

# Strukturskiss Norr

Borås, juni 2022



BORÅS STAD

# Sammanfattning

Strukturskissen anger kommunens gemensamma målbild för utvecklingen av området, som omvandlas till att bli en attraktiv blandstad och en del av Borås innerstad. Strukturskissen är ett levande dokument och fokus ligger på staden mellan husen. Strukturskissen är i denna rapport uppdelad i elva delområden med olika förutsättningar och utgörs av en strategisk karta med fördjupade illustrationer samt ett verktyg för bedömningar av de knäckfrågor som behöver hanteras i det fortsatta arbetet. Strukturskissen sträcker sig ca 20 år framåt i tiden.

Stora delar av område Norr utgörs i dag av gammal industrimark med utbredda markparkeringar. Fastighetsägarna har visat intresse att utveckla sina fastigheter med blandade funktioner. För att illustrera en möjlig utveckling har illustrationsbilder skapats.

Medel att utveckla attraktiviteten är en starkt grönstruktur med en stor variation av ekosystemtjänster, en utveckling av event-diagonalen som kopplar samman besöksmålen och får en grön karaktär för vila, motion och aktiviteter samt ett sammanbindande urbant stråk med innerstadskvaliteter. Här ska bottenvåningarna ha handel och verksamheter som vänder sig till fotgängarna. Där stråken möter varandra skapas intressanta kontrastrika platser.

Övergripande knäckfrågor, vilka i olika grad behöver utredas för de olika områdena är trafik, verksamhetspåverkan, översvämningshandling och grönstrukturutveckling. Beroende på hur de olika knäckfrågorna hanteras kan olika utbyggnadsscenarier vara möjliga. För varje delområde redovisas dessa scenarier.

Knallelandsrondellen har nått sitt kapacitetstak. I strukturskissen föreslås att Mariebergsgatan och Bergslenagatan får en ny sträckning samt att en ny underfart under järnvägen skapas i anslutning till Mariebergsgatan. En koppling från Sjöborondellen västerut till Almenäsvägen föreslås även.

Viskan är strid och svämmar över. En strategi för omhändertagande av stora flöden krävs och åtgärder planeras för detta främst inom område G men även på andra ställen kan vattnet behöva bromsas.

Flera delområden inrymmer i dag störande verksamheter som medför risk för buller, explosion och luftföroreningar. Dessa områden kan inte utvecklas för bostäder eller känslig verksamhet utan att omgivningspåverkan för kvarvarande verksamheter utretts och skyddsavstånd beaktats.

Grönstrukturen och Viskans park utvecklas till ett lättillgängligt, vilsamt och aktivt parkstråk med möjlighet till varierade ekosystemtjänster och kompletteras med gröna lungor i varje område i form av stadsdelsparker för lek och möten. Huvudgator trädplanteras och så många gator som möjligt förses med grönska.

Ett verktyg är framtaget för att underlätta bedömning av framtida arbetsprocesser och för att avgöra lämpliga scenarier för områdenas utveckling.

Bilaga A: Planeringsverktyg

Bilaga B: Strukturskiss karta

Bilaga C: Illustrationsskiss



Denna rapport har tagits fram av AL Studio genom Catrin Frick, Inger Bergström och Jenny Olausson på uppdrag av Borås stad.

# Innehåll

Inledning	2
Tidigare och pågående arbeten	3
Övergripande beskrivning	4
Stråk och grönstruktur	6
Strategisk karta	8
Övergripande knäckfrågor	10
Planeringsverktyg för fortsatt arbete och beslutsunderlag	15
Område A	16
Område B	18
Område C	20
Område D	23
Område E	26
Område F	27
Område G	28
Område H	30
Område I	31
Område J	32
Område K	33

# Inledning

## Syfte

Denna rapport har tagits fram i syfte att beskriva kommunens gemensamma målbild för området som omfattas av Strukturskiss Norr samt de knäckfrågor som behöver hanteras i det fortsatta arbetet med att förverkliga strukturskissens intentioner.

## Bakgrund

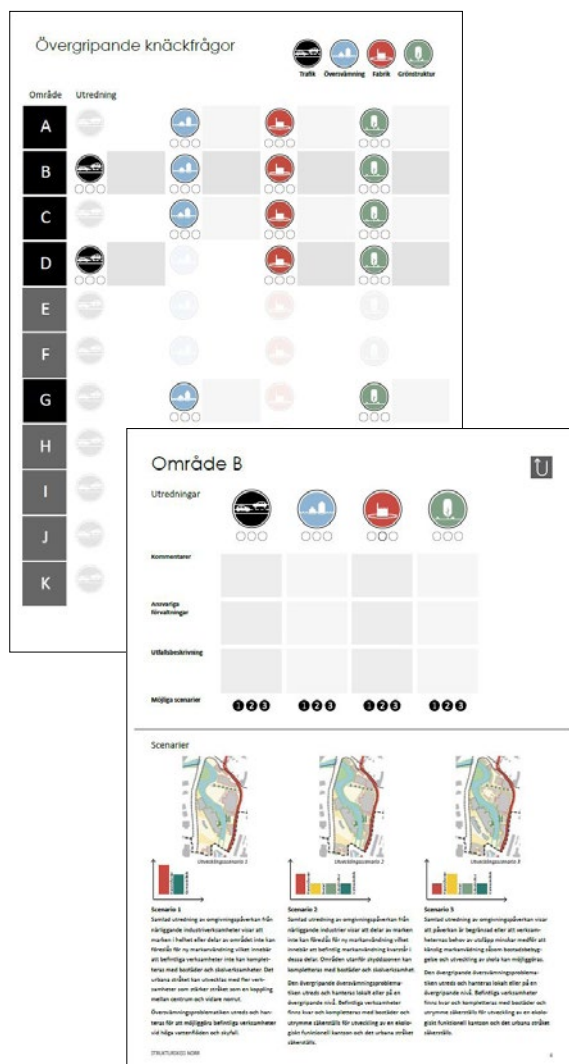
Strukturskisserna är levande dokument som beskriver den gemensamma tanken och övergripande bilden av hur stadens planering hänger ihop på övergripande nivå med fokus på framtiden. Processen med att ta fram strukturskisserna syftar till att nå samsyn mellan förvaltningarna inom samhällsbyggnadsprocessen kring hur Borås kan vidareutvecklas utifrån de strategiska intentioner som uttrycks i översiktsplanen och utbyggnadsstrategin. Utmaningen är att platsbinda stadens intentioner med särskilt fokus på staden mellan husen. Strukturskissen utgörs huvudsakligen av en strategisk karta som vid behov kompletteras med illustrerande bilder och fördjupade skisser.

### Strukturskiss Norr

Denna handling berör Strukturskiss Norr som avgränsas av Landal rondellen i söder, Sjöborondellen i norr, Rya åsar i väster och Norrmalm i öster. I strukturskissen har 11 delområden identifierats som möjliga utvecklingsområden för att få en sammanhållen utveckling av området i helhet. I rapporten beskrivs målbild och förslag till framtida markanvändning samt de knäckfrågor som behöver hanteras i det fortsatta arbetet för respektive delområde samt för strukturskissen som helhet.

## Läsanvisning

Som en del av arbetet med strukturskissen har ett verktyg för att synliggöra strukturskissens intentioner och visa sammanhangen mellan olika knäckfrågor arbetats fram. Syftet med verktyget är att underlätta kommunikationen mellan kommunens olika förvaltningar och bolag samt att utgöra beslutsunderlag för de olika utvecklingsscenarier som knäckfrågorna medför.



# Tidigare och pågående arbeten

## Program och utredningar

### Översiktsplan

Översiktsplanen redovisar kommunens strategier och geografiska ställningstaganden för hur utveckling ska ske för att skapa en attraktiv och hållbar kommun. Den redovisar inte i detalj stadens fortsatta planering utan ger de strategiska förutsättningarna och verktygen för det fortsatta planarbetet. Kartmaterialet visar en önskvärd utbyggnadsstruktur för tillkommande bebyggelse ca 20 år framåt och visar hur man kan planera för både nuvarande och kommande generationer boråsare. De avgränsningar som redovisas är inte exakta, utan visar hur kommunen ser att olika områden bör utvecklas långsiktigt. Den mer detaljerade planeringen sker i senare skeden.

### Grönområdesplan

Borås stad har tagit fram en grönområdesplan för att trygga tillgången till värdefulla grönområden i kommunen. Samtidigt tillåts staden att växa och planen ger ett underlag vid planering och byggande. I planen delas grönområdena in i olika kategorier: strövområden, stadsdelsparker, närparker, träffpunkter, gröna stråk för djur- och växtliv samt stråk för människan. De värdefulla grönområdena har bedömts och klassats enligt en fyrgradig skala. Klassningen anger grönområdets betydelse och värden för staden.

### Borås Växer Norr

Borås Växer Norr är ett arbete som utgår från tanken om urbana stråk där huvudgator ska binda samman stadens inre delar med dess yttre. Norrut från centrum spelar Skaraborgsvägen den självklara rollen som länken från Simonsland, via Knalleland, arenorna,

vidare mot djurparken för att till sist greppa tag i entrén till Sjöbo. Borås Växer Norr handlar även om sammanhang och att binda samman relativt korta avstånd i meter, men som med dagens avsaknad av stadsstruktur upplevs som långa och monotona.

### Knalleland som eventområde

Utredningen Knalleland som eventområde genomfördes 2018. Utredningen visar att delar av Knalleland är på god väg att bli ett fullskaligt eventområde, sett till såväl utbudet av arenor samt de aktiviteter, i form av träning och tävling som utövas där dagligen. Trots befintliga arenor och all verksamhet som utövas på området upplevs det inte som ett eventområde, främst på grund av områdets struktur och karaktär. Knalleland förknippas idag med storskalig handel och den massiva biltrafiken gör att det bitvis är svårt att röra sig till fots och/eller cykel i området. Trafiksituationen i området upplevs otrygg. Behov finns av säkra stråk, och delvis bilfria stråk, att röra sig på.

För att utveckla området till ett eventområde krävs aktiviteter för hela familjen. Utredningen visade att det behövs mer gröna ytor i form av lekplatser, parker samt gröna, tillgängliga och trygga stråk som binder ihop området och underlättar för människor att röra sig i området utan bil. Entréerna och skyltningen behöver bli tydligare och mer tillgänglig så att utövare och besökare lättare kan navigera i området. I utredningen lyfts också behovet av att knyta ihop Knalleland med naturreservatet Rya Åsar.

Alideberg lyfts som en målpunkt för idrott/ event i utredningen.



Vy över Viskan och Borås camping. Foto: Sweco



# Övergripande beskrivning

## Nuläge

Området som berörs av strukturskissen är en rest av textilindustrin som tidigare var lokaliserad på platsen. Idag kännetecknas området framförallt av storskalig handel samt idrotts- och besöksanläggningar som omgärdas av stora markparkeringsplatser. Trots de befintliga arenorna och all den verksamhet som utövas på platsen upplevs det inte som ett eventområde vilket främst beror på dess struktur och karaktär.

Området delas upp av stora trafikleder som skapar barriärer och gör det svårt att röra sig i delar av området till fots eller med cykel och trafiksituationen upplevs ofta som otrygg. Platsens diffusa och storskaliga karaktär och struktur samt avsaknaden av tydliga stråk bidrar till att det är svårt för en utomstående att orientera sig.

Området har en strategisk placering för att utvecklas till att bli en del av Borås innerstad.

## Vision

Stadens målbild är att omvandla området till en levande och attraktiv blandstad med fokus på eventområde där upplevelser, handel, bostäder och arbetsplatser mixas. Aktiviteter och blandbebyggelse ger liv och ökad rörelse till området under hela dygnet samt genererar underlag till samhällsservice och restauranger, caféer mm. Fler grönytor och lekplatser samt aktiviteter för hela familjen gör platsen till ett attraktivt besöksmål och eventområde för alla åldersgrupper och blir en naturlig förlängning av innerstaden.

För att stärka orienterbarheten förtydligas entréer och skyltning och tydliga stråk och kopplingar skapas för fotgängare och cyklister. Ny bebyggelse blandas med den befintliga strukturen. Kulturhistoriskt intressanta byggnader bevaras och kompletteras med nya. Blandningen av funktioner och byggnader ger en mer småskalig och tydlig bebyggelsestruktur. Det bidrar till att stärka områdets identitet och karaktär.



FOV fabrik i område A. Foto: Sweco

## Handel

Dagens handel tar stor plats med omfattande ytparkering på mark som blivit allt centralare när staden vuxit ut. Det är inte längre en bekvämt tillgänglig externhandel och inte heller en attraktiv innerstadshandel utformad för fotgängare.

Visionen är att utveckla strukturer som stödjer innerstadshandel och att den med nödvändighet bilburna handeln som t ex byggvaror och begagnade bilar finner nya platser med bättre tillgänglighet för bilburna kunder. Dagens stora parkeringsytor bebyggs med blandad bebyggelse och bilarna inryms i parkeringshus eller under mark.



Skaraborgsvägen idag

## Mellanrummen

I dag är mellanrummen diffusa och svårorienterbara. De bidrar inte till att binda samman staden eller leda besökare till attraktiva platser.

Visionen är att skapa vackra mellanrum och att upprätta hierarkier där huvudgator lätt känns igen och kanaliserar flöden mellan stadens viktiga platser och där lokalgator utformas för trivsel i närmiljön.



GC-väg in mot Knalleland



Handel vid Knalleland, i dokumentet kallat område D. Markparkering dominerar stora delar av området idag. Foto: Sweco



Borås arena sett från norr. Foto: Sweco



# Stråk och grönstruktur

Strukturskissen berörs av flera pågående arbeten med att stärka och utveckla grönstrukturen och kopplingarna i staden som helhet vilket har inarbetats i strukturskissen. Grönstrukturen är uppbyggd av stadsparken Viskan park, stadsdels- och kvartersparker och sammanbindande gröna promenadstråk. Nedan redogörs för stadens generella intentioner för stadens stråk samt de riktlinjer som ska följas.

