



Plan- beskrivning

Detaljplan för Bosnäs,
Bosnäs 3:1 med flera, (Bönåsvägen med flera)
Granskning P 2006-2



Översiktskarta

Sammanfattning

Bosnäs är ett omvandlingsområde. Det har omvandlats från ett fritidshusområde från 60-70-talet till ett område där majoriten av fastighetsägarna är permanentboende idag. Det ställer högre krav på kapacitet och rening av vatten och avlopp VA). Borås Stad har därför beslutat att förse området med kommunalt VA-ledningsnät, vilket för närvarande byggs ut.

Ny detaljplan syftar till, att i samband med att kommunalt VA byggs ut, underlätta för permanentboende genom att tillåta större byggrätter än vad som tillåts i gällande plan. Med anledning av VA-utbyggnaden möjliggörs i planen även för en komplettering med upp till 42 nya bostäder. Planen möjliggör för större vändplatser och för en gångväg utmed Funningevägen.

Detaljplanen syftar vidare till att stärka friluftslivets intressen genom att införa kommunalt huvudmannaskap för den kommunägda naturmarken och att möjliggöra att en av de tre badplatserna blir en allmän badplats med god tillgänglighet.

Innehåll

Planbeskrivning 4

1. Inledning	4
2. Bebyggelse	6
3. Gator och trafik	13
4. Teknisk försörjning	18
5. Mark	24
6. Vatten	36
7. Sociala perspektiv	40
8. Störningar på platsen	41
9. Planbestämmelser	41
11. Konsekvenser	45
12. Planens genomförande	46
13. Administrativa frågor	59



Planbeskrivning

Detaljplan för Bosnäs, Bosnäs 3:1 med flera, (Bönåsvägen med flera), Borås Stad, upprättad den 29 februari 2024.

1. Inledning

Planens syfte

Ny detaljplan syftar till, att i samband med att kommunalt vatten- och avlopp (VA) byggs ut, underlätta för permanentboende genom att tillåta större byggrätter än vad som medges i gällande plan och genom att möjliggöra en gc-väg utmed Funningevägen. Med anledning av VA-utbyggnaden möjliggörs i planen även för en komplettering med upp till 42 nya bostäder.

Detaljplanen syftar också till att stärka friluftslivets intressen genom att införa kommunalt huvudmannaskap för den kommunägda naturmarken och en av de tre badplatserna, vilken blir en allmän badplats och kanotbas med god tillgänglighet.

Detaljplanen syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Vidare föreslås kompensationsåtgärder för ianspråktagande av mark med naturvärde.

Planområde

Planområdet är beläget cirka nio kilometer sydväst om Borås, vid Funningevägen och i anslutning till Bosjön. Planområdet omfattar en yta av cirka 130 hektar (1,3 kvadratkilometer).

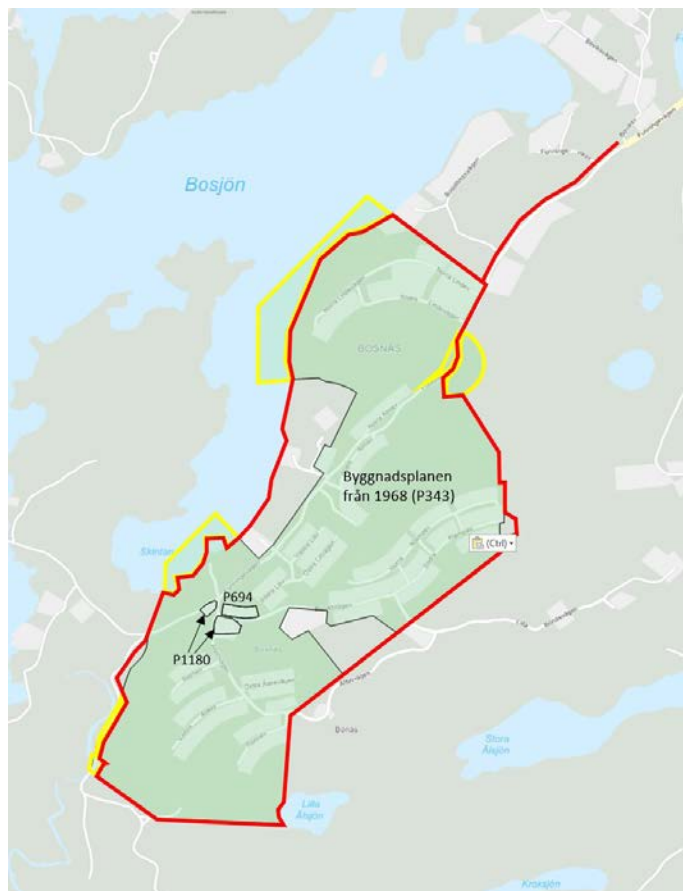
Planområdets yta överensstämmer till största delen med gällande detaljplan (byggnadsplanen från 1968). Planområdet utökas dock med en yta för gång- och cykelväg (gc-väg) i VA-stråket utmed Funningevägen upp till Boviksvägen. Planområdet utökas även med naturmark (cirka 5 hektar vid Bosjön och 2 hektar söder om Bönåsvägen) samt fem befintliga stora bostadsfastigheter (varav tre vid Bosjön och två vid Bönåsvägen). De delar av byggnadsplanen som inte ingår i planområdet föreslås att upphävas.

Inom planområdet finns idag 207 fritidshus-/bostadsfastigheter varav cirka 50 tomträtter och enstaka arrendetomter. Kommunen äger stamfastigheten Bosnäs 3:1 (allmän platsmark i befintlig byggnadsplan). De flesta nya tomterna, ny gc-väg och andra åtgärder som föreslås är belägna inom Bosnäs 3:1. Markområdet för ny gc-väg norr om Bosnäs är beläget inom fastigheterna Bosnäs 3:7 (privatägd) och Bosnäs 3:30 (kommunägd).

Det finns två marksamfälligheter s:3 och s:4 som berörs av planförslaget.

Det finns två gemensamhetsanläggningar (ga:);

- » **ga:3** för vägar, vattentäkt, vattenledningar; diken och dagvattenledningar samt tre badplatser ägs av Bosnäs Samfällighetsförening. Ga:3 kommer att utökas med nya vägar och fastigheter. En av badplatserna i ga:3 föreslås ändras till kommunalt huvudmannaskap.
- » **ga:4** är en gammal gemensamhetsanläggning från 1916 för hela Funningevägen med många delägare. Ga:4 är inaktuell, vägsträckningen har delvis ändrats sen den bildades och den saknar en samfällighetsförening. Kommunen har ansökt om en omprövning av ga:4 för den del av Funningevägen som är enskild, det vill säga söder om Trafikverkets väg 1640. Del av denna sträcka (söder om Norra Lindevägen) är planlagd idag genom byggnadsplanen och ingår även i ny detaljplan. Sträckan norr om Bosnäs upp till Bovik är inte planlagd.



Gällande detaljplaner framgår inom grönmarkerad yta.

Gällande planytan som upphävs är markerade med gul linje.

Nytt planområde är markerat med röd linje.

Gällande detaljplan

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner:

- » Byggnadsplan från 1968 (P 343). Den anger att området får användas för fritidshusbebyggelse och att byggnad som påkallar anläggande av avloppsledning inte får byggas. Tillåten byggrätt är 60 m² eller 100 m² för de tomter som inte får vara större än 650 m² respektive 1200 m². 1978 gjordes en ändring av byggnadsplanen (P 694). Byggrätten i kvarteret minskades från sju till fem tomter vid Bönäsvägen (nr 1-9).
- » Detaljplan från 2013 (P 1180) då varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud infördes för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vid gamla gården i byn Lilla Bosnäs, Bönäsvägen 2-4 och Funningevägen 101.

Dessa tre detaljplaner kommer upphöra att gälla i samband med att den nya detaljplan vinner laga kraft. Större delen av gällande planer ingår i ny detaljplan och kommer därmed att ersättas. De ytor som inte ingår i det nya planområdet upphävs. Planlagda ytor som upphävs är dels det norra vattenskyddsområdet, större delen av vattenområdet samt en grusväg längst i sydväst. Kartan på sida 4 visar vilket område som omfattas av gällande detaljplaner idag samt vilket område som ingår i den nya detaljplanen.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2005-08-18 att godkänna ett planprogram och ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Bosnäs.

Byggnadsnämnden beslutade 2006-04-06 i beslut § BN § 93/06 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan. Stadsbyggnadskontorets planchef beslutade 2008-05-30 i beslut PL § 9/08 att sända detaljplanen på samråd. Efter samrådet 2008 stannade planarbetet upp. Ett annat VA-saneringsområde prioriterades och ärendet har därför varit vilande i många år.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-02-16 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att plocka ut och pröva den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen Lilla Bosnäs och Eriksbo separat, eftersom det var oklart när planområdet i övrigt kunde antas.

Detaljplanen påbörjades formellt genom startmöte 2019-10-11 och prövas därmed enligt PBL 2010:900.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-12-12 §375 om *Verksamhetsplan för detaljplanering 2020*, i vilken Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att återuppta arbetet med en ny detaljplan för Bosnäs.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-05-27 i beslut §185 om att sända detaljplanen för samråd och att detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan. Detaljplanen var på samråd 7 juni till 2 september 2021. Samrådsmöte genomfördes 14 juni 2021.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-21 i beslut § 146 *Justering av verksamhetsplan för detaljplanering 2022*, om en omprioritering där planarbetet med Bosnäs senarelades. I produktionsplanen för 2023 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att åter prioritera arbetet med detaljplanen.

Kommunfullmäktige beslutade 2022-06-22 i beslut §121 om kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten (VA) för Bosnäs. Borås Energi och Miljö som VA-huvudman bygger för närvarande ut VA i Bosnäs. Arbetet påbörjades hösten 2022 och planeras vara klart i april 2024. Efter det kommer överföringsledning till Bosnäs anläggas och planerad driftsättning för anläggningen är hösten 2024.

Preliminär tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2021
Granskning	2:a kvartalet 2024
Antagande	3:e kvartalet 2024
Laga kraft	3:e kvartalet 2024

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



Älsjövägen

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur och karaktär

Bosnäs byggdes ut som ett fritidshusområde med kommunala arrendetomter på 60-70-talet. Området är glest bebyggt med mycket naturmark mellan byggnadsgrupperna. Området har efterhand omvandlats. Av planområdets 207 fastigheter är 85% idag permanent bebodda. Bosnäs ursprung präglar dock fortfarande områdets karaktär, flertalet fritidshus är enkla och småskaliga i en våning och har sadeltak med en flack taklutning. Det finns även ett fåtal villor med 1,5 plan och 45 graders takvinkel.

Bostadsfastigheternas storlek i området varierar mellan ca 700-1600 kvadratmeter (kvm). I området finns även sex stycken äldre bostadsfastigheter som är 2400-5000 kvm stora.

Utökade bostadstomter

En översyn har gjorts av området och för flertalet fastigheter har det bedömts som möjligt att erbjuda en viss utökning av fastigheternas yta. Föreslagna utökningar är främst mot gatusidan men även mot naturmark i vissa fall. För de flesta fastigheter i området påverkar fastighetens storlek hur stor byggrätt som detaljplanen medger. En del av de uthus som byggts på kommunens mark kan, genom tillköp av mark, införlivas på den egna fastigheten. Uthus på kommunens mark måste i annat fall tas bort eller flyttas in på egen fastighet.

Tillköp/arrende av mark är frivilligt. Ytornas storlek i kvadratmeter framgår vid inzoomning i kartbilagan bredvid *Nya och utökade fastigheter*. Flera av de ytor som möjliggörs för utökade bostadstomter berörs av olika ledningar vilket behöver beaktas vid markköp (el- opto-, tele-, samfällighetsföreningens vatten- och dagvattenledningar och nya kommunala VA-ledningar). Ett fåtal berörs av markreservat för utfart. En del av ytorna berörs av invasiv parkslide. Genomförande av markköp och lantmäteriförrättning beskrivs närmare i avsnitt "12. Planens genomförande" på sida 46-58.

Utökad byggrätt för befintliga bostäder

Detaljplanens huvudsyfte är att underlätta för permanentboende genom att utöka byggrätten. Det innebär att karaktären av småskaliga fritidshus efterhand kommer att förändras till ett mer traditionellt villaområde. Intresset av att möjliggöra för normalstora villor i 1-2 plan har bedömts väga tyngre än att behålla den småskaliga karaktären i området.

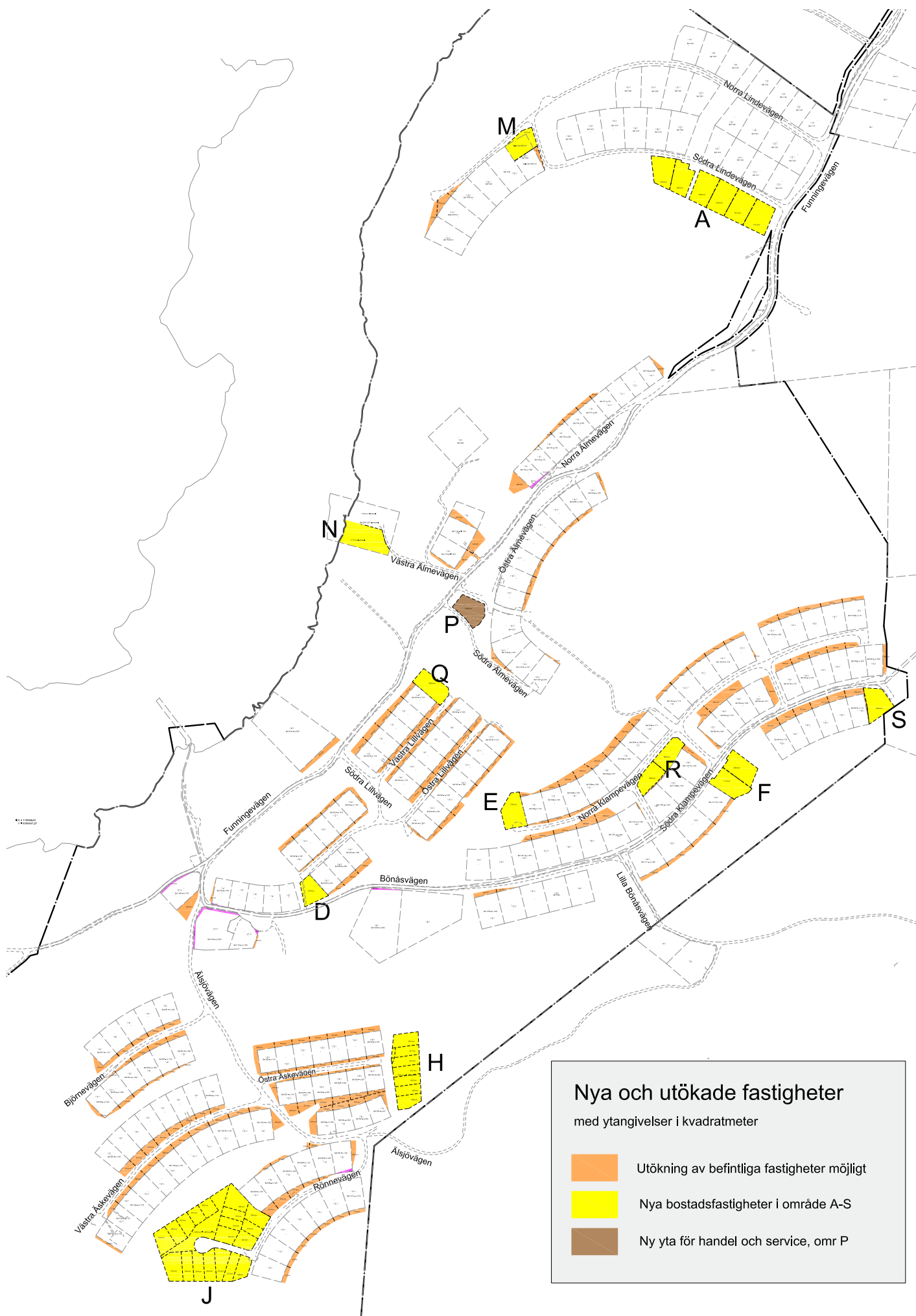
Ny tillåten byggsyta kommer att variera i området beroende på fastigheternas storlek. För flertalet befintliga fastigheter blir byggnadsarean mellan 200-250 kvm. I tillåten byggnadsarea ingår garage och andra komplementbyggnader. Detaljplanen styr inte hur byggnadsytan fördelas mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader. Bygglövsbefriade åtgärder som friggebod och attefall får byggas därutöver, enligt de regler som föreskrivs i Plan- och bygglagen.

Tillåten byggnadsyta begränsas till 20 % av fastighetens storlek vilket bedöms som rimligt för att säkerställa att karaktären av generösa trädgårdar bevaras. För vissa kvarter med tomter som är mindre och som inte får möjlighet att utöka sin yta, har dock en generösare byggrätt på 25 % prioriterats framför friyta på tomten. För dessa tomter är maxarean reglerad till 200 kvm. För ett fåtal fastigheter som är mycket stora regleras byggnadsytan till max 300 kvm.

Detaljplanen medger en högsta nockhöjd på 8 meter vilket möjliggör för villor i två våningar. Takvinkeln begränsas inte och därmed är alla olika sorters takutformningar tillåtna. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter. Placeringsbestämmelser reglerar att huvudbyggnad inte får placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns och att fristående komplementbyggnader inte får placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns och 4 meter från gräns mot gata. Det är dock möjligt att sammanbygga komplementbyggnader över fastighetsgräns mellan bostadsfastigheter. Samtliga planbestämmelser beskrivs närmare i avsnitt 9 *Planbestämmelser* på sida 41-44.



Norra Älmevägen



Vid inzoomning i kartan syns ytangivelser i kvm för nya och utökade tomter. Vissa områden för nya tomter har utgått efter samrådet och dessa bokstäver saknas därför i kartan.



Exempel från Södra Klampevägen på nya eller tillbyggda hus enligt den utökade byggrätten.

Bostadsfastigheterna är generellt långsmala i Bosnäs, vilket kan vara begränsande för hur byggnader kan placeras på tomten. Det kan till exempel bli svårt att få plats med bostadens långsida mot gatan och garage bredvid. För att åskådliggöra vad den utökade byggrätten innebär för befintliga tomter illustreras i bilden ovan ett exempel hur det skulle kunna se ut vid ett maxutnyttjande av den nya byggrätten genom nya eller tillbyggda bostäder. Illustrationen visar ett antal tomter vid Södra Klampevägen. Dessa kan genom tillköp av mark utöka sina fastigheter till cirka 1100 kvadratmeter vilket ger en byggrätt på 220 kvadratmeter byggnadsyta.

Det finns ett antal byggnader i Bosnäs som ligger närmare fastighetsgräns än vad den nya detaljplanen medger genom sina placeringsbestämmelser. För att säkerställa att befintliga byggnader (som ligger närmare fastighetsgräns eller på annat sätt inte stämmer med den nya detaljplanens bestämmelser) inte blir planstridiga, införs en planbestämmelse som innebär att dessa ska betraktas som planenliga. Vid nybyggnad och tillbyggnad ska dock detaljplanens bestämmelser tillämpas. Befintliga byggnader är de som finns med i grundkartan tillhörande lagakraftvunnen detaljplan. Det innebär att befintliga byggnader som är belägna inom egen fastighet (nuvarande eller utökad fastighet/tomträtt) kan vara kvar. Saknas bygglov/byggnadsmålan eller grannegodkännande för en befintlig byggnad, finns möjlighet att söka det i efterhand med stöd av denna planbestämmelse.

Särskilda bestämmelser gäller för byggnader med kulturhistoriska värden, se sida 10-12.

Nya bostäder

Det finns ett behov och efterfrågan av fler bostadstomter i Borås. I Bosnäs finns goda möjligheter att tillskapa nya tomter genom en viss förtätning. Ett viktigt syfte med nyplanerade tomter är att fler fastigheter är med och delar på kostnaden för VA-utbyggnaden genom fler anslutningsavgifter, vilket ger en lägre särtaxa (lägre kostnad per anslutning).

Nya tomter har lokaliserats utifrån attraktivitet, markförutsättningar och topografi, att undvika områden med höga naturvärden (klass 1 och 2) samt utifrån möjligheten att kostnadseffektivt ansluta till väg, vatten och avlopp. Nya tomter har i första hand lokaliserats utmed befintliga vägar. Nya lokalvägar planeras för att nå område H och J. De flesta av de nya tomterna utgörs idag av naturmark. Naturvärden beskrivs närmare på sida 32-34. Nya tomter framgår i kartan på sida 7.

Inom planområdet föreslås upp till 42 nya bostäder. I övrigt möjliggör inte detaljplanen några ytterligare avstyckningar.

- » 14 nya bostadstomter avses att säljas via den kommunala tomkön (inom område A, D, E, F, Q, R, T).
- » 2 nya tomter möjliggörs genom avstyckning från befintliga bostadsfastigheter (M och N).
- » 14-26 nya bostäder tillskapas inom område H och J. Här möjliggörs en tätare bebyggelse genom radhus, kedjehus, parhus och/eller villor. Kommunen avser att markanvisa dessa områden för gruppbyggda hus. I område H vid Östra Äskevägen möjliggörs för 4-7 bostäder och i område J vid Rönnevägen möjliggörs för 10-19 bostäder.

Illustrationerna på sida 9 visar två möjliga utformningsalternativ av område H och J men husen och tomterna kan även placeras på andra sätt. Föreslagen placering av bostäder i illustrationen har inte detaljstuderats med avseende på höjdsättning i förhållande till VA.

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat och vissa vägparter har därför en brant lutning.

Offentlig service

Inom eller i närheten av planområdet finns ingen offentlig service. De närmsta förskolorna finns i stadsdelen Göta (7-8 kilometer från Bosnäs); Silverpoppelns förskola, Moldepar-kens förskola och Lorensbergsgården. Närmsta grundskola är Fredriksborgskolan på Gässlösa för årskurs F-9 (7 kilometer från Bosnäs). Skolan byggs för närvarande och beräknas starta upp till höstterminen 2024. Andra närliggande grundskolor är Daltorpskolan på Gässlösa F-6, Kunskaps-skolan F-9 på Regementet, Svedjeskolan F-6 i Dammsvedjan, Kristinebergskolan F-6 samt Daltorpskolan på Druvefors 7-9. Kommunen ansvarar för skolskjuts för barnen.



Område J vid Rönnevägen. Exempel på utformning vid byggnation av 19 bostäder i kedjebus.



Område J vid Rönnevägen. Exempel på utformning vid byggnation av 10 villor.



Område H vid Östra Älmevägen. Exempel på utformning vid byggnation av 7 bostäder i kedjebus.



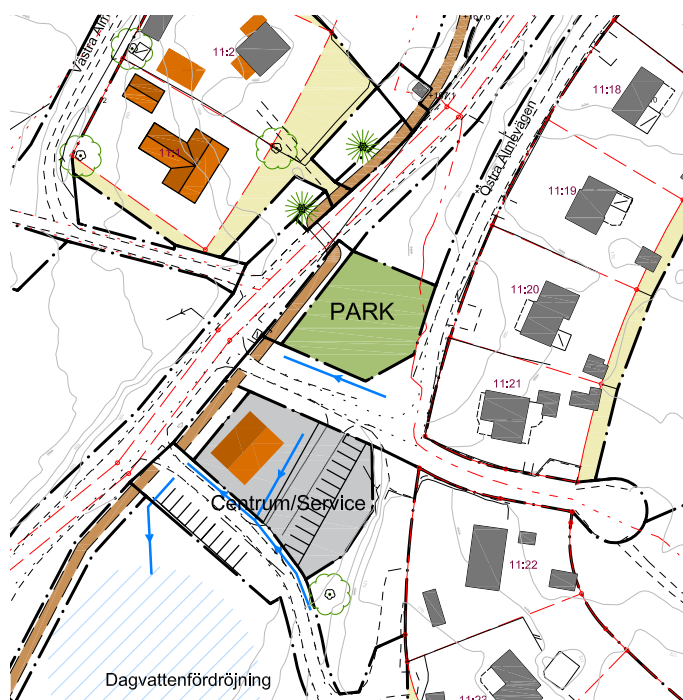
Område H vid Östra Älmevägen. Exempel på utformning vid byggnation av 4 villor.

Arbetsplatser och kommersiell service

Det finns inga arbetsplatser eller kommersiell service i Bosnäs idag. Gamla Ladan vid byn Lilla Bosnäs vid Bönäsvägen ägs av och utgör en samlingslokal för Bosnäs samfällighetsförening. Fastigheten är planlagd som C - Centrumändamål, vilket möjliggör för samlingslokal, handel- och serviceverksamheter.

Ny tomt för handel och service

En ny byggrätt (1100 kvm) tillskapas för handels- och serviceverksamheter. Syftet är att möjliggöra för en obemannad livsmedelsbutik eller annan service som det kan finnas behov av. Ytan ligger centralt och lättillgängligt utmed Funningevägen med infart från Östra och Södra Älmevägen. Den är även lättillgänglig via gångstråket uppe från Klampevägarna ner till Östra Älmevägen och busshållplatsen. För närvarande är den utpekade ytan uppgrusad och används som etableringsplats för VA-utbyggnaden.



Ny tomt för handel och service vid Funningevägen samt mellan Östra och Södra Älmevägen

Historik och kulturmiljöer

Gårdarna *Gamla affär'n* och *Eriksbo* vid korsningen Funningevägen/Bönåsvägen är kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Dessa skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen från 2013. Beskrivningar och skyddsbestämmelser förs här över i ny detaljplan med vissa justeringar.

Därutöver införs skydds- och varsamhetsbestämmelser för gården "*Bergströms*" (Västra Älmevägen 4). Fastigheten har inventerats 2020 i arbetet med det nya riktlinjer för kulturmiljövärden. Riktlinjerna har antagits av Kommunfullmäktige 2024-01-18.

Kulturhistorisk beskrivning

Byn Lilla Bosnäs bestod fram till laga skiftet av tre gårdar med tillhörande ekonomibyggnader och uthus. År 1871 skiftades byn och en av de tre gårdarna flyttades och fick en ny placering nordost om byn. De två kvarvarande gårdarna i byn utgör idag resterna av *Gamla affär'n* och *Eriksbo* och är viktiga minnesbärare för historien och bevarandet av byn Lilla Bosnäs. Trots att de båda gårdarna genomgått större förändringar besitter byggnaderna och gårdsstrukturerna stora kulturhistoriska värden.

Gården "Gamla affär'n" (Bönåsvägen 2)

Gården *Gamla affär'n* består i dag av ett flertal byggnader. Här finns en huvudbyggnad, en större ladugård, en mindre ekonomibyggnad som ursprungligen uppfördes som bryggghus men sen användes som affär, ett garage samt en jordkällare. Mangårdsbyggnaden är uppförd år 1877 i samband med laga skifte, som genomfördes i Bosnäs år 1871. Byggnaden är en så kallad dubbelkammarstuga i 1½-plan. Huset har en träkonstruktion med en fasadbeklädnad av en enkelt utförd locklistpanel som troligen fått sitt nuvarande utseende någon gång mellan 1930 och 1950. Byggnaden har tidigare haft mer profilerade listverk och fasaderna har varit målade med falurödfärg innan man någon gång under 1900-talet oljemålade dem i en gul kulör. Byggnaden har under åren genomgått förändringar, främst i samband med att gårdens funktion delvis förändrades med handelsbodens tillkomst. En ny grund i betong har tillkommit och nya fönsterupptagningar och ursprungliga fönstertyper har i vissa fall förändrats när huset har anpassats till modernismens nya stilideal. Originalfönstren har varit tredelade tvålufts-fönster. I dag finns fem stora fönster och två mindre fönster bevarade av de ursprungliga. Vid framtida byte av icke ursprungliga fönster ska den äldre fönstertypen stå som förebild. Under husets livstid har tre mindre tillbyggnader gjorts; mot väster finns en mindre farstukvist som idag är i väldigt dåligt skick. På den norra fasaden har en glasveranda byggts till runt sekelskiftet 1900, vilken senare har förändrats till en farstu med moderna perspektivfönster. Även mot söder har en farstu tillkommit. Den kan dateras till tiden runt 1940-50. Huvudbyggnaden har ett sadeltak som är klätt med tvåkupigt, rött lertegel. På de tre tillbyggnaderna ligger enklare plåt- och papptak.



Bönåsvägen 2, Mangårdsbyggnad (övre bilden) och jordkällaren. Foton tagna 2013



Bönåsvägen 2, foton från 50-talet. Mangårdsbyggnaden och Gamla affär'n (övre bilden). Flygbild från hela gården. Från Rune Andersson fotosamling

Mellan åren 1919 och 1990 fanns en mindre lanthandel med lager på gården. När affären öppnade år 1919 var det främst utsäde, fotogen och andra typiska lanthandelsprodukter som såldes bakom disken. Byggnaden finns bevarad idag och utgör en viktig del av gårdssammansättningen. Med sin funktion som samlingspunkt är den även en viktig del av områdets historia. Huset, som även använts som brygghus, är uppfört i vinkel där de äldsta delarna har en träkonstruktion med en fasadbeklädnad av stående locklistpanel. Det har ursprungligen varit falurött, men har senare målats med en ljus oljefärg, likt den på mangårdsbyggnaden. På sadeltaket ligger ett tvåkupigt lertegel. Under de senaste 20 åren har byggnaden fungerat som förråd. År 1956 blev huset påbyggt mot söder med ett dubbelgarage som uppfördes i betonghålstén.

Öster om huvudbyggnaden finns en jordkällare belägen i ett suterängläge. Det är enligt uppgift gårdens äldsta byggnad. Den är huvudsakligen murad med natursten, men har också delar i betong. Jordkällaren utgjorde ursprungligen en sockelvåning åt en ekonomibyggnad i trä som innehöll vedbod och vagnslider. Överbyggnaden är numera riven och har ersatts av ett enkelt pulpettak som är beklätt med korrugerad plåt.

Den stora ladugården i öster byggdes 1928 och ersatte då en mindre ladugårdsbyggnad på samma plats. Den ägs i dag av Bosnäs samfällighetsförening (marken utarrenderas tidigare av Borås Stad) och används av stugägarna i närområdet, främst som samlingslokal vid större festligheter som till exempel midsommar. Byggnaden är uppförd i stående, falurödfärgad panel. På taket ligger ett eternittak.

Gården "Eriksbo" (Bosnäs 3:106)

Byggnaden är uppförd år 1926 då den ersatte en äldre mangårdsbyggnad från 1850-talet som låg omedelbart norr om dagens hus, invid vägen. Den nya mangårdsbyggnaden uppfördes som ett så kallad dubbelhus i 1½-plan som avslutas med ett brutet mansardtak. Huset står idag i princip oförändrat sedan byggnadstiden och är en av kommunens bäst bevarade byggnader från tiden. Byggnaden vilar på en vacker, murad naturstensgrund. Den har en träkonstruktion med en fasadbeklädnad av rödfärgad locklistpanel. Knutar, fönsteromfattningar och vindskivor är vitmålade. Fönstren är tredelade tvåluftsfönster, målade i en vit kulör. På gavlarna finns även tre fyrkantiga, symmetriskt placerade, fönsteröppningar. Alla fönstren är original och bevarade i gott skick. På långsidan mot norr finns huvudentrén vilken markeras av en vitmålad farstukvist med tegelklätt sadeltak. Mot söder finns en mindre takkupa som markerar vindstrappan, och mot norr en lite större som erbjuder sjöutsikt. Mansardtaket har en takbeklädnad av tvåkupigt rött lertegel, de två skorstenarna är murade i rött tegel.

