

BESLUTSFÖRSLAG

**Svar på remiss: Verksamhetsplan för detaljplanering
2018**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

Kommunstyrelsen tillstyrker remissen under förutsättning att namngivna uppdrag läggs in bland de prioriterade uppdragen som påbörjas under 2018.

Datum

2017-11-20Tom Andersson

Kommunalråd

Datum

2017-11-20Morgan Hjalmarsson

Kommunalråd

- Tillstyrkes
 Alternativt förslag

Diarienummer: KS 2017-00734

Programområde: 2

Handläggare: Karin Graad

Datum

2017-11-20Bengt Himmelmann

Avdelningschef

Karin Graad
Handläggare
033 357057Datum
2017-12-04
Instans
Kommunstyrelsen
Dnr KS 2017-00734
219

Samhällsbyggnadsnämnden

Svar på remiss Verksamhetsplan för detaljplanering 2018

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker remissen under förutsättning att namngivna uppdrag läggs in bland de prioriterade uppdragen som påbörjas under 2018.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens behov av ytterligare detaljplaner som behöver fram. Några nya detaljplaneärenden kommer att ges uppdrag och ska prioriteras under 2018. Dessa är:

- Ny mottagningsstation (el) (ej lägesbestämd ännu)
- Kyrka vid Hulta Torg
- Viared (nordväst om Frälsegårdsrondellen)
- Kristineberg, Gisseberget inkl förskola
- Eventuell ny förskola Byttorp (lokaliseringsutredning pågår)

Utöver dessa ska även planprogram för **Norman** prioriteras under 2018 då det är en viktig central tomt. Även detaljplan för **Sjöbo, Torpa Sjöbo 2:1** ska prioriteras under 2018 då Kommunstyrelsen har lämnat en markanvisning.

Rubrikerna i prioriteringslistan bör justeras ”Detaljplaner och program som särskilt ska prioriteras 2018” och ”Pågående detaljplaner och program som avses fortsätta 2018”, bör slås samman under en och samma rubrik.

Ärendet i sin helhet

Upprättande av nya och ändring av gällande detaljplaner är ett viktigt instrument för att tillgodose behoven av nya bostäder, arbetsplatser, kommunal service och miljöåtgärder i en växande kommun. Ett aktivt plan- och genomförandearbete från alla bidrar till att stärka kommunens konkurrenskraft. Kommunstyrelsen är nöjd med att Planavdelningen har prövat nya metoder för att möta omvärldens förväntningar på detaljplaner samt att prioriteringsgrunder, mål och uppdrag har setts över.

Efterfrågan av detaljplaner överstiger vad som är möjligt att tillgodose under året. Så har det ofta varit. Det är därför viktigt att göra rätt prioriteringar och att arbeta med planer där det finns en stark vilja att genomföra intentionerna i

dessa. Prioriterade planer ska vara de som är av stor strategisk vikt, vilket Kommunstyrelsen fullt samtycker till. I denna kategori återfinns planer för att klara kommunal service, planläggning för angivna markanvisningar, planer av ett annat angeläget ändamål exempelvis ur socialt perspektiv, infrastruktur, arbetstillfällen eller behov för en attraktiv stad. Kommunstyrelsen vill betona viktighetsgraden utifrån volym, resursinsats som säkerställer viktig samhällsservice, möjligheter till utveckling i hela kommunen.

Rubrikerna i prioriteringslistan bör justeras ”Detaljplaner och program som särskilt ska prioriteras 2018” och ”Pågående detaljplaner och program som avses fortsätta 2018”, bör slås samman under en och samma rubrik.

Det har skapats förväntningar utifrån remissversionen vilket innebär att det är svårt att göra omprioriteringar. I framtida remissversioner av Verksamhetsplan för detaljplanering föreslås att fler vakansplatser läggs in för att kunna hitta lämplig balans i detaljplaneproduktionen när den ska slutligen ska antas.

Kommunstyrelsen vet redan nu att det kommer flera detaljplaner för kommunal service samt att markanvisningar kommer leda till nya planuppdrag som behöver prioriteras under 2018. Det finns fyra ”vakanser” som täcker en del av Kommunstyrelsens behov av ytterligare detaljplaner som behöver fram. Några nya detaljplaneärenden kommer att ges uppdrag och kommer att behöva prioriteras under 2018. Dessa är:

- Ny mottagningsstation (el) (ej lägesbestämd ännu)
- Kyrka vid Hulta Torg
- Viared (nordväst om Frälsegårdsrondellen)
- Kristineberg, Gisseberget inkl förskola
- Eventuell ny förskola Byttorp (lokaliseringsutredning pågår)

Utöver dessa ska även planprogram för **Norman** prioriteras under 2018 då det är en viktig central tomt. Även detaljplan för **Sjöbo, Torpa Sjöbo 2:1** ska prioriteras under 2018 då Kommunstyrelsen har lämnat en markanvisning.

För att inrymma alla tillkommande bör tidplaner för några andra detaljplaner behöva korrigeras. Några av detaljplanerna som återfinns bland de prioriterade detaljplanerna har en osäker startpunkt och kan eventuellt senareläggas på grund av att det inte finns tillräckligt med indata eller initiativkraft för att driva detaljplanerna. I dessa fall kan de tillkommande ärendena prioriteras före. Detaljplan för Kyllared 1:156 kan invänta att planprogrammet för Östra Brämhult färdigställs.

Kommunstyrelsen poängterar att omprioriteringar kan behöva göras under året. Det innebär också att Kommunstyrelsen under året kan lägga till ytterligare ärenden med hög prioritet. Det innebär att det behöver skapas mer luft i listan och att en mer hårddragen prioritering behöver göras. Samhällsbyggnadsnämnden bör överväga om några av detaljplanerna som inte medför stor nytta för staden kan senareläggas.

I val av nya detaljplaner som ska påbörjas ska Stadskansliet vara med i diskussioner för att göra rätt val. Ytterligare förvaltningar som bedöms få lägga mycket resurser i vissa planer bör vara med i dessa diskussioner för att hushålla med kommunens resurser och snabbhet i planprocessen.

Utöver de detaljplaner kommunen själv tar initiativ till förväntas nya ansökningar om planbesked bli behandlade i den takt de kommer in.

Övrigt

Kommunstyrelsen samtycker till att planarbetet fortskrider vad avser förskolor. För närvarande råder brist på förskolor, och för att underlätta nybyggnation av förskolor bör det finnas en planberedskap för detta. Om Samhällsbyggnadsnämnden tar fram planer för förskolor och skolor, så att dessa finns i beredskap, är det mycket välkommet för den fortsatta utvecklingen av Borås.

Inom Sandared/Sjömarken pågår diskussioner med Trafikverket för att kunna arbeta vidare med detaljplanerna. Här är det viktigt att prioritera rätt planer så att de som gör mest nytta kan tas fram först. I första hand förskolor och i andra hand flerbostadsplaner i centrala lägen.

Trafikverkets utredning om Götalandsbanans sträckning pågår och det är ännu inte klarlagt när definitivt beslut om sträckning kan avgöras. I de planarbeten som bedrivs i utredningsstråken har Kommunstyrelsen svårt att lämna besked. Stadsledningskansliet har tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningen en ständig dialog med Trafikverket för att pröva möjligheten för planarbeten inom utredningsområdet.

När planuppdrag avslutas vill Kommunstyrelsen ha information om detta för att själva kunna avsluta ärenden och arkivera material.

Planreserven för bostäder är ca 2000 bostäder i antagna detaljplaner. Under 2018 förväntas detaljplaner med ytterligare 1100 bostäder kunna antas. Det är viktigt att ha en lagom och rimlig planreserv. För kommande år kan målvärdet för 1100 bostäder i antagna detaljplaner behöva ses över.

Beslutsunderlag

1. Remiss: Verksamhetsplan för detaljplanering 2018, 2017-11-08

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden

Tom Andersson

Kommunalråd

Bengt Himmelmann
Chef för Strategisk samhällsplanering



Förslag till

VERKSAMHETSPLAN 2018

Detaljplanering
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad

INNEHÅLL

INLEDNING

Del 1 Planarbete

Arbetsgrupp	3
Vision 2025	3
Värdegrund	3
Mål	3
Arbetsformer och samverkan	3
Var ska detaljplan upprättas?	3
Planbesked	4
Detaljplaneprocessen	4
Behovsbedömning	4
Områdesbestämmelser	4
Plankostnader	4

Del 2 Produktionsplan 2018

Utgångspunkter	5
Inriktning och mål	5
Antalet bostäder	5
Mindre planer och planändringar	6
Götalandsbanan	6
Offentlig service	6
VA-planens saneringsområden	6
Omvandling av centrala industriområden	6
Urbana stråk	7
Produktionsplan 2018	10
Pågående detaljplaner och program	10
Detaljplaner och program som påbörjas 2018	13
Detaljplaner och program som påbörjas 2019	14
Kartor	17

INLEDNING

Denna verksamhetsplan omfattar kommunens detaljplanearbete för 2018. Planen utgör den politiska prioriteringen av planuppdragen under 2018.

Verksamhetsplanen är uppdelad i två delar. Första delen, innehåller beskrivning av planarbetet. Andra delen innehåller prioriteringsgrunder samt förslag till produktionsplan för 2018. Här finns även kartor samt en kort presentation av de olika planuppdragen.

Arbetsgrupp

Verksamhetsplanen är framtagen av en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stadskansliets strategiska planeringsavdelning-, markavdelning- och näringslivsenhet, Lokalförvaltningen, Tekniska förvaltningen och Borås energi och miljö.

Del 1

PLANARBETE

Vision 2025

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar för att bidra till en samhällsutveckling som strävar mot den av kommunfullmäktige antagna visionen ”Vision 2025” för Borås Stad.

