



Granskningsmöte 15 april

Detaljplan för Bosnäs
Välkomna!



BORÅS
STAD

Dagordning Granskningsmöte 15 april

Kl 17 Inledning och presentation 10 min
 Information om detaljplanen 40 min

Kl 17:50 PAUS 10 min

Kl 18 Gemensam frågestund 30 min

Kl 18:30 Gemensamt möte slut, tid för enskilda frågor till handläggare 30 min

Kl 19 Granskningsmötet är slut



BORÅS
STAD

Från Borås Stad - Samhällsbyggnadsnämnden (SBN)

Morgan Hjalmarsson (L)	Ordförande
Bengt-Arne Bohlin (S)	Förste vice ordförande
Sanne Norqvist (S)	Ledamot
Hans Thornander (KD)	Ledamot
Jan Nilsson (SD)	Ledamot
Sofia Ström (S)	Ersättare



BORÅS
STAD

Från Borås Stad

Michaela Kleman	Chef för Plan- och bygglovsavdelningen,	Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF)
Elena Eckhardt	Planarkitekt, handläggare för detaljplanen	SBF
Lisa Marklinder	Planarkitekt, bitr. handläggare för detaljplanen	SBF
Jennyann Karlsson	Byggledare på Mark- och exploatering	SBF
Daniel Markänger	Fastighetskonsult från Torkel Öste fastighetskonsulter AB för Mark- och exploatering,	SBF
Aneth Tolfsson	Verksamhetsutvecklare badplatser	Fritids- och folkhälsoförvaltningen
Anders Hägerström	Chef på Park-och skogsavdelningen	Tekniska förvaltningen (TEK)
Per Söderqvist	Chef på Gatuavdelningen	TEK
Jan-Åke Claesson	Enhetschef Trafik	TEK
Mikael Barsk	Entreprenaderingenjör Drift	TEK
Kristin Haglund	Belysningsingenjör Drift	TEK
Johan Sabel	Projektledare för VA-utbyggnad från JHS Projektledning för Borås Energi och Miljö	

Syfte med detaljplanen

- Att underlätta för permanentboende genom större byggrätter i samband med att kommunalt VA byggs ut.
- Att tillskapa fler tomter som bidrar till bättre ekonomi i VA-utbyggnaden.
- Utveckla friluftslivet med en allmän badplats och kanotuthyrning.
- Skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse



BORÅS
STAD

Bakgrund detaljplanen

- 2005 Kommunfullmäktige godkänner planprogram och ger i uppdrag att upprätta detaljplan
- 2008 Samråd varefter planarbetet pausas
- 2020 Planarbetet påbörjas igen. Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) beslutar att prioritera planen i verksamhetsplanen för 2020. Tidigt informationsmöte i Bosnäs.
- 2021 SBN beslutar om samråd, **SAMRÅD** juni till aug. Samrådsmöte - digitalt.
- 2022 Detaljplanen pausas
- 2024 SBN beslutar om granskning, **GRANSKNING** under 21 mars 21- maj.



Tidigare ställningstaganden

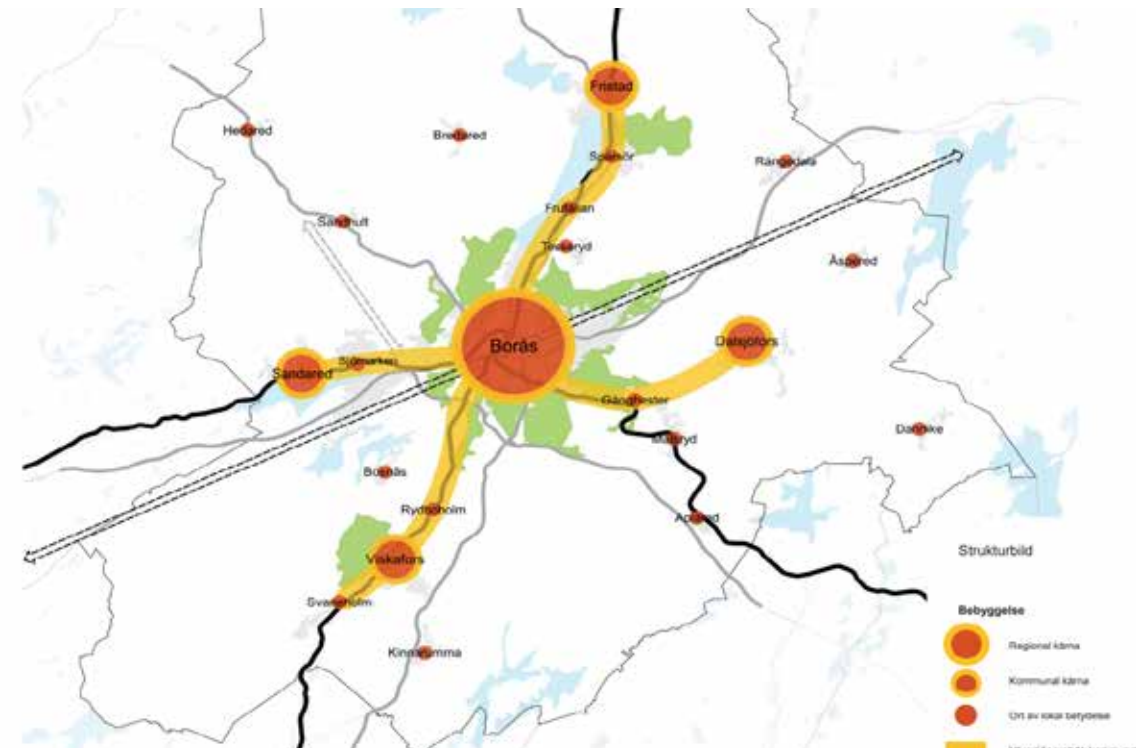
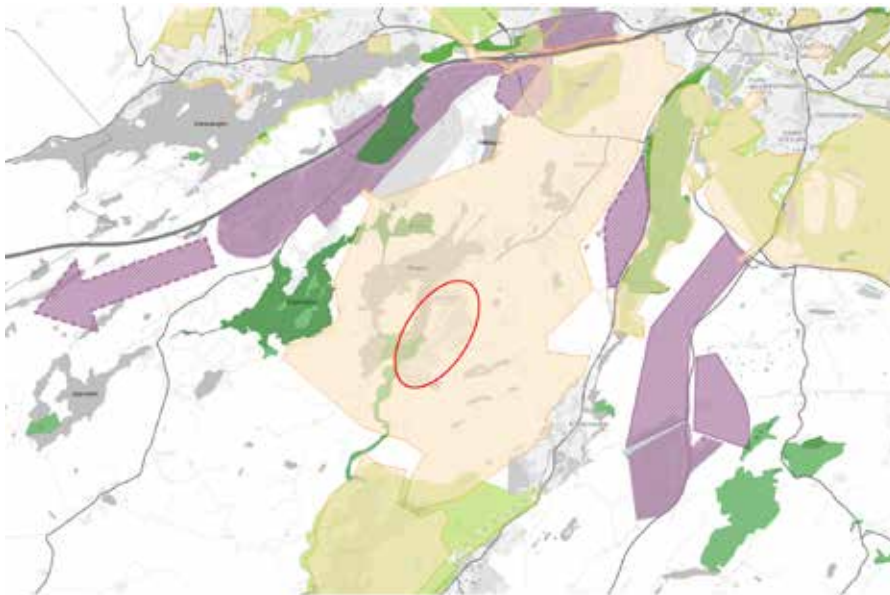
VA-plan 2016

Bosnäs VA-utbyggnadsområde Prio 1

Översiksplan 2019

Detaljplanen är förenlig med ÖP

- Ort av lokal betydelse Möjlighet att växa genom kvarboende och inflyttning
- VA utbyggnadsområden Nya detaljplaner görs för att utöka byggrätt och gynna VA-utbyggnad genom fler tomter.
- Höga friluftsvärden Utveckla friluftslivet



BORÅS
STAD

Information om detaljplanen

- Detaljplaneprocessen
- Gällande byggnadsplan
- Samrådsförslaget och inkomna synpunkter

Granskningsförslaget:

- Byggrätt
- Nya och utökade tomter
- Naturmark, badplatsen vid Lilla Bosnäs mm
- Trafik
- Omprövning av gemensamhetsanläggningar
- Skyfall och dagvatten
- VA



BORÅS
STAD

Detaljplaneprocessen

Tidplan inför antagande:

Planen prövas med utökat förfarande.

Granskningstid 21 mars – 21 maj.

Efter granskning bearbetas inkomna synpunkter och en antagandehandling tas fram.

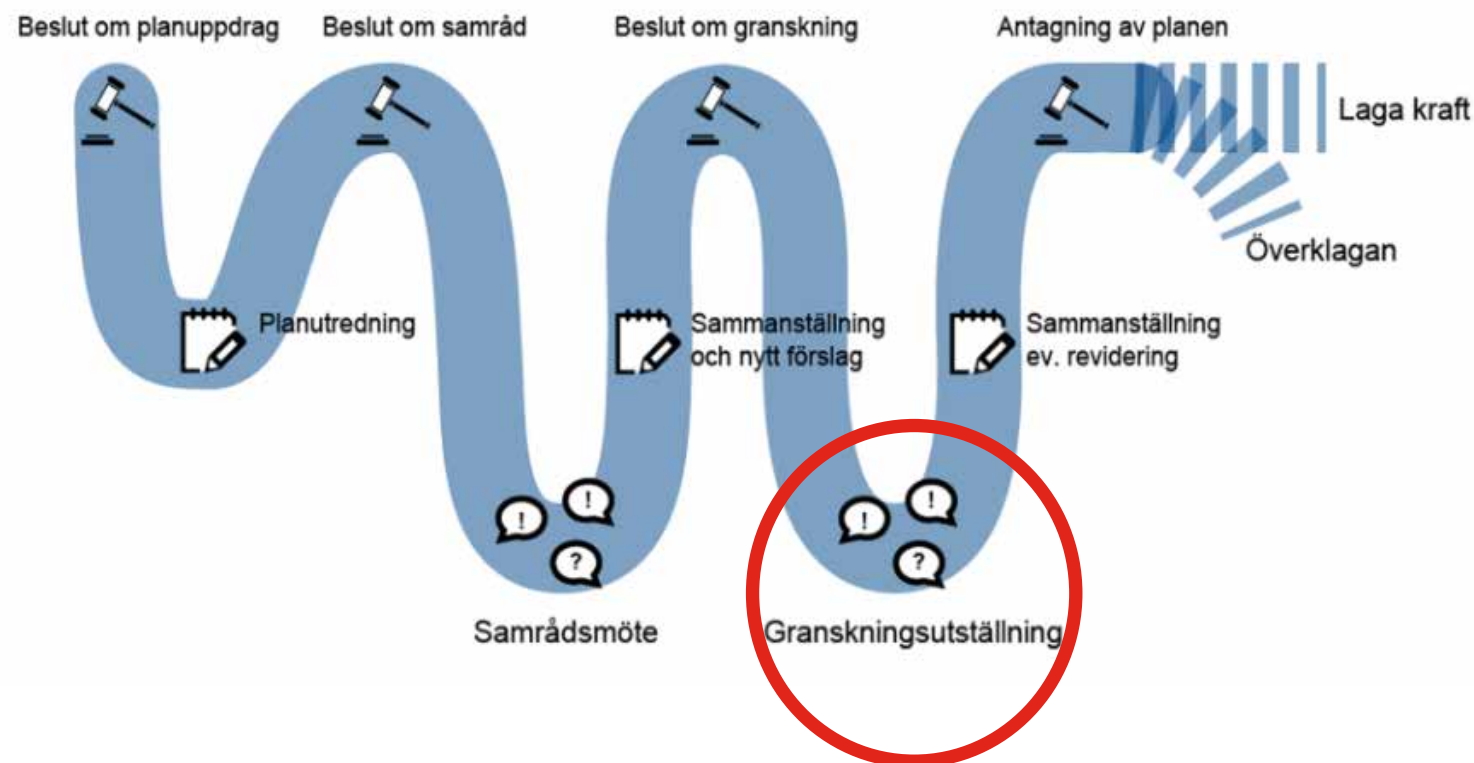
Godkännande i
Samhällsbyggnadsnämnden och
Kommunstyrelsen innan antagande
i Kommunfullmäktige under hösten.

Finns önskemål om ett extra möte med styrelsen?

Boka gärna in möte med handläggare för enskilda frågor.

Synpunkter skriftligt senast 21 maj till detaljplanering@boras.se

Skriftliga synpunkter från berörda under samråd eller granskning ger rätt att överklaga detaljplanen.



BORÅS
STAD

Planhemsidan boras.se/bosnäs

Kort info om detaljplanen

Planhandlingar och utredningar för nedladdning.

Boka tid med planhandläggare

Kontaktinformation

Obs! Prenumerera för att få mail om att planhemsidan uppdaterats med ny information.

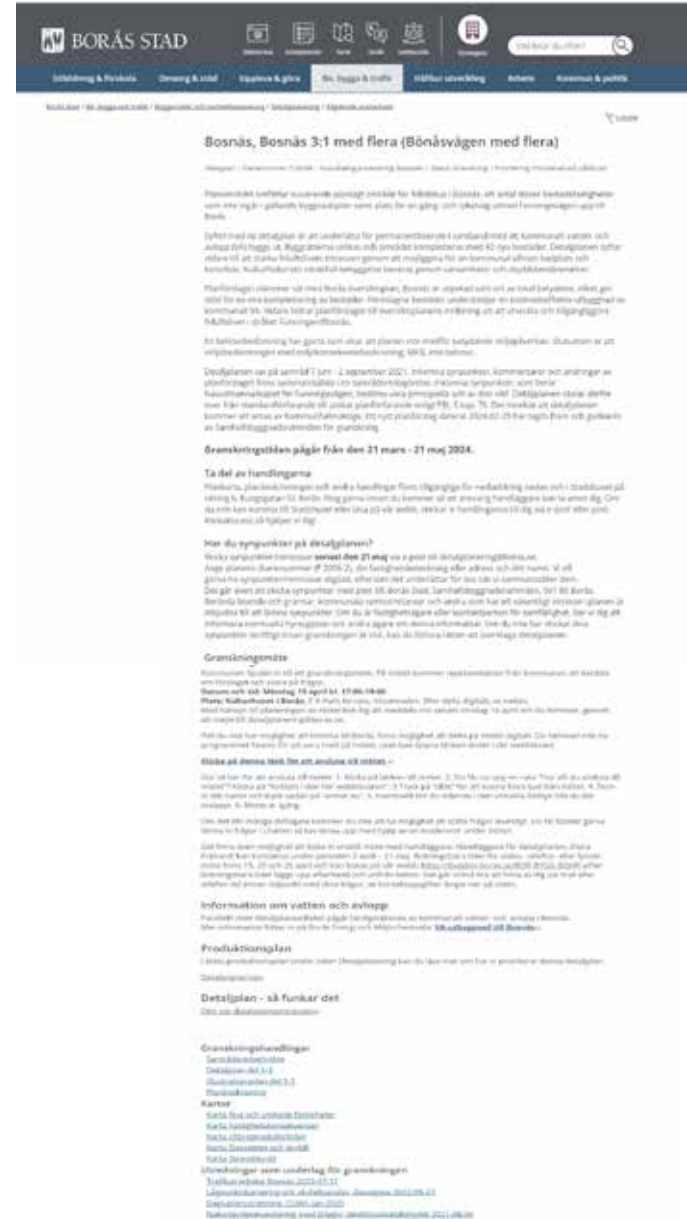
 Prenumerera

Genom att fylla i din e-post här nedanför kan du prenumerera på information om detaljplansarbete i Bosnäs.

