrade markanvändningen bedöms inte ha någon påverkan på djur- och växtlivet. Ingen naturmark med höga naturvärden tas i anspråk för bebyggelse. Tillgängligheten till strandområdet förbättras.

Hänsynsreglerna i Plan- och bygglagen kap 2 har beaktats. Planförslaget är av begränsat intresse för allmänheten. Planområdet består idag av ej tillgänglig industrimark utan natur- eller rekreationsvärde. De motstående allmänna intressen som avvägts är att bevara industrimarken jämfört med en exploatering enligt planförslaget. Fler bostäder centralt är angeläget för utveckling av staden och dess mindre tätorter. Platsen bedöms därför lämplig för ändamålen.

Gällande miljökvalitetsnormer avseende vatten, luft och buller bedöms inte komma att överskridas p.g.a den verksamhet som medges i detaljplanen.

I planprogrammet gjordes en behovsbedömning, där genomförandet av planprogrammet inte ansågs medföra betydande miljöpåverkan. De negativa konsekvenserna av planförslaget anses hanterbara och uppvägs framförallt av de positiva sociala konsekvenserna i form av förbättrad miljö, trivsel, tillgänglighet och trygghet.

Naturvärden
Planförslaget innebär att ett område med visst naturvärde kan tas i anspråk för gatumark. Naturvärdet består i ett mindre bestånd av asp och lönn samt svamp och förekomst av död ved. Igenväxning gör att asparna inte har något högre naturvärde. I förhållande till området kring ån strax öster om planområdesgränsen har det utpekade området låg naturvärdesklassning (klass 4). Området är idag planlagt för industriändamål. En avvägning har gjorts mellan naturvärdet och värdena av den centralt belägna exploateringen.

I närheten av transformatorstationen i planområdets östra del finns en äldre oxel med höga naturvärden. I planförslaget ges trädet skydd genom utökad lovplikt för fällning.

Dagvattendammen kan bidra till ökade naturvärden och ökad biologisk mångfald.

Kulturvärden
De ursprungliga delarna av industribyggnaden från 40-50 talet är välbevarade och har ett tidstypiskt utförande. De

är uppförda i gult tegel med fönster placerade symetriskt på fasaden, utan fönsteromfattningar och med bågar utan spröjs. Dessa karaktärsdrag skyddas genom varsamhetsbestämmelser.

Estetiska värden och stadsbild

Planförslaget innebär att estetiska värden tillkommer genom ny bebyggelse och att en dagvattendamm skapar en ny vattenspegel i området. Områden som idag är inhängnade och upplevs som en baksida till industrin blir ett nytt bostadsområde som bidrar positivt till stadsbilden. De värden som finns på platsen idag bevaras.

Ändamålsenlig struktur

Planförslaget innebär att centrala Sandared förtätas i anslutning till befintlig infrastruktur och nära kollektivtrafik och service. Nya gångförbindelser inom planområdet förbättrar kopplingarna mellan centrala Sandared och de rekreationsområden som finns i anslutning till Viaredsjön.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god. Planområdet har som helhet ganska liten lutning bortsett från en slänt söder om industribyggnaden. Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för rörelsehindrade personer, dels mellan parkeringsplats och bostadsentré samt inne i bostaden.

Planförslaget förbättrar tillgängligheten till Viaredssjön och de anslutande rekreationsområdena genom förbättrade gång- och cykelvägar.

Infrastruktur

Projektet utnyttjar befintlig infrastruktur i form av vägar, fjärrvärme, el och VA-ledningar. Dagvatten omhändertas lokalt genom att en dagvattendamm anläggs. Dammen kommer ha kapacitet för ytterligare bebyggelse i närområdet.

Sociala värden

Ny bebyggelse söder om järnvägen innebär en upprustning av detta område och ökar antalet människor som rör sig på platsen vilket skapar en tryggare, säkrare och mer tilltalande levnadsmiljö.

Planförslaget gör det möjligt att kunna välja var och hur man vill bo samt att kunna bo kvar i området om man flyttar från villan. Detta innebär framförallt stora värden för äldre som är de som i första hand är i behov av ett mindre boende, vilket i sin tur innebär stora värden för unga som vill skaffa ett eget boende och för familjer som vill köpa villa eftersom fler villor kan komma ut på marknaden.

Planförslaget bidrar till en stärkt kollektivtrafik. Med en stärkt kollektivtrafik får även människor som inte vill, kan eller får köra bil möjlighet att förflytta sig.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Tryggare och säkrare gång- och cykelvägar mellan Sandareds centrum och Viaredssjön och dess aktiviteter, till exempel badplatsen och scoutgården, innebär en förbättring för barn och ungdomar.