Till gården har det tidigare även funnits en större ladugård och ett mindre svinhus som till delar var uppförda i sten,



Gården Eriksbo, Foton tagna 2013



Övre bilden: Flygbild över gårdarna i Lilla Bosnäs. Nedre bilden: Eriksbo ladugård söder om Funningevägen finns inte kvar. Från Rune Anderssons fotosamling.

alternativt betong. Byggnaderna var belägna norr om boningshuset på motsatta sidan Funningevägen. Enligt lång tradition i Västergötland gick byvägen genom gårdsbildningen och skilde mangården från fägården och dess ekonomibyggnader. Gården köptes in av Borås Kommun år 1953 och någon gång före år 1961 har både ladugården och svinhuset rivits.

Gården "Bergstöms" (Västra Älmevägen 4)

Gården byggdes ursprungligen av en Gustavsson men beboddes senare av familjen Bergström och gården kom därmed att kallas för Bergströms under 40-70-talet enligt en släkting.

Huvudbyggnaden uppfördes år 1925-26 som en variant på ett så kallat västsvenskt dubbelhus i 1½-plan. Stilmässigt kan den hänföras till en kvardröjande, enkel jugendstil vilket främst de bevarade, äldre fönstersnickerierna vittnar om.

På fastigheten finns även ett falurött uthus som ursprungligen hade funktion som kombinerat bostadshus och bryggghus. Byggnadens två skorstenar avslöjar den dubbla funktionen för en uppmärksam betraktare. Enligt uppgift uppfördes huset år 1908. Till gården hörde ursprungligen även en numera riven ladugårdsbyggnad som var placerad på nuvarande fastigheten Bosnäs 11:1. De aktuella byggnaderna står idag till stora delar oförändrade sedan byggnadstiden och har endast genomgått mindre tillbyggnader och förändringar.

Byggnadskultur och gestaltning

De tre gårdarna Gamla affär'n, Eriksbo och Bergströms står idag som ovanligt välbevarade representanter för Bosnäs ursprungliga bebyggelse och platsens historia. Mangårdsbyggnaderna och tillhörande ekonomibyggnader ger med sin närvaro platsen ett historiskt djup och bebyggelsen skapar en förståelse för de boende och besökare i området. De ger också karaktär åt hela närområdet som annars domineras helt av sommarstugebebyggelse från 1960- och 1970-talet.

Syftet är att säkerställa ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen. Detta uppnås genom rivningsförbud på huvudbyggnaderna. Byggnadernas exteriöra utseende bevaras och säkerställs genom att skydds- och varsamhetsbestämmelser. Dessa är tänkta att förhindra ogenomtänkta och kortsiktiga lösningar som genom materialval och utformning riskerar att förvanska såväl enskilda byggnader, som miljön som helhet. Målsättningen är att framtida förändringar och löpande underhåll ska följa den ursprungliga byggnadsstilen och lyfta fram den lokala byggnadstraditionen.

Utseendet på nya komplementbyggnader och befintliga/ eventuella återuppföranden av rivna uthusbyggnader styrs med utformningsbestämmelser för att de ska harmonisera med befintlig bebyggelse och med det omgivande kulturlandskapet.



Gården Bergströms bostad och uthus. Foton från 2020.



Gården Bergströms, ladugården finns inte kvar. Från Rune Anderssons fotosamling

3. Gator och trafik

Riksintresse - Väg 27

Bosnäs ansluter via Funningevägen till väg 27 som utgör riksintresse för kommunikation. Trafikökningen till följd av detalplanen är låg, + 230 fordon/årsmedeldygn (ÅDT) och bedöms inte påverka väg 27 negativt.

Funningevägen - norra delen (väg 1640)

Staten är genom Trafikverket väghållare för tre kilometer av Funningevägens norra del (väg 1640).

Funningevägen - södra delen (enskild väg)

Den södra delen av Funningevägen, 2,5 kilometer, mellan Boviksvägen och ner till Stora Bosnäs är enskild men saknar idag en samfällighetsförening. Till den enskilda delen av Funningevägen ansluter Funningeviksvägen och Bosjörtorpsvägen norr om planområdet, det lokala vägnätet inom Bosnäs samt spridd bostadsbebyggelse utmed mindre grusvägar söder om Bosnäs. Kommunen har skött den enskilda sträckan av Funningevägen sen fritidshusområdet Bosnäs byggdes ut. Driftavtal saknas.

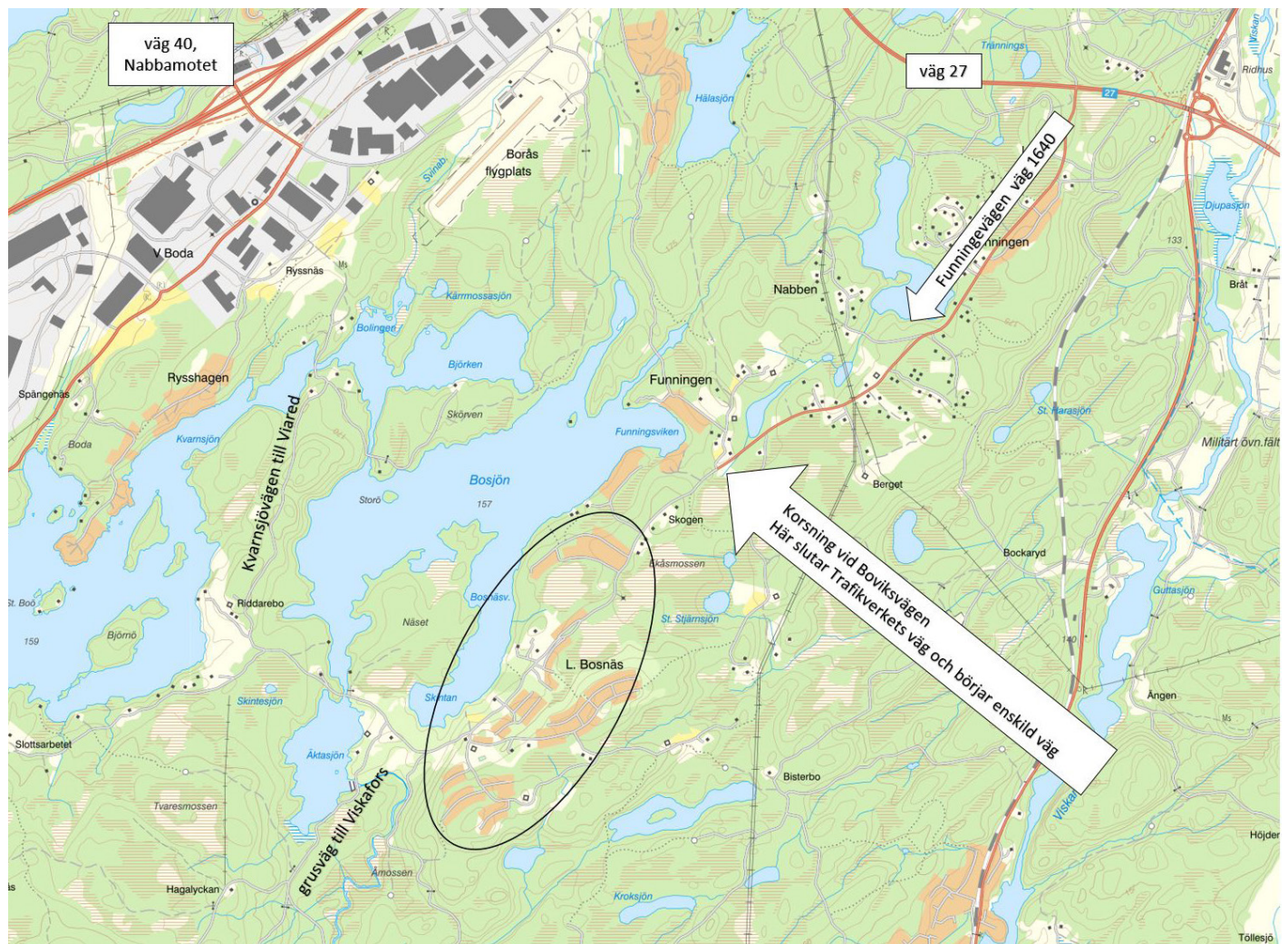
Kommunen har ansökt till lantmäteriet om att omförrätta gemensamhetsanläggningen (Bosnäs ga :4) och bilda en samfällighetsförening som fortsättningsvis kan ansvara för

vägens skötsel. Berörda fastigheter är, förutom fastigheterna inom planområdet, ett flertal fastigheter längs Funningevägen söder om Bovikskrysset samt i Funningevägens förlängning, det vill säga längs småvägarna söder om Bosnäs. Kommunen kommer även att ha andelar i gemensamhetsanläggningen för att nå sina skogsfastigheter och för trafiken till de nya kommunala tomterna innan de sålts och för trafiken till den nya allmänna badplatsen. Kommunen har nyligen rustat upp Funningevägen, gjort förstärkningar, asfalterat samt gjort nya kantskärningar för diken.

I samrådet inkluderades Funningevägen norr om Bosnäs upp till Boviksvägen i planområdet. Det är dock inte nödvändigt eftersom vägen redan är enskild och det räcker därmed att frågan prövas av lantmäteriet och ingår i den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Enskilt huvudmannaskap för vägar inom Bosnäs planområde

Bosnäs är planlagt med en byggnadsplan, enligt byggnadslagen från 1947, vilket innebär att det är enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. De lokala vägarna ingår i gemensamhetsanläggningen (Bosnäs ga:3) som förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening, Funningevägen däremot sköts idag av kommunen, vilket beskrivs under föregående rubrik.



Översiktskarta vägar

Plan- och bygglagen föreskriver att huvudmannaskapet för allmän plats som huvudregel ska vara kommunalt vid detaljpaneläggning. Om det finns särskilda skäl kan huvudmannaskapet vara enskilt. I vägledande domar finns ett flertal aspekter som vägts in i bedömningen av särskilda skäl; områdets karaktär och användning fritidshus/permanentboende, utbyggnadens omfattning, gatans funktion huvudgata/lokalgata, avstånd till tätort, kommunal service, enhetlig förvaltning, möjligheten till driftbidrag, kommunens strävan att hjälpa till med uppbyggnaden av allmän plats samt inställningen från de boende.

Inkomna samrådssynpunkter visar att det finns ett stort motstånd i Bosnäs mot enskilt huvudmannaskap för vägarna särskilt för huvudgatan Funningevägen men även för lokalgatorna. Frågan är principiell och detaljplanen kommer därför att prövas med utökat planförfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Kommunen bedömer att det finns följande särskilda skäl till fortsatt enskilt huvudmannaskap i Bosnäs, både för Funningevägen som huvudgata och för de lokala vägarna (GATA₁ och GATA₂ i detaljplanen):

- » Borås Stad eftersträvar en funktionell och enhetlig förvaltning av vägar och är av tradition restriktiv mot kommunalt huvudmannaskap utanför centralorten. Bosnäs ligger 9 kilometer ifrån Borås centrum och hänger inte samman med det kommunala vägnätet (är drygt 4 kilometer till närmsta kommunala vägar i Gässlösa.) Området är inte ett utvecklingsområde i kommunens översiktsplan.
- » Det saknas kommunal service i området. En ny allmän badplats och bas för kanotled planeras, men denna målpunkt bedöms inte alstra någon betydande trafik
- » Kommunen kommer att ha andelar i gemensamhetsanläggningarna för Funningevägen respektive lokalnätet som motsvarar trafiken till den nya allmänna badplatsen, för att nå sina skogsfastigheter och för trafiken till de nya kommunala tomterna innan de sålts.
- » Både Funningevägen och det enskilda vägnätet är berättigade att få driftbidrag från kommunen och staten.
- » Kommunens strävan att hjälpa till med iordningställande av allmän plats. I samband med VA-utbyggnaden ser kommunen att det finns möjlighet att tillgodose två av de önskemål som framkommit från synpunkterna i samrådet, dels att iordningställa en grusad gångväg utmed Funningevägen inom planområdet (söder om Norra Lindevägen), dels att bredda vägkurvan i korsningen Funningevägen/Älsjövägen/Bönåsvägen och att överlämna dessa utan ersättning till Bosnäs ga:3 och Bosnäs samfällighetsförening.

Trafikutredning för Funningevägen

En trafikutredning har tagits fram av Sweco 2023-07-11. Syftet med utredningen är att redovisa detaljplanens trafikallstring samt visa hur en sammanhängande gångväg utmed Funningevägen kan placeras för att öka trafiksäkerheten.

Trafikalstring

Trafikflödet på Funningevägen, strax söder om väg 27, är 1 410 fordon/dygn årsmedeldygnstrafik (ÅDT) enligt Trafikverkets mätning från år 2020. Utifrån detta uppmätta värde bedöms trafikflödet i Bosnäs vara 500-600 fordon/dygn (ÅDT). Trafikmängden på Funningevägen genom planområdet är låg och genomfartstrafiken är obetydlig.

Trafikökningen till följd av detaljplanen (beräknat utifrån 50 nya bostäder och ny allmän badplats) är 230 fordon/dygn (ÅDT).

Den sammantagna trafikmängden 700-800 fordon/dygn ÅDT är fortsatt låg och bedöms inte leda till negativ påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet.

Trafikalstringen till en ny allmän badplats och kanotbas är svårbedömt: Sett till enskilda dygn på sommaren med mycket varmt väder är en mycket grov bedömning att badplatsens trafikallstring som mest skulle kunna bli 100 - 400 fordon. Därutöver, under vädermässigt mer normala dagar, skulle trafikallstringen kunna vara i storleksordningen 10 – 50 fordon/dygn. Med antagande om att badplatsen enbart har besökare under sommarmånaderna bedöms att årsmedelvärdet är i storleksordningen 10 fordon/dygn (ÅDT). Idag finns problem med att badgäster parkerar och blockerar på Funningevägen. En parkering kommer att anläggas och ge plats för badgästernas parkeringsbehov.

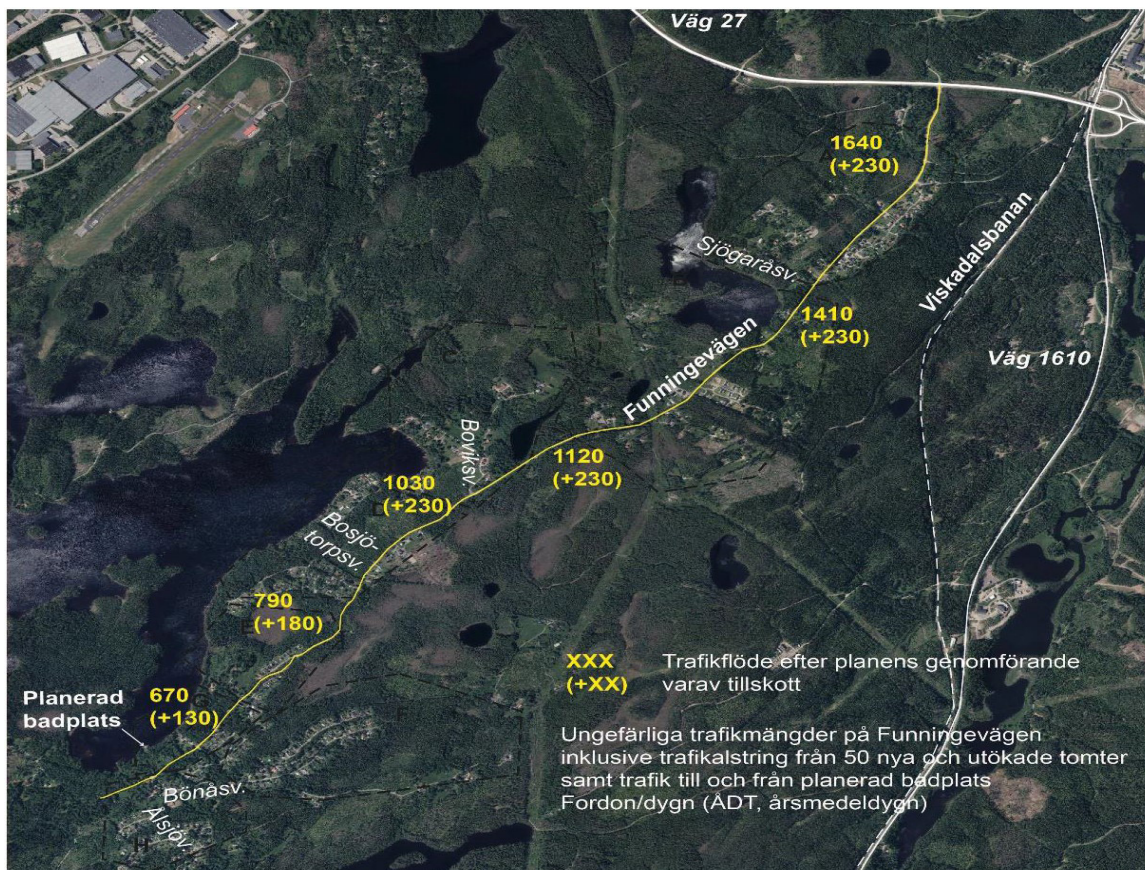
Trafik till ny handels- och servicetomt, för till exempel en obemannad livsmedelsbutik bedöms till övervägande del vara lokal och ge en obetydlig trafikallstring.

GC-väg utmed Funningevägen

Inkomna samrådssynpunkter visar att Funningevägen upplevs som osäker för oskyddade trafikanter. Vägen saknar vägren och många trafikanter respekterar inte hastighetsbegränsningen om 50 km/h.

VA-byggnationen utmed Funningevägen ger goda möjligheter att passa på att till en rimlig kostnad iordningställa en grusad gångväg i stråket. Kommunen har undersökt möjligheten för det inom Bosnäs och upp till Bovik.

Inom Bosnäs är VA-stråket utmed Funningevägen 650 meter och norr om Bosnäs ytterligare 650 meter upp till Bovik. För att möjliggöra en sammanhängande gångväg hela vägen ner till korsningen Älsjövägen/Bönåsvägen, finns tre felande



Trafikflöde på Funningevägen inklusive detaljplanens trafiktillskott



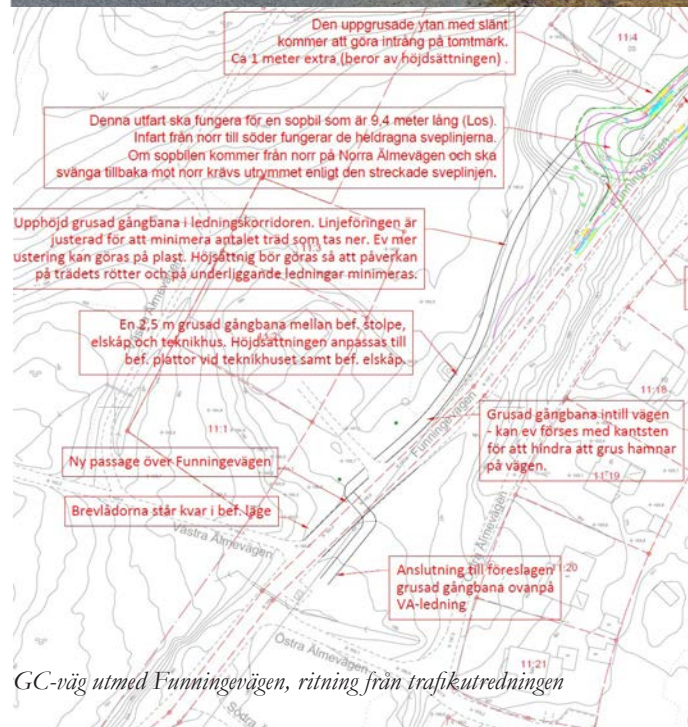
Kartan visar föreslagen gång- och cykelväg i VA-ledningsstråket utmed Funningevägen.

länkar om totalt 500 meter, som också behöver byggas ut. Norra Älmevägen utgör en parallell lokalgata till Funningevägen och kan med fördel nyttjas för gång- och cykel i blandtrafik. Trafikutredningen visar hur en 1,8 km lång GC-väg kan placeras och utformas på ett trafiksäkert sätt.

Stråket planläggs som GC-väg med enskilt huvudmannaskap, vilket möjliggör för nyttjanderätt av marken genom en gemensamhetsanläggning. Kommunen äger marken inom Bosnäs. Norr om Bosnäs upp till Bovik är marken delvis privatägd. Kommunen undersöker för närvarande om det finns intresse och möjlighet för kommunen att hjälpa till med genomförande en grusad gångväg (även på den privata marken) i samband VA-utbyggnaden, för att sedan kunna överlämna den till en samfällighetsförening.

Hastighetsdämpande åtgärder

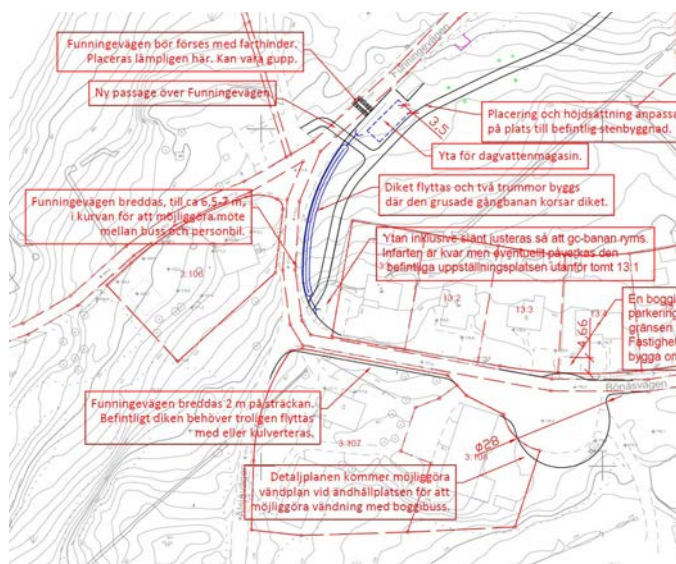
Nuvarande hastighetsbegränsning 50 km/tim på Funningevägen bedöms som en hög hastighet för såväl vägens standard och utformning som för de trafikanter som vistas på och i anslutning till vägen. Det finns många korsningspunkter och många in- och utfarter på sträckan söder om Norra Älmevägens anslutning. I trafikutredningen rekommenderas 40 km/tim som en lämplig hastighet för Funningevägen för att minska konsekvenserna vid en olycka. Förslag ges till lämpliga placeringar av hastighetsdämpande åtgärder.



"Kurvan i Bosnäs"

Kurvan i Bosnäs (mellan Funningevägen upp till trevägs-korsningen Älsjövägen-Bönäsvägen) föreslås breddas för att underlätta för möte mellan buss och bil.

Diket behöver flyttas och gc-väg föreslås placeras innanför. I detta snitt placeras också en gångpassage över Funningevägen. Eventuellt kan passagen också förses med någon form av hastighetsdämpande åtgärd, till exempel gupp eller chikan. Dessa bör i så fall placeras norr om passagen.



Lokala vägar inom Bosnäs

Vägarna i Bosnäs är smala asfalts- och grusvägar. Det är mestadels återvändsgator med små vändplaner som innebär backvändning för större fordon. Detaljplanen reserverar plats för att kunna utöka alla vändplaner/alternativt knyta ihop vägar för rundkörning. Dessa behöver iordningställas för att sophämtning och andra stora fordon ska kunna vända på ett säkert sätt. Borås Energi och Miljö som haft gott om massor under VA-byggnationen har passerat på att iordningställa några av dessa vändplaner. Norra Älmevägen har inte plats för en vändplan men detaljplanen möjliggör istället att vägen kan öppnas upp för rundkörning, läs mer i trafikutredningen.

Ny detaljplan reserverar tillräckligt med utrymme för att vid behov bredda vägarna och därutöver ha plats för öppna diken. Det är en fördel med smala vägar för att hålla nere hastigheten men det kan ändå finnas behov av breddningar/

mötesplatser på vissa ställen. I samrådet har påtalats behov av att bredda Älsjövägen i backen där det vid halka kan vara svårt att stanna och väja för möte.

Nya tomter har främst planerats utmed befintliga vägar. Planförslaget innebär därför få nya lokalgator. Till område H föreslås en ny väg genom förlängning av Östra Äskevägen och till område J genom förlängning av Rönnevägen.

Borås Energi och Miljö har anlagt en väg för omledningstafik och arbetsfordon under VA-byggnationen mellan Funningevägen och Norra Klampevägen. Vägen föreslås vara kvar som en lokalgata och överlämnas till Bosnäs samfällighetsförening efter VA-byggnationen. Vägen kan komma till nytta för ett säkrare och mer framkomligt vägnät och för att avlasta Bönåsvägen. Vid ett övertagande får föreningen rådighet att besluta om vägens användning. Om vägen ska användas för biltrafik behöver den säkras genom vägräcke eller stenar mot den branta slänten.

Nya tomter och vägar föreslås införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning för vägar i Bosnäs (Bosnäs ga:3) och i Bosnäs samfällighetsförening.

Planerade och möjliga trafikåtgärder framgår på kartan *Utbyggnadsåtgärder* på sida 55.

Gång- och cykeltrafik

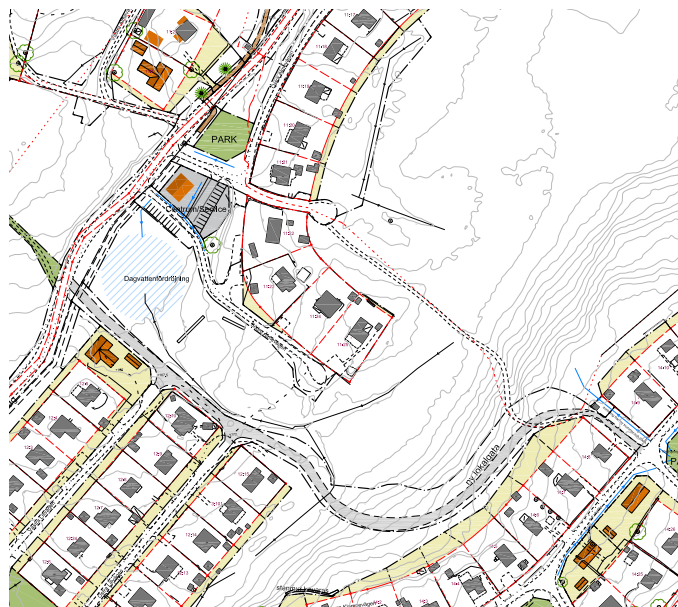
Vägnätet i Bosnäs har blandtrafik och det finns inga separerade trottoarer eller cykelvägar längs vägarna.

Inom området finns flera stigstråk i naturmarken som underlättar förbindelserna till fots mellan olika återvändsgator, till busshållplatser och ner till badplatserna.

Under planprocessen och i samrådet har flera uttryckt önskemål om att kommunen borde passa på att bygga cykelväg utmed Funningevägen, nu när VA ska byggas längs hela sträckan till väg 27 vid Osdal. Bosnäs och Funningevägen finns inte med bland de områden som kommunen prioriterar för sina cykelvägsinvesteringar. Prioriteringarna görs i en cykelplan som beslutas av Tekniska nämnden varannat år. Dock undersöker kommunen nu i detaljplanearbetet möjligheten att anlägga en enklare grusad gångväg i VA-ledningsstråket utmed Funningevägen inom planområdet. Mer information finns under rubriken trafikutredning sida 14.

Kollektivtrafik

Till Bosnäs går buss linje 19. Det är låg turtäthet och bussen trafikerar sträckan på vardagar en gång i timmen morgon och eftermiddagar. Resan tar 25-30 minuter från ändhållplats till Borås resecentrum. Som jämförelse tar samma sträcka med bilen 20 minuter och med cykel 40-50 minuter.



Ny lokalgata (VA-arbetsvägen) mellan Funningevägen, Västra och Östra Lillvägen upp till Norra Klampevägen



Ny lokalgata (VA-arbetsvägen), foto nerifrån Östra Lillvägen



Ny lokalgata (VA-arbetsvägen), foto uppför bakom Norra Klampevägen

Inom planområdet finns fem busshållplatser mellan vilka det är 300-400 meters avstånd; Bosnäs, Lillgården, Lilla Bosnäs, Älmegården och Lindevägen.

Detaljplanen möjliggör att vändplanen vid ändhållplatsen Bosnäs förstoras från 24 till 28 meter diameter för att ge svängradie för en boggibuss enligt önskemål från Västtrafik.

4. Teknisk försörjning

Befintliga avlopp

Bosnäs har idag enskilda avloppslösningar. De flesta har slutna tankar för sitt toalettavlopp och markinfiltrationer för sitt BDT-vatten (bad, dusch och tvätt). Anledningen till att slutna tankar tillfälligt har tillåtits är för att Borås Stad sedan länge planerat för en mer långsiktig gemensam VA-hantering i Bosnäs. Majoriteten av BDT-avloppen är äldre och uppfyller inte moderna reningskrav.

Befintlig vattentäkt och vattenledningsnät

Det finns en gemensam vattentäkt till vilken flertalet fastigheter är anslutna. 1991 byggdes ledningsnätet om för att klara vinterbruk. Vattentäkten och vattenverket är belägna vid Funningevägen söder om Bosnäs. Vattenverket med pumphus, lågreservoar och två av de tre djupborrade bergsbrunnarna planläggs som E_6 för vattentäkt i detaljplanen.

I gällande byggnadsplan finns två skyddsområden för vattentäkt, ett i norr och ett i söder. Inget av dessa behövs längre och utgår därför ur detaljplanen. Det norra området upphävs och det södra planläggs som allmän platsmark- *NATUR*.

Vissa befintliga och nya tomter samt tomtutökningar belastas av samfällighetsföreningens vattenledningar. Ifall föreningen vill behålla vattenledningsnätet, kan vissa ledningar behöva flyttas vid byggnation. Det gäller bland annat för område D, H och J samt inom flera områden som möjliggörs för tomtutökningar. Föreningens ledningar är fastighetsrättsligt säkrade, då de ingår i gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3. Det läggs inte in några markreservat för vattenledningarna i detaljplanen. Istället ska det vara möjligt att vid behov kunna ompröva och flytta vattenledningarna, vilket då bekostas av fastighetsägaren.

Nytt kommunalt vatten- och avlopp (VA)

När Bosnäs byggdes på 60-talet var det avsett för fritidshus utan vattentoalett och avloppsledningar. Att området idag till större delen bebos året runt med så många enskilda avlopp innebär en negativ belastning på miljön, både genom föroreningar till mark och vatten och genom de tunga transporter som krävs för tömning av slutna tankar. Omvandlingen som skett till permanentboende gör att kommunen, enligt lagen om allmänna vattentjänster, har skyldighet att ordna en långsiktig hållbar VA-försörjning i ett större sammanhang med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljö. Kommunfullmäktige har 2022-06-22 beslutat om ett verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Borås Energi och Miljö (BEM) bygger för närvarande ut VA-ledningsnät och dagvatten i området. BEM informerar om att det finns risk för att särtaxa för anslutningsavgiften.

Anslutning till det kommunala VA-nätet kommer att ske genom en 5 kilometer lång överföringsledning längs med Funningevägen. Överföringsledningen kopplas samman med kommunens befintliga VA-nät norr om väg 27, vid trafikplats Osdal. Längs överföringsledningen görs avsättningar för att möjliggöra framtida anslutning av Bovik och Funningen.

Nya VA-ledningar förläggs mestadels i lokalgatorna men även i naturmark för att underlätta för självfallssystem. Tre pumpstationer med bräddmagasin behöver anläggas och planläggs som teknisk anläggning E_2 vid Norra Lindevägen, söder om Västra Älmevägen och öster om Rönnevägen. Bräddmagasinet vid Västra Älmevägen placeras norr om vägen E_3 . En tryckstegringsstation för dricksvattnet placeras intill pumpstationen vid Västra Älmevägen.

Dagvatten

Dagvatten från bostadsfastigheterna rinner idag ut direkt från tomtmark eller via diken till intilliggande naturmark.