Värdegrund

Samhällsbyggnadsförvaltningens värdegrund ska genomsyra arbetet såväl internt som externt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens värdegrund:

- Vi arbetar tillsammans för framtidens stad
- Vi bemöter alla med god service och respekt
- Vi är till för allmänheten

Mål

Plan- och bygglovavdelningens mål för 2018 är att förse Borås med detaljplaner som innehåller minst 1100 bostäder, verksamhetsmark som uppfyller de kommande årens behov och tillgodose behovet av kommunal service.

Förutsättningarna för byggnation i tätorterna utanför Borås finns och ska användas. Med detta som utgångspunkt ska möjlighet ges till utveckling i hela kommunen, såsom bostadsbyggande utanför Borås tätort.

Planarbetet ska bedrivas effektivt med kvalitet. Handlingar och informationer ska vara tydliga och åskådliga. Rättssäkerhet, rättvisa och likställdhet är grundläggande utgångspunkter i arbetet.

Arbetsformer och samverkan

Att ta fram en detaljplan är en relativt lång process. Alla steg är reglerade i plan- och bygglagen. Övriga förvaltningars synpunkter inhämtas i ett tidigt skede och förvaltningsövergripande projektgrupper träffas under planarbetets gång. Det breda arbetssättet är en förutsättning för allt planarbete.

Dialogen med sakägare och andra externa intressenter är också en viktig del i planarbetet. Den bidrar till insikt om det unika och förståelse för de lokala förhållandena.

När ska detaljplan upprättas?

Kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas, men initiativet kan komma från privata intressenter. Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet och dess utformningen för ett visst ändamål.

Detaljplan ska upprättas för ny sammanhållen bebyggelse eller för ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen. En detaljplan kan även behöva upprättas för befintlig bebyggelse då någon vill ändra användningen eller om bebyggelsen har så höga kulturhistoriska värden att den ska bevaras.

Planbesked

Initiativet till ändring av detaljplan eller ny planläggning kan komma från såväl kommunen som från privata aktörer.

Ansökan om planbesked görs på särskild ansökningsformulär. För att kommunen ska ges möjlighet till en bedömning om förutsättningarna för planläggning, ska begäran innehålla en beskrivning av projektet, karta och en idéskiss.

Beslut om planbesked ska tas av kommunen inom fyra månader. Av beslutet ska också framgå när planen kan bedömas antas. Om kommunen inte avser att påbörja ett planläggningsarbete, ska skälen till detta anges i beslutet.

Detaljplaneprocessen

De flesta detaljplaner tas fram enligt ett standardförfarande. I enklare projekt kan begränsat förfarande tillämpas. Ett fåtal planer drivs enligt utökade förfarande.

Standardförfarandet kan tillämpas om planförslaget är:

- förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

För att kunna växla över till **begränsat förfarande** ska förutsättningarna för standardförfarande vara uppfyllda och planförslaget godkännas av samrådsretsen.

Utökat förfarande ska tillämpas när planförslaget:

- inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande över denna
- är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.
- antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning

En behovsbedömning ska göras enligt plan- och bygglagen. Bedömningen görs i samrådsskedet och ska visa om planen har sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömningsprocess med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) erfordras eller inte. I behovsbedömningen ska de miljöaspekter tydligt redovisas som ligger till grund för ställningstagandet, dvs. miljöpåverkan av den verksamhet som planen tillåter samt planområdets och omgivningens känslighet för störningar.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser ger inte byggrätt, utan ska säkerställa ett syfte i översiktsplanen inom ett begränsat område som inte har detaljplan. Endast ett begränsat antal frågor kan regleras. Där områdesbestämmelser ger tillräcklig styrning av bebyggelseutveckling eller bevarande, upprättas sådana.

Plankostnader

För detaljplaner som den enskilde exploatören har störst nytta av upprättas plankostnadsavtal mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören. Dessa avtal reglerar samtliga kostnader i samband med framtagande av detaljplanen.

Upprättandet av detaljplaner sker både med egen personal och plankonsulter. När plankonsult anlitas är det kommunen som handlar upp konsulten enligt gällande ramavtal.

Exploatören svarar även för kostnader för grundkarta och fastighetsförteckning samt nödvändiga utredningar för t ex miljökonsekvensbeskrivning, geoteknik, radon, arkeologi, riskanalys eller buller. Kommunen tar betalt för nerlagd tid enligt en fastlagd timtaxa.

Del 2

PRODUKTIONSPLAN 2018

Produktionsplanen utgör den politiska prioriteringen av planuppdragen under 2018, men en inblick görs även för 2019.

Arbetet med att prioritera vilka planer som ska fortsätta och starta 2018 innebär en sammanvägd bedömning mellan olika förslag utifrån i vilken grad de bidrar till måloppfyllelse och tillfredsställer behov för stadsutvecklingen. Totalt innefattar förslaget till produktionsplan 2000-3000 nya bostäder, sju förskolor, en skola, tre LSS-bostäder, ett flertal verksamhetstomter mm.

Utgångspunkter

Det är viktigt att se Produktionsplan 2018 i sitt sammanhang vid analys av hur väl de planer som föreslås starta kommande år uppfyller stadens behov av stadsutvecklingsprojekt. Utgångspunkten är att dessa planer bidrar till att nå mål i enlighet med kommunfullmäktiges budget, mål- och inriktningsdokument till nämnderna, samt strategiska planer för den långsiktiga fysiska planeringen.

Förutom budgetmålen läggs stor vikt vid att skapa förutsättningar för att uppfylla långsiktiga politiska beslut, främst enligt översiktsplanen, Vision Borås 2025, Sverigeförhandlingen och Lokalresursplan 2018-2020, VA-planen (gällande fram till 2020).

Prioriteringsarbetet ska leda till en realistisk produktionsplan som är genomförbar inom ramen av tillgängliga personalresurser och konsultinsatser.

När det gäller personalresurser utgår prioriteringen främst från tillgängliga resurser inom Samhällsbyggnadsförvaltningen. Det är dock viktigt att påpeka att planeringen även kräver resursinsatser av andra förvaltningar.

De 48 prioriterade planerna i produktionsplanen startar och fortlöper i första hand under 2018. Särskilt kommer resurser läggas på de sex pla-

nerna under rubriken "Detaljplaner och program som särskilt ska prioriteras 2018". Om någon av de prioriterade planerna av en i nuläget oförutsägbart anledning inte är startklar eller stannats upp under 2018 kan en plan med planerad start 2019 startas upp.

Av de prioriterade planerna är fyra (nämnda i tabeller som Detaljplan/Program) så kallat ospecificerade planer. Dessa utgör produktionsplanens flexibilitet vilket innebär en beredskap att under året starta planering för vissa utpekade behov. Det exakta geografiska området och innehåll är ännu inte känt för dessa planer. Komplexiteten anges därför i antalet lägenheter, men behöver nödvändigtvis inte omfatta bostadsändamål. Detta för att få en indikation på vilket innehåll som är rimligt att förvänta att de ospecificerade planerna kan ha.

Flexibiliteten ger förvaltningen utrymme att exempelvis starta planer som politiken ännu inte har tagit ställning till när Verksamhetsplan 2018 godkänns.

Inriktning och mål

Produktionsplanen utgår från nedanstående mål:

- Skapa nya bostäder som stärker den sammanhängande staden och bidrar till en hållbar stadsstruktur som gynnar trafikslag som gång, cykel och kollektivtrafik.
- Skapa olika typer av bebyggelse som ska stödja en positiv social utveckling och ökad integration.
- Tillgodose behovet av kommunal service i form av skolor, förskolor och LSS-bostäder.
- Skapa tomter för näringslivet
- Slutföra påbörjade uppdrag

Antalet bostäder

Resultatet visar på att de prioriterade planer som föreslås starta och fortsätta kommande år uppskattas kunna innehålla cirka 2000-3000 bostäder.

Eftersom ett flertal planer befinner sig mycket tidigt i planeringsarbetet, har grova uppskattningar gjorts av vad planerna kan komma att innehålla, avseende antal bostäder. Uppgifterna baseras på olika underlag, och säkerheten varierar mellan olika planer och i vilket skede i planprocessen de befinner sig i.

Mindre planer och planändringar

Det finns ett flertal detaljplaneuppdrag som omfattar mindre ändringar eller är sk frimärksplaner. Gemensamt för dessa är att de endast medger ett tillskott på ett fåtal nya bostäder eller en mindre ändring av gällande detaljplan såsom ökad byggrätt mm. Dessa finns inte angivna i produktionsplanen, utan föreslås starta i mån av tid och utgöra projekt för praktikanter/projektanställda.

Arbetet ska ske så att även mindre planarbeten kan genomföras under året.

Götalandsbanan

Stora delar av de centrala delarna i staden berörs av någon av de åtta korridorerna för Götalandsbanan. Eftersom flertalet av produktionsplanens detaljplaneuppdrag och program är lokaliserade centralt berörs ett flertal projekt av den nya järnvägen. Detta kan medföra att vissa planer kan antas avstanna i väntan på besked om vald korridor.

Offentlig service

Stadens lokalresursplan syftar till att få en tydlig översikt av framtida lokalbehov. Utifrån planen innehåller produktionsplanen planuppdrag innehållandes bla förskolor och LSS-bostäder.

VA-planens saneringsområden

Inom Borås Stad har ca 30 områden med sammanhållen bebyggelse identifierats ha behov av en förändrad VA-struktur. Utav dessa är ett flertalet äldre fritidshusområden med enskilda vatten- och avloppslösningar som successivt omvandlats till helårsbostäder. Var och en av dessa områden har genomgått behovsbedömning för att få en uppfattning om vart en förbättrad VA-lösning är mest angelägen och resulterat i en prioriterad utbyggnadsordning.

