



Plan- beskrivning

Detaljplan för Parkstaden,
del av Parkstaden 1:1, Almås plats
Samråd BN 2020-297



Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, flerbo-stadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen.

I översiktsplanen ligger planområdet inom det utpekade urbana stråket. Stråket ska binda samman stadskärnan med Norrby genom att fokusera på tät och blandad bebyggelse samt åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Planen avses antas av Kommunfullmäktige. Då översiktsplanen i sin beskrivning hänvisar till Grönområdesplanen bedöms planen inte stämma överens med översiktsplanen och den måste därmed antas i Kommunfullmäktige.

Innehåll

Planbeskrivning 4

1. Inledning	4
2. Bebyggelse	4
3. Gator och trafik	11
4. Teknisk försörjning	13
5. Mark	14
7. Sociala perspektiv	20
8. Störningar på platsen	20
9. Planbestämmelser	20
10. Övergripande beslut	23
11. Konsekvenser	24
13. Administrativa frågor	27

Detaljplan steg för steg 28

1. Vad är en detaljplan?	28
2. När görs en detaljplan?	28
3. Var och hur görs en detaljplan?	28
4. Du kan påverka!	28
5. Detaljplanens innehåll	28
6. Detaljplanens skeden	28
7. Ordlista	30

Planbeskrivning

Detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats, Borås Stad, upprättad den 29 maj 2024.

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Planområde

Planområdet, Almås plats ligger i stadsdelen Parkstaden inom del av fastigheten Parkstaden 1:1. Almås plats är beläget längs med Alingsåsvägen i närheten och delvis inom Sinnenas park, och angränsar till stadsdelarna Norrby och Parkstaden, cirka 500 meter från Borås resecentrum. Planområdets storlek är cirka 3500 kvadratmeter. Marken i området ägs av kommunen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan P280 från 1962 anger allmän plats för park och parkering inom den aktuella fastigheten Parkstaden 1:1.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har ingått ett markanvisningsavtal med Riksbyggen omfattande en dubbel markanvisning, vilket innebär att en förutsättning är att Riksbyggen först exploaterar ett mindre markområde inom Kinnarumma eller Borgstena för att få förvärva aktuellt område.

Kommunstyrelsen gav 2020-01-20 i beslut § 21 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att planlägga del av Parkstaden 1:1 för bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-26 i beslut § 88 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-17 i beslut § 82 att fastställa föreslagen inriktning för det fortsatta planarbetet.

2024-05-29 tog enhetschefen på planenheten delegationsbeslut (§ PL 2024-000925) på att skicka ut detaljplanen på samråd.

Preliminär tidplan

Samråd	2 kvartalet 2024
Granskning	3 kvartalet 2024
Antagande	4 kvartalet 2024
Laga kraft	1 kvartalet 2025

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

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Inom planområdet finns idag en mindre restaurangbyggnad som är upplåten på kommunens mark med stöd av polistillstånd. En förutsättning är att byggnaden rivs för att exploateringen ska vara möjlig att genomföra. Bebyggelsestrukturen runt planområdet består av blandad bebyggelse i olika skalor, med olika funktioner så som verksamheter och bostäder.

Planområdet, Almås plats angränsar till stadsdelarna Parkstaden och Norrby. I stadsdelen Parkstaden består bebyggelsen i öppna kvarter med mycket grönska mellan husen och domineras av bostadshus i form av friliggande villor. Det förekommer även ett antal flerbostadshus längs Parkgatan i närheten till Almås plats. I stadsdelen Norrby består bebyggelsen av flerbostadshus i större volym i form av lamellhus. Intill Alingsåsvägen mitt emot planområdet finns flera verksamheter, en gymnasieskola, ett livs och några restauranger.



Befintlig verksamhet som finns på fastigheten del av Parkstaden 1:1.



Orienteringsbild. Det röstreckade området visar det aktuella området inom fastighet del av Parkstaden 1:1 (Almås plats).



Situationsplan över planområdet. Den nya bebyggelsen, flerbostadsbus med lokaler i bottenplan som möjliggörs i detaljplan (Tengbom, 2024-05-28).



Gestaltningförslag som visar bebyggelsen med lokaler i bottenplan mot Alingsåsvägen, till höger om vägen och bebyggelsen ligger Almåsgymnasiet (Tengbom 2024-03-15).



Förslaget visar hur bebyggelsen möts mot Sinnenas park. Längs med husets långsida i gatuplan finns lokaler i bottenplan intill det urbana stråket (Tengbom 2024-03-15). Balkonger tillåts ej kraga ut utanför huvudfasaden för den översta indragna våningen, vilket regleras i detaljplan.

I översiktsplanen ligger planområdet vid orangemarkerad zon vilket är centrumnära bebyggelse. Centrumnära bebyggelse innebär följande: område i anslutning till stadskärna/centrum med stor utvecklingspotential. Förtätning och komplettering med blandad användning och hög exploateringsgrad i harmoni med befintlig bebyggelse.

I översiktsplanen ligger planområdet i direkt anslutning till det urbana stråket Stadskärnan - Norrby. Stråket utmed Alingsåsvägen har relativt hög stadsmässighet med ett visst serviceutbud runt Almåsgymnasiet. Närheten till centralstationen är attraktivt för bostäder och arbetsplatser. Flera busslinjer försörjer stråket, både stadstrafik och regionbuss mot Alingsås. Eventuell tillkommande bebyggelse bör inrymma lokaler i bottenvåningarna.

I översiktsplanen ligger planområdet i anslutning till utvecklingsområdet, Getängen - Pantängen. När kraftvärmeverket vid Pantängen/Getängen är uttjänt finns möjlighet att omvandla ett stort område till mer blandad stadsbebyggelse. Detta förväntas ske på längre sikt, sannolikt kring år 2035. Området pekats ut i denna översiktsplan för att uppmärksamma möjligheterna till omvandling på längre sikt.

Detaljplanen möjliggör utökning av bostäder, flerbostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen i anslutning till det urbana stråket, vilket ses som positivt för stadens utveckling och går i linje med Borås Stads översiktsplan från 2018.

Ny bebyggelse

På Almås plats föreslås ett bostadshus placeras längs med Alingsåsvägen med tillhörande parkeringsgarage under den upphöjda gården. På gården finns även ett komplementshus med förråd, cykel-/barnvagnsrum och soprum som döljer infart och ramp till garaget samt ramar in gården och skapar ett avslut på kvarteret mot Parkgatan.

Bostadshusets placering mot Alingsåsvägen skapar tillsammans med Almåsgymnasiet ett tydligt stadsmässigt stadsrum som bidrar till att binda ihop Norrby, Parkstaden och Borås centrum. Byggnaden är wdelad i två volymer. Den lägre delen med sex våningar mot norr harmonierar med höjderna på omgivande byggnader och skapar en enhetlig och sammanhängande stadsbild. Den högre delen med nio våningar mot söder och staden markerar torget som bildas i korsningen tillsammans med entrén till Almåsgymnasiet. Torget blir en central knutpunkt som förstärker områdets identitet.

Almås plats kommer innehålla ca 45 - 50 lägenheter med varierade storlekar från 1 - 4 rum och kök, för att möta olika behov och livsstilar.

Bostadsgården och lägenheterna på plan 1 är upphöjda en halv våning från gatuplanet vilket skapar en stadsmässig sektion mot gatan med en tydlig sockel och insynen i lägenheterna begränsas för de förbipasserande på Alingsåsvägen. Gården är öppen mot Sinnenas park och Parkgatan med trappor och gradängar vilket skapar naturliga sittplatser



Förslaget med garageinfart från Parkgatan med trädallén som ramar in den nya bebyggelsen mot kvarteret Grankullen (Tengbom 2024-03-15) Balkonger tillåts ej kräga ut utanför buvudsfasaden för den översta indragna våningen, vilket regleras i detaljplan. .



Förslaget visar bebyggelsen med upphöjd innergård som angränsar mot Sinnenas park. Lägre gårdsbus angränsar mot villakvarteren i Parkstaden (Tengbom 2024-03-15).

och bibehåller kopplingen mellan gata och park samtidigt som höjdskillnaden gör gården till en tydlig privat zon åt de boende.

I markplan längs Alingsåsvägen och vid torget finns möjligheter för publika lokaler, såsom café och gemensamhetslokal vilket bidrar till en levande stadsdel.

Stadsbild och gestaltning

Genom detaljplanen möjliggörs uppförande av ett flerbostadshus med cirka 45-50 lägenheter beroende på storlek och utformning. Byggnaden uppförs i 6-9 våningar. Flerbostadshuset är lägre mot Sinnenas park och trappas därefter upp med en högre höjd mot korsningen vid Almåsgymnasiet i riktning mot centrum.

Då planområdet ligger i närheten till Borås stadskärna och resecentrum med närhet till kollektivtrafik och service finns goda förutsättningar att tillåta även användningen centrum, C, inom del av Parkstaden 1:1. Detta för att möjliggöra etablering av blandade verksamheter som kan fungera tillsammans med bostäderna. Inom centrum ryms bland annat verksamheter som butik, restaurang, kontor, gym, samlingslokal, lättare former av hälsovård etcetera. För att få en robust plan som är användbar över tid som klarar ett förändrat behov och förutsättningar är det lämpligt att möjliggöra för dessa typer av verksamheter.

Planförslaget innebär förändringar i stadsbilden när ny bebyggelse uppförs i området. Platsen består av breda gatorum med intilliggande verksamheter blandat med bostäder i

varierande skala. Sinnenas park bidrar även till ett naturligt avstånd till villabebyggelsen i Parkstaden. Utifrån platsens förutsättningar bedöms den nya bebyggelsen kunna tillåta en högre byggnadsvolym. Med varierade höjder och fasadmaterial blir upplevelsen av byggnaden inte lika monoton. Huvudentréer ska vara vända ut mot det urbana stråket, Alingsåsvägen. Lokaler i bottenplan möjliggörs för att bidra till en händelserik fasad och gatumiljö samt för att bidra till rörelse runt de allmänna platserna. Det nya flerbostadshuset på Almås plats kommer bidra med nya mötesplatser som bildas med lokalerna i bottenplan mot det urbana stråket.

I framtiden kommer staden expanderas kraftigt med utbyggnad av stationsområdet vilket kommer leda till nya arbetsplatser och bostäder. Bland annat kommer nya bostadskvarter att växa fram i nedre Norrby och på Getängen. Almås plats blir således en naturlig länk mellan stadsdelarna längs med det urbana stråket som skapar en förlängning av centrum.

Urbant stråk

Planområdet ligger i anslutning till Alingsåsvägen som är utpekad som urbant stråk i översiktsplanen. Stråket ska binda samman stadskärnan med Norrby genom att fokusera på tät och blandad bebyggelse samt åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Urbana stråk är utvecklingsstråk på lokal nivå inom staden Borås där ny bebyggelse och andra åtgärder särskilt bör främjas. Stråken är viktiga för att binda samman centrala staden med övriga stadsdelar samt möjliggöra för en koncentrerad

stadsutveckling som främjar hållbara transporter. Gatunätet är en viktig resurs i en växande stad, där många gator inte alltid används effektivt. Genom omvandling av vissa gator till stadsgator kantade av ny stadsbebyggelse med mer bostäder, service och mötesplatser skulle de kunna utvecklas till livliga stadsrum som får staden att växa ihop.

