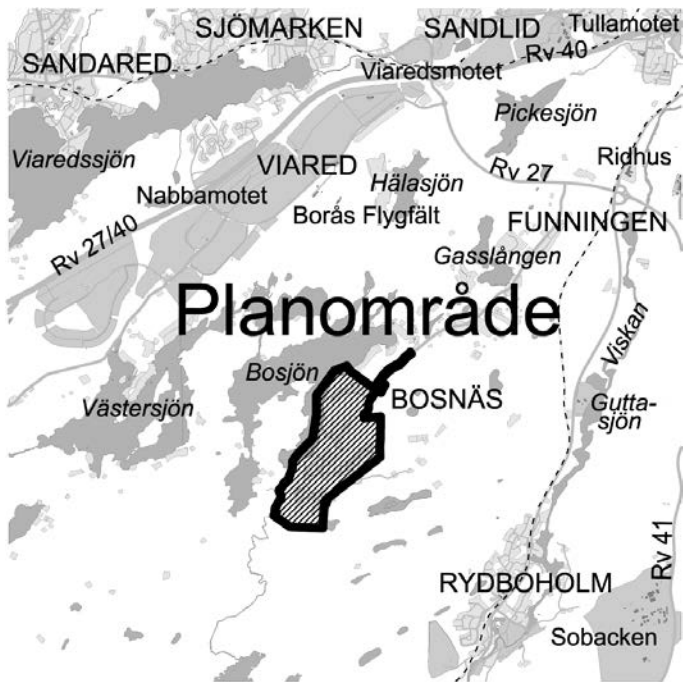




Plan- beskrivning

Detaljplan för Bosnäs,
Bosnäs 3:1 med flera, (Bönåsvägen med flera)
Samråd BN 2006-2



Sammanfattning

Bosnäs är ett omvandlingsområde, det vill säga ett fritids-
husområde från 60-70-talet som efterhand omvandlats till ett
område med till största delen permanentboende. Det ställer
högre krav på vatten- och avloppsrening samt kapacitet.
Borås Stad planerar därför att förse området med kommunalt
vatten- och avloppsledningsnät.

Ny detaljplan syftar till, att i samband med att kommunalt VA
byggts ut, underlätta för permanentboende genom att tillåta
större byggrätter än vad som tillåts i gällande plan. Med
anledning av VA-utbyggnaden möjliggörs i planen även för
en komplettering med 35 nya tomter.

Detaljplanen syftar vidare till att stärka friluftslivets intressen
genom att införa kommunalt huvudmannaskap för den
kommunägda naturmarken och att möjliggöra att en av de tre
badplatserna blir en allmän badplats med god tillgänglighet.

Kompensationsåtgärder föreslås för ianspråktagande av mark
med naturvärde.

Innehåll

Planbeskrivning	4
1. Inledning	4
2. Bebyggelse	5
3. Gator och trafik	11
4. Teknisk försörjning	13
5. Mark	15
6. Vatten	22
7. Sociala perspektiv	25
8. Störningar på platsen	25
9. Planbestämmelser	26
10. Övergripande beslut	28
11. Konsekvenser	29
12. Planens genomförande	30
13. Administrativa frågor	36

Planbeskrivning

Detaljplan för Bosnäs, Bosnäs 3:1 med flera, (Bönåsvägen med flera), Borås Stad, upprättad den 27 maj 2021.

1. Inledning

Planens syfte

Ny detaljplan syftar till, att i samband med att kommunalt vatten- och avlopp (VA) byggts ut, underlätta för permanentboende genom att tillåta större byggrätter än vad som medges i gällande plan. Med anledning av VA-utbyggnaden möjliggörs i planen även för en komplettering med 35 nya tomter.

Detaljplanen syftar till att stärka friluftslivets intressen genom att införa kommunalt huvudmannaskap för den kommunägda naturmarken och en av de tre badplatserna, vilken blir en allmän badplats med god tillgänglighet.

Detaljplanen syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Kompensationsåtgärder föreslås för ianspråktagande av mark med naturvärde.

Planområde

Planområdet är beläget cirka nio kilometer sydväst om Borås, vid Funningevägen och i anslutning till Bosjön. Planområdet omfattar en yta av cirka 130 hektar (1,3 kvadratkilometer).

Jämfört med gällande byggnadsplan utökas planområdet med Funningevägen upp till Boviksvägen och en tidigare oplanerad naturmarksyta och tre stora bostadsfastigheter mot Bosjön samt naturmark och två stora bostadsfastigheter mellan Bönåsvägen och Älsjövägen. Inom planområdet finns idag 210 fritidshus-/bostadsfastigheter varav 48 är tomträtter och 2 stycken arrendtomter. Kommunen äger stamfastigheten Bosnäs 3:1 (allmän platsmark i befintlig byggnadsplan), inom vilken 35 nya kommunala tomter föreslås.

Det finns två gemensamhetsanläggningar (GA:);

- » **GA:3** för vägar, vattentäkt., vattenledningar och tre badplatser ägs av Bosnäs Samfällighetsförening. GA:3 kommer att utökas med nya vägar och fastigheter. En av badplatserna i GA:3 föreslås ändras till kommunalt huvudmannaskap.
- » **GA:4** är en gammal gemensamhetsanläggning från 1916 för hela Funningevägen med många delägare. GA:4 är inaktuell, vägsträckningen har delvis ändrats sen den bildades och den saknar en samfällighetsförening. Den kan därför upphävas. En ny GA: föreslås bildas för den

del av Funningevägen som är enskild det vill säga söder om Trafikverkets väg 1640. Planområdet utökas därför med Funningevägen upp till Bovikskrysset.

Gällande detaljplan

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner:

- » Byggnadsplan från 1968 (P 343). Den anger att området får användas för fritidshusbebyggelse och att byggnad som påkallar anläggande av avloppsledning inte får byggas. Tillåten byggrätt är 60 m₂ eller 100 m₂ för de tomter som inte får vara större än 650 m₂ respektive 1200 m₂.
- » 1978 gjordes en ändring av byggnadsplanen (P 694). Byggrätten i kvarteret minskades från sju till fem tomter vid Bönåsvägen (nr 1-9)
- » Detaljplan från 2013 (P 1180) då varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud infördes för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen Lilla Bosnäs och Eriksbo.



Befintliga detaljplaner. Nytt planområde markerat med röd linje.

Dessa tre detaljplaner kommer att ersättas med en ny detaljplan. Två ytor inom byggnadsplanen P 343 upphävs och utgår ur planområdet, dels det norra vattenskyddsområdet och dels ett mindre naturområde i södra delen, där gränsen anpassas till läget på grusvägen.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2005-08-18 att godkänna ett planprogram och ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Bosnäs.

Byggnadsnämnden beslutade 2006-04-06 i beslut § BN § 93/06 att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan. Stadsbyggnadskontorets planchef beslutade 2008-05-30 i beslut PL § 9/08 att sända detaljplanen på samråd. Efter samrådet 2008 stannade planarbetet upp. Ett annat VA-saneringsområde prioriterades och ärendet har därför varit vilande i många år.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-02-16 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att plocka ut och pröva den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen Lilla Bosnäs och Eriksbo som ett separat ärende, eftersom det var oklart när planområdet i övrigt kunde antas.

I verksamhetsplanen för 2020 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att återuppta arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Bosnäs.

Preliminär tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2021
Granskning	4:e kvartalet 2021
Antagande	2:a kvartalet 2022
Laga kraft	3:a kvartalet 2022.

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen prövas med standardförfarande och kommer att antas i Samhällsbyggnadsnämnden.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur, omvandlingsområde

Bosnäs byggdes ut som ett sommarstugeområde med kommunala arrendetomter på 60-70-talet. Inom planområdet finns 210 fastigheter. Området är glest bebyggt med mycket naturmark mellan byggnadsgrupperna.

Idag är Bosnäs ett omvandlingsområde. Det innebär att området efter hand omvandlats till alltmer permanentboende. Idag beräknas 85% av husen vara permanentbostäder vilket innebär att cirka 180 stycken av husen som används som bostäder och 30 stycken som fritidshus.

Bosnäs ursprung som sommarstugeområde präglar fortfarande områdets karaktär, flertalet fritidshus är enkla och småskaliga i en våning.

Utökad byggrätt

Planförslaget ger större byggrätter i syfte att underlätta för permanentboende. Det kommer att innebära en stor förändring av områdets karaktär till ett mer traditionellt villaområde. Karaktären av mycket omgivande naturmark och gröna trädgårdar avses dock att finnas kvar. Därför begränsas den totala byggrätten till max 20 % byggnadsyta per fastighet, vilket är det normala i villaområden. Fastigheternas storlek i området varierar. Det finns ett antal mindre tomter kring 650- 850 m₂. För dessa utökas byggrätten därmed till 130-170 m₂/fastighet. Flertalet fastigheter är kring 900-1000 m₂ vilket ger en ny byggrätt på 180-200 m₂/fastighet. Den maximala byggnadsytan sätts till 250 m₂ och kan nyttjas på fastigheter som är 1250 m₂ och större. Byggnadsytan innefattar både bostadshuset och garage/komplementbyggnader. Därutöver får dock bygglovbefriade åtgärder som friggebod och attefallshus tillkomma.



Exempel på den småskaliga fritidshusbebyggelsen som finns i Bosnäs idag.

Detaljplanen medger en högsta nockhöjd på åtta meter och att takvinkeln får variera mellan 20 till 38 grader. Inom den höjden och takvinkeln finns det plats för en bostad i två plan; antingen som en våning och inredd vind eller som en våning och sutterängvåning. Fastighetsägare som väljer att använda hela byggnadsytan för bostadshuset (om inget garage byggs), skulle alltså bruttoarean (bostadsyta plus väggar) kunna bli dubbelt så stor som byggnadsytan. För de tomter som har en tillåten byggnadsyta på 250 m₂ blir därmed den maximala bruttoarean 500 m₂.

Den nya byggrätten beskrivs närmare i avsnitt 9
Planbestämmelser på sid 26

Utökade tomter

En översyn har gjorts av området och för vissa bostadsgrupper bedöms det som möjligt att erbjuda en viss utökning av fastigheternas yta. Föreslagna utökningar är främst på mot naturmark. Det finns generellt mycket breda utrymmen av allmän plats mot gata i Bosnäs, som skulle kunna användas för utökningar. Här finns dock ofta el-, tele- och optoledningar nedgrävda, vilket komplicerar utökning av tomter mot gata. Möjlighet att utöka mot gata föreslås därför endast på ett fåtal ställen där antalet ledningar är begränsat. Föreslagna utökningar av fastigheter är frivilligt. Genomförande av markköp och lantmäteriförrättning beskrivs närmare i avsnitt ”12. Planens genomförande” på sida 30.

Nya bostadstomter

Inom planområdet föreslås 35 nya bostadsfastigheter. Ungefär hälften av nya tomter tillkommer som förtätningar utmed befintliga vägar och resten som mindre grupper utmed nya eller förlängda vägar. Nya tomter har lokaliserats utifrån attraktivitet, markförutsättningar och topografi, att undvika områden med höga naturvärden (klass 1 och 2) samt utifrån möjligheten att ansluta till vatten och avlopp. De flesta tomterna utgör idag naturmark, naturvärden beskrivs närmare på sida 20. Illustrationsplaner i skala 1:1000 finns för alla nya tomter, se bilagor A-J.

Offentlig service

Inom eller i närheten av planområdet finns ingen offentlig service. De närmsta skolorna finns i Borås; Daltorpskolan på Gässlösa F-6 och Daltorpskolan på Druvefors 7-9. Kommunen ansvarar för skolskjuts för barnen. De närmsta förskolorna finns i stadsdelen Göta.