 Prenumerera

☐ Avsluta prenumeration

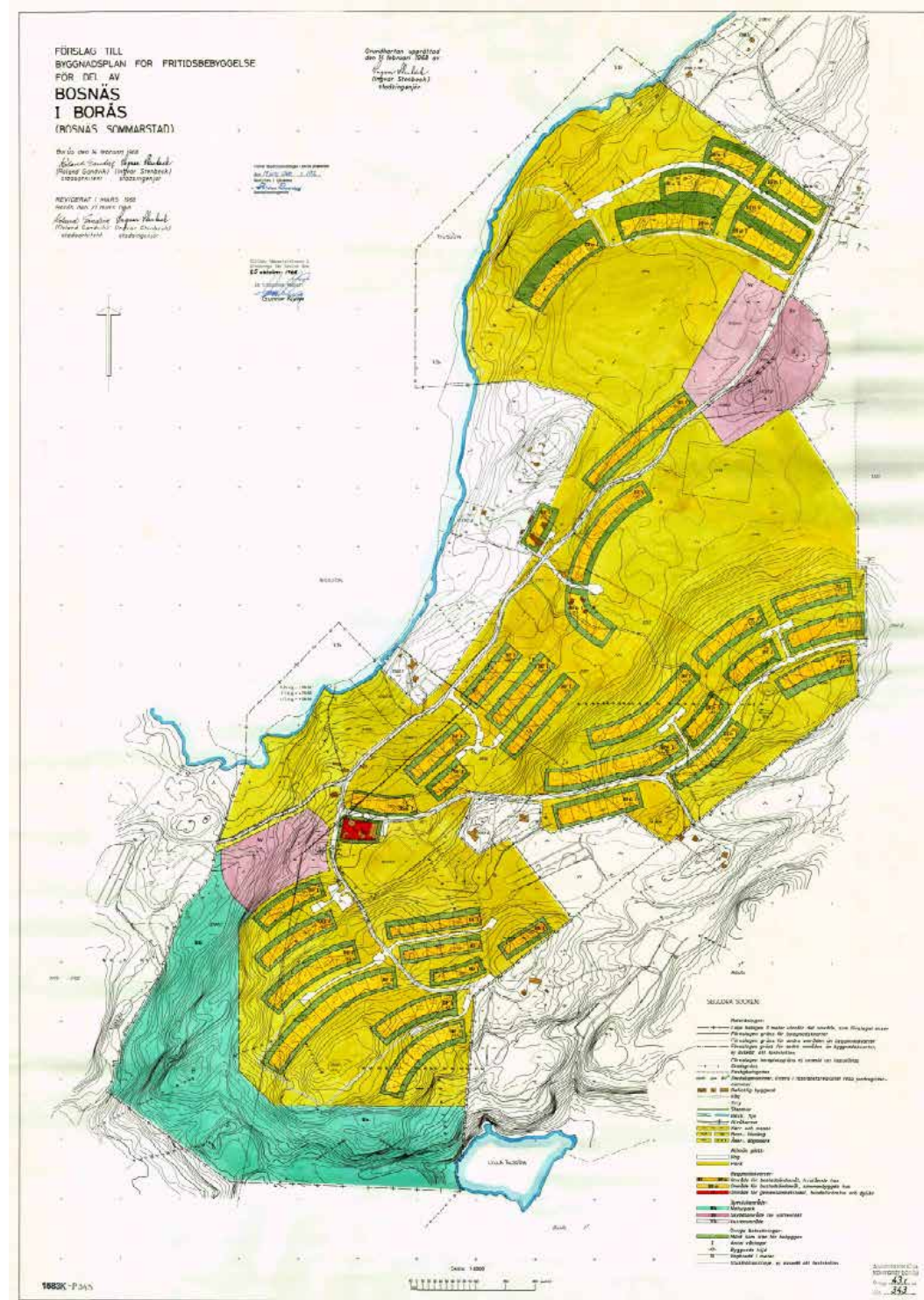
OK



**BORÅS
STAD**

Byggnadsplan från 1968

A photograph of a small, single-story yellow house with a black roof and two chimneys. The house has white-trimmed windows and a white door. It is situated in a grassy yard with some low-lying plants and a large rock in the foreground. In the background, there is a red house partially obscured by trees. The trees are mostly bare, suggesting autumn or winter.



ILLUSTRATIONSKARTA

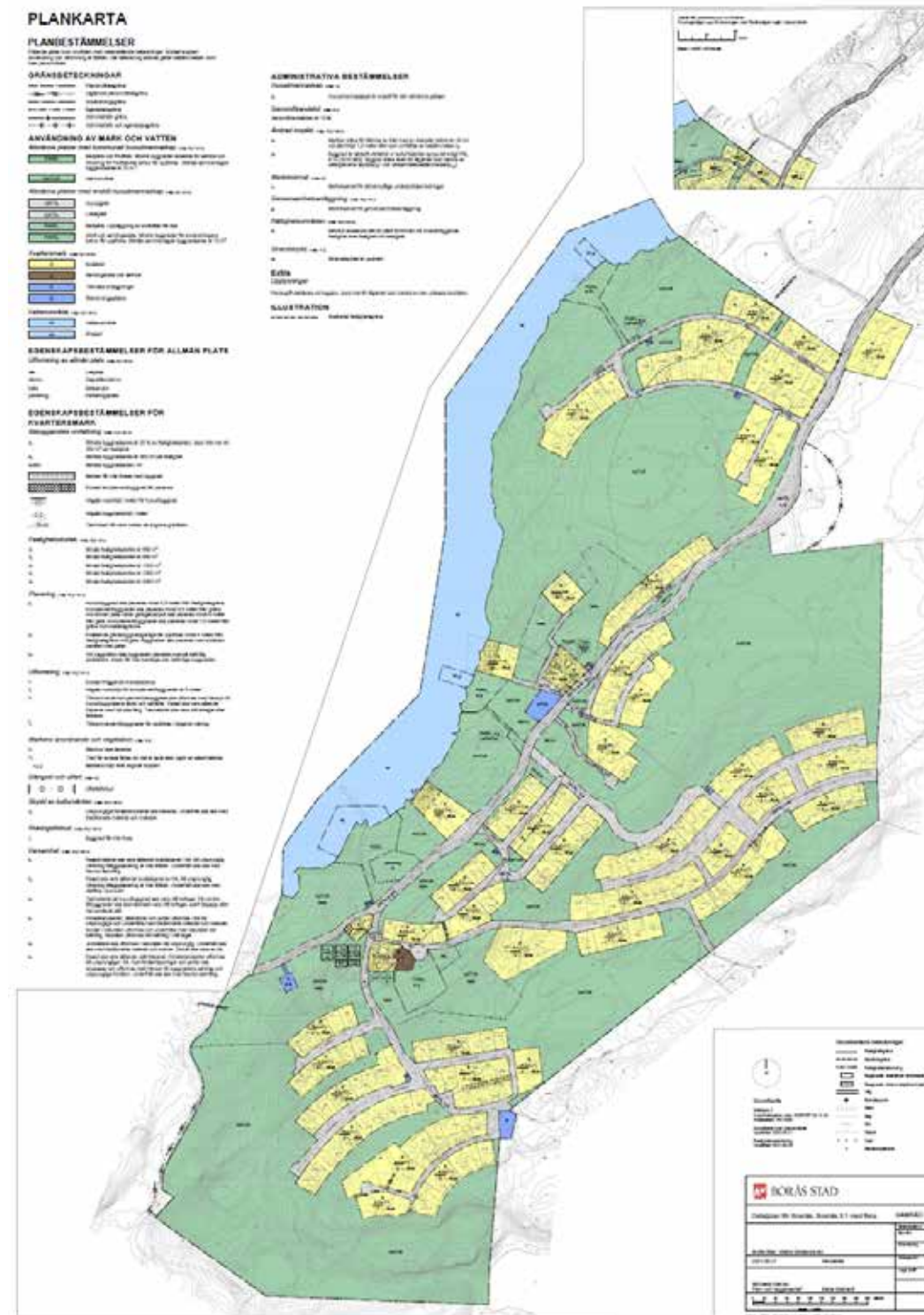
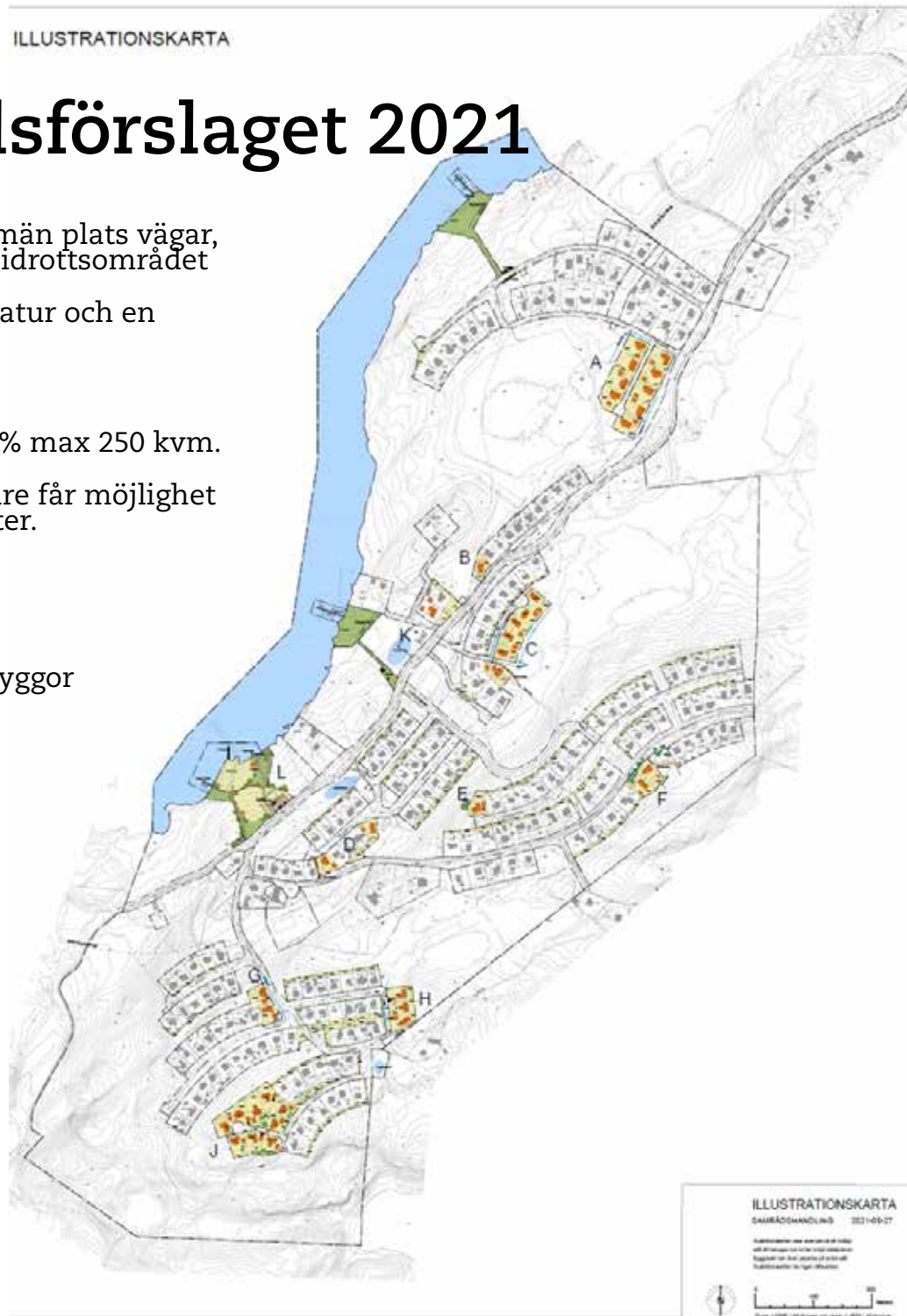
Kommunalt hms natur och en badplats

Utökad byggrätt 20% max 250 kvm.

Vissa fastighetsägare får möjlighet att utöka sina tomter.