Historik och kulturmiljöer

Det aktuella området exploaterades i etapper från slutet 1890-talet fram till början av 1950-talet då Borås hade en enormt snabb utveckling till följd av textilindustrins framgångar. I en ny årsring runt den befintliga staden uppfördes vid den här tiden ett antal nya arbetarstadsdelar varav stadsdelen Norrby, som gränsar till planområdet i öster, var stadens första, men även den största. Som ytterligare en årsring kom senare den lummiga villastadsdelen Parkstaden att uppföras runt sekelskiftet 1900. Villabebyggelsen, som angränsar till planområdet i väster, sätter en tydlig prägel på närområdet och kan sägas övergå i den befintliga Sinnenas Park på ett närmast sömlöst sätt. Under 1930- och 1940-talet ökade exploateringen i närområdet och både Parkstaden och Norrby förtätades med bostäder utmed nuvarande Alingsåsvägen. Den tillkommande bebyggelsen består av lamellhus i tre-fyra våningar vilka uppfördes i enlighet med de modernistiska stadsplaneringsideal som då var rådande.

Närområdet domineras idag av anläggningen för Almåskolan, uppförd 1955-57 som yrkesskola. Med sina tegelröda fasader utgör den en volym som avviker från omgivande bebyggelse och sluter gaturummet. Bortsett från en äldre mangårdsbyggnad, ditflyttad på 1880-talet och riven 1959, vilken användes som arbetarbostad, förblev dock själva planområdet obebyggt fram till mitten av 1960-talet. Den öppna ytan som idag utgör Sinnenas Park samt parkeringsytor kallades allmänt för Almåsparken och användes för bland annat två tennisbanor, parkytor samt en större lekplats. En första ”Korv- och Glasskiosk” uppfördes i parkens sydöstra hörn under 1964. En uppdaterad och större version av kiosken ersatte den ursprungliga under 1985-86 och finns än idag på platsen.

Omedelbart väster om planområdet, utmed bland annat Parkgatan, finns en större bebyggelsemiljö, kallad Östra Parkstaden, som är upptagen i Borås Stads Kulturmiljöprogram från 2001. Bebyggelsemiljön som helhet består av större villor och mindre flerbostadshus, där ett antal enskilda byggnader inom miljön är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Inom det aktuella planområdet finns inga utpekade byggnader eller bebyggelsemiljöer som anses besitta några kulturhistoriska värden.

Arbetsplatser, kommersiell service

I den befintliga byggnaden på fastigheten finns idag en kiosk. Vid upprättande av ny detaljplan ersätts den verksamheten



Foto över stadsdelarna Norrby och Parkstaden. Almåsgymnasiet var ännu inte byggt.

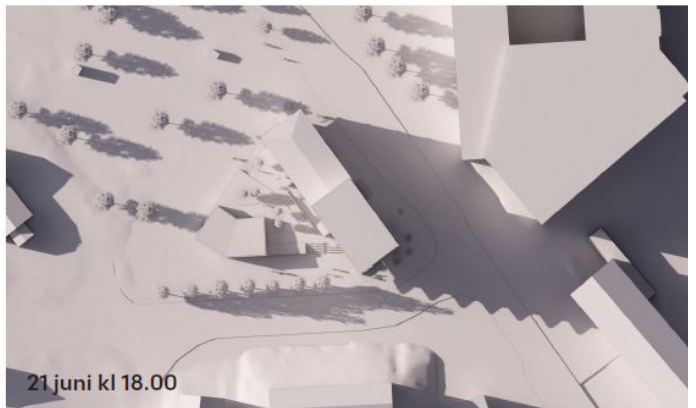
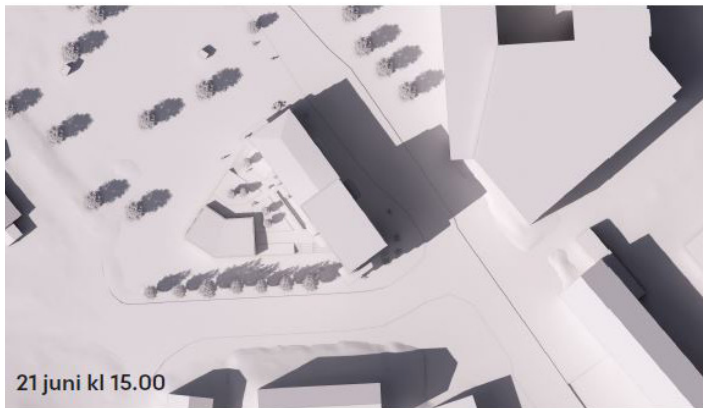
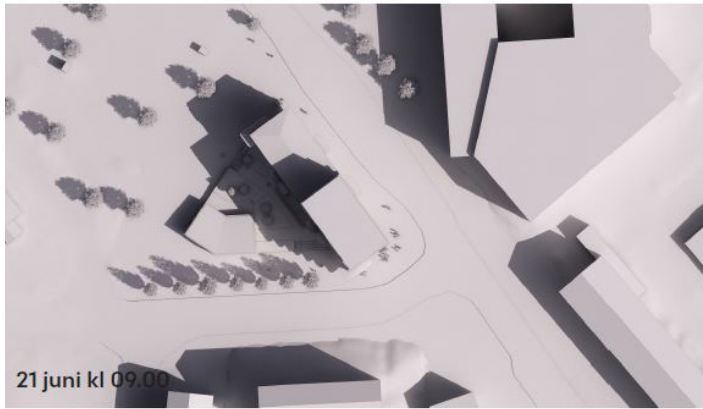


Framför bostasbusen ligger fastigheten Parkstaden 1:1 där barn lekte vid lekplats.

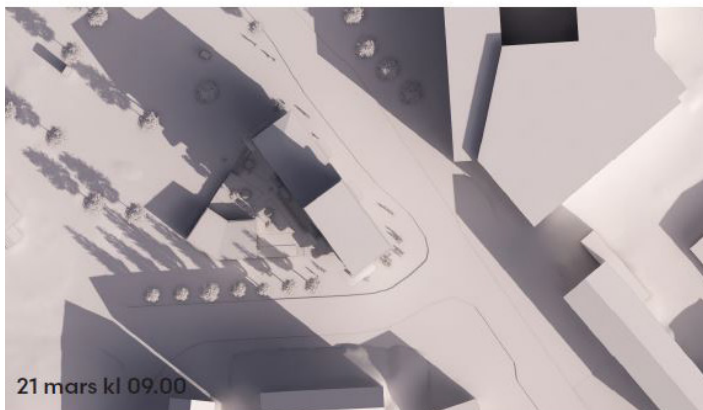


Byggnaderna längs med Alingsåsvägen har historiskt sett varit präglad av verksamhetslokaler i bottenplan.

med permanenta bostäder. I övriga delar av området längs med Alingsåsvägen finns närhet till olika typ av service bland annat en livsmedelsbutik och flera restauranger. För den nya detaljplanen kommer C, centrumverksamhet att planläggas i bottenvåningen, vilket möjliggör att framtida verksamheter kan etableras på platsen.



Solstudie under sommarsolstånd (Tengbom 2024-03-15).



Solstudie under vårdagjämning (Tengbom 2024-03-15).

Offentlig service

I närområdet finns det god tillgång till offentlig service. Intill planområdet ligger Almåsgymnasiet och 270 meter söder om planområdet ligger Särilaskolan, årskurs 7-9. Bredvid planområdet vid Almåsgatan ligger Parkgårdens förskola. I närområdet finns även flera förskolor som är belägna vid Alingsåsvägen och i stadsdelen Norrby.

Tillgänglighet

Planområdet är plant. Byggnadernas utformning kommer inte utgöra ett hinder för personer med funktionsvariationer. Den nya bebyggelsens angoring till entréer och parkeringsplatser ska utformas så det uppfyller gällande krav på tillgänglighet för personer med funktionsvariationer.

Närmsta busshållplats är Almåsskolan som är belägen vid Alingsåsvägen precis intill planområdet.

Ljus- och skuggförhållanden

En solstudie har genomförts av den del av planområdet som ska exploateras. Solstudien redovisar fyra tidpunkter på dygnet vid två olika tillfällen under året: sommarsolstånd och vårdagjämning, se bilder på föregående sida. Solstudien gjord för sommarsolstånd och vårdagjämning visar att planerad bebyggelse främst kommer att påverka omkringliggande vägar och allmän plats.

Enligt solstudien medför den planerade bebyggelsen ingen ytterligare skuggning på omkringliggande bostadsbebyggelse i kvarteret.

3. Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet är väl etablerat i området och Alingsåsvägen i anslutning till planområdet kopplar samman området med stadskärnan. Från huvudgatan, Alingsåsvägen leds trafiken in i området från Parkgatan via Almåsgatan som slutligen når planområdet. Gatorna längs med flerbostadshusen har bredare och rakare karaktär jämfört med de finmaskiga gatorna som finns vid områdets villakvarter.

I samband med den nya bebyggelsen som möjliggörs i detaljplan påverkas inte det befintliga vägnätet i området i någon större utsträckning. Korsningen Parkgatan/Alingsåsvägen ses över för att skapa en bra miljö för de oskyddade trafikanterna, läs mer ingående i nästa avsnitt om gång- och cykeltrafik nedan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är väl etablerat i området och det finns flera möjliga cykelvägar att tillgå från aktuellt planområde.



Översikt av gatunätet i området, cykelvägar (röd) och hållplatser (blå punkter), planområde markerat i orange.

Cykelvägen längs Alingsåsvägen leds vidare till stadskärnan via Centralbron mot Borås resecentrum inom ett avstånd på cirka 270 meter. Ut från stadskärnan mot Byttorpsrondellen leds cykeltrafiken vidare från Alingsåsvägen i olika riktningar som når olika målpunkter i staden. Längs Getängsvägen leds cykeltrafiken mot Borås arena inom ett avstånd på 1,5 kilometer. Mot Alingsås längs Alingsåsvägen leds cykelvägen ut från stadskärnan till stadsdelarna Hestra och Ekås.

Gång- och cykelnätet ligger i direkt anslutning till planområdet längs Alingsåsvägen som passerar framtida bebyggelse, därav har de boende goda förutsättningar för att gå eller cykla. Även ett bra utbud med cykelparkeringar i anslutning till bostadshuset ger goda förutsättningar för de boende att främja cykelanvändningen.

I samband med att den nya bebyggelsen upprättas inom planområdet kommer delar av allmän plats, gata att behöva byggas om. För att ge plats åt förgårdsmark framför nybyggnationen kommer därför det allmänna gång- och cykelstråket framför bebyggelsen förskjutas några meter mot Almåsgymnasiet och stadsdelen Norrby. Den befintliga busskuren ersätts med två större nya busskurer som placeras närmare mot gatan, Alingsåsvägen. Den nya utformningen av gatan innebär även att en bussficka kommer möjliggöras, detta resulterar i att bilar ej kan köra om bussen när den stannar vid hållplatsen Almåsskolan, se illustration nedan.



Skiss över allmän plats, gata framför den nya bebyggelsen (Borås Stad, 2024).