Identitet

Den nya bebyggelsen innebär att området får en helt ny identitet som bostads- och verksamhetsområde samtidigt som den förhåller sig till den gamla industribyggnaden. De lägre byggnaderna mellan industribyggnaden och punkthusen blir kittet som binder samman de norra och södra områdenas olika karaktär.

Området får en tydligare tillhörighet till såväl Sandareds centrum som de omgivande bostadsområdena och en starkare koppling till sjön.

Integrering

Planförslaget innebär att lägenheter i flerbostadshus uppförs i ett område som domineras av villabebyggelse.

Nya arbetstillfällen

Planförslaget innebär att fler arbetstillfällen skapas i centrala Sandared, med nära tillgång till kollektivtrafik och övrig service.

Trygghet/säkerhet

När ny bebyggelse kommer i direkt anslutning till det redan befintliga, som i det här fallet, finns goda möjligheter för en ökad upplevd trygghet då området kommer att bli mer befolkat, inte minst under dygnets mörkare timmar.

Hälsa och säkerhet/störningsskydd

Utredningar har gjorts kring buller, risker med farligt gods, geoteknik, markföroreningar och vibrationer. Utifrån resultaten av utredningarna har planbestämmelser införts för att säkerställa hälso- och säkerhetsaspekterna.

11. Administrativa frågor

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

Handläggning
Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Planavgift
I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

Planunderlag
Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Geoteknisk utredning, ÅF, daterat 2014-09-26
- Kvalitativ riskanalys, COWI daterat 2014-07-04
- Bullerutredning, tåg- och vägtrafik, Norconsult, daterat 2014-12-17
- Dagvattenutredning till planprogram, Norconsult, daterat 2010-12-21
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, ÅF, daterat 2014-09-26
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Sandström, daterat 2015-04-02
- Vibrationsutredning, Norconsult, daterat 2014-12-11

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

Plankonsult har varit AL Studio AB genom Karolina Örneblad. Handläggare från Borås Stad har varit Kristine Bayard.

Planavdelningen

Andreas Klingström
planchef

Karolina Örneblad
plankonsult

Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Sandared, SANDARED 1:81 m fl, Borås Stad, upprättad den 13 november 2015.

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 fastighetsägaren som bl.a. vill uppföra flerbostadshus inom området.

Tidplan

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande och följande tidplan gäller:

Samråd	4:a kvartalet 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Antagande	2:a kvartalet 2016
Laga kraft	2:a kvartalet 2016

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum som planen vinner laga kraft. Begreppet ”genomförandetid” innebär att planens giltighetstid är begränsad. Före genomförandetidens utgång kan kommunen endast ändra en detaljplan om ingen fastighetsägare som berörs motsätter sig det Ändringen får dock genomföras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen eller om det behöver införas bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplanen

Ansvarsfördelning

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen rätt att lösa in mark avsedd för allmän plats. Kommunen har även en skyldighet att på fastighetsägares begäran lösa in mark som utgör allmän plats

Avtal

Innan den nya detaljplanen kan antas ska marköverlåtelse- och genomförandeavtal upprättas mellan Borås Stad och ägaren av Sandared 1:81 (exploatören).

För att minimera riskerna för att planområdet drabbas vid en olycka med transport av farligt gods, ställs det i detaljplanen krav på att störningsskydd utförs i anslutning till järnvägsområdet.

Avtalen kommer reglera både marköverlåtelser samt den ersättning som exploatören ska betala till kommunen för utbyggnad av gator och för iordningställandet av störningsskydd i anslutning till spårområdet. Om det i samband med planarbetet ställs krav på att anläggningar som t.ex. planskild korsning, stängsel, bullerskydd etc. ska marköverlåtelse- och genomförandeavtal även reglera finansieringen av dessa anläggningar.

Del av fastigheten Sandared 1:81 har lagts ut som allmän plats, gata. Kommunen har för avsikt att i marköverlåtelse- och genomförandeavtal reglera marköverföringen.

Del av fastigheten Sandared 1:591 (ca 545 kvm) som enligt gällande plan är avsedd för idrott, har lagts ut som kvartersmark för bostäder, centrum, och kontorsändamål. Sandared 1:591 är upplåten med tomträtt. Avsikten är att kommunen och tomträttshavaren ska träffa avtal kring ändring av tomträttsupplåtelsen för att den aktuella marken därefter ska kunna överföras till Sandared 1:81.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal mellan Borås Stad och exploatören ska föreligga innan detaljplanen kan antas av kommunen.