35 nya tomter

Tre områden för bryggor



Samrådssynpunkter från sakägare och berörda

Övervägande handlar synpunkterna om:

- **Enskilt huvudmannaskap för Funningevägen - negativa synpunkter**
- Trafiksäkerheten på Funningevägen behöver förbättras.
- Kommunalt huvudmannaskap för badplatsen vid Lilla Bosnäs - negativa synpunkter



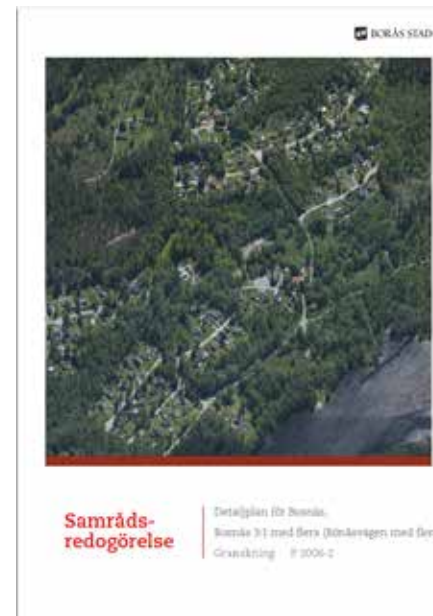
Granskningsförslaget - planhandligar

Plankarta Del 1-3



Illustrationsplan Del 1-3

Samrådsredogörelse



Planbeskrivning



Utredningar

- Trafik
- Skyfall
- Naturvärden
- Geoteknik

med flera

Innehåller temakartor bland annat:

- Nya och utökade fasigheter
- Strandskydd
- Dagvatten och skyfall
- Fastighetskonsekvenser
- Utbyggnadsåtgärder



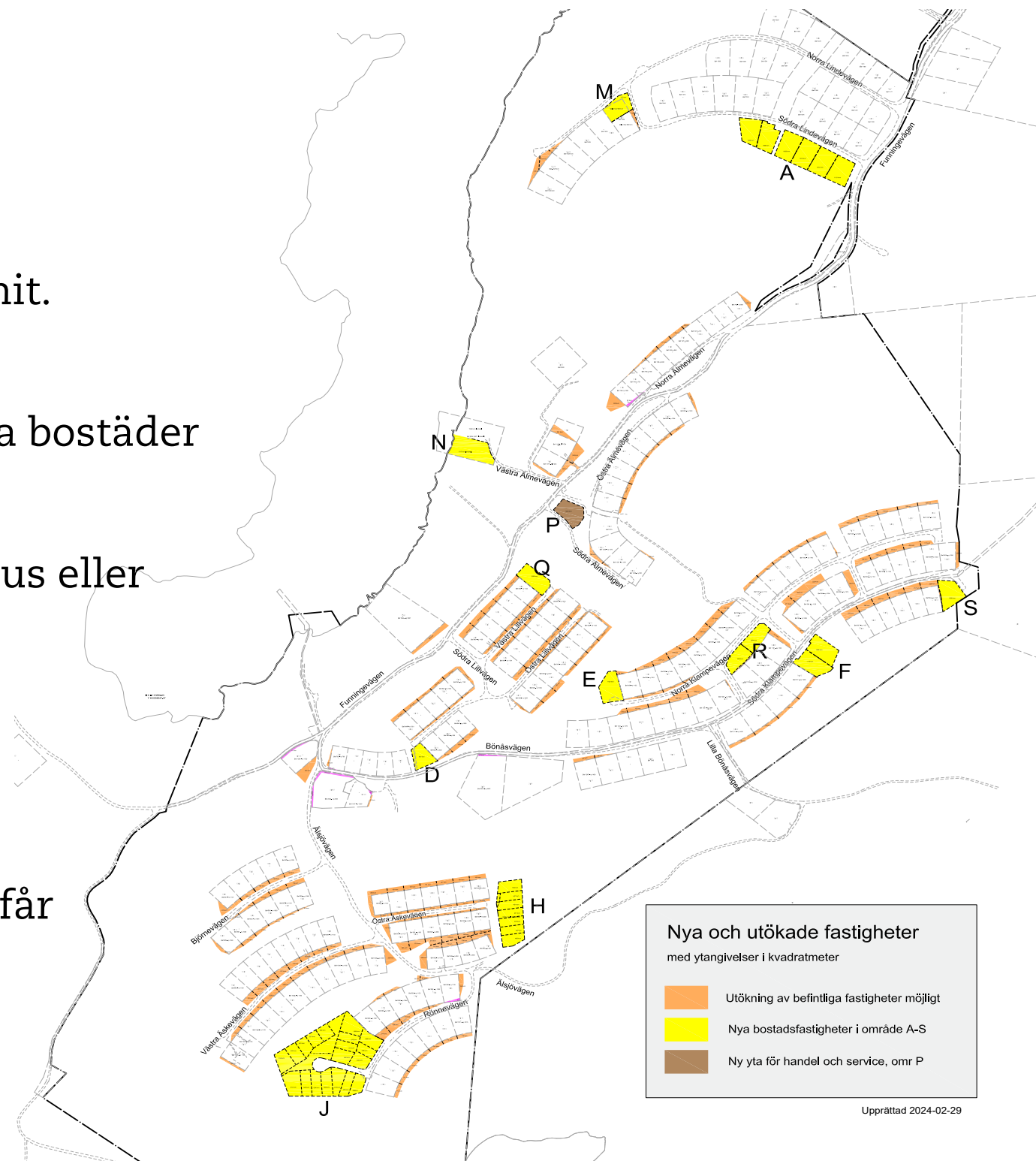
BORÅS
STAD

Nya och utökade tomter

Nya tomter har strukits och tillkommit.

Detaljplanen möjliggör upp till 42 nya bostäder

- 14 nya kommunala villatomter
 - 14-26 bostäder som radhus- parhus eller villor
 - 2 nya tomter genom avstyckning
 - 1 tomt för handel och service
-
- 160 befintliga bostadsfastigheter får möjlighet att köpa till mark.



BORÅS
STAD

[illegible]

Byggrätt för flertalet, ett "normalkvarter"

B

Bostäder

f_1

Endast friliggande enbostadshus

e_1

Största byggnadsarea är 20% per fastighet, dock max 250 m².

Marken får inte förses med byggnad.

p_1

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

p_2

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.

0.0

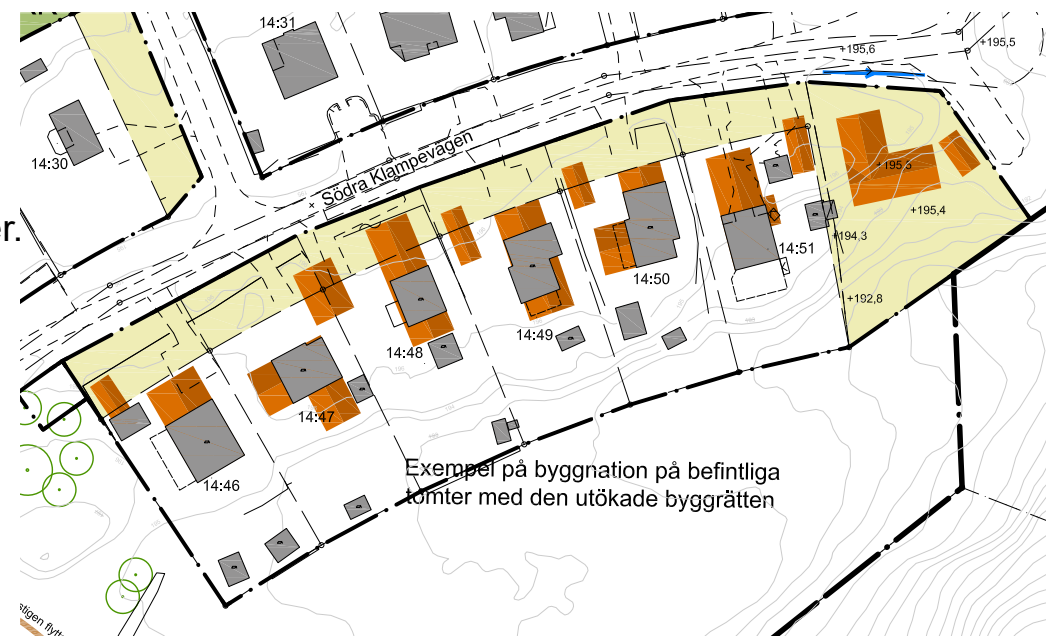
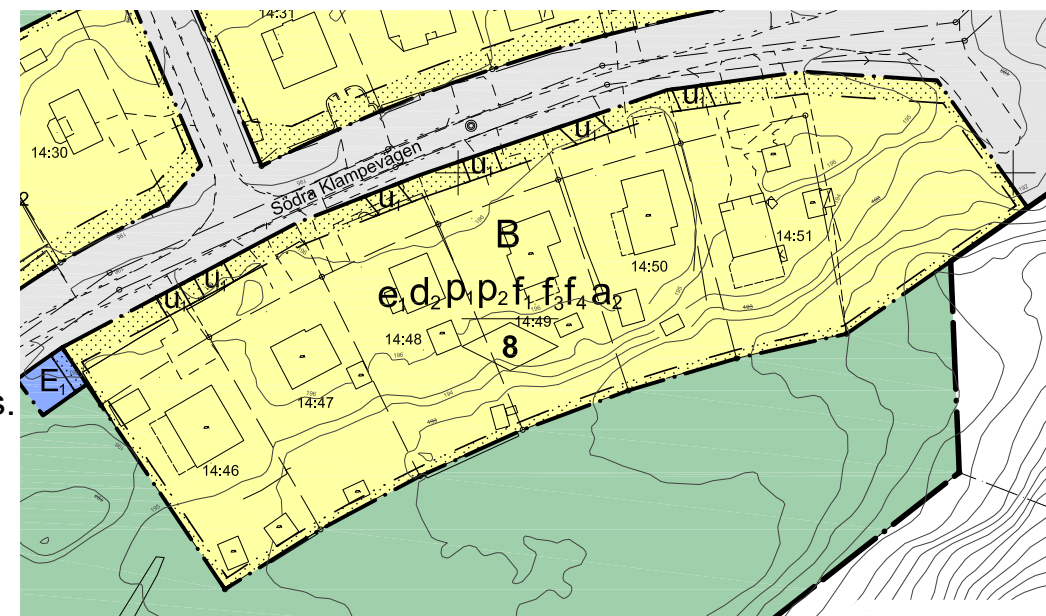
Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter

f_3

Högsta nockhöjd för fristående komplementbyggnader är 5 meter.

f_4

Befintliga byggnader som vid planenens ikraftträdande strider mot placerings-, höjd- och utformningsbestämmelserna ska betraktas som planenliga, men vid nybyggnad och tillbyggnad ska planens bestämmelser tillämpas.

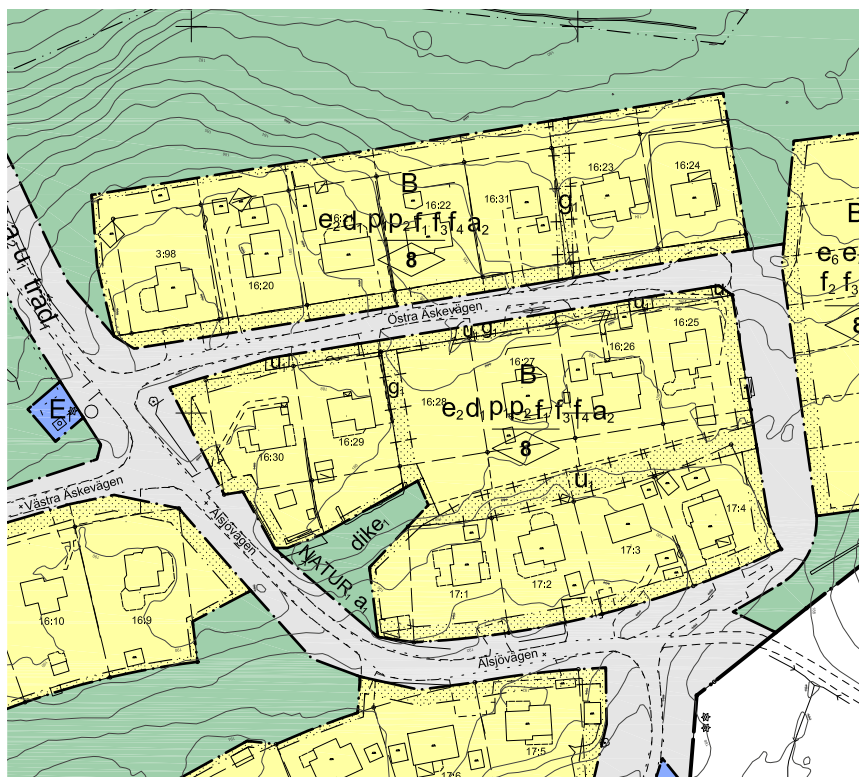


BORÅS
STAD

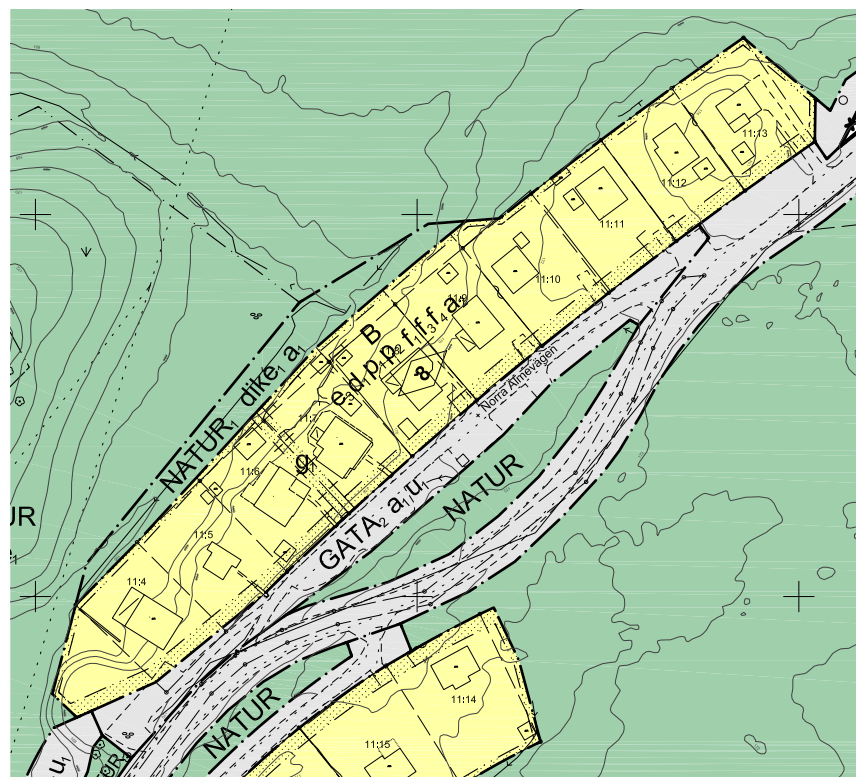
Byggrätt för vissa kvarter

e₂ Största byggnadsarea är 25% per fastighet, dock max 200 m².

