



ALTERNATIVT FÖRSLAG

Detaljplanering för Parkstaden 1:1, Almås Plats, del av Parkstaden 1:1

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget **med angivna synpunkter**.

Sammanfattning

Inom fastigheten Parkstaden 1:1 vid Almås plats pågår planläggning för ett nytt flerbostadshus om 6 till 9 våningar i anslutning till Sinnenas park och det urbana stråket längs Alingsåsvägen. Detaljplanen är nu ute på samråd. Då översiktsplanen i sin beskrivning hänvisar till Grönområdesplanen bedöms planen inte stämma överens med översiktsplanen och planen måste därmed antas i Kommunfullmäktige. Totalt exploateras ca 730 m² av den befintliga parkmarken, men samtidigt tillskapa ny parkmark om ca 170 m² som tidigare har utgjort parkering och gatumark. Det bedöms som en rimlig avvägning mellan behovet av nya bostäder, förstärkt urbant stråk och bevarande av parkmark.

Riksbyggen har en dubbel markanvisning vilket innebär att bolaget har en ensamrätt att förhandla med Borås stad om en överlåtelse av marken under vissa givna förutsättningar. I aktuellt fall är det bland annat en förutsättning att ett antal bostäder byggs i Borgstena och/eller Kinnarumma för att bolaget ska ha en möjlighet att förvärva marken i Parkstaden.

Detaljplanen bedöms kunna generera exploateringsintäkter som med god marginal överskrider kommunens kostnader för framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Ärendet i sin helhet

Planens syfte är att möjliggöra bostäder, flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Planområdet ligger i anslutning till Alingsåsvägen som är ett utpekad urbant stråk i Borås Stads översiktsplan från 2018. Stråket ska binda samman stadskärnan med Norrby genom att fokusera på tät och blandad bebyggelse samt åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Planområdet är även utpekade som klass II i Grönområdesplanen vilket bedöms värdefulla framförallt på stadsdelsnivå. Grönområden med klass II utgörs ofta av närparker, stadsdelsparker eller strövområden. En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs.

Kommunstyrelsen tycker att det är viktigt att exploateringen görs så att intrånget i parken begränsas så mycket som möjligt. Den totala arealen kvartersmark är ca 1800 m² varav ca 730 m² utgör befintlig parkmark som tas i anspråk, men samtidigt tillskapa ny parkmark om ca 170 m² som tidigare har utgjort parkering och gatemark. Det bedöms som en rimlig avvägning mellan behovet av nya bostäder, förstärkt urbant stråk och bevarande av parkmark.

Planområdet är i sin helhet beläget inom fastigheten Parkstaden 1:1 som ägs av Borås stad. Ett markanvisningsavtal ingicks med Riksbyggen avseende en dubbel markanvisning som utöver kvartersmarken inom aktuellt planområde även omfattar mark med ett antal byggrätter i befintliga detaljplaner i Borgstena och/eller Kinnarumma (diarieärende 2023-00850). Markanvisningen innebär att Riksbyggen har ensamrätt att förhandla med Borås stad om en överlåtelse av kvartersmarken under vissa givna förutsättningar. Det som är speciellt med den dubbla markanvisningen är att bolaget måste uppföra ett antal bostäder i Borgstena och eller Kinnarumma för att ha en möjlighet att förvärva marken i Parkstaden.

I den ursprungliga ansökan om markanvisning föreslogs en byggnad i form av ett punkthus om 10 till 12 våningar. I planförslaget har därefter byggrätten arbetats om efter bland annat synpunkter på byggnadshöjden samt kopplingen till det urbana stråket vilket är positivt. Nuvarande byggrätt innebär att bostadshuset uppdelat i två volymer som möjliggör för 6 respektive 9 våningar placeras längs med Alingsåsvägen. **Kommunstyrelsen anser att 6 våningar är att föredra för att den nya byggnationen på ett bättre sätt ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse.**

För att begränsa intrånget i Sinnenas park föreslås att delar av markparkeringen görs om till parkmark. Den befintliga parkmarken som tas i anspråk kommer att ersättas genom kompensationsåtgärder i Sinnenas park. **Kommunstyrelsen vill påpeka vikten av att flertalet nya träd tillförs parken eftersom fullvuxna träd kommer att tas bort på grund av exploateringen. Enligt Borås Stads grönområdesplan är grönområdet inom planområdet ”mycket värdefull och oersättlig”. I grönområdesplanen framgår att det är den som exploaterar ett grönområde som ska bekosta eventuell kompensationsåtgärd. Samt att kompensationsåtgärden och dess finansiering ska tas upp i genomförandebeskrivningen till detaljplanen. I planbeskrivningen framgår enbart att kompensationsåtgärder kommer att ske inom Sinnenas park. Kommunstyrelsen anser att avsnittet behöver utvecklas för att vidare kunna ta ställning om kompensationsåtgärden är tillräcklig för att ersätta intrånget i ett mycket värdefullt grönområde. Den biotopskyddade allén längs med Parkgatan påverkas inte av planförslaget.**

Juridisk bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att godkänna information om samråd och lägga den till handlingarna genom beslut 2024-04-18.

Då översiktsplanen i sin beskrivning hänvisar till Grönområdesplanen bedöms planen inte stämma överens med översiktsplanen och planen måste därmed antas i Kommunfullmäktige.

Ekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms kunna genererar exploateringsintäkter som med god marginal överskrider kommunens kostnader för framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Beslutsunderlag

1. Inbjudan till samråd för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Borås Stad, 2024-05-30
2. Plankarta Almås plats, 2024-06-03
3. Planbeskrivning, Almås plats – del av Parkstaden 1_1, 2024-06-03
4. Samhällsbyggnadsnämndens beslut § 93 DP för Parkstaden, del av Parkstaden 1.1, Almås plats, 2024-06-03
5. Karta över ianspråktagen parkmark

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se
2. Mark och exploatering, mark@boras.se

För Kristdemokraterna

Niklas Arvidsson