Förutsättningarna för dagvatten har översiktligt utretts av COWI jan 2020, *PM Infiltration av dagvatten*. Utredningen visar att det finns begränsade möjligheter till omhändertagande av dagvatten genom infiltration på egen tomtmark. Detta beror på att de flesta tomter ligger på morän med tunt jordlager ovan berg. Det har därför beslutats om ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten (från fastighet och gata).

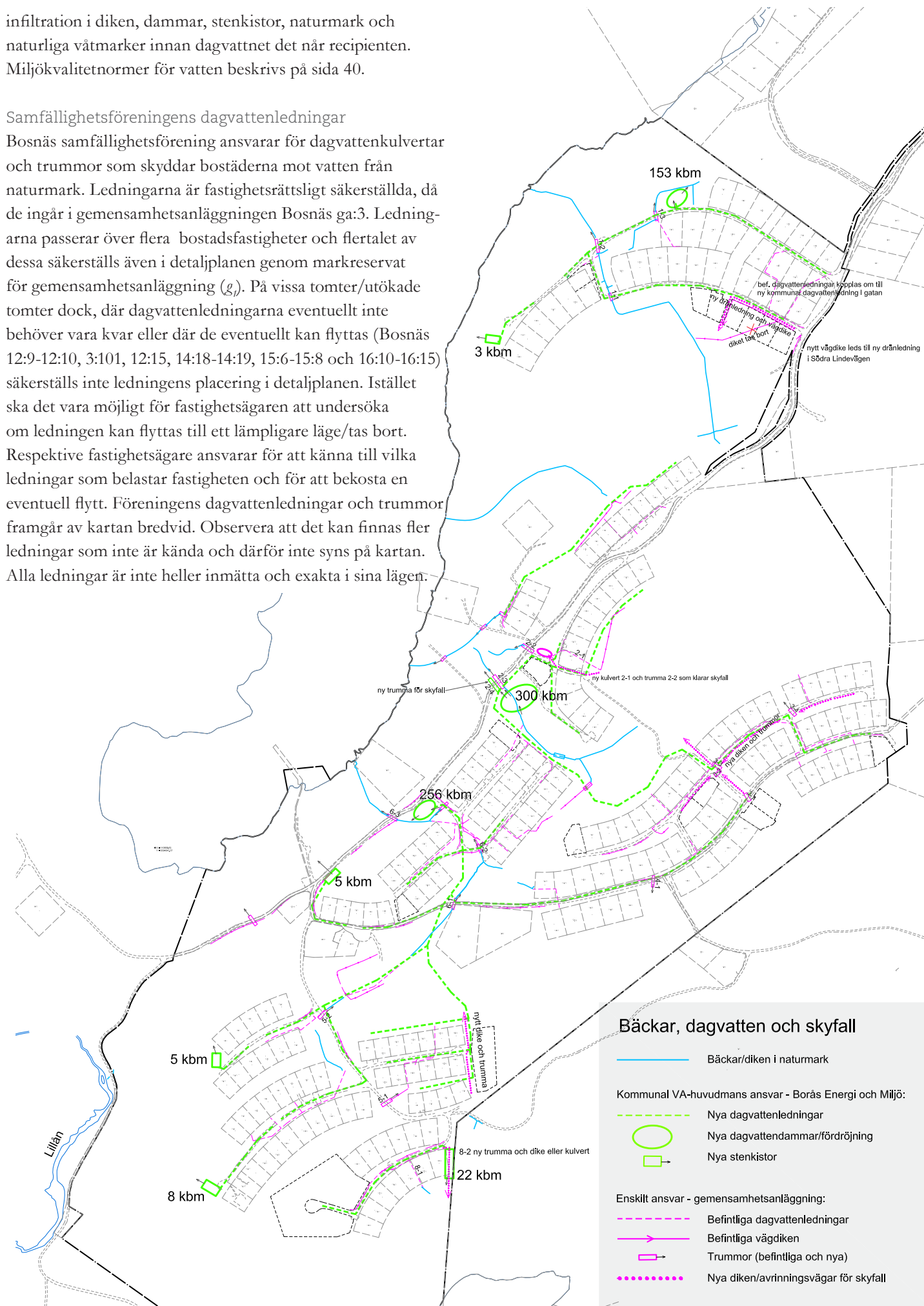
Dagvattnet kommer att tas omhand av kommunen med ett konventionellt dagvattensystem med dagvattenledningar i gatorna och servisavsättningar till tomterna. Dagvattnet leds sedan till olika fördröjnings- och infiltrationssåtgärder innan det når recipient; en fördröjningsyta inom naturmark med minst 300 kubikmeter fördröjningsvolym, två dagvattendammar med 256 respektive 153 kubikmeter fördröjningsvolym och fem stenkistor med efterföljande makadamdiken med fördröjningsvolym mellan 5-22 kubikmeter. Dessa fördröjningsåtgärder och dess volymer redovisas på karta sida 19. Dagvattendammarna planläggs som E_4 i detaljplanen. Fördröjningsytan planläggs med egenskapsbestämmelse inom allmän plats *NATUR* med kommunalt huvudmannaskap. Även stenkistorna (dessa är nedgrävda) placeras inom *NATUR* men specificeras inte med egenskapsbestämmelse. Dagvattendammarna och fördröjningsytan ska utformas så att de skapar en god livsmiljö för grodor. Minst en sida av dammarna utformas med flack lutning och rikligt med stenar och gömslen skapas i dess närhet.

Dagvattnet från bostadsområdet har låg föroreningshalt. Dagvatten från gator samlas upp i öppna diken och det finns därför goda förutsättningar för rening genom

infiltration i diken, dammar, stenkistor, naturmark och naturliga våtmarker innan dagvattnet det når recipienten. Miljökvalitetsnormer för vatten beskrivs på sida 40.

Samfällighetsföreningens dagvattenledningar

Bosnäs samfällighetsförening ansvarar för dagvattenkultvertar och trummor som skyddar bostäderna mot vatten från naturmark. Ledningarna är fastighetsrättsligt säkerställda, då de ingår i gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3. Ledningarna passerar över flera bostadsfastigheter och flertalet av dessa säkerställs även i detaljplanen genom markreservat för gemensamhetsanläggning (g). På vissa tomter/utökade tomter dock, där dagvattenledningarna eventuellt inte behöver vara kvar eller där de eventuellt kan flyttas (Bosnäs 12:9-12:10, 3:101, 12:15, 14:18-14:19, 15:6-15:8 och 16:10-16:15) säkerställs inte ledningens placering i detaljplanen. Istället ska det vara möjligt för fastighetsägaren att undersöka om ledningen kan flyttas till ett lämpligare läge/tas bort. Respektive fastighetsägare ansvarar för att känna till vilka ledningar som belastar fastigheten och för att bekosta en eventuell flytt. Föreningens dagvattenledningar och trummor framgår av kartan bredvid. Observera att det kan finnas fler ledningar som inte är kända och därför inte syns på kartan. Alla ledningar är inte heller inmätta och exakta i sina lägen.



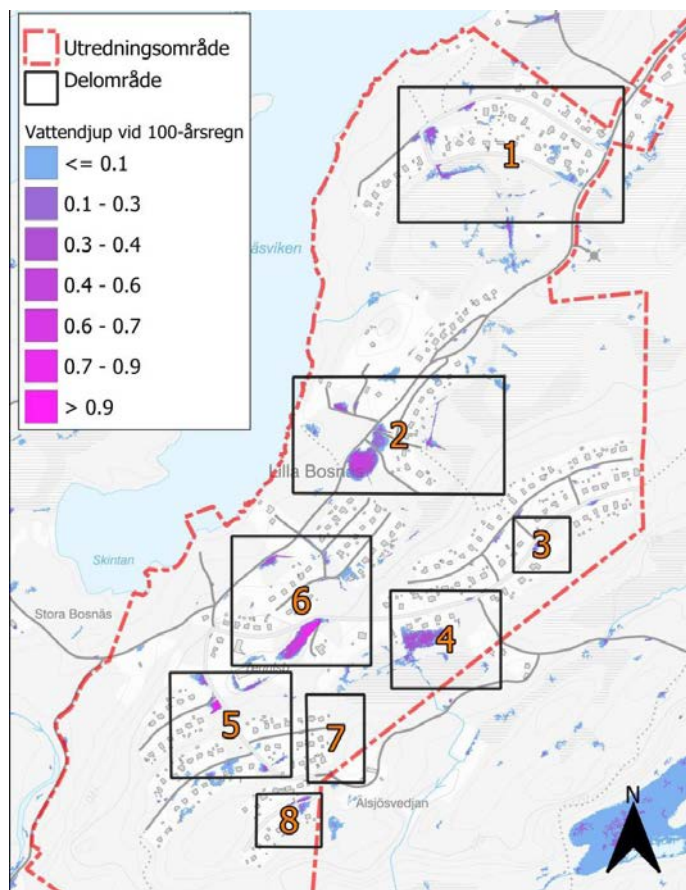
Karta över bäckar, dagvatten och skyfall.

Skyfall

En lågpunktskartering och skyfallsanalys har gjorts av Geosigma 2022-05-23. I utredningen har ett 100-årsregn, med 1 timmes varaktighet och klimatfaktor 1,25 studerats. Det motsvarar en regnmängd om 48 millimeter. Hänsyn har tagits till befintliga trummors kapacitet utifrån respektive avrinningsområde. Utredningen visar var de lågpunkter finns, där dagvattnet samlas när dagvattensystemet går fullt och dagvatten istället avrinner på ytan. Vid stora regn är det oundvikligt att ytor översvämmas kortvarigt eftersom dagvattenledningar generellt inte är anpassade att hantera så stora flöden som uppstår vid 100-årsregn.

Förutsättningarna har utretts för befintliga fastigheter och ett antal nya tomtlägen. Några av dessa har tagits med i detaljplanen, medan andra har strukits efter att utredningen togs fram. Ett antal riskområden har identifierats där tomter riskerar att översvämmas. Föreslagna åtgärder utgår från lågpunktskarteringen men har i vissa fall ändrats och följer därmed inte utredningen helt. Nedan listas riskområden utifrån delområde 1-8, samt platsspecifika åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på byggnader och vägar till följd av översvämningar vid skyfall.

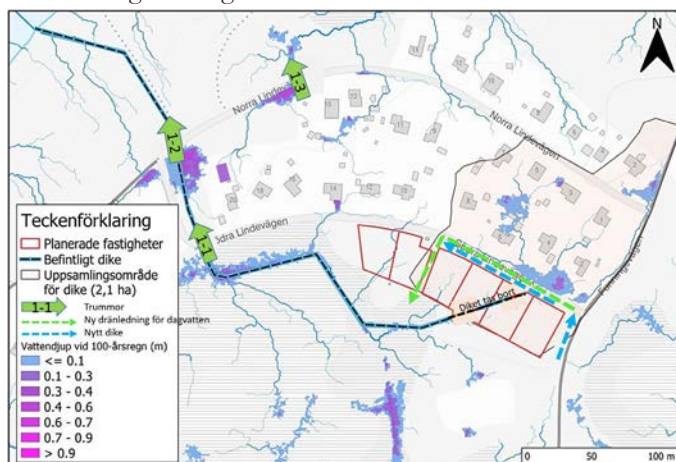
Borås Energi och Miljö ansvarar som VA-huvudman för att dimensionera det kommunala dagvattennätet för ett 10-årsregn. I detaljplanen reserveras plats och redovisas för hur regnmängder därutöver kan avledas. Kommunen ansvarar som markägare/exploatör för att genomföra skyfallsåtgärder innan nya tomter och utökningar säljs. Dessa



Karta från lågpunktskartering och skyfallsanalys. Delområde 1-8.

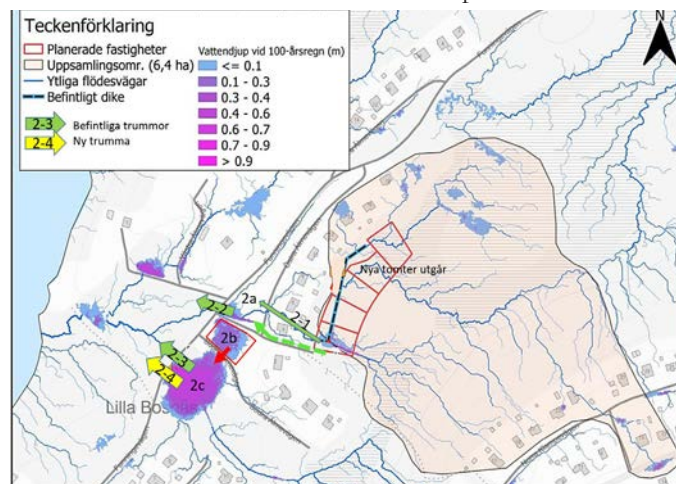
diken och trummor överlämnas sedan till ga:3 eller annan gemensamhetsanläggning. Det är enskilt ansvar (som kan samordnas i en gemensamhetsanläggning) att säkerställa att egen fastighet inte översvämmas från vatten från naturmark och att vatten från egen fastighet kan fördröjas eller avledas på ett sätt så att inte andra fastigheter skadas.

Område 1 (Södra Lindevägen) Dagvatten från befintliga tomter avleds idag via föreningens dagvattenledningar till ett dike i naturmarken söder om vägen. Detta tas bort när nya tomter planeras här. Föreningens dagvattenledningar kommer istället att kopplas till det kommunala dagvattennätet. Vägdagvatten från nytt dike mellan Funningevägen och cykelvägen behöver avledas med en ny dränledning i Södra Lindevägen till släppet mellan de nya tomterna. Likaså leds vägdagvatten från nytt dike söder om Södra Lindevägen ut här mellan tomterna. Kommunen lägger igen diket i naturmark (anmälan om vattenverksamhet krävs) samt anlägger dränledning och vägdiken.



Karta område 1

Område 2a (Östra Älmevägen) Föreslagna nya tomter i utredningen utgår. Vatten från ett stort avrinningsområde rinner idag via ett befintligt avskärande dike bakom/öster om bostäder vid Östra Älmevägen till de efterföljande dagvattenkylverterna (nr 2-1 och 2-2) som båda är underdimensionerade för skyfall. Samfällighetsföreningen eller de närmastboende ansvarar för att skydda fastigheterna från vattnet från naturmarken. Då det saknas plats att ersätta



Karta område 2

kulvert nr 2-1 med ett dike rekommenderas i skyfallsutredningen att båda dessa kulvertar dimensioneras upp för att klara ett hundraårsregn. Kulvert 2-1 ligger idag över en bostadsfastighet och bör om möjligt flyttas till vägen söder om. Befintligt avskärande dike i naturmarken öster om bostäderna och lågpunkten mellan kulverterna säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelser för dike inom allmän plats natur med enskilt huvudmannaskap. BEM återställer dike mellan 2-1 och 2-2 när VA-byggnationen är klar. En ny lågpunkt kan eventuellt skapas inom parkytan för att fördröja skyfall innan kulvert 2-2.



Avskärande dike bakom Östra Älmevägen

Område 2b (mellan Östra och Södra Älmevägen)

Kommunen planerar här en ny tomt för handel och service. Denna yta visas som lågpunkt i karteringen, men markytan har därefter höjts och utgör idag en etableringsplats för VA-utbyggnaden. Tomtytan ska höjdsättas så att skyfall kan avrinna åt sydväst över markytan eller via dike och vägtrumma till den stora lågpunkten inom natur söder om Södra Älmevägen.



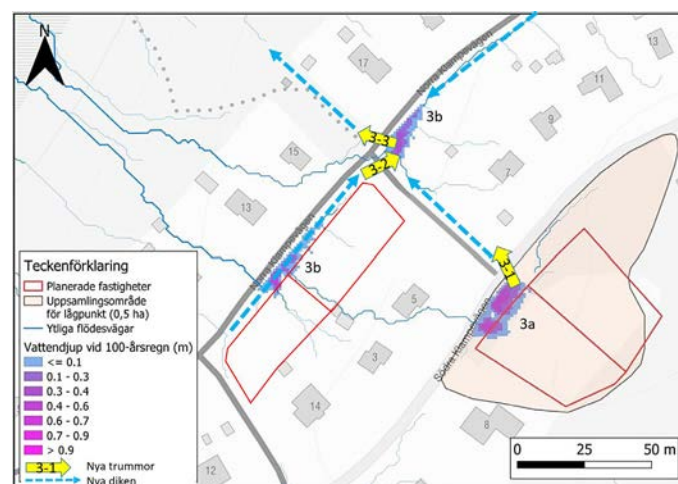
Ny centraltomt mellan Östra och Södra Älmevägen

Område 2c (söder om Södra Älmevägen) Vid Funningevägen och söder om Södra Älmevägen finns ett stort lågpunktsområde där en bäck rinner fram. Lågpunkten utgör en naturlig fördröjningyta i natur för dagvatten och kommer även fortsatt att användas för fördröjning av dagvatten. Trumman 2-3 under Funningevägen har kompletterats med en ny kommunal trumma 2-4 på högre höjd för att undvika översvämning över Funningevägen vid skyfall.

Område 3a (Södra Klampevägen) Det finns en liten lågpunkt där två nya tomter planeras (område F). Lågpunkten magasineras och fördröjer regn så att det inte breddar över vägen. Nya tomter innebär risk för utfylld mark och en ny avrinningsväg kan därför behöva skapas, när dagvattnet går fullt och vid händelse av breddning, för att byggnader inom Bosnäs 14:26 inte ska skadas. Vid behov av åtgärd kan skyfall ledas till ny trumma 3-1 och dike utmed

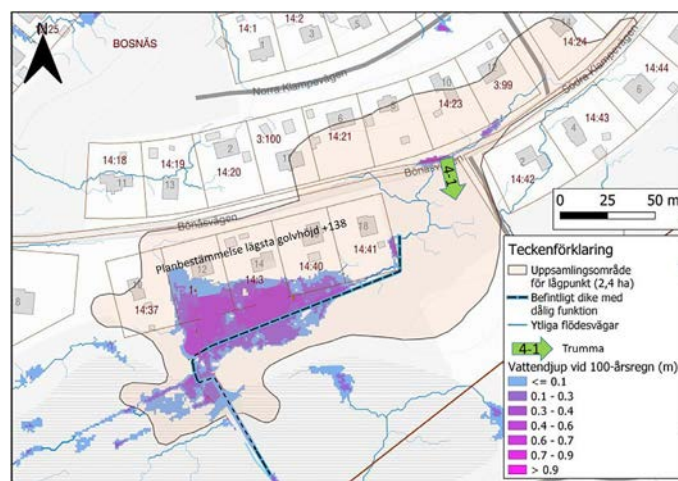
vägen som förbinder Södra och Norra Klampevägen. Exakt åtgärdsbehov för skyfallsavledning har inte detaljstuderats, hänsyn behöver också tas till ledningar i marken. Kommunen iordningställer i samband med markförsäljning.

Område 3b (Norra Klampevägen) Dike behövs sydost om Norra Klampevägen för att leda bort skyfall från nya tomter (område R) och utökade tomter. Trumma 3-3 är befintlig. Innan denna trumma finns en lämplig yta/lågpunkt som kan användas för fördröjning. Exakt placering av trummor och diken har inte detaljstuderats. Kommunen iordningställer i samband med markförsäljning.



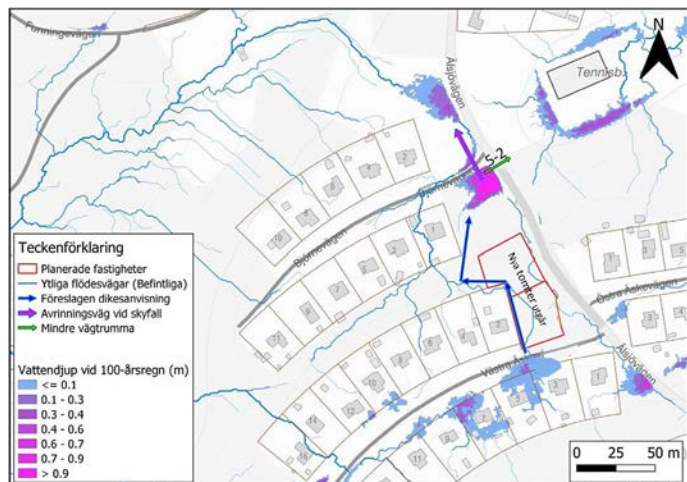
Karta område 3

Område 4 (Bönåsvägen 10-18) Dessa tomter översvämmas vid skyfall upp till marknivå +182,5 meter. Tomterna gränsar i söder till ett sumpskogsområde. Det finns spår av ett tidigare tegdike utanför tomtgränsen. I den intilliggande mossen finns också spår av gammal dikning. Idag finns inget brukningssyfte eller pågående dikningsföretag och marken har därför tillåtits att återgå till sitt naturtillstånd. I lågpunktskarteringen föreslås rensning av det gamla diket som åtgärd, men kommunen anser inte att det är förenligt Miljöbalkens regler om markavvattning. För att undvika skador på byggnader regleras en lägsta golvhöjd (+183) för nya byggnader. Översvämning på södra delen av tomterna kan undvikas genom att höja marken inom fastigheterna.



Karta område 4

Område 5 (Älsjövägen) Nya tomter utgår. Söder om Björnevägen finns en lågpunkt och naturligt strypt fördröjningsyta. Vid skyfall breddar regnvattnet över Björnevägen norrut utan risk för befintliga byggnader. Dock kan Björnevägen behöva förstärkas, där breddning över vägen ska kunna ske.



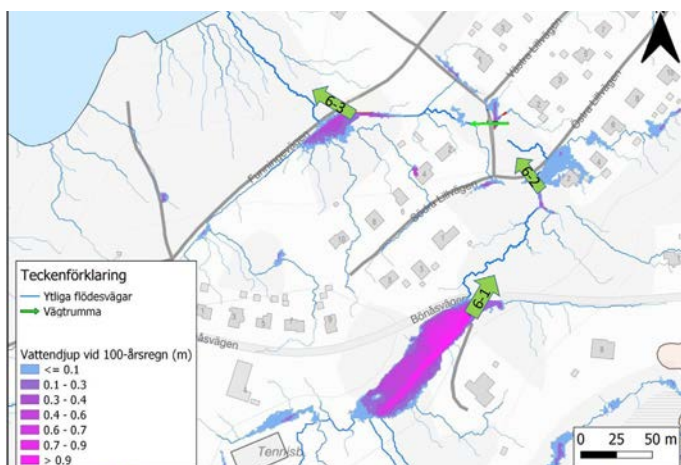
Karta område 5



Område 6 (Bönåsvägen och Södra Lillvägen) Söder om Bönåsvägen finns en större lågpunkt som har kapacitet att fördröja flöden vid skyfall. Trumma (6-1) under Bönåsvägen är något underdimensionerad vilket är önskvärt i detta fall, eftersom det skapar ett strypt utlopp som gör att flödestopparna kan minska nedströms vid Östra Lillvägen. Nere vid Östra Lillvägen finns förvisso två stycken parallella 400 mm-trummor (6-2) vars kapacitet med god marginal klarar de flöden som skulle kunna uppstå, men på grund av risken för blockering av dessa är det ändå önskvärt att minska flödena uppifrån vilkettrumma (6-1) gör. Ingen åtgärd behövs.

Område 6 (Trumma 6-3 under Funningevägen)

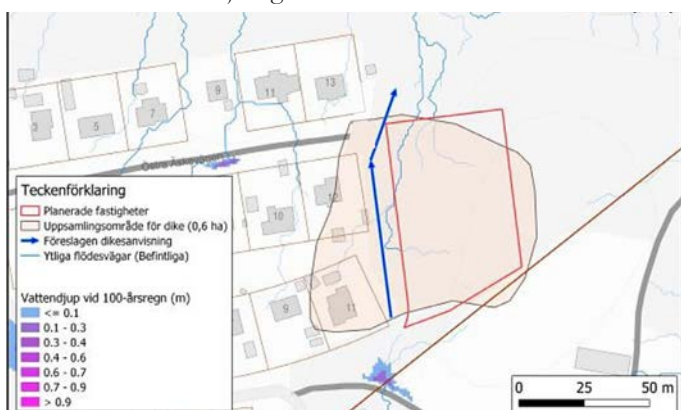
Vägtrumman har kapacitet nog att ge fritt flöde vidare mot sjön, om än med något mindre marginal. Trots att trumkapaciteten beräknas vara tillräcklig är det viktigt att ta vägens hållfasthet i beaktning och säkerställa att vägen inte kan spolas bort, exempelvis om trumman skulle blockeras, eftersom detta skulle orsaka problem i framkomligheten. Funningevägens hållfasthet vid trumman bör besiktigas.



Karta område 6



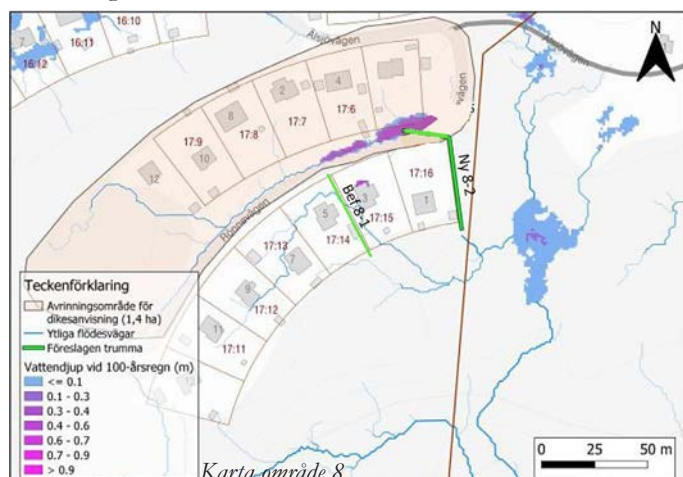
Område 7 (Östra Äskevägen) Nya fastigheter planeras intill Östra Äskevägen. För att leda bort skyfall behöver ett mindre vägdike skapas. Avrinningsområdet är litet och det finns inga lågpunkter att ta i beaktning. Kommunen anlägger diket i samband med försäljning.



Karta område 7

Område 8 (Rönnevägen) Det finns en dagvattenvattenledning på fastigheten 17:4 som ska vara kvar (8-1). Norr om Rönnevägen finns idag ett dike som samlar dagvattnet. När ledningsnätet är utbyggt kommer diket anslutas till huvudledningen för dagvatten. Vid 100-årsregn går dock ledningarna fulla, vilket skulle leda till att diket fylls upp och vattnet bräddar över gatan mot fastigheterna söder om (Bosnäs 17:15 och 17:16). För att undvika detta behöver en ny avrinningsväg skapas som ett bräddavlopp från diket genom en nytrumma under vägen och dike över planerad stenkista öster om Bosnäs 17:16, alternativt en ledning hela vägen med större dimension. Exakt lösning har inte detaljstuderats.

Kommunen iordningställer avrinningen senast i samband med försäljning de nya bostadsfastigheterna i slutet av Rönnevägen.



Lågpunktskarteringen och skyfallsanalysen har visat att det går att hantera konsekvenserna av ett 100-årsregn inom detaljplaneområdet. Det finns ett antal lågpunkter som skulle översvämmas i händelse av 100-årsregn men dessa är med undantag för lågpunkten vid delområde 4 (Bönåsvägen 10-18) väl placerade och orsakar sannolikt inte någon skada på varken befintlig och planerad bebyggelse eller infrastruktur. Många av lågpunkterna inom området avvattnas genom vägtrummor eller ledningar som i den befintliga situationen är något underdimensionerade för att kunna hantera de flöden som kan uppstå vid ett 100-årsregn. Det gör att lågpunkterna tillåts fungera som naturliga fördröjningsmagasin genom att de tillfälligt kan magasinera och fördröja det vatten som trummorna inte har kapacitet att leda bort. Detta är en önskvärd effekt eftersom det gör att flödestopparna minskar nedströms, och därför rekommenderas det att de befintliga dimensionerna behålls utom vid trumma 2-1 och 2-2 där ledningen och trumman har allt för liten kapacitet och fritt flöde förespråkas. På de platser där eventuell bräddning av en lågpunkt kan ske över vägbanan är det dock viktigt att vägens hållfasthet tas i beaktning och eventuellt förstärks, så att vägen kan stå emot det tryck och den erosion som annars kan uppstå när vatten fyller upp lågpunkter och eventuellt rinner över vägbanan.

Översvämningsrisk Bosjön

Det bedöms inte finnas risk för översvämnings. Vägar och bostäder ligger på betryggande höjd över Bosjön. Bosjön är ett magasin för kraftproduktion. Vattenfall har tillstånd att reglera sjön med fyra meter enligt gällande vattendom från 1919. Dämningsgräns är +158,67 i gällande höjdsystem RH 2000. Tillåten sänkningsgräns är minus fyra meter. I praktiken sänks dock sjön som mest med 1,5 meter enligt uppgift från Vattenfall. Vattennivåerna ligger oftast högt på dämningsgränsen med hänsyn till att boende kring sjön inte vill ha för lågt vattenstånd i de grunda vikarna. Det är inga problem att hålla nivåerna eller att bli av med vatten, men att släppa iväg för mycket vatten kan ställa till problem nedströms.

Släckvatten

För att tillgodose behovet av släckvatten inom en kilometer har en brandpost anlagts centralt i området intill Funningevägen söder om korsningen med Västra Älmevägen. Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå Bosjön. Detta kan göras genom att dagvattensystemet (dagvattendammarna och infiltrationsmagasinen) förses med en ventil som kan stängas, för att hindra att släckvatten sprids vid eventuell brand. Vilken lösning som blir aktuell avgörs i samband med byggnation.

El, fiber och tele

Nätkraft Borås AB ansvarar för elförsörjningen. Det finns fem transformatorstationer, dessa kan förstärkas och räcker då till det utökade elbehovet. Dessa planläggs som teknisk anläggning (E₁). För transformatorstationen vid Norra Klampevägen finns dock behov av en bättre placering i samband med nästa uppgradering, för denna reserveras därför ett E-område vid kanten av naturytan vid Södra Klampevägen. Transformatorstationen vid Södra Lindevägen ligger delvis utanför E-området men avses omplaceras i samband med nästa uppgradering.

Flera av de möjliga tomtutökningarna ut mot gata berörs av befintliga elledningar och elskåp. Nätkraft har för avsikt att flytta ut dessa till gatumark och vid behov dra om serviserna i samband med att marken säljs. Nätkraft behöver därför kontaktas i samband med markförsäljning. Mer information om el finns i genomförandeavsnittet sida 48 och 53.

IP-Only ansvarar för områdets fibernät. Även Nätkraft har en del fiberledningar i området för elnätets behov. Befintlig fiber (IP-Only och Nätkraft) inom Bosnäs 12:15 säkerställs med markreservat (u-område). Ny tomt D berörs av fiber (IP-Only) och tomtrör för fiber (Nätkraft) som behöver flyttas.

Skanova har ett gammalt teleledningsnät som stängdes ned 2021. Alla luftledningar är borttagna. Nedgrävda rör med kopparledningsnätet ligger kvar i marken. Skanova äger även ledningarna in till husen. Skanova har meddelat att det inte är något problem med tomtutökningarna och att kopparledningarna in till huset kan klippas av. Telia nätcenter ska kontaktas innan ledningarna klippas eller tas bort.

Värme

Det finns inte och planeras inte för fjärrvärme i Bosnäs.