Inom fastigheten Sandared 1:81 har ett område betecknats som teknisk anläggning, transformatorstation. Området inrymmer en befintlig transformator. Ägaren av transformatorn har möjlighet att träffa avtal med fastighetsägaren kring markupplåtelse. Det är även möjligt för ägaren av transformatorn att träffa överenskommelsemed ägaren av Sandared 1:81 om förvärv av området.

I södra delen av planområdet har ett markområde avsatts för teknisk anläggning, dagvattendamm. Borås Energi- och Miljö AB (BEM), kommer ansvara för anläggandet och för framtida drift och underhåll av anläggningen. Markområdet ägs av Borås Stad. Avsikten är att avtal träffas mellan Borås Stad och BEM där man reglerar villkoren för markupplåtelsen.

3. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare och tomträttshavare framgår av fastighetförteckningen.

Fastighetsbildning

Detaljplanen tar inte ställning till framtida indelning av tomtplatser inom kvartersmarken. Om en delning av fastigheten Sandared 1:81 genomförs, kan servitut och gemensamhetsanläggningar behöva bildas inom kvarteret. Det kan även bli aktuellt att t.ex. anordna gemensamma utfartsvägar, parkeringsanläggningar, uteplatser, etc.

Bildandet av nya fastigheter, servitut eller gemensanhetsanläggningar prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Om det blir aktuellt att bilda en eller flera gemensamhets-anläggningar, kommer man att under förrättningen bestämma vad som ska ingå i respektive anläggning, vilka fastigheter som ska delta samt hur kostnaderna för utförande och framtida drift ska fördelas.

Nordöstra hörnet av Sandared 1:591, som är en tomträttsfastighet, ändras från idrottsändamål till kvartersmark för bostäder, centrum och kontor. Området, som är ca 545 kvm, avses överföras till Sandared 1:81. Marköverföringen förutsätter dock att avtal finns mellan Borås Stad och nuvarande tomträttshavare, Sandareds Tennisklubb, om villkoren för ändring av tomträttsupplåtelsen.

Ett område på ca 260 kvm av Sandared 1:81 ändras från småindustriändamål till allmän plats gata. Området ska överföras till en lämplig kommunägd fastighet. Marköverföringen ska regleras i samband med att marköverlåtelse- och genomförandeavtal upprättas mellan Borås Stad och exploatören.

Inom planområdet har ett område reserverat för befintlig transformatorstation, E-område. Området kan antingen avstyckas till en egen fastighet eller så kan ledningsrätt inrättas för transformator med tillhörande ledningar. Det är anläggningens ägare som ansvarar för att ansöka om lämplig lantmäteriförrättning.

4. Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader:

» Inlösen av allmän platsmark
» Fastighetsbildning
» Utbyggnad av gator, gångvägar.
» Anordnande av ”Störningsskydd”.
» Minskad tomträttsavgälld för mark som frångår tomträttsfastigheten Sandared 1:591.

Intäkter:

» Detaljplanens antagande förutsätter marköverlåtelse- och genomförandeavtal där kommunens kostnader för att anlägga gata och allmän plats samt ”Störningsskydd”, ska tas ut i form av exploateringsbidrag från exploatören.
» Ersättning för kvartersmark som avses överföras till Sandared 1:81.
» Ersättning från Borås Energi-och Miljö AB för upplåtelse av mark för ”Teknisk anläggning, dagvattendamm”.

Ekonomiska konsekvenser för ägaren av Sandared 1:81

Kostnader:

» Kostnader för upprättande av detaljplanen.
» Kostnader för byggnation.
» Ersättning till kommunen i form av exploateringsbidrag t.ex. för anläggande av gata och allmän plats samt ”Störningsskydd”.
» Kostnader för eventuella skydds- eller säkerhetshöjande åtgärder inom eller i anslutning till spårområdet.
» Ersättning till kommunen för mark som överförs till Sandared 1:81.
» Fastighetsbildning.
» Tillkommande avgifter för VA, el, tele mm.
» Bygglovsavgifter.

Intäkter:

» Exploatören kan genom utökad byggrätt tillgodogöra sig den värdestegring som planen medför.
» Eventuell ersättning för mark som upplåts för transformatorstation.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsägare

» Ledningsägare får kostnader för säkerställande av transformatorstation och ledningar.
» Borås Energi- och Miljö AB får kostnader för nyttjandet av mark för ”Teknisk anläggning, dagvattendamm”.