## Viskans park

- » Parken ska inrymma en stor variation av ekosystemtjänster.
- » Parken ska utgöra en sammanhängande grön struktur som knyter an till naturen i parkens utkant och vara en plats där träd som får växa sig stora ryms i stadsmiljön.
- » Parkens olika delar och platser ska bidra till sin närmaste omgivning, med aktiviteter, funktioner och mötesplatser, samtidigt som platserna tillsammans bildar en helhet.
- » Parken ska vara allmänt tillgänglig, men behöver inte ägas till fullo av kommunen.
- » Parken ska utformas med fokus på gestaltad livsmiljö och livet mellan husen.
- » Parken ska löpa parallellt med Viskan och samspela på de platser där det är möjligt.
- » Parken ska i ett sammanhängande stråk sträcka sig från Getängen, Sjöbo och Knalleland i norr, via stadsdelarna Norrby, Centrum, Göta och Gässlösa till Gässlösaskogen i söder.
- » Parken skapas successivt under många år genom att flera platser blir klara.
- » Parken ska sätta ramarna för de detaljplaner som görs och de bygglov som ges utmed sträckan.

## Promenadstråk

Promenadstråken är till för oskyddande trafikanter och skall prioriteras i möten med andra stråk. Fokus i stråken ska var naturbaserade lösningar för exempelvis renande av dagvatten, beskuggning och för att minska hårdgjorda ytor och främja rekreation.

## Blåstruktur

Viskan med dess tillflöden präglar Borås som en stor tillgång historiskt och nu. Men Viskan är strid och med pågående klimatförändringar finns stora utmaningar. Mer om problematiken finns under Översvämningar s 12.

En medveten blåstruktur som arbetar för reglering och omhändertagande av skyfalls- och översvämningvatten behöver utvecklas i samklang med en attraktiv grönstrukturplan.

Blåstrukturen ska bli en tillgång för staden och kan öka fastighetsvärdena som kompensation till den mark som behöver tas i anspråk.



Viskans parks sträckning genom Borås



Viskan idag



## Eventdiagonal

Eventdiagonalen tar sin utgångspunkt i de befintliga idrottsanläggningarna och besöksmålen och har placerats för att stärka kopplingarna mellan dessa. Stråket fyller en viktig funktion för att bidra till att Knalleland blir en plats för spontan- och familjeaktiviteter där man parkerar bilen och sedan promenerar eller cyklar till de olika aktiviteterna i området.

Stråket kan med fördel utformas med en grön karaktär där utrymmen för vila, motion, aktiviteter och microparker anläggs som en del av stråket och samverkar i en helhet för att stärka stråkets och områdets karaktär.

Längs med stråket prioriteras möjligheten att röra sig till fots eller med cykel för att främja trygghet, aktivitet och liv längs med eventdiagonalen. Biltrafik är möjligt längs med stråket men underordnas fotgängare och cyklister.



Skiss över en gatusektion

### Riktlinjer eventdiagonalen

- » utrymmen för aktivitet, vila, microparker mm anläggs längs med stråket där så är möjligt
- » förutsättningarna för att inrymma verksamhetslokaler i bottenplan ska studeras
- » gång och cykeltrafik bör prioriteras och få en framträdande roll i gaturummet
- » biltrafiken bör anpassas till oskyddade trafikanter
- » tydlig skyltning som stärker orienterbarheten

## Urbant stråk

Det urbana stråket i norr är ett utvecklingsstråk och en del i helhetsgreppet att binda samman Borås stadsdelar. Stråkens innerstadskvaliteter binder samman stadskärnan med Knalleland i norr och Gässlösa och Regementet i söder.

Genom att förtäta längs urbana stråk kan delar av staden, som idag upplevs som en transportsträcka mellan stadsdelar, bli en naturlig kommunikation för fotgängare och cyklister. Gång/cykel- och kollektivtrafik bör prioriteras och få en framträdande roll i gaturummet och biltrafiken anpassas t.ex. genom sänkt hastighet.

De urbana stråken ska göra det enklare och trevligare att röra sig mellan stadens olika delar. Ny bebyggelse bör utformas så att byggnader och gata samspelar och bildar ett attraktivt gaturum och förutsättningarna för att ha verksamhetslokaler i bottenvåningarna ska studeras i samband med ny bebyggelse.

Tillgången till parker och grönområden i de urbana stråken bör med fördel bevaras och utvecklas. Där urbana stråk möter grönområden bör kopplingen till dessa stärkas och utvecklas genom exempelvis gestaltade platser där man kan uppleva kontrasten mellan den gröna lugna parken och den något högre stadspulsen i det urbana stråket.

Bebyggelsen har kulturhistoriskt intressanta inslag som kan lyftas fram.

Där stråken möter större trafikleder ska samråd ske med berörda aktörer så att planerade åtgärder kan gynna både stadens utveckling och trafikens behov.

### Riktlinjer urbant stråk

- » förutsättningarna för att inrymma verksamhetslokaler i bottenplan ska studeras
- » gång och cykeltrafik bör prioriteras och få en framträdande roll i gaturummet
- » biltrafiken bör anpassas till oskyddade trafikanter



Schematisk skiss över hur parken och parkens omgivning kan placeras i förhållande till varandra. Illustrationen visar hur parkering kan gömmas under mark och hur grönskan sprider sig mellan bebyggelsen och övergår i en naturlig strandkant till Viskan.

# Strategisk karta

Området som ingår i Strukturskiss Norr inrymmer idag en stor blandning av funktioner såsom:

- » djurpark
- » camping
- » badanläggning
- » idrottsanläggningar och arenor
- » Knalleland
- » handel
- » industri
- » verksamheter
- » bostäder

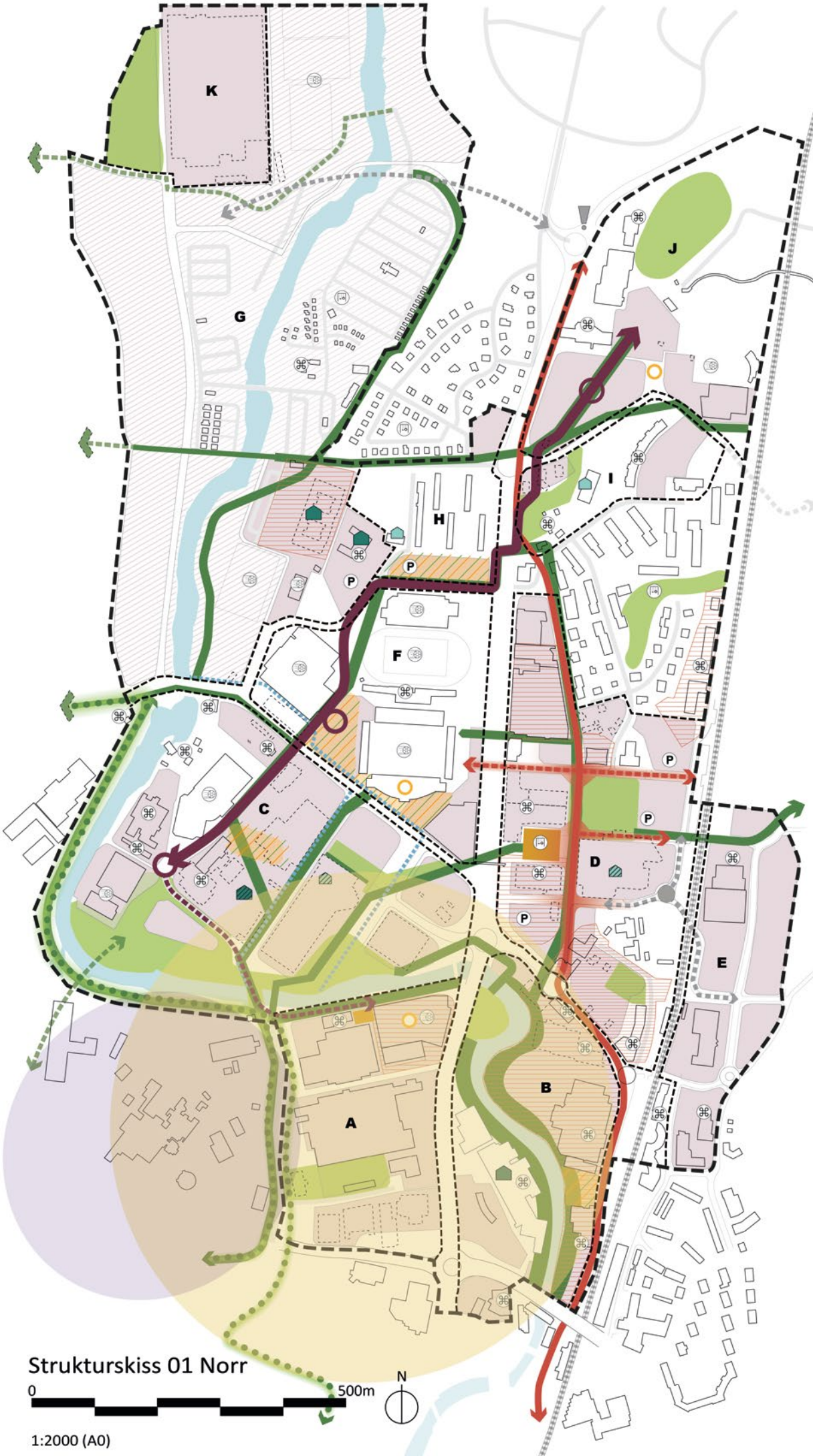
Stora delar av området utgörs idag av markparkeringar och ett flertal fastighetsägare i området har uttryckt intresse av att vidareutveckla sina fastigheter med en blandning av funktioner. I syfte att beskriva och klarlägga en gemensam bild av stadens syn på en möjlig framtida utveckling av området har en strategisk karta tagits fram. I kartan identifieras 11 utvecklingsområden med olika förutsättningar och utvecklingsmöjligheter vilka redogörs för i denna handling.

För att illustrera och tydliggöra hur en möjlig utveckling skulle kunna se ut har även en illustrationsplan tagits fram som visar ett sätt som området skulle kunna utvecklas på i ett framtida scenario.



Utsnitt ur Strukturskissens strategiska karta.





### TECKENFÖRKLARING

- HUVUDSÄKLIIG MARKANVÄNDNING
- Gräns studerat område
  - - - Gräns delområden
  - Bebyggelseområde
  - ▨ Markförändringsområde
  - ▩ Pågående detaljplaner
  - Stadsdels- och kvarterspark
  - Gröna och blå promenadstråk
  - Viskans park
  - Eventdiagonal
  - Sekundärt eventstråk
  - Urbant stråk
  - Sekundärt stadsstråk
  - Blåstruktur/kanaler
  - Torg
  - Torg med gröna/blå inslag
  - Befintlig förskola
  - Plats för framtida förskola
  - Befintlig skola
  - Plats för framtida skola
  - Koppling och entrépunkt mot Rya åsar
  - Utredningsområde luftmiljö
  - Ny entrépunkt
  - Vägkopplingar under utredning
  - Plats där omvandling pågår
  - Ⓟ Parkeringshus i kvarter
  - Ⓢ Kulturmiljö
  - Ⓢ Idrottsändamål
  - Ⓢ Lekplats

### Delområden

- A** Befintligt industriområde med inslag av handel och kontor. Industrierna medför omgivningspåverkan som bör beaktas vid utveckling med bostäder, centrumverksamheter samt kontor utöver befintlig verksamhet och ishall. Viskans park föreslås passera området västra del. Vid en utveckling med bostäder ska området innehålla en närpark.
- B** Delområdet inrymmer idag handel och gymnasieskola och omfattas av omgivningspåverkan från delområde A vilket kan påverka möjligheter för utveckling. Önskvärt är utveckling till blandstad med bostadsområde och handel längs med Skaraborgsvägen. Vid en utveckling med bostäder ska friytor i form av torg och grönt stråk längs Viskan finnas som friytor för boende.
- C** Område med handelsverksamheter samt idrottsanläggningar. Önskvärt är utveckling av bostäder, centrumverksamheter och kontor, samt i viss mån handel. Omgivningspåverkan samt översvämningsrisker inverkar på utvecklingsmöjligheter. Viskans park föreslås passera genom området som även ska innehålla en stadsdelspark samt minst ett torg.
- D** Befintligt handelsområde kompletteras med bostäder. De södra delarna kan omfattas av omgivningspåverkan från område A. Behov av parkeringsanläggningar ska beaktas. Området ska innehålla en närpark samt ett torg.
- E** Befintligt industriområde kompletteras med bostäder åt öster.
- F** Besöksanläggning för idrottsändamål kompletteras med kontor, handel och idrottsfunktioner. Översvämningsrisker kan inverka på utvecklingsmöjligheter. Entrén till Borås arena förtydligas med entrétorg med grön karaktär. Området väster om arenan utvecklas även den som ett grönt torg.
- G** Besöksanläggning med huvudsaklig inriktning mot friluftsliv, camping samt stugby och idrott. Översvämningsområde längs Viskan ska beaktas.
- H** Befintligt bostadsområde kompletteras med bostäder.
- I** Befintligt bostadsområde med förskola, kompletteras med bostäder.
- J** Besöksanläggning för utomhusbad, simhall och djurpark. Utvecklas med funktioner som stärker dagens karaktär.
- K** Omvandlingsområde för bostäder.

Strukturskiss 01 Norr



1:2000 (A0)







# Övergripande knäckfrågor

## Övergripande knäckfrågor

För att kunna genomföra strukturskissens intentioner finns det övergripande förutsättningar som behöver hanteras i ett helhetsgrepp innan det är möjligt att utveckla vissa av delområdena.