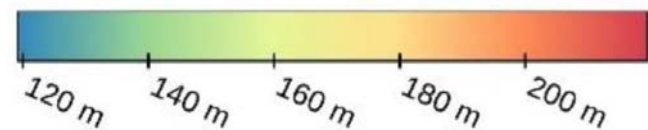
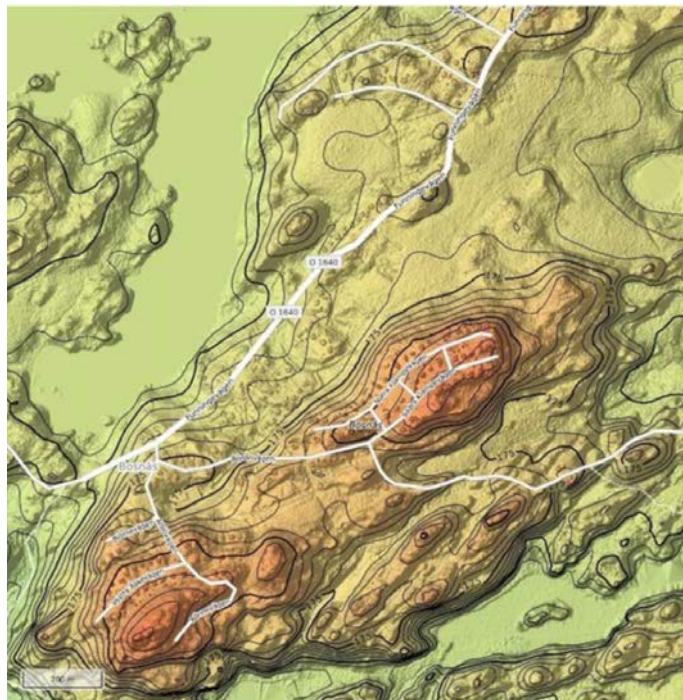
Avfall

Det har införts fastighetsnära insamling av förpackningar och bedöms därmed inte finnas behov av att ha kvar återvinningsstationen i Bosnäs. Större vändplaner som behövs för sophämtningen beskrivs under rubriken Lokala vägar sida 16.

5. Mark

Topografi

Bosnäs är beläget på en långsträckt höjdrygg (cirka +200) med sluttning ner mot nordväst med cirka 40 meter höjdskillnad ner till Bosjön (+159).



Karta topografi

Grönområdesplan

Området finns inte med i kommunens grönområdesplan.

Rekreation

Både inom planområdet och runt om Bosnäs finns närhet och god tillgång till fina natur- och rekreationsmiljöer. Översiktsplanen pekar ut hela sträcket Funningen-Bosnäs med höga friluftsvärden med behov att utveckla friluftslivet. I dokumentet Spår och leder (fastställt av Fritids- och folkhälsonämnden och Tekniska nämnden 2016) anges att naturområdet kring Bosnäs och de större sjöarna Bosjön, Västersjön, Äktasjön är mycket lämpligt för ett framtida större friluftslivs- och rekreationsområde med potential att utveckla leder och rastplatser för vandring, cykling, kanotning och fiske. Sjöarna är ett av kommunens attraktivaste fiskevatten. Bosjön och 16 andra sjöar ingår i Bosjöns fiskevårdsområde (FVOF). Bosjöns FVOF säljer fiskekort och hyr ut båtar vid Bosnäs södra badplats. En kanotledsutredning har tagits fram av Tekniska nämnden i vilken Bosjösystemet identifierats som det lämpligaste området i kommunen för att utveckla kanotverksamhet, se mer info sida 26.

Rekreation inom planområdet

Det finns tre badplatser inom planområdet. I anslutning till den gamla ladan vid byn Lilla Bosnäs, som är föreningens samlingsplats, finns en lekplats och en stor samlingsyta med grusplan för bollspel, tennisbana och boulebana.

Huvudmannaskap och användning för allmän plats - NATUR och PARK

Nuvarande byggnadsplan anger enskilt huvudmannaskap för all allmän plats, men det är endast de tre badplatserna som är reglerade i en gemensamhetsanläggning och som sköts av föreningen. Kommunen äger all naturmark och har skött övriga naturtytor. I ny detaljplan föreslås huvudmannaskapet ändras till kommunalt för större delen av naturmarken och för den badplatsen vid Lilla Bosnäs, medan enskilt huvudmannaskap föreslås för de andra två badplatserna, idrottsplatsen och ett antal mindre park- och naturtytor. Nedan beskrivs uppdelningen mellan kommunalt och enskilt huvudmannaskap.

Kommunalt huvudmannaskap:

- » (NATUR): Detaljplanen omfattar stora ytor naturmark som mestadels utgörs av kuperad skogsmark men även öppna mossar samt äldre igenväxande betesmarker. Naturvärden och skötsel beskrivs på sida 28-31.
- » (PARK₁): Badplatsen vid Lilla Bosnäs föreslås bli en allmän badplats och kanotbas, beskrivs på sida 26.

Enskilt huvudmannaskap:

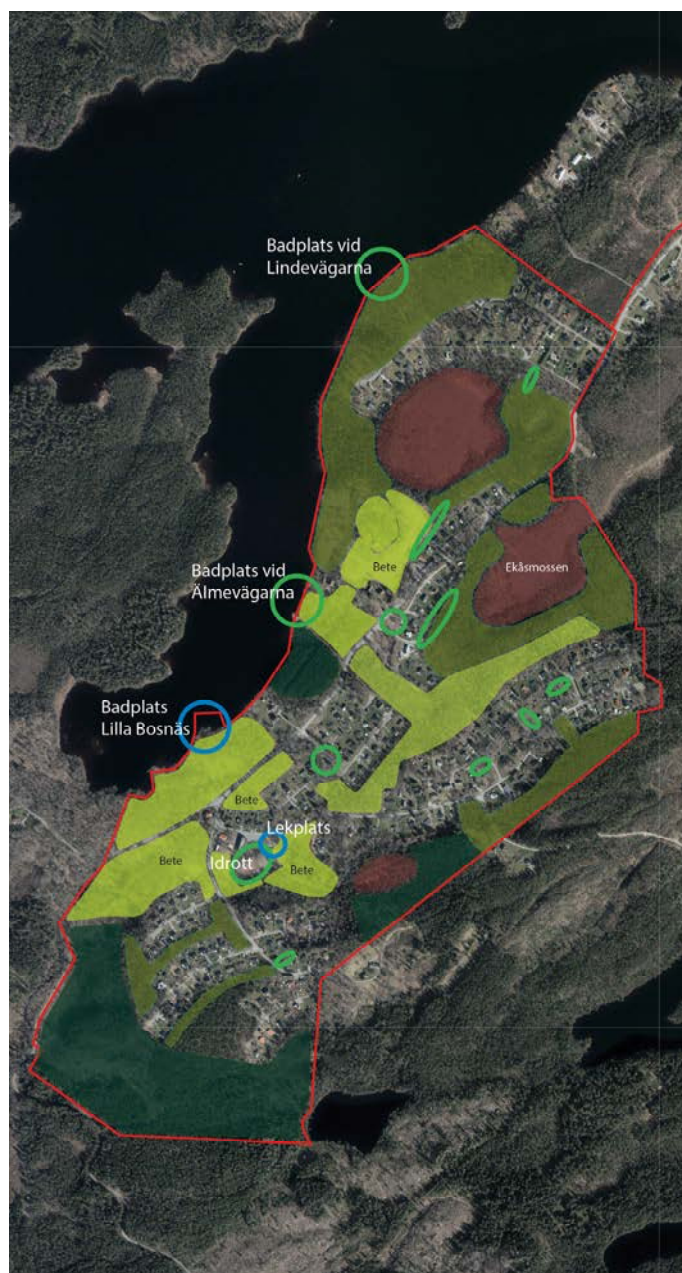
- » (PARK₂): De två badplatserna vid Lindevägarna och Älmevägarna föreslås även fortsatt tillhöra föreningen. Det innebär att de fortsatt är allemansrättsligt tillgängliga som idag, men att de inte pekas ut som allmänna badplatser. Nuvarande gemensamhetsanläggning ga:3 är inte platsbestämd, i detaljplanen ges ett förslag till avgänsning av ytorna.
- » (PARK₃): För idrottsplatsen bedömer kommunen att den kan bli en större tillgång och användas mer om de boende gemensamt kan bestämma hur denna ska användas, utformas och skötas.
- » (PARK₄): Några mindre ytor nära bostäderna vid Östra Älmevägen, Södra Lillvägen och Norra Klampevägen föreslås som grannskapsgårdar som kan användas utifrån önskemål och behov till exempel för lek, bollspel och tillfällig gästparkering.
- » (NATUR₁): I dessa områden finns befintliga diken som behövs för att skydda bostäder från vatten från från naturmark (till exempel bakom Norra och Östra Älmevägen och bakom Östra Lillvägen.)



Badplatsen vid Norra Lindevägen



Badplatsen vid Norra Lindevägen



Natur- och parkområden; Badplatsen vid Lilla Bosnäs, lekplatsen (blå ringar) och större delen av naturmarken får kommunalt huvudmannaskap. Badplatserna vid Lindevägarna och Älmevägarna, idrottsplatsen och ett antal mindre park- och naturtytor planläggs med enskilt huvudmannaskap, (gröna ringar). Exakta avgränsningar framgår i detaljplanekartan.



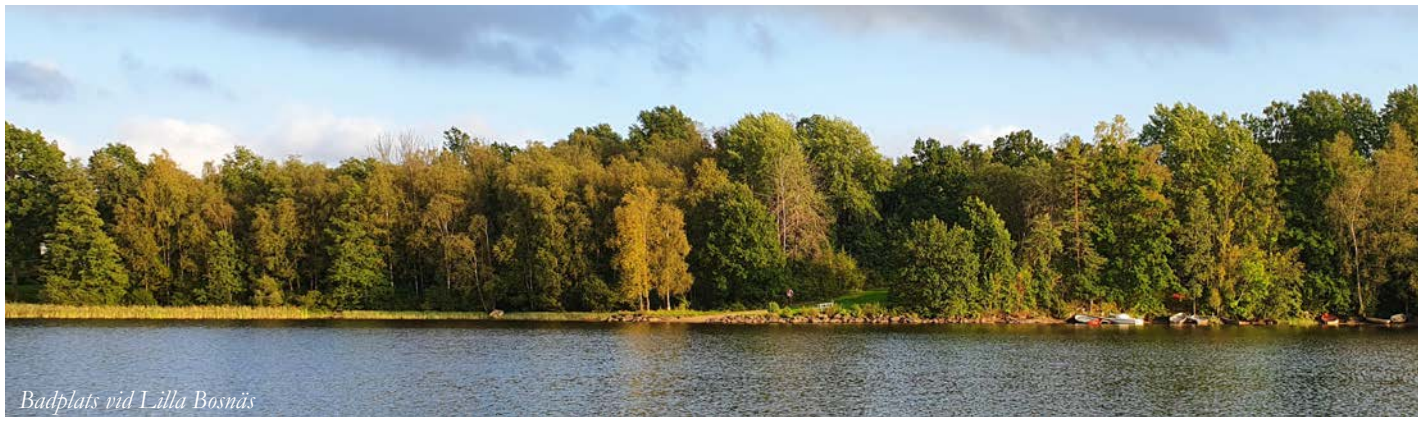
Badplatsen vid Västra Älmevägen



Ladan som tidigare tillhörde gården på Bönåsvägen 2 och nu utgör Bosnäs samfällighetsförenings samlingslokal.

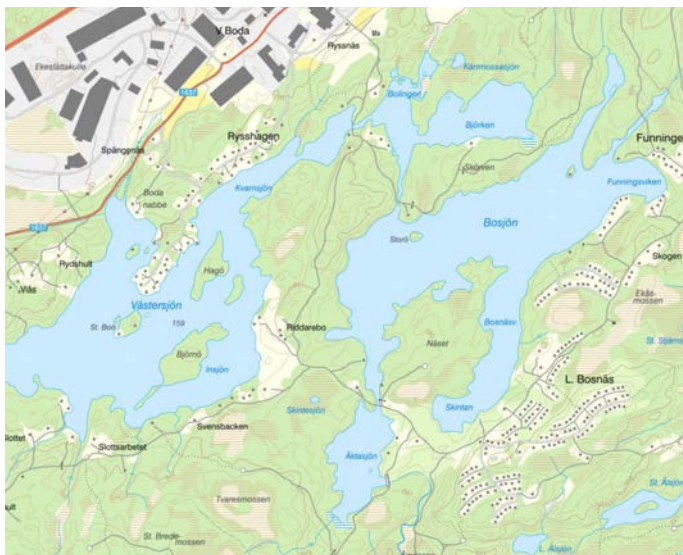


Idrotts- och samlingsplats nedanför ladan med bollplan, tennis med mera



Kanotled i Bosjösystemet

En kanotledsutredning har tagits fram och fastställts av Tekniska nämnden, Borås Stad 2020. Uppdraget syftade till att utreda om det finns lämpliga områden för en kanotled. Idag är möjligheten att komma ut på kommunens sjöar starkt begränsad för de flesta. Målet är att skapa ett attraktivt friluftsalternativ som även ger personer med funktionshinder ökade möjlighet att komma ut i naturen. I utredningen har åtta olika sjöar i kommunen undersökts och jämförts. Bosjösystemet (Bosjön, Västersjön, Björken och Äktasjön) bedöms sammantaget ha de bästa förutsättningarna utifrån flera faktorer. Det ligger nära Borås och det går att åka kollektivt hit. Här finns ett flertal större och mindre sjöar som det går att paddla mellan. Viaredssjön och Öresjö är jämförelsevis större, men eftersom de inte alls är så flikiga som Bosjösystemet, blir upplevelsen ändå att Bosjösystemet upplevs större. Bosjösystemet har också en helt annan vildmarkskänsla. Att sjöarna är flikiga och inte har så stora öppna vattenytor gör att det blir roligare och säkrare att paddla här. Kommunen äger mycket mark och det finns lämpliga platser som kan iordningställas för en kanotbas och för ett flertal rastplatser runt om i sjösystemet. Genom att peka ut och skapa bra platser för övernattnig och stopp kan besökande kanaliseras till dessa, där påverkan på flora och fauna minimeras. Kommunen har fått LONA-bidrag (statligt bidrag för lokala naturvårdssatsningar) och arbetar för närvarande med att planera och iordningställa kanotleden.



Ny allmän badplats och kanotbas i Bosnäs

Badplatsen vid Lilla Bosnäs föreslås bli en allmän badplats och kanotbas. Det finns ett allmänt intresse av att stärka friluftslivet och öka tillgängligheten för allmänheten i denna delen av kommunen. Tekniska förvaltningen och Fritids- och folkhälsoförvaltningen har utifrån sitt arbete och översyn av badplatser, Spår och leder och Kanotledsutredningen bedömt att badplatsen vid Lilla Bosnäs är en lämplig plats, där det finns goda förutsättningar för det. Badplatsen nås direkt ifrån Funningevägen och med kollektivtrafiken. På platsen finns goda möjligheter att anordna en parkering, badbrygga, båtbygga, sjösättningsramp och att ha plats för kanot- och båtuthyrning. Tillgänglighet finns för räddningstjänsten att komma ut med räddningbåt vid olyckor. Nuvarande problematik med att badgäster parkerar på Funningevägen tas omhand. Illustrationskartan bredvid visar föreslagen utformning av badplatsen och kanotbasen.

Vid Bosjön och närliggande sjöar finns storlom som är störningskänslig. Snabba båtar är därför inte lämpligt här. Undantag är sjön Björken där det finns en vattenskidåkningsklubb. Kommunen vill uppmuntra till friluftsliv genom kanoting, fiske och småbåtar för rodd och elmotor. Under storlommens häckningstid från mitten av april till juni måste människor hålla avstånd till boplatserna. Boplatserna kan variera från år till år. Det är därför viktigt med information till allmänheten om vilka hänsynsregler som gäller.





Badplats vid Lilla Bosnäs, illustrationen visar förslag till placering av ny parkering, bryggor och andra åtgärder. Inmätta träd och murar ska bevaras. Vid själva badplatsen görs en röjning av buskar och vissa träd för att få in mer solljus.



Exempel på förvaringshus för kanoter.



Bild från kanotledsutredningen.

Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) av Jakobi Sustainability AB 2021-08-05 utgör underlag för detaljplanen. Inventeringen har utförts på en översiktlig nivå inom hela planområdet under 2020, samt på en detaljerad nivå för vissa avgränsade ytor där byggnation föreslås under 2020 och med komplettering av vissa ytor och vattenområden 2021. Den detaljerade inventeringen är utförd med tilläggen ”naturvärdesklass 4”, ”generellt biotopskydd”, ”värdeelement” samt ”detaljerad artförekomst”.

Översiktlig naturinventering

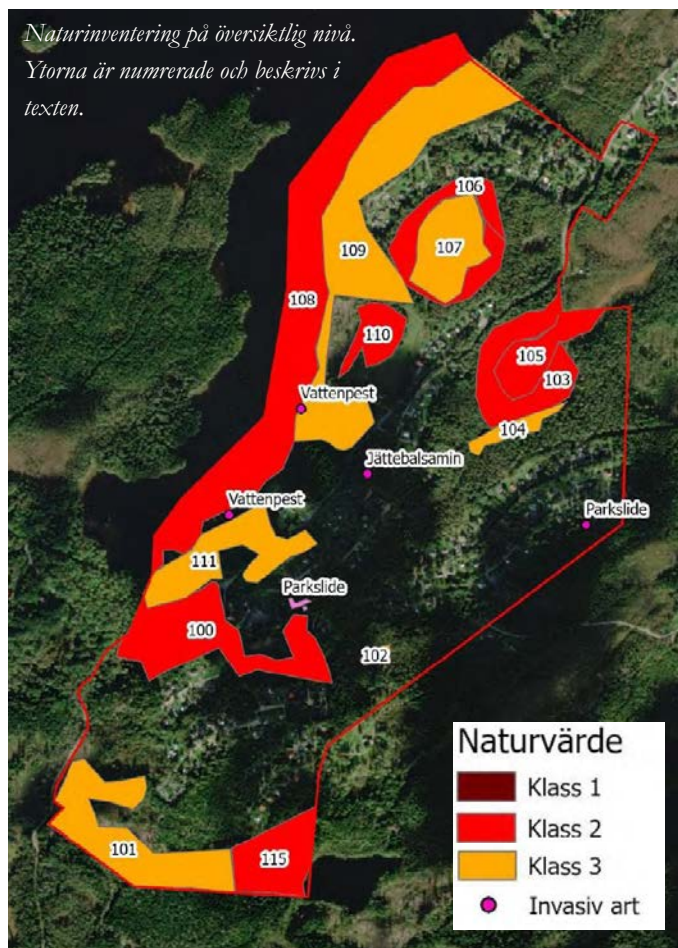
På översiktlig nivå hyser planområdet en varierande grad av naturvärden och olika biotoper. Stora delar utgörs av lövskog, triviala lövslag. Andra delar är granskog med mer eller mindre karaktär av skogsbruk. Mindre områden som hyser högre naturvärde, är ädellövskogar.

Högt naturvärde, klass 2:

- » *Bosjön* (108) är en stor sjö med naturlig strandkant, klart vatten och stenig botten. Här finns en rik fågelfauna och sannolikt även fiskfauna. Naturvärdet beskrivs närmare i avsnittet strandskydd på sida 39.
- » *Lilla Bosnäs* (100) är en före detta betesmark, med många stenmurar och odlingsrösen. Trädsiktet är heterogent och består av en blandning av säl, ek, gran, tall, asp och björk. Det förekommer mycket grova ädla lövträd som ask, lind och lönn. Flera av dessa har tidigare pekats ut som särskilt skyddsvärda träd. Fältsiktet består till stora delar av välvuxen örtflora. Enligt naturdatabasen (Borås kommun 2000) är detta objekt sammanhängande med ett större område (Lilla Bosnäs ID 5175) som hyser ädellav, almlav, samt oxtungs-svamp, det ger ett högt artvärde. Åtgärd: Större delen av betesmarken föreslås att restaureras som betesmark för att stärka dess naturvärde. Området hägnas in för att möjliggöra bete. Grindar skall finnas för att hålla området tillgängligt.
- » *Ekåsmossen* (105, 103) Öppen mosse med öppna vatten- ytor, rikt på många arter vitmossor. Små krumbukta och senvuxna tallar. (105) Omges av olikåldrig tall med många senvuxna individer, dikat (103).
- » *Brynzon kring mossen söder om Lindevägarna* (106) Unga tallar i kanten av en myr. Typisk fattig mosseflora, men kan ha värden för fågelliv.
- » *Kullen Bosjölund* (110) är en blandlövskog med asp, ek och björk och enstaka tallar och granar. Ekarna är grova och gamla på näringsfattig mark. Fältsiktet domineras av lågörter, ris och mossor.
- » *Rasbrant vid Lilla Älsjön* (115) Granskog i rasbrant, många små skrymslen och block, rikligt med död ved i form av lågor av gran. Fältsiktet har gott om mossor på exponerade block, samt torrakor som är bevuxna av många arter av tickor.

Naturinventering på översiktlig nivå.

Ytorna är numrerade och beskrivs i texten.



Påtagligt naturvärde klass 3:

- » *Mossen söder om Lindevägarna* (107) Öppen mosse med små tallar. Fältsikt av ljung, vitmossor och stagg.
- » *Norra strandskogen* (109) I väster en äldre rest av produktionsskog där många stora individer och mycket död ved finns. I öster står granarna blandade med björkar och är ansenligt yngre. Skäggglavar förekommer. Fältsikt av ris och mossor.
- » *Södra strandskogen* (111). Öppen lövskog som domineras av asp, ek och björk. Fältsikt av vitsippa, hallon och ekorrbär. Tämligen ungt bestånd.
- » *Granskog, brynzon söder om Ekåsmossen* (104) Granskog med inslag av tall där många individer är storväxta och runt 60 år gamla. Död ved förekommer rikligt i form av lågor. Fältsiktet består av mossor och ett fåtal ris.
- » *Mosse söder om Bönåsvägen* (102) Näringsfattig mosse med svag tuvbildning av ljung. Fältsikt av stagg, ljung och tuvull. Objektet är omgivet av produktionsskog och är dikat.
- » *Granskog längst i söder* (101) Äldre, flerskiktad granskog. Skäggglav bland lavfloran. Död ved måttligt förekommande. Brynzon av yngre sälgar.

Planförslaget innebär att en mindre del av Bosjön (108) och södra strandskogen (111) berörs av föreslagna åtgärder för att tillgängliggöra badplatsen vid Lilla Bosnäs. Ett litet område i södra delen av område 109 behöver tas i anspråk för tekniska anläggningar för utbyggnaden av VA. För dessa områden

områden har detaljerad NVI gjorts, beskrivs närmare på sida 32 och 36-39. I övrigt berörs inget av dessa områden med utpekade naturvärden på översiktlig nivå av nya tomter eller annan exploatering.

Skötsel av naturmark

Användningen *NATUR* används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Huvudsyftet med planlagd natur är att främja naturvärden och rekreation för de närboende. Det innebär att skötseln kommer att anpassas för att gynna de naturvärden som finns inom respektive naturtyp. Skötseln styrs inte närmare än så i detaljplanen. Kommunen har en skogsbruksplan i vilken klassning av olika naturtyper görs med mål för skötseln. Generellt kommer mer lövträd och en blandning av olika trädslag att gynnas.

För några av de tidigare betesmarkerna som nu håller på att växa igen införs planbestämmelsen bete. Det möjliggör att dessa områden får inhägnas för att hålla betesdjur. Allmänhetens tillträde ska säkerställas genom grindar. Kommunen har för avsikt att restaurera några av dessa betesmarker genom röjning och bete, se mer under kompensationsåtgärder sida 30.

Invasiv växtlighet

Invasiv betyder att det är en främmande art som spider sig snabbt och orsakar skada på vårt ekosystem. I naturvärdesinventeringen har parkslide, jättebalsamin och vattenpest pekats ut inom planområdet och i Bosjön. Inventeringen är dock inte heltäckande, framförallt har etablerade bestånd av parkslide identifierats på fler platser än vad inventeringen visar. I dagsläget prioriterar kommunen att bekämpa parkslide inom naturreservaten. Parksliden omfattas än så länge inte av den lagstiftning som rör invasiva främmande arter (EU-förordning nr 1143/2014). All bekämpning av parkslide bygger i dagsläget på frivillighet från markägare och kommuner. Naturvårdsverket har rekommendationer för hur parkslide bör hanteras i infrastruktur och vid anläggningsarbete. Det finns parkslide inom vissa nya och utökade tomter i detaljplanen, vilket särskilt måste beaktas vid försäljning. Vid iordningställande av dessa tomter bör en riskhanteringsplan tas fram.

Värdefulla träd

Det finns många värdefulla och därmed skyddsvärda träd i Bosnäs. Bland annat finns det många fina stora ekar som präglar området. En del av dessa ha mätts in i grundkartan och skyddas genom planbestämmelse n_1 /träd₁ - Träd som är inmätta i grundkartan får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Det gäller för specifika träd inom kvartersmark (n_1) och för vissa allmänna platsytor (gata och park) med enskilt huvudmannaskap (träd₁).

För samtliga träd inom kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap gäller att det krävs marklov för fällning av träd. Det gäller även om de inte är inmätta i grundkartan. Planbestämmelse: a_2 - Marklov krävs för fällning av ädelövträd och tall med en diameter större än 40 cm vid stamhöjd 1,3 meter. Syftet är att om möjligt bevara träden. Träden har både ett naturvärde och ett estetiskt värde i den bebyggda miljön. Ofta är det möjligt att ta hänsyn till värdefulla träd vid placering av nya byggnader men inte alltid. Bedömningen om trädet kan bevaras eller inte görs därför i ett marklov.

Särskilt skyddsvärda träd

Särskilt skyddsvärda träd är en definition enligt miljöbalken. Det gäller för: *Jätteträd* - Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd. *Mycket gamla träd* - Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år. *Grova hålträd* - Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen.

Dessa träd är ovanliga och har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. De är därför skyddade och får inte tas ned eller skadas. För att beskära eller ta ned ett särskilt skyddsvärt träd krävs anmälan till Länsstyrelsen om samråd enligt kap 12 kap 6§ Miljöbalken. Likaså krävs dispens från Länsstyrelsen för åtgärder på träd om det finns arter som lever på eller i trädet som är fridlysta enligt artskyddsförordningen.

Det finns särskilt skyddsvärda träd i Bosnäs, till exempel de gamla askarna vid Älsjövägen. Det saknas dock en heltäckande inventering i området. Som fastighetsägare är det därför viktigt att känna till miljöbalkens regler om särskilt skyddsvärda träd och artskyddsförordningen. Vid osäkerhet om bedömningen av ett träd är skyddat eller inte kan Länsstyrelsen tillfrågas.



Askarna utmed Älsjövägen är särskilt skyddsvärda träd.



Stenmurar och odlingsrösen i de gamla betesmarkerna i södra Bosnäs.

Generellt biotopskydd

Inom de områden där den detaljerade naturvärdesinventeringen utfördes har 14 objekt, sex stenrösen och åtta stenmurar bedömts omfattas av det generella biotopskyddet. Av dessa föreslås två stenmurar och två stenrösen att tas bort för att möjliggöra två nya tomter. Kommunen har ansökt om biotopskyddsdispens. Länsstyrelsen har i beslut 2024-01-17 meddelat att stenmuren och rösena inte omfattas av det generella biotopskyddet och att dessa kan tas bort utan dispensprövning.

Det finns fler murar i det gamla jordbrukslandskapet, framförallt kring Lilla Bosnäs, vilka troligtvis omfattas av det generella biotopskyddet. Dessa berörs dock inte av exploatering och har därmed inte mätts in och inventerats.

Kulturlandskap och fornlämningar

Planområdet gränsar i väster till Stora Bosnäs, kring vilket ett stort område är klassad som möjlig fornlämning – fossil åkermark. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Borås Stad lämnade in en begäran om arkeologisk utredning 2020-02-26, varefter Länsstyrelsen lämnade besked 2020-05-14 om att det inte är nödvändigt med en arkeologisk utredning inom planområdet.

Kompensationsåtgärder

Borås har i sin översiktsplan och grönområdesplan beslutat om riktlinjer för kompensationsåtgärder. Områden av klass 3 och 4 som berörs av förtätning bör kompenseras genom nya grönytor eller kvalitetshöjande insatser i närområdet.

Vid utformningen av detaljplanen har avvägningar gjorts mellan olika intressen, naturvärden, att tillgängliggöra friluftslivet, att möjliggöra fler VA-anslutningar och nya tomter. Hänsyn har tagits till områden med höga naturvärden genom att i första hand undvika dessa. För vissa naturområden har dock intresset för friluftsliv och byggnation vägt tyngre. I dessa områden har föreslagen exploatering anpassats/avgränsats så mycket som möjligt till platsens förutsättningar så att till exempel murar, värdefulla träd samt gångstråk kan sparas.



Ekåsmossen

Vid en genomgång av samtliga åtgärder inom planområdet har en bedömning gjorts att följande åtgärder ska kompenseras för förlorade naturvärden:

- » Anläggande av båtbygga och båtiläggning påverkar ett mindre vattenområde med naturvärde klass 2.
- » Till badplatsen och båtiläggningen behöver ett mindre område med högt naturvärde klass 2 tas i anspråk för väg, vändplats och handikapparkering.
- » Åtta nya villatomter vid Östra Åskevägen Södra Klampevägen, Norra Klampevägen och Södra Lillvägen tar i anspråk områden med naturvärde klass 3.
- » Pågående VA-byggnationen, arbetsområden, pumpstation med mera påverkar bland annat livsmiljön för groddjur vid bäcken och sumpmarksområdet söder om Västra och Södra Älmevägen.
- » Borttagande av mur och stenrösen för två nya tomter vid Södra Klampevägen.

Som kompensation för punkt 1-3 avser kommunen att göra naturvårdshöjande åtgärder genom restaurering av äldre betesmarker inom planområdet. Dessa ytor är vid Bosjölund (ca 1,5 hektar) och vid vattentäkten (ca 3,5 hektar) inom planområdet. Genom att betesmarkerna hålls öppna gynnas och återställs dessa artrika miljöer för hundratals växter, insekter och andra djur. För att möjliggöra bete behöver investering göras för instängsling och grindar. Grindar behövs för att betesytor inom planområdet (som är planlagda som allmän plats) ska vara tillgängliga för allmänheten. Se kartorna bredvid.

Åtgärder för VA som utförs innan detaljplanen är klar prövas och kompenseras genom de olika miljöbalkstillstånd som krävs. Därutöver ska två nya dagvattendammar och fördröjningsytan utformas så att de de skapar en god livsmiljö för groddjur. Minst en sida av dammarna utformas med flack lutning samt användning av stenarna enligt nedan.

Borttagande av stenmur och stenrösen vid Södra Klampevägen kompenseras genom att stenarna tas omhand för att skapa nya rösen och skrymseln som gynnar livsmiljön för groddor vid dagvattenfördröjningen och dammarna.