För att ekonomiskt underlätta utbyggnaden av avloppsanläggningar studeras alltid möjligheten till förtätning i samband med detaljplaneläggning

I produktionsplanen finns två sk saneringsområden medtagna.

Omvandling av centrala industriområden

Att centrala industriområden omvandlas till stadsdelar med bostäder och service är en trend som sker i ett flertal utav Sveriges kommuner.

I Borås handlar det främst om områdena Gässlösa och Getängen. Dessa består av blandade verksamheter som allt eftersom staden utvecklats och växt har svårt att utvecklas, mycket på grund av att de är störande och kräver skyddsavstånd. I dessa områden finns även kommunala störande verksamheter (avloppsreningsverket i Gässlösa och Ryaverket) som på sikt avses att flyttas.

Ett flertal fastighetsägare i dessa områden har även visat intresse att omvandla sina fastigheter. Omvandlingen av dessa områden kommer att ta tid och en viktig förutsättning för att det ska lyckas är att befintliga verksamheter ska kunna flyttas till verksamhetsområden där de har bättre förutsättningar att utvecklas.

I verksamhetsplanen finns därför tre detaljplaner medtagna som innebär utveckling av kommunala verksamhetsområden.

Urbana stråk

Det finns mellanrum i planeringen och det finns behov av förstärkning i planeringen när staden växer, de sk urbana stråken.

Dessa stråk behöver ges en mer framträdande roll i utveckling, planering och genomförande för att kommunen ska klara bostadsförsörjning och utveckla kvaliteterna i en växande stad.

Det är bl.a. här, i mellanrummet - i de urbana stråken - som staden måste växa. Mellanrummet behöver förtätas och bli en viktigare del i att klara bostadsförsörjningen och för att möta utvecklingen i staden, både på kort och lite längre sikt.

Det finns möjligheter till en betydande volym bostäder i de olika stråken.

Stråken har olika komplexitet. Det sker redan idag en del planarbete i stråken, men arbetet behöver formas utifrån en större och mer samlad målbild av respektive stråk.

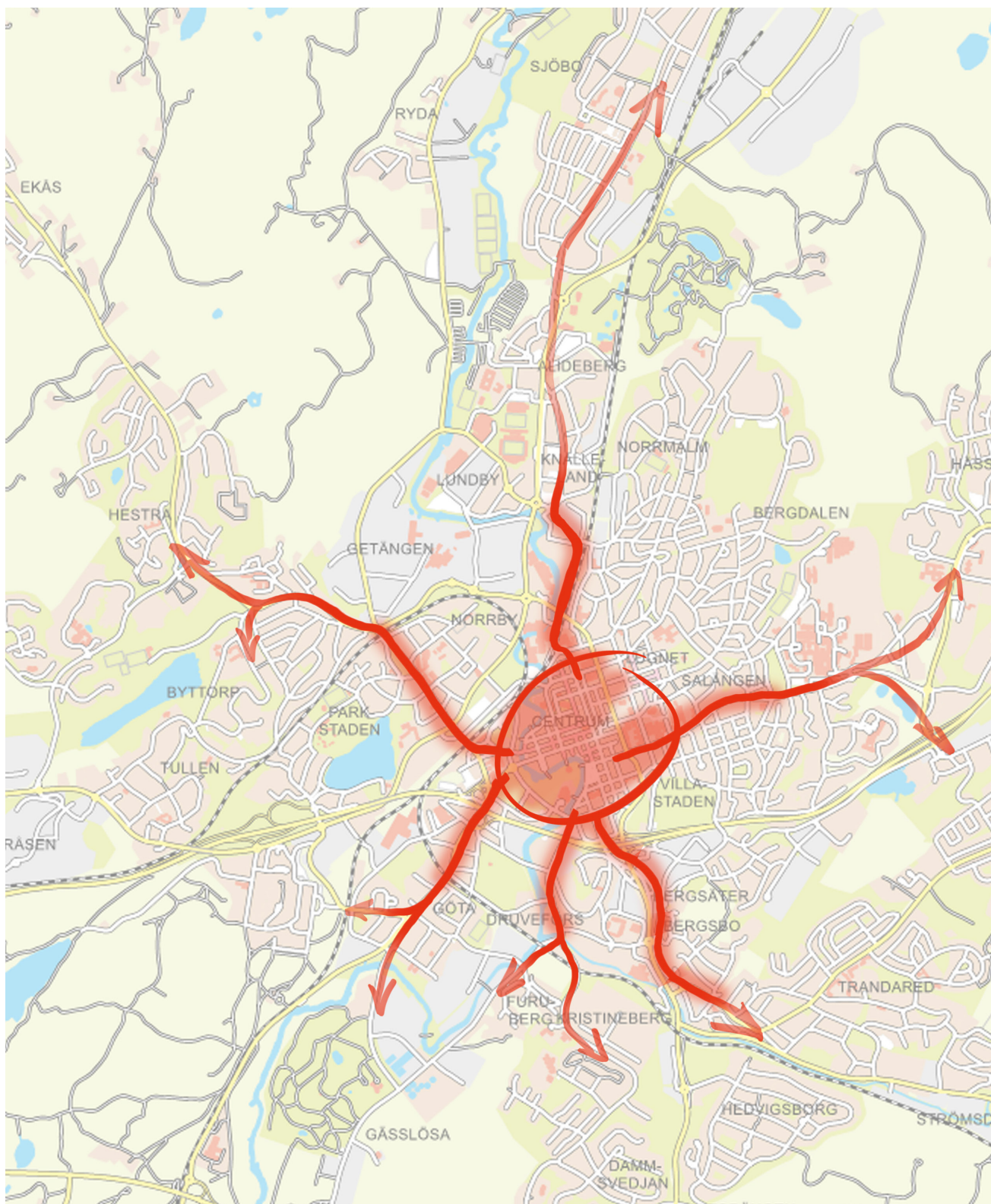


Bild: De urbana stråken

Produktionsplan 2018

Planerna i tabellen under resp rubrik är uppräknande utan inbördes rangordning för de olika kategorierna

Detaljplaner och program som särskilt ska prioriteras 2018

Namn	Användning	Antal lgh	Prel. antagande
1. Druvefors, Björnflokan	Bostäder, Förskola mm	ca 200	Våren 2018
2. Bergsäter, Åkermyntan 5	Bostäder	ca 400-550	Våren 2018
3. Sjömarken, Räveskalla	Förskola	-	Sommar 2018
4. Viared Västra, Viared 14:19 m fl	Verksamheter	-	Våren 2018
5. Viskafors, Rydboholm 1:342	Bostäder/Vårdcentral	ca 20-30	Våren 2018
6. Centrum, Program för Kv Ulysses	Program	-	Våren 2018

Pågående detaljplaner och program som avses fortsätta 2018

Namn	Användning	Antal lgh	Prel. antagande
7. Centrum Horngäddan 9	Rättscentrum	-	Hösten 2018
8. Centrum, Järnvägen 4:2 (Simonsland)	Bostäder mm	ca 100	Hösten 2018
9. Hestra, Torpa-Hestra 4:4	Bostäder	ca 15	Hösten 2018
10. Alideberg, Glesvingen	Bostäder	ca 80-100	Hösten 2018
11. Norrmalm, Program för Tokarpsberg	Program/Bostäder	-	Våren 2018
12. Norrmalm, Ynglingagatan	Bostäder	ca 100	Våren 2018
13. Tosseryd, Torpa-Sjöbo	Bostäder	ca 200-400	Hösten 2018
14. Centrum, Vitsippan	Bostäder	ca 100	Hösten 2018
15. Brämhult, Brämhult 2:32 m fl	Bostäder	ca 110	Sommar 2018
16. Lugnet, Nötskrikan	Bostäder	ca 20	Sommar 2018
17. Fristad, Kvarbo	Saneringsområde	ca 10	Sommar 2018
18. Sandared, Sandared 1:81	Bostäder	ca 100	Hösten 2018
19. Brämhult, Program för östra delen	Program/Blandat	-	Sommar 2018
20. Sandared, Sandared 1:24 m fl	Bostäder	ca 5-20	Våren 2019
21. Viskafors, Pumpkällehamnen	Program/bostäder	-	Våren 2018
22. Dalsjöfors, Gårda 8:1	Bostäder	ca 10-15	Våren 2019
23. Bergslena, Flugan 9	Bostäder	ca 20-50	Hösten 2018
24. Sjöbo, Mjölskivlingen 10 och 16	Bostäder	ca 100-150	Sommar 2019
25. Östermalm, Solhem 1	Program/Bostäder	-	Hösten 2018
26. Kyllared, Kyllared 1:90	LSS	ca 5-10	Hösten 2018
27. Sjömarken, Backabo 2:58	LSS/förskola	ca 5-10	Hösten 2018
28. Svensgårde, Hulta 4:1	Förskola	-	Hösten 2018
29. Sörmarken, Bankbudet 5	LSS	ca 5-10	Hösten 2018
30. Tullen, Triangeln 8 m fl	Bevarandeplan	1-5	Hösten 2018