Cykelparkering ska anläggas inom fastigheten och ska följa Borås Stads parkeringsregler. Antalet cykelparkeringar ska beräknas på följande sätt: På kvartersmark avsedd för

bostäder ska cykelparkeringar anordnas. För flerbostadshus inom centrumzon gäller 25 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA, bruttoarea. Riktlinjerna anger också att viss del av cykelparkeringarna ska placeras i nära anslutning till bostadshusens entréer, vara väderskyddade och/eller förvaras inomhus.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 270 meter från centralstationen och resecentrum. Närmsta busshållplats är Almåsskolan som ligger utmed Alingsåsvägen precis intill planområdet. Från hållplatsen Almåsskolan går flera busslinjer förbi och turtätheten är hög. De busslinjer som passerar hållplatsen Almåsskolan är stadsbussarna linje 2 (Tullen - Centrum - Trandared), linje 3 (Knalleland - Centrum - Svensgårde) och linje 8 (Hestra - Centrum - Hulta ängar) som når ut till flera målpunkter i staden. Övriga busslinjer som passerar hållplatsen Almåsskolan är linje 19 (Bosnäs - Centrum - Almenäs), linje 153 (Borås - Bredared - Vralen) och linje 550 (Borås - Alingsås) som når ut till orter utanför stadskärnan och till grannkommunen Alingsås.

Biltrafik

Den ökade trafikmängden som skapas i samband med planen bedöms ha liten påverkan på trafikflödet i området. Därmed anses att befintligt gatunät kan ta emot den förväntade trafikökning som förslaget innebär och bibehålla god framkomlighet.

Att antalet resor ökar behöver dock inte betyda att alla resor sker med bil. Genom att det finns god tillgänglighet med kollektivtrafik och bra gång- och cykelförbindelser till målpunkter såsom livsmedelsbutik, arbetsplatser och andra funktioner samt till Borås centrum kan flertalet resor ske med andra färdmedel än bil, och påverkan på trafiksystemet kan därmed bli mindre. Almås plats ligger i centrum och har mycket goda förutsättningar för att de boende ska välja andra färdmedel än bil vilket talar för att det är positivt med förtätning med bostäder i aktuellt läge.

Bilparkering

På den befintliga platsen finns idag en allmän parkeringsplats som kommer att ersättas med kvartersmark för bostäder. Utgångspunkten är att byggherren i första hand ska lösa parkeringsbehovet enligt reglerna inom den egna fastigheten. I det ingår att titta på möjliga åtgärds paket och eventuellt samnyttjande. Parkeringsplatserna enligt planförslag anordnas inom egen fastighet under mark samt några på markplan intill Almåsgatan/Parkgatan.

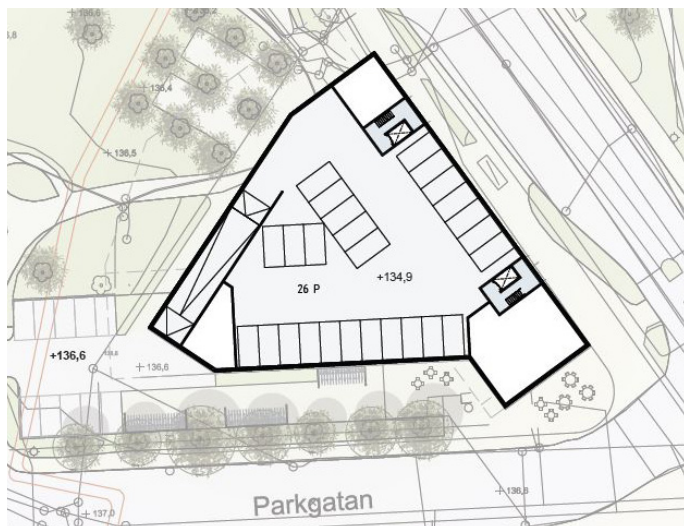
Parkeringsstalen för bil som anges i reglerna är flexibla, vilket innebär att det minimumkrav som ställs går att reducera om byggherren åtar sig att göra åtgärder som skapar goda förutsättningar för andra resval än bil. För att det ska vara

möjligt att reducera parkeringstalet måste kraven för god tillgänglighet med kollektivtrafik uppnås. Aktuellt planområde, Almås plats ligger i ett kollektivtrafknära läge och har således goda förutsättningar för parkeringstalet att reduceras i bygglovsskedet.

I de fall där det inte är möjligt att ordna hela parkeringsbehovet på den egna fastigheten kan eventuellt parkeringsköp tillämpas. Parkeringsköp innebär att byggherren istället för att ordna parkeringsplatsen betalar en viss summa pengar per parkeringsplats till kommunen. Dessa medel avsätts till allmänna parkeringsanläggningar. Avtal om parkeringsköp tecknas med mark- och exploateringsavdelningen och måste vara klara innan bygglov får ges.



Parkeringsplatserna på markplan (Tengbom 2024-03-15).



Parkeringsplatserna under mark (Tengbom 2024-03-15).

I aktuellt planförslag redovisas 36 parkeringsplatser, varav 26 i garaget under mark och 10 stycken på markplan, se nedan.

Enligt Borås Stad parkeringsregler ska 7 parkeringsplatser per 1000 m² BTA anordnas inom centrumzonen där planområdet är beläget (Borås Stads parkeringsregler 2017). Det

nya planförslaget genererar 4500 kvadratmeter för bostäder, vilket innebär att 32 parkeringsplatser ska anordnas inom kvarteretsmark enligt parkeringsreglerna. Inom planområdet planeras för 36 nya parkeringsplatser, därav uppfylls parkeringsbehovet med marginal.

Övergripande trafikfrågor

Borås Stad arbetar just nu med en trafikplan. Trafikplanen tar bland annat avstamp i Borås Stads översiktsplan och Borås Stads trafikprogram. Trafikplanen ska på ett mer detaljerat sätt presentera åtgärder och tidplan för genomförande.

I trafikplanen tas hänsyn till en övergripande befolkningstillväxt i olika delar av staden och således ingår den tillväxt som det aktuella planområdet genererar. Ytterligare trafikutredning bedöms inte vara nödvändig.

Angöring och utfarter

In- och utfart från planområdet avsett för bil anordnas mot Parkgatan/Almås gatan som leds in till ett underjordiskt garage under mark.

Riksintressen

Alla riksvägar, järnvägar och Götalandsbanan är riksintressen för kommunikationer. Inga riksintressen berörs.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

För planområdet har en dagvattenutredning tagits fram (WRS, 2024). Utdrag från dagvattenutredningen innehåller följande:

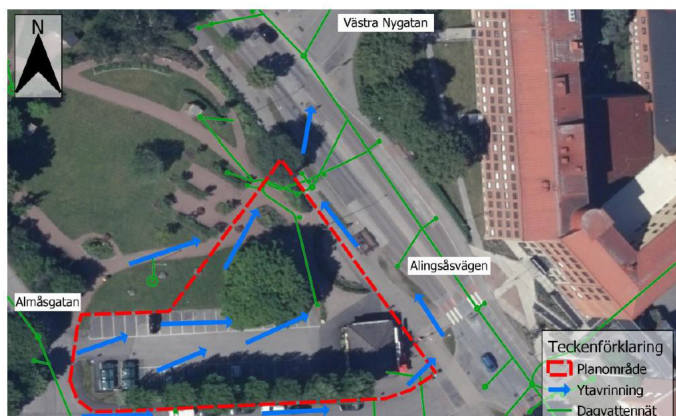
Nuvarande dagvattenhantering innefattar att större dagvattenledningar angränsar planområdet längs Parkgatan och Alingsåsvägen. Inom planområdet finns vissa lokala dagvattenledningar med rännstensbrunnar bland annat på parkeringsplatsen och vid parkdelen i norra planområdet som ytliga flöden leds mot. En anslutningspunkt för dagvatten finns i dagsläget vid befintlig verksamhet på platsen (WRS, 2024).

Inom planområdet finns det ett kommunalt dagvattenledningsnät som även är anslutet till det kommunala dagvatten nätet i stort.

Exploateringen innebär att dagens markanvändning som till största delen består av parkering och hårdgjorda ytor ändras till bostäder, flerfamiljshus med upphöjd innergård och en

mindre del parkering. Efter exploateringen ökar hårdgörningsgraden i planområdet från 0,58 till 0,68 vilket leder till en större flödesbelastning från området. Beräkningar ger en erforderlig magasinvolym av ungefär 16 kubikmeter för det planerade detaljplaneområdet.

För att uppnå Borås stads riktlinjer för fördröjning av dagvatten samt riktvärden på utgående föroreningshalter till recipienten är åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten nödvändigt i samband med exploatering. Med åtgärder till exempel i form av gröna tak, genomsläpplig beläggning, träd i skelettjord samt magasin på bjälklag kan Borås stads riktlinjer för fördröjning och rening av dagvattenflöden inom planområdet uppnås. Detta bedöms vara tillräckliga åtgärder för att säkerställa att status för miljö-kvalitetsnormer i ytvattenrecipienten Viskan inte försämrats samt för att uppnå tillräckliga fördröjningsvolymerna inom planområdet (WRS, 2024).



Ytavrinning och dagvattennät i utredningsområdet (WRS, 2024).

I detaljplanen föreslås att dagvatten först kan hanteras lokalt inom planområdet innan det leds vidare till befintligt kommunalt dagvattenledningsnät. För att rening och fördröjning av dagvatten ska möjliggöras inom kvartersmark har planbestämmelse lagts till i plankartan. Planbestämmelsen innebär följande: Marken ska vara tillgänglig för anläggning, så som dagvattenmagasin, för att möjliggöra rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark.

De hårdgjorda parkeringsytorna på markplan och i det underjordiska garaget inom kvartersmarken ska lämpligen förses med brunnar med oljeavskiljare, detta för att undvika att förorenade halter rinner ut i vattendrag, på så sätt förhindras att föroreningar sprids vidare till recipienten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på ett sådant sätt att fastigheten efter ombyggnationen inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflödet vid ett 10-årsregn, jämfört med befintliga förhållanden, innan det avleds till allmänna dagvattenledningar. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade

för ett 10-årsregn med tio minuters varaktighet. Dagvattenflödet ska beräknas utifrån ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet, dels utifrån dagens situation och därefter utifrån framtida förhållanden då området exploaterats. Skillnaden i flöde skall utjämnas på tomtmark innan det avleds till dagvattenledning.

Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom fastigheten Parkstaden 1:1 i närheten till Almås plats.

El, tele och fiber

Området är anslutet till el- och teleledningar.

Avfall

För att få en bra arbetsmiljö, säkerhet och tillgänglighet vid avfallshämtning ska anvisningarna i "Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen" samt Boverkets vägledningshandbok "Avfallshantering - tillgänglig, säker och estetisk" följas.

Inom planområdet finns en befintlig återvinningsstation som kommer behöva flyttas när marken tas i anspråk för bostadsbyggnation.

5. Mark

Natur och vegetation

Precis intill planområdet ligger Sinnenas park. Sinnenas park är en stadspark som ligger längs med Alingsåsvägen mot stadsdelen Parkstaden. Sinnenas park har utformats på temat våra sinnen - syn, hörsel, doft, smak och känsel. Här finns flera olika växter och en stor kryddträdgård med såväl krydd- som medicinalväxter. Sinnenas park har klass II i grönområdesplanen vilket innebär att grönområden är mycket värdefulla och oersättliga främst på lokal nivå. De uppfyller oftast många olika värden. De nyttjas och bedöms värdefulla framförallt på stadsdelsnivå. Grönområden med klass II utgörs ofta av närparker, stadsdelsparker eller strövområden.

Närparker har stor betydelse för närmiljön. De kan ha ytor för idrott och ofta finns promenadstigar. De kan innehålla ångar eller dammar. De bör ligga högst 300 meter från bostaden och ha ett utbud som stimulerar alla åldersgrupper. Närparker är viktiga då de sammanbinder grönområden i tätorter och fungerar som viktiga spridningskorridorer.