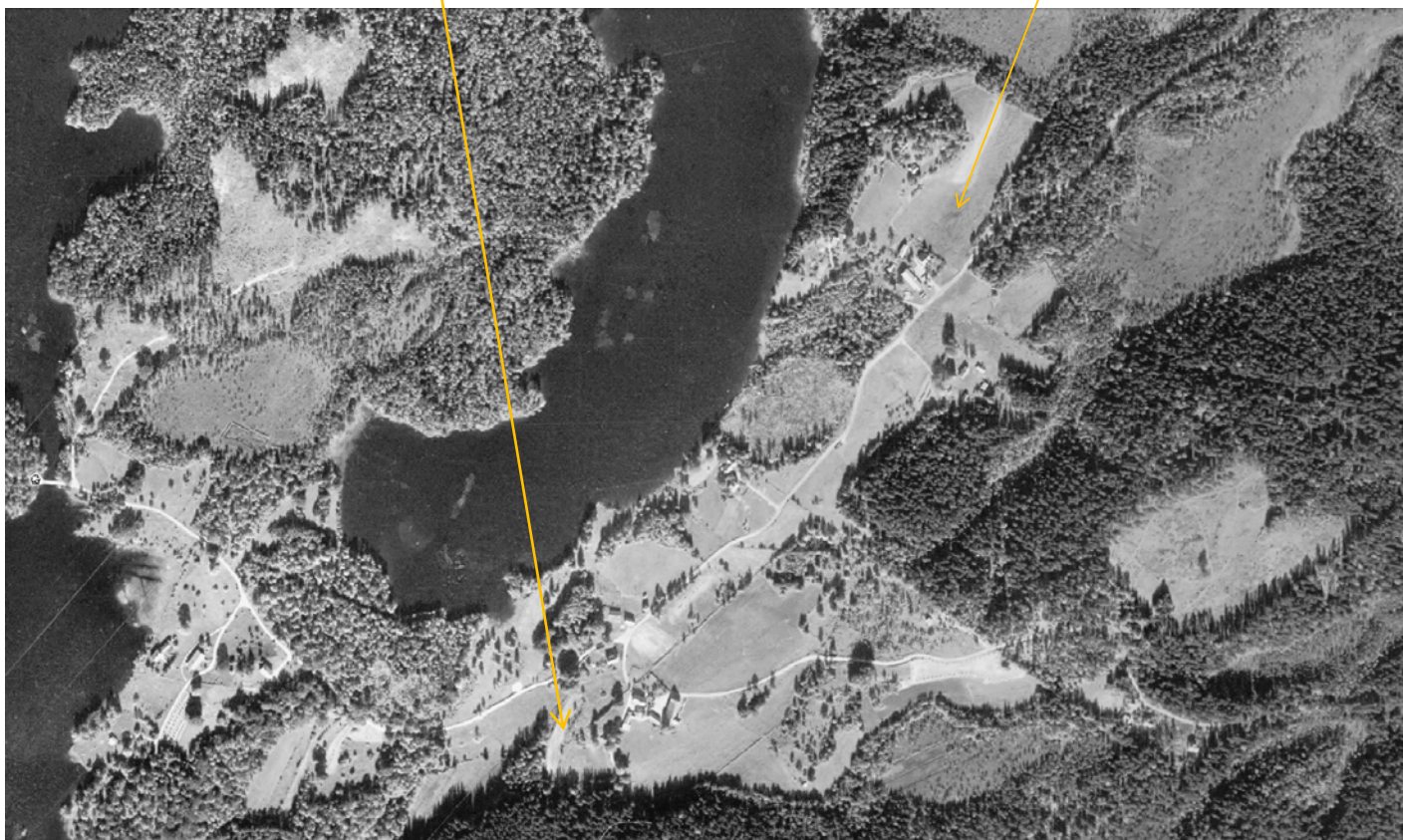
Betesmark vid Bosjölundskullen



Restaurering av betesmark i södra Bosnäs



Restaurering av betesmark vid Bosjölund.



Ortofoto från 1963-64 som visar hur jordbrukslandskapet såg ut innan fritidshusområdet byggdes.

Naturvärden inom exploateringsytor

Följande markytor föreslås tas i anspråk för exploatering av nya tomter, tekniska anläggningar med mera: För flertalet av dessa har en detaljerad naturinventering (NVI) utförts. Bland de ytor som tas i anspråk för nya tomter finns ytor med påtagligt naturvärde (klass 3) och visst naturvärde (klass 4).

A Södra Lindevägen (6 tomter) Området ligger utanför kantzonen till en mosse, är relativt flackt och bevuxet med gallrad blandskog med tall, sälg, björk och asp. Fältskikt av ris. Naturvärde klass 4 (nr 112 i NVI). Från Södra Lindevägen och snett över området ut mot mossen finns en mindre och rätad bäck/dike, torkar troligen ut under sommaren. Silt och lerbotten. Naturvärde klass 3 (nr 116 i NVI). Området närmst Södra Lindevägen tas i anspråk för 6 nya tomter. Området utmed vägen har delvis redan fyllts ut av Borås Energi och Miljö som även har ansökt till Länsstyrelsen om vattenverksamhet för flytt av bäcken/diket.



M Norra Lindevägen (1 tomt) Ytan består av befintlig trädgård (Bosnäs 10:25) och en mindre restyta ut mot vägen bevuxen med tät buskage med bland annat vide, hallon, asp, gullris och praktlysning. Bedöms ha lågt naturvärde.

N Västra Älmevägen, Bosäter (1 tomt) Avstyckning från Bosnäs 3:61. Ytan består av ianspråktagna trädgård. En tomtplatsavgränsning har gjorts i detaljplanen. Strandskyddet ligger kvar inom en strandzon med naturmark 25 meter. Det finns värdefulla träd; bok, ek och tall både inom tomtplatsavgränsningen och inom strandskyddszonen. Dessa har mätts in och skyddas genom planbestämmelse samt genom strandskyddet, där detta gäller.

P Östra Älmevägen (1 tomt för handel ca 1100 kvm) Ytan är uppgrusad och används för närvarande som etableringsplats för VA-utbyggnaden. Har inget naturvärde.

K Södra Älmevägen (fördröjningsyta) och Västra Älmevägen (pump och tryckstegring) I lågpunkten/sumpskogen söder om Västra Älmevägen och söder om Södra Älmevägen, rinner två bäckar ihop och marken är sank. Naturvärden och groddjur har inventerats dels av Jakobi men även av Geosigma och Naturcentrum på uppdrag av Borås Energi och Miljö. Här finns åkergroda,

vanlig groda och vanlig padda och dess lekmiljöer har identifierats. Bäckarna och flera ytor har klassificerats med naturvärden klass 2-4. Pumpstation och tryckstegring har placerats med hänsyn till platsens naturvärden och prövats genom strandsskyddsdispens. Lågpunkten söder om Södra Älmevägen kommer att användas som en naturlig fördröjningsyta för dagvattnet och tillföras mer vatten än idag, vilket är positivt för groddjurens levnadsmiljö.

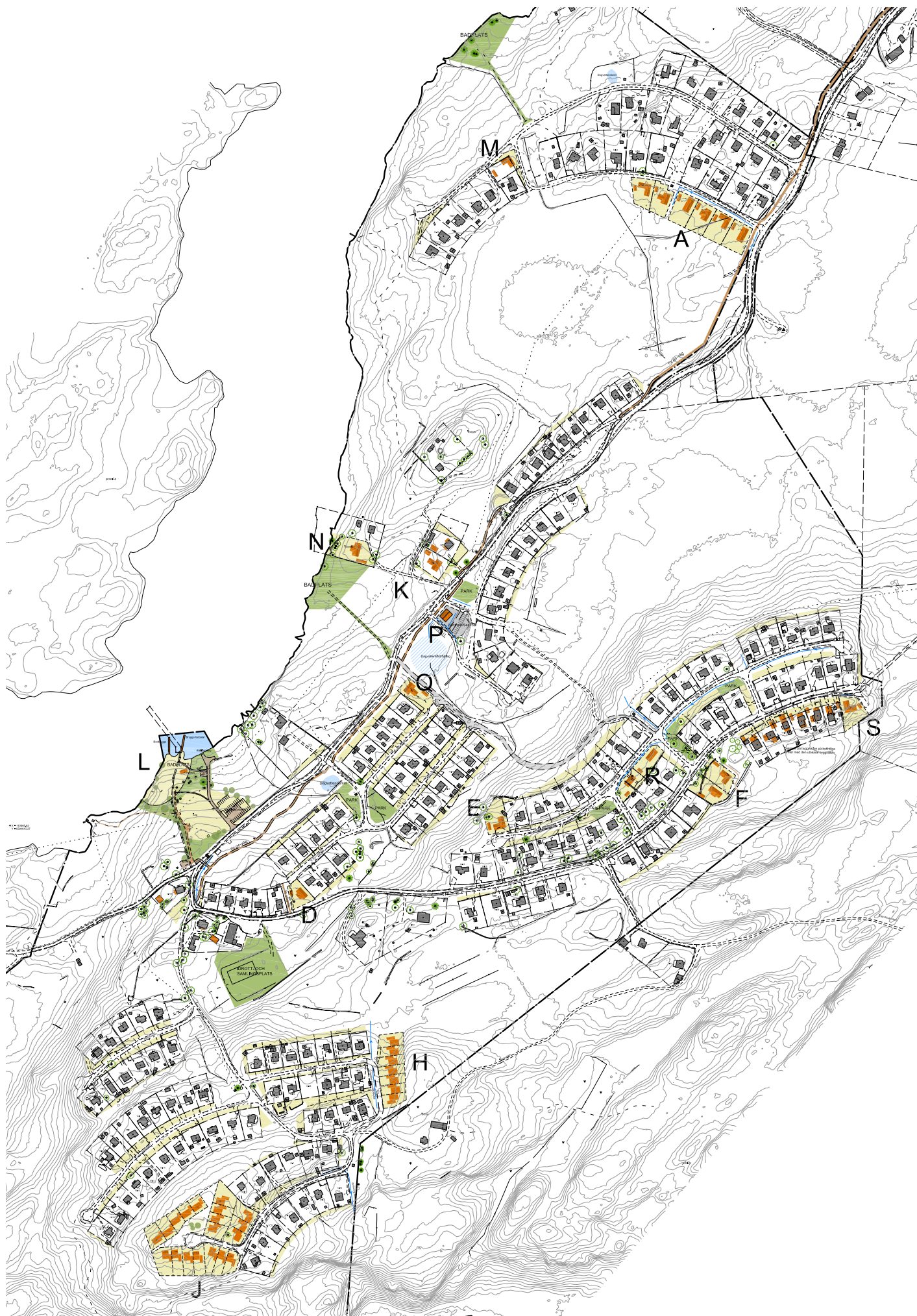
Q Västra Lillvägen (1 tomt) Ytan är bevuxen med en dunge unga björkar. Del av ytan är uppgrusad och ianspråktagna för VA-byggnationen. På tomten finns även den invasiva växten parkslide, vilket särskilt behöver beaktas och hanteras för att förhindra spridning.

L Funningevägen (parkering och anläggningar vid badplatsen) Detaljerad inventering har gjorts efter samrådet. Naturvärden beskrivs under strandskydd sida 36-38.

D Södra Lillvägen (1 tomt) Ytan är bevuxen med ung lövskog främst asp med inslag av sälg och björk. Buskskikt av sly samt fläder, måbär, hägg med flera. Naturvärdsarter: I norr rikligt med brudborste i fältskiktet och en ask. Naturvärde klass 3 (nr L12 i NVI). På tomten finns i sydost ett bestånd av den invasiva växten parkslide vilket särskilt behöver beaktas och hanteras för att förhindra spridning. Befintlig gångstig ska finnas kvar men flyttas närmare fastigheten Bosnäs 13:5. Ytan har delvis avverkats för VA-byggnationen.

E Norra Klampevägen (1 tomt) Området utgör del av lövskog med björk, asp, rönn och ek. I objektet förekommer även unga granar, i övrigt grova aspar och senvuxna ekar. Grupp med unga askar i öster. Fältskikt av bärris och lågörter. Mossklädda lodytor förekommer. Kattuggla häckar i närområdet. Naturvärde klass 3 (nr L17 i NVI). Ny tomt avgränsas mot öster så att branten och ekarna i slänten nedanför bevaras utanför tomten. Inom tomtytan, i östra kanten, finns två mindre ekar som ska bevaras och får skyddsbestämmelse i detaljplanen.





Illustrationsplan, Område A-S, vissa områden för nya tomter har utgått efter samrådet. Dessa bokstäver saknas därför i kartan.

F Södra Klampevägen (2 tomter) Här finns en liten äldre betesmark som håller på att växa igen. Rikt på gräshakmossa, fältskikt av triviala örter och gräs. Enstaka hävdgynnade arter kvar som daggekåpa, knippfryle, smultron, stormåra, röllika med flera. Naturvärde klass 4 (nr L22 i NVI). Utmed Södra Klampevägen samt på en liten kulle norr om betesmarken, växer lövskog främst av björk med inslag av klenare ek och sälg. Enstaka tall. Uppslag av rönnsly bildar ett lägre träd-/buskskikt. Örttrikt fältskikt. I väster finns en stenmur och rikligt med strutbräken. Naturvärde klass 3. (nr L21 i NVI). Betesmarken omgärdas av två stenmurar och det finns även två stenrösen.

Naturmarken kring kullen och stenmuren som avgränsar tomterna mot sydost bevaras och planläggs som naturmark. Stenmuren mot gatan och stenrösen tas bort och stenarna återanvänds på annan plats enligt beskrivna kompensationsåtgärder. Länsstyrelsen har i beslut 2024-01-17 meddelat att stenmuren och rösen inte omfattas av det generella biotopskyddet och att dessa kan tas bort utan dispensprövning.



R Norra Klampevägen (2 tomter) Tidigare uppvuxen lövskog i stråket söder om Norra Klampevägen har tagits ned i samband med VA-utbyggnaden. Det finns två kvarvarande ekar varav den större troligtvis behöver tas ned för att möjliggöra byggnation. En mindre uppkommande ek i kanten av den södra tomten skyddas i detaljplanen.

S Södra Klampevägen (vändplats och 1 tomt) Har inte naturinventerats. Utgörs av kuperad blockrik terräng med äldre granskog och en stor sälg. Utfyllnad har gjorts i skogskanten sen tidigare och i denna utfyllnad växer ett stort bestånd av Parkslide. Ytterligare utfyllnad planeras för ny vändplan och ny tomt, varvid parksliden avses bekämpas genom övertäckning. För att kunna göra det behöver sälgen som står i den gamla utfyllnaden samt en del av granskogen tas ned.

H Östra Äskevägen (4-7 tomter) Uppe på kullen finns en liten rest av äldre granskog. Enstaka äldre tallar förekommer. Mossrikt och gles fältskikt av bärris och lågörter. Naturvärde klass 3 (nr L11 i NVI). Detta område lämnas orört. Resten

av kullen är bevuxen med lövskog, tall, björk, ek, asp, sälg, enstaka apel och underväxande gran. Klena buskar av hassel och brakved förekommer. I östra brynet finns enstaka lönn och körsbär. Fältskikt av bärris och lågörtflora. Flera tallar börjar nå hög ålder. Naturvärde klass 3 (nr i L10 i NVI).

Större/nedre delen av detta område tas i anspråk, men övre delen av kullen och ett 6 meter brett stråk i anslutning till stenmuren i söder bevaras. Det ger plats för ett naturligt och fint stigstråk upp på kullen.



J Rönnevägen (10-19 tomter) Området är en höjd bevuxen med nyplanterad gran. På västsluttningen finns ett område (nr L9 i NVI) bevuxet med ung björkskog med inslag av sälg och yngre gran. Fältskikt av bärris och örnbräken. Naturvärde, klass 4. Hela detta område tas i anspråk för nya bostäder.

Utökningar av befintliga bostadsfastigheter: Därutöver föreslås flera utökningar av befintliga fastigheter. De flesta av dessa är mot gatumark, ytor som ofta redan har ianspråktagits som trädgård eller för parkering.

Kommunen har försökt att möjliggöra för så många som möjligt att kunna utöka sina tomter. Där det inte funnits plats mot gatusidan, ges därför möjlighet till det mot baksidan på naturmark istället. För flera av dessa utökningar har skogen tagits ned på grund av VA-utbyggnaden, det gäller för; Södra Klampevägen (norra raden) Östra Äskevägen (norra raden), Östra Älmevägen och några av tomterna vid Norra Älmevägen. Utökningar mot naturmark föreslås även kring Lillvägarna, Rönnevägen, Södra Klampevägen 2-8 och ett antal andra tomter där det funnits plats och bedömts som lämpligt.

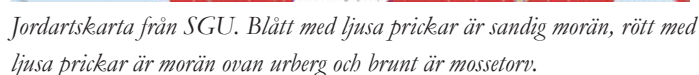
Bönåsvägen 1-9 och flera av tomterna utmed Norra Älmevägen har inte fått möjlighet till utökning trots att deras fastigheter är förhållandevis små (750 kvm). Det beror på att tomterna vid Bönåsvägen gränsar till gammal betesmark med påtagligt naturvärde. För tomterna vid Norra Älmevägen begränsas möjligheten av nytt VA-stråk.

En geoteknisk markutredning har utförts av COWI daterad oktober 2020. Jordlagren, i hela området (både befintliga och nya tomter) utgörs av blockig och siltig morän, med vanligtvis liten mäktighet. Ställvis går berget i dagen (till exempelområde J). Totalstabiliteten är god i samtliga befintliga och nya byggnadsområden. Grundläggning kan ske i naturlig mark eller på packad fyllning. Moränen består sannolikt av tjälfarlig jord vilket måste beaktas. Schaktbarheten försvåras av stora block i markytan. Terrasseringsarbeten och ledningsarbeten kommer att kräva bergschakt.

En radonundersökning (gammalspektrometermätning) utfördes på 10 platser runt om i Bosnäs 2023-11-09 av Norconsult i samband med den bergtekniska utredningen. Området kan i sin helhet bedömas som lågriskområde avseende radon i berggrunden. Detta föranleder följande rekommendationer: Uppförandet av planerade byggnader rekommenderas utföras radonskyddande enligt Radonboken - nya byggnader (2019). Radonskyddande grundkonstruktion innebär till exempel att grundläggning görs på betongplatta där rörgångar och håltagning tätas från genomströmning av markluft, som i stort sett alltid är fallet vid modern bostadsbyggnation. Lokalt loss hållna block och krossmaterial från området kan antas ha samma strålningsegenskaper som omgivande berggrund och kan användas vid grundläggning.

Det finns ingen kännedom eller misstanke om förorenad mark i eller kring planområdet.

För sprängning inom planlagt område krävs polismyndighetens tillstånd (3 kap 6 § Ordningslagen, 1993:1617) Vid utförande ska en sprängfirma kontakta en besiktningsfirma som avgör vilka hus i närheten av sprängplatsen som behöver besiktigas. Vilka hus som blir aktuella beror på flera saker till exempel vilken marktyp grunden står på, vilken typ av grund eller vad huset är byggt av för material. Det finns en rekommendation att hus inom 50 meter från sprängplatsen bör besiktigas, men det beror också på omständigheterna.



6. Vatten

Strandskydd

För Bosjön gäller utökat strandskydd 200 meter på land och i vatten. Strandskyddet gäller inte inom gällande byggnadsplan men återinträder automatiskt i samband med att den nya detaljplanen börjar gälla. Upphävande av strandskydd provas därför i den nya detaljplanen inom följande områden; kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar, en handelstomt, allmän plats inom en avgränsad yta för $PARK_1$ samt inom vattenområde för bryggor W_1 . Strandskyddet kommer att inträda/fortsatt gälla inom all övrig allmän platsmark inom 200 meter; $NATUR$, $PARK_{1,2}$ och $GATA_{1,2}$. Strandskyddet kommer även att inträda inom nuvarande planlagt vattenområde i byggnadsplan, då denna upphävs.

Bostadsfastigheter

(Gula ytor i strandskyddskartan.) Det finns tre stora bostadsfastigheter som inte tidigare varit planlagda; Bosnäs 3:60, 3:61 och 3:62. Tomtplatsavgränsning har gjorts för respektive fastighet. Strandskyddet upphävs inom den ianspråktaga tomtplatsen.

Fastigheterna Bosnäs 11:3 och 11:1 är obebyggda, men är sen tidigare planlagda och avstyckade bostadstomter, (markerade med fastighetsbeteckning i strandskyddskartan). Bosnäs 11:3 utgörs till större delen av betesmark. Planförslaget innebär att strandskydd införs för betesmarken på 11:3 och att denna övergår till allmän platsmark $NATUR$. Bosnäs 11:1 som tidigare var bebyggd med en ladugård är idag obebyggd och delvis bevuxen med yngre lövskog. Detaljerad naturinventering har gjorts och ytan har inte klassats med naturvärden. Fastigheten föreslås vara kvar som en bostadstomt i detaljplanen. Fastigheten är omgärdad av vägar samt bebyggd fastighet och saknar värde för allmänheten.

En ny tomt föreslås i slutet av Västra Lillvägen (Q i kartan). På en del av ytan växer björkar och parkslide och del av ytan är uppgrusad och används som arbetsområde för VA-utbyggnaden. Ytan är väl avgränsad av ny lokalgata och bedöms inte ha något värde för strandskyddets intressen.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för befintliga bostadsfastigheter samt mindre utökningar är att de redan har tagits i anspråk och därmed saknar betydelse för strandskyddets intressen.

Tekniska anläggningar

(Mörkblå ytor i kartan). För områdets anslutning till kommunalt vatten- och avlopp krävs följande tekniska anläggningar (E-områden i detaljplanen) inom strandskyddet; två pumpstationer med bräddmagasin, en tryckstegringsstation och två dagvattendammar. Andra befintliga tekniska anläggningar är tre transformatorstationer och vattentäkten. Naturvärden beskrivs på sida 32 under K.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för dessa anläggningar är dels redan ianspråktagen mark för en del av anläggningarna och ett angeläget allmänt intresse för de som ännu inte är utbyggda. För sin funktion behöver de ligga på en viss plats och höjdnivå, behovet kan därmed inte tillgodoses utanför det strandskyddade området.

Centrum

(Brun yta i kartan). Strandskyddet föreslås upphävas för en ny centrumtomt (för handel och service). Syftet är att möjliggöra för till exempel en obemannad livsmedelsbutik eller annan service på en lättillgänglig och central plats i området. Ytan har inga naturvärden, den är uppgrusad och används idag som etableringsplats för VA-utbyggnaden.

Särskilda skäl för upphävande är att området redan är ianspråktaget och angeläget allmänt intresse av att möjliggöra en viss service. För sin funktion behöver centrumtomten ligga centralt och i anslutning till huvudgatan vilket inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området.

Allmän plats - avgränsad del inom $PARK_1$

(Grön yta i kartan). Badplatsen vid Lilla Bosnäs, som får kommunalt huvudmannaskap ($PARK_1$), planläggs för en allmän badplats och kanotbas. Upphävande av strandskyddet föreslås för del av användningsområdet (öster om befintlig badplats). Här avser kommunen att iordningställa mindre byggnader och anordningar för bad-, båt- och friluftslivets behov. Det innebär bland annat en badplatsparkering, en byggnad för förvaring och ställplats för uthyrningskanoter, en grusväg ner till en båtålägningsplats för småbåtar samt en handikapparkeringsplats nära badplatsen. Båtåläggningen ska även kunna nyttjas av räddningstjänsten för att snabbt komma ut med räddningsbåt vid olyckstillbud, vilket är ett led i kommunens arbete med att vara en vattensäker kommun. Platsens naturvärden och påverkan på dessa beskrivs nedan och framgår av karta på sida 38.

Område M1 i NVI: (se karta sida 38): Näringsrik blandlövskog med naturvärde klass 2. Typisk bondeskog, där spår av plockhuggning finns. Stora individer av lönn, asp, ek och sälg står spridda i objektet, vilka bedöms vara ca 50- 60 år gamla. Små mängder död ved finns i objektet, där högstubbar och lågor i sen nedbrytningsfas finns. Fältskiktet består till största del av liljekonvalj och vitsippor, tillsammans med majbräken och hultbräken. Bottenskiktet består till stor del av vägg och husmossa, tillsammans med kransmossa och diverse kvastmossor. Naturvårdsarter: Liljekonvalj, kransmossa, gråkråka, grov fjädermossa.

Föreslagna åtgärder inom området (*M1* i NVI) omfattar ca 500 kvm och innebär en viss negativ påverkan på naturvärdet. Murar och värdefulla träd har mätts in och föreslagna åtgärder har noga passats in så att dessa kan bevaras. Föreslagna ytor för byggnation har i möjligaste mån placerats för

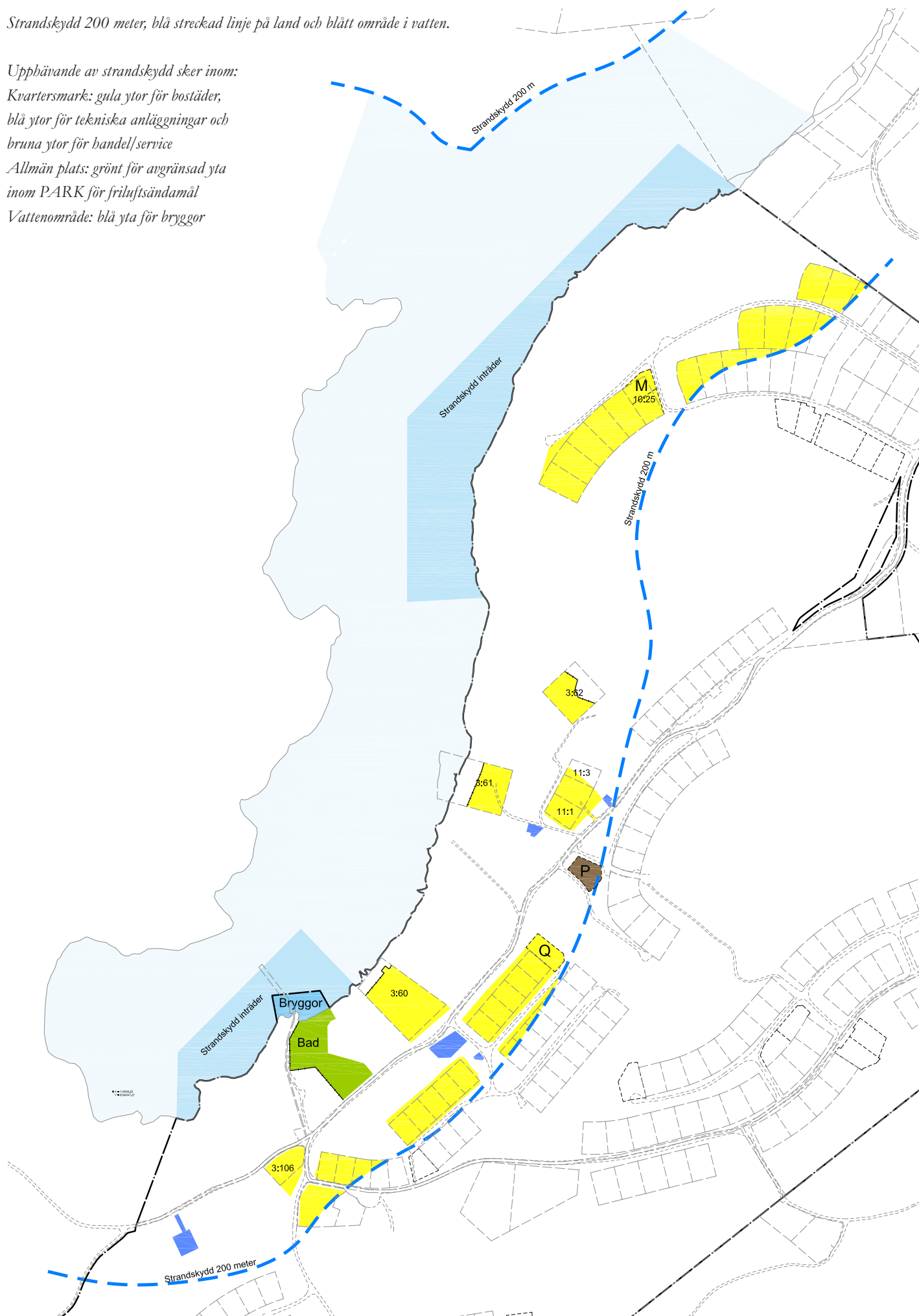
Strandskydd 200 meter, blå streckad linje på land och blått område i vatten.

Upphävande av strandskydd sker inom:

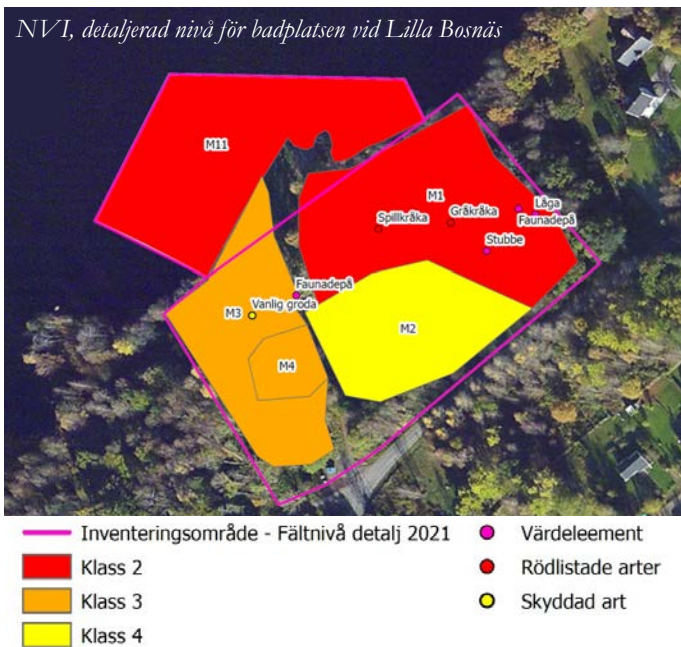
Kvartersmark: gula ytor för bostäder,
blå ytor för tekniska anläggningar och
bruna ytor för handel/service

Allmän plats: grönt för avgränsad yta
inom PARK för friluftssändamål

Vattenområde: blå yta för bryggor



NVI, detaljerad nivå för badplatsen vid Lilla Bosnäs



att minimera ytan och negativ påverkan på platsens naturvärden. För den aktuella avgränsade ytan bedöms intresset av att tillgängliggöra Bosjön för friluftsliv väga tyngre än naturvärdet.

Område M2 i NVI (se kartan ovan): Äng med naturvärde klass 4. Öppen äng som troligtvis använts som vall eller liknande, håller på att växa igen med asp. Stor del stormåra i fåltskiktet. Föreslagen parkering och vägyta inom M2 omfattar en yta om ca 1500 kvm. Jämfört med andra närliggande ytor (inom och utanför strandskyddet) bedöms den akutella ytan som mest lämplig för en parkering. Det beror på att naturvärdet här är lägre än i kringliggande natur. Ytan är lättillgänglig intill Funningevägen och badgästerna behöver inte korsa Funningevägen på väg ner till badplatsen.