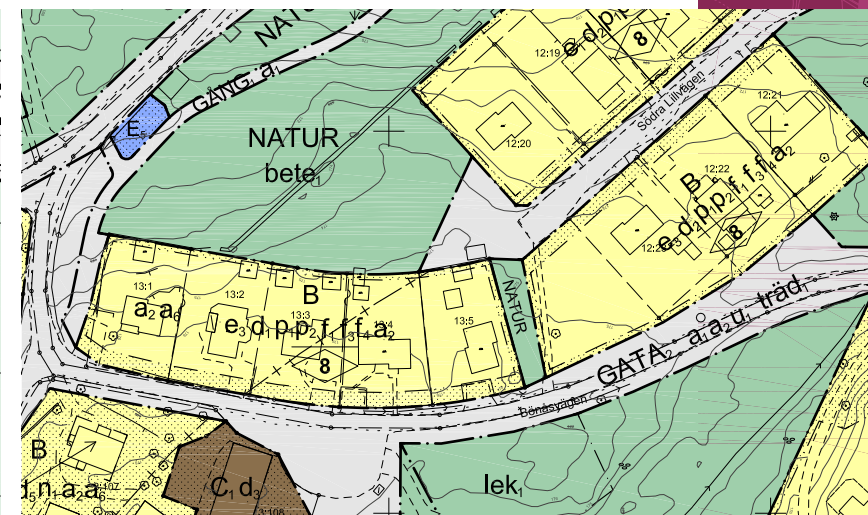
e₃ Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet.



Vid Östra Äskevägen och Älsjövägen



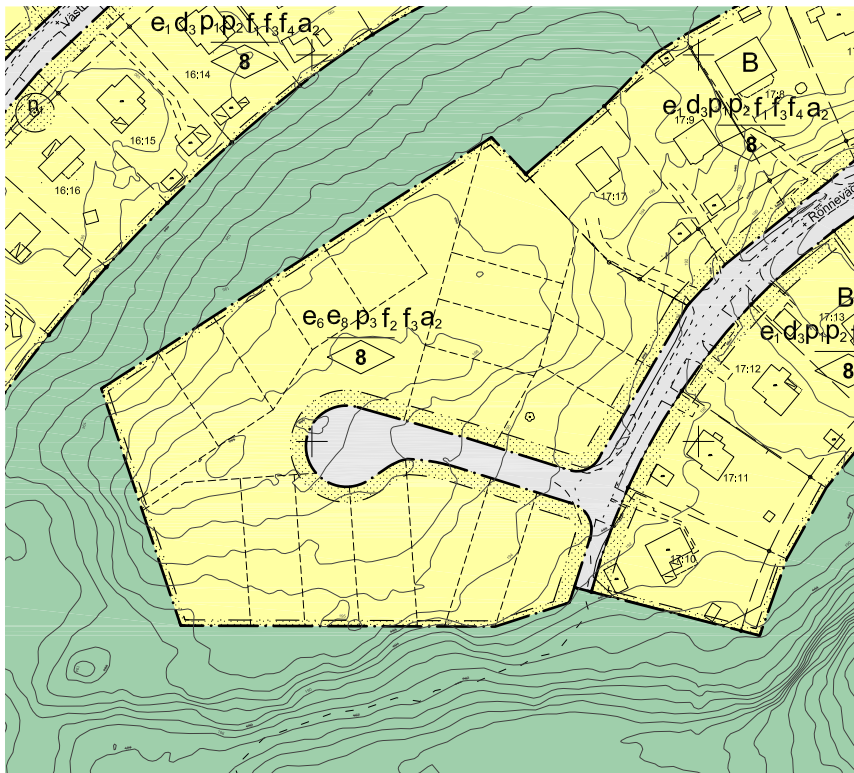
Vid Norra Älmevägen



Vid Bönåsvägen och Södra Lillvägen.

Byggrätt för kvarter med gruppbyggda hus

- f_2 Endast radhus, kedjehus, parhus eller friliggande villor
- e_5 Största byggnadsarea per bostadsenhet inklusive garage/bostadskomplement är 140 m² för rad-, kedje- och parhus och 200 m² för villor. Minska tomtplatsyta per bostadsenhet är 350 m² för rad- och kedjehus, 500 m² för parhus och 800 m² för villor.
- e_8 Inom egenskapsområdet får max 19 bostäder uppföras
- p_3 För rad-, kedje- och parhustomter gäller att byggnader får sammanbyggas över gräns mellan bostadstomter/-fastigheter. ...



0 0 1 Utfartsförbud

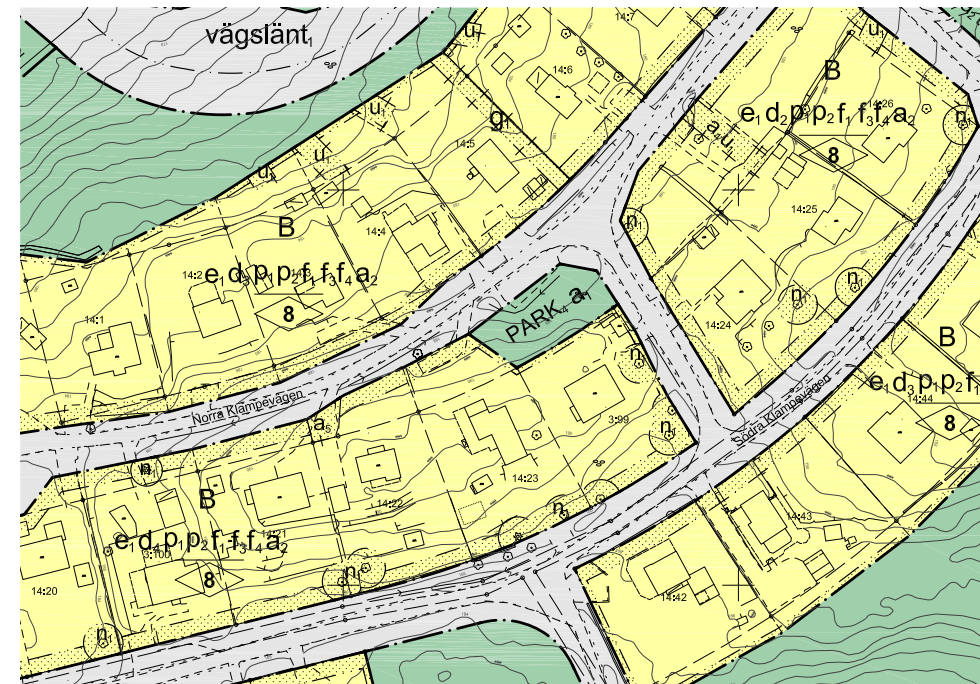
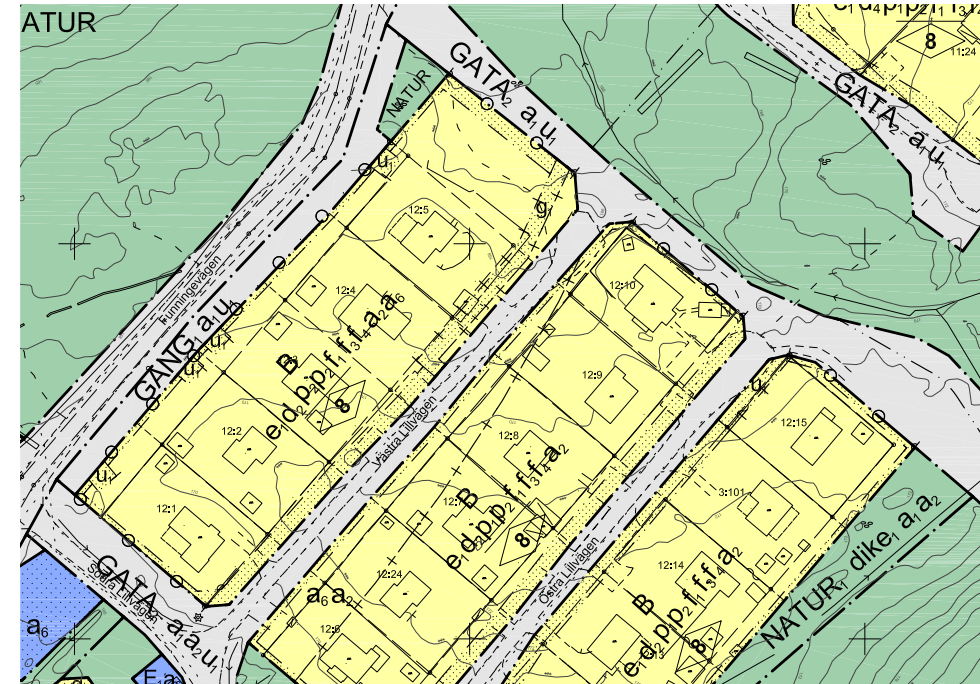
a₂ Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med en diameter större än 40 cm vid stamhöjd 1,3 meter.

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

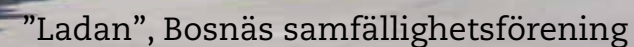
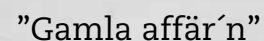
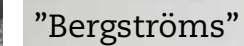
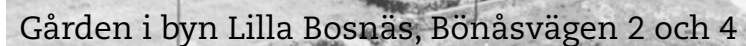
a₆ Strandskyddet är upphävt.

Planavgift debiteras vid bygglov.

— — — — — Illustrerad fastighetsgräns



Särskilda planbestämmelser om byggrätt, byggnadshöjd, placering, utformning, varsamhet, skydd samt rivningsförbud.



Vad får jag bygga innan detaljplanen är klar?

Gällande byggrätt enligt byggnadsplanen:

Byggnadsyta 60 eller 100 m², Byggnadshöjd 3 eller 3,5 meter

Därutöver får följande byggas utan bygglov:

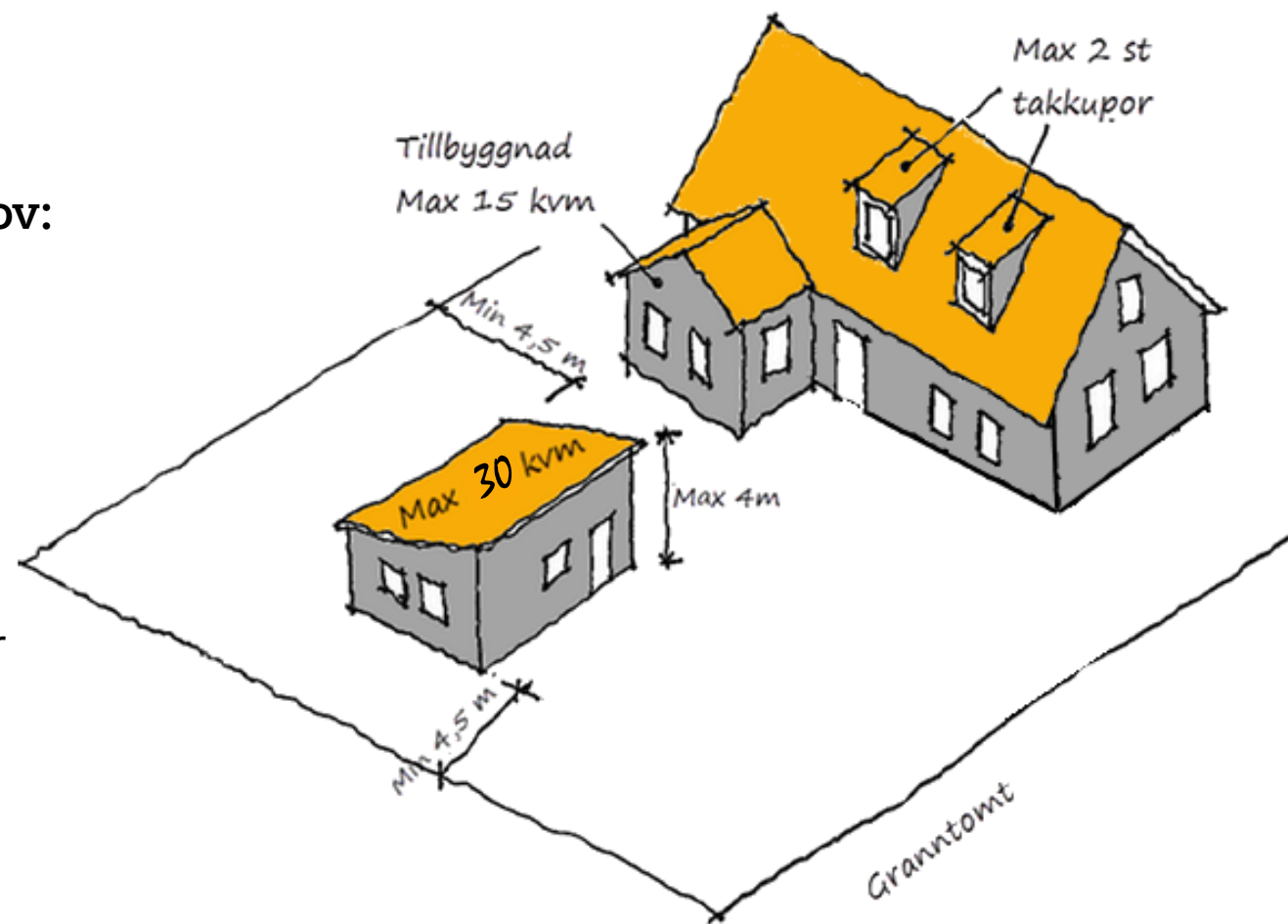
(Bygganmälan krävs och eventuellt godkännande av granne.)

- Friggebod 15 kvm
- Attefallsanmälan:

Attefallshus: komplementbyggnader eller komplementbostadshus 30 kvm

Takkupor, högst två per bostadshus

Tillbyggnad 15 kvm bruttoarea



Möjlighet att köpa till mark

1. En opartisk värdering när detaljplanen har vunnit laga kraft.
2. Berörda fastighetsägare kommer därefter få ett erbjudande om att köpa till mark.
3. Gemensam förrättning => Lägre kostnad per fastighet.

Förutsättningarna kan se olika ut inom planområdet.

=> Avgörande för ersättnings storlek är om byggrätten påverkas eller inte.

Kan även hanteras i ett senare skede

=> Prisbilden kan då ha förändrats.