Rekreation och kulturlandskap

Tillgång till rekreationsområden är goda i anslutning till planområdet, Almås plats. Söder om planområdet ligger Ramnasjön som nås cirka 200 meter från Parkgatan via Hallandsgatan. Vid Ramnasjön finns både Ramnaparken och Ramnavallen. Ramnaparken donerades 1907 till Borås Stad.

Den är ett friluftsmuseum med aktiviteter som kaffeservering, hantverk, underhållning och bad. Fågelkolonin och den kulturhistoriska bebyggelsen är omtyckta utflyktsmål. Runt sjön finns en promenadväg. Omgivningen är kuperad och består mest av tallskog. I parken finns ett museum och Ramnakyrkan. Där finns lekplatsen Ramnaparken, boulebana och frisbeegolf. Parken anknuter till idrottsplatsen Ramnavallen på andra sidan Parkgatan.

Översiktsplanen anger möjligheter att utveckla områdets kvaliteter för natur, kultur och friluftsliv. Grönområdet vid Ramnasjön har mycket höga naturvärden. Den norra delen har ett högt friluftsvärde. Området har besöks- och stadsvärden samt värden för lokal utveckling.

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Lagenligt skyddad natur

Längs med Parkgatan finns en biotopskyddad allé som ligger inom detaljplanen, planlaga som park. Biotopskyddade alléer är skyddade i lagen om Miljöbalken (MB) 7 kapitel, skydd av naturen. Vad gäller den biotopskyddade allén som ingår i planområdet kommer träden bestå och inte påverkas i samband med detaljplanen. Påverkan på alléer kräver dispens från Länsstyrelsen.

Grönområdesplan

Planområdet är utpekade i Borås Stads Grönområdesplan. Områden som är utpekade i Grönområdesplanen, klass II har identifierats som mycket viktiga grönområden som är oersättliga på lokal nivå i kommunen. Sinnenas park är utpekade med klass II, då den utgör en viktig närpark och har ett högt friluftsvärde, stadsvärden och värde för lokal utveckling. Parken är betydelsefull för stadsmiljön.

Inom detaljplanområdet kommer del av ytan (Sinnenas park ytterområde) som är utpekade i grönområdesplanen tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Den del av området som ingår i detaljplanen används idag till att bedriva en mindre verksamhet, kiosk och till yta för parkering. Planområdet som planeras för bostäder består främst av hårdgjorda ytor och har därför inte den vikt som ett värdefullt spridningsstråk som grönområdesplanen framhåller. Bedömningen är att detaljplanen inte bedöms påverka grönområdet negativt.

Kompensationsåtgärder

I samband med exploateringen tas en mindre del av parken i anspråk för bostadsändamål. I samband med exploateringen kommer tre kastanjer av större karaktär inom planområdet gå förlorade. Träden kommer att fällas när den nya byggnationen uppförs eftersom det inte är möjligt att flytta träden. Kompensationsåtgärder kommer att ske inom Sinnenas park för att ersätta den här förlusten.



Ny entrébildning kommer bildas mot Sinnenas park i samband med att den nya exploateringen uppförs (Borås Stad, tekniska förvaltningen, 2024).

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har utförts för detaljplanområdet. Den geotekniska undersökningen (COWI 2022-06-24) visar att jordlagerföljden inom området generellt består av friktionsjord i form av fyllning och naturligt lagrad sand. Sanden underlagras av en fast lagrad friktionsjord på berg. I den sydöstra delen av området har torv påträffats under fyllning i jordlagerprofilen.

Planområdets topografi består av flack park- och gatumark och totalstabiliteten bedöms ur geoteknisk synvinkel vara tillfredställande inom området för både befintliga och utbyggda förhållanden med hänsyn till planerad höjdsättning och utformning.

Grundläggning bedöms kunna ske med slagna betongpålar till fast botten/berg. Ytliga markarbeten som parkerings- och torgyta kan utföras med befintlig eller ny packad friktionsjord under förutsättning att all organisk jord eller jord med organiskt innehåll schaktas ur. När byggnaders placering och höjd, antal våningar inom planområdet

noggrannare har bestämts rekommenderas att en mer detaljerad geoteknisk undersökning utförs och gäller för varje enskilt fall.

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde, nära gränsvärdet för högriskområde vad avser radon. Det är därmed viktigt att säkerställa att planerad bebyggelse som uppförs utförs radonsäkert under byggnation.

Förorenad mark

Enligt miljöteknisk markundersökning (COWI, 2022) påvisas att nuvarande bedömning utifrån dags datum och kända förutsättningar är:

Aktuell undersökning har påträffat förhöjda halter av föroreningar i fyllnadsmaterial. Föreningssituationen i mark bedöms inte innebära oacceptabla hälsorisker för människor eller risker för miljö vid fortsatt nuvarande markanvändning vad avser parkområde.

Vid ändring av markanvändning till bostadsmark (känslig markanvändning) bedöms eventuellt behov av riskreduktion föreligga. Kompletterande avgränsande provtagning av bär genomförs samt en fördjupad riskbedömning för vidare rekommendation av eventuell åtgärd. Behov av saneringsåtgärd kan föreligga och bedöms kunna utföras i samband med tekniska schakter under eventuellt entreprenadarbete. Ändring av detaljplan bedöms som fullt möjlig förutsatt att ovan beaktas, se bilaga (COWI, 2022).

För att säkerställa att aktuell förorening tas om hand i byggskedet har en planbestämmelse införts i plankartan enligt följande:

”Startbesked får inte ges för grundläggning av byggnad förrän markens lämplighet avseende föroreningar har avhjälpits till Naturvårdsverkets riktvärden för angiven markanvändning.”

6. Vatten

Planområdet ligger inom en lågpunkt och delar av området blir påverkade av vatten vid kraftiga skyfall, därav behöver översvämningsrisker och vattenansamlingar åtgärdas inom det aktuella området, läs mer ingående inom respektive avsnitt nedan.

Skyfall och översvämningsrisk

I Borås Stad pågår ett övergripande arbete med skyfall och översvämningsrisk för hela staden, detta för att se till hållbara lösningar och åtgärder över tid. Borås Stad har i arbetet med Viskans park och Getängen tagit fram utredningar med framtida åtgärdsförslag för frågor specifikt kopplat till vatten (Sweco, 2024-03-27) som ligger i närheten till aktuellt planområde, Almås plats.

I samband med arbetet för Viskans park har en strategisk övergripande skyfallsplan tagits fram (Sweco, 2024-03-27).

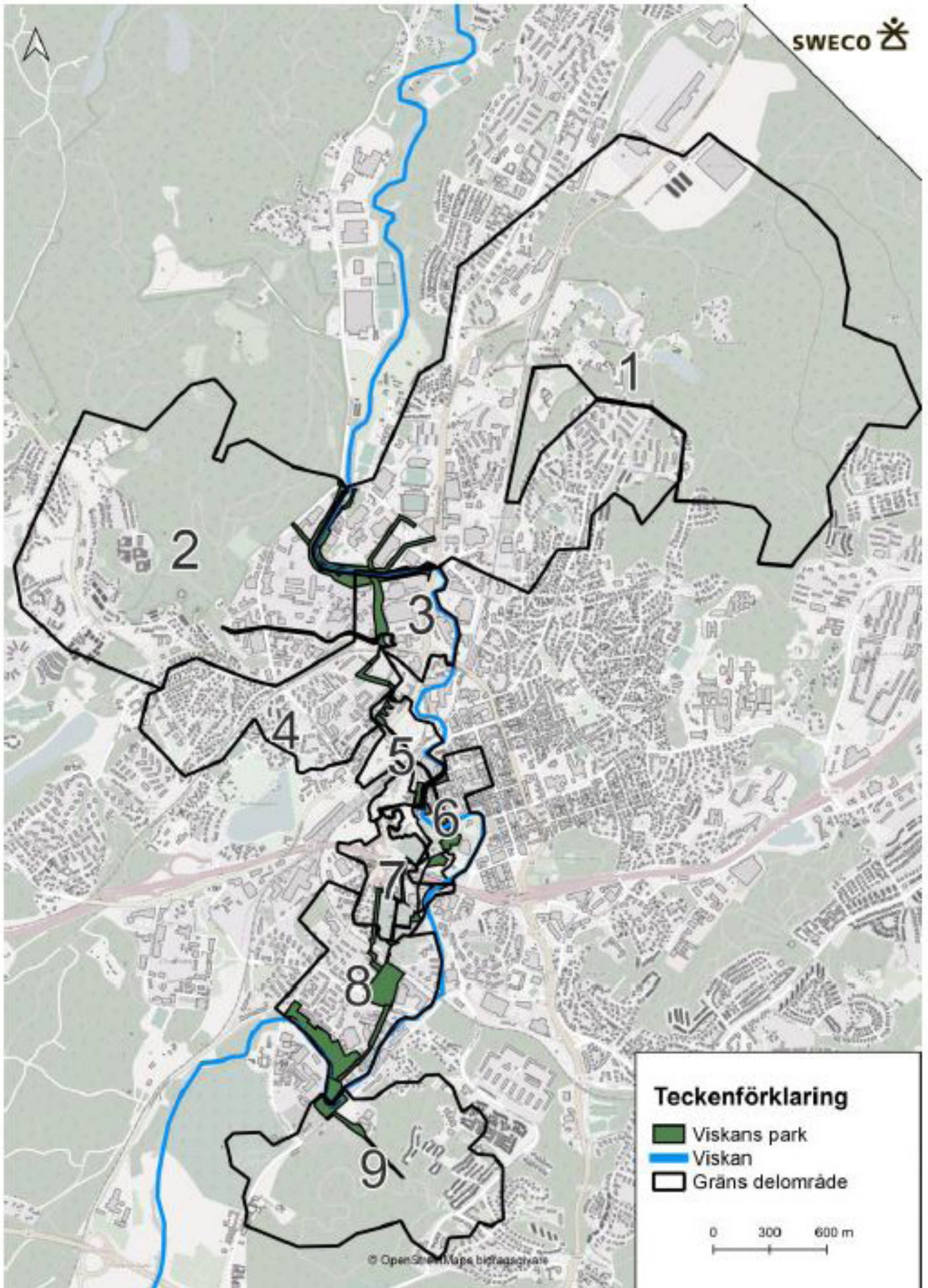
Utredningen pekar ut flera delområden som redovisar framtida åtgärder inom skyfall och översvämningsrisker inom olika delområden. Planområdet Almås plats ingår i delområde 4 (Sweco, 2024-03-27). Delområde 2 ligger i närheten av planområdet och visar på framtida åtgärder för Getängen.

För delområde 4 anges nulägesbeskrivning och åtgärdsförslag enligt skyfallsplan: För delområde 4 kan ett större instängt område identifieras inom delområdet vilket innefattar att vatten förväntas bli stående vid skyfall. Vatten inom området kan inte avrinnas ytledes till recipient utan vatten blir stående till dess att det infiltrerat eller kan ledas bort via dagvatten-nätet. Som åtgärd föreslås att del av parkstråket används som skyfallsled för att avlasta instängt bostadsområde ovanför detaljplaneområdet, Almås plats. Det krävs även åtgärder uppströms, antingen via höjdsättning för avledning eller avvattning med hjälp av en kulvert till recipienten Viskan (Sweco, 2024-03-27).