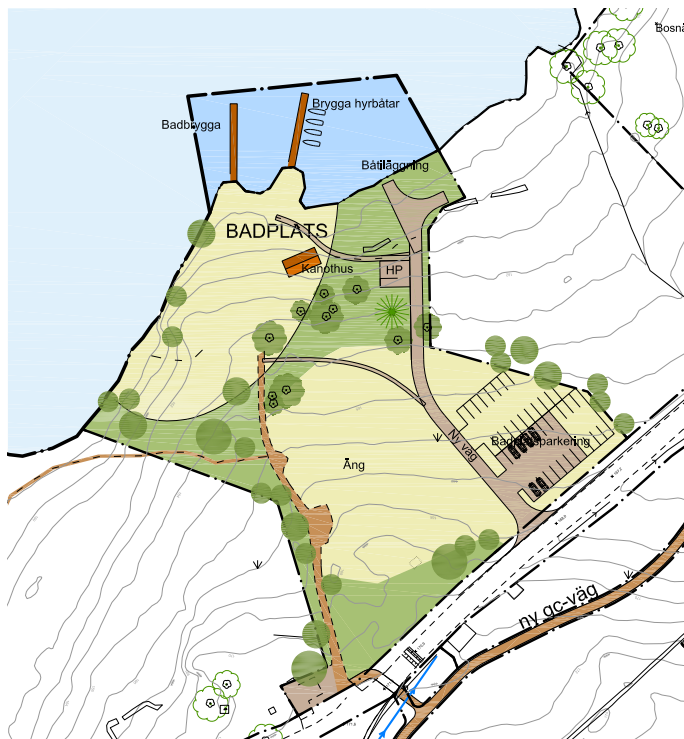
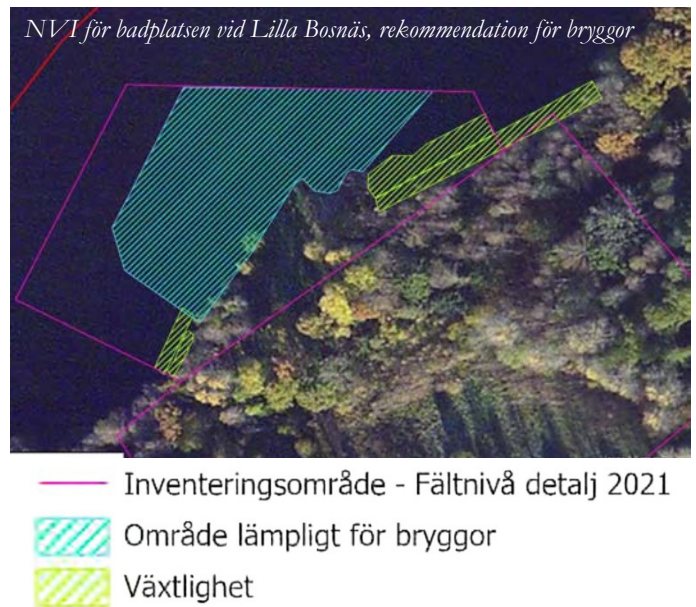


Illustration av badplatsen vid Lilla Bosnäs

NVI för badplatsen vid Lilla Bosnäs, rekommendation för bryggor



Särskilda skäl till upphävande inom del av PARK; Föreslagna anläggningar och parkering syftar till att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, nämligen att tillgängliggöra bad-, kanoting och friluftsliv. Det är i linje med och kommer att stärka ett av strandskyddets grundläggande syften. Vidare utgör det anläggningar som för sin funktion behöver ligga vid vatten (kanotförvaringen och båtläggningen). Som underlag för kommunens bedömning om angeläget allmänt intresse för kanoting och friluftsliv, finns en kanotledsutredning från 2020. Det är en lokaliseringsutredning, där Bosjön har bedömts som mest lämplig för en kanotled. Kanotledsutredningen finns med som underlag till detaljplanen och sammanfattas på sida 26 i planbeskrivningen.

Vattenområde

Gällande byggnadsplan möjliggör för småbryggor längs hela vattenlinjen genom planbestämmelsen *V/b*. Upphävande av byggnadsplanen innebär att den möjligheten tas bort. Syftet är att skona grunda vattenområden där växt- och djurlivet i sjön är känsligt för påverkan. Strandskyddet inträder och vattenområdet återgår till att vara oplanerat.

Strandskyddet föreslås upphävas för ett mindre vattenområde för småbryggor och båtläggning (W_1) i anslutning till badplatsen vid Lilla Bosnäs. (Se mörkblå yta i kartan) Här planerar kommunen en badbrygga, en båtbrygga för uthyrning av småbåtar, samt en mindre båtläggingsramp. Kommunen har ansökt om anläggande av en småbåtsbrygga och fått vattenverksamhet prövad och godkänd av Länsstyrelsen.

Naturvärde inom vattenområde M11 i NVI: Naturvärde klass 2. Varierad botten av block, sten, sand och sediment. Vegetation av halvgräs, fintrådiga alger samt mindre förekomster av sjöfräken, näckrosor, vattenpest och kransalger. Strandnära finns en del grovdetrus. Inga levande musslor observerades vid inventeringen men döda skal av större dammussla noterades, se vidare under naturvärden för Bosjön i nästa



Foto från område M2 i NVI med naturvärde klass 4. Här föreslås infart till båttiläggnings och ny badplatsparkering

stycke. Den södra delen har riklig vattenvegetation inom delar av området. Bryggor rekommenderas inom de vegetationslösa delarna. Lokalisering av bryggor rekommenderas i första hand inom det blå området där det är djupare närmre strandkanten i jämförelse med de vegetationsbevuxna ytorna (se karta sida 38).

Naturvärde för hela Bosjön: Naturvärde klass 2. Naturvårdsarter (urval av observationer från Artportalen): Storlom, gråtrut, havstrut, drillsnäppa, fiskmå. Det finns stormusslor spridda i sjön, främst då dammusslor som kan finnas inom samtliga områden med mjukt bottensubstrat. Det kan även förekomma målarmusslor. Det är även troligt att diverse ärtmusselarter förekommer i sjön. Vanlig samt större dammussla har tidigare observerats i Bosjön (Artfakta 2021). I Västersjön, väster om Bosjön, finns rapporter av flat dammussla (NT) från 2020 (Artfakta 2021) som även bör kunna förekomma i Bosjön. Avseende fisk förekommer arter som abborre, mört, braxen och gädda i Bosjön och enstaka fynd finns för gös (iFiske). För dessa utgör vegetation i strandzonen lämpliga fortplantningsområden och uppväxtmiljöer för yngel. I Lillån (del av Bålån), som rinner från Äktasjön söder om Bosjön, finns återkommande rapporter på ål (CR) och öring under 2017-2019 (Artfakta 2021) men mellan Lillån och Äktasjön finns ett större dämme som fiskarna inte tycks kunna passera. Vid naturvärdesinventering 2020 på översiktlig nivå bedömdes Bosjön preliminärt hysa naturvärdesklass 1. Efter mer efterforskning har klassningen omvärderats och sänks till naturvärdesklass 2. Detta då sjön har en dålig status avseende konnektivitet (sammanlänkning) i systemet som innebär omfattande hinder för vandrande fisk (Länsstyrelsen VISS). Strandmiljöerna är generellt naturliga men det förekommer viss strandnära bebyggelse. Biotopvärdet bedöms som påtagligt. Artvärdet bedöms preliminärt som påtagligt då sjön hyser en typisk fiskfauna, flera vanliga men rödlistade fågelarter samt eventuellt flat dammussla (NT). För säkrare bedömning av artvärdet behöver mer omfattande artinventering av sjön utföras.

En inventering av storlom utfördes av Borås Fågelgrupp i Bosjön och kringliggande sjöar 2017-2019. Bosjön tycks



Foto från område M1 i NVI med naturvärde klass 2.

vara hemvist för minst två par storlom. Ett par verkar ha haft boet nära bron vid Äktasjön och det andra hade en lyckad häckning på lilla ön vid Funningeviken 2019 då två större ungar noterades. Storlommen väljer en boplatz nära vattenbrynet, boplatz verkar ändras från år till år beroende på vattennivån. Storlommen är känslig för störningar såsom snabba eller närgångna båtar och varierande vattennivåer, särskilt under häckningstiden från mitten av april till juni.

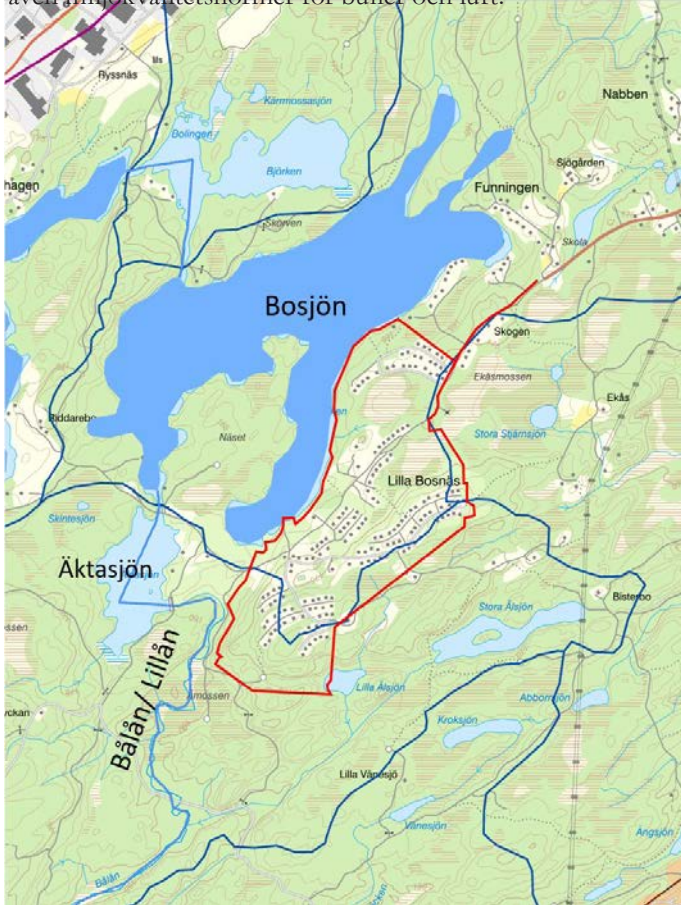
Påverkan på naturvärdet: Anläggande av bryggor medför risk för negativa ekologiska effekter. I det här fallet utgör riskerna lokalt främst att anläggandet av bryggor kan orsaka grumling och på lång sikt skugga bryggor och förtöjda båtar ut vattenvegetationen. Kring badbryggor sker viss grumling även vid nyttjande om folk rör sig i strandzonen. Samtliga bottnar inom utredningsområdena i sjön har stora förekomster av silt eller findetritus. Om en sådan botten störs vid anläggning av bryggorna riskeras grumling, vilket kan få negativa konsekvenser för sjölevande organismer. Vid grumling minskar solljusinstrålning till vattenlevande undervattensväxter och de suspenderade partiklarna riskerar sedan att deponeras över dessa.

Område för bryggor planläggs i huvudsak till det djupare och vegetationslösa området enligt rekommendation i naturvärdesinventeringen. Den västra kanten av det grunda området (ca 400 kvm), där det finns växtlighet i vatten, tas med eftersom det bedöms vara den lämpligaste platsen för båttiläggning. Anläggande av bryggor ska ske med försiktighet för att minska påverkan av grumling. Bryggorna anläggs med långsidan längs nord-sydlig riktning då detta gör att beskuggningen varierar under dagen. Båttrafiken behöver ta hänsyn till storlommen, se även sida 26.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom W1: Angeläget allmänt intresse för friluftslivet, enligt samma argument som beskrivits i avsnittet för PARK₁. Bryggor och båttiläggning är anläggningar som för sin funktion behöver ligga vid vatten.

Miljökvalitetsnormer

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



Vattenmyndigheternas vattenkarta VISS (Vatteninformationssystem Sverige) visar ytvattenförekomsterna Bosjön och Bålån/Lillån (blåmarkerade). Mörkblå linjer visar vattendelare, det vill säga gränserna för avrinningsområdena.

Grundvattnets kvalitet

Planförslaget berör inte någon av Vattenmyndigheten redovisad grundvattenförekomst.

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten 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 botten har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet.

Bosnäs ligger inom huvudavrinningsområde Viskan. Planområdet avvattnas huvudsakligen norr ut till Bosjön. På höjden av Bosnäs går en vattendelare och en mindre del av planområdet avvattnas söderut till delavrinningsområde Inloppet vid Storsjön/Bålån.

Miljökvalitetsnorm (senast beslutad - förvaltningscykel 3, 2017-2021) för både Bosjön och Bålån är:

- » **Ekologisk status:** MKN är *God ekologisk status 2027*. Nuvarande statusklassning är *Måttlig*. Fiskars vandringsmöjligheter i båda vattenförekomsterna är negativt påverkade av flera regleringsdammar i Bosjöns, Äktasjöns, Storsjöns utlopp och vidare nedströms. I Bålån finns ett litet bestånd flodpärlmussla som inte anses vara livskraftigt. Bosjön är försurningspåverkad men kalkas. Kalkningen fungerar och detta visas av kvalitetsfaktorn försurning.
- » **Kemisk status:** MKN är *God kemisk ytvattenstatus*. Undantaget är kvicksilver och bromerande difenyliter, då dessa överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster på grund av långväga luftburen spridning och storskalig atmosfäriskt deposition av dessa ämnen. Nuvarande statusklassning är *Uppnår ej god*.

Utbyggnaden av kommunalt VA och dagvatten bedöms påverka miljökvalitetsnormerna för ytvattnet positivt. Dagvatten fördröjs och renas i marken, diken och dammar innan det når recipient, se mer under avsnittet om dagvatten sida 18.

7. Sociala perspektiv

Bosnäs har en stark identitet utifrån sitt kulturhistoriska arv från gårdarna i byn Lilla Bosnäs och det tidigare jordbrukslandskapet. På 60-talet skedde en stor omvandling när Bosnäs bebyggdes och blev en fritidsby. Jordbruken lades ned och kvarvarande marker började växa igen. Fram till idag har Bosnäs succesivt omvandlats från fritidsboende till åretruntboende. Den småskaliga bebyggelsen finns dock kvar och präglar fortfarande området karaktär. Bosnäs står nu inför en ny succesiv och genomgripande omvandling, när kommunalt VA byggs ut och större villor tillåts.

För att skapa fler boendeformer möjliggörs även för en tätare bebyggelse i form av rad- och kedjehus inom två bostadskvarter. Olika boendestyper underlättar för att attrahera olika målgrupper så som barnfamiljer och äldre och bidrar på så sätt till en positiv åldersvariation i området.

Bosnäs erbjuder en attraktiv och god boendemiljö med närhet till naturen och Bosjön. Det finns flera mötesplatser i området, dels badplatserna men även en lekplats och idrottsplats i anslutning till föreningens samlingslokal. Det saknas helt kommunal service som barnomsorg och annan service. Skolor och arbetsplatser ligger inte inom cykelavstånd. Det finns kollektivtrafik men med låg turtäthet. Det gör Bosnäs till en bilberoende boendeort. I detaljplanen tillskapas en

centrumtomt som ny mötesplats och för att möjliggöra småskalig service i området. Badplatsen vid Lilla Bosnäs utvecklas som en attraktiv mötesplats och kanotbas för att locka fler boende och andra besökare till Bosjön. Områdets äldre betesmarker avses att restaureras för att återskapa naturvärden och för öppna upp i landskapet.

8. Störningar på platsen

Djurhållning

Ingen djurhållning finns för närvarande inom planområdet. Stora delar av naturmarken som tidigare varit betes- och åkermark används inte längre som det och håller sen länge på att växa igen. Dessa ytor bedöms som lämpliga för bete i syfte att behålla naturvärden och det försvinnande öppna landskapet. Detaljplanen möjliggör för bete med får eller andra djur som är möjliga att ha inom sammanhållen bostadsbebyggelse, med hänsyn till risk för allergi och andra störningar. Borås lokala föreskrift för att skydda människors hälsa reglerar att tillstånd krävs för att hålla nötkreatur, häst, get, får eller svin inom område med detaljplan. Tillstånd för djurhållning prövas av Miljö- och konsumentnämnden i Borås Stad.

Elektromagnetiska fält

Det finns inga kraftledningsgator i närheten av planområdet som föranleder skyddsavstånd för elektromagnetisk strålning. Det finns en telemast i planområdet. Enligt Världshälsoorganisationen och Statens strålningsskyddsinstitut krävs inga skyddsavstånd från telemaster med hänsyn till strålning.

Risk

I området finns ingen närhet till farligt gods eller andra säkerhetsrisker.

Buller och vibrationer

Borås flygplats i Viared är belägen 3 kilometer från Bosnäs. Det är en mindre flygplats för klubbverksamhet, bruksflyg och samhällsnyttigt flyg. Ingen reguljär kommersiell flygverksamhet förekommer. Flygplan passerar tidvis över Bosnäs och hörs då i området. Flyget bedöms inte innebära några störningar utifrån trafikbullerförordningens riktvärden.

I övrigt finns inga kända störningar från omgivningen. Trafikmängden är liten och består till större delen av trafik till och från Bosnäs.

Luftkvalitet

Det bedöms inte finnas några problem med förorenad luft i Bosnäs.

9. Planbestämmelser

Allmänna platser

NATUR (stora delar av områdets natur) och **PARK₁** (badplatsen vid Lilla Bosnäs) planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Syftet med att ändra huvudmannaskapet till kommunalt är att utveckla och tillgängliggöra friluftsliv med bad, fiske och kanoting för en större allmänhet.

» **NATUR** Användningen NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel mer än viss röjning. Skötsel och naturvärden beskrivs närmare på sida 29. I användningen ryms även anläggningar och mindre byggnader för områdets användning och skötsel som till exempel gångvägar och byggnader för betesdjur. Även mindre tekniska anläggningar och servicevägar för ett allmännyttigt behov får uppföras. Inom naturmark kommer till exempel ett antal stenkistor för fördröjning och rening av dagvatten att anläggas. Inom naturmarken finns tre utformningsbestämmelser: **lek₁** - är en befintlig mindre lekplats som kommunen ansvarar för. **bete₁** - Planbestämmelsen syftar till att hålla marken öppen genom att möjliggöra bete med får eller andra djur som bedöms lämpliga inom tätbebyggt område. Betesmarken får inhägnas. Allmänhetens tillgång till området ska säkerställas genom grindar, färiste eller liknande. **fördröjning₁** - Området utgör en lågpunkt söder om södra Älmevägen, där dagvatten och skyfall fördröjs och renas.

» **PARK₁** Användningen PARK används för gröns- och friluftsområden som får vara anlagda och som har ett visst skötselbehov. Inom **PARK₁** får mindre byggnader uppföras med största sammanlagda byggnadsarea på 70 m². Det kan till exempel vara byggnader för förvaring av kanoter och utrustning, upplägningsplats för båtar, lekredskap, kiosk, toaletter eller andra byggnader och anordningar för badets och friluftslivets behov. Inom ytan planeras bland annat för att ta ner en del av träden för att öppna upp den solbelysta ytan kring badplatsen, en ny väg och båtilägningsplats. Inom parkmarken finns en avgränsad yta med utformningsbestämmelse **parkerings₁** - Här planeras för en ny infart och parkering till badplatsen och båtiläggningen. Strandskyddet upphävs i detaljplanen, för en begränsad del av parkytan där parkering och anläggningar föreslås.

Följande användningar planläggs som allmän plats med fortsatt enskilt huvudmannaskap (**a₁**). Det innebär att det finns eller kan bildas en/ flera gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening som är ansvarig huvudman.

Vissa av dessa områden omfattas av planbestämmelser som syftar till att skydda värdefulla träd som växer intill vägarna och vid badplatserna. **träd₁** - Träd som är inmätta i grundkartan får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och **a₂** - Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en diameter större än 40 cm vid stamböjd 1,3 meter.

- » **GATA₁** för Funningevägen som utgör huvudgata. Vägdiken för dagvatten ingår i den planlagda ytan.
- » **GATA₂** för övriga lokala vägar. Detaljplanen ger utrymme för att bredda vägarna och förstora vändplatserna. Vägslänter och vägdiken ingår i den planlagda ytan. Detaljplanen möjliggör ett antal nya lokala vägar; dels två vägsträckor som angör nya bostadstomter, dels en vägsträckning mellan Funningevägen och Norra Klampevägen, se mer under Trafik sida 16-17.
- » **GÅNG₁** möjliggör för en gång- och cykelväg utmed Funningevägen upp till korsningen med Boviksvägen. Stråket är förlagt till VA-ledningsstråket kompletterat med tre felande länkar för en sammanhängande gc-väg.
- » **PARK₂** för badplatserna vid Norra Lindevägen och Västra Älmevägen. Dessa badplatser, som redan ingår i Bosnäs samfällighetsförenings gemensamhetsanläggning, avgränsas mot **NATUR** som kommunen är huvudman för. Inom **PARK₂** får föreningen anordna samlad uppläggning av småbåtar och kanoter. Båtuppläggningen får inte blockera allmänhetens tillgänglighet till strandkanten. Strandskydd gäller och åtgärder kan kräva strandskyddsdispens.
- » **PARK₃** för Idrott- och samlingsplatsen bakom ladan (föreningens gemensamhetslokal). Området fungerar som en mötesplats i området för lek och idrott. Här finns en bollplan, tennisbana och bouleplan. Området kan utvecklas med fler anläggningar för idrott och rekreation utifrån föreningens önskemål. Mindre byggnader för användningens behov får uppföras, med sammanlagd största byggnadsarea på 70 m².
- » **PARK₄** för några mindre ytor nära bostäderna vid Östra Älmevägen, Södra Lillvägen och Norra Klampevägen föreslås grannskapsgårdar som kan användas utifrån önskemål och behov till exempel för lek, bollspel, tillfällig gästparkering och dagvattenfördröjning.
- » **NATUR₁** I dessa områden finns befintliga diken som behövs för att skydda befintliga bostäder från vatten från naturmark (bakom Norra och Östra Älmevägen, bakom Östra Lillvägen, ett minde område intill Älsjövägen samt ett släpp för nytt dike/dränledning vid Södra Lindevägen. Inom dessa ytor finns egenskapsbestämmelse dike₁ som ger rätt att nyttja marken för denna funktion.

Vattenområde

- » **W₁** Bad- och småbåtsbryggor samt båtilläggningsplats får anordnas. Bryggor ska vara allmänt tillgängliga. För åtgärder i vatten krävs prövning enligt miljöbalken för vattenverksamhet. Strandskyddet upphävs.

Kvartersmark

- » **B** innebär bostadsändamål. Inom användningen är det även möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet som komplement till bostaden under förutsättning att verksamhetens omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende. Det kan till exempel vara mindre och ej störande serviceverksamheter som kontor, frisör, cykelverkstad eller liknande.
- » **C₁** Gamla ladan är sedan tidigare planlagd som centrumändamål för samlingslokal, service och handel. Användningen möjliggör en rad olika verksamheter till exempel handel, restaurang, kontor, gym, förenings- och samlingslokaler. En ny tomt vid Östra Älmevägen/Funningevägen planläggs med samma ändamål för att möjliggöra för till exempel en obemannad livsmedelsbutik eller annan småskalig service som det kan finnas behov av.
- » **E₁** för transformatorstation. Inom planområdet finns fem transformatorstationer.
- » **E₂** För det nya kommunala VA-nätet behöver ett antal nya tekniska anläggningar byggas. **E₂** innebär avloppspumpstation och nedgrävda bräddmagasin. Tre områden planläggs för pumpstationer. Inom **E₂** vid Västra Älmevägen placeras även en tryckstegringsstation för dricksvattnet.
- » **E₃** för bräddmagasin. Avser ett område vid Västra Älmevägen där bräddmagasinet placeras norr om vägen.
- » **E₄** för två dagvattendammar där dagvattnet fördröjs och renas. En placeras vid Norra Lindevägen och en vid Södra Lillvägen. Information om utformning se kompensationsåtgärder sida 30.
- » **E₅** för fördröjningsmagasin. Avser en stenkista intill Funningevägen mitt emot badplatsen vid Lilla Bosnäs. Övriga fyra stenistor planläggs inte specifikt. De är nedgrävda och tillåts inom allmän plats **NATUR**.
- » **E₆** för de befintliga tekniska anläggningarna vid vattentäkten som tillhör Bosnäs samfällighetsförening.

Byggrätt och andra planbestämmelser för bostäder

För större delen av områdets bostadsfastigheter gäller;

- » **f₁** Endast friliggande enbostadshus.
- » **e₁** Största byggnadsarea är 20 % per fastighet, dock max 250 m². Byggnadsytan utgör det sammanlagda fotavtrycket av bostad och komplementbyggnader på fastigheten. Därutöver får bygglovbefriade åtgärder som friggebod och attefallshus uppföras.
- » Högsta nockhöjd är 8 meter. Gäller i de flesta kvarteren för huvudbyggnaden. Det möjliggör för byggnation av villor i två plan. Takvinkeln regleras inte och alla olika taktyper är därmed möjliga.
- » **f₃** Högsta nockhöjd för fristående komplementbyggnader är 5 meter.
- » Prickmarkerade ytor får inte bebyggas. Generellt är prickmarken 4 meter mot gata och 1,5 mot alla övriga gränser. Syftet är att det ska finnas en förgårdsmark mot gatan och att byggnader ska kunna underhållas på egen fastighet. Prickmark finns även i en zon kring de träd som skyddas i detaljplanen.
- » **p₁** Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
- » **p₂** Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gräns mellan bostadsfastigheter. Biluppställningsplats framför infart till garage/carport ska finnas och vara minst 6 meter djup.
- » **f₄** Befintliga byggnader som vid planens ikraftträdande strider mot placerings-, höjd- och utformningsbestämmelserna ska betraktas som planenliga. Vid nybyggnad och tillbyggnad ska planens bestämmelser tillämpas. Det finns flera huvudbyggnader och komplementbyggnader som är närmare placerade fastighetsgränsen än vad den nya detaljplanens bestämmelser medger. Planbestämmelsen syftar till att dessa befintliga byggnader inte ska bli planstridiga. Det gäller för byggnader som syns i grundkartan tillhörande lagakraftvunnen detaljplan. Det innebär att befintliga byggnader som är belägna inom egen fastighet (nuvarande eller utökad fastighet) kan vara kvar. Saknas bygglov/bygganmälan eller grannegodkännande för en befintlig byggnad, finns möjlighet att söka det i efterhand med stöd av denna planbestämmelse.

Följande planbestämmelser som berör alla bostäder:

- » **d₁₋₆** För samtliga befintliga bostadsfastigheter regleras en minsta fastighetsstorlek relaterat till den ursprungliga fastighetsstorleken. Bestämmelsens syfte är att endast tillåta avstyckningar av nya tomter där det önskats av fastighetsägaren och/eller bedömts som lämpligt. Avstyckningar möjliggörs från Bosnäs 3:1 (kommunala tomter) samt från Bosnäs 10:25, 3:61 och 14:30.
- » **n₁** Träd som är inmätta i grundkartan får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelsen gäller för specifika utpekade träd eller mindre områden.
- » **a₂** Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en diameter större än 40 cm vid stamhöjd 1,3 meter. Planbestämmelsen är generell och gäller även för de träd som inte är inmätta på grundkartan.

Byggrätt och andra planbestämmelser för specifika bostadskvarter/kvartersmark

- » **e₂** Största byggnadsarea är 25 % per fastighet, dock max 200 m². I planen har eftersträövats att alla befintliga bostadsfastigheter ska få en minsta byggrätt om 200 m² genom tillköp av mark. I kvarteret vid Östra Äskevägen kan inte alla fastigheter utöka upp till 1000 m². I detta kvarter ges därför en förhållandevis större byggrätt.
- » **e₃** Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet. En utökad byggrätt ges även för ett antal kvarter med små fastigheter och där detaljplanen inte möjliggör för någon större utökning av fastigheterna. Det gäller för Norra Älmevägen, Bönåsvägen 1-9 och Södra Lillvägen 1-5.
- » **e₄** Största byggnadsarea är 300 m² per fastighet. Gäller för ett fåtal befintliga större fastigheter som är över 3000 kvadratmeter.
- » **e₅₀₀₀** Största byggnadsarea i m². Anger tillåten byggnadsarea inom användnings- eller egenskapsområdet. Gäller för de kulturhistoriskt skyddade byggnaderna samt för ny centrumtomt.
- » **f₂, e₆₋₈** Endast radhus, kedjehus, parhus eller friliggande villor. Största byggnadsarea per bostadsenhet inklusive garage/bostadskomplement är 140 m² för rad-, kedje och parhus och 200 m² för villor. Minsta tomtplatsyta per bostadsenhet är 350 m² för rad- och kedjehus, 500 m² för parhus och 800 m² för villor. Inom dessa kvarter regleras max antal bostäder, 7 respektive 19 bostäder. Byggrätten gäller för område H vid Östra Äskevägen och område J vid Rönnevägen.

- » **n₂** Strandskyddad natur. Gäller för tre stora bostadsfastigheter (Bosnäs 3:60, 3:61 och 3:62) där strandskyddet upphävs inom tomtplatsen. Planbestämmelsen förtydligar att strandskydd fortsatt gäller inom del av fastigheten och att marken därmed är allmänt tillgänglig.
- » **n₃** Stenmur ska bevaras inom Bosnäs 3:61 och 14:37.
- » **b₁** Lägsta golvhöjd för ny bebyggelse är +183 meter över nollplanet. Planbestämmelsen gäller för fastigheterna Bosnäs 14:37-41 vid Bönåsvägen för att skydda dessa mot översvämning.
- » **e₃, p₄, f₅₋₈, q₁, r₁, k₁-k₆, n₁, a₂** För kulturhistoriskt värdefull bebyggelse gäller specifika bestämmelser om byggrätt, utformning samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Dessa miljöer beskrivs närmare i avsnittet om *Historik och kulturmiljöer* på sida 10-12
- » **u₁** *Markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* U-området ska vara tillgängliga och det innebär begränsningar i hur marken får nyttjas och planteras. Finns för en elledning på Bosnäs 14:36 och fiber på 14:15. Finns vidare för kommunala VA-ledningar för följande utökade fastigheter inom Bosnäs 3:1: för Bosnäs 3:60, 12:1-12:3, 12:5, 14:3-14:7, 14:15, 14:25, 14:28-29, 14:31-14:35, 14:46-14:51, 16:25-16:30, 17:1-17:4.
- » **g₁** *Markereservat för gemensambetsanläggning.* Avser rätt till gc-väg som korsar tillfarten till fastigheterna Bosnäs 11:1 och 11:2. Avser vidare rätt till dagvattenledning inom fastigheterna/utökade fastigheterna Bosnäs 10:9, 10:11-10:15, 11:6-11:7, 11:21, 12:4-12:5, 12:12, 12:16, 12:25, 14:5, 14:15, 16:23, 16:26-16:28, 16:31 och 17:14.
- » **a₃₋₅** Servitut avseende rätt till väg till förmån för fastigheterna Bosnäs 11:1-11:2/14:25/14:21 som belastar fastigheterna Bosnäs 3:1/3:1 respektive 14:22.
- » **a₆** *Strandskyddet är upphävt.* Bestämmelsen gäller för nästan all kvartersmark, vattenområdet samt viss allmän platsmark inom 200 meter från Bosjön. I de användningsområden där strandskyddet upphävs inom del av området avgränsas planbestämmelsen med en administrativ linje.
- » **utfartsförbud** är betecknat med ringmarkerad gräns och gäller ut mot Funningevägen för fastigheterna Bosnäs 10:7, 10:11, 10:12, 11:1 och 11:2, Bosnäs 12:1-5 samt ny centrumtomt på Bosnäs 3:1.

Rekommendationer för placering och val av hustyp:
Ny bebyggelse bör placeras på en plats där sprängning, schaktning och fyllning kan minimeras.

Val av hustyp bör utgå ifrån tomtens naturliga terräng. Stora höjdskillnader bör upptas genom suterrängvåning, mindre nivåskillnader genom trappning med halvplan eller med förhöjd sockel.

Planlagda områden som upphävs

Följande områden i byggnadsplanen upphävs i planprövningen och kommer fortsättningsvis inte omfattas av detaljplan:

- » Skyddsområde för vattentäkt i norra delen.
- » Gamla vägreservatet för Funningevägen som är beläget söder om Lindevägarna.
- » Vattenområde för småbryggor.
- » Enskild grusväg utmed sydvästra plangränsen.

10. Övergripande beslut

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad (2018) visar hur Borås Stad ska utvecklas för att skapa en attraktiv och hållbar kommun. Följande riktlinjer är relevanta för detaljplanen för Bosnäs:

- » Bosnäs är i översiktsplanens strukturbild utpekad som en ort av lokal betydelse. Det innebär att Bosnäs ska ges möjlighet att växa genom kvarboende och inflyttning. Bostäder bör lokaliseras inom orten på ett sätt som stärker förutsättningarna för lokal service och kollektivtrafik.
- » Översiktsplanen befäster riktlinjerna i VA-planen från 2016. För områden som är aktuella att ansluta till allmänt VA-nät ska kommunen överväga ny detaljplan i syfte att reglera befintlig bebyggelse samt för att förtäta bebyggelsen så att fler fastigheter kan dela på kostnaden för vatten och avlopp. Vid utbyggnad och förtätning i områden där kommunalt VA byggs ut, ska nybyggnation tillåtas endast om det gynnar en kostnadseffektiv utbyggnad av VA-nätet. Även dagvatten ska vara en integrerad del av det kommunala verksamhetsområdet.
- » Bosnäs ingår i ett stort område, hela stråket från Pickesjön, Funningen, Bosnäs och ner till Storsjön, som är utpekad med *Höga friluftsvärderna*. Det innebär att Borås Stad vill värna tillgängligheten till sjöarna och naturen och ser potential att utveckla friluftslivet.