Arbetsplatser och kommersiell service

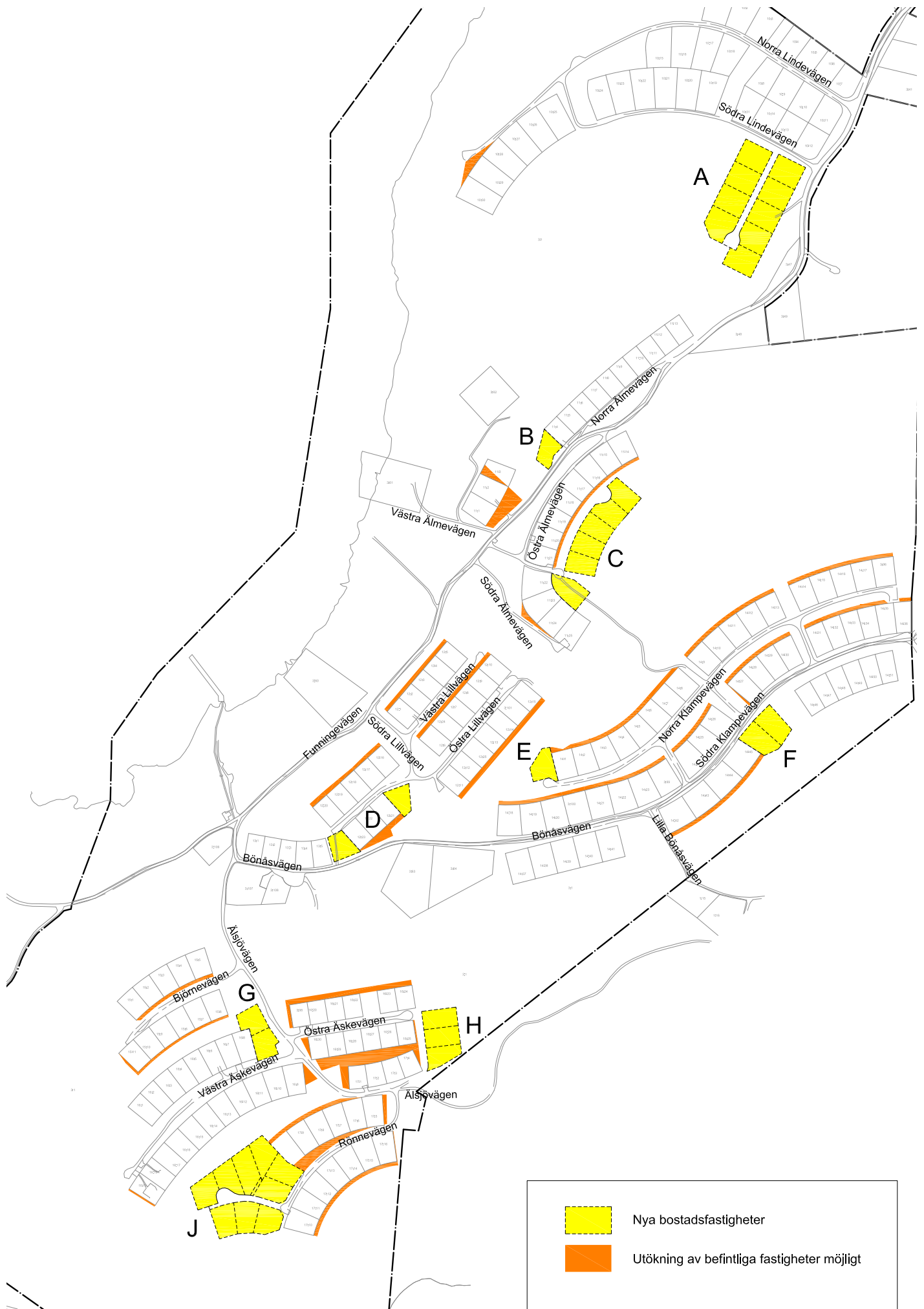
Det finns inga arbetsplatser eller kommersiell service i Bosnäs idag. Gamla Ladan vid byn Lilla Bosnäs vid Bönåsvägen ägs och utgör en samlingslokal för Bosnäs samfällighetsförening. Fastigheten är planlagd som C - Centrumändamål, vilket möjliggör för samlingslokal, handel- och serviceverksamheter

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat och vissa vägparter har därför en brant lutning.



Exempel på nya tomter och möjlighet till att utöka befintliga fastigheter vid Rönnevågen (område J). Illustrationsplaner finns för alla nya tomter i bilaga A-J.



Historik och kulturmiljöer

Gårdarna *Gamla affär'n* och *Eriksbo* är kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Dessa skyddades med skydds och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen från 2013. Beskrivningar och skyddsbestämmelser förs här över i ny detaljplan.

Därutöver införs skydds- och varsamhetsbestämmelser för gården *Brännet* (Västra Älmevägen 4). Fastigheten har inventerats 2020 i arbetet med det nya kulturmiljöprogrammet.

Kulturhistorisk beskrivning

Byn Lilla Bosnäs bestod fram till laga skiftet av tre gårdar med tillhörande ekonomibyggnader och uthus. År 1871 skiftades byn och en av de tre gårdarna flyttades och fick en ny placering nordost om bykärnan. De två kvarvarande gårdarna i byn utgör idag resterna av *Gamla affär'n* och *Eriksbo* och är viktiga minnesbärare för historien och bevarandet av byn Lilla Bosnäs. Trots att de båda gårdarna genomgått större förändringar besitter byggnaderna och gårdsstrukturerna stora kulturhistoriska värden.

Bebyggelse

Nedan följer en beskrivning av gårdarna som planen syftar till att bevara.

Gården "Gamla affär'n" (Bönåsvägen 2)

Gården *Gamla affär'n* består i dag av ett flertal byggnader. Här finns en huvudbyggnad, en större ladugård, en mindre ekonomibyggnad som ursprungligen uppfördes som bryggghus men sen användes som affär, ett garage samt en jordkällare. Mangårdsbyggnaden är uppförd år 1877 i samband med laga skifte, som genomfördes i Bosnäs år 1871. Byggnaden är en så kallad dubbelkammarestuga i 1½-plan. Huset har en träkonstruktion med en fasadbeklädnad av en enkelt utförd locklistpanel som troligen fått sitt nuvarande utseende någon gång mellan 1930 och 1950. Byggnaden har tidigare haft mer profilerad listverk och fasaderna har varit målade med falurödfärg innan man någon gång under 1900-talet oljemålade dem i en gul kulör. Byggnaden har under åren genomgått förändringar, främst i samband med att gårdens funktion delvis förändrades med handelsbodens tillkomst. En ny grund i betong har tillkommit och nya fönsterupptagningar och ursprungliga fönstertyper har i vissa fall förändrats när huset har anpassats till modernismens nya stilideal. Originalfönstren har varit tredelade tvåluftsfönster. I dag finns fem stora fönster och två mindre fönster bevarade. Vid framtida byte av icke ursprungliga fönster ska den äldre fönstertypen stå som förebild. Under husets livstid har tre mindre tillbyggnader gjorts; mot väster finns en mindre farstukvist som idag är i väldigt dåligt skick, på den norra fasaden har en glasveranda byggts till runt sekelskiftet 1900, vilken senare har förändrats till en farstu med moderna perspektivfönster. Även mot söder har en farstu tillkommit. Den kan dateras till



Huvudbyggnaden med farstu mot norr



Den gamla lanthandeln



Jordkällaren



Ladan

Foton tagna 2013

tiden runt 1940-50. Huvudbyggnaden har ett sadeltak som är klätt med tvåkupigt, rött lertegel. På de tre tillbyggnaderna ligger enklare plåt- och papptak.

Mellan åren 1919 och 1990 fanns en mindre lanthandel med lager på gården. När affären öppnade år 1919 var det främst utsäde, fotogen och andra typiska lanthandelsprodukter som såldes bakom disken. Byggnaden finns bevarad idag och utgör en viktig del av gårdssammansättningen. Med sin funktion som samlingspunkt är den även en viktig del av områdets historia. Huset, som även använts som bryggghus, är uppfört i vinkel där de äldsta delarna har en träkonstruktion med en fasadbeklädnad av stående locklistpanel. Det har ursprungligen varit falurött, men har senare målats med en ljus oljefärg, likt den på mangårdsbyggnaden. På sadeltaket ligger ett tvåkupigt lertegel. Under de senaste 20 åren har byggnaden fungerat som förråd. År 1956 blev huset påbyggt mot söder med ett dubbelgarage som uppfördes i betonghålstén.

Öster om huvudbyggnaden finns en jordkällare belägen i ett suterrängläge. Det är enligt uppgift gårdens äldsta byggnad. Den är huvudsakligen murad med natursten, men har också delar i betong. Jordkällaren utgjorde ursprungligen en sockelväning åt en ekonomibyggnad i trä som innehöll vedbod och vagnslider. Överbyggnaden är numera riven och har ersatts av ett enkelt pulpettak som är beklätt med korrugerad plåt.

Den stora ladugården i öster byggdes 1928 och ersatte då en mindre ladugårdsbyggnad på samma plats. Den ägs i dag av Bosnäs samfällighetsförening (marken utarrenderas tidigare av Borås Stad) och används av stugägarna i närområdet, främst som samlingslokal vid större festligheter som till exempel midsommar. Byggnaden är uppförd i stående, falurödfärgad panel. På taket ligger ett eternittak.

Gården Eriksbo (Bosnäs 3:106)

Byggnaden är uppförd år 1926 då den ersatte en äldre mangårdsbyggnad från 1850-talet som låg omedelbart norr om dagens hus, invid vägen. Den nya mangårdsbyggnaden uppfördes som ett så kallad dubbelhus i 1½-plan som avslutas med ett brutet mansardtak. Huset står idag i princip oförändrat sedan byggnadstiden och är en av kommunens bäst bevarade byggnader från tiden. Byggnaden vilar på en vacker, murad naturstensgrund. Den har en träkonstruktion med en fasadbeklädnad av rödfärgad locklistpanel. Knutar, fönsteromfattningar och vindskivor är vitmålade. Fönstren är tredelade tvåluftsfönster, målade i en vit kulör. På gavlarna finns även tre fyrkantiga, symmetriskt placerade, fönsteröppningar. Alla fönstren är original och bevarade i gott skick. På långsidan mot norr finns huvudentrén vilken markeras av en vitmålad farstukvist med tegelklätt sadeltak. Mot söder finns en mindre takkupa som markerar vindstrappan, och mot norr



Ortofoto som visar byggnaderna i sitt sammanhang, Gården Eriksbo återfinns uppe till vänster i bilden och Gamla affär'n i bildens mitt.



Gården Eriksbo, Foton tagna 2013

en lite större som erbjuder sjöutsikt. Mansardtaket har en takbeklädnad av tvåkupigt rött lertegel, de två skorstenarna är murade i rött tegel.

Till gården har det tidigare även funnits en större ladugård och ett mindre svinhus som till delar var uppförda i sten, alternativt betong. Byggnaderna var belägna norr om boningshuset på motsatta sidan Funningevägen. Enligt lång tradition i Västergötland gick byvägen genom gårdsbildningen och skilde mangården från fägården och dess ekonomibyggnader. Gården köptes in av Borås Kommun år 1953 och någon gång före år 1961 har både ladugården och svinhuset rivits.

Gården "Brännet" (Västra Älmevägen 4)

Huvudbyggnaden uppfördes år 1925-26 som en variant på ett så kallat västsvenskt dubbelhus i 1½-plan. Stilmässigt kan den kan den hänföras till en kvardröjande, enkel jugendstil vilket främst de bevarade, äldre fönstersnickerierna vittnar om.

På fastigheten finns även ett falurött uthus som ursprungligen hade funktion som kombinerat bostadshus och bryggshus. Byggnadens två skorstenar avslöjar den dubbla funktionen för en uppmärksam betraktare. Enligt uppgift uppfördes huset år 1908. Till gården hörde ursprungligen även en numera riven ladugårdsbyggnad som var placerad på nuvarande fastigheten Bosnäs 11:1. De aktuella byggnaderna står idag till stora delar oförändrade sedan byggnadstiden och har endast genomgått mindre tillbyggnader och förändringar.

Byggnadskultur och gestaltning

De tre gårdarna Gamla affär'n, Eriksbo och Brännet står idag som ovanligt välbevarade representanter för Bosnäs ursprungliga bebyggelse och platsens historia. Mangårdsbyggnaderna och tillhörande ekonomibyggnader ger med sin närvaro platsen ett historiskt djup och bebyggelsen skapar en förståelse för de boende och besökare i området. De ger också karaktär åt hela närområdet som annars domineras helt av sommarstugebebyggelse från 1950- och 1960-talet. Syftet är att säkerställa ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen. Detta uppnås genom att införa rivningsförbud på huvudbyggnaderna samt den gamla affären. Byggnadernas exteriöra utseende bevaras och säkerställs genom att skydds- och varsamhetsbestämmelser införs. Dessa är tänkta att förhindra ogenomtänkta och kortsiktiga lösningar som genom materialval och utformning riskerar att förvanska såväl enskilda byggnader, som miljön som helhet. Målsättningen är att framtida förändringar och löpande underhåll ska följa den ursprungliga byggnadsstilen och lyfta fram den lokala byggnadstraditionen. Utseendet på nya komplementbyggnader och eventuella återuppföranden av rivna uthusbyggnader styrs med utformningsbestämmelser för att de ska harmonisera med befintlig bebyggelse och med det omgivande kulturlandskapet.



Gården Brännet, bostad och uthus. Foton tagna 2020.

3. Gator och trafik

Funningevägen - norra delen (väg 1640)

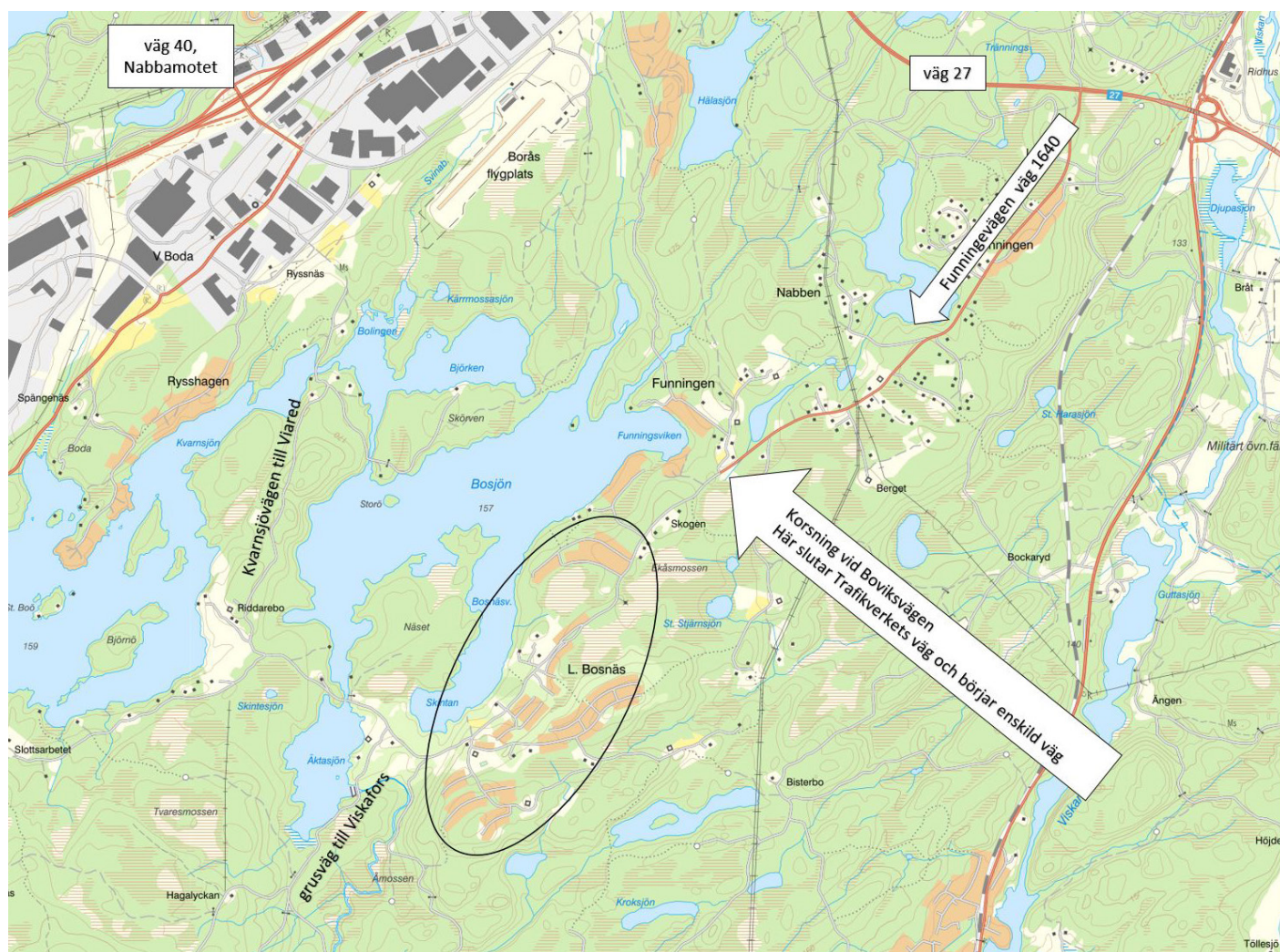
Väganslutning till Bosnäs går via de statliga vägarna väg 27 och väg 1640 (Funningevägen) för vilka Trafikverket är väghållare.