För delområde 2 anges nulägesbeskrivning och åtgärdsförslag enligt skyfallsplan: Delområde 2 innefattar ett större avrinningsområde med utlopp i Viskan. Fler större rinnvägar går längst befintliga vägar i området. Ett större instängt område har identifierats vid Getängen i nära anslutning till Viskan. Den flacka lutningen inom området försvårar avledningen inom delområde 2, vilket medför att vatten måste stiga till en viss nivå innan det kan avrinna mot recipienten Viskan. Som åtgärd föreslås ett antal skyfallsytor längs med befintliga skyfallsleder uppströms i avrinningsområdet för att minska belastningen på instängda områden längre ned i avrinningsområdet. Det är både befintliga lågpunkter med förmåga att magasinera vatten som bör bevaras för att inte förvärra situationen nedströms, samt ytor där ytterligare fördröjningsvolym bedöms kunna tillskapas inom avrinningsområdet. Det krävs åtgärder för att minska belastningen inom delområde 2, men framförallt behöver avledningen från det instängda området förbättras (Sweco, 2024-03-27).

Vid planering för och anpassning till stora nederbördshändelser krävs ett helhetsperspektiv, så att åtgärder kan genomföras där de gör störst nytta. En tumregel är att försöka främja fördröjning högt upp i avrinningsområden, eftersom flödena där är mindre och åtgärderna förhållandevis små, enkla och mindre kostsamma. Längre ned i avrinningsområden är de tillrinnande flödena större och det kan vara svårt att få plats med fördröjningsmagasin. Här kan det därför vara bättre att avleda vatten till recipient (Sweco, 2024-03-27).

Bedömningen är att respektive delområde 2 och 4:s åtgärder inom skyfall kan tillsammans med övriga delområden i staden påverka skyfallskedjan och översvämningsrisken till det bättre för Borås och anger tydligt hur staden ska hantera frågorna. Således bidrar det strategiska arbetet till bättre förutsättningar för staden som helhet men även för detaljplaneområdet, Almås plats.

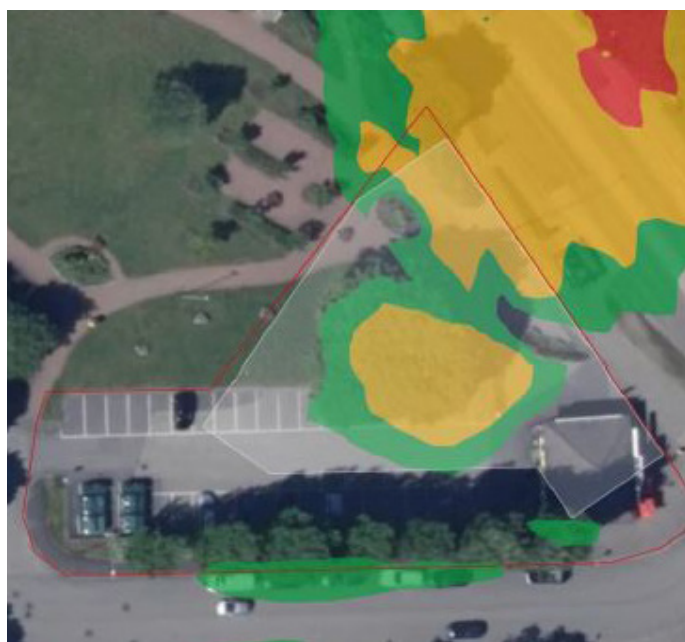


Delområden 1-9 för skyfallsplan i samband med Viskans park. Inom delområde 3 ingår detaljplancområdet, Almås plats, ej skalenlig (Sweco, 2024).

Nulägesbild, förändrad markanvändning och åtgärdsförslag i detaljplan

Den nya bebyggelsen som ska upprättas inom planområdet innebär ianspråktagande på främst redan hårdgjorda ytor bestående av asfalt och parkeringsplatser. De hårdgjorda ytorna förväntas öka marginellt i samband med detaljplanen vid upprättande av nya bostäder. Intill den nya bebyggelsen ligger gatumark och parkmark. Det är viktigt att bevara vegetationsytor i området för att värna om de genomsläppliga ytorna. Vegetationsytor bestående av grönska är således genomsläppliga ytor som infiltrerar och leder bort vattnet långsammare i jämförelse med hårdgjorda ytor.

Lågpunkten som planområdet ligger i avvattnas åt nordost cirka 400 meter från planområdet. Viss del av planområdet nås av 100-årsregn och visar att det finns en översvämningssituation vilket den planerade exploateringen måste ta hänsyn till. Skyfallskarteringen visar att delar av planområdet har ett översvämningssdjup på mer än 0,2 meter (WRS, 2024).



Karta som visar skyfall för beräknat 100-årsregn. Gröna ytor visar vattendjup mellan 10-20 cm, gula visar vattendjup mellan 20-50 cm, röda visar vattendjup över 50 cm (WRS, 2024).

Det är viktigt att den planerade bebyggelsen utformas så att lågpunkter och instängda områden undviks samt att marken höjdsätts så att vatten ges möjlighet att avrinna ut ifrån byggnader. Höjdsättning av området kan säkerställa att marken närmast byggnaden planas ut och därmed undviks vattensamlingar. Plankartan reglerar att byggrätten, den nya konstruktionen ska utföras vattentät upp till 136,3 meter över kommunens angivna nollplan. Genom att reglera vattentät konstruktion och att sockeln på byggnaden ska höjas till 100-årsnivån säkerställs att den nya byggnationen klarar risk för översvämning.

För att tillse att utgående dagvattenflöde från området, som föreslås anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten, inte ökar jämfört med befintliga förhållanden erfordras flödesutjämning med hjälp av fördröjningsmagasin. Planbestämmelse har införts på plankartan som anger att: Marken ska vara tillgänglig så som dagvattenmagasin, för att möjliggöra rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark.

Miljö kvalitetsnormer

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

I dagvattenutredningen redovisas närhalts- och föroreningsberäkningar om mängderna och halterna i nuläget samt efter exploatering. Enligt beräkningar anses att belastningen från planområdet sannolikt minskar något för näringsämnen jämfört med nuläget (WRS, 2024).

Bedömningen är att befintlig parkeringsyta blir mindre efter exploateringen. Det nya förslaget innebär att parkeringsytorna minskar, vilket i sin tur bidrar till att genomförande av detaljplanen gör att föroreningarna blir relativt oförändrade efter exploatering. För att dagvattnet från planområdet inte ska överstiga riktvärden för föroreningshalt är åtgärder för omhändertagande och rening av dagvatten nödvändigt inom fastigheten. Därav är bedömningen att de nya bostäderna på platsen inte påverkar miljö kvalitetsnormer, MKN för recipienten till det sämre.

Grundvattnets kvalitet

Grundvatten klassificeras i kemisk och kvantitativ status. De områden som klassificeras är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning idag eller för framtida vattenförsörjning. De begrepp som används för att beskriva grundvatten är kvantitativ status och kemisk status. I VISS (Vatteninformationssystem Sverige) visas vattendragens statusklassning för vattenkvaliteten utifrån kemisk och ekologisk status.

Vatteninformationssystem Sverige (VISS) anger att hela den planerade exploateringen ligger inom grundvattenmagasinet Borås. Magasinet har goda uttagsmöjligheter och stor grundvattentillgång. Grundvattenförekomsten bedöms enligt VISS uppfylla miljö kvalitetsnormerna god kemisk och kvantitativ status (VISS, 2023). Inget vattenskyddsområde finns inom utredningsområdet (Borås Stad, 2022), (WRS, 2024).



Sektion som visar vattennivån för 100-årsregn (Tengbom, 2024-03-15). För att skydda nybyggnation mot översvämning höjs entréer och sockelväning till 100-årsnivån, +136,3 meter över kommunens angivna nollplan, vilket regleras i detaljplanen.

Enligt resultat av markmiljöutredningen har föroreningar påträffats inom planområdet. De föroreningar som påträffats behöver tas om hand i samband med ändrad markanvändning (COWI, 22). För att säkerställa att aktuell förorening tas om hand i byggskedet har en planbestämmelse införts i plankartan. Enligt resultat från markmiljöundersökningen har inget grundvatten påträffats i samband med provtagning (COWI, 2022). Därav bedöms att grundvattnet på platsen inte påverkas negativt på grund av föreslagen planåtgärd när.

I det fall det är möjligt föreslår vi även att dagvattnet efter rening tillåts infiltrera ner mot grundvattnet. Detta är en lämplig lösning för att minska både volymen dagvatten samt föroreningsmängder från planområdet, men det förutsätter att ett säkerhetsavstånd på cirka en meter kan hållas från infiltrationsanläggningarna till grundvattennivån (WRS, 2024). Enligt den geotekniska undersökningen har grundvattennivån påträffats på cirka 0,9 meter djup under markytan vilket motsvarar marknivå +135,6 meter (COWI, 2022). Bedömningen är att dagvattnet kan hanteras lokalt inom planområdet med föreslagna åtgärder innan det leds vidare till befintligt kommunalt dagvattenledningsnät, samt efter rening kan tillåtas infiltrera ner mot grundvattnet.

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om botten har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är det samma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativt för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel försurning och utsläpp av övergödande ämnen.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

Utredningsområdet ligger på gränsen mellan två delavrinningsområden som båda avvattnas till vattendraget Viskan. Då dagvattnet från utredningsområdet leds vidare norrut via dagvattennätet är den huvudsakliga recipienten Viskan sträckan från Öresjö till centrala Borås. Den aktuella sträckan av Viskan bedöms ha en måttlig ekologisk status på grund av kvalitetsfaktorn fisk då fiskvandringmöjligheterna är begränsade. Den ekologiska kvalitetsfaktorn för

konnektivitet är klassad som dålig i vattenförekomsten, men en tidsfrist för att uppnå miljö kvalitetsnormen (MKN) till 2039 är beslutad då vattenkraftverksamheter i recipienten planeras att omprövas 2029 i den nationella prövningsplanen. Vattenkvaliteten bedöms dock vara god med avseende på kvalitetsfaktorerna näringsämnen och särskilt förorenande ämnen (WRS, 2024).

Med föreslagna åtgärder uppfylls kravet på magasinssvolymer för dagvatten och samtliga föroreningshalter från planområdet beräknas ligga under Borås stads riktvärden för dagvattenföroreningar. Förutsättningarna bör därför vara goda för att ytvattnet som leds från exploateringen till recipienten Viskan inte ska påverka möjligheten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer negativt (WRS, 2024). Planens genomförande bedöms därmed inte påverka miljö kvalitetsnormerna, MKN negativt.

Släckvatten

Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå känsliga områden såsom recipienten Viskan. För den nya byggnationen bör garage utföras utan golvbrunnar, alternativt med möjlighet att stoppa utflödet av släckvatten vid brand. Ett alternativ är att dagvattensystemet förses med en ventil som kan stängas för att hindra att släckvatten sprids vid eventuell brand. Vilken lösning som blir aktuell avgörs i samband med byggnation.

7. Sociala perspektiv

Planförslaget innebär en förtätning med bostäder i centrala Borås på redan ianspråktagen mark. Fler bostäder i området med lokaler i bottenplan kommer sannolikt medföra att platsen i högre grad befolkas vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet. Genom att fler människor bor och rör sig i området och genom mer utblickar mot allmänna ytor, gator, gång- och cykelbanor samt busshållplatsen så kan trygghetskänslan öka.