Dessa förutsättningar är

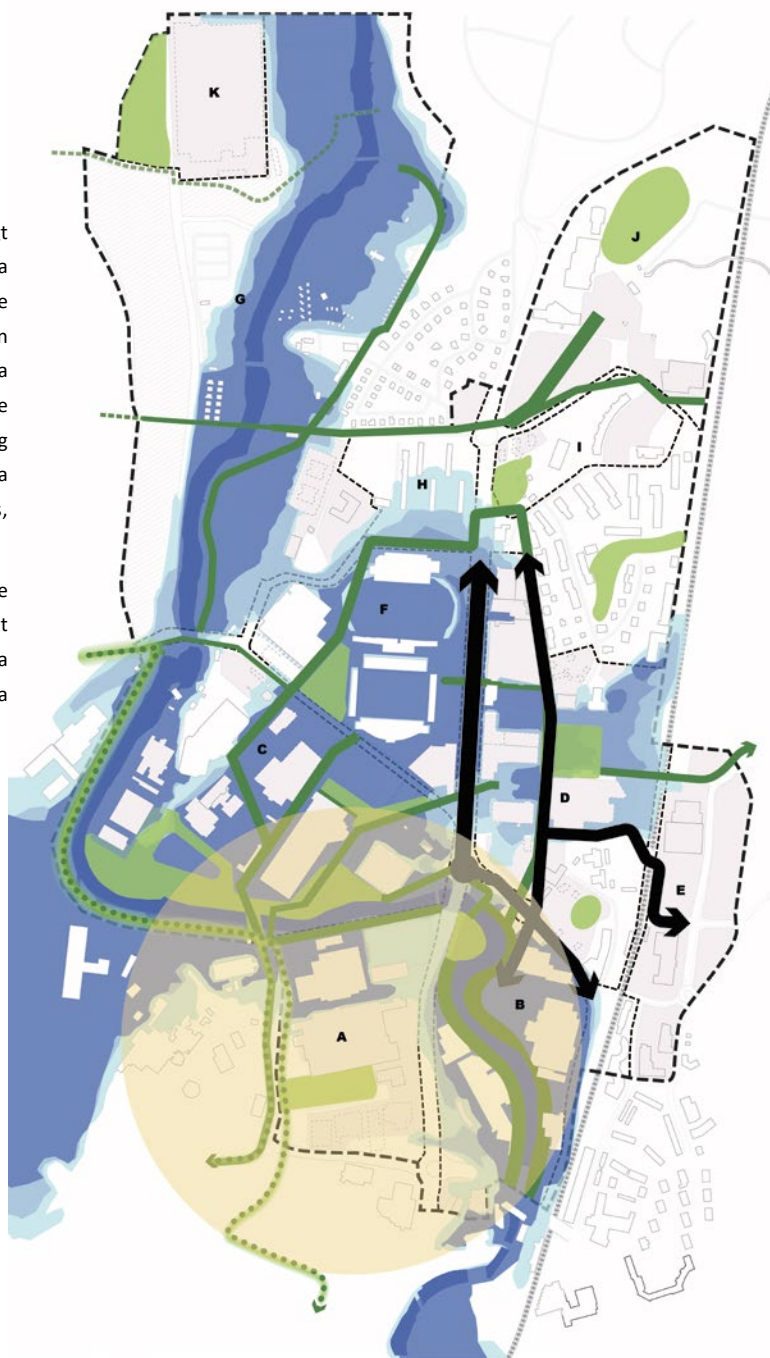
-  » trafiklösning för Skaraborgsvägen, Knallelandsrondellen, Bergslenarondellen samt korsning över järnvägen.
-  » översvämningshantering för Viskan.
-  » verksamhetspåverkan på omgivning genom industribuller, luftföroreningar, riskavstånd med hänsyn till explosionsrisk.
-  » genomförande och utformning av grönstruktur.





### Fortsatt arbete

För att möjliggöra en utveckling enligt strukturskissens intentioner krävs att dessa fyra övergripande knäckfrågor hanteras. I syfte att underlätta samverkansprocessen mellan kommunens olika förvaltningar och externa intressenter samt klarlägga status för pågående utredningsarbeten och utgöra beslutsunderlag har en samlad handling tagits fram där detta klarläggs samt vilka delområden som berörs, se nästa sida.

Flera av delområdena berörs av flera av de övergripande knäckfrågorna vilket innebär att samtliga frågor behöver hanteras för att kunna möjliggöra en fullskalig utbyggnad i dessa

delar. För vissa av delområdena kan det vara möjligt att bygga ut området i olika scenarier beroende på när och hur de olika knäckfrågorna hanteras. För att illustrera dessa möjligheter redovisas olika utvecklingsscenarier för berörda delområden.



Påverkade delområden	
	» B, D, E
	» A, B, C, D, F, G
	» A, B, C, D
	» A, C, D, G, J

Samlad bild av övergripande knäckfrågor.

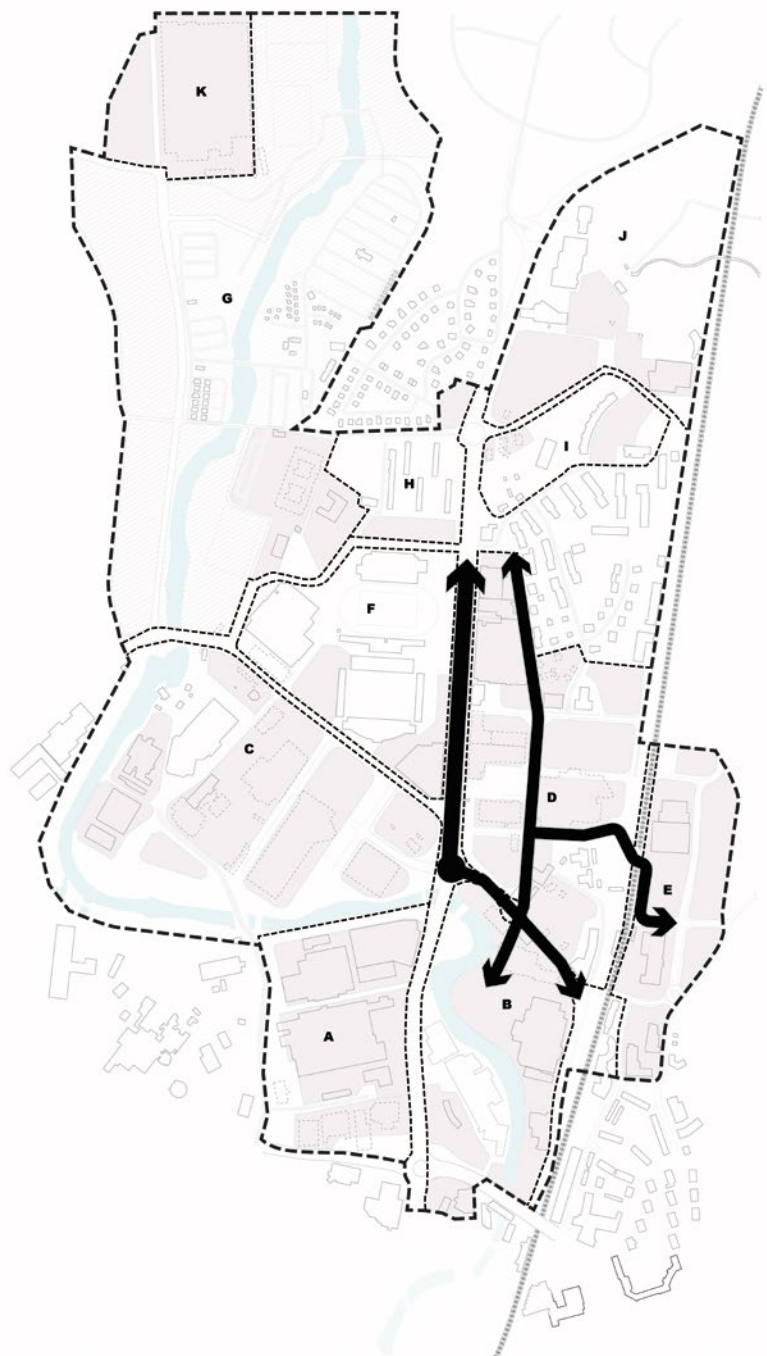
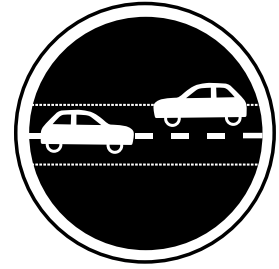
## Trafik

Knallelandsrondellen har idag nått sitt kapacitetstak vilket innebär att trafikflödena till rondellen inte kan utökas. Behov finns även av att förbättra Bergslenarondellen samt överfarten över Älvsborgsbanan.

För att ta ett samlat grepp kring trafikfrågan för strukturskissen föreslås att Mariebergsgatan och Bergslenagatan får en ny sträckning samt att en ny underfart under järnvägen skapas i anslutning till Mariebergsgatan och vidare mot område E och Brahegatan i öster. Trafiklösningen innebär intrång på privata fastigheter vilket behöver hanteras innan strukturskissen kan genomföras.

I anslutning till Sjöborondellen föreslås ytterligare en vägkoppling västerut som korsar Viskan och ansluter till Almenäsvägen. Anslutningen påverkar framförallt område G.

I förlängningen av Alidelundsgatan kvarstår möjligheten för att tillföra en koppling österut om detta skulle bli aktuellt i ett framtida scenario.



### Påverkade delområden

- » B
- » D
- » E

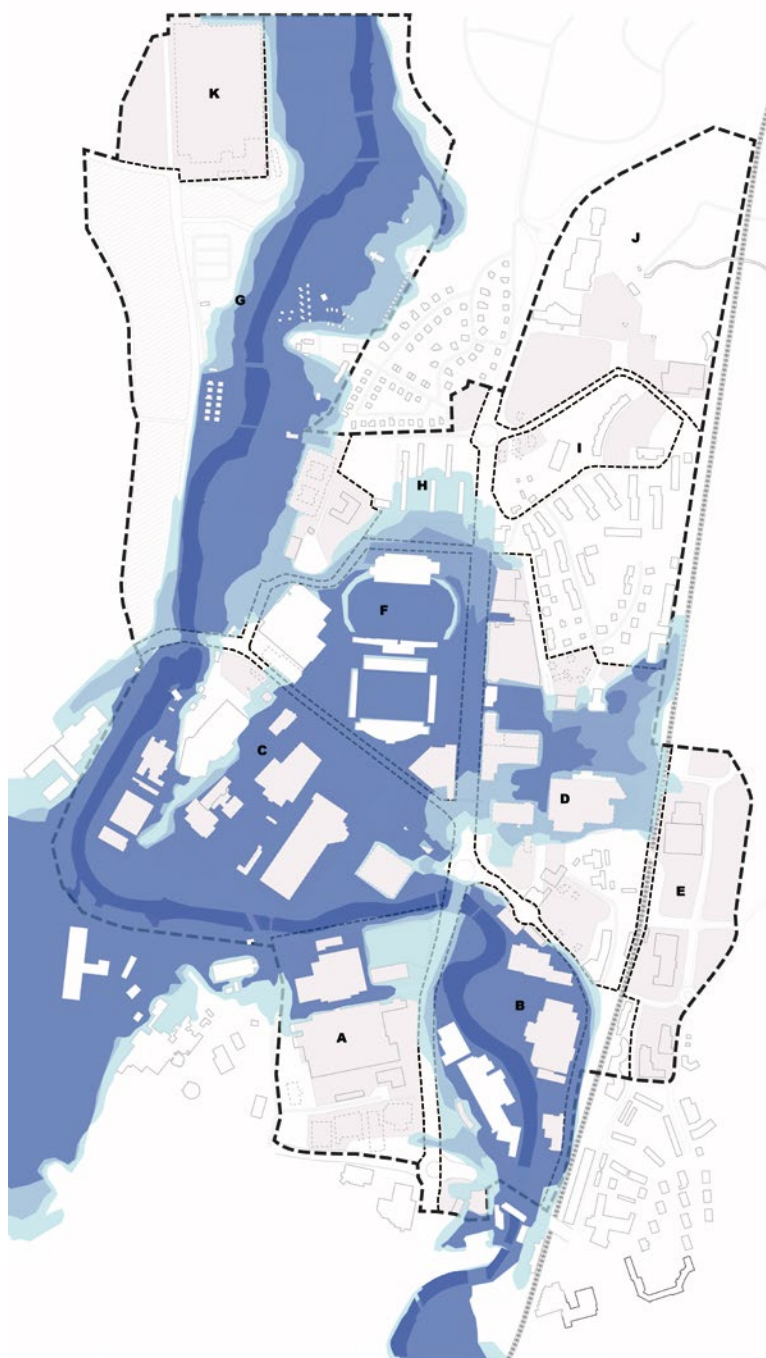
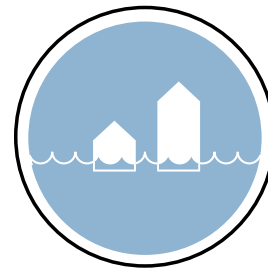
## Översvämning

Översvämningskartering visar att stora delar av område F och C kommer påverkas kraftigt när Viskan stiger. Skaraborgsvägen får stora framkomlighetsproblem vilket påverkar trafikflöden i hela Borås.

En åtgärdsplan behövs men har ännu ingen budget, bl a bör det undersökas om åtgärder i anslutning till Öresjön kan ha effekt.

Multifunktionella ytor samt nedsänkta parker kan vara medel att ta omhand vattenmassorna. För nybyggnation ska man räkna med högsta flödet enligt Länsstyrelsens skrift "Stigande vatten".