Funningevägen - södra delen (enskild väg)

Söder om korsningen Boviksvägen är Funningevägen enskild väg. Denna sträcka inkluderas i planområdet. Det finns en gammal gemensamhetsanläggning för hela Funningevägen upp till Osdal (GA:4), denna stämmer dock inte helt överens med nuvarande vägsträckning. Det saknas en samfällighetsförening som förvaltar vägen. Istället är det idag kommunen som av hävd sköter Funningevägen mellan Bovikskrysset och ner till Bosnäs vattentäkt. Driftavtal saknas.

Söder om planområdet förgrenar sig Funningevägen i flera längre smala grusvägar som ansluter fler bostäder och som slingrar sig vidare till Viared (Kvarnsjövägen) och till Viskafors. Dessa småvägar är oreglerade och saknar idag vägförening.

Ny väghållare för Funningevägen- södra delen Förslag till ny detaljplan innebär fortsatt enskilt huvudmannaskap för alla vägar (GATA i detaljplanen). Kommunen avser att sluta med skötseln av Funningevägen och överlåta den till en förening. Anledningen till det (särskilda skäl till fortsatt enskilt huvudmannaskap), är att området har sitt ursprung som byggnadsplan för fritidshus långt utanför Borås tätort och att det inte finns några andra kommunala vägar i närområdet. För att möjliggöra en överlåtelse av skötseln krävs en lantmåteriförrättning för bildande av en ny gemensamhetsanläggning och en ny samfällighetsförening (alternativt kan Bosnäs samfällighetsförening utökas). Berörda fastigheter är förutom fastigheterna inom planområdet samtliga fastigheter längs Funningevägen söder Bovikskrysset samt i Funningevägens förlängning, det vill säga längs småvägarna söder om Bosnäs. Kommunen kommer även att ha andelar i gemensamhetsanläggningen för att nå sina skogsfastigheter och för den nya allmänna badplatsen. Förrättningen kan redan prövas med stöd av gällande byggnadsplan och innebär formellt sett ingen förändring i ny detaljplan. Kommunen har nyligen rustat upp Funningevägen, gjort förstärkningar, asfalterat samt gjort nya kantskarningar för diken.



Översiktsskarta vägar

Trafikalstring Funningevägen

Trafikmängden på Funningevägen genom planområdet är låg och genomfartstrafiken är obetydlig. Då större delen av befintliga fastigheter redan är permanent bebodda, beräknas trafikmängden till största delen öka på grund av nytillkommande fastigheter. Ny detaljplan medför att trafiken bedöms öka från cirka 900 till 1250 fordon/vardagsmedeldygn.

Lokala vägar inom Bosnäs

Alla vägar (*GATA* i detaljplanen) inom Bosnäs har idag och föreslås fortsatt ha enskilt huvudmannaskap. De lokala vägarna ingår i en gemensamhetsanläggningen (*GA:3*) som förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening.



Vägarna är smala asfalts- och grusvägar. Det är mestadels återvändsgator med små vändplaner som innebär backvändning för större fordon. Dessa uppfyller inte dagens arbetsmiljökrav för sophämtning. Ny detaljplan ger utrymme för att utöka alla vändplaner alternativt knyta ihop vägar för rundkörning. För Björnevägen och Södra Lillvägen där utrymmet är begränsat ges istället plats för att anordna en större backvändningsyta än idag. Norra Älmevägen bör öppnas upp söderut för genomfart av renhållningsfordon.

Nya kommunala tomter föreslås spritt över området, dels som kompletterande tomter utmed befintliga vägar men även utmed nya/förlängda vägar. Följande nya vägar föreslås; - väg med anslutning till Södra Lindevägen (9 tomter), - väg med anslutning till Östra Älmevägen (6 tomter), - väg som förlängning av Östra Äskevägen (3 tomter) och Rönnevägen. (9 tomter) Nya tomter och vägar föreslås införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning för vägar i Bosnäs (*GA:3*) och i Bosnäs samfällighetsförening.

En ny lokalgata föreslås mellan Funningevägen och Norra Klampevägen, se karta sid 31 Vägen möjliggörs genom att nyttja nytt VA-ledningsstråk och kan därmed till stor del finansieras av VA-utbyggnaden. Vägen skulle möjliggöra en extra och genare väg ut på Funningevägen från Bosnäs östra höjd och därmed avlasta Bönäsvägen och södra delen av Funningevägen från trafik. Borås Stad vill genom detta samråd undersöka om Bosnäs samfällighetsförening är intresserade av att få till stånd en sådan vägförbindelse. Om

inte, så planläggs området även fortsatt som allmän plats *NATUR* och marken återställs efter ledningsbyggnationen till en förstärkt grönyta som möjliggör trafikering av servicefordon till VA-ledningen. Planerade och möjliga trafikåtgärder framgår på genomförandekartan sid 31.

Gång- och cykeltrafik

Vägnätet i Bosnäs har blandtrafik och det finns inga separerade trottoarer eller cykelvägar längs vägarna. Bosnäs och Funningevägen finns inte med bland de områden som kommunen prioriterar för en utbyggnad av gång- och cykelväg.

Inom området finns flera stigstråk i naturmarken som underlättar förbindelserna till fots mellan olika återvändsgator, till busshållplatser och ner till badplatserna.

Kollektivtrafik

Till Bosnäs går buss linje 19. Det är låg turtäthet och bussen trafikerar sträckan på vardagar en gång i timmen morgon och eftermiddagar. Resan tar 20 minuter från ändhållplats till Borås resecentrum. Som jämförelse tar samma sträcka med bilen 10 minuter och med cykel 30 minuter.

Inom planområdet finns fem busshållplatser mellan vilka det är 300-400 meters avstånd; Bosnäs, Lillgården, Lilla Bosnäs, Älmegården och Lindevägen.

Detaljplanen möjliggör att vändplanen vid ändhållplatsen Bosnäs förstoras från 24 till 28 meter diameter för att ge svängradie för en boggibuss enligt önskemål från Västtrafik.



Vändplan vid ändhållplatsen Bosnäs

Riksintressen

Bosnäs ansluter via Funningevägen till väg 27 som utgör riksintresse för kommunikation. Trafikökningen till följd av detaljplanen är låg och bedöms inte påverka väg 27 negativt.

4. Teknisk försörjning

Befintliga avlopp

Bosnäs har idag enskilda avloppslösningar. De flesta har slutna tankar för sitt toalettavlopp och markinfiltrationer för sitt BDT-vatten (bad, dusch och tvätt). Anledningen till att slutna tankar tillfälligt har tillåtits är för att Borås Stad sedan länge planerat för en mer långsiktig gemensam VA-hantering i Bosnäs. Majoriteten av BDT-avloppen är äldre och uppfyller inte moderna reningskrav.

Befintlig vattentäkt

Det finns en gemensam vattentäkt till vilket flertalet fastigheter är anslutna. 1991 byggdes ledningsnätet om för att klara vinterbruk. Vattentäkten och vattenverket är belägna vid Funningevägen söder om Bosnäs.

Om föreningen önskar att behålla befintlig vattentäkt i sin gemensamhetsanläggning, kan den fortsätta att användas för trädgårdsbevattning efter att området anslutits till kommunalt VA. Vattenverket med pumphus, lågreservoar och två av de tre stycken djupborrade bergsbrunnar planläggs som E-område för teknisk anläggning.

För fortsatt användning av vattentäkten till trädgårdsbevattning krävs inget vattenskyddsområde. I gällande byggnadsplan finns två skyddsområden för vattentäkt, ett i norr och ett i söder. Inget av dessa behövs längre och utgår därför ur detaljplanen. Det norra området upphävs och det södra planläggs som allmän platsmark- *NATUR*.



Befintlig vattentäkt

Nytt kommunalt vatten- och avlopp (VA)

När Bosnäs byggdes på 60-talet var det avsett för fritidshus utan vattentoalett och avloppsledningar. Att området idag till större delen bebos året runt med så många enskilda avlopp innebär en negativ belastning på miljön, både genom föroreningar till mark och vatten och genom de tunga transporter som krävs för tömning av slutna tankar. Omvandlingen som skett till permanentboende gör att kommunen, enligt lagen om allmänna vattentjänster, har skyldighet att ordna en långsiktig hållbar VA-försörjning i ett större sammanhang med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljö. Avsikten är därför att Bosnäs ska anslutas till kommunala ledningar för vatten, avlopp och dagvatten. Kommunala beslut om vatten- och avlopp finns redovisade under rubrik 10 *Övergripande beslut*. Upprättande av ett nytt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten kommer att beslutas av Kommunfullmäktige. Det är sedan det kommunala VA-bolaget, Borås Energi och Miljö, som har i uppdrag att bygga ut ledningsnätet.

Anslutning till det kommunala VA-nätet kommer att ske genom en 5 kilometer lång överföringsledning längs med Funningevägen. Överföringsledningen kopplas samman med kommunens befintliga VA-nät norr om väg 27, vid trafikplats Osdal. Längs överföringsledningen görs avsättningar för att möjliggöra framtida anslutning av Bovik och Funningen.

Nya VA-ledningar förläggs mestadels i lokalatorna men även i naturmark för att underlätta för självfallsystem. Tre pumpstationer behöver anläggas, vid Norra Lindevägen, sydväst om korsningen Funningevägen/Västra Älmevägen och öster om Rönnevägen. En tryckstegringsstation för dricksvattnet planeras i anslutning till pumpstationen vid Funningevägen. Dessa tekniska anläggningar planläggs som E-områden.

Dagvatten

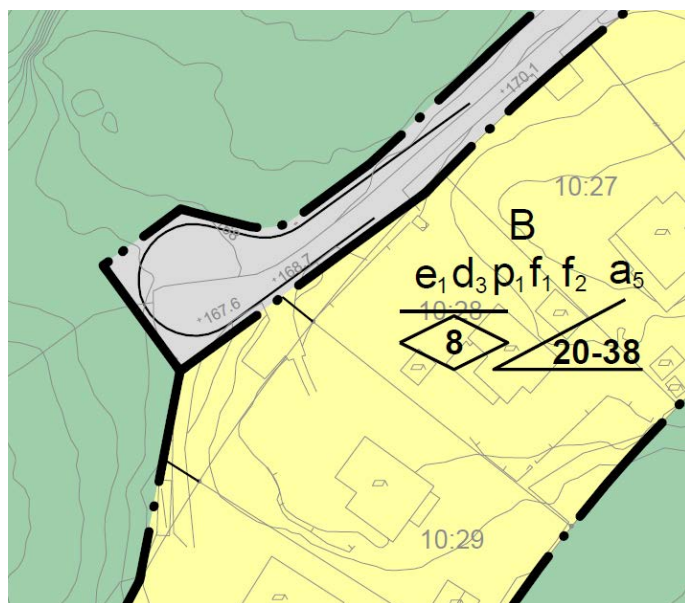
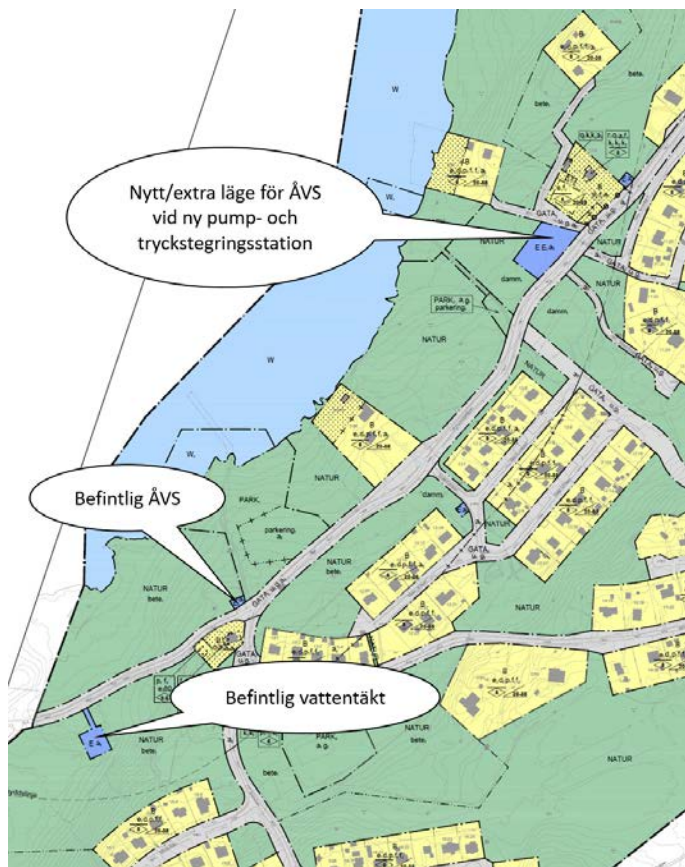
Dagvatten från bostadsfastigheterna rinner idag ut direkt från tomtmark eller via dike till intilliggande naturmark.