Kommunala beslut om vatten och avlopp

Miljö- och konsumentnämnden har i ett beslut 2015 bedömt att kommunen är skyldig att ordna vattenförsörjning och avlopp i ett större sammanhang i Bosnäs, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Kommunfullmäktige har 2016 antagit en Vatten- och avloppsplan för Borås Stad. VA-planen ska säkra en framtida hållbar försörjning av vatten och avlopp i Borås Stad och samtidigt beakta hög miljöhänsyn samt minska belastningen till våra vattendrag. Det finns 30 stycken områden med sammanhållen bebyggelse som har identifierats att de kan ha behov av en förändrad VA-struktur och dessa områden har genomgått en behovsbedömning och prioritering. Bosnäs

samt två andra omvandlingsområden, Kvarbo-Hästhagen och Kullasand, anges i VA-planen som VA-utbyggnadsområden med prioritet 1.

Kommunfullmäktige beslutade 2022-06-22 i beslut §121 om kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten (VA) för Bosnäs. Borås Energi och Miljö som VA-huvudman bygger för närvarande ut VA i Bosnäs. Arbetet påbörjades hösten 2022 och planeras vara klart i april 2024. Efter det kommer överföringsledning till Bosnäs anläggas och planerad driftsättning för anläggningen är hösten 2024.

Spår och leder

2016 antogs utredningen ”Spår och leder i Borås” med tillhörande åtgärdsplan av både Fritids- och folkhälsonämnden och Tekniska nämnden. Där anges att naturområdet kring Bosnäs och de större sjöarna Bosjön, Västersjön, Äktasjön är mycket lämpligt för ett framtida större friluftslivs- och rekreationsområde med potential att utveckla leder och rastplatser för vandring, cykling, kanotning och fiske. Sjöarna är ett av kommunens attraktivaste fiskevatten.

Kanotledsutredning

Tekniska nämnden, Borås Stad fastställde 2020-10-28 en kanotledsutredning, där sjösystemet Bosjön-Västersjön pekas ut som mest lämpligt för en kanotled, se mer info på sida 26.

Planprogram

Kommunfullmäktige beslutade 2005-08-18 att godkänna ett planprogram och ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Bosnäs. (P2/06). Planprogrammet syftade till att möjliggöra permanentboende och att förtäta området under förutsättning att vatten och avlopp kan ordnas på ett godtagbart sätt. Kommunstyrelsen har gjort bedömningen att en fullgod permanentbostadsstandard avseende VA-frågorna förutsätter att Bosnäsområdet ansluts till det kommunala VA-nätet.

Miljömål

De nationella miljömålen påverkas både positivt och negativt av detaljplanen.

Miljömålet för God bebyggd miljö påverkas positivt. Det utgör en hållbar samhällsplanering och god hushållning med resurser att planera för fler boende där det redan finns en sammanhållen bebyggelsestruktur, vägar, kollektivtrafik och planerat VA-nät. Området har god tillgänglighet till Bosjön och attraktiva naturområden. Området ligger väl skyddat från buller och andra störningar. Överflygningar med kort varaktighet sker dock av flygplan från/till närliggande Borås Flygplats

Miljömålen för Grundvatten av god kvalitet, Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag påverkas mycket positivt

av områdets anslutning till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att de enskilda avloppens belastning på miljön upphör (främst från BDT-avlopp som inte upp fyller moderna reningskrav).

Miljömålet Begränsad klimatpåverkan påverkas negativt. Omvandlingen av fritidshus till permanentbostäder och planeringen av fler bostadstomter medför ett ökat transportbehov. Med hänsyn till att området ligger relativt långt ifrån service (9 kilometer till Borås centrum) och att kollektivtrafiken till området har en begränsad turtäthet bedöms det att en stor del av resorna kommer att ske med bil.

Övriga miljömål bedöms påverkas varken negativt eller positivt av planen.

11. Konsekvenser

Konsekvenser av planförslaget beskrivs under respektive rubrik i planbeskrivningen, till exempel under rubriker som Bebyggelse, Teknisk försörjning, Mark och Vatten. Fastighetsrättsliga konsekvenser hanteras under rubriken Planens genomförande.

Behovsbedömning

En undersökning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Bosnäs är ett omvandlingsområde med många permanentboende och har därmed de miljöproblem som många enskilda avlopp innebär. Planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp innebär att föroreningsbelastningen från de enskilda avloppen upphör. Det utgör en god hushållning med resurser att planera för permanentboende med utökade byggrätter samt nya bostadstomter i ett område där det redan finns utbyggd infrastruktur i form av vägar, kollektivtrafik, el och fiber och där vatten och avloppsledningar planeras. Borås översiktsplan pekar ut stråket Funningen- Bosnäs som värdefullt för friluftslivet. Ny detaljplan möjliggör för en allmän badplats, kanotcenter, båtilläggning samt parkering i syfte att stärka och tillgängliggöra friluftslivet. Negativa konsekvenser för miljön är att fler boende leder till ökad biltrafik, då nuvarande kollektivtrafik i Bosnäs har en låg turtäthet. Nya tomter tar obebyggd naturmark i anspråk och det är därför viktigt att väga föreslagna tomtlägen mot de naturvärden som finns.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen; Naturvärden samt hur friluftslivet kan utvecklas och tillgängliggöras.

12. Planens genomförande

Huvudmannaskap

Planen har delat huvudmannaskap vilket innebär att det är flera olika huvudmän för allmän plats inom detaljplanen. Naturmarken, en lekplats och den södra badplatsen (NATUR och PARK₁) omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Funningevägen (GATA₁) omfattas av enskilt huvudmannaskap och ingår i den befintliga gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:4 där det pågår en omprövning för att se över delägarkretsen och ordna förvaltningen.

Övriga delar av det lokala vägnätet inom Bosnäs, en gång- och cykelväg utmed Funningevägen samt två badplatser, idrottsplatsen samt park- och naturmark omfattas av enskilt huvudmannaskap (GATA₂, GÅNG₁, PARK₂, PARK₃, PARK₄, NATUR₁). Merparten av anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3 som förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening och resterande anläggningar föreslås tas in i gemensamhetsanläggningen.

Mark och utrymmesförvärv

Inlösen av allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Rätt och skyldighet till inlösen av mark

Kommunen äger redan idag merparten av den mark som är utlagd som allmän plats natur och park med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen.

Inom delar av ett mark- och vattenområde där det planeras för en kommunal badplats finns en marksamfällighet, Bosnäs s:4, som kommunen får rätt att lösa in. Deläggande fastighetsägare har även själva rätt att begära inlösen av sina respektive andelar i marken. Kommunens målsättning är att träffa en överenskommelse med berörda fastighetsägare om att samtliga andelar i marksamfälligheten ska tillfalla Bosnäs 3:1 i utbyte mot att deläggande fastigheter erhåller ett avtalsservitut med motsvarande ändamål på annan plats. Det innebär att marksamfälligheten efter fastighetsregleringen upphör att existera och marken därefter ingår i Bosnäs 3:1.

Rätt och skyldighet till inlösen av rättighet

Området som är utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, där det planeras för en kommunal badplats, belastas av en rättighet som kommunen får rätt att lösa in. Ytan ingår i gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3 som förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening. Kommunen planerar att hantera upphävandet av rättigheten inom aktuell yta i samband med en omprövning av Bosnäs ga:3.

Bosnäs 3:62 har två officialservitut som helt eller delvis är belägna inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Det avser ett servitut med rätt till båtplats med en

tillhörande rätt att ta vägen till båtplatsen och ett servitut för vattenbrunn med tillhörande ledning. Kommunen får rätt att lösa in rättigheten för vattenbrunn med tillhörande ledning men rättigheten bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till området så länge brunnslöcket underhålls. Båtplatsen är belägen utanför allmän plats mark men rätten att ta väg till båtplatsen är belägen inom allmän platsmark. Kommunen har rätt att lösa in delar av rättigheten, närmare bestämt rätten att ta vägen till båtplatsen. Rättigheten hindrar dock inte allmänhetens tillgång till den allmänna platsen. Båda rättigheterna bedöms därmed kunna utövas även efter att detaljplanen har antagits. Rättighetshavarna har rätt att begära inlösen av rättigheterna.

Inlösen av allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Inom detaljplanen finns även allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA₂, GÅNG₁, PARK₂, PARK₃, PARK₄, NATUR₁) som inte ingår i någon befintlig gemensamhetsanläggning. Den som ska vara huvudman för den här allmänna platsen får rätt att och blir även skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet. Merparten av marken är belägen inom kommunens fastighet Bosnäs 3:1, men det finns även mindre markområden inom fastigheterna Bosnäs 3:7, 3:30, 3:47-3:49, 3:63, 3:106-3:108, 11:4-11:5, 13:1, 17:5 och S:3.

Inom samfälligheten Bosnäs S:3 finns små områden som idag är planlagda som allmän plats park med enskilt huvudmannaskap, dessa är inte införlivade i någon gemensamhetsanläggning. I och med den nya detaljplanen kommer dessa ytor att bli allmän plats gata (GATA₁, GATA₂). Den som ska vara huvudman för den här allmänna platsen har rätt att och är även skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Alla förändringar av fastighetsindelningen som möjliggörs genom detaljplanen är beskrivna här nedan och finns redovisade i kartbilagorna *Nya och utökade fastigheter* sida 7 och *Fastighetsrättsliga konsekvenser* sida 49.

Nya bostads- och handelsfastigheter genom avstyckning från Bosnäs 3:1

Inom detaljplanen tillskapas kvartersmark som gör det möjligt att genom avstyckning från kommunens fastighet Bosnäs 3:1 bilda 14 nya bostadsfastigheter med friliggande villor samt en ny handelsfastighet. Därutöver har kvartersmark lagts ut för bostadsändamål på två områden inom Bosnäs 3:1 där det sammanlagt går att bygga 26 bostäder i

form av par-/rad-/kedjehus alternativt ca 13 större bostadsfastigheter med friliggande villor. Dessa två områden kan styckas av till två eller flera fastigheter beroende på vilken upplåtelseform som blir aktuell för respektive område.

Ny bostadsfastighet genom avstyckning från Bosnäs 3:61
Inom detaljplanen möjliggörs för avstyckning från Bosnäs 3:61 för bildandet av en ny bostadsfastighet som får bebyggas med en friliggande villa.

Ny bostadsfastighet genom avstyckning från Bosnäs 10:25
Inom detaljplanen möjliggörs för avstyckning från Bosnäs 10:25 för bildandet av en ny bostadsfastighet som får bebyggas med en friliggande villa. Det förutsätter dock även att mark från Bosnäs 3:1 förs över till styckningslotten genom fastighetsreglering.

Utökning av befintliga bostadsfastigheter, fastighetsregleringar från Bosnäs 3:1

Inom detaljplanen tillskapas även kvartersmark inom Bosnäs 3:1 som möjliggör för utökning av befintliga bostadsfastigheter, vilket enligt planbestämmelserna ger större byggrätter. Genom fastighetsreglering från Bosnäs 3:1 kan bostadsfastigheterna Bosnäs 3:60, 3:96, 3:98-3:101, 3:106, 3:108, 10:25, 10:28-10:30, 11:1-11:2, 11:4-11:10, 11:13-11:21, 11:23-11:25, 12:1-12:25, 13:1, 14:1-14:17, 14:20-14:23, 14:26-14:51, 15:1-15:11, 16:1-16:31 och 17:1-17:17 utökas.

Bosnäs 11:3, inte längre ändamålsenlig

Den obebyggda bostadsfastigheten Bosnäs 11:3 som ägs av Borås Stad blir inte ändamålsenlig i den nya detaljplanen. Delar av fastigheten läggs ut som allmän plats, natur, med kommunalt huvudmannaskap. Den delen av fastigheten bör regleras till Bosnäs 3:1. Resterande del som är utlagd som kvartersmark för bostadsändamål i detaljplanen är möjlig att genom fastighetsreglering överföra till Bosnäs 11:2

Fastighetsregleringsåtgärd berörande Bosnäs s:4 och Bosnäs 3:1

Marksamfälligheten Bosnäs s:4 ägs av fastigheterna Bosnäs 3:1, 3:50 och 3:54. I detaljplanen hamnar marksamfälligheten helt inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunens målsättning är att träffa en överenskommelse med berörda fastighetsägare om att samtliga andelar i marksamfälligheten ska tillfalla Bosnäs 3:1, vilket innebär att marksamfälligheten efter fastighetsregleringen upphör att existera och marken därefter ingår i Bosnäs 3:1.

Rättigheter

Bosnäs ga:3

Detaljplanen medför att gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3 som förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening behöver omprövas. Gemensamhetsanläggningen föreslås få en utökad

delägarkrets med nya fastigheter som tillskapas inom planområdet. Det föreslås även att gemensamhetsanläggningen utökas med vändplaner, gångväg, park- och naturmark, möjliga breddningar av vägområdet, kurvan i anslutning till Bosnäs 3:107, ny väg med sträckning från Funningevägen upp till Norra Klampevägen (befintlig arbetsväg).

Detaljplanen möjliggör även för en breddning av flera befintliga vägar då området som föreslås bli allmän plats gata, inom Bosnäs 3:1 och Bosnäs S:3 är bredare än nuvarande vägområden. Detsamma gäller inom bostadsfastigheterna Bosnäs 3:63, 3:106-3:108, 11:4-11:5, 13:1 och 17:5 som i dagsläget inte är belastade av gemensamhetsanläggningen. Befintliga servitut för väg till förmån för Bosnäs 3:63 och 3:64 blir onyttiga om gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3 omprövas till att omfatta servitutsområdena. I vilken omfattning dessa områden tas in avgörs i den kommande lantmäteriförrättningen.

I gemensamhetsanläggningen ingår idag tre stycken badplatser vars utbredning inte har specificerats i anläggningsbeslutet. En av dessa badplatser har i detaljplanen lagts ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och den kommer därför att utgå ur gemensamhetsanläggningen (PARK₁). Återstående två badplatser har i detaljplanen tolkats till planlagd yta och gemensamhetsanläggningen bör överensstämma med dessa ytor (PARK₂).

I Bosnäs ga:3 ingår ett befintligt dag- och färskvattennät.

Om samtliga delägande fastigheter i ga:n ansluts till kommunalt vatten fyller färskvattennätet inte längre samma viktiga funktion och kan därför utgå i samband med omprövningen. Det medför även att befintlig vattenanläggning får en mer begränsad funktion och att den inte längre är nödvändig för att fastigheterna ska vara lämpliga. Delägande fastigheter behöver därför ta ställning till om anläggningarna ska avvecklas och tas bort i samband med omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

Större delen av dagvattennätet behöver bibehållas. Dock blir vissa anläggningar överflödiga och de kan därför utgå i samband med omprövningen.

Bosnäs samfällighetsförening äger fastigheten Bosnäs 3:108 som är bebyggd med en föreningslokal. I anslutning till fastigheten finns en bollplan och en tennisplan inom allmän plats som föreslås tas in i gemensamhetsanläggningen (PARK₃).

Ny gemensamhetsanläggning eller del i Bosnäs ga:3

I detaljplanen är befintligt vägområde från Funningevägen fram till fastigheterna Bosnäs 3:61 och 3:62 utlagda som allmän plats, GATA₂. Det finns befintliga servitut som ger fastigheterna rätt att använda vägen. Om en avstyckning sker

från Bosnäs 3:61 bör hela eller delar av vägen istället ingå i en gemensamhetsanläggning. Det kan antingen hanteras genom att en ny mindre gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning bildas eller att vägen tas in i Bosnäs ga:3.

Befintliga servitut för väg till förmån för Bosnäs 3:61 och 3:62 blir onyttiga och kan upphävas om vägen tas in i en ny eller befintlig gemensamhetsanläggning.

Några mindre markområden i direkt anslutning till bostadsfastigheterna Bosnäs 3:99, 11:20-11:21, 12:6 och 12:16 14:27 och 14:30 med flera har lagts ut som allmän plats park (PARK₄). Dessa kan antingen tas in i Bosnäs ga:3 eller ingå i en eller flera ny gemensamhetsanläggningar.

Områden som behövs för att avleda vatten från naturmark i anslutning till bostadsfastigheterna Bosnäs 11:9-11:14, 11:16-11:19, 11:20-11:21, 16:28-30 med flera. planläggs som allmän plats natur (NATUR₁). Detta möjliggör att berörda fastighetsägare kan ansöka om att ompröva Bosnäs ga:3 till att bilda en gemensamhetsanläggning för att förvalta marken för att kunna skydda sina fastigheter.

Bosnäs ga:4

Gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:4 där delar av Funningevägen ingår är föremål för en pågående omprövning för att se över delägarkretsen och ordna upp förvaltningen då det i nuläget inte finns någon aktiv samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Detaljplanen möjliggör för en framtida breddning av den befintliga vägen då området som föreslås bli allmän plats gata inom Bosnäs 3:1 är bredare än nuvarande vägområden (GATA₁). Befintligt servitut för väg till förmån för Bosnäs 3:60 blir onyttigt om vägen tas in i gemensamhetsanläggningen. Mindre områden inom bostadsfastigheterna Bosnäs 3:47-3:49 och 3:106 samt marksamfälligheten Bosnäs S:3 har också lagts ut som allmän plats, gata. I vilken omfattning dessa områden tas in avgörs i samband med kommande lantmäteriförrättningar.

Ny gemensamhetsanläggning eller servitut, Bosnäs 11:1 och 11:2

Bostadsfastigheterna Bosnäs 11:1 och 11:2 har idag inte någon rättighet för utfart till Bosnäs ga:4. I detaljplanen läggs kvartersmark ut som genom fastighetsreglering kan föras över till Bosnäs 11:1 eller 11:2. Utfartsfrågan kan antingen lösas genom en servitutsrättighet till förmån för fastigheten som inte äger marken där utfarten sker eller genom inrättandet av en ny gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning omfattande utfarten. Det är även möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning även om marken inte regleras till någon av bostadsfastigheterna. Uppfarten kommer korsas av en ny gångväg närmst ga:4, den ytan får ett markreservat för gemensamhetsanläggning för att kunna införlivas i den gemensamhetsanläggningen som ska äga och förvalta gångvägen (Bosnäs ga:3 har bedömts som lämplig).

Ledningsrätt för vatten, dagvatten och avlopp
Planområdet ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Borås Energi och Miljö (BEM) håller på att bygga ut vatten-, dagvatten- och avloppsledning inom området med tillhörande dagvattendammar och pumpstationer. BEM ansvarar för att söka ledningsrätt för dessa anläggningar och stå för samtliga förrättningskostnader och ersättningar för upplåtelsen. Inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är det dock inte nödvändigt att i dagsläget söka ledningsrätt då dessa ledningar kommer att omfattas av ett befintligt gällande nyttjanderättsavtal mellan Borås Stad och BEM. BEM har även ett avtal med Bosnäs samfällighetsförening för vissa av ledningarna. Några ledningar är förlagda inom kvartersmark, här har u-områden lagts ut för att möjliggöra för tillskapandet av ledningsrätt eller servitut. Inom planområdet finns även flera tekniska områden (E₂-E₆) för dagvattendammar, pumpstationer, fördröjningsmagasin och breddmagasin där BEM har möjlighet att söka äganderätt, ledningsrätt eller servitut för att säkerställa anläggningarna.

Ledningsrätt för elledningar

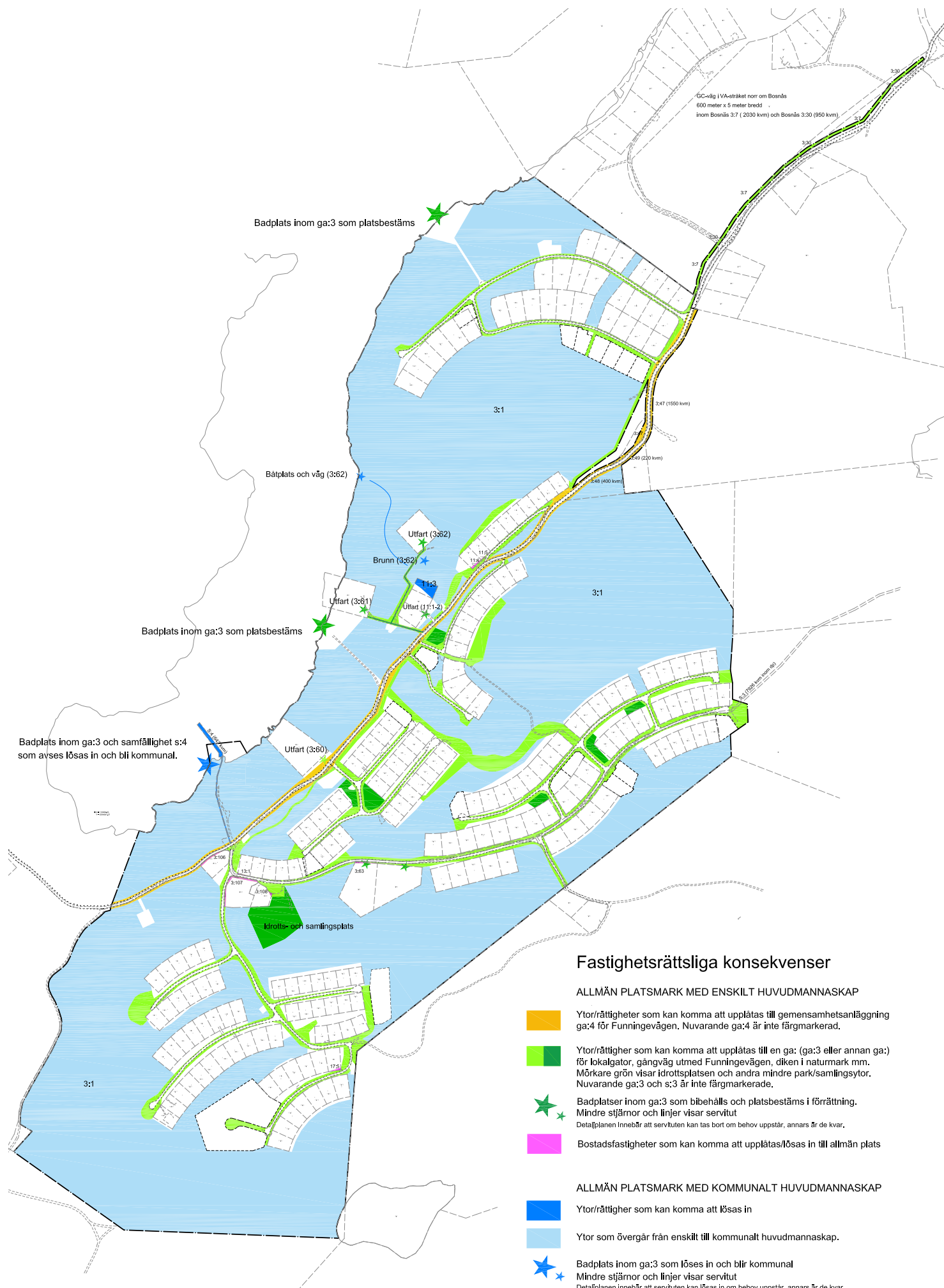
Nätkraft Borås AB har nätkoncessionen inom området (ensamrätt att distribuera el till kunder inom området). Ledningsrätt behöver sökas både för befintliga ledningar och nya ledningar som kommer att anläggas inom området. Nätkraft ansvarar för att söka ledningsrätt för dessa ledningar och stå för samtliga förrättningskostnader och ersättningar för upplåtelsen. Det planläggs för fem E-områden (E₁) för transformatorstationer och ett u-område för elledning inom bostadsfastigheten Bosnäs 14:36, dessa kan säkerställas genom ledningsrätter eller servitut. Även transformatorstationerna vid Södra Lindevägen och Norra Klampevägen som avses omplaceras vid nästa uppgradering och därför delvis respektive helt ligger inom allmän plats gata kan säkerställas genom ledningsrätter eller servitut så länge de behöver finnas kvar i sin nuvarande placering.

Inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är det dock inte nödvändigt att i dagsläget söka ledningsrätt då eventuella ledningar här kommer att omfattas av ett befintligt gällande nyttjanderättsavtal mellan Borås Stad och Borås elnät AB.

Avtal

Köpeavtal/köpebrev för nya bostadsfastigheter och handelsfastighet

Köpeavtal med villkor om byggnadsskyldighet kommer att upprättas mellan kommunen och köparna av kommunala tomter inom planområdet. När en köpare har betalat köpeskillingen, sökt bygglov och uppfyllt villkoret om byggnadsskyldighet kommer kommunen att utfärda ett köpebrev vilket kan läggas till grund för ansökan om lagfart.



Överenskommelse om fastighetsreglering

Kommunen avser att träffa överenskommelser om fastighetsreglering med fastighetsägare som vill köpa ett mindre markområde och föra över det till sin bostadsfastighet eller sälja ett markområde som ska föras över till någon av kommunens fastigheter.

Lägenhetsarrende

Kommunen kommer att träffa avtal om lägenhetsarrende med fastighetsägare eller tomträttshavare som väljer att arrendera kvartersmark i anslutning till sin fastighet eller tomträtt.

Ändringsavtal avseende bostadsarrende

Kommunen kommer att träffa ändringsavtal avseende bostadsarrende om arrendatorn väljer att utöka arrendet till att omfatta även ny kvartersmark. Ändringsavtalet kommer att reglera den utökade arealen, ändrade avgift och eventuella andra villkor.

Markanvisningsavtal för nya bostäder

Kommunen kommer att teckna markanvisningsavtal eller marköverlåtelseavtal med exploatörer som erhåller markanvisning inom området. Ett markanvisningsavtal kommer att ge en exploatör ensamrätt att förhandla med kommunen om en överlåtelse av ett eller flera markområden under en bestämd tid samt en rad andra villkor som gäller för en eventuell överlåtelse. Ett marköverlåtelseavtal reglerar överlåtelse av marken, köpeskilling och övriga köpevillkor samt villkor rörande genomförandet av detaljplanen.

Överenskommelse om ledningsrätt

Kommunen kommer att träffa överenskommelse om ledningsrätt med berörda ledningshavare inom detaljplaneområdet.

Överenskommelse om omprövning

Kommunen avser att träffa överenskommelse rörande omprövning av Bosnäs ga:3 rörande övertagande av anläggningar som kommunen utför samt inträde för nya kommunala fastigheter och eventuell ersättning i samband med inträdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Bosnäs utgör ett omvandlingsområde där tidigare fritidsbebyggelse successivt har ändrat karaktär till permanentbebyggelse. Borås Energi och Miljö arbetar med en VA-sanering av området som numera ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och avlopp. I gällande detaljplan är det relativt små byggrätter och den nya detaljplanen möjliggör därför för större fastigheter och byggrätter som är mer ändamålsenliga för en permanentbebyggelse. Det tillskapas även flera nya bostadsfastigheter och en handelsfastighet vilket gör att särtaxan för vatten- och avlopp kommer att bli lägre då det är fler som delar på kostnaderna.

Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet kommer att öka i värdet i och med att byggrätterna blir större, kommunalt vatten- och avlopp byggs ut samt att vissa standardhöjningar sker på vägnätet.

Borås Stad kommer att få intäkter när villatomter försäljs genom den kommunala tomtkön samt markanvisningsförfarande genomförs för de två ny bostadskvarteren. Utökningar av befintliga bostadsfastigheter kommer också ge exploateringsintäkter över tid. Därutöver finns det en handelstomt som antingen kan ge intäkter vid en försäljning alternativt årliga intäkter om marken istället arrenderas ut. Intäkterna är svårbedömda då det är oklart när i tiden som försäljningarna kommer att ske.

Exploatörerna som erhåller markanvisningar står för samtliga kostnader för bygglovsprocessen, erforderlig fastighetsbildning, anslutningsavgifter för el, VA och fiber, byggnation av gata och en rad andra åtgärder vilka kommer specificeras när ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan Borås Stad och exploatörerna som ges en möjlighet att utveckla områdena.

Fastighetsägarna till befintliga och nya bostadsfastigheter och handelsfastigheten står för samtliga kostnader för bygglovsprocessen, erforderlig fastighetsbildning samt eventuella anslutningsavgifter för el, VA och fiber.

Borås Stad får kostnader för iordningställandet av den nya kommunala badplatsen med tillhörande parkering och båtramp samt en brygga för friluftslivet. Halva investeringen i bryggan kommer att finansieras genom LONA-bidrag.

Borås Stad får kostnader för arbeten i samband med iordningställande av tomter, så som flytt av gångvägar, diken för avledning av skyfall, hantering av parkslide med mera.

Borås Stad äger och förvaltar redan idag naturmarken inom planområdet och den enda skillnaden är att huvudmannaskapet ändras från enskilt till kommunalt i detaljplanen.

Naturmarken har dock aldrig varit upplåten till någon gemensamhetsanläggning så det innebär inte någon förändring i det avseendet. Borås Stad kommer dock att restaurera äldre betesmark som en kompensationsåtgärd för mark som tas i anspråk för ny bebyggelse. Det handlar om röjning av sly, stängsling och uppförande av grindar.

Borås Stad förbättrar även boendemiljön och trafiksäkerheten i området genom att bygga ut en grusad gångväg och övergångsställen utmed/över Funningvägen samt ett antal förbättringar på vägnätet inom planområdet. Anläggningarna kommer att överlämnas till berörda samfällighetsföreningar efter färdigställandet.

Utifrån en grov uppskattning baserat på dagens värdenivåer innan detaljplanen har vunnit laga kraft bedöms Borås Stads intäkter för försäljning av kvartersmark att uppgå till cirka 22,5 miljoner kronor och Borås Stads kostnader för genomförandet av detaljplanen bedöms uppgå till cirka 7 miljoner kronor.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med att nya bygglov söks inom planområdet.

Ersättningsanspråk

Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser
Alla fastighetsägare som i detaljplanen omfattas av rivningsförbud och/eller varsamhetsbestämmelser har rätt att framställa krav på ersättning eller inlösen för den skada som fastighetsägaren anser att hen lider som en följd av en sådan reglering.

Efter granskning har genomförts och innan detaljplanen går upp för ett antagande kommer kommunen att förelägga berörda fastighetsägare, Bosnäs 3:106-3:108 och Bosnäs 11:2, att framställa sina krav på ersättning eller inlösen. Syftet är att skapa förutsebarhet för kommunen om de eventuella ekonomiska konsekvenserna som blir följden vid ett genomförande av detaljplanen.

Bosnäs 3:106

I föregående byggnadsplan gällde motsvarande varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för fastigheten. För fastigheten utökas dock möjligheten för en tillbyggnad i den nya detaljplanen.

Bosnäs 3:107

I föregående byggnadsplan gällde motsvarande varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för huvudbyggnaden och delar av den gamla butiken. I den nya detaljplanen omfattas

inte längre den gamla butiken av rivningsförbud och jordkällaren som är belägen inom samma fastighet har fått en något generösare byggnadshöjd.

Bosnäs 3:108

I föregående byggnadsplan gällde motsvarande varsamhetsbestämmelser. I den nya detaljplanen har en komplettering gjorts rörande tillkommande byggnad samt högsta byggnadshöjd.