Detaljplaner och program som påbörjas 2018			
Namn	Användning	Antal lgh	Prel. antagande
31. Hestra, Etapp 1	Bostäder	ca 20-200	Våren 2019
32. Sjöbo, Program för Nordskogen	Program	-	Våren 2019
33. Centrum, Viskaholm 2	Bostäder, kontor mm	ca 200-500	Våren 2020
34. Bosnäs, Bosnäs 3:1 m fl	Saneringsområde/utbyggnadsområde	ca 50-150	Sommar 2019
35. Ny skola	Skola	-	Hösten 2019
36. Sparsör, Sölebo 1:54	Bostäder	ca 15	Våren 2019
37. Brämhult, Kyllared 1:156	Verksamheter	-	Våren 2019
38. Norrby, Förskola 1	Förskola	-	Våren 2019
39. Norrby, Förskola 2	Förskola	-	Hösten 2019
40. Trandared, Järnhättan 5	Bostäder	ca 50	Hösten 2019
41. Centrum, Vile 3 och 4	Bostäder/kontor	20-50	Hösten 2019
42. Byttorp, Byttorp 3:1	Bostäder	50-150	Hösten 2019
43. Centrum, Sandgårde 6 m fl	Högskola	-	Våren 2020
44. Detaljplan/Program	Stor komplexitet	ca 100-300	Våren 2020
45. Detaljplan/Program	Mellan komplexitet	ca 50-100	Hösten 2019
46. Detaljplan,/Program	Mellan komplexitet	ca 100-300	Våren 2020
47. Detaljplan/Program	Liten komplexitet	ca 30-50	Våren 2019
Detaljplaner och program som påbörjas 2019			
Namn	Användning	Antal lgh	Prel. antagande
48. Centrum, Nornan, Program	Bostäder, verksamhet	-	Hösten 2020
49. Viared, Viared Östra	Verksamheter	-	Hösten 2020
50. Villastaden, Tranan 2	Bostäder	10-30	Våren 2020
51. Alideberg, Eldflugan 1	Bostäder	10-20	Hösten 2019
52. Källbäckstryd, Källbäckstryd 1:367	Bostäder	ca 10-15	Sommar 2019
53. Sjöbo, Torpa-Sjöbo 2:1	Bostäder	ca 100-500	Hösten 2020
54. Byttorp, Getängen 23 m f	Bostäder	ca 200-600	Hösten 2020
55. Hulta, Hulta 4:38	Bostäder	ca 15	Våren 2020
56. Sjömarken, förskola	Förskola	-	Våren 2020

Detaljplaner och program som särskilt ska prioriteras 2018

1. Druvefors, Björnflokan

Detaljplanen innebär nya bostäder, yta för kontor och handel, en ny förskola med 6 avdelningar och parkeringshus närmast riksväg 40. Planområdet ligger i den rosa korridoren för Götalandsbanan.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015. Samrådshandling håller nu på att arbetas fram tillsammans med exploitören och samråd beräknas ske i dec 2017.

2. Bergsäter, Åkermyntan 5

Planens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus, radhus och parhus med inslag av vissa servicefunktioner.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015. Samrådshandling håller nu på att arbetas fram tillsammans med exploitören och granskning planeras i dec 2017.

3. Sjömarken, Rävaskalla

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en förskola vid Sjömarkenbadet.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015.

4. Viared Västra, Viared 14:19 m fl

Syftet är att ändra gällande detaljplan för Viared Västra för att skapa ökad exploateringsgrad och mer flexibla planbestämmelser.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016. Samrådshandling håller på att tas fram och samråd planeras i nov 2017.

6. Viskafors, Rydboholm 1:342

Syftet med planen är att möjliggöra för byggnation av nya hyresrätter och vårdcentral i Viskafors centrum.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2014. Granskningshandling är framtagen och granskning planeras i nov/dec 2017.

6. Centrum, Program för Kv Ulysses

Programmet ska behandla södra centrum, industri-kvarteren mellan Stadsparken och Annelundsparken. Syftet är att ändra användningen från industri och trafikområden till ändamål för handel, kontor, parkering och bostäder.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2010. Ett programförslag var föremål för samråd 2012. Därefter har uppdraget omformulerats och programområdet utvidgats.

Detaljplaner och program som avses fortsätta 2018

7. Centrum, Horngäddan 9

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ett nytt rättscentrum i Borås.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015. Planarbetet avvaktar besked från exploitören.

8. Centrum, Järnvägen 4:2

Syftet är att ändra delar av gällande detaljplan för Simonsland för att möjliggöra bostäder, kontor och hotell i en annan omfattning än vad som medges i gällande detaljplan.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016. Samrådshandling håller nu på att arbetas fram tillsammans med exploitören.

9. Hestra , Torpa-Hestra 4:4

Planens syfte är att ta bort rivningsförbud på en befintlig lada och istället möjliggöra bostadsbyggnation. Särskild vikt ska läggas vid att skapa en bebyggelsestruktur och arkitektonisk utformning väl anpassad till landskapet och kulturvärdena på platsen.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015. Samrådshandling arbetas nu fram tillsammans med exploatören.

10. Alideberg, Glesvingen

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande detaljplan i syfte att möjliggöra en ombyggnad av befintligt hus till smålägenheter för studenter.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015. Samrådshandling håller nu på att arbetas fram tillsammans med fastighetsägaren.

11. Norrmalm, Program för Tokarpsberg

Programmet omfattar delar av Tokarpsberg. Syftet med programmet är att studera området i ett större sammanhang och utreda möjligheten för ny bostadsbebyggelse i den södra delen av berget.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015. Programhandling håller nu på att arbetas fram.

12. Norrmalm, Ynglingagatan

Syftet med planen är att möjliggöra nya bostäder i form av flerfamiljshus. Som grund ligger ett markanvisningsavtal mellan kommunen och privat exploatör.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2011. Detaljplanen är ute på samråd tom nov 2017.

13. Tosseryd, Torpa-Sjöbo

Planen syftar till att möjliggöra en exploatering med blandad bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en säker avfart från väg 42 till Tosseryd.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2011. Planen har varit föremål för samråd och framtagande av granskningshandling pågår.

14. Centrum, Vitsippan

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för byggandet av ett 24 - 30 vånings hus för bostäder med centrumfunktioner.

Planen var föremål för samråd 2012. Granskningshandling håller nu på att tas fram.

15. Brämhult, Brämhult 2:32 m fl

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya villor, parhus och radhus.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2009. Samrådshandling håller nu på att arbetas fram och samråd planeras i dec 2017.

16. Lugnet, Nötskrikan

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder med service i bottenvåningen. Marken ägs av kommunen.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016. Samrådshandling håller nu på att arbetas fram.

17. Fristad, Kvarbo

Avsikten med detaljplanen är att underlätta åretruntboende i området. Kommunen ska anlägga ledningar för vatten och avlopp, befintliga fritidshus ska få större byggrätter anpassade för åretruntstandard, samt nya villatomter ska tillskapas.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2007. Ett förslag till detaljplan var föremål för samråd 2011.

18. Sandared, Sandared 1:81

Syftet är att ändra gällande detaljplan för att skapa förutsättningar för nya bostäder och utveckla befintlig industribyggnad med en mer flexibel användning.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2013. Planen var föremål för samråd hösten 2015. I samband med samrådet ställdes krav från Trafikverket att utreda den övergripande trafiksituationen i Sandared. Detta pågår nu och granskning av detaljplanen beräknas ske våren 2018.

19. Brämhult, Program för östra delen

Programmet omfattar östra delarna av Brämhult. Syftet med programmet är att studera området i ett större sammanhang och väga olika intressen mot varandra. Programmet skall leda till förslag hur befintlig bebyggelse kan utvecklas samt förslag på områden för ny bebyggelse.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015. Samrådshandling håller nu på att arbetas fram. Programmet ska sedan ligga till grund för fortsatt detaljplanering i området.

20. Sandared, Sandared 1:24

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i form av villor, parhus och radhus. Genom området går idag ett inaktuellt vägreservat som föreslås upphävs i och med planens antagande. Större delar av planområdet ligger inom strandskyddsområdet för Viaredsjön.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015.

21. Viskafors, Pumpkällehamnen

Programmet omfattar ett område väster om Viskafors centrum. Syftet med programmet är att studera området i ett större sammanhang. Programmet skall leda till förslag på områden för ny bebyggelse.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2014. Samrådshandling håller nu på att arbetas fram. Programmet ska sedan ligga till grund för fortsatt detaljplanering i området.

22. Dalsjöfors, Gårda 8:1

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att bygga bostäder på fastigheten. Gällande plan anger centrumändamål.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015.

23. Bergslena, Flugan 9

Syftet är att ändra gällande detaljplan från handel till centrumändamål, kontor, skola samt bostäder. Ändringen syftar även till att medge nödvändig utbyggnad av bussgata i Knalleland.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016.

24. Sjöbo, Mjölkskilvingen 10 och 16

Syftet med detaljplanen är att omvandla befintligt industriområde till bostäder. Förslaget innebär att ca 160 lägenheter tillskapas på nedre Sjöbo.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016.

25. Östermalm, Solhem 1

Syftet med programmet är att studera möjligheten till förtätning av bostäder i befintligt bostadsområde på Östermalm. Utgångspunkten för programmet är att studera infartsgator, byggnader och parkeringslösningar med anpassning till terräng och naturmiljö.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016.

26. Kyllared, Kyllared 1:90

Syftet med detaljplanen är att studera möjligheten för uppförande av LSS-bostäder.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

27. Sjömarken, Backabo 2:58

Syftet med detaljplanen är att studera möjligheten att ändra gällande detaljplan för att kunna uppföra LSS-bostäder. Gällande detaljplan medger idag anläggande av förskola.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

28. Svensgärde, Hulta 4:1

Syftet med detaljplanen är att studera möjligheten för uppförande av förskola.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

29. Sörmarken, Bankbudet 1

Syftet med detaljplanen är att studera möjligheten för uppförande av LSS-bostäder.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

30. Tullen, Triangeln 8 m fl

Syftet med detaljplanen är att bevara den gamla tullstugan.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

31. Hestra, etapp 1

Detta är första etappen som utgår från programmet för Hestra. Vilket delområde som detaljplanläggs först är i dagsläget oklart.

32. Sjöbo, Program för Nordskogen

Syftet är att belysa förutsättningarna i ett program att ändra gällande detaljplan från industri till blandstad som även innehåller bostäder.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016. Samhällsbyggnadsnämnden har i samband med planuppdraget uppmanat Kommunstyrelsen att utreda alternativ lokalisering för störande verksamhet.