Förutsättningarna för dagvatten har översiktligt utretts av COWI jan 2020, *PM infiltration av dagvatten*. Utredningen visar att det finns begränsade möjligheter till omhändertagande av dagvatten genom infiltration på egen tomtmark. Detta beror på att de flesta tomter ligger på morän med tunt jordlager ovan berg. Det kommer därför att inrättas ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattnet kommer att tas omhand av kommunen med ett konventionellt dagvattensystem med servisavsättningar till tomtarna. Dagvattenledningar förläggs i lokalatorna och i vissa fall utförs makadamdiken. Dagvattnet leds sedan till olika fördröjningsåtgärder innan det når recipient; tre



Befintlig återvinningstation i korsningen Funningevägen



Exempel på återvändsgata där detaljplanen ger utrymme till att förstora vändplanen.

dagvattendammar och åtta infiltrationsmagasin planeras i området. Dagvattendammar och infiltrationsmagasin anläggs inom allmän platsmark *NATUR*.

Värme

Det planeras inte byggas ut någon fjärrvärme till Bosnäs.

El, tele och fiber

Borås Elnät ansvarar för elförsörjningen. Det finns fem befintliga transformatorstationer, dessa kan förstärkas och räcker då till det utökade elbehovet. Transformatorstationerna planläggs som E-områden.

Fibernät byggdes ut 2017 genom BossNet ekonomisk förening.

Avfall

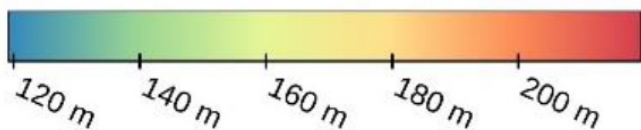
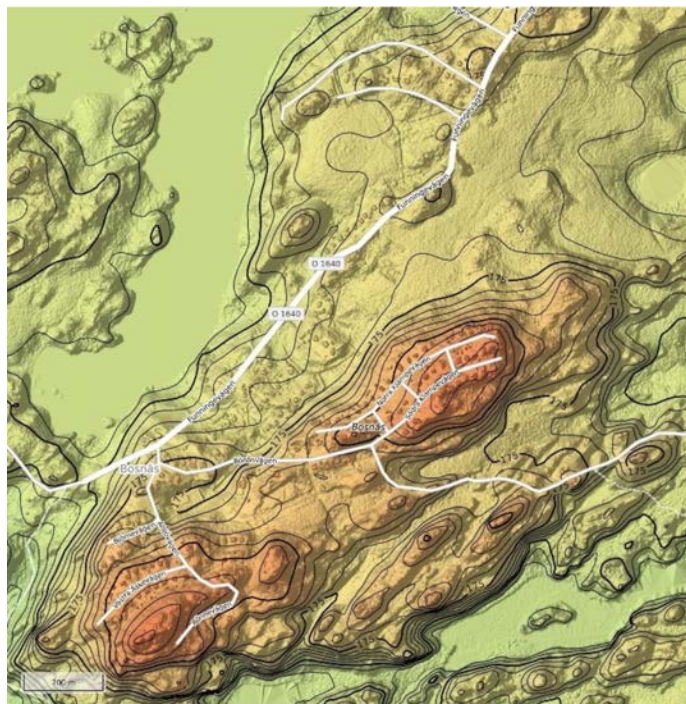
Det finns en liten återvinningsstation (ÅVS) i korsningen Funningevägen/Bönåsvägen med behållare för insamling av papper och glas. Borås Energi och Miljö har flaggat för ett eventuellt behov av att erbjuda sortering av fler fraktioner än vad som erbjuds idag. Befintlig och ytterligare ett läge för ÅVS (*E*) planläggs för att möjliggöra en extra, alternativt flytt av återvinningsstationen. Nytt läge är längre norrut utmed Funningevägen, intill ny pump- samt tryckstegringsstation söder om korsningen Västra Älmevägen, där fler bilar passerar.

Befintliga vändplaner i Bosnäs är för små och uppfyller inte dagens arbetsmiljökrav för sophämtning. Ny detaljplan ger därför utrymme för att utöka alla vändplaner alternativt knyta ihop vägar för rundkörning. Där utrymmet är begränsat föreslås backvändningsplats med en större yta, se vidare i stycket om "Lokala vägar inom Bosnäs" på sida 12.

5. Mark

Natur och topografi

Bosnäs är beläget på en långsträckt höjdrygg (cirka +200) med sluttning ner mot nordväst med cirka 40 meter höjdskillnad ner till Bosjön (+159).



Rekreation Funningen - Bosnäs

Översiktsplanen pekar ut hela stråket Funningen-Bosnäs med höga friluftsvärden med behov att utveckla friluftslivet.

I dokumentet Spår och leder (fastställt av Fritids- och folkhälsoförvaltningen och Tekniska nämnden 2016) anges att naturområdet kring Bosnäs och de större sjöarna Bosjön, Västersjön, Äktasjön är mycket lämpligt för ett framtida större friluftsliv- och rekreationsområde med potential att utveckla leder och rastplatser för vandring, cykling, kanotning och fiske. Sjöarna är ett av kommunens attraktivaste fiskevatten.

En kanotledsutredning har tagits fram av tekniska nämnden 2020-10-28. I den har Bosjön/Västersjön identifierats som det lämpligaste området i kommunen för att utveckla kanotverksamhet. Här finns ett flertal större och mindre sjöar som man kan paddla mellan. Sjöarna är flikiga och har vildmarkskänsla. Vid Bosnäs södra badplats föreslås kanotuthyrning, båtilläggningsplats och parkering. Grill- och rastplatser föreslås på ett flertal ställen runt om i sjösystemet.

Rekreation inom planområdet

Både inom planområdet och runt om Bosnäs finns närhet och god tillgång till fina natur- och rekreationsmiljöer.

I anslutning till den gamla ladan vid byn Lilla Bosnäs, som är föreningens samlingsplats, finns en lekplats och en stor samlingsyta med grusplan för bollspel, tennisbana och boulebana.



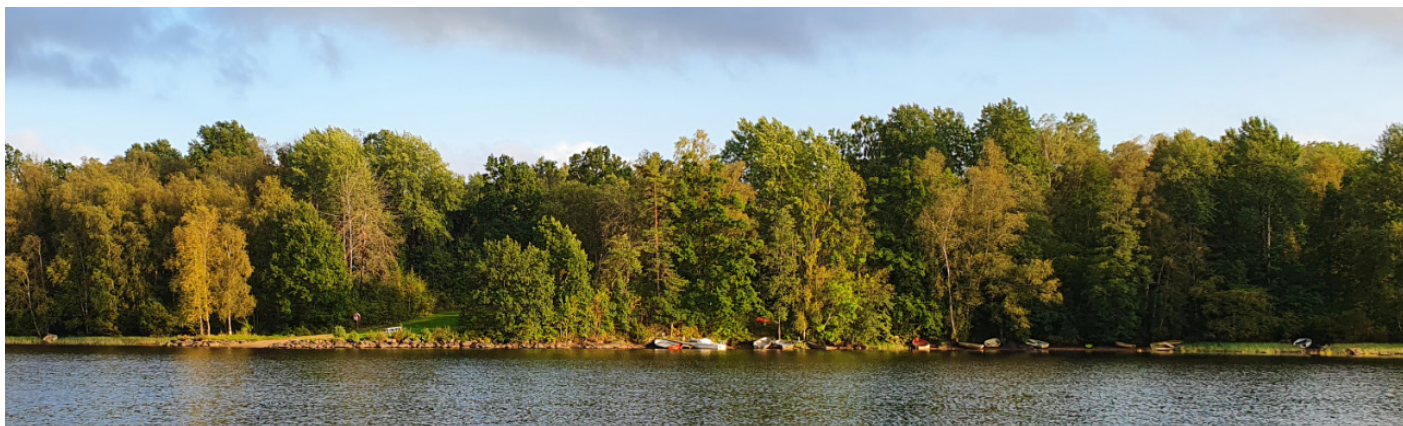
Södra badplatsen



Samlingsplats med bollplan, tennis med mera



Lekplatsen



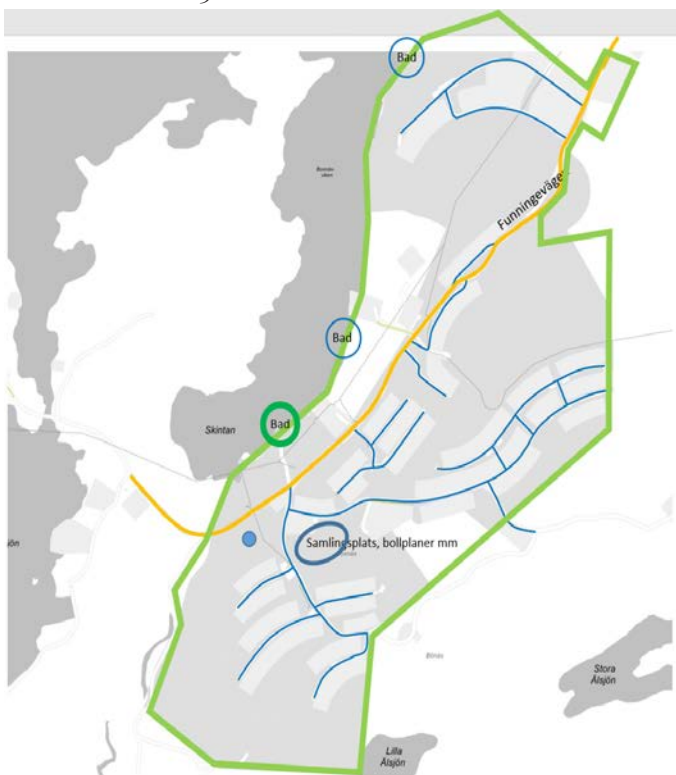
Södra badplatsen

Delat huvudmannaskap för allmän plats - NATUR och PARK

Nuvarande byggnadsplan anger enskilt huvudmannaskap för all allmän plats *NATUR* men det är endast de tre badplatserna som är reglerade i en gemensamhetsanläggning och som sköts av föreningen. Kommunen äger naturmarken och har skött övriga naturtytor.

I ny detaljplan föreslås huvudmannaskapet ändras till kommunalt för all allmän plats *NATUR* samt för den södra badplatsen, denna planläggs som *PARK*₁. Inom *NATUR* finns avgränsade områden med bestämmelser om utformning; *parkering*, *lek*, och *bete*. Syftet med dessa bestämmelser beskrivs närmare i avsnitt 9. *Planbestämmelser* på sida 26.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås endast för de två norra badplatserna samt för samlingsplatsen vid tennisbanan. Dessa ytor avgränsas därför som allmän plats *PARK*₂ respektive *PARK*₃.



Södra badplatsen (grön ring) och all naturmark får kommunalt huvudmannaskap. De två norra badplatserna och samlingsplatsen med bollplaner behåller enskilt huvudmannaskap (blå ringar).

Badplatser

Det finns tre badplatser i Bosnäs. I syfte att stärka friluftslivet och öka tillgängligheten för allmänheten ser Borås Stad det som angeläget att det finns en allmän badplats i denna del av kommunen, vilket helt saknas idag. Den södra badplatsen i Bosnäs bedöms som mycket lämplig för att bli en allmän badplats; kommunen äger marken och här finns förutsättningar för badbrygga, båt- och kanotuthyrning och sjösättningsramp. Badplatsen nås direkt ifrån Funningevägen och det finns en lämplig yta att anordna parkering. Badplatsen föreslås därför ändras till en allmän badplats med kommunalt huvudmannaskap.

De andra två badplatserna avgränsas i detaljplanen, för fortsatt enskilt huvudmannaskap med föreningen som ansvarig. Det innebär att de fortsatt är allemansrättsligt tillgängliga som idag men att de inte pekats ut som allmänna badplatser.

Ett fåtal småbryggor och uppläggnings av många småbåtar på flera olika platser utmed strandlinjen vittnar om att det finns ett intresse bland boende att komma ut på sjön. Kommunen önskar att uppläggning av båtar sker samlat och på ett fåtal platser för att inte belamra strandlinjen och hindra tillgängligheten för allmänheten. I anslutning till föreningens två badplatser möjliggörs därför för föreningen, att anordna gemensamma båtbyggor och/eller en samlad uppläggning av småbåtar. För uppläggning av båtar är det viktigt att det sker ordnat och samlat inom en avgränsad yta och att denna inte är hindrande för allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen.



Norra badplatsen, Utsnitt från detaljplanekartan,



Södra badplatsen, illustrationen visar möjlig utformning med ny tillfart, parkering, bryggor med mera.



Exempel på förvaringshus för kanoter



Exempel på småbryggor och småbåtar vid Bosjön i Bosnäs idag.



Exempel på hur en gemensam plats för uppläggning av småbåtar kan anordnas.

Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) har utförts av Jakobi miljökonsult 2020-06-16. Inventeringen har utförts på en översiktlig nivå inom hela planområdet samt på en detaljerad nivå för vissa avgränsade ytor där nya tomter föreslås.