Lämpligt vore att ej tillåta start av planarbete eller exploatering innan lösningar för att hantera översvämningssituationen är beslutade.



<b>Påverkade delområden</b>
» A
» B
» C
» D
» F
» G

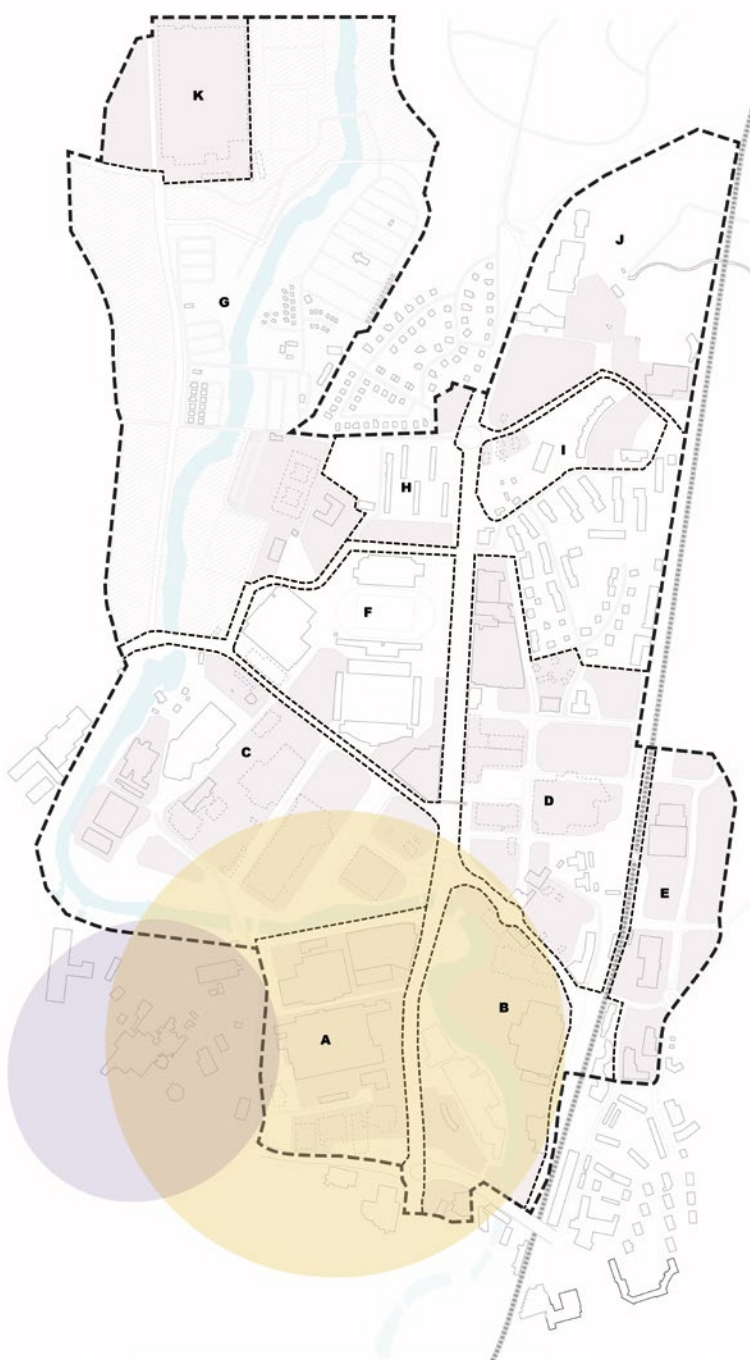
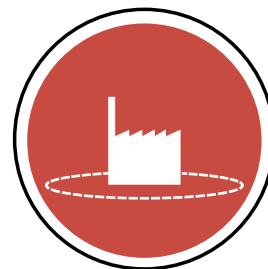


## Verksamhetspåverkan

Område A samt området väster om denna vilket är utanför den aktuella strukturskissen inrymmer idag industriändamål som medför omgivningspåverkan genom industribuller, explosionsrisk och luftföroreningar. Påverkan innebär att luftmiljön behöver utredas ytterligare inom ett område av 500 m från verksamhetsområdet för att säkerställa lämplig markanvändning.

Industriverksamheten nyttjar i dagsläget inte hela den utsläppsrätt som man har tillstånd för men vid bedömning av lämpligheten för ny markanvändning krävs att den fulla utsläppsrätten utreds och sammanvägs med angränsande verksamheters påverkan. Även vid bedömning av påverkan från industribuller ska utredningen studera ett scenario där industriverksamheten börjar tillverka egen ånga för att se i vilken omfattning detta påverkar bullernivåerna i omgivningen och sammanväga detta med påverkan från angränsande verksamheter.

Detta medför att med nuvarande omgivningspåverkan kan marken i anslutning till verksamheterna inte utvecklas för känslig markanvändning såsom bostäder, förskola och skola. För övriga funktioner kan krav komma att ställas på tekniska egenskaper samt placering av nya byggnader efter att frågorna utretts.



### Påverkade delområden

- » A
- » B
- » C
- » D

## Friytor/grönstruktur

För att ett område skall kunna kompletteras med bostäder är det under förutsättning att det säkerställs grönytor i form av närparker och stadsdelsparker. Därför planeras en grönstruktur som kopplar de olika bebyggelseområdena till ett sammanhang och med Viskans park. Bostadsnära parker bör finnas i anslutning till utbyggnad av bostäder, som i sin tur kopplas till grönstrukturen. Grönstrukturen och de bostadsnära parkerna samverkar med blåstrukturen för omhändertagande av översvämnings- och skyfallsvatten.

I utredningen Staden vid parken (2021) beskrivs Viskans park som är en del av ett stadsparkssystem. Därutöver finns kvartersparker/ bostadsnära parker vilka i kommande skede behöver dimensioneras efter antalet boende.

Som jämförelse eftersträvas 10-12 m<sup>2</sup> park och torgyta per boende i centrala delar av Göteborg. Liknande faktorer kan tänkas vara applicerbara i delar av området som berörs av Strukturskiss Norr som exempelvis område C och D där bostadstätheten antas bli högre än i norra delar av stukturskissområdet där tillgång till större parktytor kan möjliggöras.

Utöver gröna parker kan de boende tillgodogöra sig friytor på övrig allmän plats så som torg och gaturum. Gröna bostadsgårdar är också en viktig del för att främja en god boendemiljö.

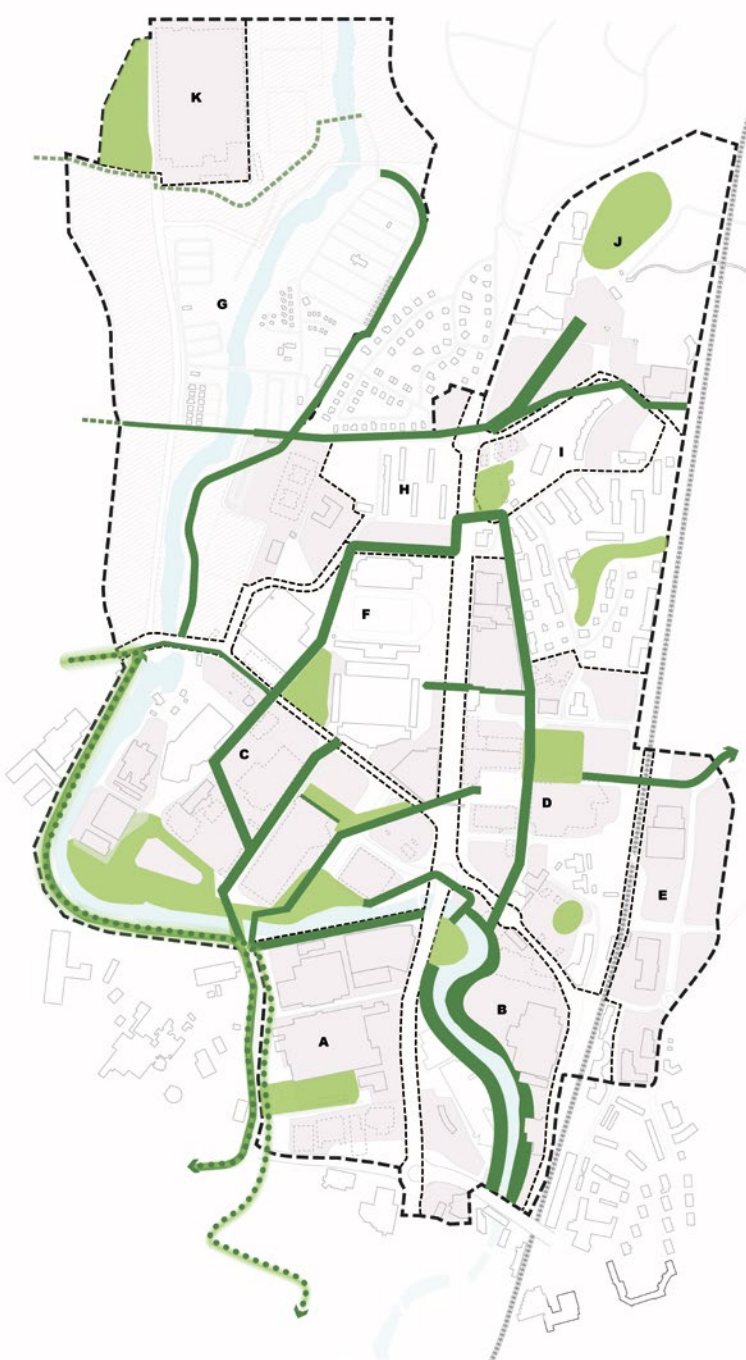
Huvudgator och så många andra gator som möjligt förses med träd och annan grönska för att öka attraktiviteten på gatumiljön och skydda mot klimatförändringarnas sommarvärme.

Naturvårdsverkets mål om 25 procent träd-kronstäckning i tätort skall också eftersträvas.

### Ekologisk funktionell kantzon

Det är bra att planera in kantzoner på mark som gränsar mot vatten. En säkerställning av kantzon längs med Viskan kan fånga upp flera värden som är viktiga för natur och människor, särskilt inom stadsmiljön.

Kantzonen kan även bidra till att jämna ut vattennivåer och ge något skydd mot översvämning men däremot inget skydd mot höga flöden.



#### Påverkade delområden

- » A
- » C
- » D
- » G
- » J

# Planeringsverktyg för fortsatt arbete och beslutsunderlag

För att underlätta kommunikationen mellan kommunens olika förvaltningar samt att utgöra beslutsunderlag för de olika utvecklingsscenarier som knäckfrågorna medför kan detta verktyg fyllas i av berörda tjänstemän efterhand som utredningar genomförs.





Verktygets tabell visar vilka områden i Strukturskiss Norr som berörs av de övergripande knäckfrågorna trafik, översvämning, fabrik och grönsstruktur.

Till varje delområde som berörs av de övergripande knäckfrågorna finns möjliga framtidsscenarier som, på ett övergripande sätt, kan ge en indikation om hur utveckling kan ske. Dokumentet skall finnas tillgängligt för kommunens berörda förvaltningar att själva kunna uppdatera handlingar allteftersom utredningars

skeden förändras. Verktöget bör fyllas i av ansvarig tjänsteman då utredningen planeras, pågår och har avslutats, för att sedan kortfattat redovisa utfall och viktiga frågor som berör delområdet som uppkommit i samband med utredningen.

Bebyggelsen som redovisas i olika scenarier visar ambitioner och möjligheter för framtida utveckling. Utformning i detalj och program avgörs i senare skeden och planeringsprocesser och verktyget är därför inte ett svar på hur exakt utvecklingen ska se ut utan ge indikation till utvecklingsmöjligheter. Eftersom det är ett levande dokument skall det uppdateras efterhand som arbete pågår.

Övergripande knäckfrågor

Område	Utredning	Trafik	Översvämning	Fabrik	Grönsstruktur
A					
B					
C					
D					
E					
F					
G					
H					
I					
J					
K					

Område B

Utredningar


Kommentarer

Ansvärliga förvaltningar


Utfallsbeskrivning

Möjliga scenarier 1 2 3 1 2 3 1 2 3 1 2 3


Scenarier



**Scenario 1**  
Samlad utredning av omgivningspåverkan från närliggande industriverksamheter visar att marken i färdet eller delar av området inte kan förordas för ny markanvändning vilket innebär att befintliga verksamheter inte kan kompletteras med bostäder och skolorverksamheter. Den urbana ströket kan utvecklas med fler verksamheter som stöder området som en koppling mellan centrum och vidare nordut. Översvämningssituationen utreds och hanteras för att möjliggöra befintliga verksamheter vid höga vattenstånd och skyfall.



**Scenario 2**  
Samlad utredning av omgivningspåverkan från närliggande industrier visar att delar av marken inte kan förordas för ny markanvändning vilket innebär att befintlig markanvändning kvarstår i dessa delar. Områden utanför skyddsavzonen kan kompletteras med bostäder och skolorverksamheter. Den övergripande översvämningssituationen utreds och hanteras lokalt eller på en övergripande nivå. Befintliga verksamheter finns kvar och kompletteras med bostäder och utrymme säkerställs för utveckling av en stabiliserad funktionell kantzon och det urbana ströket säkerställs.



**Scenario 3**  
Samlad utredning av omgivningspåverkan visar att påverkan är begränsad eller att verksamheternas behov av utrymme minskar medför att kändigt markanvändning såsom bostadsbebyggelse och utveckling av ställe kan möjliggöras. Den övergripande översvämningssituationen utreds och hanteras lokalt eller på en övergripande nivå. Befintliga verksamheter finns kvar och kompletteras med bostäder och utrymme säkerställs för utveckling av en stabiliserad funktionell kantzon och det urbana ströket säkerställs.