=> Enskild åtgärd leder till högre förrättningskostnad

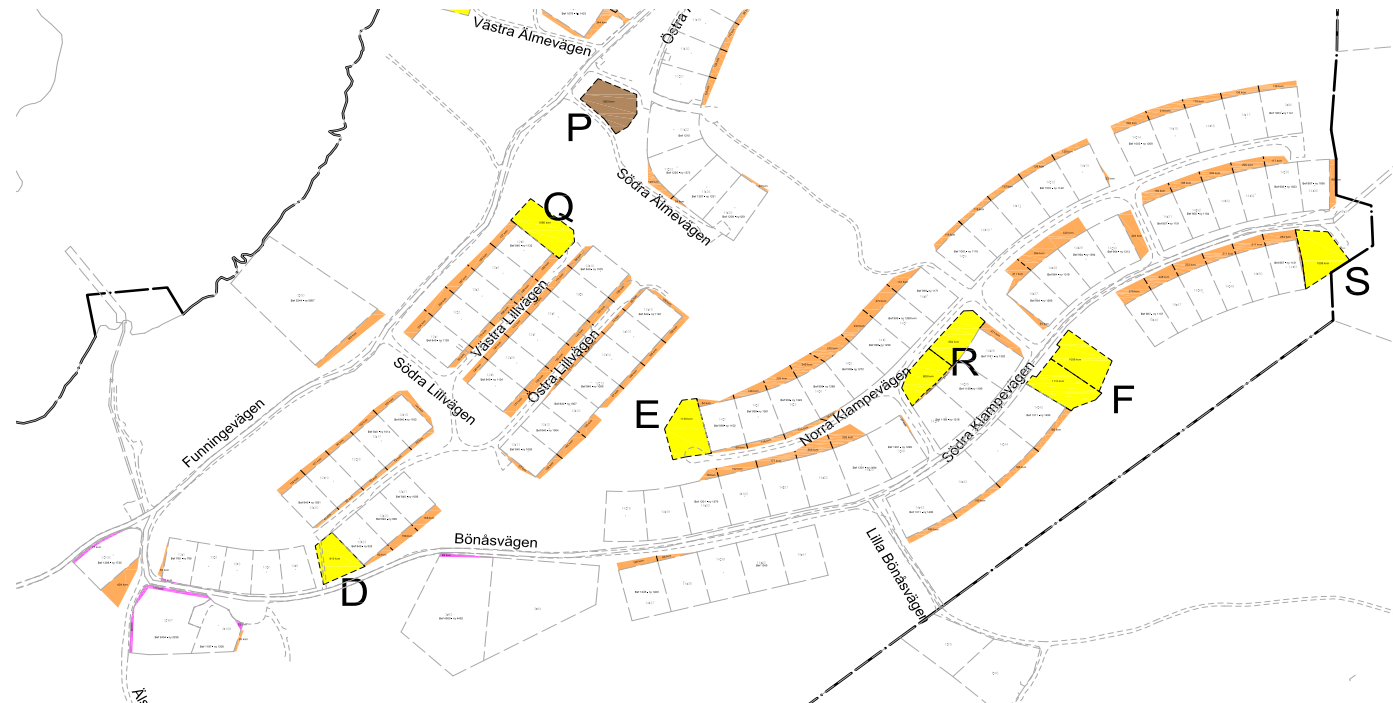


BORÅS
STAD

Kommunala tomter

Inom planområdet tillskapas 14 nya bostadsfastigheter som kommer att förmedlas via den kommunala tomtkön.

En byggrätt för handelsändamål (P) som kommunen också avser sälja.



Markanvisning till exploatör

Två nya bostadskvarter som kommunen avser sälja genom en markanvisningstävling.

Radhus, parhus, kedjehus eller friliggande villor kan uppföras.

Exploatörer får en möjlighet att lämna anbud på områdena utifrån vissa givna förutsättningar.



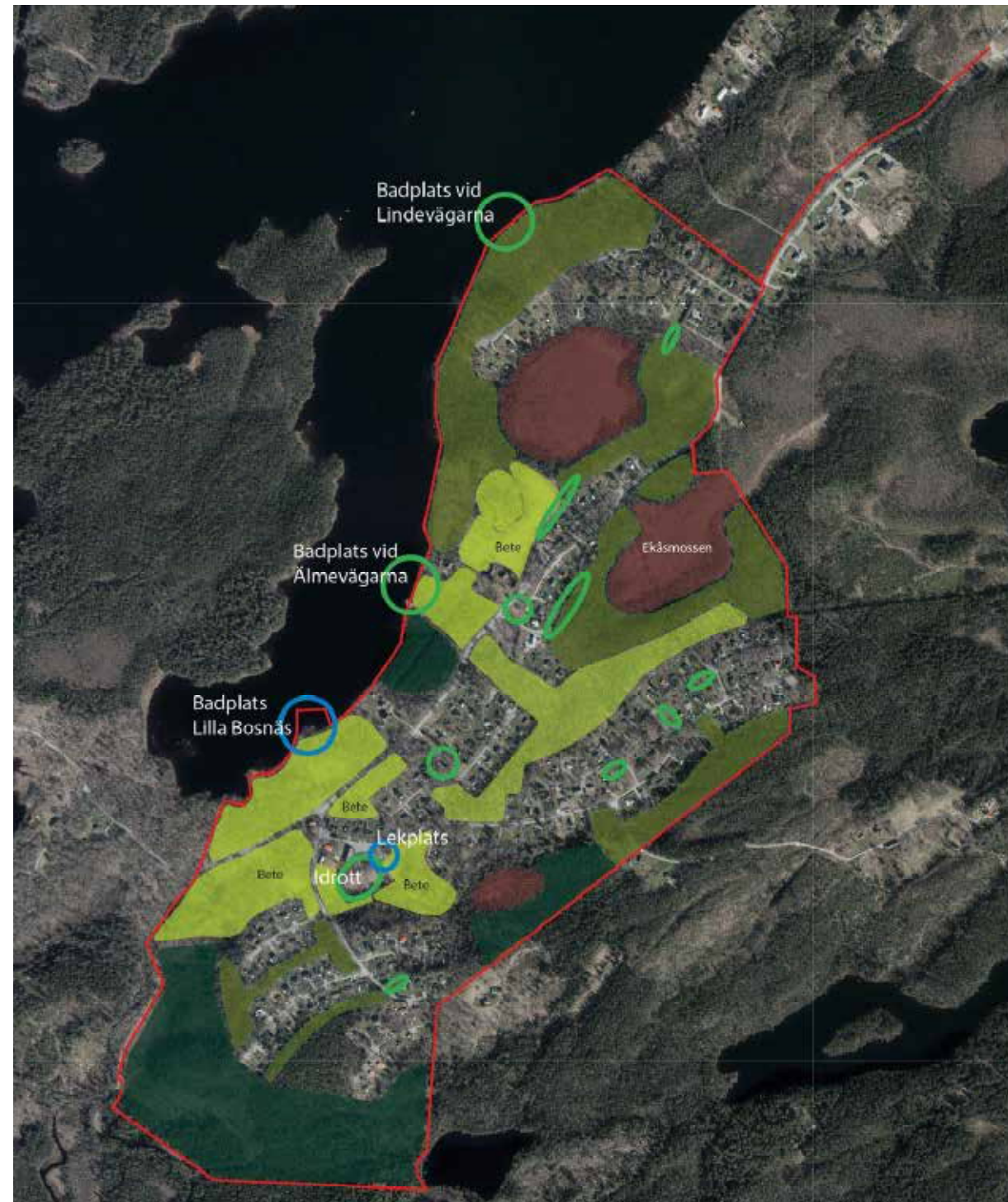
Natur- och parkmark

Kommunalt huvudmannaskap för

- Naturmark
- Badplatsen vid Lilla Bosnäs

Enskilt huvudmannaskap för

- Badplatserna vid Lindegården och Älmegården
- Idrottsplatsen
- Mindre natur- och parkytor



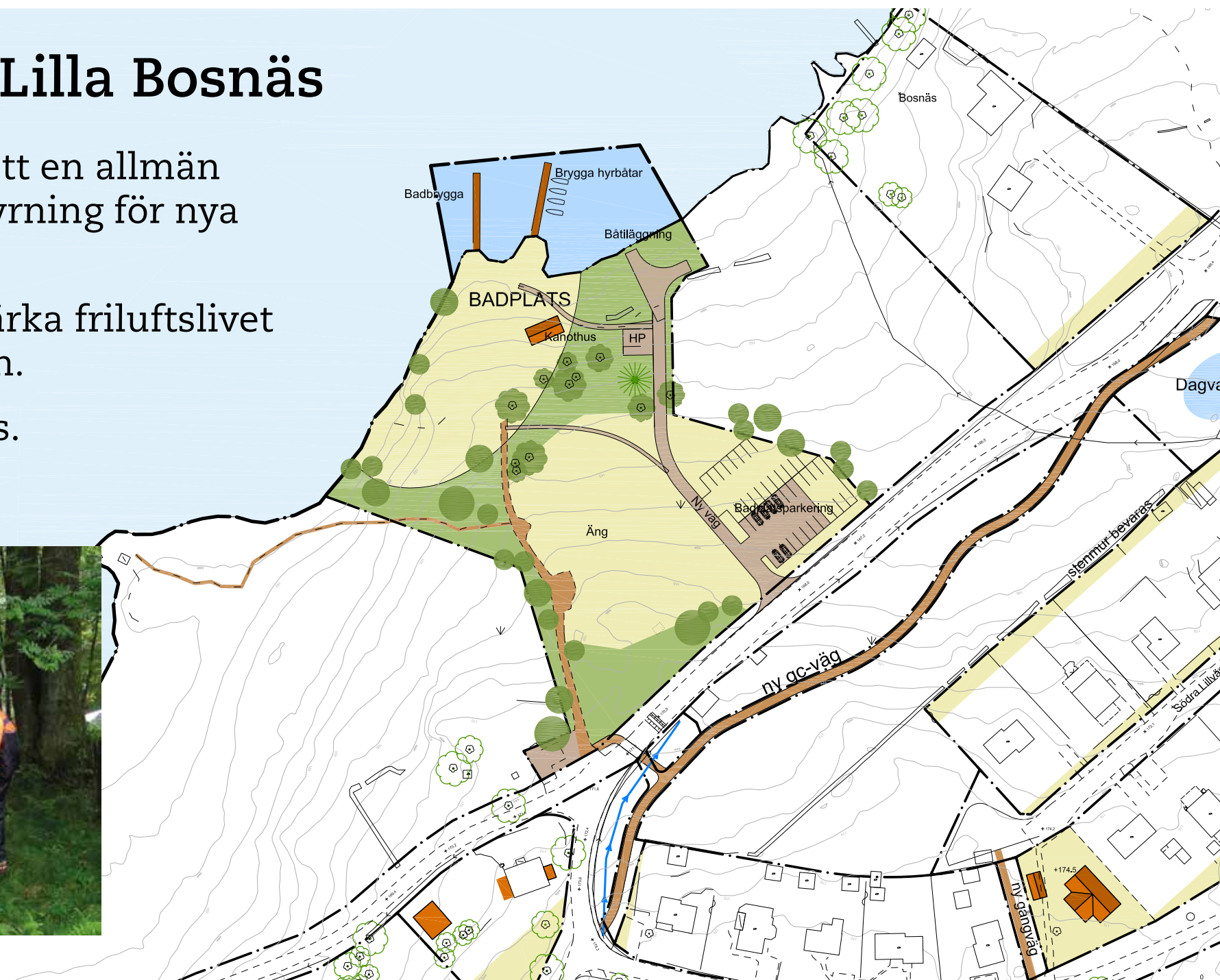
BORÅS
STAD

Badplatsen vid Lilla Bosnäs

Planen möjliggör fortsatt en allmän badplats och kanotuthyrning för nya kanotleden.

Allmänt intresse att stärka friluftslivet och öka tillgängligheten.

Parkering iordningställs.



Naturvärden vid badplatsen



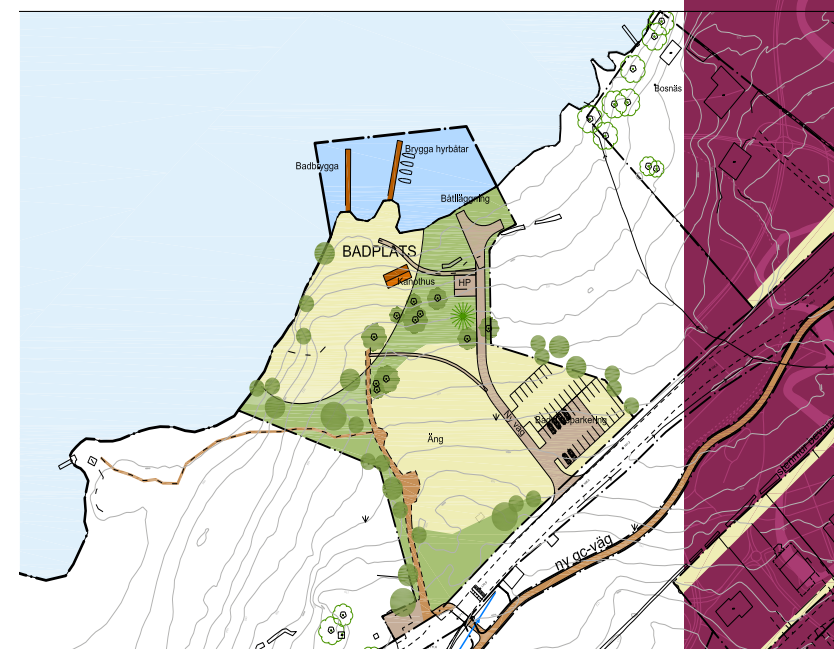
Teckenförklaring

- | | |
|---|------------------|
| Inventeringsområde - Fältnivå detalj 2020 | Klass 3 |
| Inventeringsområde - Fältnivå detalj 2021 | Värdeelement |
| Klass 2 | Rödlistade arter |
| Klass 3 | Skyddad art |
| Klass 4 | |



Teckenförklaring

- | |
|---|
| Inventeringsområde - Fältnivå Översiktlig |
| Inventeringsområde - Fältnivå detalj 2021 |
| Område lämpligt för bryggor |
| Växtlighet |



Kompensationsåtgärder för naturvärden

Restaurering av gamla betesmarker

Hägna in för betesdjur, tillgängligt för allmänheten med grindar.