8. Störningar på platsen

Risk

Aktuellt avstånd till transportled för farligt gods är längre än Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter. Det är långt till andra farliga verksamheter. Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

Buller och vibrationer

I området planeras bostäder intill en stadsgata, Alingsåsvägen och söder om föreslagen bebyggelse finns järnväg och

trafikerad väg, därför har en bullerutredning tagits fram. Med hjälp av utredningen visas förslag på hur området kan bebyggas så att risken för att människor blir störda av buller minimeras. Enligt bullerutredningen är det möjligt att planera bostäder om hänsyn tas till de beräknade ljudnivåerna. Sammanfattningsvis behöver större lägenheter planeras enkelsidiga mot väster, alternativt genomgående med hälften av rummen mot väster på de plan där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider på västra sidan. Mindre lägenheter kan planeras fritt. Då enskilda balkonger inte klarar riktvärden behöver en gemensam uteplats planeras som bullerskyddas för att innehålla riktvärdena (Afry, 2024). För att klara gällande riktlinjer för buller har planbestämelse införts på plankartan.

Luftkvalitet

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har Regeringen utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

Det finns normer för en rad ämnen till exempel kväveoxider, svaveldioxid, bensen, kolmonoxid, ozon med flera. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrider inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

9. Planbestämmelser

Detaljplanen syftar till att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Användningen regleras med planbestämmelser. Alla planbestämmelser ska ha stöd i plan- och bygglagen (PBL kapitel 4). Nedan beskrivs de planbestämmelser som ingår i detaljplanen för del av Parkstaden 1:1, Parkstaden (Almås plats).

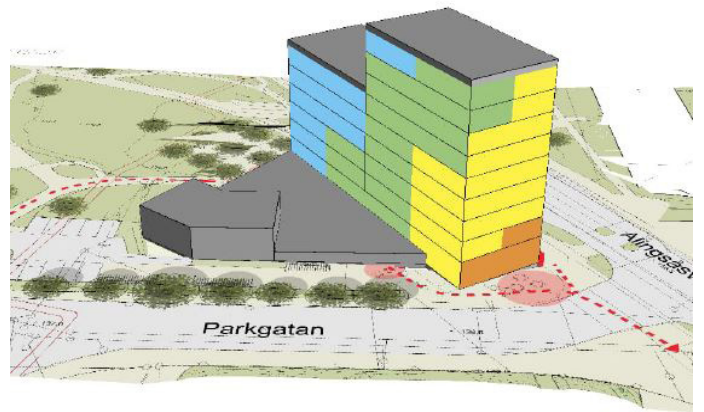
Allmänna platser

GATA på plankartan betyder att marken ska anläggas som allmän plats, gata. Med syfte att skapa utrymme till allmänna gång- och cykelvägar samt gatumark i området. Marken ägs och sköts av kommunen.

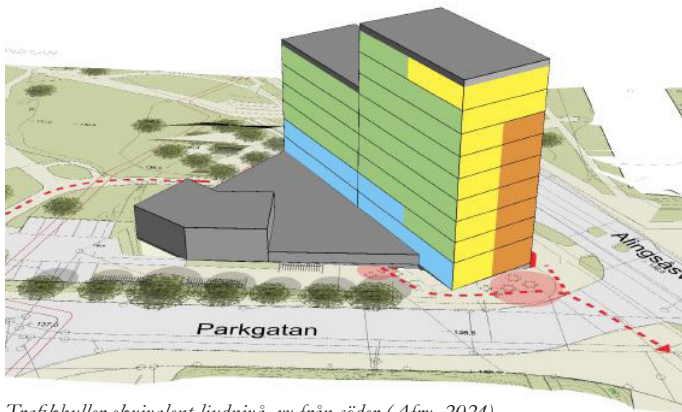
PARK på plankartan regleras i syfte att bevara den trädallé som finns intill Parkgatan. Marken ägs och sköts av kommunen.



Trafikbuller ekvivalent ljudnivå, vy från norr (Afry, 2024).



Trafikbuller maximal ljudnivå, vy från söder (Afry, 2024).



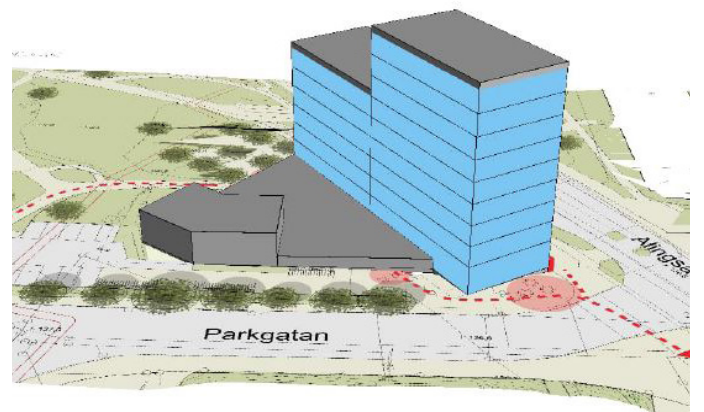
Trafikbuller ekvivalent ljudnivå, vy från söder (Afry, 2024).



Järnvägstrafik maximal ljudnivå, vy från norr (Afry, 2024).



Trafikbuller maximal ljudnivå, vy från norr (Afry, 2024).



Järnvägstrafik maximal ljudnivå, vy från söder (Afry, 2024).

Huvudmannaskap allmänna platser

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som ska äga och ansvara för skötsel av platserna.

Kvartersmark

Bostäder, B tillåts från +137,5 meter över kommunens angivna nollplan. Huvudbyggnad som är 153,1 meter eller högre ska ha översta våningen indragen minst 1,20 meter från tre av byggnadens fasader mot Sinnenas park, Alingsåsvägen och Parkgatan. Bostäder tillåts ej inom huvudbyggnadens sockelvåning i markplan mot Alingsåsvägen. Balkonger tillåts ej kraga ut utanför huvudfasaden för den översta indragna våningen.

Bokstaven C står för centrumverksamhet och tillåter all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många. I ändamålet ingår till exempel butiker och samlingslokaler. Centrumverksamhet tillåts inom huvudbyggnadens sockelvåning upp till +141,1 meter över kommunens angivna nollplan.

E på plankartan betyder transformatorstation. Det innebär att markområdet ska förses med en station för eldistribution. En transformatorstation försörjer en grupp av bostadshus, kontor, skol- eller handelslokaler.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Inom prickad mark får byggnad inte uppföras. Syftet med prickmarken är att undvika byggnation där marken ska vara tillgänglig för bland annat underjordiska ledningar eller där kommunen vill skapa ett avstånd till exempel vägar och fastighetsgränser.

Inom korsmark får endast komplementbyggnad uppföras. Bestämmelsen innebär att marken endast får förses med till

exempel komplementbyggnader, skärmtak och fristående skärmtak. Syftet är att möjliggöra mindre tillägg såsom förråd och miljöhus.

Bestämmelsen om högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan reglerar byggnadens höjd utifrån lägsta golvnivå (grundkartans nollplan). Detta regleras för huvudbyggnad, komplementhus och transformatorstationen. Syftet är att säkerställa lämpliga höjder på bebyggelsen inom området utifrån bland annat stadsbild och omgivningspåverkan.

Bestämmelsen u_1 betyder att marken reserverats för underjordiska ledningar. U-området är även försett med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras inom detta område.

Planbestämmelsen m_1 innebär att konstruktionen ska utföras vattentät upp till +136,3 meter över kommunens angivna nollplan. Regleringen behövs för att skydda byggnationen från översvämning.

Planbestämmelsen m_2 innebär att byggnader ska placeras och utformas så att gällande riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggader klaras.

Utfartsförbud har reglerats och gäller mot Alingsåsvägen och delar av korsningen vid Parkgatan. Syftet är att inte tillskapa nya utfarter från byggnationen ut mot angränsade vägar.

Planbestämmelsen f_1 reglerar att parkeringsgaraget under mark tillåts sticka upp +138,1 meter mot bottenvåningens fasadliv mot Sinnenas park, Alingsåsvägen och Parkgatan. Publika utrymmen så som trapphus, tvättstuga, cykelrum eller liknande kan tillåtas i bottenplan mot Alingsåsvägen. Syftet med planbestämmelsen är att reglera användning samt utformning av byggnationen mot det urbana stråket, Alingsåsvägen.

Planbestämmelsen f_2 reglerar att fasader ska utformas i materialen trä, tegel, puts eller natursten. Sockelvåning ska vara i annan kulör och eller/annat material än resterande fasad. Syftet är att säkerställa byggnationens framtida gestaltning i materialval.

Planbestämmelsen b_1 reglerar att skärmtak och/eller balkonger tillåts sticka ut minst 4 meter över markplanet och max 1,30 meter från fasad.

Planbestämmelsen b_2 reglerar att skärmtak, ramp och/eller trappor ska utföras så att de ej hindrar åtkomst till underjordiska ledningar.

Planbestämmelsen b_3 reglerar att entréer ska finnas mot Alingsåsvägen. Syftet med planbestämmelsen är att reglera utformning av byggnationens sockelvåning mot det urbana stråket, Alingsåsvägen.

Planbestämmelsen b_4 reglerar att sockelvåningens fasad ska vara öppen och publik. Fasaderna på huvudbyggnadens sockelvåning vid lokalerna ska bestå av 50% genomsiktligt material i form av glas mot Sinnenas park, Alingsåsvägen och Parkgatan. Syftet med planbestämmelsen är att reglera utformning av byggnationens sockelvåning mot det urbana stråket, Alingsåsvägen.

Planbestämmelsen b_5 reglerar att två lokaler i bottenplan ska finnas på byggnadens kortsidor, en lokal mot Sinnenas park samt en lokal mot Parkgatan. Syftet med planbestämmelsen är att reglera utformning av byggnationens sockelvåning mot det urbana stråket, Alingsåsvägen.

Planbestämmelsen b₆ reglerar att gårdsytan får underbyggas med underjordiskt garage vars bjälklag ska vara planterbart.

Planbestämmelsen b₇ reglerar att gårdsytan ska utformas med trappor, ramper eller dylikt mot Sinnenas park och Parkgatan. Syftet med planbestämmelsen är att ej skapa för höga nivåskillnader mellan kvartersmark, bostäder och allmänna platser, gata och park.

Planbestämmelsen b₈ reglerar att skärmtak och/eller balkonger tillåts sticka ut max 1,30 meter från fasad. Syftet med planbestämmelsen är att balkonger inte ska ta över byggnadens arkitektoniska uttryck. Balkongernas utformning ska därför sticka ut enligt reglering och bidra till en god gestaltning till bebyggelsen som helhet.

Planbestämmelsen e₁ reglerar den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader får vara max 180 kvadratmeter. I syfte att säkra maximal byggnadsarea för komplementbyggnader inom korsmark, gårdsytan.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Marken ska vara tillgänglig för anläggning, så som dagvattenmagasin, för att möjliggöra rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Regleringen syftar till att möjliggöra för dagvattenhantering inom planområdet.

Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet avseende föreningar har avhjälppts till Naturvårdsverkets riktvärden för angiven markanvändning. Regleringen syftar till att föreningar inom planområdet tas om hand och saneras innan marken tas i bruk för bostadsanvändning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att planen fått laga kraft.

Information

Planavgift debiteras vid bygglov.