Bosnäs 11:2

Fastigheten har tidigare inte omfattats av varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud då den inte har varit planlagd tidigare. I detaljplanen får fastigheten rivningsförbud för huvudbyggnaden och förrådsbyggnaden. Huvudbyggnaden får varsamhetsbestämmelser avseende fasad, takmaterial, fönstersnickerier, ytterdörr, portar, sockel och skorsten. Förrådsbyggnaden får varsamhetsbestämmelser för fasad och takmaterial.

Inlösen

Borås Stad avser att träffa en överenskommelse med delägande fastigheter i marksamfälligheten Bosnäs s:4 som är belägen inom allmän plats, PARK₁, för badplats och friluftsliv samt vattenområde, W₁, för badbrygga, båtbygga och båtiläggning med syfte att genom fastighetsreglering föra över samtliga andelar till kommunens fastighet Bosnäs 3:1. Om överenskommelse inte är möjlig att träffa avser kommunen i första hand få frågan prövad genom en tvångsvis fastighetsreglering och i andra hand genom ett inlösenförfarande.

Ovan nämnda område är även belastat av gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3. I först hand avser kommunen behandla frågan i samband med kommande omprövning av gemensamhetsanläggningen och i andra hand genom ett inlösen förfarande.

Ersättningen bestäms enligt expropriationslagens regler. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens/rättighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken/rättigheten löses in.

Gemensamhetsanläggningar

Omprövning av gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3
Kommunen har byggt ut vändplaner, en ny gatusträckning, delar av en ny gångväg och kommer att utföra och bekosta utbyggnad av återstående sträckor av gångväg. Kommunen eller exploatören kommer även att bygga ut och bekosta två lokalgator i anslutning till nya bostadskvarter i samband med att dessa exploateras. Därutöver kommer även kommunen

att utföra och bekosta en breddning av befintlig väg i kurvan vid korsningen Funningevägen/Bönäsvägen intill fastigheten Bosnäs 13:1. Anläggningarna kommer därefter att överlätas till Bosnäs ga:3 i samband med att gemensamhetsanläggningen omprövas. Omprövningen av gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3 bekostas av deltagande fastigheter i enlighet med vad som beslutas i den framtida lantmäteriförrättningen. I samband med omprövningen kan även dagvattendiken och trummor tillhörande Bosnäs ga:3 bestämmas för att tydliggöra gränsdragningen mellan den kommunala anläggningen och det som ingår i föreningens anläggning sedan tidigare.

Finns önskemål från föreningen kan även tennisbana, fotbollsplan och mindre parkytor införlivas i ga:3.

Omprövning av gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:4. I trafikutredningen som har tagits fram i detaljplanen föreslås att trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska göras på Funningevägen. Vad som ska utföras får närmare bestämmas i samband med att gemensamhetsanläggningen omprövas. Kommunen kommer att bekosta eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder i anslutning till gångvägen. Hur förrättningskostnaden ska fördelas mellan deltagande fastigheter avgörs också i förrättningen.

Drift av allmän plats

Inom detaljplanen är det delat huvudmannaskap för allmän plats. Borås Stad ansvarar för driften av en lekplats, naturmarken och den kommunala badplatsen.

Driften av huvudgatan Funningevägen som ingår i gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:4 sköts i dagsläget av Borås Stad. Det pågår dock en omprövning av gemensamhetsanläggningen vars huvudsyfte är att uppdatera den inaktuella delägarkretsen samt klargöra hur vägen ska förvaltas framgent. Borås Stad kommer inte att ansvara för driften av vägen, den kommer antingen att ingå i en ny samfällighetsförening eller Bosnäs samfällighetsförening beroende på vad som beslutas i förrättningen. Samfällighetsföreningen har däremot möjlighet att erhålla både kommunalt och statligt bidrag för driften av vägen.

Bosnäs samfällighetsförening kommer att ansvara för driften av resterande gatunätet, två badplatser och en föreningslokal som ingår i gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3. Därutöver kan driften eventuellt även komma att omfatta bollplanen, tennisplanen och de mindre parkytor som planeras inom området, om dessa tas in i Bosnäs ga:3. I annat fall kommer dessa anläggningar behöva ingå i en eller flera nya gemensamhetsanläggningar som då antingen förvaltas genom delägarförvaltning eller en nybildad samfällighetsförening.

Drift av nya gemensamhetsanläggningar för avskärande diken, till skydd för fastigheter från vatten från naturmark, kommer berörda fastigheter ansvara för i enlighet med anläggningsbeslut.

Drift av vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp. Borås Energi och Miljö är ansvarig för driften av de allmänna VA-anläggningarna i Bosnäs.

Bosnäs samfällighetsförening ansvarar för driften av vatten- och dagvattenanläggningarna som ingår i Bosnäs ga:3. I vilken omfattning dessa kvarstår i framtiden och nya anläggningar tillkommer avgörs i kommande lantmäteriförrättning avseende omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Gatukostnader

Kommunen har i egenskap av huvudman för gata eller annan allmän plats rätt att ta ut en så kallad gatukostnadsersättning av ägarna till fastigheterna som ligger vid gatan eller den allmänna platsen. Inom Bosnäs är Borås Stad endast huvudman för den kommunala badplatsen och naturmarken. Några gatukostnader kommer inte att tas ut för förstagångsutförandet av den kommunala badplatsen med tillhörande parkering, väg, båtramp och brygga.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Stora delar av den kommunala allmänna platsen kommer utgöras av befintliga skogsmiljöer som idag redan förvaltas av kommunen i egenskap av markägare. Inom planområdet finns även gammal historisk betesmark som till viss del har växt igen. Som kompensationsåtgärder för framtagna villatomter, handelstomt och den kommunala badplatsen kommer kommunen att restaurera 2 betesmarker, uppföra stängsel och möjliggöra för att nyttja dem som betesmark igen.

En kommunal badplats kommer anläggas. Den kommer omfatta brygga för båtuthyrning och tillgänglighetsanpassad kanotramp som finansieras av stadsbidrag. Denna kommer uppföras och förvaltas av Tekniska Förvaltningen. Badplats och tillhörande parkering kommer underhållas av kommunens Fritids- och Folkhälsoförvaltning. Även vägen ner till badplatsen kommer förstärkas.

Den gångväg som planeras i anslutning till Funningevägen kommer delvis gå på befintligt ledningsstråk och delvis i obanad terräng. Vid återställning av ledningsgatan kommer en grusad gångväg iordningställas. Övriga sträckningar iordningställs av kommunen i samband med övriga markarbeten i området. Gångvägen kommer sedan överlämnas till Bosnäs samfällighetsförening i enlighet med omprövningen av Bosnäs ga:3.

För att förbättra trafiksäkerheten i kurvan vid Funningevägen upp till korsningen Älsjövägen/ Bönäsvägen kommer

den breddas. Kommunen bygger ut anläggningen som sedan överlämnas till den samfällighetsförening som förvaltar Bosnäs GA:3 i samband med lantmäteriförrättning.

Några platser med naturmark i anknytning till villagatorna kommer planläggas med enskilt huvudmannaskap för park. Detta för att möjliggöra för boende att införliva områdena i en gemensamhetsanläggning och förvalta dem tillsammans som gemensamma ytor för området.

Kompensationsåtgärder

Som kompensation för naturvärden i samband med att mark tas i anspråk för kvartersmark kommer gammal betesmark inom planområdet att restaureras. Detta för att möjliggöra bete som löpande skötsel och att upprätthålla öppna landskap.

Vändplaner

I samband med återställning av vägar under pågående VA-arbeten har grusade vändplaner anlagts vid slutet av ett antal gator. Stenar kommer att placeras som skydd mot slänter. Vändplanerna kan införlivas i gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3. Det finns utrymme och behov av att förstora samtliga vändplaner eller möjliggöra rundkörning.

Utbyggnad av vatten och avlopp

I ärende 2021-00580 har kommunfullmäktige i Borås, 2022-06-22, beslutat att Bosnäs utgör ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Borås Energi och Miljö som VA-huvudman bygger ut vatten och avlopp inom detaljplaneområdet. Arbetet påbörjades 2022 och ledningsnätet i Bosnäs planeras vara utbyggt i början av 2024. Efter det kommer överföringsledning till Bosnäs anläggas och planerad driftsättning för anläggningen är hösten 2024. Inom planområdet finns 7 tekniska områden (E-områden) för dagvattendammar, pumpstationer, fördröjningsmagasin och bräddmagasin. Utöver dessa nyttjas även naturlig fördröjning inom allmän plats natur för dagvattenanläggningen. Från denna fördröjning leder en trumma vattnet vidare nedströms. Trumman och övriga tekniska anläggningar kring fördröjningen är VA-huvudmannens ansvar.

Elförsörjning

Nätkraft Borås AB har elledningar i området. Det finns fem transformatorstationer, dessa kan förstärkas och räcker då till det utökade elbehovet. Transformatorstationen vid Norra Klampevägen omplaceras till nytt E-område vid Södra Klampevägen i samband med nästa uppgradering.

I samband med VA-utbyggnaden har Nätkraft lagt tomrör för att förbereda flytt av el. Nätkraft flyttar elledning och elskåp

som är belägna inom ny kvartersmark vid behov i samband med att utökningar av fastigheter görs. Även serviser kan behöva flyttas. Nätkraft behöver därför kontaktas i samband med markförsäljning. Det berör Västra Lillvägen, Östra Lillvägen, Södra Lillvägen, Björnevägen, Västra Åskevägen, Östra Åskevägen, Norra Klampevägen (utanför Bosnäs 14:2-14:4) och Södra Klampevägen (utanför Bosnäs 14:46-14:51).

Befintlig elledning mellan Norra Älmevägen och transformatorstationen utanför Bosnäs 11:2 berörs av höjning av marken för ny gc-väg. I samband med markarbeten vill Nätkraft därför lägga tomrör för att i vid behov kunna ersätta elledningarna med en ny i marknivå. Befintliga kablar kan ligga kvar och behöver inte flyttas.

Nätkraft har även en del fiberledningar i området för elnätets behov. Ny tomt D berörs av tomtrör för fiber (Nätkraft) och fiber (IP-Only) som behöver flyttas.

Fiber

IP-Only ansvarar för områdets fibernät och har ledningsrätt. Befintlig fiber (IP-Only och Nätkraft) inom Bosnäs 12:15 säkerställs med markreservat (u-område).

Ny tomt D berörs av fiber (IP-Only) och tomtrör för fiber (Nätkraft) som behöver flyttas.

Tele

Skanova har ett gammalt teleledningsnät som stängdes ned 2021. Alla luftledningar är borttagna. Nedgrävda rör med kopparledningsnätet ligger kvar i marken. Skanova äger även ledningen in till husen. Skanova har meddelat att det inte är något problem med tomtutökningarna och att kopparledningarna in till huset kan klippas av. Telia nätcenter ska kontaktas innan ledningarna klipps eller tas bort.

Organisatoriska frågor

Markförsäljning

Försäljning av kommunala bostadsfastigheter och handelsfastighet

Borås Stad kommer att via den kommunala tomtkön sälja 14 stycken nya bostadsfastigheter. Borås Stad kommer efter att detaljplanen har vunnit laga kraft beställa en opartisk värdering av de nya bostadsfastigheterna. Köpeavtal kommer att upprättas av kommunen som kan läggas till grund för försäljningarna.

Överlåtelse av kommunal mark

Detaljplanen möjliggör utökningar av befintliga bostadsfastigheter genom överföring av mark från Borås Stads fastighet Bosnäs 3:1 vilket sker genom en ansökan om fastighetsregle-

ring hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Borås Stad kommer efter att detaljplanen har vunnit laga kraft beställa en opartisk värdering av marken för att kunna bedöma vilken ersättning som ska utgå. Ersättningens storlek varierar beroende på hur stor areal som överförs samt om bostadsfastighetens möjliga byggrätt påverkas etc. Borås Stad kommer därefter att göra ett utskick till berörda fastighetsägare med ett erbjudande om att träffa en överenskommelse om fastighetsreglering med kommunen. Syftet är att samla flera överenskommelser i en och samma lantmäteriförrättning då det innebär att förrättningskostnaden per fastighet blir lägre än vid en uppdelning på flera ärenden. Det är givetvis även möjligt att ansöka om en fastighetsreglering i ett senare skede med eller utan stöd av överenskommelse.

Markanvisning för nya bostäder

Inom detaljplanen tillskapas två nya bostadskvarter som Borås Stad planerar att markanvisa till en eller flera exploatörer. Inom bostadskvarteret vid Östra Äskevägen kan max 7 par-/rad-/kedjehus uppföras alternativt ett antal friliggande villor. Inom bostadskvarteret i slutet på Rönnevägen kan max 19 par-/rad-/kedjehus uppföras alternativt ett antal friliggande villor. Förutsättningarna kommer att klargöras i det kommande markanvisningsförfarandet, utgångspunkten är att marken ska anvisas genom en markanvisningstävling. Borås Stad kommer att teckna ett markanvisningsavtal eller ett marköverlåtelseavtal med exploatören/erna som vinner markanvisningstävlingen.

Hantering av befintliga tomträtter och bostadsarrenden

Påverkan på tomträttsavtal

Inom detaljplanen finns 47 stycken fastigheter planlagda för bostadsändamål på kommunalägd mark som är upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal fortsätter att gälla som tidigare efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Priset för att friköpa marken kommer sannolikt att bli högre efter att den nya detaljplanen har vunnit laga kraft eftersom bland annat byggrätterna blir större.

Ändring av arrendeavtal

Inom detaljplanen finns en tomt planlagd för bostadsändamål som är upplåten med bostadsarrende, Bosnäs 16:31. I det nya planförslaget utökas kvartersmarken för bostadsändamål kring arrendetomten och byggrätten blir större. Den större byggrätten medför att avgiften på sikt kommer att öka på grund av att marknadsvärdet för marken sannolikt kommer att bli högre. Det medför även att priset för att friköpa marken sannolikt kommer att bli högre efter att den nya detaljplanen har vunnit laga kraft.

Arrendatorn ges möjlighet att utöka arrendeområdet med den nya kvartersmarken vilket sker genom att arrendeavtalet ändras till att överensstämmer med den nya ytan. Tomten får även en ökad byggrätt enligt det nya planförslaget.

Utöver bygglov krävs det även ett skriftligt medgivande från kommunens Mark- och exploateringsavdelning för om- eller tillbyggnad ska få ske.

Tidplan

Kommunalt vatten, avlopp och dagvatten

Utbyggnad av vatten, dagvatten och avlopp fram till och inom VA-verksamhetsområdet för Bosnäs pågår parallellt med planens framtagande. Inom planområdet är ledningsnätet utbyggt, men återställandet inom området kommer först att vara klart under 2024. Överföringsledningen fram till verksamhetsområdet i Bosnäs beräknas vara helt utbyggd i slutet av 2024.

Badplatsen

I ett första skede planeras för en båtbrogga och en mindre parkering. Andra anläggningar som möjliggörs i detaljplanen har inte beslutats och kan tillkomma senare.

Markförsäljningar

Försäljningen av kommunala villatomter och övrig kommunal mark kommer att påbörjas så snart detaljplanen har vunnit laga kraft.

Vändplaner, gång och cykelväg etc

Parallellt med att detaljplanen tas fram pågår det ett arbete med att göra vissa förbättringar på vägnätet inom Bosnäs. Ett antal vändplaner har grovt iordningställts, en arbetsväg har byggts ut som eventuellt kan behållas och utgöra en permanent väg.

I detaljplanen föreslås en ny gångväg som på flera sträckor sammanfaller med utbyggnaden av nya VA-ledningar. Här har återställandet efter VA-arbetet anpassats för att iordningställa en grusad gångväg.

Kommunal parkering

I detaljplanen föreslås en kommunal badplats. I anslutning till den planeras även för en kommunal parkering och där kommer marken förberedas med en grov utfyllnad som kan utgöra grund för en framtida parkering.

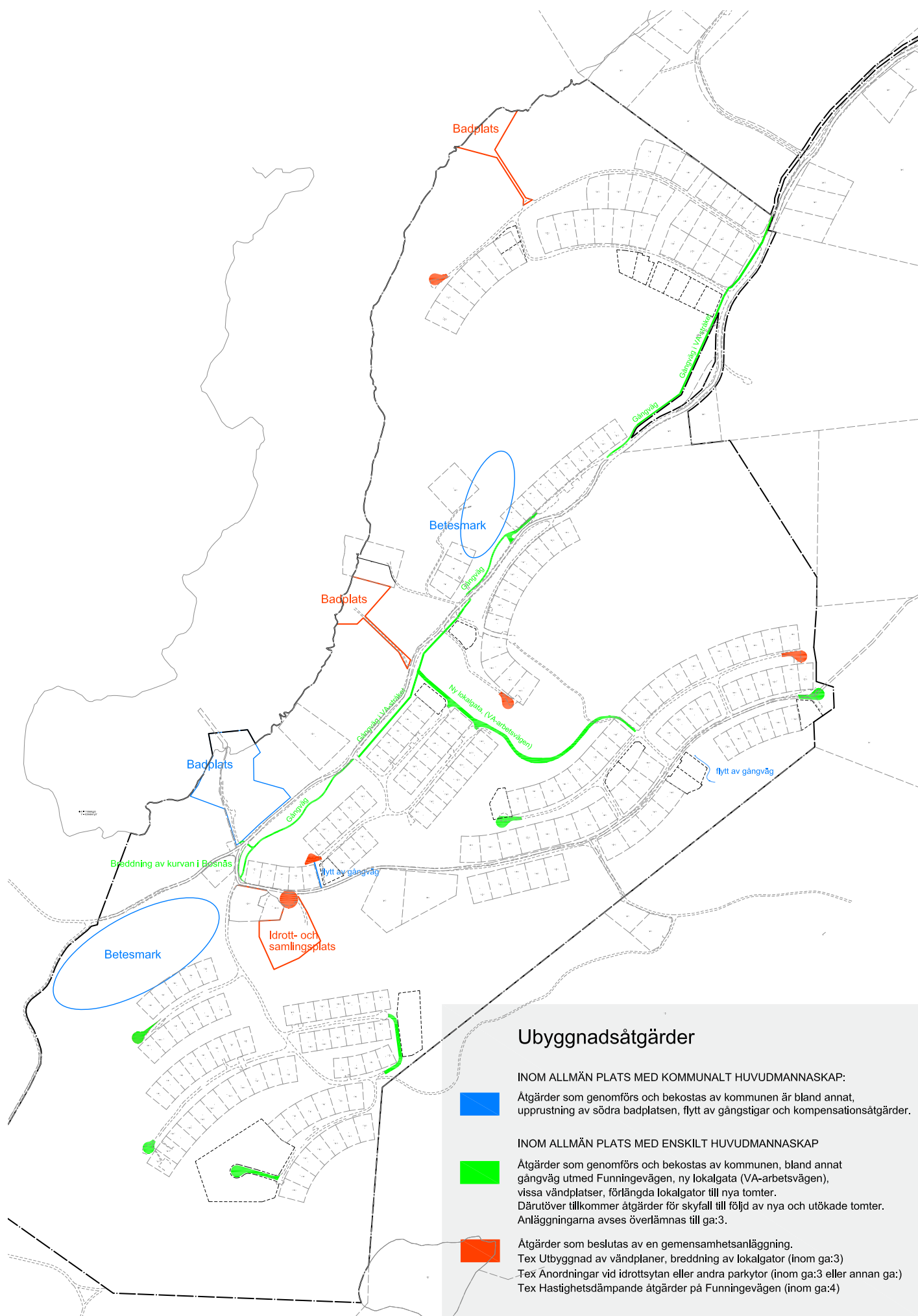
Kommunal badplats

En kommunal badplats planeras att färdigställas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Exploatören/Fastighetsägaren söker bygglov, rivningslov och marklov hos Samhällsbyggnadsnämnden i Borås Stad.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning med mera söks av exploatören/fastighetsägaren hos den kommunala lantmäterimyndigheten i Borås Stad.



Karta Ubyggnadsåtgärder

Fastighet	Adress	Fastighetsrättslig konsekvens
Bosnäs 10:1-10:8, 10:10, 10:16-10:24, 10:26-10:31	Norra- och Södra Lindevägen	Utökad byggrätt
Bosnäs 10:9, 10:11-15	Norra- och Södra Lindevägen	Utökad byggrätt Får markreservat för ga: för dagvattenledning
Bosnäs 10:28-10:30	Norra Lindevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 10:25	Norra Lindevägen	Utökad bryggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Möjlighet till avstyckning
Bosnäs 11:4-11:5	Norra Älmevägen	Utökad byggrätt Kvartersmark omvandlas till allmän plats Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 11:6-11:7	Norra Älmevägen	Utökad byggrätt Får markreservat för ga: för dagvattenledning. Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 11:8-11:10, 11:13	Norra Älmevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 11:11-11:12	Norra Älmevägen	Utökad byggrätt
Bosnäs 11:14-11:20	Östra- och Södra Älmevägen	Utökad Byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 11:21	Östra Älmevägen	Utökad Byggrätt Får markreservat för ga: för dagvattenledning. Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 11:22	Östra Älmevägen	Utökning av byggrätt
Bosnäs 3:61	Västra Älmevägen	Planläggs som kvartersmark med garanterad byggrätt Strandskydd upphävs inom tomtplats Avstyckningsmöjlighet för en ny tomt Servitut för väg till förmån för 3:61 planläggs som allmän plats. Kan komma att upphävas om ga: bildas/omprövas.
Bosnäs 3:62	Västra Älmevägen	Planläggs som kvartersmark med garanterad byggrätt Strandskydd upphävs inom tomtplats Avstyckning medges ej Servitut för väg till förmån för 3:62 planläggs som allmän plats. Kan komma att upphävas om ga: bildas/omprövas. Servitut för brunn och väg till båtplats kan komma att lösas in.
Bosnäs 11:1	Västra Älmevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 11:2	Västra Älmevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Får rivningsförbud o bevarandebestämmelser
Bosnäs 11:3	Västra Älmevägen	Planläggs delvis som allmän plats. Byggrätt tas bort
Bosnäs 12:1-12:3, 12:6-12:11, 12:13-12:23, 12:24, 3:101	Västra, Östra och Södra Lillvägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 12:4- 12:5, 12:11-12:12, 12:16, 12:25	Västra, Östra och Södra Lillvägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Får markreservat för ga: för dagvattenledning
Bosnäs 12:15	Östra Lillvägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Får markreservat för fiberledning (u-område)

Bosnäs 3:60	Funningevägen	Planläggs som kvartersmark med garanterad byggrätt Strandskydd upphävs inom tomtplats Möjlighet att utöka med kvartersmark Avstyckningsmöjlighet medges ej Servitut för väg till förmån för 3:61 planläggs som allmän plats, kan komma att upphävas om ga: omprövas.
Bosnäs 14:1-14:4, 14:6-14:14, 14:16-14:17, 14:20-14:21, 14:23-14:24, 3:96, 3:99	Norra Klampevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 14:5 och 14:15	Norra Klampevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Får markreservat för ga: för dagvattenledning
Bosnäs 14:22	Norra Klampevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Får markreservat för utfart till förmån för Bosnäs 14:21
Bosnäs 14:25-14:29, 14:31-14:35, 14:42-14:51	Södra Klampevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 14:30	Södra Klampevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Möjlighet till avstyckning
Bosnäs 14:36	Södra Klampevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Får markreservat för elledning (u-område)
Bosnäs 13:2-13:5, 14:18-14:19	Bönåsvägen	Utökad byggrätt
Bosnäs 14:20, 14:37-14:41, 3:100	Bönåsvägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 13:1	Bönåsvägen	Utökad byggrätt Kvartersmark omvandlas till allmän plats Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 3:63	Bönåsvägen	Planläggs som kvartersmark med garanterad byggrätt Kvartersmark omvandlas till allmän plats Avstyckning medges ej Servitut för väg till förmån för 3:63 planläggs som allmän plats, kan komma att upphävas om ga: omprövas.
Bosnäs 3:64	Bönåsvägen	Planläggs som kvartersmark med garanterad byggrätt Avstyckning medges ej Servitut för väg till förmån för 3:64 planläggs som allmän plats, kan komma att upphävas om ga: omprövas.
Bosnäs 3:106	Funningevägen	Utökad byggrätt Kvartersmark omvandlas till allmän plats Möjlighet att utöka med kvartersmark Avstyckning medges ej Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser kvarstår.
Bosnäs 3:107	Bönåsvägen	Utökad byggrätt Kvartersmark omvandlas till allmän plats Avstyckning medges ej Varsamhetsbestämmelser kvarstår. Rivningsförbud minskar i omfattning
Bosnäs 3:108	Bönåsvägen	Utökad byggrätt Kvartersmark omvandlas till allmän plats Möjlighet att utöka med kvartersmark Avstyckning medges ej Varsamhetsbestämmelse kvarstår. Nya planbestämmelser om nockhöjd och utformning.

Bosnäs 15:1-15:11	Björnevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 16:1-16:19	Västra Äskevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 16:20-16:22, 16:24-16:25, 16:29-16:30, 3:98	Östra Äskevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 16:23, 16:26- 16:28, 16:31	Östra Äskevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Får markreservat för ga: för dagvattenledning
Bosnäs 17:1-17:4, 17:6-17:7	Älsjövägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 17:5	Älsjövägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Kvartersmark omvandlas till allmän plats
Bosnäs 17:8-17:13, 17:15-17:17	Rönnevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark
Bosnäs 17:14	Rönnevägen	Utökad byggrätt Möjlighet att utöka med kvartersmark Får markreservat för ga: för dagvattenledning
Bosnäs 3:1		Utökas med allmän plats Får delvis nytt huvudmannaskap för allmän plats Belastas av utökad gemensamhetsanläggning för allmän plats. Del av 3:1 omfattas inte längre av detaljplan. Allmän platsmark omvandlas till kvartersmark Får markreservat för tekniska anläggningar (E-områden) Byggrätter tillkommer Nya byggrätter ansluts till gemensamhetsanläggning Ny kvartersmark som möjliggörs för följande utökade bostads-fastigheter belastas av: - Tre rättighetsområden för utfart till förmån för 11:1 eller 11:2/14:21/14:25 belastar kommande fastigheter 11:1 eller 11:2/ 14:22/ny fastighet. - Ett g-område för gc för utökad Bosnäs 11:1 eller 11:2 - Ett u-område för fiber för utökad Bosnäs 14:15. - Ett flertal u-områden för kommunala VA-ledningar/ventiler för utökade Bosnäs 3:60, 12:1-12:3, 12:5, 14:3-14:7, 14:15, 14:25, 14:28-29, 14:31-14:35, 14:46-14:51, 16:25-16:30, 17:1-17:4.
Bosnäs 3:30		Planläggs som allmän plats
Bosnäs 3:47		Del av 3:47 omfattas inte längre av detaljplan.
Bosnäs 3:48		Får nytt huvudmannaskap för allmän plats
Bosnäs 3:49		Planläggs som allmän plats
Bosnäs 3:7		Planläggs som allmän plats
Bosnäs GA:3		Tillkommande fastigheter Del av ga:3 (södra badplatsen) utgår då den planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.
Bosnäs GA:4		Tillkommande fastigheter
Bosnäs S:3		Får delvis nytt huvudmannaskap för allmän plats
Bosnäs S:4		Upplöses. Uppgår i Bosnäs 3:1.

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Handläggning

Detaljplanen påbörjades formellt 2019-10-11 och prövas enligt PBL 2010:900.

Planen avses antas av Kommunfullmäktige.

Handläggningen av detaljplanen växlar över från standardförfarande under samrådet till utökat förfarande under granskningen. Utökat förfarande ska göras när detaljplanen: 1. inte är förenlig med översiktsplanen, 2. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller 3. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under samrådet inkom många synpunkter om huvudmannskapet. Frågan bedöms vara principiell och därmed av stor vikt. Detaljplanen handläggs därför fortsatt med utökat planförfarande. Det innebär bland annat att granskningen ska kungöras och att antagande ska ske i Kommunfullmäktige.

Planavgift

Planavgift enligt taxa tas ut vid prövning av bygglovärenden.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » Naturvärdesinventering, Jakobi Sustainability AB 2021-08-05.
- » PM infiltration och dagvatten, COWI jan 2020.
- » Lågpunktskartering och skyfallsanalys, Geosigma 2022-05-23
- » Trafikutredning för Funningevägen, Sweco 2023-07-11
- » Torvsondering, WSP 2010-07-26
- » Geoteknisk utredning COWI, okt 2020.
- » Bergteknisk utredning, Norconsult nov 2023
- » Kanotleder i Borås, Tekniska nämnden Borås Stad, 2020-10-28

Medverkande tjänstepersoner

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

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Mark och Exploatering

Jennyann Karlsson
Mark- och exploateringsingenjör

Daniel Markänger
Mark- och exploateringsingenjör

- » **u₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Finns för en elledning på Bosnäs 14:36 och fiber på 14:15. Finns vidare för kommunala VA-ledningar för följande utökade fastigheter inom Bosnäs 3:1: för Bosnäs 3:60, 12:1-12:3, 12:5, 14:3-14:7, 14:15, 14:25, 14:28-29, 14:31-14:35, 14:46-14:51, 16:25-16:30, 17:1-17:4.
- » **g₁** *Markreservat för gemensambetsanläggning.* Avser rätt till gc-väg som korsar tillfarten till fastigheterna Bosnäs 11:1 och 11:2. Avser vidare rätt till dagvattenledning inom fastigheterna Bosnäs 10:6-10:7, 10:9, 10:11-10:15, 11:21, 12:4-12:5, 12:12, 12:16, 12:25, 14:5, 14:15, 16:23, 16:26-16:28 och 16:31.
- » **a_{3.5}** *Servitut avseende rätt till väg till förmån för fastigheterna Bosnäs 11:1-11:2/14:25/14:21 som belastar fastigheterna Bosnäs 3:1/3:1 respektive 14:22.*

Detaljplan steg för steg

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

1. Vad är en detaljplan?

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

2. När görs en detaljplan?

Kommunen avgör när en detaljplan ska göras. Initiativet till att starta arbetet med en detaljplan kan komma från kommunen själv, från markägare, enskilda personer eller företag. Detaljplan krävs generellt i stadsmiljö. En detaljplan ska bland annat göras för ny sammanhållen bebyggelse eller för en ny enstaka byggnad, vars användning påverkar omgivningen mycket. En detaljplan ska även göras för befintlig bebyggelse, när någon vill ändra hur marken ska användas, eller om bebyggelsen har så höga kulturhistoriska värden att den ska bevaras. Läs mer om när detaljplan krävs på boverket.se.

3. Var och hur görs en detaljplan?

Kommunen avgör var och hur en detaljplan ska göras. Vi gör den oftast i kommunens tätbebyggda delar. Under planarbetet gör vi en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, som kan påverka hur planen utformas.

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

4. Du kan påverka!

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

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

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

5. Detaljplanens innehåll

En detaljplan innehåller två delar:

Plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

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

6. Detaljplanens skeden

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

Uppdrag

Det första skedet kallas för uppdrag. Det innebär att kommunen bestämmer om den vill ta fram en ny detaljplan för ett område. Initiativet till uppdraget kan komma från vem som helst, men Kommunstyrelsen måste godkänna initiativet till planuppdraget för att det ska kunna starta. Efter det tar Samhällsbyggnadsnämnden ett beslut att ge oss på Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan. I detta skede avgörs det om vi behöver göra ett **planprogram** innan vi påbörjar arbetet med en detaljplan.



Planprocessen.

Samråd

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

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

Granskning

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

Antagande

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

Överklagande

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

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

Laga kraft

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



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TEL

033-35 85 00

E-POST

detaljplanering@boras.se

WEBBSIDA

boras.se/detaljplan