33. Centrum, Viskaholm 2

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumfunktioner i Borås centrala delar. Fastigheten ligger strategiskt viktigt i Borås centrum och det finns många strategiska frågor som måste klarläggas. Planarbetet ska därför inledas med ett brett och utvecklande visionsarbete.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

34. Bosnäs, Bosnäs 3:1

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för Bosnäs fritidsområde att bli ett område för permanentboende. För att åstadkomma detta föreslås bli a större byggrätter och lokalisering av nya villatomter.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2012.

35. Ny skola

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en ny skola i Borås. Placering är idag oklart, detta ska utredas i den sk tomtgruppen.

36. Sparsör, Sölebo 1:54

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder. Frågor så som naturvärden och trafikmatning måste lösas i detaljplanen.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2015.

37. Brämhult, Kyllared 1:156

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etablering av verksamheter längs med R40 i anslutning till Kyllaredsmotet.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2014.

38. Norrby, Förskola 1

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en ny förskola i Norrby. Placering är idag oklart, utan detta ska utredas i den sk tomtgruppen.

39. Norrby, Förskola 2

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en ny förskola i Norrby. Placering är idag oklart, utan detta ska utredas i den sk tomtgruppen.

40. Trandared, Järnhättan 5

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av flerfamiljshus i Trandared.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

41. Centrum, Vile 3 och 4

Syftet med detaljplanen är möjliggöra påbyggnad av bostäder på befintliga byggnader i centrum.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016.

42. Byttorp, Byttorp 3:1

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av flerfamiljshus i Byttorp.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

43. Centrum, Sandgårde 6 m fl

Syftet är att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra expansion av högskolan. Ändringen är tänkt att utgå från det visionsarbete högskolan tagit fram, Campus 2025.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016.

44. Detaljplan/Program, Stor komplexitet

Projekt som idag är okänt eller oprioriterat. Projektet förväntas utgöra en större påverkan på omgivning och innefatta ett flertal motstående intressen och frågor.

45. Detaljplan/Program, Mellan komplexitet

Projekt som idag är okänt eller oprioriterat. Projektet förväntas utgöra påverkan på omgivning och innefatta motstående intressen och frågor.

46. Detaljplan/Program, Mellan komplexitet

Projekt som idag är okänt eller oprioriterat. Projektet förväntas utgöra påverkan på omgivning och innefatta motstående intressen och frågor.

47. Detaljplan/Program, Liten komplexitet

Projekt som idag är okänt eller oprioriterat. Projektet förväntas utgöra en begränsad påverkan på omgivning och innefatta få motstående intressen och frågor.

48. Centrum, Program för Kv Nornan

Syftet med programmet är att ange hur kvarteret ska utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2013.

49. Viared, Viared Östra

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett handelsområde i anslutning till riksväg 40 samt riksväg 27.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2009.

50. Villastaden, Tranan 2

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av flerfamiljshus i Villastaden.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

51. Alideberg, Eldflugan 1

Syftet med detaljplanen är möjliggöra påbyggnad av bostäder på befintliga byggnad i Knalleland.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

52. Källbäckstryd, Källbäckstryd 1:367

Detaljplanens syfte är att ändra gällande detaljplan som endast medger villabebyggelse och skapa möjlighet att bygga flerbostadshus inom fastigheten.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2016.

53. Sjöbo, Torpa-Sjöbo 2:1

Syftet med planen är att möjliggöra för byggnation av bostäder i Sjöbo på mark som idag i gällande detaljplan utgörs av parkmark.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

54. Byttorp, Getängen 23

Syftet med planen är att möjliggöra för byggnation av bostäder i Getängsområdet som idag är ett verksamhetsområde. Planarbete kan påbörjas först efter att tidsplan för arbetet med ett översiktligt program har säkrats och inletts.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2017.