Översiktlig naturinventering

På översiktlig nivå hyser planområdet en varierande grad av naturvärden och olika biotoper. Stora delar utgörs av lövskog, triviala lövslag. Andra delar är granskog med mer eller mindre karaktär av skogsbruk. Mindre områden som hyser högre naturvärde, är ädellövskogar.

Högsta naturvärde klass 1:

- » *Bosjön* är en stor och djup sjö med naturlig strandkant, rik fågelfauna och sannolikt även fiskfauna.

Högt naturvärde, klass 2:

- » *Ekåsmossen* (103,105) Öppen mosse med krumbukta och senvuxna tallar.
- » *Kullen Bosjölund* (110) är en blandlövskog med gamla och grova ekar.
- » *Lilla Bosnäs* (100) är en före detta betesmark, ekhagar med stora odlingsrösen och stenmurar. Det förekommer mycket grova ädla lövträd som ask, lind och lönn. Flera av dessa har tidigare pekats ut som skyddsvärda träd.
- » *Rasbrant vid Lilla Älsjön* (115) med granskog, gott om mossbevuxna block, skrymslen och död ved.

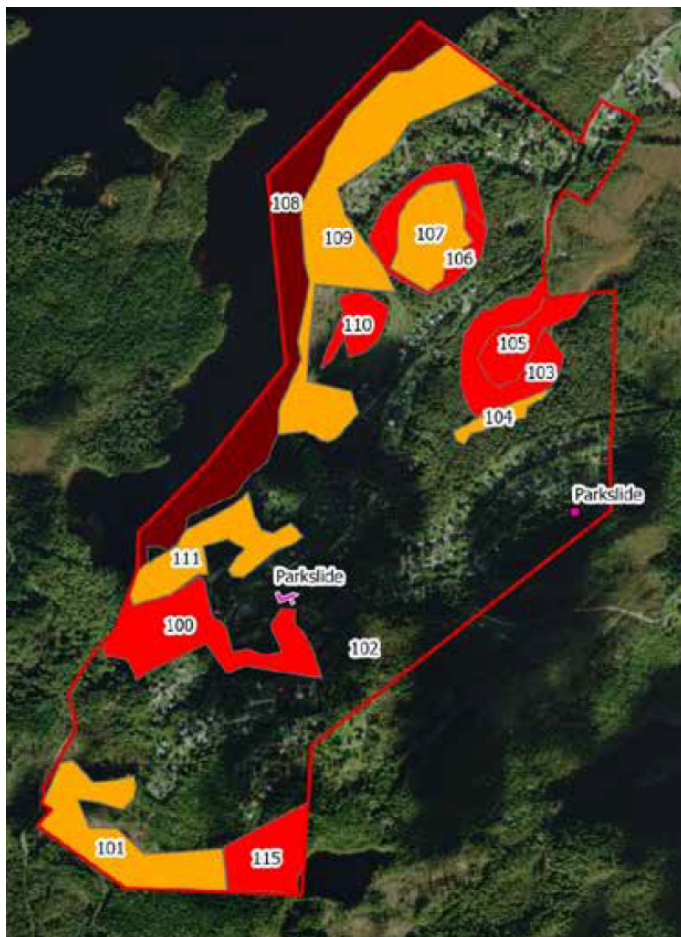
Påtagligt naturvärde klass 3:

- » *Mosse och skog vid Lindevägarna* (107 och 109) Mossen är en öppen mosse med små tallar
- » *Lövskog vid södra badplatsen* (111). Öppen lövskog med asp, ek och björk.
- » *Mosse söder om Bönåsvägen* (102)

Planförslaget innebär att del av område 111 berörs av föreslagna åtgärder för att tillgängliggöra södra badplatsen. Ett litet område i södra delen av område 109 behöver tas i anspråk för tekniska anläggningar för utbyggnaden av VA. I övrigt berörs inget av dessa områden med utpekade naturvärden i den översiktliga naturvärdesinventering av nya tomter eller annan exploatering.



I Bosnäs finns flera skyddsvärda träd, här stora askar i område 100 vid Älsjönägen



Teckenförklaring

- ▭ Inventeringsområde - Fältnivå översiktlig
- Naturvärde
 - Klass 1
 - Klass 2
 - Klass 3
- Invasiv art - yta
- Invasiv art

Lagenligt skyddad natur

Inom de områden där den detaljerade naturvärdesinventeringen utfördes har 14 objekt, sex stenrösen och åtta stenmurar bedömts omfattas av det generella biotopskyddet. Av dessa föreslås två stenmurar skyddas genom planbestämmelser inom nya tomter och biotopskyddsdispens sökas för borttagande/flytt av två stenrösen.

Fler murar finns i det gamla jordbrukslandskapet, framförallt kring Lilla Bosnäs, vilka troligtvis omfattas av det generella biotopskyddet. Dessa berörs dock inte av exploatering och har därmed inte inventerats.

Kulturlandskap och fornlämningar

Planområdet gränsar i väster till Stora Bosnäs, kring vilket ett stort område är klassad som möjlig fornlämning – fossil åkermark. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Borås Stad lämnade in en begäran om arkeologisk utredning 2020-02-26, varefter Länsstyrelsen lämnade besked 2020-05-14 att det inte är nödvändigt med en arkeologisk utredning inom planområdet.

Grönområdesplan

Området finns inte med i kommunens grönområdesplan.

Kompensationsåtgärder

I enlighet med Borås Grönområdesplan ska kompensationsåtgärder genomföras när naturmark med natur- eller rekreativvärde tas i anspråk.

Naturvärdesinventeringen som gjorts visar att några av de föreslagna tomterna berör naturvärde klass 3 och 4. De två tomterna vid Södra Klampevägen (område F) är en rest av tidigare odlingslandskap där en liten små ängsyta tas i anspråk. Tomternas placering har anpassats med hänsyn till den känsliga miljön så att alla stenmurar kan bevaras. Kompensationsåtgärderna föreslås bestå av värdehöjande åtgärder för den biologiska mångfalden. Följande kompensationsåtgärder föreslås:

- » Ianspråktagande av ängsytan ersätts genom anläggande av en ny ängsyta vid Stora Bosnäs utanför planområdet.
- » Stenarna från två odlingsrösen tas om hand och placeras vid ny dagvattendamm där de kan gynna etableringen av groddjur. Biotopskyddsdispens krävs för borttagande av odlingsrösen.
- » Befintlig stig mellan Södra Klampevägen och skogen flyttas inom naturytan norr om tomterna.

Geoteknik och Radon

En geoteknisk markutredning har utförts av COWI daterad oktober 2020.

Nya tomter föreslås på mark där jordlagren utgörs av blockig och siltig morän, med vanligtvis liten mäktighet. Ställvis går berget i dagen. Totalstabiliteten är god i samtliga områden. Grundläggning kan ske i naturlig mark eller på packad fyllning. Moränen består sannolikt av tjälfarlig jord vilket måste beaktas. Schaktbarheten försvåras av stora block i markytan. Terrasseringsarbeten och ledningsarbeten kommer att kräva bergschakt.

Enligt SGU's karta över gammastrålningen i området, ligger uranhalten i jordlagren på 1-3 ppm. Det är normalvärden vilket innebär liten risk för radonproblem.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom eller misstanke om förorenad mark i eller kring planområdet.

Sprängning under byggtid

För sprängning inom planlagt område krävs polismyndighetens tillstånd (3 kap 6 § Ordninglagen, 1993:1617) Vid utförande ska en sprängfirma kontakta en besiktningsfirma som avgör vilka hus i närheten av sprängplatsen som behöver besiktigas. Vilka hus som blir aktuella beror på flera saker till exempel vilken marktyp grunden står på, vilken typ av grund eller vad huset är byggt av för material. Det finns en rekommendation att hus inom 50 meter från sprängplatsen bör besiktigas, men det beror också på omständigheterna.



Jordartskarta, Sveriges geotekniska undersökning;
blått -morän, rosa -berg, brun -mossetorv, brunprickigt -kärrtorv

Exploatering inom naturmark

Följande markytor föreslås tas i anspråk för exploatering av nya tomter, tekniska anläggningar med mera: För flertalet av dessa har en detaljerad naturinventering utförts.

A Södra Lindevägen (9 tomter) Området ligger innanför kantzonen till en mosse, är relativt flackt och bevuxet med gallrad blandskog med tall, sälg, björk och asp med visst naturvärde klass 4. Från Södra Lindevägen och snett över området ut mot mossen finns en mindre och rätad skogsbäck, med påtagligt naturvärde klass 3. Del av bäcken (50 meter) behöver dras om utmed ny gata och mellan tomterna. Anmälan vattenverksamhet krävs för flytt av bäcken.

B Norra Älmevägen (1 tomt) Området består mestadels av uppfylld mark samt lövträdsvegetation utmed vägen. En hög ask behöver troligtvis tas ned för att bredda vägutfarten så att vägen kan öppnas upp förför högersväng för renhållningsfordon. Tomten kan behöva fyllas något åt söder.

C Östra Älmevägen (6 tomter) Del av området har tagits i anspråk som tomtmark med uthus och upplag, denna del saknar naturvärde. Större delen av området är bevuxet med blandlövsog; björk, ek, asp, rönn och har ett påtagligt naturvärde klass 3. En mindre del utgör tall- och granskog med visst naturvärde klass 4. Området är dikat, detta dike behöver flyttas och dras om utmed den nya vägen till tomterna.

D Södra Lillvägen (2 tomter) Det norra tomtläget är bevuxet med ung och lundartad lövsog med påtagligt naturvärde klass 3. Ytan berörs av ett värdeelement, ett stenröse, som behöver tas bort men lämpligen kan flyttas till naturmarken eller för att skapa en stenmur i ny fastighetgräns. Stenröset är inte biotopskyddat.

Det södra tomtläget är bevuxet med ung lövsog; asp, sälg och björk. På tomten finns även den invasiva växten Parkslide vilket särskilt behöver beaktas och hanteras för att förhindra spridning. Befintlig gångstig ska finnas kvar men flyttas närmare fasthetsgränsen.

E Norra Klampevägen (1 tomt) Ytan är bevuxen med lövsog och har ett påtagligt naturvärde klass 3. Tomten har avgränsats med hänsyn till de fina ekarna i slänten så att dessa bevaras utanför ny tomt. Tomtens marknivå ligger högre än ekarna och bedöms därmed inte påverka ekarnas rotzon negativt.

F Södra Klampevägen (2 tomter) Inom området finns en liten äldre betesmark som börjar växa igen. Den har visst naturvärde klass 4. Betesmarken omgärdas av två stenmurar och det finns även två stenrösen, vilka alla bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Utmed Södra Klampevägen

samt på en liten kulle norr om betesmarken, växer ek och blandade lövträd, med ett buskskikt och örtrikt fåltskikt, området har påtagligt naturvärde klass 3. Kullen och stenvuren som avgränsar tomterna mot sydost planläggs som naturmark. Stenvuren och träden mot gatan föreslås ingå i de nya tomterna med bestämmelse om bevarandeskydd. Biotopskyddsdispens behövs för att ta bort /flytta stenröset

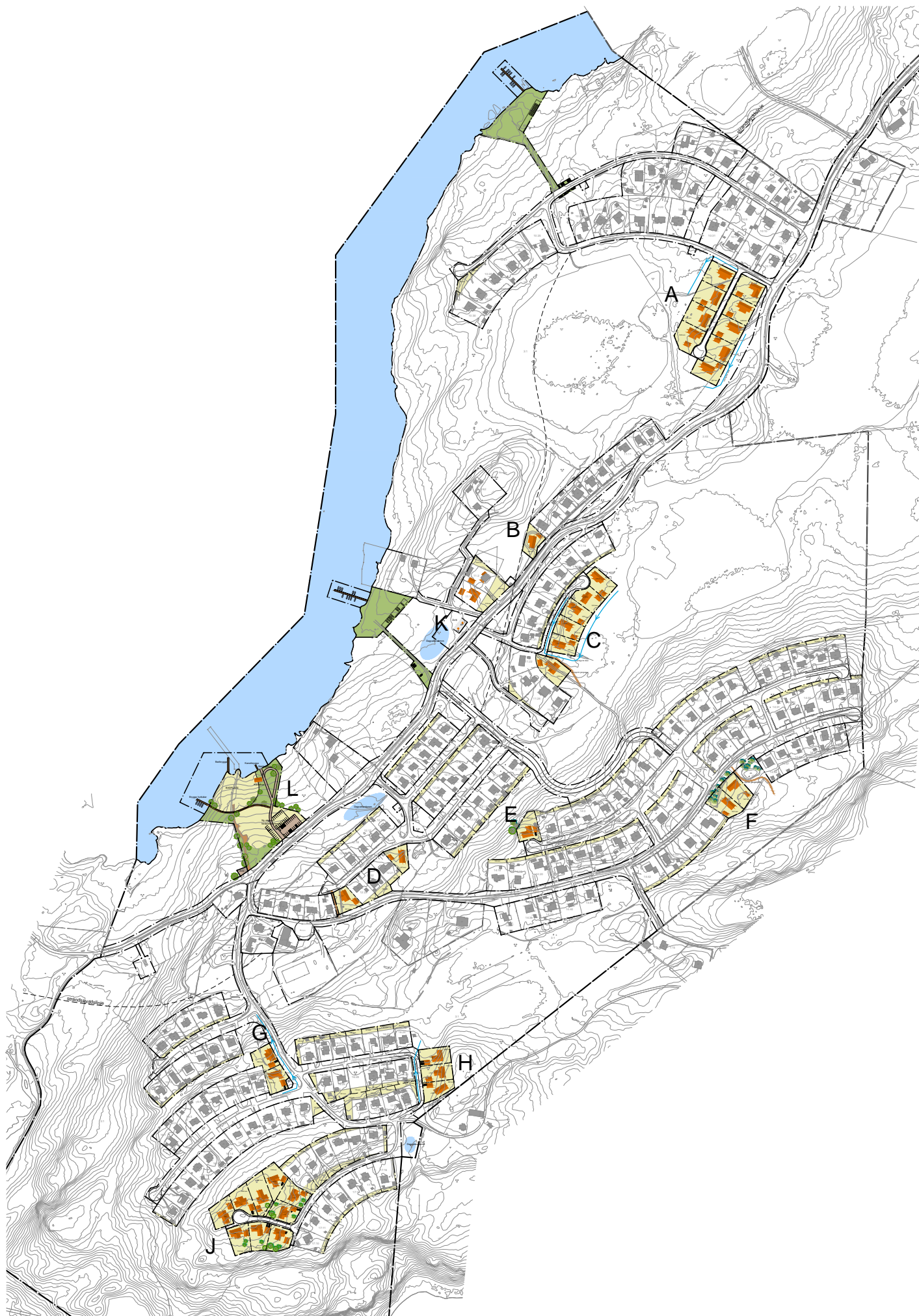
G Älsjövägen/Västra Äskevägen (2 tomter) Området är bevuxet med blandlövsog med buskskikt och har ett påtagligt naturvärde, klass 3. En mindre del utgör björksog med visst naturvärde klass 4. Föreslagna tomter förutsätter att del av (cirka 80 meter) den lilla grunda bäcken (naturvärde klass 4) behöver dras om öster och/eller väster om tomterna. Anmälan vattenverksamhet krävs för flytt av bäcken.