Inom planområdet finns biotopskyddade alléer. Påverkan på alléer kräver dispens från Länsstyrelsen.

10. Övergripande beslut

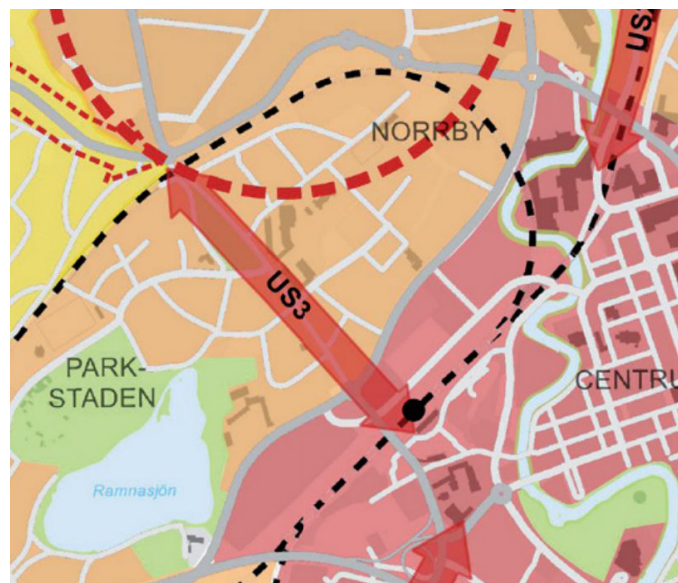
Visionen om framtidens Borås

Borås är stad och landsbygd, historia, nutid och framtid. I den här visionen beskriver vi framtidens Borås. Vi som bor, verkar och möts i Borås har en unik förmåga att få saker att hända tillsammans. Samverkan mellan invånare, kommun, näringsliv, akademi och civilsamhälle genomsyrar hela

visionen och gör den speciell. Tillsammans har vi tagit fram visionen och med gemensamma krafter kan vi göra den till verklighet, för oss alla och för framtida generationer.

Översiktlig planering

Enligt gällande översiktsplan ligger planområdet området i anslutning till Alingsåsvägen som är markerat för utveckling av ett urbant stråk (se bild nedan). Planområdet är även utpekat som klass II i grönområdesplanen vilket bedöms värdefulla framförallt på stadsdelnivå. Grönområden med klass II utgörs ofta av närparker, stadsdelsparker eller strövområden.



Utsnitt från gällande översiktsplan med teckenförklaring.

	Park, grönområde, natur- & rekreationsområde klass I & II Höga natur- och/eller rekreationsvärden där enstaka bebyggelse kan förekomma. Åtgärder undviks som påverkar befintliga värden negativt. Kvalitets- och tillgänglighetsfrämjande åtgärder prioriteras.
	US Centrala stråk. Fokus på tät och blandad bebyggelse samt åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik

Då översiktsplanen i sin beskrivning hänvisar till Grönområdesplanen bedöms planen inte stämma överens med översiktsplanen och planen måste därmed antas i Kommunfullmäktige.

Staden vid parken

En sammanhängande linjär park planeras i Borås och sträcker sig genom hela staden. I Norrby som ligger i närheten av planområdet ska parkstråket sträcka sig genom stadsdelen via en bro över järnvägen till Kronängsparken.

Nedre Norrby är ett av stadens utvecklingsområden. Planeringen ska ta hänsyn till och möjliggöra bron över järnvägen som kommer att gå igenom området. Bron är ett mycket viktigt projekt, både för parkens och stadens skull. Den möjliggör parkens linjära sträckning samtidigt som den bygger bort en av stadens största barriärer: järnvägen.

Genom en ny koppling mellan Norrby och centrum möjliggörs genare vägar till Norrby och i längden Getängen, men också genare vägar till centrum från fler platser i staden

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.

Miljöprogram

Borås Stad ska vara drivande och ledande inom miljöområdet. Med vårt gemensamma miljöarbete vill Borås Stad skapa hälsosamma livsmiljöer, ett rikt växt- och djurliv, ökad biologisk mångfald och god livskvalitet för boråsarna. Målet är att skapa god bebyggd miljö, ökad biologisk mångfald, minskad resursanvändning och en god livskvalitet för boråsarna. Vid planering av bebyggelse, infrastruktur och grönområden ska Borås Stad arbeta för att säkerställa en god och hälsosam livsmiljö för natur, djur och människor.

Välfärdsbokslutet 2022

I Välfärdsbokslutets diagram och tabeller framträder bilden av en stad där förutsättningarna till ett gott liv ser olika ut beroende på vart du bor, vilket kön du har och under vilka omständigheter du växer upp. I Välfärdsbokslutet hänvisas till kunskapsunderlag som visar på områdesutveckling för olika stadsdelar, en stadsdel som anges är Norrby. I kunskapsunderlaget belyses livsvillkoren på Norrby genom att jämföra området med Borås i stort utifrån ett antal mått och indikatorer. Här beskrivs också en del av de resurser, arenor och utvecklingsinsatser som pågår i området och inte minst de boendes egen bild av sitt område. Skillnader i livsvillkor är vår största utmaning för att uppnå social hållbarhet. Detta Kunskapsunderlag om Norrby, där både statistik, pågående arbete och invånarnas perspektiv synliggörs, hoppas vi kan bidra till träffsäkra prioriteringar och insatser på olika nivåer över tid.

Skillnaderna i hälsa har byggts upp under lång tid och därför kommer det att ta tid att vända utvecklingen. För att nå det övergripande målet med mer jämlika livsvillkor och bättre hälsa för våra invånare arbetar Borås Stad tillsammans, samordnat, långsiktigt, uthålligt och målfokuserat i arbetet som vi kallar Socialt hållbart Borås. I det arbetet är Välfärdsbokslutet ett viktigt kunskapsunderlag för prioriteringar men också för att kunna följa resultatet över tid.

Insatser för att nå social hållbarhet och jämlikhet behöver vara riktade till hela befolkningen, men det behövs också insatser som riktar sig till grupper eller områden i Borås som är utsatta för en eller flera riskfaktorer gällande skillnader i livsvillkor. Ansvaret för folkhälsoarbetet i staden ligger på Fritids- och folkhälsonämnden. Det utgår från det övergripande nationella målet för folkhälspolitikerna, som är: att skapa samhällseliga förutsättningar för en god och jämlik

hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. I det arbetet är Välfärdsbokslutet ett redskap och ett kunskapsunderlag som pekar ut områden som behöver utvecklas för att nå en jämlik hälsa.

11. Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs.

12. Planens genomförande

Huvudmannaskap

Planen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att det är Borås Stad som är huvudman för den allmänna platsen inom detaljplanen som består av park- och gatumark.

Mark och utrymmesförvärv

Inlösen av allmän plats, kommunalt huvudmannaskap

Kommunen äger redan all mark som är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen, både befintlig och tillkommande.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning kvartersmark

Inom detaljplanen tillskapas ny kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Genom avstyckning från Parkstaden 1:1 kommer en ny bostads- och centrumfastighet bildas omfattande all ny kvartersmark inom planområdet.

Rättigheter

Transformatorstation och elledningar

Nätkraft Borås har koncession inom området och det finns en befintlig transformatorstation inom Sinnenas park som snart behöver ersättas med en ny på grund av att den har uppnått sin tekniska livslängd. Inom detaljplanen tillskapas ny kvartersmark för teknisk anläggning, ett så kallat E-område. Nätkraft Borås har en ledningsrätt (Lantmäteriakt 1583K-97/2) för den befintliga transformatorstationen och två jordkablar om 10 kV respektive 30 kV (4 meter brett ledningsrättsområde). Bolaget behöver ansöka om att ompröva ledningsrätten för att ta bort befintlig belastning för transformatorstationen som upphävs och för att tillskapa en rättighet för den nya transformatorstationen samt för ändringar av ledningsdragning som det här föranleder.

Spillvattenledning

Borås Energi och Miljö har en befintlig spillvattenledning som påverkas av byggnationen. Det finns ett nyttjanderättsavtal mellan Borås Stad och Borås Energi och Miljö

som reglerar rätten att ha ledningar inom allmän plats och kostnadsfördelningen i samband med att sådana ledningar behöver flyttas på grund av exempelvis en exploatering. Det nya läget kommer att hanteras inom ramen för samma avtal men ledningshavaren har därutöver alltid en möjlighet att ansöka om ledningsrätt för att långsiktigt säkra ledningen. Ledningsflytten beskrivs närmare under rubrikerna Tekniska frågor och ekonomiska frågor.

Kanalisation för opto

Nätkraft Borås (tidigare Splitvision) har en kanalisation för opto inom Parkstaden 1:1 som idag är oreglerad. Den delen av kanalisationen som hamnar inom kvartersmark kommer att tryggas med ett avtalsservitut innan marken säljs till exploatör om den bedöms kunna ligga kvar. Det innebär att bolaget kommer att ha en rätt att ha kvar kanalisationen för all framtid förutsatt att servitutet inte ändras eller upphävs. Om den däremot måste flyttas behöver en rättighet bildas i det nya läget. Det kan då antingen hanteras som en nyttjanderätt eller som ett avtalsservitut om ledningsägaren inte väljer att söka en ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Parkstaden 1:1 och Norrby 1:1

Detaljplanen berör endast två fastigheter som båda är kommunala gatu- och parkmarksfastigheter. Inom berört område av Norrby 1:1 blir det i praktiken inte någon förändring alls då det området redan i gällande detaljplan är utlagt som allmän plats gata. Inom Parkstaden 1:1 minskar ytan som är planlagd som allmän platsmark då delar av ytan blir ny kvartersmark för en ny byggrätt för bostads- och centrumändamål och ett mindre område läggs ut som tekniskt område avsett för en ny transformatorstation. Flera befintliga ledningar hamnar inom kvartersmarken och för att rättigheter ska kunna bildas för ledningarna läggs en bestämmelse om u-område in på delar av kvartersmarken (utrymme för underjordiska ledningar). En ledningsrätt omfattande transformatorstationen och angränsande ledningar behöver omprövas när den nya transformatorstationen byggs för att ersätta den befintliga.

Organisatoriska frågor

Markanvisningsavtal

Riksbyggen Ekonomisk Förening har erhållit en markanvisning i januari 2020 för all kvartersmark inom planområdet omfattande del av Parkstaden 1:1. Markanvisningsavtalet har därefter förlängts i flera omgångar och nuvarande avtal gäller till och med den 30 juni 2024 med möjlighet till ytterligare förlängning om kommunen medger det. En markanvisning ger exploatören ensamrätt att förhandla med kommunen om en överlåtelse av ett eller flera markområden under en bestämd tid samt en rad andra villkor som gäller för en eventuell överlåtelse.

I aktuellt fall har Borås Stad prövat en ny form av markanvisning där exploatören har erhållit två markanvisningar samtidigt inom olika geografier i kommunen, en så kallad dubbel markanvisning. Den omfattar dels den centrala marken i Parkstaden och dels två områden i de mindre orterna Borgstena och Kinnarumma. Här handlar det om att på redan planlagd mark uppför antingen tre bostäder per ort eller fokusera helt på en utav orterna och där uppföra sex bostäder. Vidare är det en förutsättning att byggnationen måste påbörjas på de mindre orterna innan marken inom Parkstaden fås tas i anspråk.