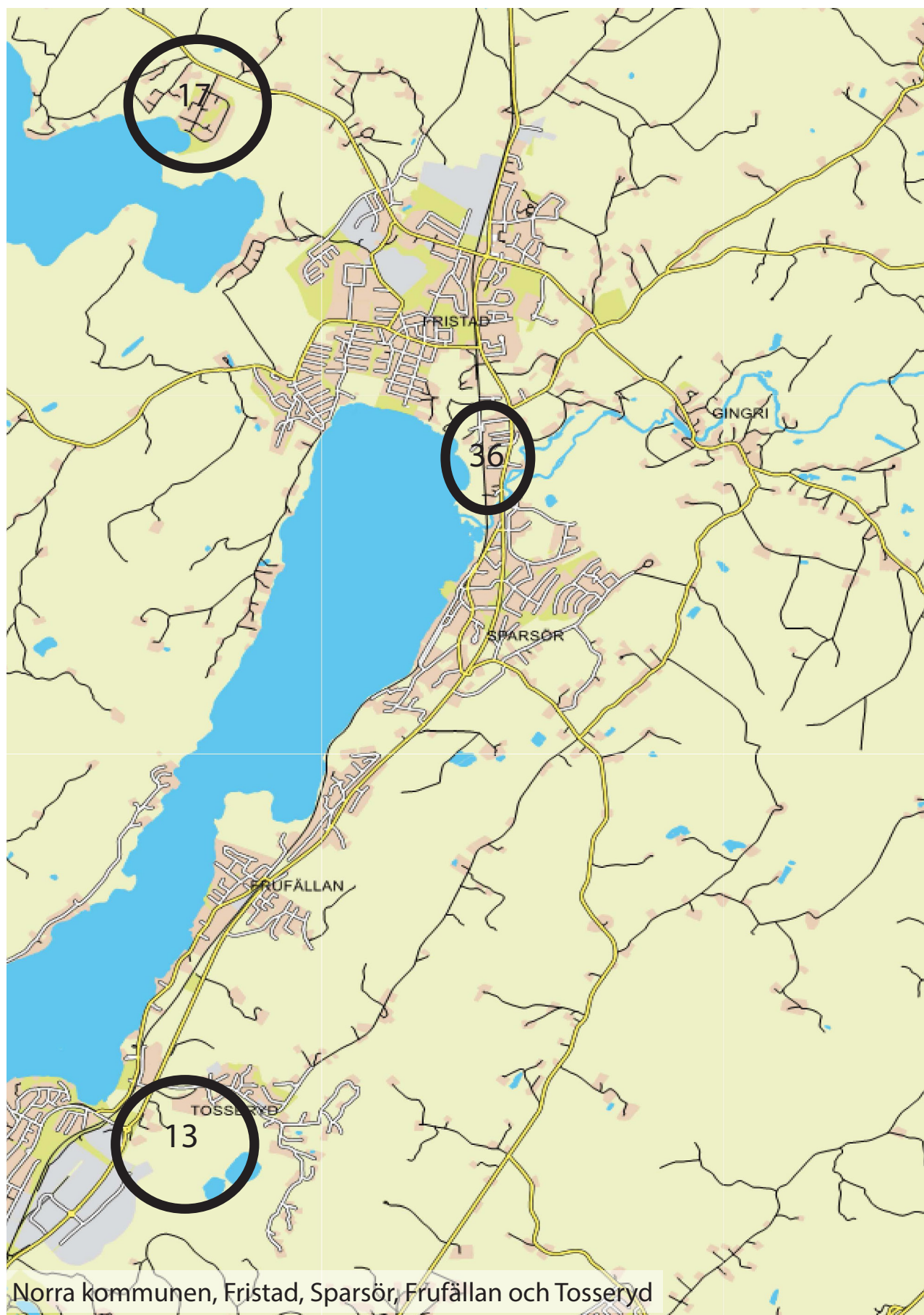
55. Hulta, Hulta 4:38

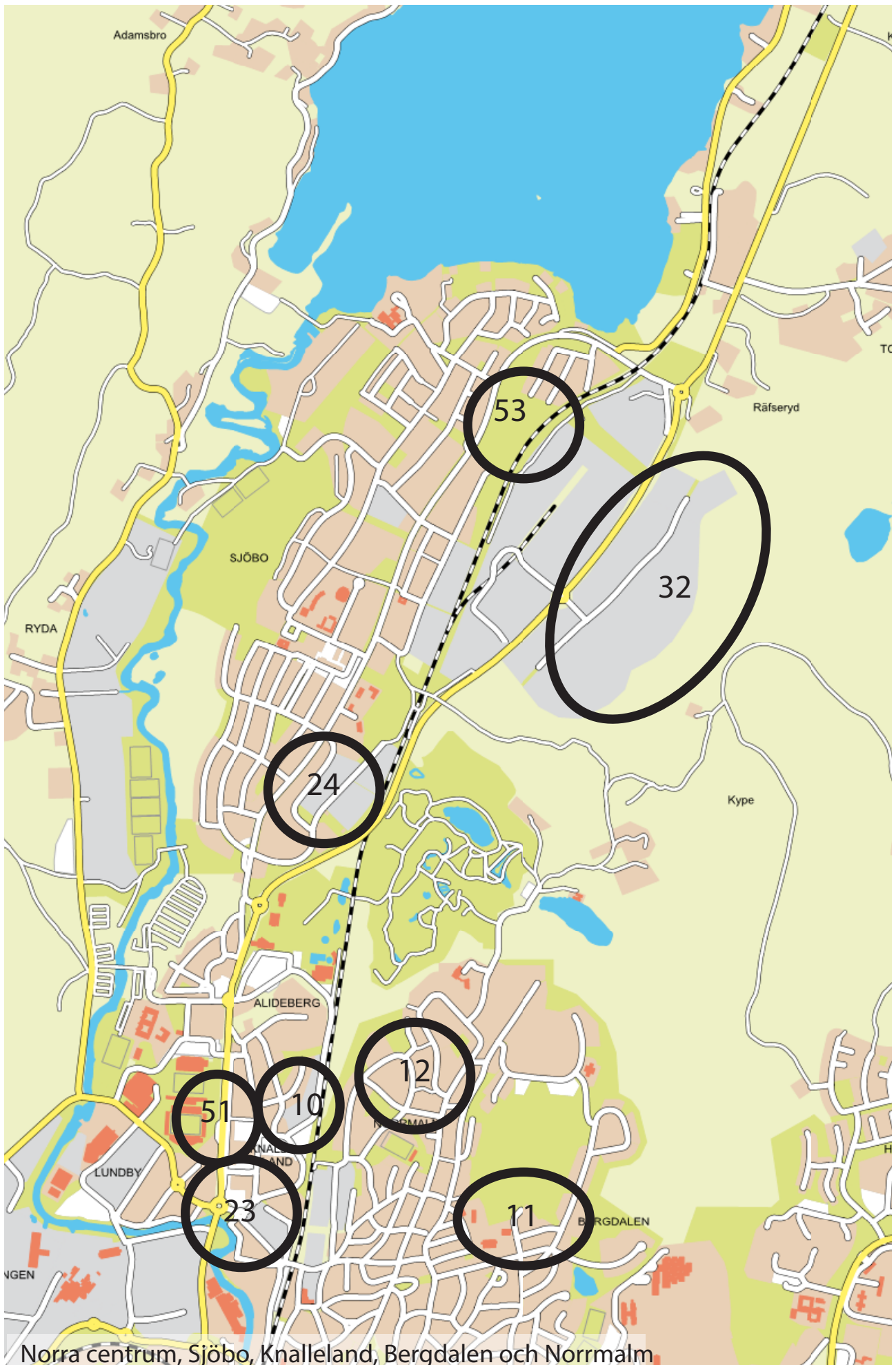
Syftet är att ändra gällande detaljplan från handels-trädgård till bostäder.

Uppdrag gavs till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2012.

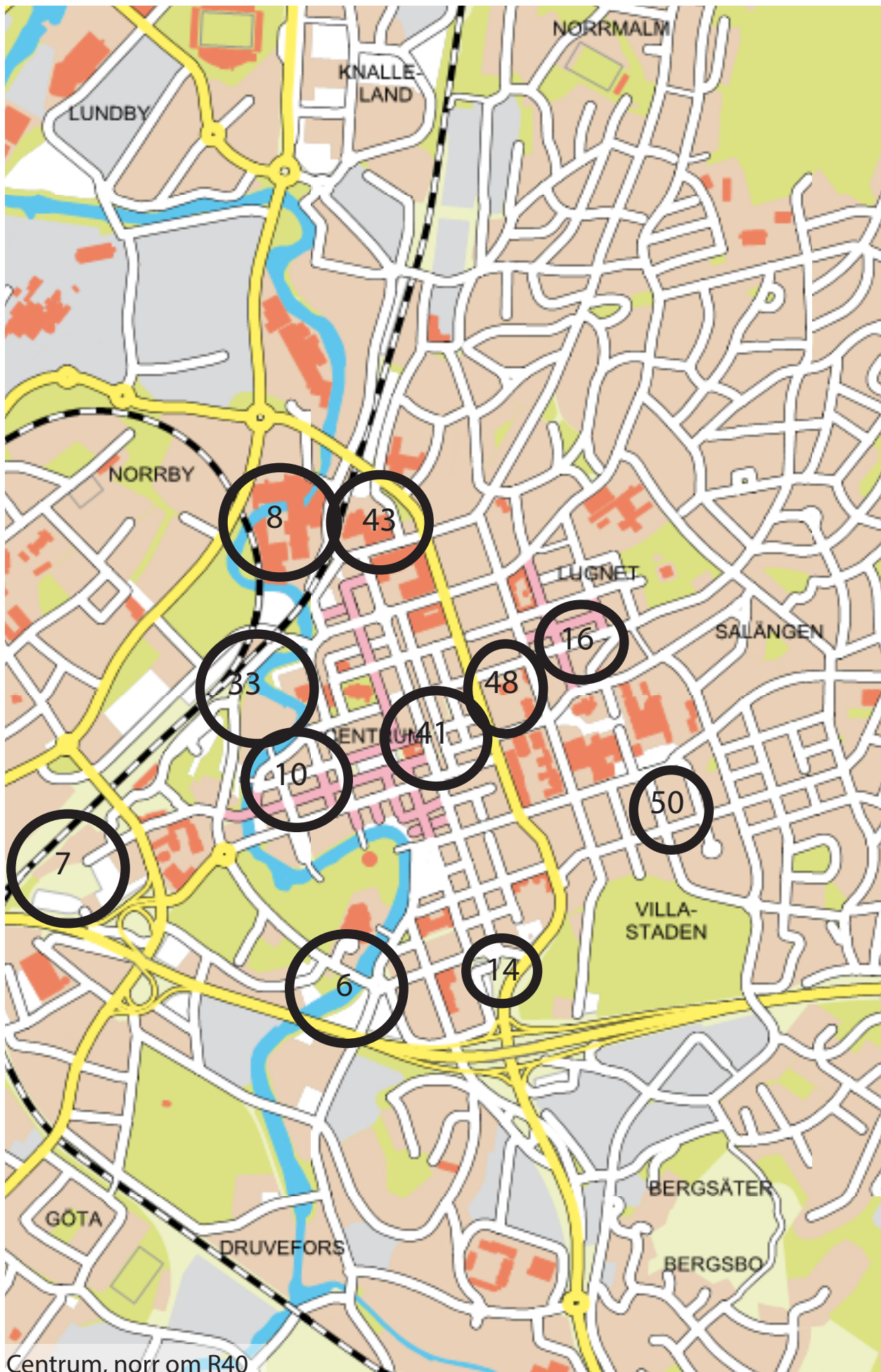
56. Sjömarken, Förskola 2

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en förskola vid Sjömarkenbadet. Placering är idag oklart, men det finns flera alternativa lägen.





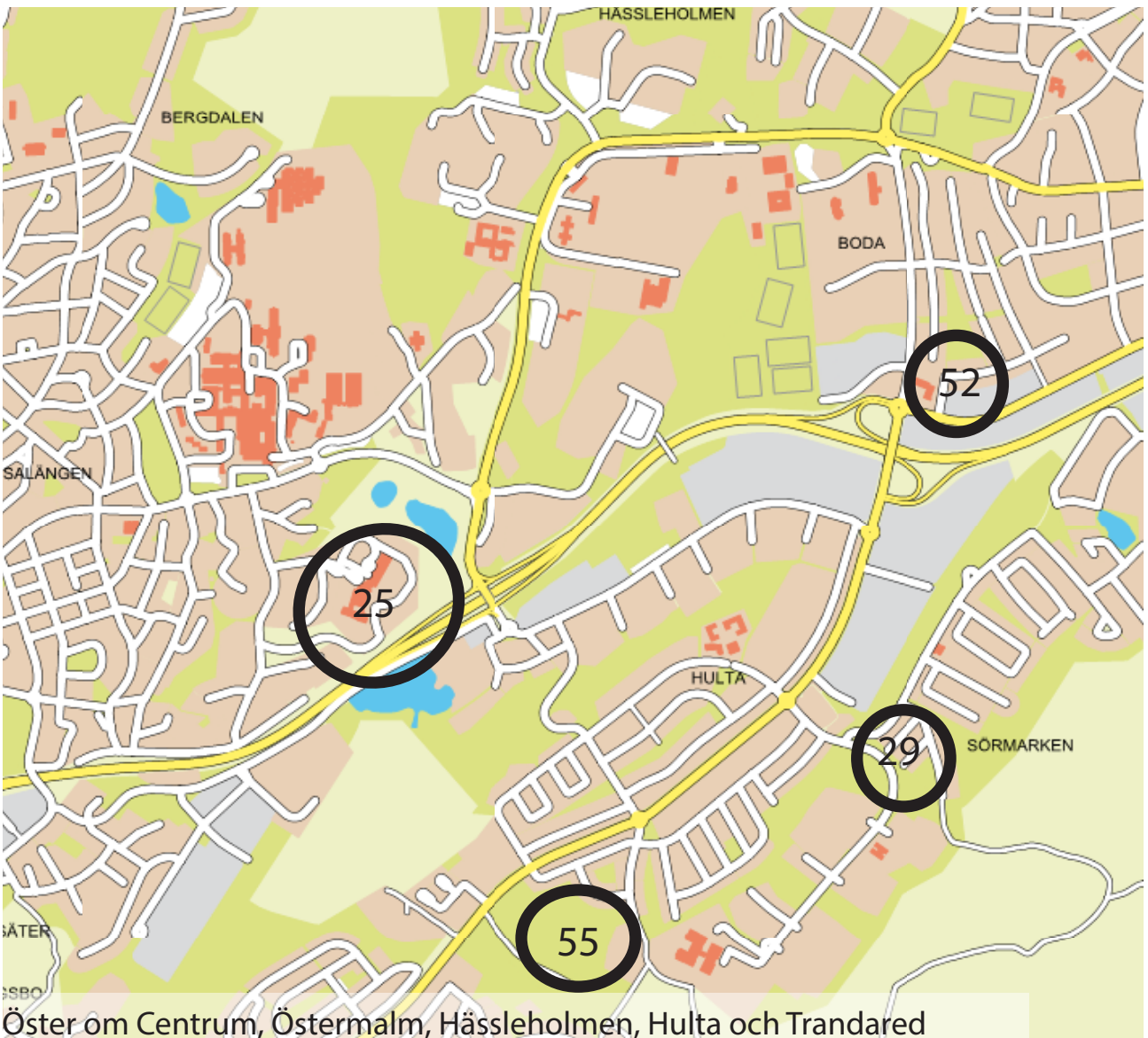
Norra centrum, Sjöbo, Knalleland, Bergdalen och Normalm