- Kring Bosjölundskullen
- Vid vattentäkten, Björnevägen



Ortofoto från 1964

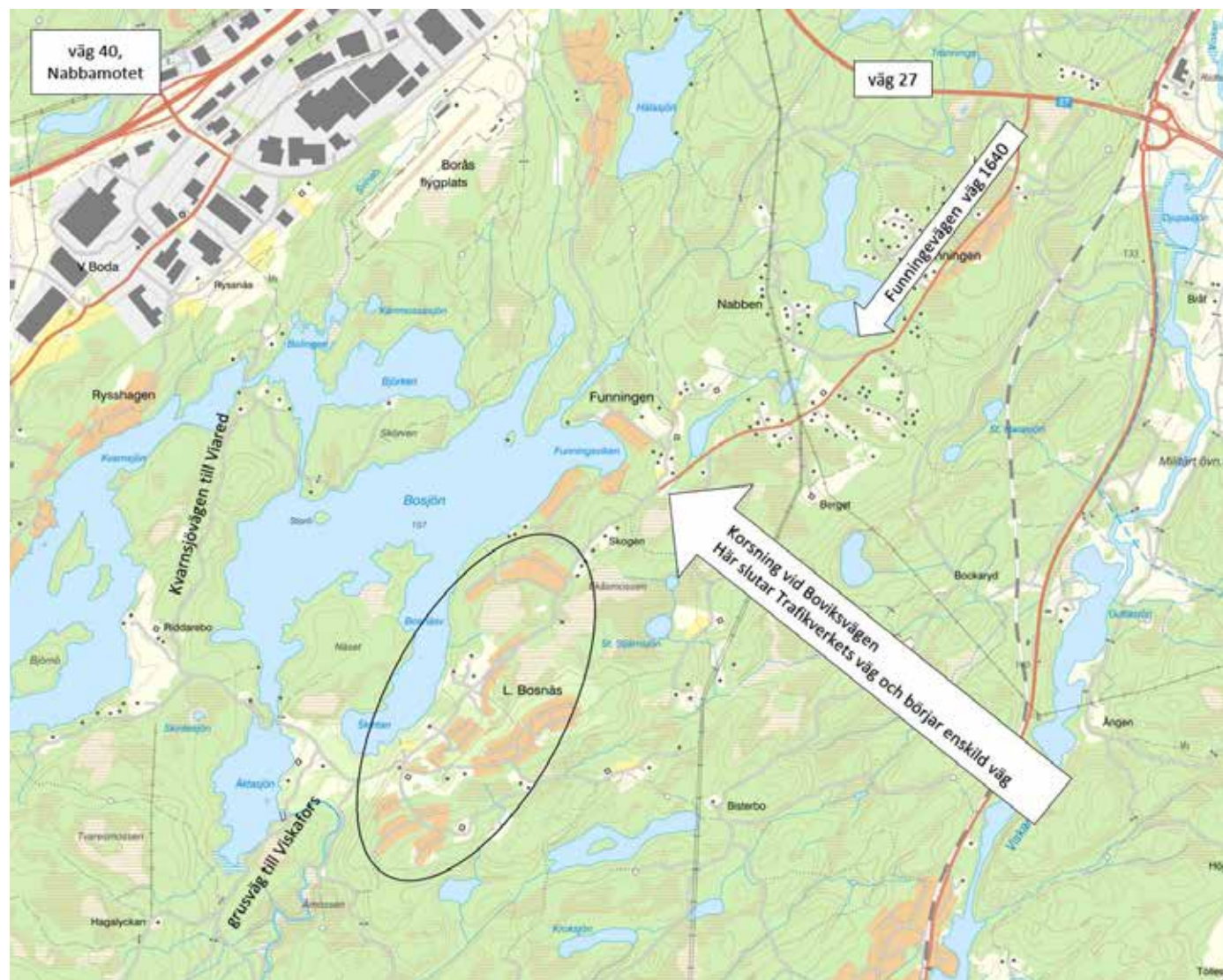


BORÅS
STAD

Synpunkter om enskilt huvudmannaskap för Funningevägen

Bosnäs samfällighetsförening och flertalet boende motsätter sig enskilt hms för Funningevägen;

- Vägen bör vara allmän och kommunen bör fortsätta sköta den som kommunen alltid gjort sen området byggdes.
- Det finns inte särskilda skäl att den ska vara enskild då det är en fråga om en anslutningsväg till planområdet, som i praktiken är en förlängning från Trafikverkets allmänna väg norrifrån.
- Att det är betungande med styrelsearbetet redan idag för lokalvägarna och att utökat ansvar för anslutningsvägen är orimligt.
- Att det inte kan vara föreningens uppgift att sköta väg till en kommunal badplats.



BORÅS
STAD

Plan- och bygglagen om huvudmannaskap för allmän plats

PBL 4 kap 7 § *Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.*

Vad är särskilda skäl enligt rättspraxis?

- Områdets karaktär och användning fritidshus/permanentboende
- Omfattning av nya bostäder
- Om området är utpekad för utveckling i ÖP.
- Gatans funktion huvudgata/lokalgata
- Avstånd till tätort
- Förekomsten av kommunal service
- Enhetlig förvaltning
- Möjligheten till driftbidrag
- Kommunens strävan att hjälpa till med uppbyggnaden av allmän plats
- Inställningen från förening och boende



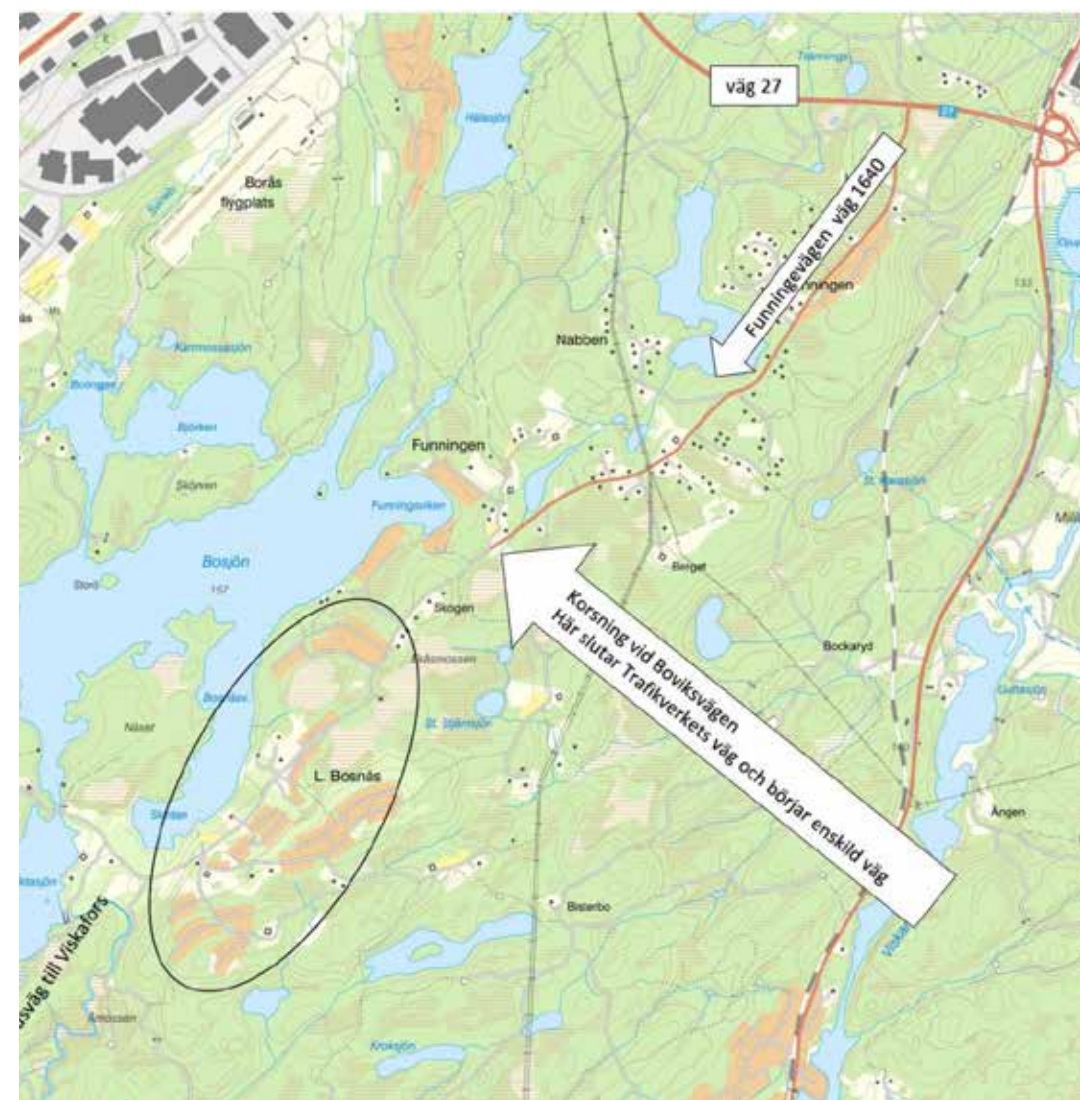
BORÅS
STAD

Förslag - Fortsatt enskilt hms för Funningevägen

Frågan om huvudmannskap (hms) är principiellt viktig, detaljplanen kommer att prövas med utökat planförfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannskap för vägar:

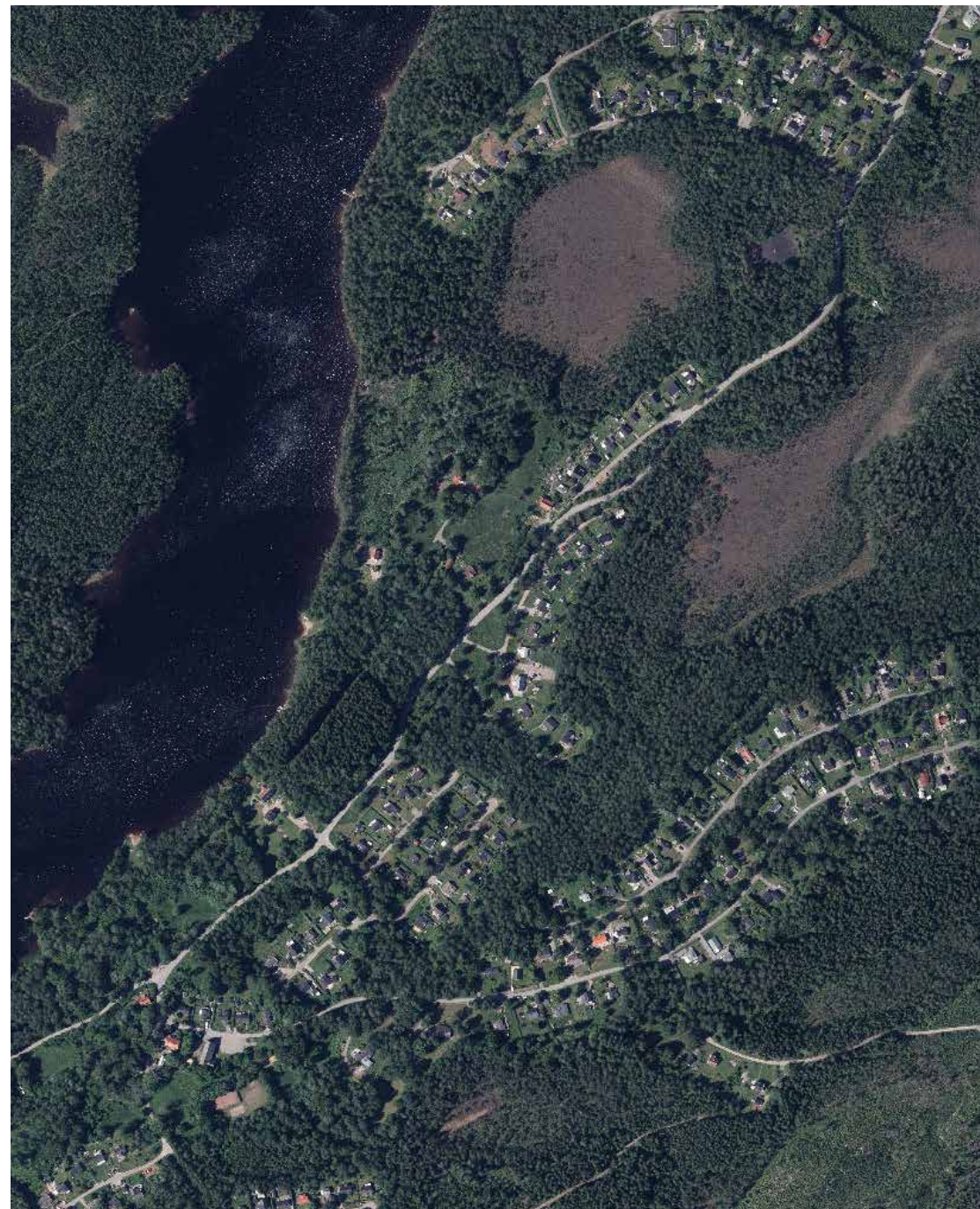
- Borås Stad eftersträvar en funktionell och enhetlig förvaltning av vägar. Är av tradition restriktiv mot kommunalt huvudmannskap utanför centralorten. Bosnäs ligger 9 km ifrån Borås centrum och hänger inte samman med det kommunala vägnätet. Området är inte ett utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan.
- Det saknas kommunal service i området. En ny allmän badplats planeras men denna målpunkt bedöms inte alstra någon betydande trafik. Kommunen kommer att vara en del av gemensamhetsanläggningen.
- Driftbidrag kan sökas 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 delvis tillgodose två av de önskemål som framkommit från synpunkterna i samrådet, att inom planområdet iordningställa en grusad gångväg utmed del av Funningevägen samt bredda kurvan i Bosnäs och att överlämna denna till Bosnäs samfällighetsförening.



BORÅS
STAD

Synpunkter om trafik

- Funningevägen är osäker för gående och cyklister
- Behövs en GC-väg
- Parkering på Funningevägen sommartid till badplatserna
- Korsningen väg 27 osäker



Förslag trafik

- Trafikutredning för GC-väg
- Utrymme i detaljplanen för GC-väg utmed Funningevägen i ledningsstråket upp till Bovik
- Kommunen iordningställer en grusad gångväg på sträckan söder om Lindegården
- Kommunen breddar "kurvan i Bosnäs"
- Plats för utökade vändplaner



Funningevägen bör förses med farthinder. Placeras lämpligen här. Kan vara gupp.

Ny passage över Funningevägen

Placering och höjdsättning anpassas på plats till befintlig stenbyggnad

Yta för dagvattenmagasin.

