



§ 160

Detaljplan för Viared Östra, del av Viared 5:1, 6:27 med flera

Ärendenummer: P 2009-15

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att fastställa föreslagen inriktning enligt Kommunstyrelsens beslut 2022-04-25 för det fortsatta arbetet.

Sverigedemokraterna avstår från att delta i beslutet.

Ärendebeskrivning

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen gav 2006-10-09 kommunkansliet i uppdrag att studera markanvändningen vid Pickesjön och östra Viared. Kommunen gjorde bedömningen att det som ett första steg i arbetet är lämpligt att ta fram ett planprogram för östra Viared, för att skapa möjligheter för etablering av industrier och kontor samt för att vara delaktig i Vägverkets planering av väg 27. (Byggnadsnämndens sammanträdesbeslut 2009-11-12 §264)

Kommunfullmäktige godkände 2009-11-25-26 §168 planprogrammet för Östra Viared och gav Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ”upprätta och ändra detaljplaner för att förverkliga planprogrammet. Nämnden ska beakta Banverkets samrådsyttrande genom att ta hänsyn till Götalandsbanans framtida sträckning. Planprogrammets inriktning är att använda området för personal- och kunskapsintensiva industri och kontor som kan ta tillvara områdets närhet till riksväg 40 och ny riksväg 27, med ett gynnsamt annonseringsläge.

Kommunstyrelsen gjorde 2012-04-23 en hemställan till Samhällsbyggnadsnämnden om att snarast påbörja planarbetet med anledning av att Västra och Norra Viared bedömdes vara fullbyggda inom 5 år. Kommunstyrelsen förutsatte att Götalandsbanan skall ha en sträckning som inte minskar möjligheterna att exploatera Östra Viared.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-16 i *Verksamhetsplan för detaljplanering 2022*, att prioritera detaljplan för Viared Östra med ett preliminärt antagande våren 2024.

I början av året inkom en etableringsansökan till Kommunstyrelsen öster om väg 27 inom del av Viared Östra, med önskemål om en antagen detaljplan juni 2023. SBN beslutade 2022-04-22 § 146 att justera Verksamhetsplanen för detaljplanering 2022 vilket för detaljplanen för del av Viared 5:1, Viared Östra innebär att den tidigareläggs, med ett preliminärt antagande till våren 2023.

Samhällsbyggnadsnämnden fick information om planärendet 2022-04-21 §138.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-04-25 att anta ett inriktningsbeslut och skicka det till Samhällsbyggnadsnämnden som inriktning för detaljplanarbetet.

Bakgrund och styrdokument

Planområdet ligger öster om det etablerade området på Viared och omfattar cirka 50 hektar. Det angränsar till väg 40 i norr och angörs via Viaredsmotet, från väg 27 och Viaredsvägen. Planområdet är beläget på båda sidor om väg 27. I öster angränsar planområdet till friluftsområdet med vandringsleder runt Pickesjön. Inom området finns



mest skog och marken består av berg, morän och torv. Området är kuperat. Större delen av området ägs av Borås Stad. Det finns också privata bostadstomter inom området.

Ända sen uppdraget startade har området berörts av en av Götalandsbanans flera järnvägskorridorer. I Trafikverkets lokaliseringsutredning, där det nu pågår gransknings- och beredningsremiss, finns en korridor kvar (bibana med station vid Lusharpan) som påverkar utpekade område. Efter remissammanställningen är Trafikverket och Borås Stad överens om att den korridoren inte längre är aktuell. Korridoren utgör dock formellt sett fortfarande riksintresse för ny stambana. Bedömningen är att riksintresset plockas bort Q3 2022.

Ett planarbete påbörjades 2012 med avsikt att möjliggöra externhandel. I samband med det påtalades behov av att reservera en yta för kollektivtrafiknod med pendelparkering och en yta för en brandstation. Ett flertal utredningar togs fram men planarbetet lades ned 2015 och detaljplanen var aldrig ute på samråd. I senare trafikutredningar har bedömning gjorts att handel skulle leda till alltför stor trafikbelastning från persontrafik och därför inte är lämpligt på platsen.

Översiktsplanen från 2018 anger följande riktlinjer för planområdet:

- Området är utpekade för verksamheter i översiktsplanen.
- Transportintensiva verksamheter lokaliseras utanför den blandade stadsmiljön, nära stora trafikleder.
- Strategiskt läge utmed väg 40 och väg 27.
- Potential för verksamheter som inte kräver centrala lägen.
- Området är trafikbelastat och kräver utredning av trafikeffekter.
- Detalj- och dagligvaruhandel bör undvikas.

Förklaring till inriktning

Borås har en lång tradition av handel och har genom årtionden byggt upp många kända varumärken. Handel, lager, logistik och e-handel är numera ett signum för Borås. För att möta en ökad efterfrågan för framtidens näringsliv vill Borås Stad skapa möjlighet för företag att växa. Många befintliga företag inom dessa kategorier har haft en enorm tillväxt under pandemin och kan inte växa mer där de nu befinner sig.

Viared Östra har varit utpekade under lång tid men korridorer för ny järnväg har stoppat etableringar på området. När vi nu närmar oss slutet av lokaliseringsutredningen, där både Trafikverket och Borås Stad i stället pekade ut en korridor som inte berör Viared Östra kan Borås Stad gå vidare med att utveckla området.