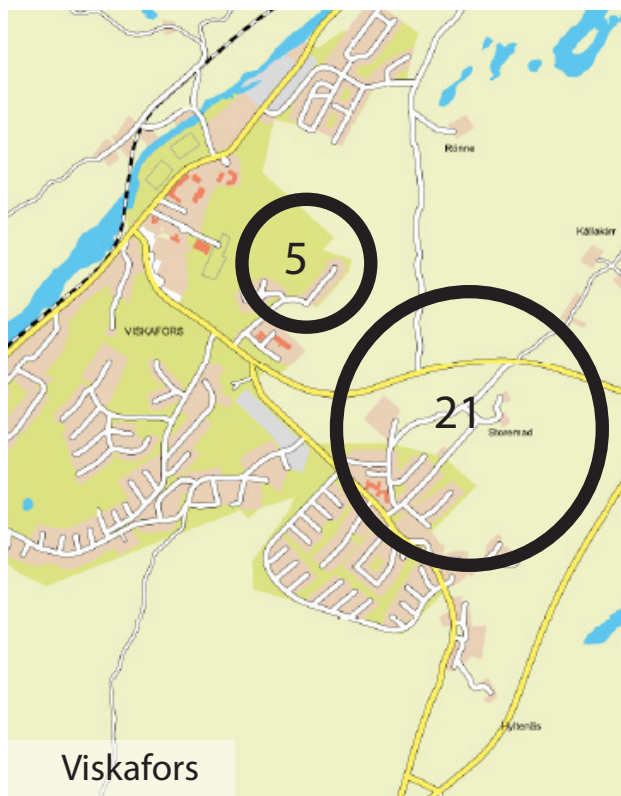
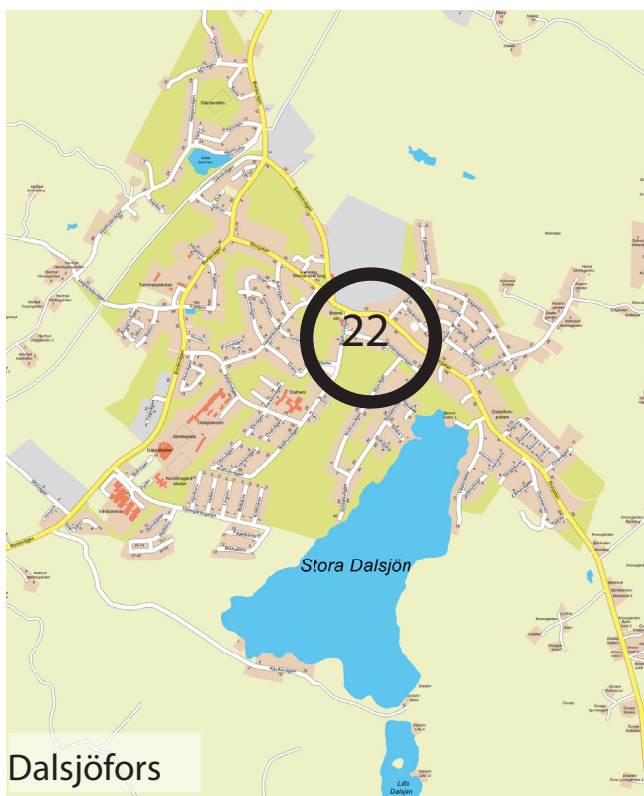
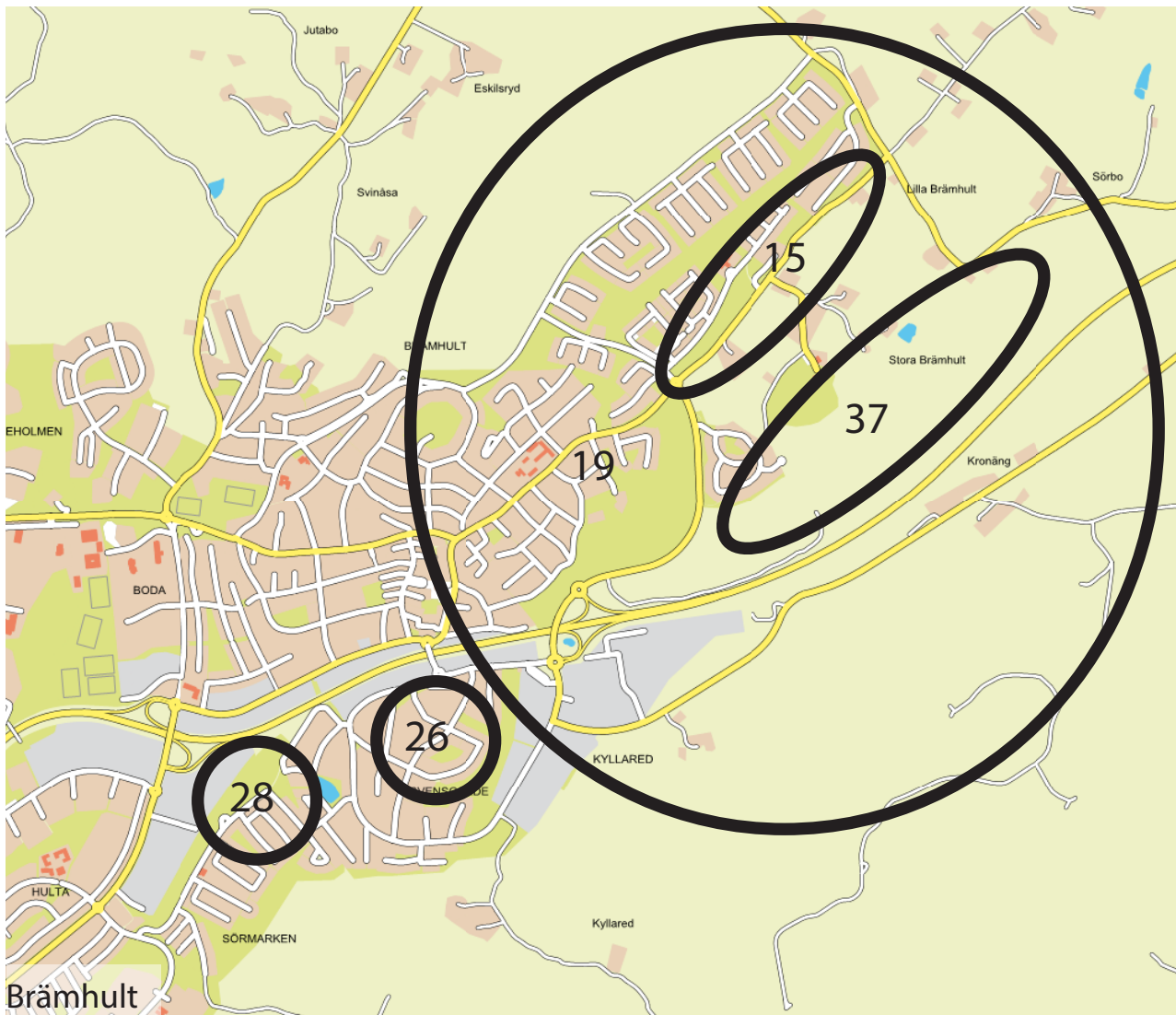
Centrum, norr om R40