4. Tekniska frågor

Vatten och avlopp, dagvatten samt värme

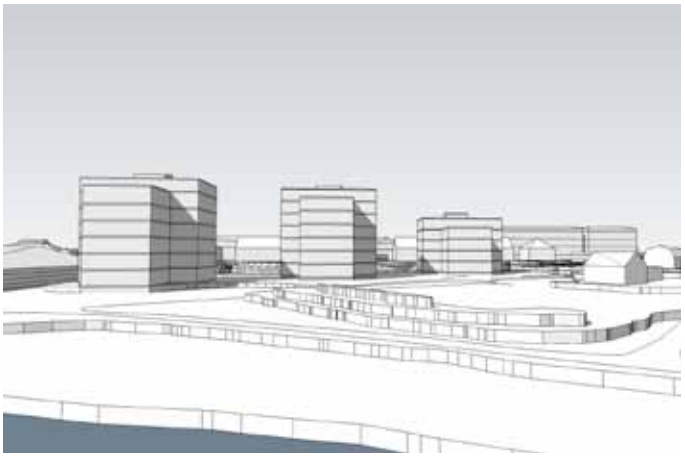
Sandared 1:81 är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärme.

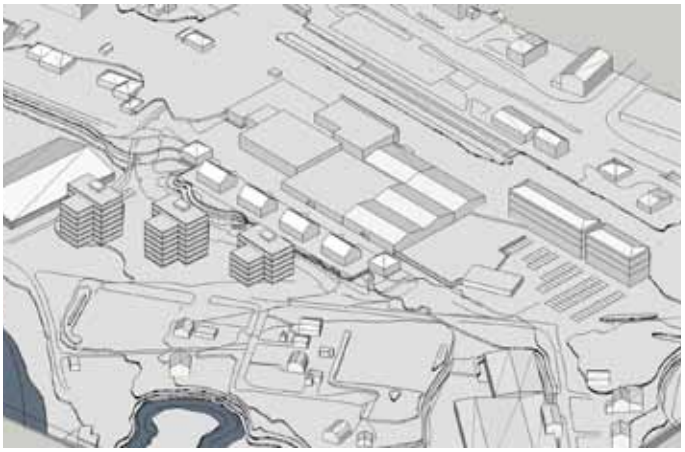
El och tele

El och optoledningar finns i anslutning till planområdet.

STADSKANSLIET
Markavdelningen

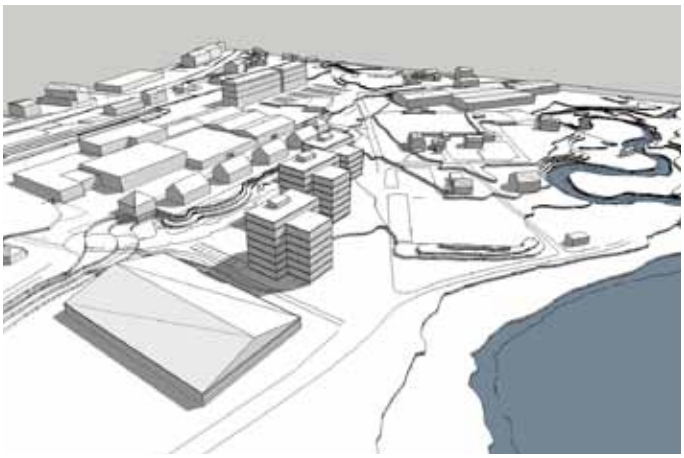
Edward Isaksson





Fakta i korthet

- Befintlig industribyggnad får en mer flexibel användning och ca 80 lägenheter tillkommer i området
- Tre punkthus i 4-7 våningar föreslås
- Kopplingen mellan Sandareds centrum och Viaredssjön förbättras
- En dagvattendamm anläggs i området