H Östra Äskevägen (3 tomter) tomterna föreslås i nedkanten av en kulle bevuxen med blandskog, tall, björk, ek, asp och sälg. Området har påtagligt naturvärde klass 3. Uppe på kullen växer äldre tallar, dessa berörs inte.

J Rönnevägen (9 tomter) Området är en höjd bevuxen med ung granskog. En mindre del av kullen med ung björksog har ett visst naturvärde, klass 4.

K Funningevägen (Tekniska anläggningar) E-området för pumpstation och tryckstegring samt dagvattendamm inom *NATUR* söder om Västra Älmevägen är bevuxet med björk och gran, ingår i område 109 i den översiktliga naturinventeringen. Området för eventuell dagvattendamm på andra sidan Funningevägen är bevuxet med ung lövslyvegetation. Området för dagvattendamm (söder om infarten Lillvägen) är bevuxet med blandade lövträd; asp, sälg och ek och ingår i område nr 111 med påtagligt naturvärde klass 3 i den översiktliga naturinventeringen. Områdena har inte utretts på detaljerad nivå.

L Funningevägen (Parkeringsyta vid södra badplatsen) Området är en öppen glänta som håller på att växa igen med asp. Ytan omges av och tangerar område 111, klass 3, i den översiktliga inventeringen. Detaljerad naturinventering ska göras innan plangranskning.



Illustrationsplan för hela planområdet. Illustrationsplaner finns också som separata kartblad i skala 1:1000 för samtliga nya tomtlägen, bilaga A-J

6. Vatten

Fiskevårdsområde

Bosjön och 16 andra sjöar ingår i Bosjöns fiskevårdsområde (FVOF). Bosjöns FVOF säljer fiskekort och hyr ut båtar.

Strandskydd

För Bosjön gäller utökat strandskydd 200 meter på land och i vatten. Strandskyddet gäller inte inom gällande byggnadsplan men återinträder automatiskt i samband med ny detaljplan. Upphävande av strandskydd kommer därför att prövas i ny detaljplan inom kvartersmark, för: befintliga bostadsfastigheter, befintliga och nya tekniska anläggningar inom kvartersmark samt inom, allmän plats; *GATA* och för badplatsparkeringarna inom allmän plats *PARK*. Strandskyddet kommer att återinträda/fortsatt gälla inom övrig allmän platsmark; *NATUR* och *PARK* samt inom hela vattenområdet W_1 och W_2 .

Bostadsfastigheter

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för befintliga fastigheter samt mindre utökningar av vissa fastigheter (41 stycken helt eller delvis inom strandskyddet) är att de redan har tagits i anspråk och därmed saknar betydelse för strandskyddets intressen.

Fastigheterna Bosnäs 11:3 och 11:1 är obebyggda, men är sen tidigare planlagda och avstyckade bostadstomter, (markerade med i strandskyddskartan). Bosnäs 11:3 utgörs till större delen av betesmark och Bosnäs 11:1 som tidigare var bebyggd med en ladugård är idag delvis bevuxen med yngre lövskog. Tomten tangerar område 109 (klass 3) i den översiktliga naturinventeringen. Planförslaget innebär att strandskydd införs för betesmarken på 11:3 och att denna övergår till allmän plats mark *NATUR*. Bosnäs 11:1 som sen tidigare är såld, förslås vara kvar som en bostadstomt i detaljplanen. Fastigheten saknar betydelse för allmänheten, då den är omgärdad av vägar och en bebyggd fastighet.

Tekniska anläggningar

För anslutningen av området till kommunalt vatten och avlopp krävs nya tekniska anläggningar i form av två pump-hus och en tryckstegringsstation. Andra befintliga tekniska anläggningar är tre transformatorstationer, vattentäkten och återvinningsstationen. Nytt område reserveras för att möjliggöra en flytt av återvinningsstationen. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för dessa anläggningar (E-områden) är att de för sin funktion behöver ligga i anslutning till Funningevägen och att behovet inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området.

Inom allmän plats och vattenområde

Inom allmän plats *NATUR* och *PARK* samt vattenområdet föreslås strandskyddet vara kvar för alla ytor förutom för särskilt markerade områden med egenskapsbestämmelsen

parkering inom *PARK*. Ytor för parkering föreslås i anslutning till alla tre badplatserna. Särskilda skäl till att upphäva strandskyddet för dessa parkeringsytorna är de behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse av att tillgängliggöra bad- och friluftsliv som inte kan tillgodoses utanför området.

Byggnation och anordningar föreslås även inom allmän plats och vattenområde där strandskyddet ligger kvar. Detaljplanen förbereder för dessa åtgärder genom att anvisa byggrätt i detaljplanen. För dessa åtgärder krävs prövning av strandskyddsdispens och inom vattenområdet även anmälan om vattenverksamhet. Strandskyddsdispens prövas av kommunen och vattenverksamhet av länsstyrelsen.

Vid den södra badplatsen och friluftsområdet som får kommunalt huvudmannaskap (*PARK*) föreslås att mindre byggnader och anordningar för bad-, båt- och friluftslivets behov får anläggas. Kommunen har bland annat för avsikt att bygga förvaring och ställplats för uthyrningskanoter. Inom vattenområdet i anslutning till södra badplatsen (W_1) föreslås byggrätt för bryggor. Här planerar kommunen en badbrygga, en båtbygga för uthyrningsbåtar, en mindre brygga för iläggning av kanoter samt en sjösättningsramp. Se även text och illustration på sid 16-17. Särskilda skäl för strandskyddsdispens för byggnation inom dessa områden (*PARK*, och W_1) är att tillgodose ett angeläget allmänt intresse att tillgängliggöra friluftslivet.

Gällande byggnadsplan möjliggör för småbryggor längs hela vattenlinjen genom bestämmelsen *Vb*. I ny detaljplan tas den möjligheten bort och ersätts med planbestämmelsen *W-* öppet vatten. Syftet är att skona grunda vattenområden där växt- och djurlivet i sjön är känsligt för påverkan.

Idag finns det ett fåtal småbryggor och många småbåtar på flera olika platser utmed strandkanten i planområdet. Det vittnar om att de boende har ett intresse av att komma ut på sjön. Kommunen önskar att uppläggning av båtar sker samlat och på ett fåtal platser för att inte belamra strandlinjen och hindra tillgängligheten för allmänheten. I anslutning till föreningens två badplatser (den norra och mellersta) föreslås därför att föreningen ges möjlighet, att anordna gemensamma båtbyggar och en samlad uppläggning av småbåtar. Bryggor ska vara allmänt tillgängliga. Uppläggning av båtar ska ske ordnat och samlat inom en avgränsad yta och får inte vara hindrande för allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen. Särskilda skäl för strandskyddsdispens för bryggor och samlad båtuppläggning i dessa områden är att tillgodose ett angeläget allmänt intresse att tillgängliggöra friluftslivet. Möjligheten till gemensamma bryggor och båtuppläggning syftar till att ersätta befintliga småbryggor och den idag utspridda båtuppläggnings till lämpligare platser. För de tre utpekade områdena för bryggor ska naturinventering av vattenområdet göras innan detaljplanen skickas på granskning.



Strandskydd 200 meter, blå streckad linje på land och blått område i vatten.

Upphävande av strandskydd sker inom: gula ytor för bostäder, lila ytor för tekniska anläggningar (E), parkering (P) och grå ytor för allmän plats GATA.

Översvämningsrisk

Det bedöms inte finnas risk för översvämnings. Vagar och bostäder ligger på betryggande höjd över Bosjön.

Bosjön är ett magasin för kraftproduktion. Vattenfall har tillstånd att reglera sjön med fyra meter enligt gällande vattendom från 1919. Dämningsgräns är +158,67 i gällande höjdsystem RH 2000. Tillåten sänkingsgräns är minus fyra meter. I praktiken sänks dock sjön som mest med 1,5 meter enligt uppgift från Vattenfall. Vattennivåerna ligger oftast högt på dämningsgränsen med hänsyn till att boende kring sjön inte vill ha för lågt vattenstånd i de grunda vikarna. Det är inga problem att hålla nivåerna eller att bli av med vatten, men att släppa iväg för mycket vatten kan ställa till problem nedströms.

Skyfall

Området är mycket kuperat och avrinner via ett flertal bäckar. Bosnäs är gles bebyggd och det finns gott om naturmark inom planområdet. Regnvatten rinner idag direkt från tomtarna eller via diken ut till kringliggande naturmark.

Nya tomter har lokaliserats där det är möjligt med hänsyn till dagvattenavrinningen så att instängda områden och utströmningsområden som utgör riskområden vid skyfall undviks.

I och med planförslaget med utökade byggrätter och tillkommande tomter väntas andelen hårdgjorda ytor öka. Kommunen kommer att ta över ansvaret för dagvattnet och har utrett förutsättningarna för detta, se även avsnitt om dagvatten under Kap 4 Teknisk försörjning.

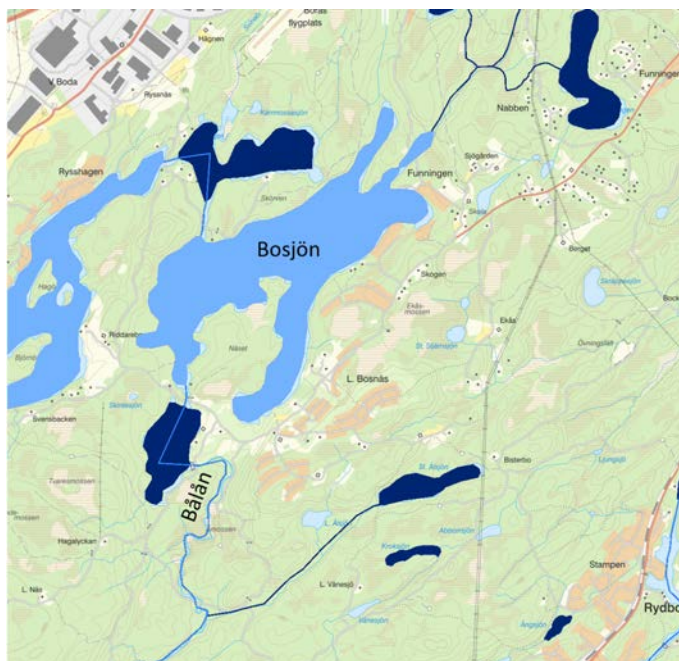
Släckvatten

För att tillgodose behovet av släckvatten inom en kilometer planeras för en brandpost centralt i området intill pumpstationen vid Funningevägen och Västra Älmevägen.

Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå Bosjön. Detta kan göras genom att dagvattensystemet (dagvattendammarna och infiltrationsmagasinen) 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.

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 uppelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljö kvalitetsnormer för buller och luft.



Vattenkartan (VISS) visar ytvattenförekomster (ljusblå) och övrigt vatten (mörkblått)

Grundvattnets kvalitet

Planförslaget berör inte någon av Vattenmyndighetens redovisade grundvattenförekomst.

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten 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. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller botten sedimentet.

Bosnäs ligger inom huvudavvattningsområde Viskan och avvattnas huvudsakligen norr ut i delavrinningsområde *Utloppet Bosjön*. På höjden av Bosnäs går en vattendelare och en mindre del av planområdet avvattnas söderut i delavrinningsområde *Inloppet vid Storsjön*.

Två ytvattenförekomster ingår respektive gränser till planområdet; Bosjön och Bålån. Bosjön avvattnas via Äktasjön, Bålån, Storsjön och Lillån till Viskan.

Nuvarande statusklassning (som gäller 2017-2021) för både Bosjön och Bålån är:

- » Ekologisk status: Måttlig. Fiskars vandringsmöjligheter i vattensystemen är negativt påverkade. I Bålån finns ett litet bestånd flodpärlmussla som inte anses vara livskraftigt. Bosjön och Bålån är försurningspåverkade men kalkas. Bosjön bedöms inte ha några övergödningssproblem.

- » Kemisk status: Uppnår ej god. Gränsvärdena för kvicksilver och bromerad difenyliter överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster på grund av långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Senaste miljö kvalitetsnormen (beslutad i förvaltningscykel 2, 2010-2016) för Bosjön och Bålån är god ekologisk status till år 2021 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerande difenyliter. Pågående kalkning föreslås fortsätta.