STRUKTURSKISS NORR

Exempel ur dokumentet för planeringsverktyg.



# Område A



Delområde A, utsnitt ur strategisk karta

## Nuläge



Område A inrymmer idag industriändamål som medför omgivningspåverkan genom industribuller och luftföroreningar. Påverkan innebär att luftmiljö och buller behöver utredas ytterligare för att säkerställa lämplig markanvändning. Väster om Repslagaregatan finns ytterligare verksamheter med omgivningspåverkan genom industribuller och luftföroreningar. Närheten mellan verksamheterna medför att den samlade påverkan ska utredas i en gemensam bedömning för att avgöra lämplig markanvändning.

Detta medför att med nuvarande omgivningspåverkan kan marken i anslutning till verksamheten inte utvecklas för känslig markanvändning såsom bostäder, förskola och skola. Även för övriga funktioner kan krav på tekniska egenskaper samt placering av volymerna komma att ställas. Om verksamhetens behov av utsläpp och bullerpåverkan minskar i framtiden kan delområdet utvecklas för annan markanvändning.



Delar av området översvämmas idag vid 100-årsflöde och närheten till Viskan i områdets norra del innebär att översvämningsfrågor behöver hanteras i ett fortsatt arbete.



En ekologisk funktionell kantzon ska även säkerställas.

I delområdets västra och norra del sträcker sig Viskans park och vid utveckling av området ska säkerställas att det finns utrymme för parken samt allmänhetens tillgång till denna. Vid en utveckling med bostäder ska området även innehålla en närpark.

Byggnaden vid Evedalsgatan, närmast Viskan i norr är det gamla huvudkontoret för Kilsunds fabriker. Byggnaden, inklusive passagen till intilliggande byggnad söder om, är kulturhistoriskt intressant och ska beaktas vid utvecklingen av området. I anslutning till den kulturhistoriska miljön, i kvarter Kilsund, byggs två nya ishallar.

## Vision

I ett framtida scenario vore det önskvärt att området kompletteras med bostäder, centrumverksamheter samt i viss mån kontor utöver befintlig verksamhet och ishall. Viskans park föreslås passera områdets västra del och förstärker kopplingen till centrum och bidrar till att länka samman området till resten av staden. En förlängning av eventdiagonalen löper mellan område C, på andra sidan Viskan, och ishallarna i område A för att stärka kopplingen mellan olika idrottsfunktioner.

Längs med Viskan i områdets norra del tillförs ytterligare en grön koppling som stärker områdets grönstruktur och möjliggör för en ekologisk funktionell kantzon längs med Viskan.

Beroende på omfattningen av omgivningspåverkan samt hantering av översvämning och skyfall kan området utvecklas i olika scenarier.

## Föreslagen markanvändning

- » industriverksamhet, idrottsverksamhet

Om omfattningen av industriverksamhetens behov av utsläppsmöjligheter och därmed omgivningspåverkan minskar i framtiden kan området utvecklas med fler funktioner såsom:

- » bostäder, centrumverksamhet, kontor

Möjligheten att inrymma dessa funktioner behöver utredas i förhållande till luftmiljö och bullernivåer för att fastställa vilka funktioner som är möjliga samt i vilken omfattning.



Utvecklingsscenario. Snitt genom område A som visar Viskans park och FOV

### Scenario 1

Samlad utredning av omgivningspåverkan från närliggande industriverksamheter visar att marken inte kan föreslås för ny markanvändning vilket innebär att befintlig markanvändning kvarstår. Platsen fortsätter att användas likt i dagens situation med tillägg av nya ishallar samt utveckling av Viskans park, närpark och ekologiskt funktionell kantzon.

### Scenario 2

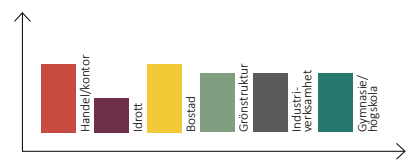
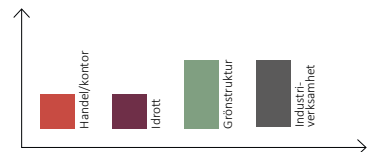
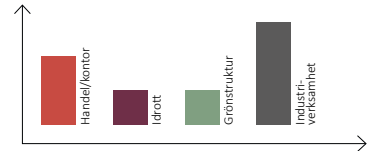
Samlad utredning av omgivningspåverkan visar att påverkan är begränsad eller att verksamheternas behov av utsläpp och industribuller minskar vilket medför att bebyggelse kan komma närmare befintlig industriverksamhet. Den övergripande översvämningsproblematiken utreds och hanteras lokalt eller på en övergripande nivå. Befintlig industriverksamhet finns kvar på platsen med tillägg av nya ishallar och utrymme säkerställs för utveckling av Viskans park, närpark och ekologiskt funktionell kantzon.

### Scenario 3

Den övergripande översvämningsproblematiken utreds och hanteras lokalt eller på en övergripande nivå. Verksamheternas behov av omgivningspåverkan minskar kraftigt eller löses genom tekniska åtgärder. Området kan delvis kompletteras med ny bebyggelse. Vissa inslag av bostäder kan möjliggöras i området, även gymnasie och högskola. Exempelvis kan befintlig byggnad byggas på med fler våningar och funktioner. Utrymme säkerställs för utveckling av Viskans park, närpark och ekologiskt funktionell kantzon.

## Utredningsbehov

- » Vid en framtida utveckling av området ska bullernivåer, riskavstånd för explosionsrisk samt påverkan på luftmiljön studeras vidare för att klargöra lämplig markanvändning samt omfattningen av denna. I bedömningen av luftmiljö och industribuller ska även påverkan från angränsande verksamheter vägas in.
- » Området påverkas av bullerstörningar från industriverksamheten samt angränsande vägar vilket innebär att bullernivåerna ska studeras i en samlad bedömning för att klarlägga möjligheten att anlägga exempelvis bostäder.
- » Utrymme för Viskans park och en närpark ska säkerställas i områdets västra del.
- » Med anledning av närheten till Viskan ska översvämningsrisker med hänsyn till stigande vattennivåer och skyfall utredas på en övergripande nivå för hela Viskan och hanteras för att säkerställa lämpliga marknivåer och vattenavrinning.



### Övriga knäckfrågor

- » Buller, sammanvägd bedömning kring industribuller och trafik där scenario kring ev. behov av att producera egen ånga ska ingå.
- » Kulturmiljö.
- » Strandskydd.
- » Ekologiskt funktionell kantzon.

- » Farligt gods längs med Skaraborgsvägen.
- » Trafikflöden och ev. påverkan på Knallelandsrundellen.
- » Befintlig kulturmiljö i form av fabrikslokaler från sent 1800-tal ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling.
- » Geotekniska undersökningar kan behövas för att bedöma områdets lämplighet och eventuella nödvändiga skyddsåtgärder.

# Område B



Delområde B, strategisk karta

## Nuläge

Område B utgörs idag av Viskastrandsgymnasiet, handel, livsmedelsbutik, kontor och större områden för markparkering.

I området finns flera kulturhistoriskt intressanta byggnader vilka ska beaktas i det fortsatta arbetet och som med fördel kan lyftas fram i kommande arbeten. Öster om Viskan ligger tegelbyggnader med sågtandstak som tidigare varit lokstallar, bussgarage och fabrikslokaler och delar av Viskastrandsgymnasiet väster om ån ryms i väverbyggnad från 1870-talet. Den sydligaste markeringen för kulturmiljö i området innefattar delar från 1920-talet som bör beaktas vid fortsatt arbete.



Hela delområdet ingår i influensområdet för omgivningspåverkan från befintliga industriverksamhet väster om Viskan. Detta innebär att frågan kring luftmiljö måste utredas för att klarlägga lämplig markanvändning.



Merparten av delområdet översvämmas idag vid 100-årsregn och närheten till Viskan innebär att översvämningsfrågor samt utformningen av en ekologiskt funktionell kantzon behöver hanteras i ett fortsatt arbete.



Området angörs idag via Albanorondellen. Anslutningen har behov av att förbättras ur trafiksäkerhetssynpunkt och påverkas av kapaciteten på Knallelandsrondellen i nordväst. En ökad exploatering av området innebär en ökning av mängden



trafikrörelser på angränsande vägar. För att avlasta trafikflödet på Skaraborgsvägen föreslår strukturskissen en ny underfart under järnvägen vid Mariebergsgatan samt ytterligare en anslutningspunkt vid Bergslenarondellen som flyttas österut. För att möjliggöra detta krävs intrång på privata fastigheter i område D. Frågan kring lämplig trafiklösning behöver lösas innan området exploateras för att säkerställa trafikflödet.

Vidare pekas Skaraborgsvägen, öster om delområdet, ut som ett urbant stråk vilket ska beaktas vid utvecklingen av området.

### Riktlinjer urbant stråk

- » Förutsättningarna för att inrymma verksamhetslokaler i bottenplan ska studeras
- » Gång och cykeltrafik bör prioriteras och få en framträdande roll i gaturummet
- » Biltrafiken bör anpassas till oskyddade trafikanter

## Vision

Området omvandlas till en levande och attraktiv blandstad som kopplar samman området till innerstaden och blir en anknäpp till Knalleland. Det urbana stråket utvecklas och förtydligas med centrumverksamheter längs med områdets östra sida. Viskan tillgängliggörs och marken närmast ån omvandlas till ett ekologiskt funktionellt grönt promenadstråk. Vid en utveckling med bostäder ska ytor i form av torg och det gröna stråket längs Viskan finnas som friytor för boende.

Byggnaderna föreslås uppföras i 5-7 våningar där det högre våningsantalet lokaliseras i områdets södra del. Befintlig livsmedelsbutik ligger kvar på samma plats som tidigare. De kulturhistoriskt intressanta miljöerna bevaras och inarbetas i den nya bebyggelsestrukturen och lämnar spår till de tidigare verksamheterna och platsens historia.

## Föreslagen markanvändning

Området kan med fördel utvecklas för en större blandning av funktioner som ger platsen en karaktär av blandstad såsom:

- » gymnasieskola, handel, livsmedel, centrumverksamheter, bostäder

### Övriga knäckfrågor

- » Befintlig kulturmiljö ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling.
- » Geotekniska undersökningar kan behövas för att bedöma områdets lämplighet och eventuella nödvändiga skyddsåtgärder.
- » Strandskydd.
- » Vibrationer från järnväg.
- » Farligt gods från väg och järnväg.
- » Buller från väg och järnväg.
- » Ekologiskt funktionell kantzon.



### Scenario 1

Samlad utredning av omgivningspåverkan från närliggande industriverksamheter visar att marken i helhet eller delar av området inte kan föreslås för ny markanvändning vilket innebär att befintliga verksamheter inte kan kompletteras med bostäder och skolverksamheter. Det urbana stråket kan utvecklas med fler verksamheter som stärker stråket som en koppling mellan centrum och vidare norrut.

Översvämningsproblematiken utreds och hanteras för att möjliggöra befintliga verksamheter vid höga vattenflöden och skyfall.

### Scenario 2

Samlad utredning av omgivningspåverkan från närliggande industrier visar att delar av marken inte kan föreslås för ny markanvändning vilket innebär att befintlig markanvändning kvarstår i dessa delar. Områden utanför skydds-zonen kan kompletteras med bostäder och skolverksamhet.

Den övergripande översvämningsproblematiken utreds och hanteras lokalt eller på en övergripande nivå. Befintliga verksamheter finns kvar och kompletteras med bostäder och utrymme säkerställs för utveckling av en ekologiskt funktionell kantzon och det urbana stråket säkerställs.

### Scenario 3

Samlad utredning av omgivningspåverkan visar att påverkan är begränsad eller att verksamheternas behov av utsläpp minskar medför att känslig markanvändning såsom bostadsbebyggelse och utveckling av skola kan möjliggöras.

Den övergripande översvämningsproblematiken utreds och hanteras lokalt eller på en övergripande nivå. Befintliga verksamheter finns kvar och kompletteras med bostäder och utrymme säkerställs för utveckling av en ekologiskt funktionell kantzon och det urbana stråket säkerställs.

## Utredningsbehov

- » Vid en framtida utveckling av området ska påverkan på luftmiljön från närliggande verksamheter studeras vidare för att klargöra lämplig markanvändning samt omfattningen av denna.
- » Trafiklösning för Knallelandsrondellen, Bergslenarondellen, Albanorondellen samt järnvägs korsningen behöver lösas för att möjliggöra utbyggnad av området.
- » Med anledning av närheten till Viskan ska översvämningsrisker med hänsyn till stigande vattennivåer och skyfall utredas på en övergripande nivå för hela Viskan och hanteras för att säkerställa lämpliga marknivåer och vattenavrinning innan området kan omvandlas.



Utvecklingsscenario 1



Utvecklingsscenario 2



Utvecklingsscenario 3



Utvecklingsscenario. Snitt genom område B

# Område C



Delområde C, utsnitt ur strategisk karta

## Nuläge

Område C består till stor del av handelsverksamheter samt idrottsanläggningar såsom multisportområde med inriktning på extremsport, skatehall, klättring, idrottsbana och ishall. Idrottsanläggningar finns både som inomhus- och utomhusmiljöer.

Hela delområdet ingår i influensområdet för omgivningspåverkan från befintliga industriverksamhet söder om Viskan. Detta innebär att frågan kring luftmiljö och industribuller måste utredas för att klarlägga lämplig markanvändning.



Merparten av delområdet översvämmas idag vid 100-årsflöde och närheten till Viskan innebär att översvämningsfrågor samt utformningen av en ekologisk funktionell kanton behöver hanteras i ett fortsatt arbete.



I delområdet finns behov av flera gröna stråk som kopplar samman angränsande delområden, stråk och målpunkter med Viskans park. Vid utveckling av området ska säkerställas att det finns utrymme för stråken samt allmänhetens tillgång till denna.