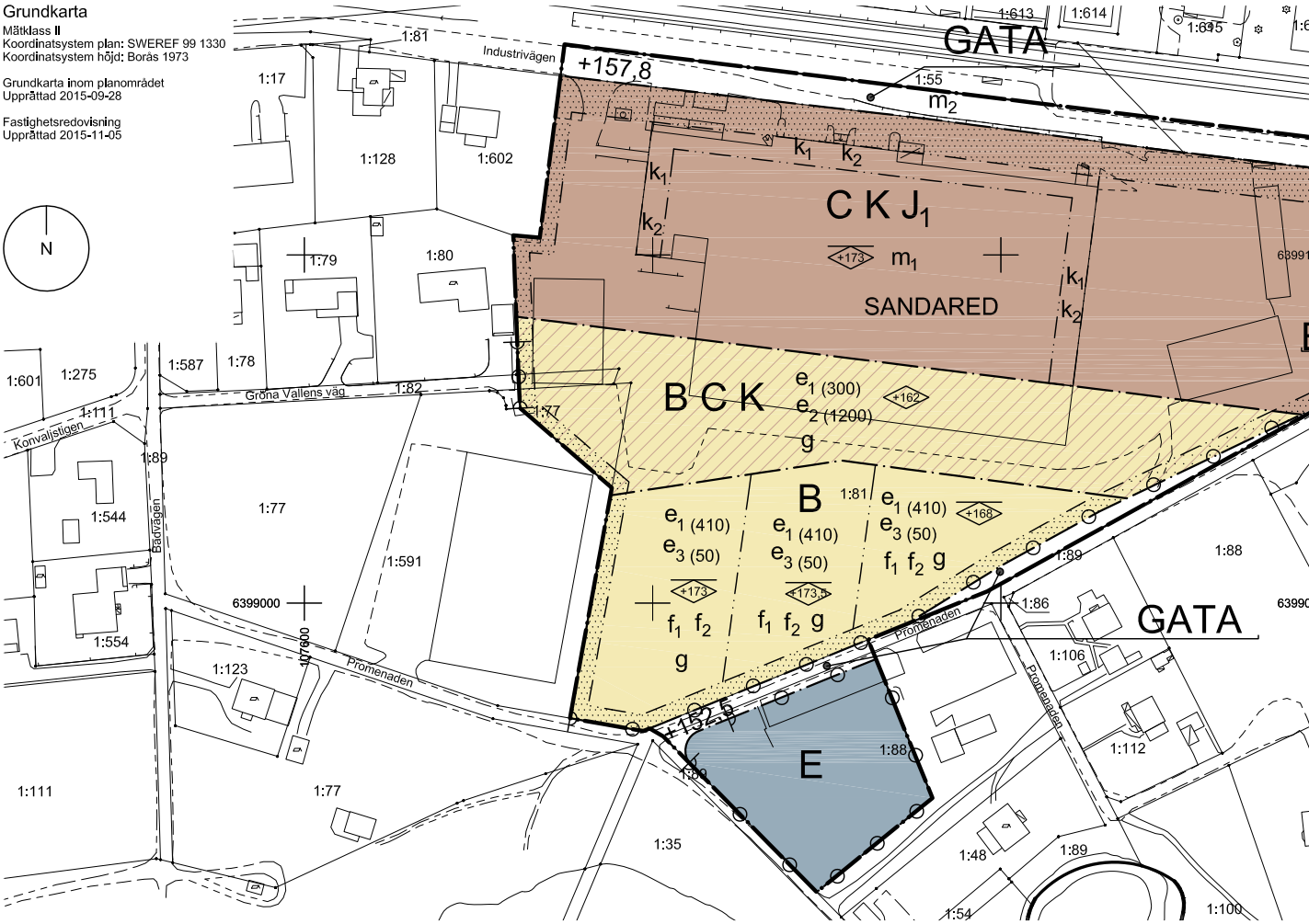


PLANKARTA

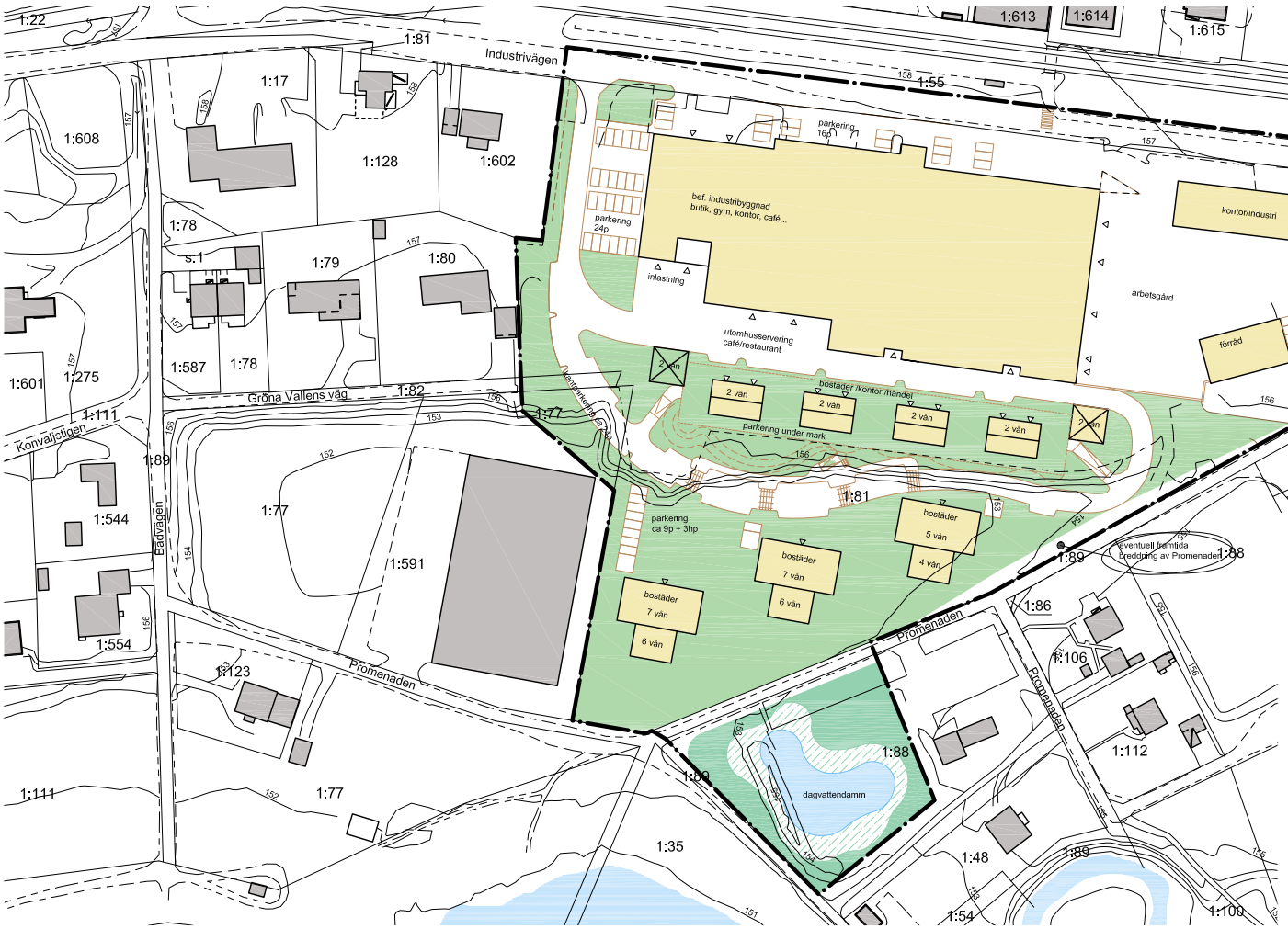
Grundkarta
Mätklass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 1330
Koordinatsystem höjd: Borås 1973

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2015-09-28

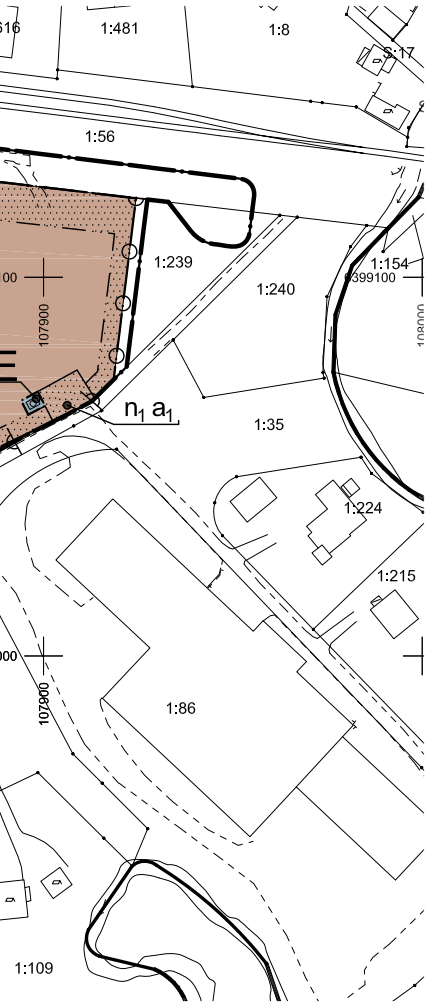
Fastighetsredovisning
Upprättad 2015-11-05

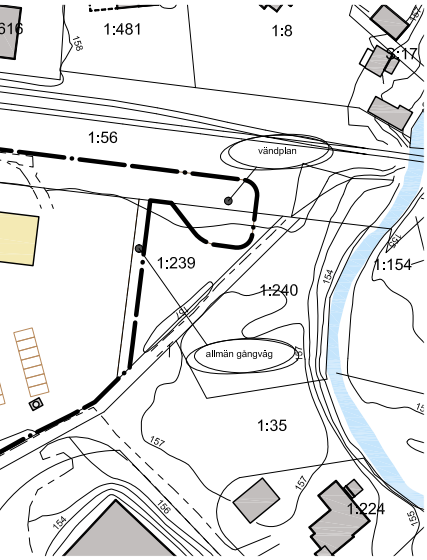


ILLUSTRATIONSKARTA



Karta ritad av Karolina Örneblad, AL Studio AB





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

GATA — Gata

Kvartersmark

B — Bostäder

B C K — Bostäder. Centrum, dock max 500m² livsmedel. Kontor.