Den här detaljplanens genomförande med utbyggnad av kommunalt VA, utökade byggrätter och tillskott på 35 bostadshus bedöms påverka miljö kvalitetsnormerna för ytvattnet positivt. Dagvatten ska renas och belastningen av föroreningar från BDT-vatten kommer att minska.

7. Sociala perspektiv

Social hållbarhet sätter människan i fokus och handlar bland annat om social sammanhållning, jämställdhet och trivsel. Ur ett stadsplaneringsperspektiv handlar social hållbarhet om att skapa städer och samhällen med ett gemensamt mål: människors välbefinnande. Det handlar om att skapa förutsättningar för ett gott liv utifrån de förutsättningar som finns.

Inom social hållbarhet finns ett begrepp som kallas för socialt kapital, som representerar generell tillit och socialt deltagande. Det finns både sammanbindande (bonding) och överbyggande (bridging) socialt kapital. Bonding innebär att någotsånär likartade människor i motsvarande situation har ett gemensamt intresse av den närmsta omgivningen och ser fördelen med att ha ett gott förhållande till sina grannar. Poängen med bonding är att den bygger på tillit och ett visst mått av tolerans.

För att nå bonding är det viktigt med delade utrymmen för de boende som de inte måste uppehålla sig i men har frihet att använda om de så önskar. Det ska upplevas som de boendes område och gärna vara möjligt för de boende att vara med och påverka platsen. I Bosnäs är sådana utrymmen exempelvis de tre befintliga badplatserna och lekplatsen. Detaljplanen låter de befintliga kvaliteterna för bonding vara kvar, bortsett från en badplats som även kommer kunna bidra till bridging.

I stadsplanerings sammanhang betyder bridging att personer knyter kontakter eller åtminstone känner till dem som bor i annorlunda kvarter och under andra förhållanden än dem själva. Det kan ske genom att komplettera bostadsmiljöer med andra boendeformer. Bosnäs har en enhetlig bebyggelse och skulle med fördel kunna kompletteras med småskaliga

flerbostadshus för att uppnå ökad variation och integration. Men Bosnäs ligger inte i ett prioriterat område för flerbostadshus enligt kommunens översiktsplan. Bridging kan då ske på annat sätt. Denna detaljplan medför att kommunen tar över ansvar och skötsel från den södra badplatsen. Det minskar en av Bosnäs ytor för bonding, men skapar en yta för bridging. Uppmuntran till rörelse är också en viktig del av social hållbarhet, vilket badplatsen och även kanotcentret bidrar till.

8. Störningar på platsen

Djurhållning

Ingen djurhållning finns för närvarande inom planområdet. Stora delar av naturmarken som tidigare varit jordbruksmark används inte längre som det och håller sen länge på att växa igen. Dessa ytor bedöms som lämpliga för bete i syfte att behålla naturvärden och det försvinnande öppna landskapet. Detaljplanen möjliggör för bete med får eller andra djur som är möjliga att ha inom sammanhållen bostadsbebyggelse, med hänsyn till risk för allergi och andra störningar. Borås lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa reglerar att tillstånd krävs för att hålla nötkreatur, häst, get, får eller svin inom område med detaljplan. Tillstånd för djurhållning prövas av miljökontoret i Borås Stad.

Elektromagnetiska fält

Det finns inga kraftledningsgator i närheten av planområdet som föranleder skyddsavstånd för elektromagnetisk strålning. Det finns en telemast i planområdet. Enligt WHO och statens strålningsskyddsinstitut krävs inga skyddsavstånd från telemaster med hänsyn till strålning.

Risk

I området finns ingen närhet till farlig gods eller andra säkerhetsrisker

Buller och vibrationer

Det finns inga kända störningar från omgivningen. Trafikmängden är liten och består till större delen av trafik till och från Bosnäs.

Luftkvalitet

Det bedöms inte finnas några problem med förorenad luft i Bosnäs.

9. Planbestämmelser

Allmänna platser

NATUR (stora delar av områdets natur) och **PARK₁** (Södra badplatsen) planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Syftet med att ändra huvudmannaskapet till kommunalt är att utveckla och tillgängliggöra friluftsliv med bad, fiske och kanotning för en större allmänhet.

- » **NATUR** Användningen används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel mer än viss röjning. I användningen ryms även anläggningar och mindre byggnader för områdets användning och skötsel som till exempel gångvägar och byggnader för betesdjur. Även mindre tekniska anläggningar och servicevägar för ett allmännyttigt behov får uppföras. Inom naturmarken finns två utformningsbestämmelser: **lek₁** - är en befintlig mindre lekplats som kommunen ansvarar för. **bete₁** - Planbestämmelsen syftar till att hålla marken öppen genom bete med får eller andra djur som bedöms lämpliga inom tätbebyggt område. Betesmarken får inhägnas. Allmänhetens tillgång till området ska säkerställas genom grindar, färiser eller liknande. Byggnation och anläggningar kan kräva strandskyddsdispens.
- » **PARK₁** Användningen används för grön- och friluftsområden som får vara anlagda och som har ett visst skötselbehov, som till exempel anlagda gräsmattor. Inom **PARK₁** får mindre byggnader uppföras med största sammanlagda byggnadsarea på 70 m². Det kan till exempel vara byggnader för förvaring av kanoter och utrustning, uppläggningsplats för båtar, lekredskap, kiosk, toaletter eller andra byggnader och anordningar för badets och friluftslivets behov. Inom ytan planeras bland annat för att ta ner en del träd för att öppna upp den solbelysta ytan kring badplatsen, en ny väg och båtiläggningsplats. Byggnation och anläggningar kan kräva strandskyddsdispens. Inom parkmarken finns en avgränsad yta med utformningsbestämmelse **parkering₁**. Här planeras för en ny infart och parkering till badplatsen och båtiläggningsplatsen. För denna yta upphävs strandskyddet i detaljplanen.

Följande användningar planläggs som allmän plats med fortsatt enskilt huvudmannaskap (**a₁**). Det innebär att det finns eller kan bildas en gemensamhetsanläggning (**g₁**) och samfällighetsförening som är ansvarig huvudman.

- » **GATA₁** (för Funningevägen som utgör huvudgata). I den gamla byggnadsplanen möjliggjordes att rätta ut Funningevägen söder om Södra Lindevägen. Uträtningen har inte genomförts. Ny detaljplan planlägger

för gatumark både i befintlig och tidigare planerad sträckning. På så sätt finns möjligheten att rätta ut vägen kvar för framtiden och kan genomföras vid behov.

- » **GATA₂** (för övriga lokala vägar). Detaljplanen möjliggör ett antal nya lokala vägar; dels fyra vägsträckor som angör nya bostadstomter, dels en vägsträckning mellan Funningevägen och Norra Klampevägen som syftar till ett flexiblere vägnät. Detaljplanen ger utrymme för att förstora vändplatserna. Markens höjd över nollplan regleras för nytillkommande lokalgator.
- » **PARK₂** (för mellersta och norra badplatsen) Dessa badplatser, som redan ingår i föreningens gemensamhetsanläggning, avgränsas mot **NATUR** som kommunen är huvudman för. Inom **PARK₂** får föreningen anordna samlad uppläggning av småbåtar. Båtoppläggningsplatsen får inte blockera allmänhetens tillgänglighet till strandkanten. Byggnation och anläggningar kan kräva strandskyddsdispens. En mindre yta inom respektive badplatsområde planläggs med utformningsbestämmelse **parkering₁**. För dessa ytor upphävs strandskyddet i detaljplanen.
- » **PARK₃** (för Idrott- och samlingsplatsen bakom Ladan vid byn Lilla Bosnäs). Området fungerar som en mötesplats i området för lek och idrott. Här finns idag en bollplan, tennisbana och bouleplan. Området kan utvecklas med fler anläggningar för idrott och rekreation utifrån föreningens önskemål. Mindre byggnader för användningens behov får uppföras, med sammanlagd största byggnadsarea på 70 m².

Vattenområden

- » **W₁** Inom öppet vatten får inga bryggor eller andra anordningar i vatten anordnas.
- » **W₂** Inom **W₂** får bad- och båtbryggor samt båtiläggningsplats anordnas. Bryggor ska vara allmänt tillgängliga. För åtgärder i vatten krävs prövning enligt miljöbalken för strandskydd och vattenverksamhet.

Kvartersmark

- » **B** innebär bostadsändamål. Inom användningen är det även möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet som komplement till bostaden under förutsättning att verksamhetens omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende. Det kan till exempel vara mindre och ej störande serviceverksamheter som kontor, frisör, cykelverkstad eller liknande.

- » **C₁** Gamla ladan är sedan tidigare planlagd som centrumändamål för samlingslokal och service. Användningen möjliggör en rad olika verksamheter till exempel handel, restaurang, kontor, gym, förenings- och samlingslokaler.
- » **E** innebär alla typer av tekniska anläggningar för allmännyttigt behov. Inom planområdet finns fem befintliga transformatorstationer. Nya tekniska anläggningar som planeras är kopplade till utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp; två avloppspumpstationer, en vattentryckstegringsstation och flertalet dagvattendammar och fördröjningsmagasin. Vissa av E-områdena vid Funningevägen upptar stora ytor. Det beror på att exakta lägen för VA-anläggningarna ännu inte bestämts. Till granskningskedet kommer dessa E-områden att preciseras närmare. Förutom inom E-områden kan mindre tekniska anläggningar även anläggas inom områden som är planlagda som allmän platsmark som *GATA*, *NATUR* eller *PARK*.
- » **E₁** Två områden reserveras för återvinningstation (ÅVS), dels befintligt läge vid korsningen Funningevägen/Bönåsvägen, dels ett nytt läge vid Funningevägen/Västra Älmevägen. Syftet är att möjliggöra en extra alternativt flytt av återvinningsstationen.

Utformning och byggrätt för bostäder

För större delen av områdets bostadsfastigheter gäller;

- » **f₁** Endast friliggande enbostadshus.
- » **e₁** Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean, dock inte mer än 250 m₂ per fastighet. Byggnadsytan utgör det sammanlagda fotavtrycket av bostad och komplementbyggnader på fastigheten. Därutöver får bygglovbefriade åtgärder som friggebod och attefallshus utföras.
- » Detaljplanen medger en högsta nockhöjd på åtta meter och att takvinkeln får variera mellan 20 till 38 grader. Inom den höjden och takvinkeln finns det plats för en bostad i två plan enligt följande alternativ:
 - En våning och inredd vind. Med förhöjt väggliv och 38 graders takvinkel rymmer ett extra bostadsplan.
 - En våning och suterrängvåning. För att inte överstiga nockhöjden behöver denna hustyp ha en flackare taklutning.
- » **f₂** Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter.

- » **p₁** Bestämmelse om placering:
 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
 - Komplementbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot allmän plats, varav garage/ carport ska placeras minst 6 meter från gata. Syftet är att det ska få plats en biluppställningsplats framför garaget.
 - Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från gräns mot bostadsgranne. Syftet med avståndet är att det ska finnas plats att sköta sina byggnader på egen fastighet.

Uppförda byggnader som vid planens lagakrafttillträdande ligger närmare än 4,5 meter mot allmän plats och därmed strider mot placeringsbestämmelserna får finnas kvar i sin nuvarande form och underhållas. Vid om- och tillbyggnader av dessa samt vid återuppbyggnad ska dock detaljplanens bestämmelser tillämpas.

Rekommendationer för placering och val av hustyp: Ny bebyggelse bör placeras på en plats där sprängning, schaktning och fyllning kan minimeras.

Val av hustyp bör utgå ifrån tomtens naturliga terräng. Stora höjdskillnader bör upptas genom suterrängvåning, mindre nivåskillnader kan upptas genom trappning med halvplan eller med förhöjd sockel.

- » **d_{1.4}** För samtliga fastigheter regleras en minsta fastighetsstorlek. Bestämmelsens syfte är att endast tillåta avstyckningar av nya tomter inom stora bostadsfastigheter där det bedöms som lämpligt. Avstyckningar möjliggörs från Bosnäs 3:63 och 3:64. För de stora bostadsfastigheterna inom strandskyddat område får inga nya avstyckningar göras.

Andra planbestämmelser för specifika områden

- » **e₃** Ett fåtal befintliga större fastigheter över 3000 m² ges en största byggrätt på 300 m² byggnadsyta.
- » **n₁** Vissa värdefulla stenmurar på kvartersmark skyddas med bestämmelsen.
- » **n₂** och **a₂** Särskilt värdefulla träd skyddas på vissa fastigheter. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 40 centimeter vid på 1,3 meters höjd över marken.

- » **e₃, p₂-p₃, f_{3,4}, q₁, r₁, k₁-k₅, a₃ med flera** För kulturhistoriskt värdefull bebyggelse gäller specifika bestämmelser om byggrätt, utformning samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Dessa beskrivs närmare i avsnittet om *Historik och kulturmiljöer* på sid 8-10.
- » **u** innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- » **a₄** innebär att tillfart till en fastighet sker genom servitut över en annan fastighet.
- » **a₅** innebär att strandskyddet upphävs i detaljplanen. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark samt viss allmän platsmark inom 200 meter från Bosjön.
- » **utfartsförbud** är betecknat med ringmarkerad gräns och gäller för fastigheterna 10:7, 10:11, 10:12, 11:1 och 11:2 ut mot Funningevägen. Utfartsförbud gäller även för två av de nya fastigheterna vid Södra Klampevägen (på sträckan där befintlig mur ska bevaras).