Diket flyttas och två trummor byggs där den grusade gångbanan korsar diket.

Funningevägen breddas, till ca 6,5-7 m i kurvan för att möjliggöra möte mellan buss och personbil.

Ytan inklusive slänt justeras så att gc-banan rymms. Infarten är kvar men eventuellt påverkas den befintliga uppställningsplatsen utanför tomt 13:1

En bostadsplaneringsgränser Fastighetsbygga o

Breddas 2 m på sträckan. behöver troligen flyttas + med eller kulverteras,

Detaljiplanen kommer möjliggöra vändplan vid ändhållplatsen för att möjliggöra vändning med boggbuss.

Rönasvägen

Ø28
3.108

3.107

3.108

13:2

13:3

13:4

4.66

Ny lokalgata

”VA-arbetsvägen”
mellan Funningevägen,
Östra och Västra Lillvägen
och Norra Klampevägen



Rundkörning Norra Älmevägen

Den uppgrusade ytan rymms utanför tomtmark men slänten kommer att göra intrång på tomtmark. Ca 1 meter extra (beror av höjdsättningen).

Den uppgrusade ytan med slänt kommer att göra intrång på tomtmark. Ca 1 meter extra (beror av höjdsättningen).

Denna utfart ska fungera för en sopbil som är 9,4 meter lång (Los). Infart från norr till söder fungerar de heldragna sveplinjerna. Om sopbilen kommer från norr på Norra Älmevägen och ska svänga tillbaka mot norr krävs utrymmet enligt den streckade sveplinjen.

Upphöjd grusad gångbana i ledningskorridoren. Linjeföringen är justerad för att minimera antalet träd som tas ner. Ev mer justering kan göras på plast. Höjdsättning bör göras så att påverkan på trädets rötter och på underliggande ledningar minimeras.

En 2,5 m grusad gångbana mellan bef. stolpe, elskåp och teknikhus. Höjdsättningen anpassas till bef. plattor vid teknikhuset samt bef. elskåp.

Ny passage över Funningevägen

Brevlådorna står kvar i bef. läge

Anslutning till föreslagen grusad gångbana ovanpå VA-ledning

Sikten vid utfart är dålig. Punkten kan lämpligen regleras med enkelriktat in. Utfart måste då ske i korningen i söder, där sikten är bättre

Bef. grusad yta tas bort. Kan de yttersta granarna flyttas hit?

Bef. stolpe bör måtas in och eventuellt flyttas in i slänten. Staget måste flyttas.

I slänten står en granhäck - de flesta granarna bör kunna stå kvar. De bör klippas.

Ytans höjdsättning görs så att trädets rötter inte skadas

Grusad gångbana intill vägen - kan ev förses med kantsten för att hindra att grus hamnar på vägen.

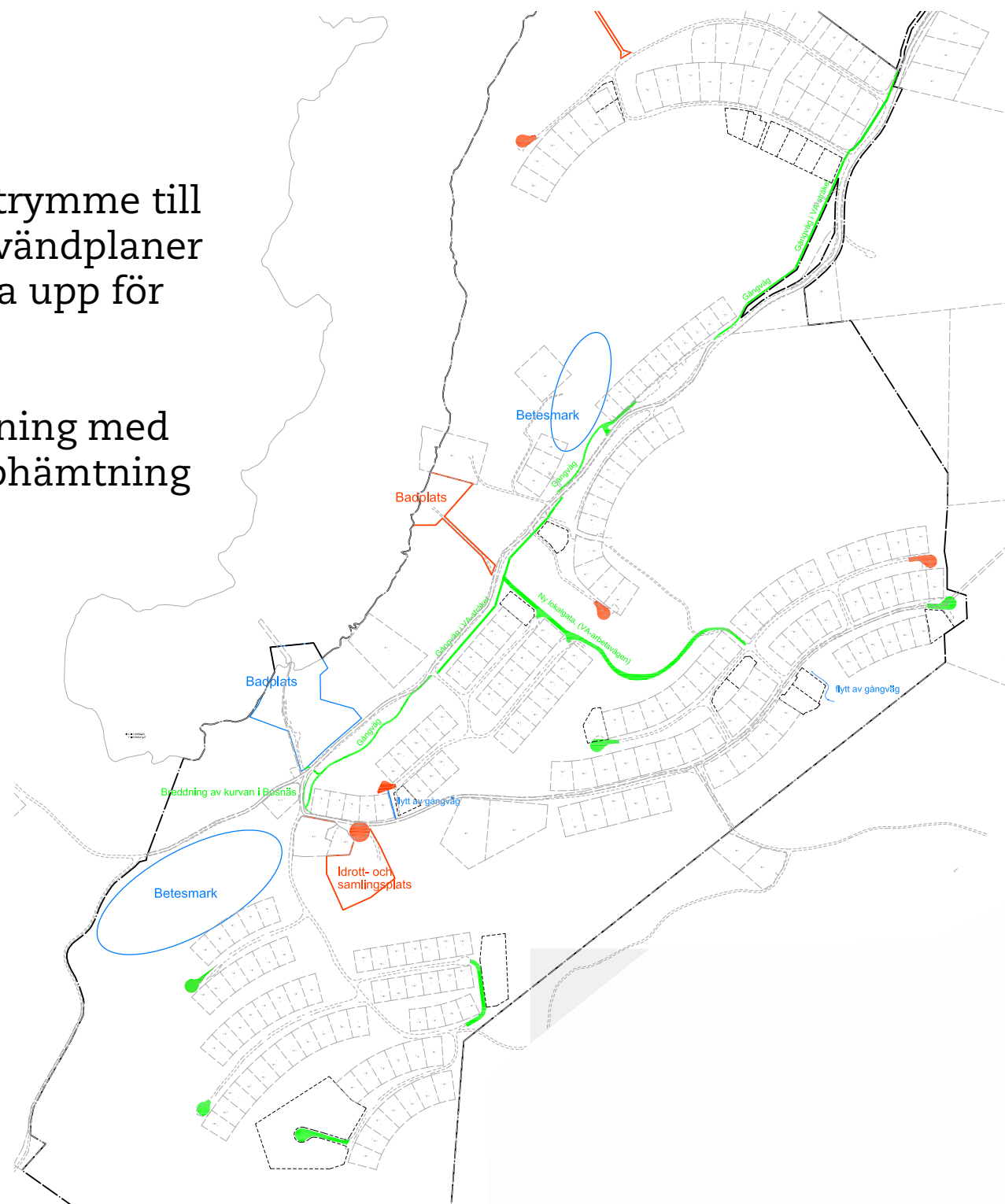


Vändplatser



Detaljplan ger utrymme till att förstora alla vändplaner alternativt öppna upp för rundköring.

Behövs för vändning med stora fordon, sophämtning mm.



Omprövning av gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3

- Utöka delägarkretsen med nya bostadsfastigheter.
 - Utöka med vändplaner, gångväg, park- och naturmark.
 - Utöka med befintlig bollplan och tennisplan.
 - Nya vägdragning från Funningevägen till Norra Klampevägen (befintlig arbetsväg)
 - Breddning av kurvan vid Bosnäs 3:107 (Möjliggöra möte med buss).
 - Möjliggör även för breddning av befintliga vägar.
-
- En badplats utgår, föreslås bli kommunal.
 - Vissa av dagvattenanläggningar fyller inte längre någon funktion => hanteras istället genom det kommunala dagvattennätet i området.
 - Se över behovet av att ha kvar befintligt färskvattennät och tillhörande vattenanläggning => kommunalt vatten i området => Ej längre nödvändigt för fastigheternas funktion.



Omprövning av gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:4

Del av Funningevägen

- Inaktuell sträckning – Delar av vägen ingår numera i allmän väg
- Inaktuell delägarkrets – Endast ett fåtal fastigheter har andelar idag
- Aktiv förvaltning i form av samfällighetsförening saknas

Kommunen har ansökt om en omprövning hos Lantmäteriet (Ärendenummer O219278).

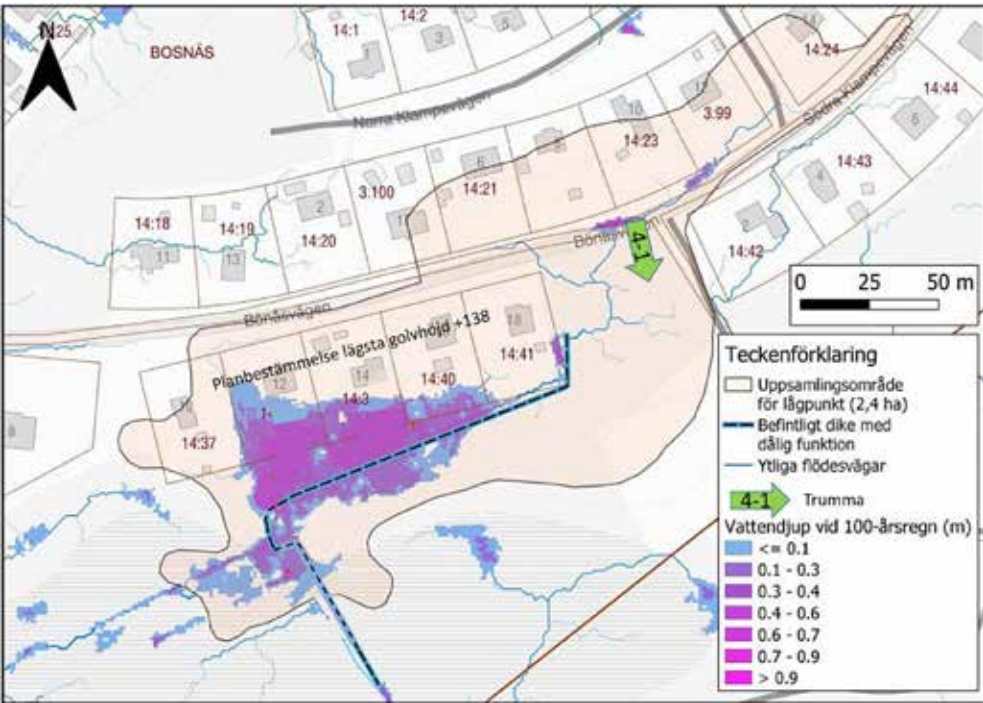
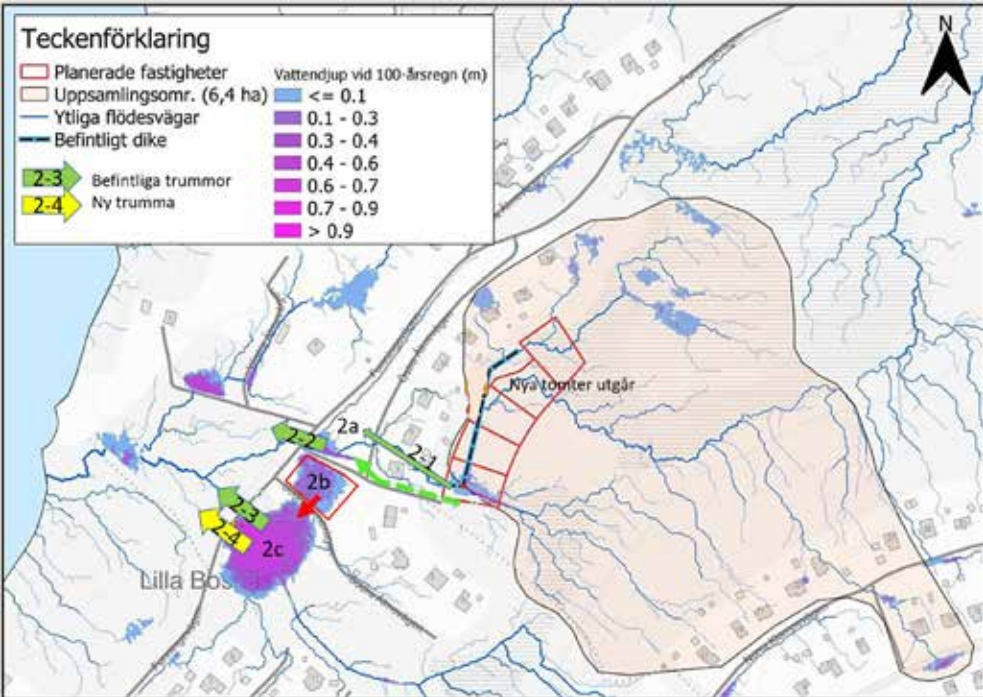
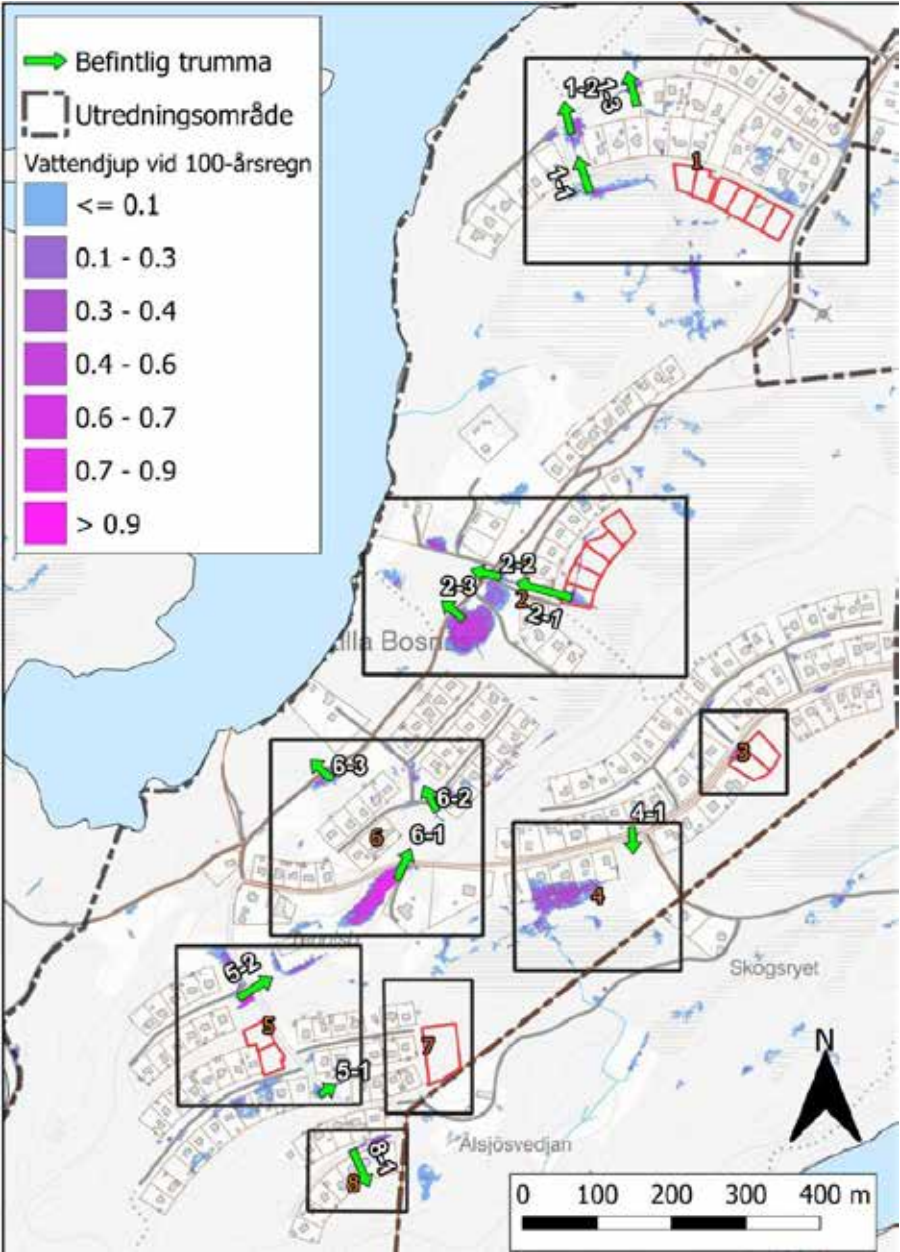
Syfte:

- Ta bort vägdelar som ingår i allmän väg.
- Ev. utöka med en vägsektion sydväst om Bosnäs
- Uppdatera delägarkretsen
- Ordna förvaltningen => Samfällighetsförening

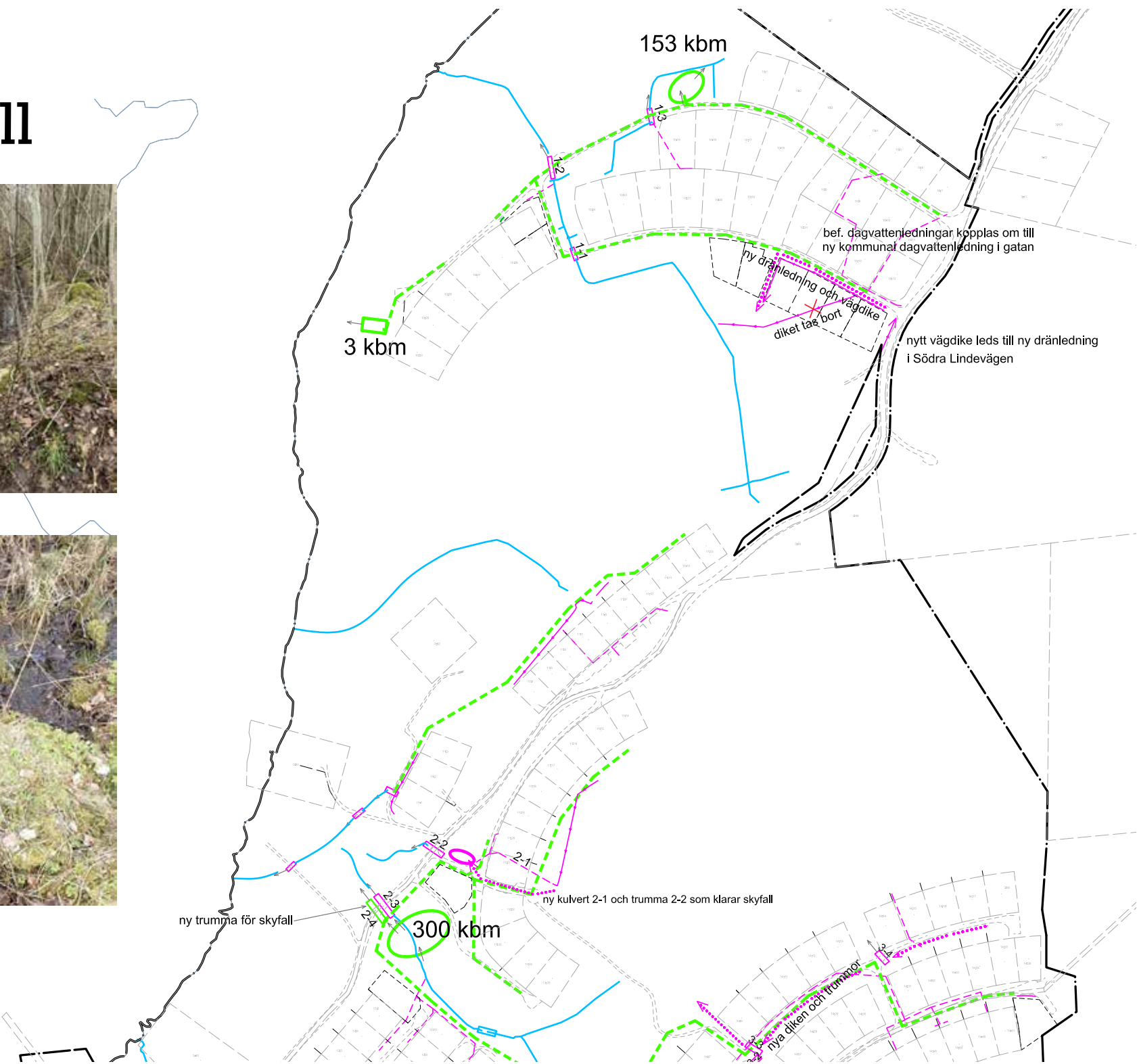


BORÅS
STAD

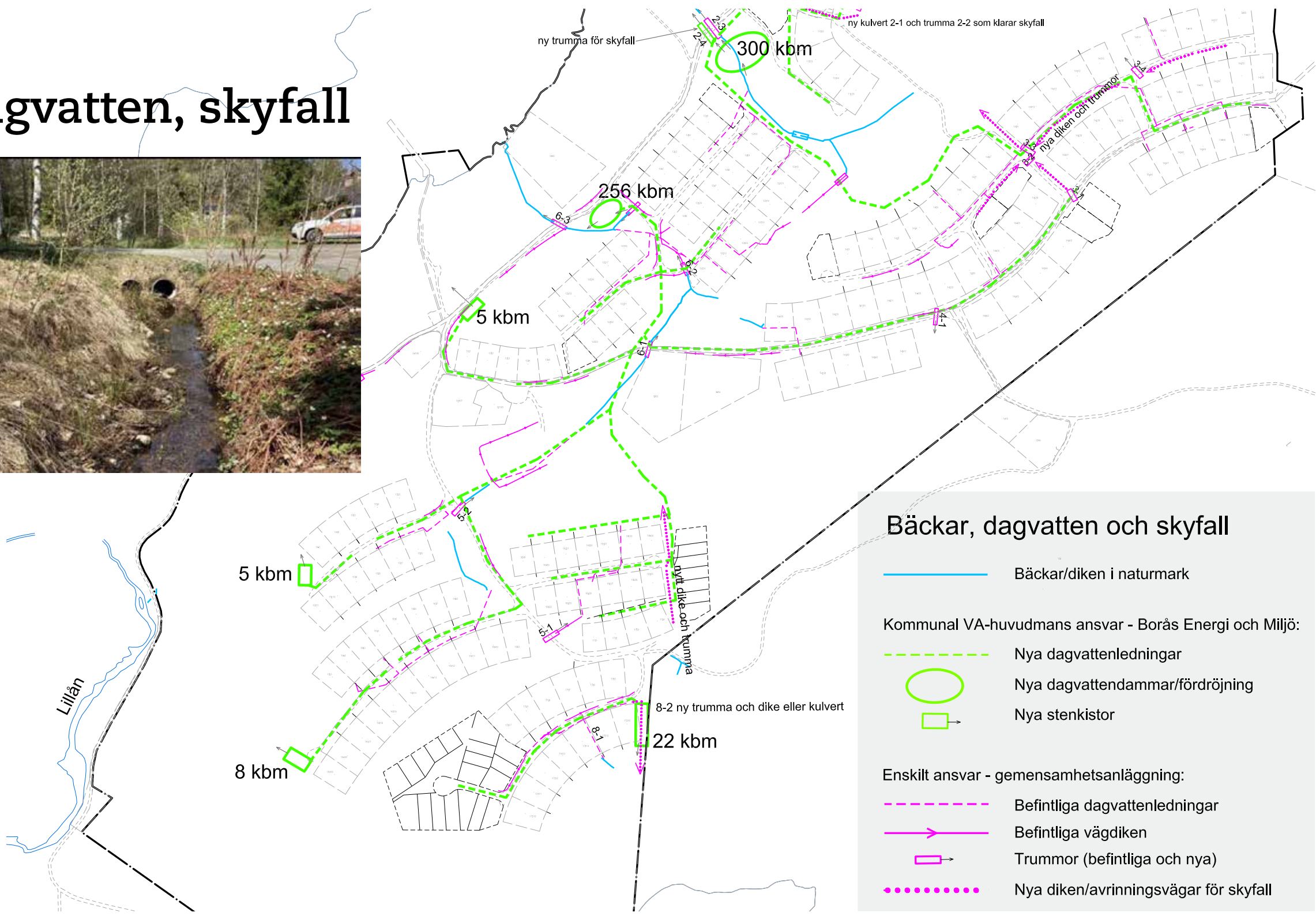
Skyfallsanalys



Dagvatten, skyfall



Dagvatten, skyfall



Bäckar, dagvatten och skyfall

- Bäckar/diken i naturmark
- Kommunal VA-huvudmans ansvar - Borås Energi och Miljö:
 - Nya dagvattenledningar
 - Nya dagvattendammar/fördröjning
 - Nya stenistor
- Enskilt ansvar - gemensamhetsanläggning:
 - Befintliga dagvattenledningar
 - Befintliga vägdiken
 - Trummor (befintliga och nya)
 - Nya diken/avrinningsvägar för skyfall

Vatten och avlopp

- KF beslutade om kommunalt verksamhetsområde för VA 2022-06-22
- Utbyggnad från hösten 2022 tills nu. Återställning och överföringsledningen kvarstår.
- Driftsättning i slutet av 2024.



BORÅS
STAD



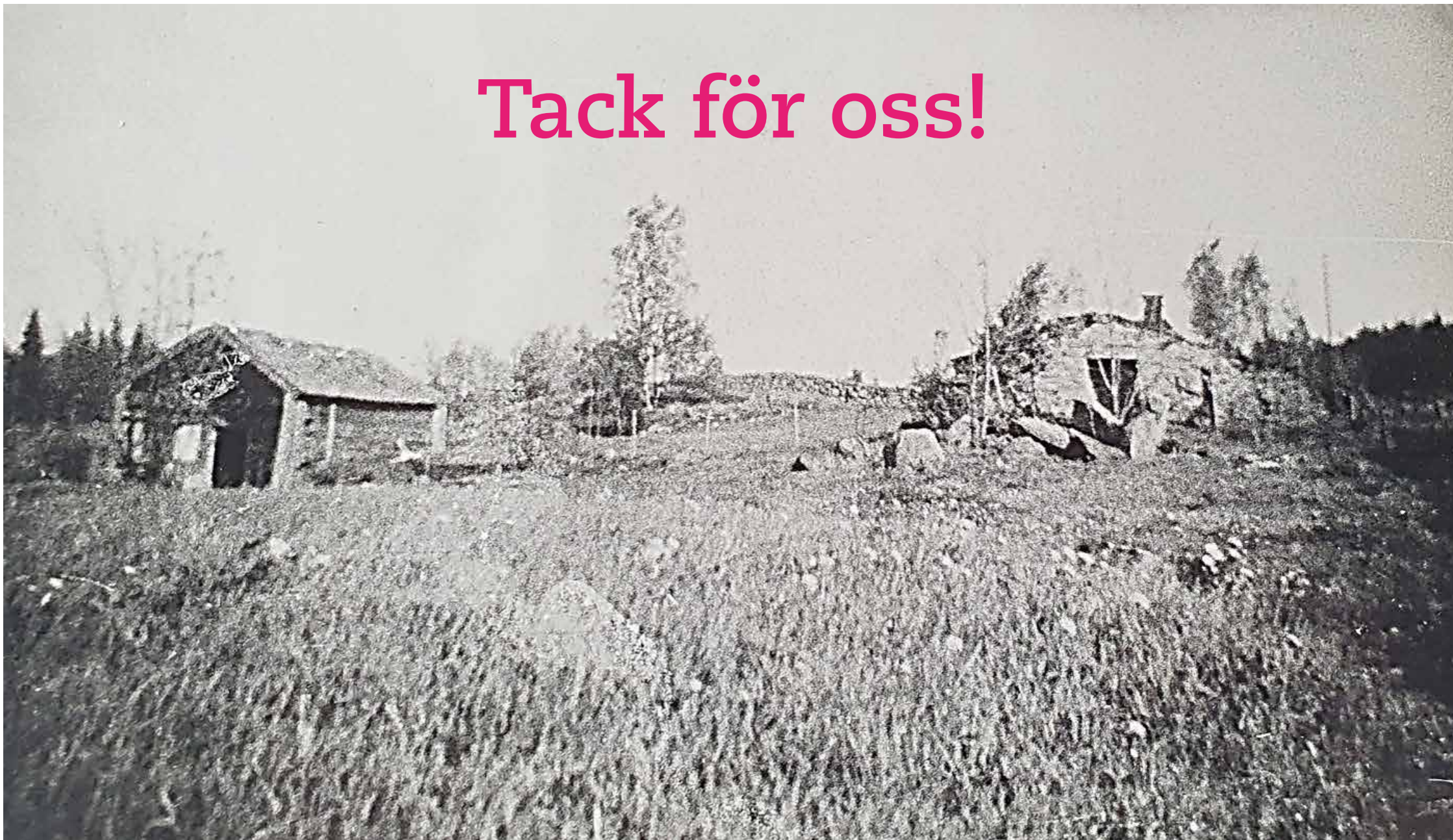
Granskningsmöte Bosnäs 15 april

PAUS



BORÅS
STAD

Tack för oss!



BORÅS
STAD