C K J_1 — Centrum, dock max 500m² livsmedel. Kontor. Ickestörande industri.

E — Teknisk anläggning, transformatorstation, dagvattendamm

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Utnyttjandegrad/ fastighetsindelning

e_1 (00) — Största tillåtna byggnadsarea i m² per enskild huvudbyggnad

e_2 (00) — Största tillåtna byggnadsarea i m² totalt inom byggrätten

e_3 (00) — Största tillåtna komplementbyggnad i m² totalt inom byggrätten

Begränsningar av markens bebyggande

Byggnad får inte uppföras

g — Mark som inte bebyggs ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för uteplats

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

Mark och vegetation

+0,00 — Föreskriven höjd över nollplanet

n_1 — Äldre oxel ska skyddas

Utformning, utseende och placering

+0,0 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Tekniska anläggningar såsom ventilation och hisschakt får tillkomma ovan denna höjd.

+0,0 — Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet

f_1 — Utöver angiven nockhöjd får upp till 300 m² byggnadsarea per huvudbyggnad uppföras med en nockhöjd på ytterligare 3 m.

f_2 — Endast en huvudbyggnad får uppföras. Minsta avstånd mellan huvudbyggnader ska vara 12 m. Huvudbyggnadens lägsta del ska placeras i riktning mot Viaredssjön i söder.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 m

Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen

Lekplats skall finnas för bostäderna

Varsamhet

k_1 — Fasadmaterialet ska vara gult tegel, likt befintligt. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten.

k_2 — Fönstersnickerier ska utformas likt befintliga eller likt ursprungliga vad gäller form, material och färgsättning.

Störningsskydd

m_1 — Utrymningsvägar skall anordnas i riktning bort från järnväg. Fasad och tak ska vara i obrännbart material.

m_2 — Skydd som motverkar att våtska rinner in till planområdet från järnvägen ska finnas.

Högsta tillåtna ljudnivå i bostadsfasad är 55dBA ekvivalet nivå. Bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats där ljudnivån inte överstiger 70dBA maximal nivå.

Lägsta nivå på färdigt golv och öppningar i byggnader ska vara minst +153 m över nollplanet om inte annat översvämningsskydd ordnas till denna höjd. Källare ska utföras med vattentät konstruktion under denna nivå.

Markförorening ska avlägsnas innan bostäder uppförs

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a_1 — Marklov krävs för att fälla träd

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark inom planområdet.

Grundkartans beteckningar

Fastighetsgräns

Servitutsgräns

0:00 / 0:000 — Fastighetsbeteckning

Byggnader, fasadlinjer redovisade

Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade

Väg

Rutnätspunkt

Slänt

Stig

Mur

Staket

Träd

Belysningsstolpe

BORÅS STAD

Detaljplan för Sandared	Samrådshandling

Sandared 1:81 m.fl.

Borås stad, Västra Götalands län

Upprättad 2015-10-26

Beslutsdatum	Inst
Samråd 2015-10-26	DEL
Utställning	
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

Andreas Klingström
Planchef

Kristine Bayard
Planarkitekt

Skala 1:000 A1, 1:2000 A3

0 10 20 30 40 50 100 m

BN 2011-1780

Varför detaljplan?

Detaljplanen reglerar hur, var och vad man får bygga och vad man kan använda sin fastighet till. Planen ger fastighetsägaren en garanterad byggrätt under en viss tid.

Detaljplaner upprättar vi oftast i kommunens tätbebyggda delar och de kan omfatta alltifrån en mindre del av tätorten, ner till ett kvarter eller en enstaka fastighet. Under arbetet gör kommunen en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen ligger till grund för framtida beslut om bygglov så att den som bygger får ett säkert och bra underlag för att bygga. Detaljplanen ger en garanterad byggrätt åt fastighetsägaren under planens genomförandetid som är mellan 5 och 15 år.

När detaljplaner upprättas är det viktigt att alla berörda ges möjlighet till delaktighet och inflytande.

1. När görs en detaljplan?

Kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas men initiativet kan komma från privata intressenter. Enligt Plan- och bygglagen som styr planeringen i Sverige, ska markens lämplighet för bebyggelse och dess utformning prövas genom detaljplan. Detaljplan ska därför göras för ny sammanhållen bebyggelse eller för ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen. En detaljplan kan även behöva upprättas för befintlig bebyggelse då någon vill ändra användningen eller om bebyggelsen har så höga kulturhistoriska värden att den ska bevaras.