Befintlig kulturmiljö ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling. Bland skyddsvärda kulturmiljöer finns transformatorstation, vattenverk och museum vid Ålgårds kvarn samt gamla band- och hängslefabriken med tillhörande komplementbyggnad i trä.

## Vision

Området karaktäriseras av idrottsverksamheter och blir en målpunkt för Eventdiagonalen som sträcker sig förbi Borås Arena och de andra idrottsverksamheterna och vidare mot Alideberg och område J i nordöst. Önskvärt är att bevara med anläggningar för idrott, idrottsrelaterad utbildning och friluftsliv längs med eventdiagonalen. Ett sekundärt eventstråk löper mellan område C och ishallarna i område A för att länka samman ytterligare idrottsfunktioner.

### Riktlinjer eventdiagonalen

- » utrymmen för aktivitet, vila, microparker mm anläggs längs med stråket där så är möjligt
- » förutsättningarna för att inrymma verksamhetslokaler i bottenplan ska studeras
- » gång och cykeltrafik bör prioriteras och få en framträdande roll i gaturummet
- » biltrafiken bör anpassas till oskyddade trafikanter
- » tydlig skyltning som stärker orienterbarheten

Viskans park ska löpa parallellt med Viskan och utformas med fokus på gestaltad livsmiljö och livet mellan husen. Huvudstråket går längs med Viskans södra strand medan smalare parkstråk grenar ut sig in i området C. Området ska innehålla en stadsdelspark samt minst ett torg. Dessa ska tillsammans utgöra cirka 15 procent av området. Stadsdelsparken ska utgöra cirka 13 procent av områdets totala yta.

Genom området föreslås kanaler, alternativt multifunktionella översvämningsytor med genomsläppliga material som en del av det grön- och blåstråk som främjar ekosystemtjänster och hanterar dagvatten och översvämningsfrågor.

Önskvärt är att området utvecklas med bostäder, en skola F-9, två förskolor, centrumverksamheter och i viss mån kontor.

Byggnaderna föreslås uppföras upp till 6 våningar där det högsta våningsantalet lokaliseras i kvarter mot Ålgårdsvägen i norr och Skarborgsvägen i öster.

## Föreslagen markanvändning

Området kan med fördel utvecklas för en större blandning av funktioner som ger platsen en karaktär av blandstad såsom:

- » bostäder, skola/förskola, handel, centrumverksamhet, kontor, idrottsanläggningar, Eventdiagonalen, grönstråk, dagvattenhantering/kanaler

Beroende på hantering av översvämningsfrågor samt omfattningen av omgivningspåverkan från befintliga verksamheter kan området utvecklas i olika scenarier.

### Scenario 1

Översvämningsproblematiken utreds och hanteras för att möjliggöra befintliga verksamheter vid höga vattenflöden och skyfall.

Samlad utredning av omgivningspåverkan från närliggande industriverksamhet visar att större delen av marken inte kan föreslås för ny markanvändning vilket innebär att befintlig markanvändning kvarstår.

Utformning av grön- och blåstruktur i form av parkstråk och kanaler genom området kan genomföras. Stråkens sträckningar utformas i samverkan med den tillkommande bebyggelsen och kan avvika från illustrerade sträckningar på den strategiska kartan. Eventdiagonalen etableras.

### Scenario 2

Den övergripande översvämningsproblematiken utreds och hanteras lokalt eller på en övergripande nivå.

Samlad utredning av omgivningspåverkan från närliggande industrier visar att delar av marken inte kan föreslås för ny markanvändning vilket innebär att befintlig markanvändning kvarstår i dessa delar. Områden utanför skyddszonen kan kompletteras med bostäder och skolverksamhet.

Utformning av grön- och blåstruktur i form av parkstråk och kanaler genom området kan genomföras. Utrymme säkerställs för utveckling av en ekologiskt funktionell kantzon och eventdiagonalen etableras.

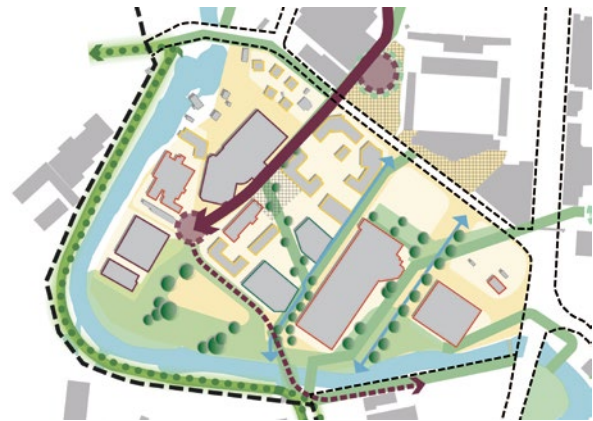
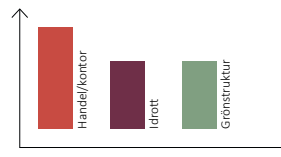
### Scenario 3

Den övergripande översvämningsproblematiken utreds och hanteras lokalt eller på en övergripande nivå.

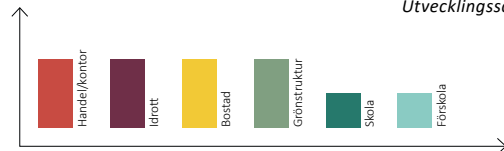
Samlad utredning av omgivningspåverkan från närliggande industrier visar att påverkan är begränsad eller att verksamhetens behov av utsläpp minskar vilket innebär att området kan kompletteras med bostäder och skolverksamhet.



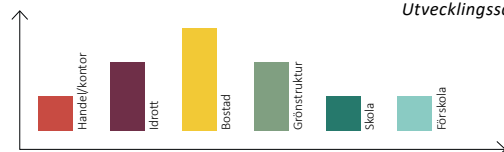
Utvecklingsscenario 1



Utvecklingsscenario 2



Utvecklingsscenario 3



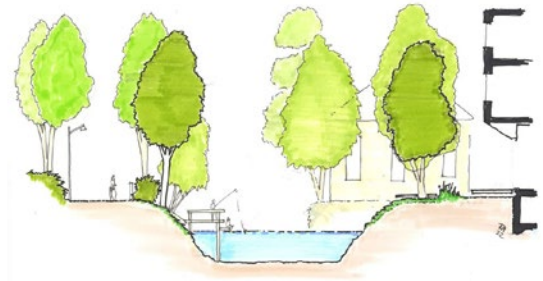


Utformning av grön- och blåstruktur i form av parkstråk och kanaler genom området kan genomföras.

Befintliga verksamheter kompletteras med bostäder och utrymme säkerställs för utveckling av en ekologiskt funktionell kantzonen och eventdiagonalen etableras.

## Utredningsbehov

- » Vid en framtida utveckling av området ska påverkan på luftmiljön och industribuller från närliggande verksamheter studeras vidare för att klargöra lämplig markanvändning samt omfattningen av denna.
- » Med anledning av närheten till Viskan ska översvämningsrisker med hänsyn till stigande vattennivåer och skyfall utredas på en övergripande nivå för hela Viskan och hanteras för att säkerställa lämpliga marknivåer och vattenavrinning innan området kan omvandlas.



Utvecklingsscenario. Snitt 1 genom område C



Utvecklingsscenario. Snitt 2 genom område C



Utvecklingsscenario. Snitt 3 genom område C



Utvecklingsscenario. Snitt 4 genom område C

### Övriga knäckfrågor

- » Buller, sammanvägd bedömning kring industribuller och trafik där scenario kring ev. behov av att producera egen ånga ska ingå.
- » En ekologiskt funktionell kantzonen ska säkerställas längs med Viskans strandkant.
- » Befintlig kulturmiljö ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling. Bland skyddsvärda kulturmiljöer finns transformatorstation, vattenverk och museum vid Ålgårds kvarn samt gamla band- och hängslefabriken med tillhörande komplementbyggnad i trä.
- » Geotekniska undersökningar kan behövas för att bedöma områdets lämplighet och eventuella nödvändiga skyddsåtgärder.
- » Strandskydd.
- » Farligt gods längs med Skaraborgsvägen.
- » Trafikflöden och ev. påverkan på Knallelandsrondellen.

# Område D

## Nuläge

Område D utgörs idag av handelsområdet Knalleland med tillhörande markparkeringar. Området inrymmer många olika aktörer och verksamheter samtidigt som det attraherar ett stort antal besökare. Det finns ett behov av att tydligare knyta samman området med Alidebergsområdet och staden som helhet.

De södra delarna av delområdet ingår i influensområdet för omgivningspåverkan från befintliga industriverksamheter i sydväst. Detta innebär att frågan kring luftmiljö måste utredas för att klarlägga lämplig markanvändning i dessa delar.



I delområdet finns behov av grönstruktur i form av grönytor som kan nyttjas för rekreation av boende i området. Strukturskissen föreslår en ny grön koppling över Skaraborgsvägen som länkar samman området till Viskans park.



För att avlasta trafikflödet på Skaraborgsvägen föreslår strukturskissen en ny underfart under järnvägen vid Mariebergsgatan samt ytterligare en anslutningspunkt vid Bergslenarondellen som flyttas österut. För att möjliggöra detta krävs intrång på privata fastigheter i området. Frågan kring lämplig trafiklösning behöver hanteras innan området exploateras för att säkerställa de övergripande trafikflödena.

I området finns Lapidus byggnad från 1960-talet, vid Skaraborgsvägen, med visst kulturhistoriskt intresse som bör beaktas i diskussion om utveckling av området. Ytterligare byggnad som inte är kulturhistoriskt definierad men som bör beaktas vid ombyggnad är Josefssons postorderbyggnad som med fördel bör bevara industrikaraktär i bottenvåningarna. I områdets sydöstra del finns även en funkisbyggnad från 1930-talet med kulturhistoriskt värde.

## Vision

Området utvecklas till en levande blandstad där befintlig handel blandas med bostäder, caféer, restauranger, grönytor och lekplatser. Området ska innehålla en närpark samt ett torg. Dessa ska tillsammans utgöra cirka 15 procent av områdets yta.

Befintliga strukturer byggs på med bostäder eller kompletteras med nya byggnadsvolymer där så är möjligt.

### Riktlinjer urbant stråk

- » Förutsättningarna för att inrymma verksamhetslokaler i bottenplan ska studeras
- » Gång och cykeltrafik bör prioriteras och få en framträdande roll i gaturummet
- » Biltrafiken bör anpassas till oskyddade trafikanter

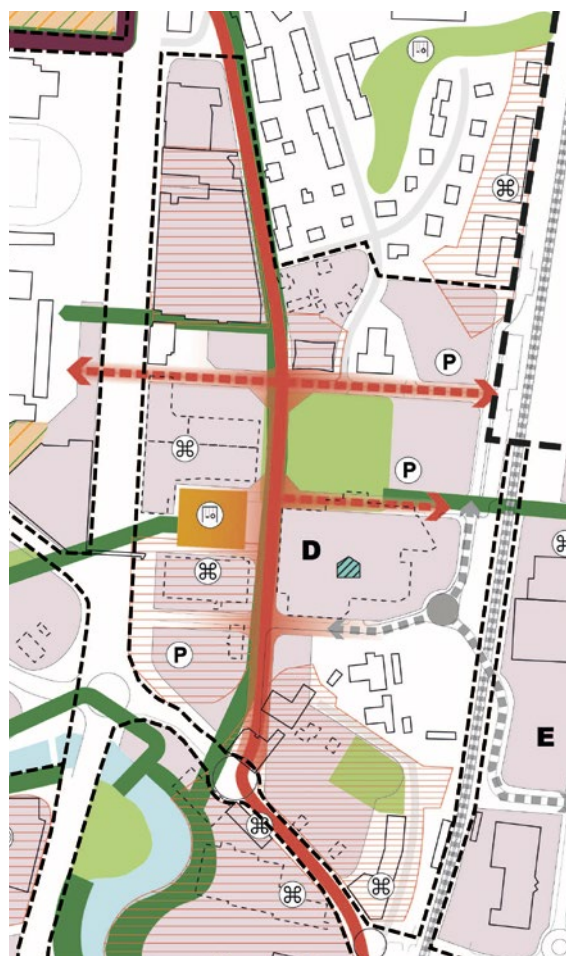
Byggnaderna föreslås uppföras upp till 5 våningar där det högre våningsantalet lokaliseras mot Skaraborgsvägen som påbyggnad till befintlig handelsverksamhet samt delar i söder som möter områdets urbana stråk.

Genom området korsar det urbana stråket som binder samman centrum med Alidebergsområdet i norr och blir en sammanhållande länk med tydliga målpunkter som stärker områdets karaktär av handelsområde. Ett sekundärt urbant stråk bildar en länk till Borås arena och skapar en koppling för publikflöden vid matcher och evenemang.

Den nya trafiklösningen rätar upp befintlig gatustruktur vilket ger bättre flöden och siktlinjer.

Markparkeringen omlokaliseras till gemensamma parkeringsanläggningar vilket ger förutsättningar för ny byggnation som stärker stadsdelens struktur och ökar orienterbarheten i området.

Inom området finns behov av ytor för en etablering av ny förskola där antalet bostäder påverkar hur många avdelningar som behövs.



Delområde D, strategisk karta

## Föreslagen markanvändning

Området kan med fördel utvecklas för en större blandning av funktioner som ger platsen en karaktär av blandstad såsom:

- » bostäder, förskola, handel, centrumverksamheter, kontor, hotell, grönytor, lekplats, parkering, urbant stråk

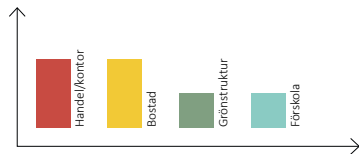
Beroende på omfattningen av omgivningspåverkan från närliggande verksamheter samt val av trafiklösning kan området utvecklas i olika scenarier.