Flera företag har hört av sig till kommunen för köp av verksamhetstomter. Kommunledningskontoret har bedömt att det är möjligt att lokalisera två av dessa till Viared Östra och att det är angeläget att en detaljplan tas fram så skyndsamt som möjligt, med sikte på ett tidigare antagande än vad som anges i verksamhetsplanen för detaljplaner.

Det är två större lager- och e-handelsföretag som vuxit ur sina nuvarande lokaler i Borås och som har behov av att bygga storskaliga och höga lagerbyggnader. Skalan på dessa är liknande eller något större som de företag som de senaste åren etablerat sig längst ut på Viared Västra. Rent visuellt kommer dessa etableringar att utgöra en stor skalskillnad i



jämförelse med angränsande industriområde med förhållandevis små företagslokaler i den östliga och tidigast bebyggda delen av Viared från 70-talet. Nya byggnader blir således väl synliga från väg 40 och 27 och kan på så sätt dra nytta av skyltläget i entrén till Viared. Storskaligheten är en visuell utmaning som behöver ha en hög nivå på den arkitektoniska gestaltningen. För att uppnå detta ska Borås Stads stadsarkitekt involveras i arbetet. Hänsyn ska tas till strandskyddet för både Pickesjön och Hälasjön.

Det är också önskvärt att minimera den visuella påverkan sett från friluftsområdet vid Pickesjön. I planläggningen ska därför lagerbyggnadernas volymer nog studeras i 3D-modell.

Utifrån företagens olika ytanspråk är det rimligt att lokalisera dem på var sin sida om väg 27.

Företagens huvudsakliga användning utgörs av lager och e-handel vilket är förenligt med översiktsplanen. Därutöver har båda företagen kontor och handel i lagerbutik.

Företagen ser fördelar med att samla all sin verksamhet på samma plats. Kontor och detaljhandel har inte stöd i översiktsplanen. Företagens kontor och butikshandel utgör komplement till lagerverksamhet och kan därför inrymmas i användningsbestämmelsen för Verksamheter (Z). Det bedöms som både lämpligt och förenligt med översiktsplanen att möjliggöra kontor och handel som komplementfunktioner kopplat till företagets huvudanvändning. Detta kan behöva specificeras i planens användningsbestämmelser.

I samband med planlägningsarbete under 2013-2015 påtalades behov av reservera en yta för kollektivtrafiknod med pendelparkering och en yta för en brandstation. Det finns inte längre något behov av en kollektivtrafiknod i Viared Östra. En sådan planeras för närvarande vid RISE på Symfonigatan, byggstart 2023. Vid Nabbamotet planeras en samåkningsparkering.

Behovet av en kompletterande brandstation finns dock kvar och SÄRF bedömer att markområdet väster om väg 27 och söder om Viaredsvägen kan vara en lämplig placering. SÄRF har i dec 2021 gjort en framställan till Borås Stad, Lokalförsörjningsförvaltningen att utreda lämplig plats för en kompletterande brandstation.

En ansökan om planbesked har lämnats in för Viared 8:14 norr om Viaredsvägen, Planansökan kommer att prövas som ett separat ärende och kommer inte att ingå i föreslaget till inriktningsbeslut.

Inriktningar

- Att möjliggöra för större lager- logistik och e-handelsföretag att bygga storskaliga och höga lagerbyggnader. Att som komplement kopplat till lagerverksamheten möjliggöra för kontor och handel (avser ytan öster om väg 27 samt ytan söder om Viaredsvägen på den västra sidan om väg 27).
- Som skyltläge och port in i Borås krävs en hög nivå på den arkitektoniska gestaltningen. För att uppnå detta ska Borås Stads stadsarkitekt involveras i arbetet.
- Det ska utredas hur byggnaderna visuellt påverkar landskapsbilden från friluftsområdet vid Pickesjön.
- För ytan söder om Viaredsvägen och väster om väg 27 finns utöver intresseanspråk från ett av lagerföretagen, även intresseanspråk från SÄRF för en kompletterande



brandstation. Det behöver utredas om det finns plats för båda dessa verksamheter. En bred kraftledningsgata upptar yta direkt väster om väg 27 och det bör därför undersökas med Vattenfall om det finns möjlighet och ekonomi att gräva ner eller flytta luftledningarna för att frigöra industrimark.

- Det är inte längre aktuellt att reservera en yta för en kollektivtrafiknod med pendelparkering inom planområdet.
- Planområdet kan komma att delas upp i flera detaljplaner beroende på vilka frågor som behöver utredas och hur dessa påverkar tidplanen.
- Skapa bra trafiklösningar till och från området för att minska påverkan på befintliga vägar.
- Inriktningsbeslutet gäller inte planbeskedsansökan för Viared 8:14.

Beslutsunderlag

Handling	Datum	Notering
Kommunstyrelsens beslut	2022-04-25	
Skrivelse Kommunstyrelsen	2022-04-25	
Presentation Viared Östra	2022-05-19	

Beslutet skickas till:

Beslutskopia Kommunstyrelsen