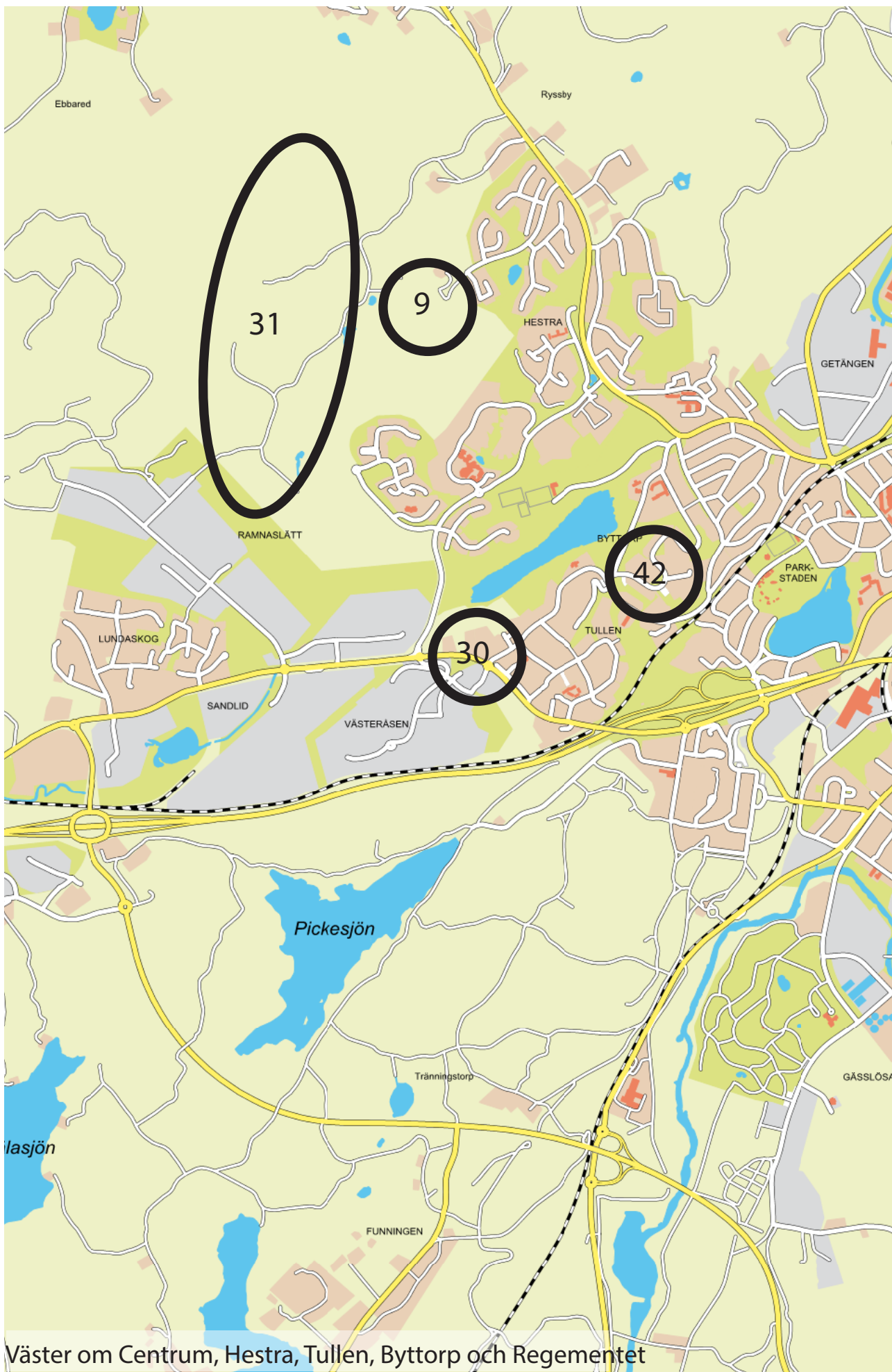


Centrum, söder om R40

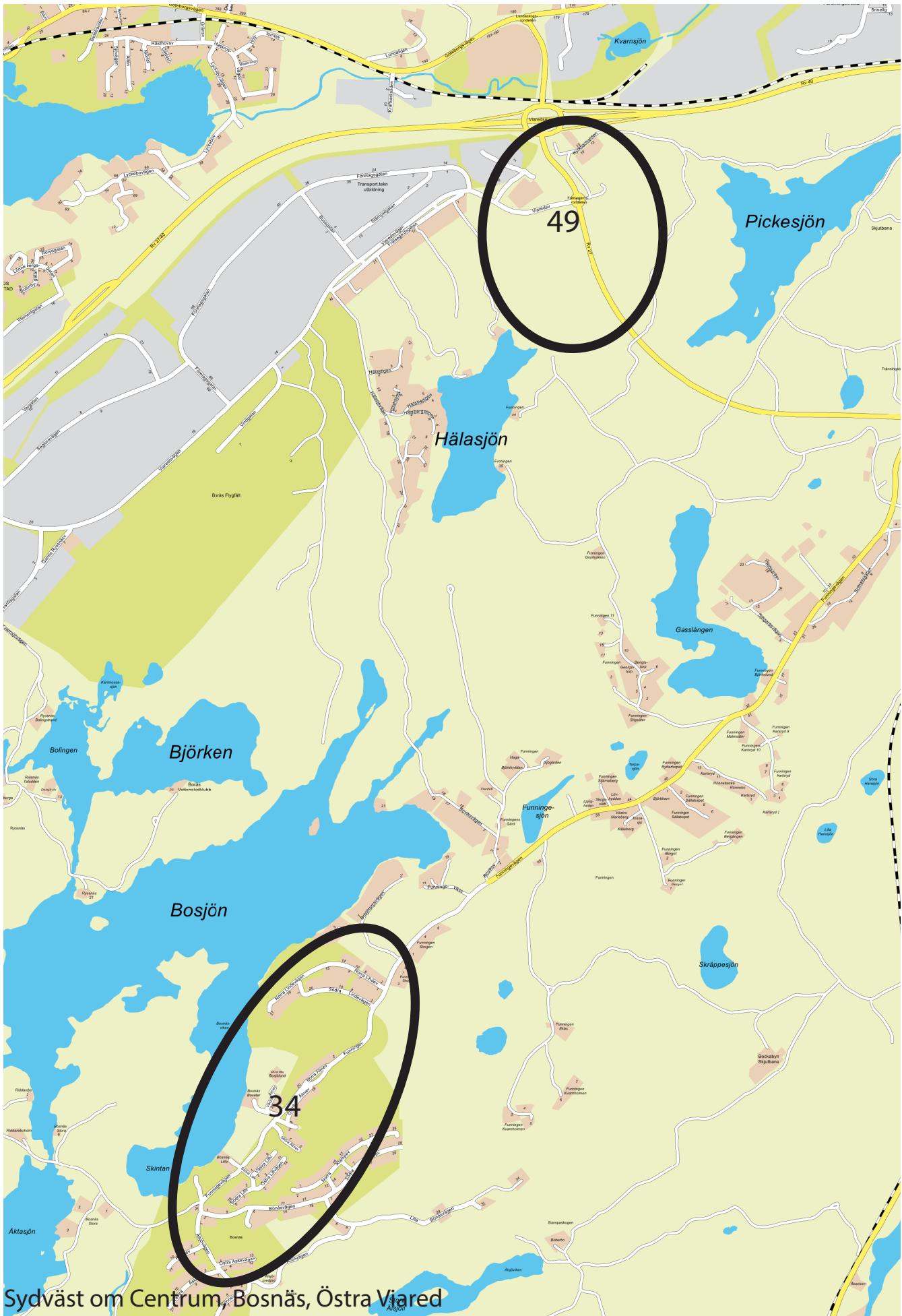


Öster om Centrum, Östermalm, Hassleholmen, Hulta och Trandared

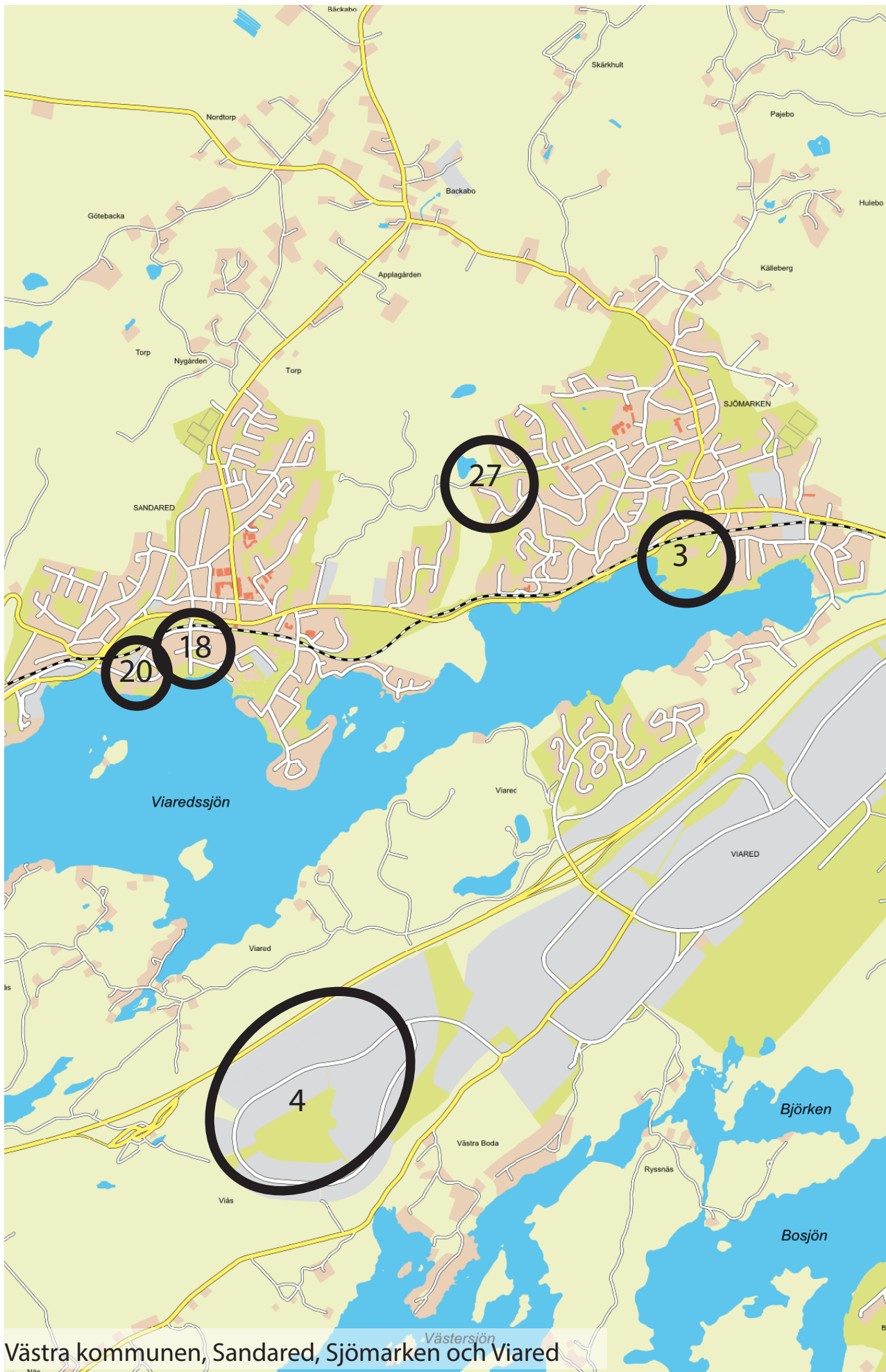




Väster om Centrum, Hestra, Tullen, Byttorp och Regementet



Sydväst om Centrum, Bosnäs, Östra Viared



Västra kommunen, Sandared, Sjömarken och Viared



BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS Kungsgatan 55, 6 tr

TEL 033-35 85 00

E-POST samhallsbyggnad@boras.se

WEBBPLATS boras.se