### Scenario 1

Den samlade utredningen av omgivningspåverkan visar att de södra delarna av delområdet inte kan föreslås för ny markanvändning vilket innebär att befintlig markanvändning kvarstår.

Strukturskissens föreslagna trafiklösning och det urbana stråket byggs ut.

Grönstruktur i form av etablering av grönyta och lekplats genomförs.

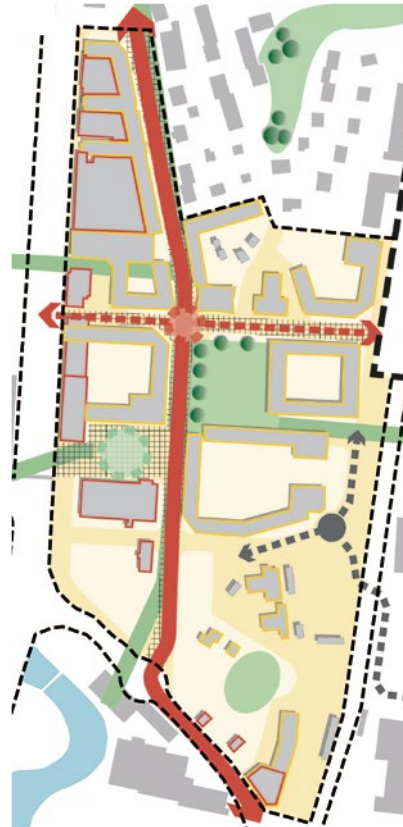
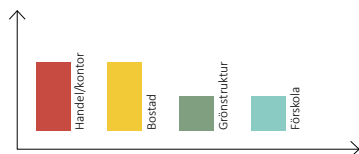


### Scenario 2

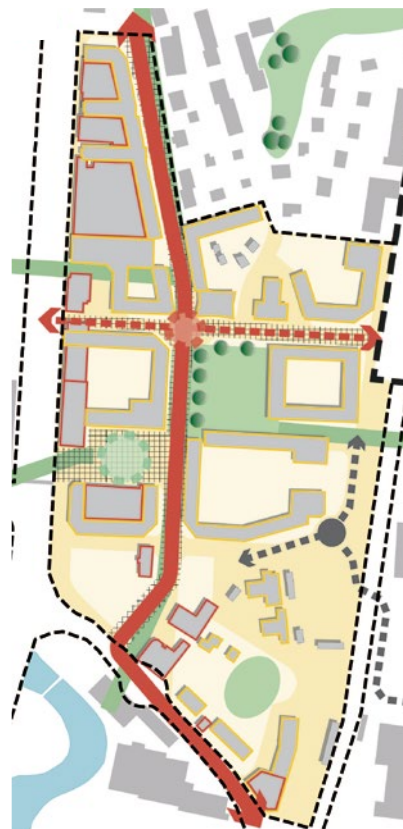
Den samlade utredningen av omgivningspåverkan visar att de södra delarna av delområdet kan nyttjas för känslig markanvändning vilket innebär att bostäder, förskola etc. kan etableras i denna del.

Strukturskissens föreslagna trafiklösning där gatusystemet rätas ut genomförs inte. Istället anläggs rondellen vid Mariebergsgatan och befintlig gatustruktur kvarstår.

Grönstruktur i form av etablering av grönyta och lekplats genomförs.



Utvecklingsscenario 1



Utvecklingsscenario 2

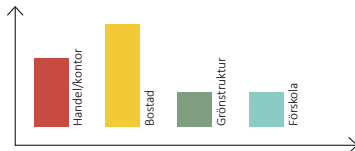


### Scenario 3

Den samlade utredningen av omgivningspåverkan visar att de södra delarna av delområdet kan nyttjas för känslig markanvändning vilket innebär att bostäder, förskola etc. kan etableras i denna del.

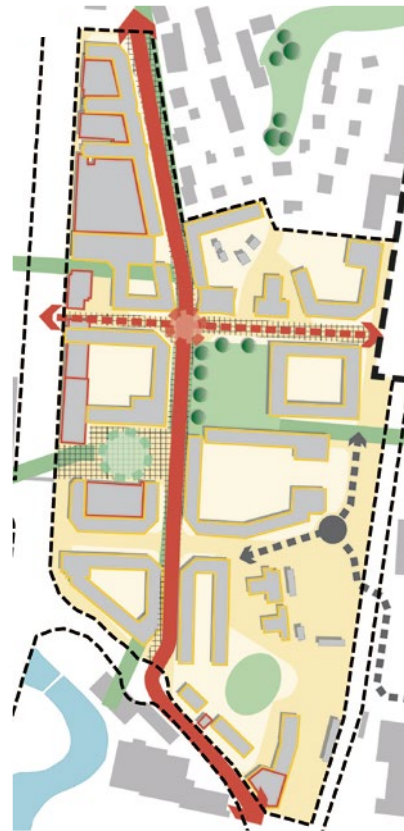
Strukturskissens föreslagna trafiklösning och det urbana stråket byggs ut.

Grönstruktur i form av etablering av grönyta och lekplats genomförs.



### Utredningsbehov

- » Vid en framtida utveckling av området ska påverkan på luftmiljön från närliggande verksamheter studeras vidare för att klargöra lämplig markanvändning samt omfattningen av denna.
- » Trafiklösning för Knallelandsrundellen, Bergslenarundellen, Albanorundellen samt järnvägs korsningen behöver lösas för att möjliggöra utbyggnad av området.
- » För att kunna hitta lösningar för samnyttjande av parkeringar, trafiklösningar, ytor för grönstruktur samt hantering av buller, farligt gods etc. föreslås att ett helhetsgrepp tas kring området genom en samverkansprocess med berörda intressenter.



Utvecklingsscenario 3

#### Övriga knäckfrågor

- » Buller från vägtrafik och järnväg.
- » Vibrationer från järnväg.
- » Farligt gods i anslutning till Skaraborgsvägen samt järnväg.
- » Omgivningspåverkan från Arenaområdet i form av buller, ljusstörningar etc.
- » Befintlig kulturmiljö ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling.

# Område E

## Nuläge

Område E utgörs idag av ett mindre verksamhets-/industriområde som bland annat inrymmer polisutbildningens lokaler.



För att avlasta trafikflödet på Skaraborgsvägen föreslår strukturskissen en ny underfart under järnvägen vid Mariebergsgatan. Vid utveckling av området behöver utrymme för trafiklösningen i anslutning till Mariebergsgatan med ny underfart under järnvägen beaktas för att möjliggöra en framtida koppling till Brahegatan.

Området är utsatt för buller från väg och järnväg samt farligt gods transporter på järnvägen vilket påverkar hur man kan placera byggnationen i området.

I norra delen av polisutbildningens verksamhetslokaler finns delar av en funkisbyggnad från 1940-talet med kulturhistoriskt värde som bör beaktas vid utveckling av området. I södra delen av område E finns en tegelbyggnad från 1910-talet som även den bör vara med i diskussion vid vidare utveckling.

## Vision

Området kompletteras med bostäder och skapar en förlängning av bebyggelsen i Norrmalm och bidrar till att länka samman Norrmalm med Knalleland.

Barriären som järnvägen skapar genom området blir mindre och det upplevda avståndet till Knalleland och idrottsanläggningarna minskar.

En blandning av bostäder och verksamheter ger liv i området och stärker tryggheten över dygnets alla timmar.

Verksamhetslokaler i anslutning till polisutbildnings lokaler föreslås uppföras i 5 våningar. Bostadsbebyggelse kan med fördel uppföras i lägre skala för att möta intilliggande villaområden.

## Föreslagen markanvändning

Området kan med fördel utvecklas för en större blandning av funktioner som ger platsen en karaktär av blandstad såsom:

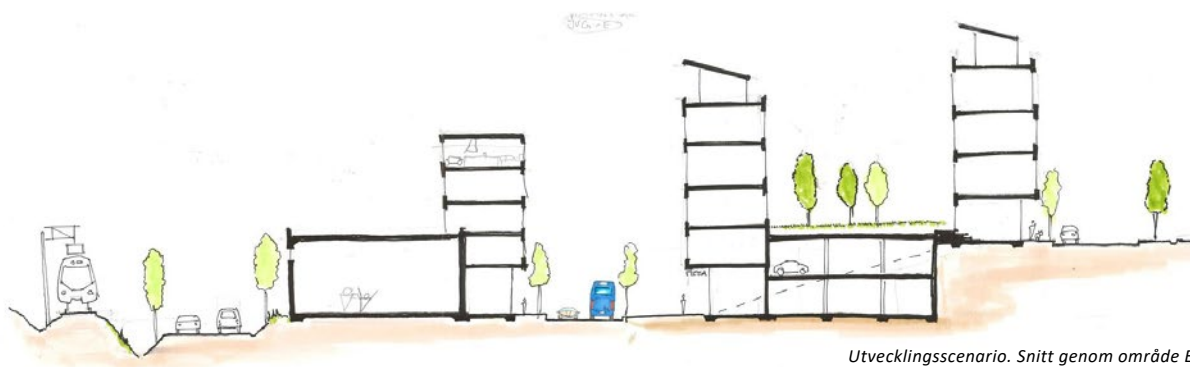
- » verksamheter, bostäder, kontor och utbildningslokaler



Delområde E, strategisk karta

### Övriga knäckfrågor

- » Buller från vägtrafik och järnväg
- » Vibrationer från järnväg
- » Farligt gods i anslutning till järnvägen
- » Ev. störningar från befintliga verksamheter i området genom ex. buller, trafik etc.
- » Befintlig kulturmiljö ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling.



Utvecklingsscenario. Snitt genom område E

# Område F

## Nuläge

Området utgörs idag till största delen av idrottsanläggningar och Borås arena samt handel. Huvudläktare på Ryavallen, samt dess vallar runtomkring, är skyddad i detaljplan med K-bestämmelser.



Merparten av delområdet översvämmas idag vid 100-årsflöde vilket innebär att översvämningsfrågor behöver hanteras i ett fortsatt arbete.

## Vision

Områdets funktion som event- och idrottsområde stärks och entrén till Borås arena förtydligas och stärkes med ett tydligt entrétorg med grön karaktär.

Eventdiagonalen sträcker sig genom området och binder samman de olika idrottsfunktionerna i närområdet. Längs stråket anläggs microparker och utrymmen som uppmuntrar till aktivitet och vila.

### Riktlinjer eventdiagonalen

- » utrymmen för aktivitet, vila, microparker mm anläggs längs med stråket där så är möjligt
- » förutsättningarna för att inrymma verksamhetslokaler i bottenplan ska studeras
- » gång och cykeltrafik bör prioriteras och få en framträdande roll i gaturummet
- » biltrafiken bör anpassas till oskyddade trafikanter
- » tydlig skyltning som stärker orienterbarheten

I området sydöstra del möts det sekundära urbana stråket och ett av de förlängda grönstråken från Viskans park vilket stärker kopplingarna mellan strukturskissens olika delar. Entrén till Borås arena förtydligas och stärkes med ett tydligt entrétorg med grön karaktär. Området väster om arenan utvecklas även den som ett grönt torg.

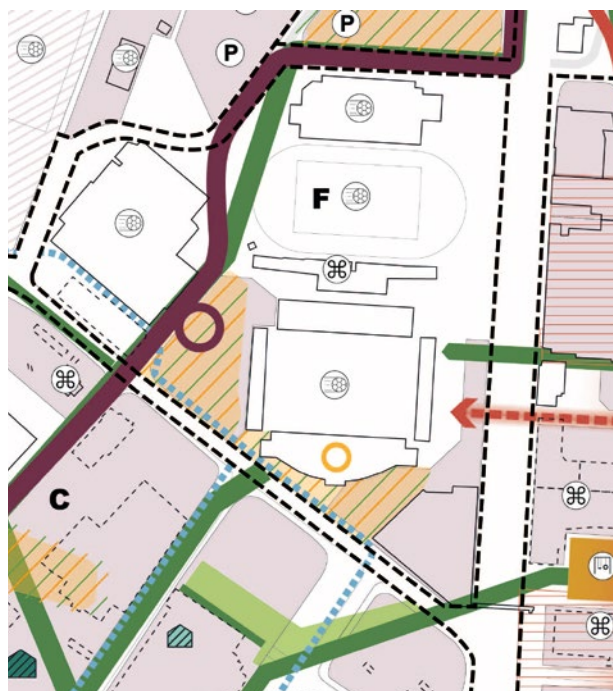
## Föreslagen markanvändning

För att säkerställa den pågående markanvändningen som arenaområde föreslås att inga nya bostäder tillkommer i området. Funktioner som med fördel kan utvecklas i området är:

- » idrottsanläggning, besöksanläggning, arena, kontor, handel, centrumverksamheter, hotell, eventdiagonalen, grönstråk, entréplats

## Utredningsbehov

- » Med anledning av att området översvämmas vid 100-årsflöde ska översvämningsrisker med hänsyn till stigande vattennivåer och skyfall utredas på en övergripande nivå för hela Viskan och hanteras för att säkerställa lämpliga marknivåer och vattenavrinning.



Delområde E, strategisk karta

### Övriga knäckfrågor

- » Färligt gods i anslutning till Skaraborgsvägen.
- » Befintlig kulturmiljö ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling.



# Område G

## Nuläge

Området utgörs idag till största delen av idrottsanläggningar, friluftsområden samt camping och stugby. Inom området finns även två grundskolor som avses vara kvar. Från området nås naturreservatet Rya åsar.



Merparten av delområdet översvämmas idag vid 100-årsflöde och närheten till Viskan innebär att översvämningsfrågor samt utformningen av en ekologiskt funktionell kanton behöver hanteras i ett fortsatt arbete.