2. Innehållet i en detaljplan

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör även en illustrationskarta, en planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslaget och tydligt redovisa förutsättningar och syfte med planen. De gäller inte som juridiskt bindande dokument utan avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Den har inte någon egen juridisk verkan. En detaljplan genomgår flera olika skeden innan den vinner laga kraft och blir ett juridiskt dokument. Mellan de olika skedena sammanställs och besvaras de synpunkter som inkommit från privatpersoner och remissinstanser. Dokumenten där synpunkterna sammanställs kallas samrådsredogörelse eller utlåtande. Dessa är viktiga beslutsunderlag för Samhällsbyggnadsnämndens politiker. Inkomna synpunkter leder många gånger till att planförslaget revideras och arbetas om och planen kan därför skilja sig åt mellan de olika skedena.

3. Detaljplanens skeden

Uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslutar om planuppdrag och ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan. Om initiativet till planuppdraget kommer från en extern aktör ska planuppdraget föregås av ett positivt planbesked från Kommunstyrelsen.

Planprogram

En detaljplan kan grundas på ett planprogram som anger utgångspunkter och mål för planen. Syftet med planprogrammet är att i ett tidigt skede av planeringen redovisa principiella riktlinjer och visa alternativa förslag och lösningar på ett problem. Läs mer under punkt 9 ”Övergripande beslut”.

Samråd

Kommunen tar fram ett planförslag som skickas ut på samråd till alla som berörs av förslaget och till våra remissinstanser. Förslaget finns även tillgängligt på vår hemsida www.boras.se/detaljplan samt i Stadshuset. Ibland ställs planförslaget även ut i stadsdelarna på respektive biblioteket eller stadsdelskontor.

Det är i detta skede som det är lättast att få gehör och kunna påverka planens innehåll och utformning. Ju längre fram i planarbetet vi kommer, desto fler förutsättningar blir av naturliga skäl mer låsta. Vi önskar därför kunna nå fram till slutsatser och överenskommelser om utformningen som leder till samförstånd redan under samrådet.

Synpunkterna lämnas skriftligt till Samhällsbyggnadsnämnden. Både positiva och negativa synpunkter kan vara viktiga för planens utformning. Skulle ni senare vilja överklaga Samhällsbyggnadsnämndens beslut måste ni ha lämnat skriftliga invändningar. Efter samrådstiden sammanställer vi alla synpunkter och kommenterar dem i en samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget bearbetas efter samrådet och Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om att det färdiga planförslaget ska ställas ut för granskning. Om ni fortfarande har synpunkter och invändningar mot planen ska ni skriftligen lämna dessa till Samhällsbyggnadsnämnden. Skulle ni senare vilja överklaga Samhällsbyggnadsnämndens beslut måste ni ha lämnat skriftliga invändningar senast under granskningstiden. Efter granskningstiden sammanställs synpunkterna och redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet sänds till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen kommer detaljplanen att ställas ut för granskning på nytt.

Antagande

Planen godkänns först av Samhällsbyggnadsnämnden och överlämnas därefter till Kommunfullmäktige för antagande. Planer som inte är principiellt viktiga kan antas direkt av Samhällsbyggnadsnämnden. När planen antagits får de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda ett meddelande om att planen antagits samt en besvärshänvisning som anger hur planen kan överklagas.

Överklagande

Den som senast under granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte tillgodosetts har rätt att överklaga antagandebeslutet till Länsstyrelsen inom tre veckor från den dag beslutet anslås på kommunens anslagstavla. Länsstyrelsen prövar därefter överklagandet och fattar beslut. Länsstyrelsens beslut vinner laga kraft tre veckor efter att kommunen och övriga fått ta del av beslutet. Länsstyrelsens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljödomstolen av den som inte är nöjd.

Laga kraft

Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla alternativt efter att ärendet avgjorts i högre instans. Därefter börjar detaljplanen att gälla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastigheter bildas som överensstämmer med den nya planen och bygglov kan ges.

Ni kan påverka utvecklingen!

Utnyttja din demokratiska rättighet att påverka utformningen av detaljplanen. Antingen kontaktar du oss direkt eller så skriver du ner dina synpunkter och skickar dem till Samhällsbyggnadsnämnden. Viktigt att tänka på är att det inte är alla saker som går att påverka i en detaljplan. De saker som ni kan yttra er om och som anses som synpunkter att beakta är saker som berör sådant som planen reglerar.

Vi beaktar och värderar alla yttranden som kommer in under planprocessen.

Alla detaljplaner på samråd och granskning finns tillgängliga i Stadshuset, våning 6. Vill du träffa någon av våra handläggare så är det bra om ni bokar tid.

BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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