Marköverlåtelseavtal

Borås Stad har för avsikt att ingå ett marköverlåtelseavtal med Riksbyggen Ekonomisk Förening i samband med att detaljplanen går upp för antagande förutsatt att villkoren för den dubbla markanvisningen är uppfyllda. Ett marköverlåtelseavtal reglerar överlåtelsen av kvartersmarken, vilket bland annat omfattar köpeskillingen, övriga köpevillkor samt villkor rörande genomförandet av detaljplanen.

Avtalsservitut

För att reglera Nätkraft Borås befintliga kanalisation för opto inom framtida kvartersmark kommer ett servitutsavtal att träffas mellan Borås Stad och bolaget.

Tidplan

Exploatören uppskattar att det tar cirka 12 månader från att detaljplanen har vunnit laga kraft tills byggnationen kan starta utifrån bygglovsprocessen och försäljningar av lägenheter etcetera. Byggnationen bedöms därefter pågå i cirka 18-24 månader. Iordningställandet av allmän plats kommer att kunna påbörjas i slutskedet av byggnationen och bedöms ta cirka 4-6 månader på helheten. Det kan dock delvis påverkas beroende på när på året som arbetet kan startas då alla åtgärder i parken exempelvis inte är möjliga att genomföra vintertid.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Exploatören/Fastighetsägaren söker bygglov, rivningslov och marklov hos Samhällsbyggnadsnämnden i Borås Stad. Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder och ledningsrätt söks av exploatören/fastighetsägaren hos den kommunala lantmäterimyndigheten i Borås Stad.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Borås Stad kommer att få intäkter från exploateringen när den nya kvartersmarken inom Parkstaden säljs till Riksbyggen Ekonomisk Förening eller någon annan exploatör. I och med att det i aktuellt fall rör sig om en dubbel markanvisning (se organisatoriska frågor ovan) kommer Borås Stad även att få exploateringsintäkter från försäljningarna av redan planlagd mark i Borgstena och/eller Kinnarumma.

Exploatören som erhåller marken står för samtliga kostnader för bygglovsprocessen, erforderlig fastighetsbildning, anslutningsavgifter för el, VA och fiber, alla åtgärder inom kvarteretsmarken, delar av kostnaden för ledningsflytten, kompensationsåtgärder och en rad andra åtgärder vilka kommer specificeras när ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan Borås Stad och exploatören som ges en möjlighet att utveckla området.

Borås Stad får kostnader för arbeten i samband med iordningställande av ny samt ombyggnation av befintlig allmän plats för park, gata, gång- och cykelbana och torg inom planområdet. Om påverkan av allmän plats orsakas av exploatörens byggnation kan det även innebära att kostnaden kommer att regleras mellan parterna i ett marköverlåtelseavtal. Den totala kostnaden för ny och ändrad allmän plats är grovt uppskattad till cirka 2 miljoner kronor vilket även inkluderar föreslagna kompensationsåtgärder i parken.

Utifrån en grov uppskattning baserat på markanvisningen bedöms Borås Stads intäkter för försäljning av kvarteretsmark att uppgå till totalt cirka 13 miljoner kronor för marken inom Parkstaden, Kinnarumma och eller Borgstena.

En förutsättning för att byggnationen ska kunna ske som Riksbyggen Ekonomiska Förening har planerat är att en befintlig spillvattenledning som ägs av Borås Energi och Miljö flyttas till ett nytt läge. Ledningen är anlagd år 1996 vilket innebär att VA-huvudmannen ska stå för halva kostnaden för att förnya ledningen om det hade skett i befintligt läge. Nu måste den läggas om till ett nytt läge vilket innebär att en längre ledningsdragning. Merkostnaden som den förlängda ledningsdragningen innebär får exploatören stå för och lika så halva kostnaden för förnyelsen i övrigt. Totalt uppgår kostnaden grovt uppskattat till cirka 1,5 miljoner kronor varav exploatören ska stå för cirka 900 tusen kronor.

Planavgift

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

Gatukostnader

Kommunen har i egenskap av huvudman för gata eller annan allmän plats rätt att ta ut en så kallad gatukostnadsersättning av ägarna till fastigheterna som ligger vid gatan eller den allmänna platsen. Några gatukostnader kommer inte att tas ut för förstagångsutförandet som genomförandet medför utöver vad som eventuellt regleras direkt med exploatören i kommande marköverlåtelseavtal.

Drift allmän plats

Inom detaljplanen är det kommunalt huvudmannaskap för allmän plats vilket innebär att Borås Stad ansvarar för driften av parkmark, gator och gång- och cykelbanor inom planområdet.

Drift av vatten och avlopp

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

Inom parkområdet finns det dock dagvattenledningar och brunnar som Borås Stad ansvarar för.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Exploateringen medför att mindre ändringar behöver göras inom allmän plats, både med åtgärder i Sinnenas park samt justeringar av gång- och cykelbanan och busshållplatsen längs med Alingsåsvägen. Det tillskapas även en ny torgyta norr om korsningen Alingsåsvägen och Parkgatan. I aktuellt fall bedöms det som lämpligt att genomföra husbyggnationen innan förändringarna inom allmän plats genomförs.

Utbyggnad och ändringar av vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärme

Borås Energi och Miljö har vatten-, spillvatten, dagvatten- och fjärrvärmeledningar inom planområdet. För att byggnationen ska kunna genomföras i kvarteretsgräns krävs det att en permanent spont sätts i gränsen mellan kvarteretsmarken och allmän plats (blivande fastighetsgräns).

Borås Energi och Miljö kommer att ordna anslutningspunkter för vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärme efter att Riksbyggen har ansökt och anvisat ett läge.

Lokalt omhändertagande av vatten

Efter den planerade exploateringen bedöms hårdgörningsgraden att öka från 0,58 till 0,68. Detta tillsammans med ett förändrat klimat leder till att dagvattenflödena ökar från fastigheten jämfört med nuläget. Borås Stads riktlinjer säger att 10 mm av den nederbörd som faller på hårdgjorda ytor ska fördröjas. Efter exploatering krävs därför en total magasinvolym på cirka 16 kubikmeter inom planområdet. Även om föroreningshalterna uppskattas minska något efter exploateringen uppfyller de inte Borås Stads riktvärden för föroreningshalter och åtgärder för rening av dagvatten från planområdet är därför motiverat.

Befintlig bebyggelse

Innan en byggnation kan påbörjas behöver befintlig gatuköksbyggnad rivas. Byggnaden är uppförd med stöd av ett

polistillstånd och ägaren är skyldig att riva byggnaden och återställa marken när tillståndet har löpt ut vilket kommer att samordnas i tiden med exploatörens tillträde till marken.

Elförsörjning och fiber

Nätkraft Borås har koncession inom området. En befintlig transformatorstation inom Sinnenas park kommer att ersättas med en ny transformatorstation i ett nytt läge inom parken på grund av att den har uppnått sin tekniska livslängd. Det här har inte någon direkt koppling till den nya byggnationen som ska ske på platsen utan rör sig om en fristående åtgärd.

Bolaget kommer även att bygga ut en anslutningspunkt för el och fiber efter att Riksbyggen har ansökt och anvisat ett läge.

Tele

Inom kvartersmarken har Skanova AB en kanalisation med kopparledning som förvaltas av Telia Sverige AB som kommer att tas ur bruk 2024-11-30. Inom allmän plats, gång och cykelväg, finns en kanalisation som ska vara kvar, men den påverkas inte av byggnationen.

Kompensationsåtgärder

Som kompensation för naturvärden i samband med att parkmark tas i anspråk för kvartersmark kommer värdehöjande kompensationsåtgärder att göras inom andra delar av Sinnenas park.

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen har fått laga kraft.

Handläggning

Planen avses antas av Kommunfullmäktige. Då översiktsplanen i sin beskrivning hänvisar till Grönområdesplanen bedöms planen inte stämma överens med översiktsplanen och måste därmed antas i Kommunfullmäktige.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Planavgift

Planavgift enligt taxa tas ut vid prövning av lovärenden.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » Bullerutredning (Afray, 2024-01-19).
- » Dagvattenutredning (WRS, 2024-02-26).

- » Geoteknisk utredning (COWI, 2022-06-24).
- » Getängen, skyfallsmodellering (Sweco, 2024-03-07).
- » Markmiljöutredning, del 1 och 2 (COWI, 2022-06-24).
- » Viskans park, skyfallsplan (Sweco, 2024-03-27).

Medverkande tjänstepersoner

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

Plan- och bygglovsavdelningen

Paulina Bredberg	Lisa Marklinder
Enhetschef planenheten	Planarkitekt

Stadsledningskansliet - Markavdelningen

Daniel Markängér
Mark- och exploateringsingenjör, konsult

Detaljplan steg för steg

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

1. Vad är en detaljplan?

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

2. När görs en detaljplan?

Kommunen avgör när en detaljplan ska göras. Initiativet till att starta arbetet med en detaljplan kan komma från kommunen själv, från markägare, enskilda personer eller företag.

Detaljplan krävs generellt i stadsmiljö. Den som till exempel vill bygga något inom ett område där detaljplan krävs, kan ansöka om att ändra eller ta fram en ny detaljplan. En detaljplan ska bland annat göras för ny sammanhållen bebyggelse eller för en ny enstaka byggnad, vars användning påverkar omgivningen mycket. En detaljplan ska även göras för befintlig bebyggelse, när någon vill ändra hur marken ska användas, eller om bebyggelsen har så höga kulturhistoriska värden att den ska bevaras. Läs mer om när detaljplan krävs på boverket.se.

3. Var och hur görs en detaljplan?

Kommunen avgör var och hur en detaljplan ska göras. Vi gör den oftast i kommunens tätbebyggda delar. Planen kan till exempel omfatta en mindre del av tätorten, ett kvarter eller en enstaka fastighet. Under planarbetet gör vi en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, som kan påverka hur planen utformas.

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

4. Du kan påverka!

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

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

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

5. Detaljplanens innehåll

En detaljplan innehåller två delar:

Plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

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

6. Detaljplanens skeden

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

Uppdrag

Det första skedet kallas för uppdrag. Det innebär att kommunen bestämmer om den vill ta fram en ny detaljplan för ett område. Initiativet till uppdraget kan komma från vem



Planprocessen.

som helst, men kommunstyrelsen måste godkänna initiativet till planuppdraget för att det ska kunna starta. Efter det tar samhällsbyggnadsnämnden ett beslut att ge oss på samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan.

Samråd

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

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

Granskning

Efter samrådet bearbetas planförslaget och samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut att det ska ställas ut för granskning. Det innebär att remissinstanser och de som påverkas av förslaget har möjlighet att lämna synpunkter en sista gång. Om du har synpunkter på detaljplanen ska du lämna in dem skriftligt (gärna digitalt) innan granskningstiden är slut. Efter granskningstiden sammanställer och redovisar vi synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Vi skickar utlåtandet

det till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras mycket efter granskningen kommer detaljplanen att granskas igen.

Antagande

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

Överklagande

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

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

Laga kraft

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

7. Ordlista

Allmänna intressen = intressen hos allmänheten, exempelvis bostadsbyggnation, gator och allmänhetens tillgång till natur, parker och andra miljöer.

Enskilda intressen = intressen hos den enskilda personen eller byggherren, exempelvis möjlighet att bygga ut på en specifik plats.

Remissinstanser = kommittéer, bolag, myndigheter såsom Länsstyrelsen och Trafikverket, med flera.



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TELEFON

033-35 85 00

E-POST

detaljplanering@boras.se

WEBBSIDA

boras.se/detaljplan