I delområdet föreslås en förlängning av Viskans park. Vid utveckling av området ska säkerställas att det finns utrymme för parken samt allmänhetens tillgång till denna.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer som med fördel bör beaktas vid framtida utveckling är Saltemad gård som ligger till grund för campingområdet samt Engelska skolans byggnad från 1928.



Delområde G, strategisk karta

## Vision

Områdets karaktär som grön-, idrotts- och rekreationsområdet förstärks genom att Viskans park förlängs genom området vilket ger en tydligare koppling till resten av staden. Nya entrépunkter till Rya åsar väster om området blir ytterligare en förstärkning av platsens gröna karaktär.

Befintliga verksamheter finns kvar och har möjlighet att utvecklas. Framförallt finns möjlighet till kapacitetshöjning vid Ryda Sportfält i områdets norra delar.

För att hantera översvämning uppförs multifunktionella översvämningssytor där marken nyttjas för uppsamling av vatten vid skyfall samt för idrott och rekreation vid torra perioder.

Marken i anslutning till Engelska skolan byggs om för att inrymma parkering mot idrottsarenorna vilket samtidigt skapar utrymme för en utbyggd skolgård på det övre planet.

## Föreslagen markanvändning

För att säkerställa den pågående markanvändningen som besöks- och rekreationsområde föreslås att inga nya bostäder tillkommer i området. Funktioner som med fördel kan utvecklas i området är:

- » idrottsanläggning, camping, stugby, skola, rörligt friluftsliv, multifunktionella översvämningssytor

## Utredningsbehov

- » Med anledning av närheten till Viskan ska översvämningssrisker med hänsyn till stigande vattennivåer och skyfall utredas på en övergripande nivå för hela Viskan och hanteras för att säkerställa lämpliga marknivåer och vattenavrinning.

### Övriga knäckfrågor

- » En ekologiskt funktionell kantzon ska säkerställas längs med Viskans strandkant.
- » Strandskydd.
- » Ev. behov av gemensam parkeringslösning med område H.
- » Befintlig kulturmiljö ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling.



Vy över Viskan och Borås camping. Foto: Sweco

# Område H

## Nuläge

Området är idag ett bostadsområde med en förskola samt en parkeringsyta längs med Erikslundsplatsen.

## Vision

För att stärka gaturummet och eventdiagonalen som passerar längs med Erikslundsplatsen kompletteras området med fler bostäder och centrumverksamheter.

I norr skapas ett grönstråk mellan Alidebergsområdet och vidare mot Rya åsar via campingen. Stråket kan med fördel utformas med grön karaktär och vara en del av upplevelsekonceptet med nya vandringsleder och fokus på aktivitet. Ytan i norr formas med nya funktioner för att stärka kopplingen över Skaraborgsvägen och bli en del av stråket.

Grönnytan i områdets västra del bevaras som viktig närpark för boende i området.

Byggnaderna föreslås uppföras upp till 5 våningar där det högre våningsantalet föreslås lokaliseras mot eventdiagonalen och Ryahallen i söder.

## Föreslagen markanvändning

Området föreslås framförallt att kompletteras med nya bostäder. I norra delen kan möjligheten för att upprätta en livsmedelsbutik prövas. Funktioner som med fördel kan utvecklas i området är:

- » bostäder, centrumverksamheter, livsmedelsbutik



Delområde H, strategisk karta

## Utredningsbehov

Inga av de övergripande utredningsbehoven påverkar området.

### Övriga knäckfrågor

- » Farligt gods längs med Skaraborgsvägen.
- » Buller från trafik på angränsande vägar.
- » Störningar från Arenaområdet med buller och ljus.
- » Ev. behov av gemensam parkeringslösning med område G.



# Område I

## Nuläge

Området inrymmer idag ett bostadsområde samt en förskola.

## Vision

Befintliga bostäder och förskola kompletteras med fler bostäder. Genom att etablera fler verksamheter och bostäder längs med Skaraborgsvägen skapas en ny entrépunkt mot Alidebergsområdet. Byggnaderna föreslås uppföras upp till 5 våningar där det högre våningsantalet föreslås lokaliseras mot Alidelundsgatan.

Genom områdets västra del möts eventdiagonalen och det urbana stråket och fortsätter sedan mot Alidebergsområdet. Här finns möjlighet att utveckla en grön urban mötesplats. Längs med de bägge stråken skapas utrymme för centrumverksamheter, micro-parker, ytor för vila och aktivitet.

## Föreslagen markanvändning

Området föreslås framförallt att kompletteras med:

- » bostäder, centrumverksamheter



Delområde I, strategisk karta

## Utredningsbehov

Inga av de övergripande utredningsbehoven påverkar området.

### Övriga knäckfrågor

- » Farligt gods längs med Skaraborgsvägen och järnvägen.
- » Buller från järnväg och trafik på angränsande gator.

# Område J

## Nuläge

Området består idag av olika besöks- och eventanläggningar som djurpark, lekland, Alidebergsbadet, simarena och äventyrspark. Samtliga verksamheter ska ha möjlighet att fortsätta bedrivas och utvecklas efter behov och utredningar pågår i dagsläget kring en utbyggnad av Borås Simarena, västerut på delar av områdets stora parkeringsyta.

Området inrymmer många olika aktörer och verksamheter samtidigt som det attraherar ett stort antal besökare. Området har stor utvecklingspotential och det finns ett behov av att tydligare knyta samman området med Knalleland och staden som helhet.

Inom området finns kulturminnesvärda byggnader i form av Parkhallen i söder och Parkteatern i norr som ska beaktas vid utvecklingen av området.

## Vision

Alidebergsområdets karaktär som målpunkt för idrott och event stärks och vidareutvecklas genom att skapa utrymme för fler funktioner och en ny entré.

För att stärka kopplingarna mellan området och den övriga staden leds det urbana stråket och eventdiagonalen till området där Wilenplatsen och de befintliga verksamheterna är en naturlig målpunkt. Genom att synliggöra områdets entré samt tillföra en genare entré för besökare till fots eller med cykel stärks tillgängligheten till området och orienterbarheten förbättras.

För att stärka kopplingen mellan Knalleland och Rya åsar skapas ett öst-västligt stråk mellan Wilenplatsen och Rya åsar via campingen.

En ny mötesplats med en park och ett nytt entrétorg placeras centralt i området i anslutning till Wilenplatsen vilket bidrar till att göra området mer levande och tillgängligt för alla. Gratisaktiviteter kan med fördel finnas i parken men lämpliga aktiviteter ska beaktas i förhållande till de befintliga verksamheterna. I parken ska också multifunktionella dagvattenlösningar finnas.

Ny bebyggelse kan med fördel utformas och placeras så att den minskar trafikbullret från Skaraborgsvägen. Utbyggnad av befintlig simarena ska möjliggöras. Det stora besökstrycket medför att det kan finnas behov av faciliteter såsom restauranger, logi och hygien vilket ska beaktas i ett fortsatt arbete.

För att ge utrymme för fler funktioner i området omlokaliseras befintliga markparkeringar till en gemensam parkeringsanläggning.



Delområde I, strategisk karta

## Föreslagen markanvändning

Området föreslås framförallt att kvarstå för besöksverksamheter.

- » besöksverksamheter, event, idrottsanläggningar, park, entrétorg, entré för besökare till fots eller med cykel, koppling till det urbana stråket och eventdiagonalen, restauranger, caféer, hygienfaciliteter, övernattningsmöjligheter, parkeringsanläggning

## Utredningsbehov

Inga av de övergripande utredningsbehoven påverkar område.

### Övriga knäckfrågor

- » För att kunna nyttja befintlig markparkering för ny markanvändning krävs en ny parkeringslösning som med fördel kan samnyttjas av verksamheterna i området. För att hitta lämplig lösning behöver parkeringsbehov, möjligheter för ev. samnyttjande samt placering av anläggningen utredas.
- » Behov av övernattningsmöjligheter i form av hotell.
- » Farligt gods längs med Skaraborgsvägen.
- » Parkeringsbehov, möjligheter för samnyttjande samt placering av anläggning.
- » Buller från angränsande vägar.
- » Befintlig kulturmiljö ska beaktas och skyddas vid framtida utveckling.

# Område K

## Nuläge

Området är idag ett verksamhetsområde som föreslås omvandlas till ett bostadsområde. Norr om området, utanför strukturskissens avgränsning, finns verksamheter som kan ge upphov till omgivningspåverkan med utsläpp och industribuller vilket kan medföra begränsningar för att utveckla området för känslig markanvändning såsom bostäder, skola och förskola. Området ligger i direkt anslutning till Ryda Sportfält och med närhet till det attraktiva friluftsområdet och naturreservatet Rya åsar.

Bland befintliga byggnader kan eventuellt kulturvärde finnas i en fasadfront på en verksamhetslokal.

## Vision

Vid komplettering av bostäder skapas en förlängning av bebyggelsen i Sjöbo som bidrar till att länka samman Sjöbo med Knalleland i nordväst. En blandning av bostäder och verksamheter ger liv i området och stärker tryggheten över dygnets alla timmar och den omgivande naturen med Rya åsar och Viskan bidrar till en grön karaktär i området.

Kopplingar till Rya åsar bör förstärkas för att bjuda in friluftsområdet ännu mer i det nya området.

## Föreslagen markanvändning

Området föreslås framförallt att kompletteras med nya bostäder. Vid behov kan centrumverksamheter och förskola föreslås i området för att tillgodose tillgänglighet till service och förskoleplatser beroende på bostadsutveckling.

- » bostäder, förskola, centrumverksamheter, idrottshall



Delområde I, strategisk karta

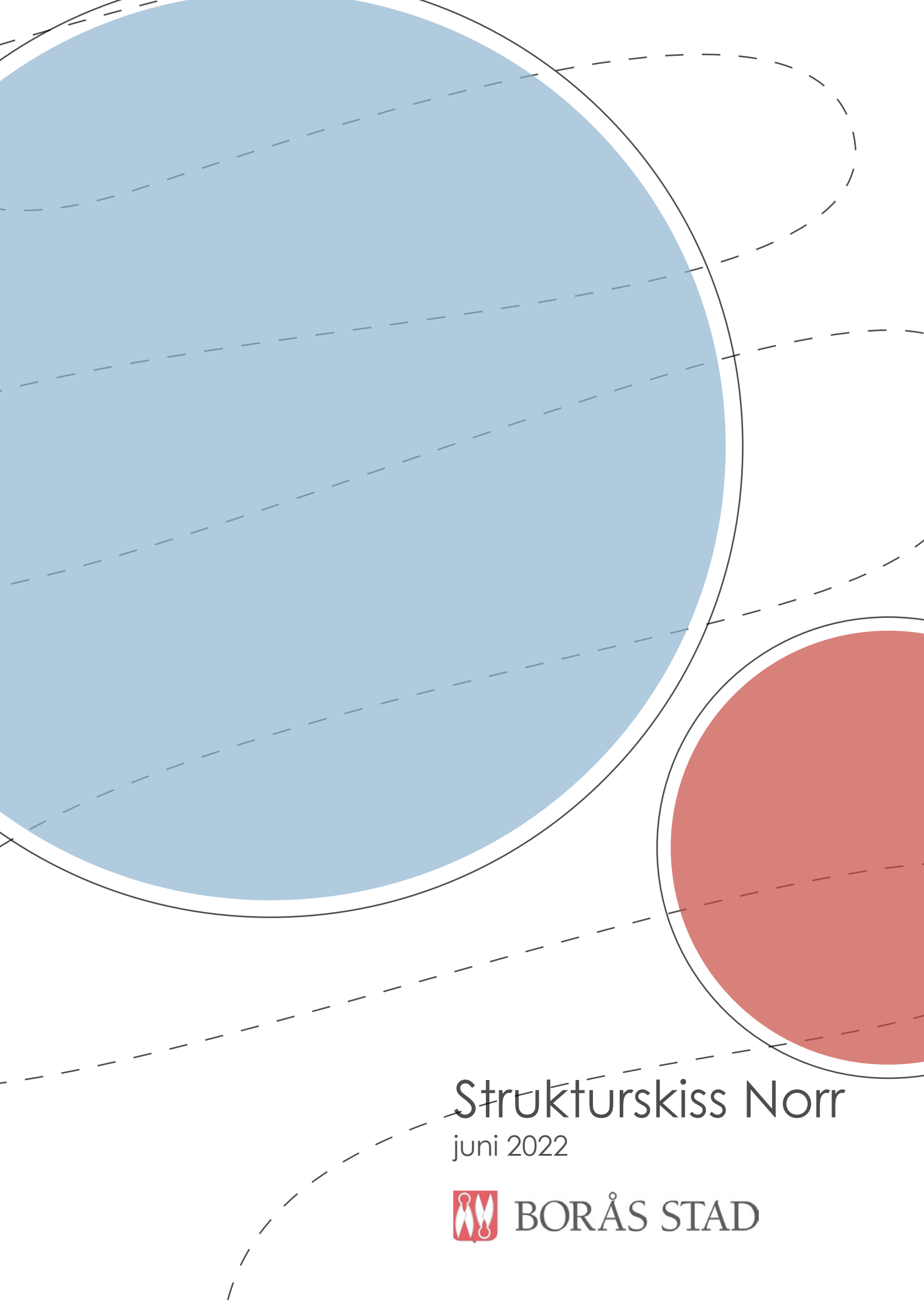
## Utredningsbehov

Inga av de övergripande utredningsbehoven påverkar området.

### Övriga knäckfrågor

- » Omgivningspåverkan från befintliga verksamheter i norr.
- » Eventuell kulturvärde i befintliga verksamhetsbyggnader bör beaktas och skyddas vid framtida utveckling.





# Strukturskiss Norr

juni 2022



BORÅS STAD