10. Övergripande beslut

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad (2018) visar hur Borås Stad ska utvecklas för att skapa en attraktiv och hållbar kommun. Följande riktlinjer är relevanta för detaljplanen för Bosnäs:

- » Bosnäs är i översiktsplanens strukturbild utpekad som en ort av lokal betydelse. Det innebär att Bosnäs ska ges möjlighet att växa genom kvarboende och inflyttning. Bostäder bör lokaliseras inom orten på ett sätt som stärker förutsättningarna för lokal service och kollektivtrafik.
- » Översiktsplanen befäster riktlinjerna i VA-planen från 2016. För områden som är aktuella att ansluta till allmänt VA-nät ska kommunen överväga ny detaljplan i syfte att reglera befintlig bebyggelse samt för att förtäta bebyggelsen så att fler fastigheter kan dela på kostnaden för vatten och avlopp. Vid utbyggnad och förtätning i områden där kommunalt VA byggs ut, ska nybyggnation tillåtas endast om det gynnar en kostnadseffektiv utbyggnad av VA-nätet. Även dagvatten ska vara en integrerad del av det kommunala verksamhetsområdet.
- » Bosnäs ingår i ett stort område, hela stråket från Pikesjön, Funningen, Bosnäs och ner till Stosjön, som är utpekad med *Höga friluftsvärden*. Det innebär att Borås Stad vill värna tillgängligheten till sjöarna och naturen och ser potential att utveckla friluftslivet.

Kommunala beslut om vatten och avlopp
Miljö- och konsumentnämnden har i ett beslut 2015 bedömt att kommunen är skyldig att ordna vattenförsörjning och avlopp i ett större sammanhang i Bosnäs, enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Kommunfullmäktige har 2016 antagit en Vatten- och avloppsplan för Borås Stad. VA-planen ska säkra en framtida hållbar försörjning av vatten och avlopp i Borås Stad och samtidigt beakta hög miljöhänsyn samt minska belastningen till våra vattendrag. Det finns 30 st områden med sammanhållen bebyggelse som har identifierats att de kan ha behov av en förändrad VA-struktur och dessa områden har genomgått en behovsbedömning och prioritering. Bosnäs samt två andra omvandlingsområden, Kvarbo-Hästhagen och Kullasand, anges i VA-planen som VA-utbyggnadsområden med prioritet 1.

Spår och leder

2016 antogs utredningen ”Spår och leder i Borås” med tillhörande åtgärdsplan av både Fritids- och folkhälsonämnden och Tekniska nämnden. Där anges att naturområdet kring Bosnäs och de större sjöarna Bosjön, Västersjön, Äktasjön är mycket lämpligt för ett framtida större friluftsliv- och rekreationsområde med potential att utveckla leder och rastplatser för vandring, cykling, kanotning och fiske. Sjöarna är ett av kommunens attraktivaste fiskevatten.



Planprogram

Kommunfullmäktige beslutade 2005-08-18 att godkänna ett planprogram och ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Bosnäs. (P2/06). Planprogrammet syftade till att möjliggöra permanentboende och att förtäta området under förutsättning att vatten och avlopp kan ordnas på ett godtagbart sätt. Kommunstyrelsen har gjort bedömningen att en fullgod permanentbostadsstandard avseende VA-frågorna förutsätter att Bosnäsområdet ansluts till det kommunala VA-nätet.

Miljömål

De nationella miljömålen påverkas både positivt och negativt av detaljplanen.

Miljömålet för God bebyggd miljö påverkas positivt. Det utgör en hållbar samhällsplanering och god hushållning med resurser att planera för fler boende där det redan finns en sammanhållen bebyggelsestruktur, vägar, kollektivtrafik och planerat VA-nät. Området har god tillgänglighet till Bosjön och attraktiva naturområden. Området ligger väl skyddat från buller och andra störningar.

Miljömålen för Grundvatten av god kvalitet, Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag påverkas mycket positivt av områdets anslutning till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att de enskilda avloppens belastning på miljön upphör (främst från BDT-avlopp som inte upp fyller moderna reningskrav).

Miljömålet Begränsad klimatpåverkan påverkas negativt. Omvandlingen av fritidshus till permanentbostäder och planeringen av fler bostadstomter medför ett ökat transportbehov. Med hänsyn till att området ligger relativt långt ifrån service (9 kilometer till Borås centrum) och att kollektivtrafiken till området har en begränsad turtäthet bedöms det att en stor del av resorna kommer att ske med bil.

Övriga miljömål bedöms påverkas varken negativt eller positivt av planen.

11. Konsekvenser

Konsekvenser av planförslaget beskrivs under respektive rubrik i planbeskrivningen, till exempel under rubriker som Bebyggelse, Teknisk försörjning, Mark och Vatten.

Behovsbedömning

En undersökning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras.

Bosnäs är ett omvandlingsområde med många permanentboende och har därmed de miljöproblem som många enskilda avlopp innebär. Planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp innebär att föroreningsbelastningen från de enskilda avloppen upphör. Det utgör en god hushållning med resurser att planera för permanentboende med utökade byggrätter samt nya bostadstomter i ett område där det redan finns utbyggd infrastruktur i form av vägar, kollektivtrafik, el och fiber och där vatten och avloppsledningar planeras.

Borås översiktsplan pekar ut stråket Funningen- Bosnäs som värdefullt för friluftslivet. Ny detaljplan möjliggör för en allmän badplats, kanotcenter, båtiläggning samt parkering i syfte att stärka och tillgängliggöra friluftslivet.

Negativa konsekvenser för miljön är att fler boende leder till ökad biltrafik, då nuvarande kollektivtrafik i Bosnäs har en låg turtäthet. Nya tomter tar obebyggd naturmark i anspråk och det är därför viktigt att väga föreslagna tomtlägen mot de naturvärden som finns.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen; Naturvärden samt hur friluftslivet kan utvecklas och tillgängliggöras.



12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning

Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark inom sin fastighet.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för området som är utpekade som GATA1 Huvudgata, det vill säga den del av Funningevägen som ingår i planområdet. Det innebär att kommunen ej ansvarar för framtida utbyggnad, drift och skötsel av huvudgatan. Huvudgatan är markerad med gul färg i kartan bredvid. Ansvaret för eventuell framtida utbyggnad samt drift och underhåll av denna huvudgata regleras i lantmäteriförrättning, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för samtliga områden som är utpekade som GATA2 Lokalgata, vilket innebär att kommunen ej ansvarar för framtida skötsel av gatorna. Idag ingår befintliga lokalgator i gemensamhetsanläggningen Bosnäs ga:3, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor, som förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening. Tillkommande lokalgator avses tillföras gemensamhetsanläggningen och därmed också förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening.

För utbyggnad av tillkommande lokalgator som avses vara gemensamma för flera fastigheters behov, samt vändplanen vid busshållplatsen, se avsnitt 3. Gator och Trafik, ansvarar Bosnäs samfällighetsförening. Dessa vägar är markerade med rött i kartan.. Undantaget är de lokalgator som krävs för att kommunen ska kunna tillskapa nya bostadsfastigheter. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av dessa lokalgator. Dessa gator är markerade med grönt i kartan. Efter att kommunen byggt ut gatorna införrättas de i Bosnäs samfällighetsförening.

Den nytillkommande vägsträckning mellan Funningevägen och Norra Klampevägen, som är markerad i rött i kartan, föreslås då Borås Energi och Miljö AB kommer anlägga nya vatten- och avloppsledning enligt denna sträcka. Marken återlämnas som en enklare körväg för servicefordon. Om Bosnäs Samfällighetsförening önskar använda denna väg som bilväg i framtiden får de bekosta de åtgärder som krävs för att göra vägen körbar för biltrafik.

Det finns ett antal stigar i området, markerade med grönt i kartan, som kommer behöva flyttas för att kommunen ska kunna tillskapa nya bostadsfastigheter. Kommunen ansvarar för flytten av dessa stigar. Stigarna ska efter flytten lokaliseras till ytor som i detaljplanen är utpekade som allmän plats, NATUR. I de fall ledningar behöver flyttas för att kommunen ska kunna tillskapa nya bostadsfastigheter, ska kommunen stå för kostnaderna för detta.

Bosnäs kommer i närtid att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp, se avsnitt 4. Teknisk försörjning. I de fall de nya vatten- och avloppsledningarna förläggs i lokalgator ansvarar Borås Energi och Miljö för att återställa vägarna till befintligt skick.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för områden som är utpekade som PARK2, Badplats, och PARK3, Idrott och samlingsplats, vilket innebär att kommunen ej ansvarar för utbyggnad och framtida skötsel av dessa områden. Områden för badplats (PARK2) är redan införrättade i Bosnäs ga:3 som förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor. Bosnäs samfällighetsförening har därmed ansvar för drift och underhåll av dessa ytor. Ansvaret för framtida utbyggnad, drift och underhåll inom områden för Idrott och samlingsplats (PARK3) regleras i lantmäteriförrättning, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för områden som är utpekade som NATUR, naturområde, samt PARK1, Badplats och friluftsliv. Detta innebär att anläggning, drift och underhåll inom dessa områden sköts av kommunen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om strandskyddsdispens för de åtgärder som planeras inom område där strandskydd gäller och där dispens krävs, se avsnitt 6. Vatten. Kommunen ansvarar för att anmäla om vattenverksamhet då vattendrag behöver dras om för att möjliggöra nya bostadsfastigheter, se avsnitt 5. *Mark*.

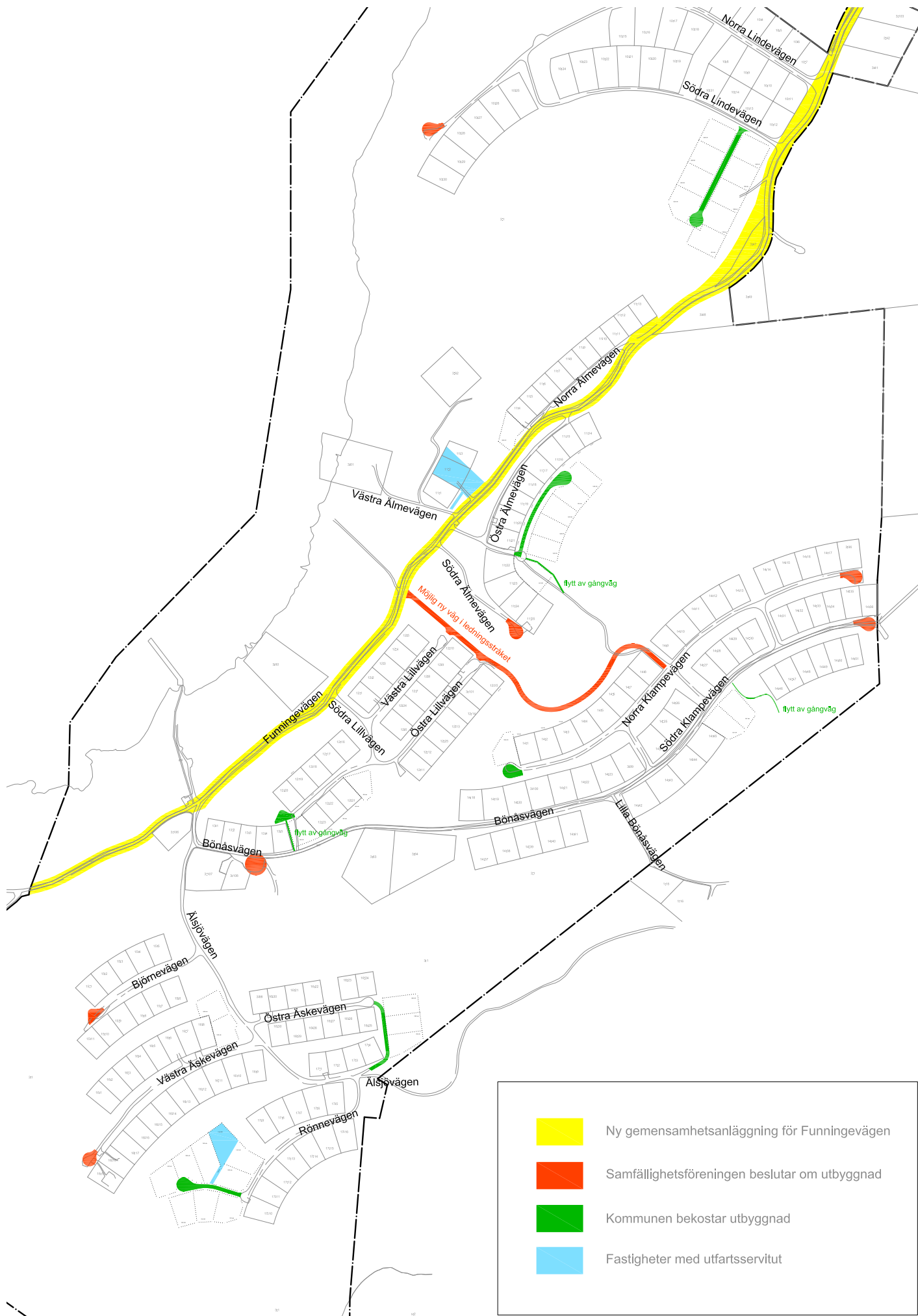
Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för de ombildningar och nybildningar av gemensamhetsanläggningar som krävs inom områden utpekade som allmän plats, samt för de avstyckningar av nya bostadsfastigheter och fastighetsregleringar till befintliga bostadsfastigheter där kommunal mark berörs, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor. Ansökan om lantmäteriförrättning för åtgärder inom privatägd kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för.

Kompensationsåtgärder, se avsnitt 5. *Mark*, utförs och finansieras av kommunen.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten och dagvatten, se avsnitt 4. *Teknisk försörjning*.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för eventuell flytt och bygglov för återvinningsstationen vid Funningevägen/Bönäsvägen till nytt läge längre norrut utmed Funningevägen, se avsnitt 4. *Teknisk försörjning*.

Borås Elnät AB ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar avseende el, se avsnitt 4. *Teknisk försörjning*.



Kartan visar ansvar för genomförande av vägätgärder

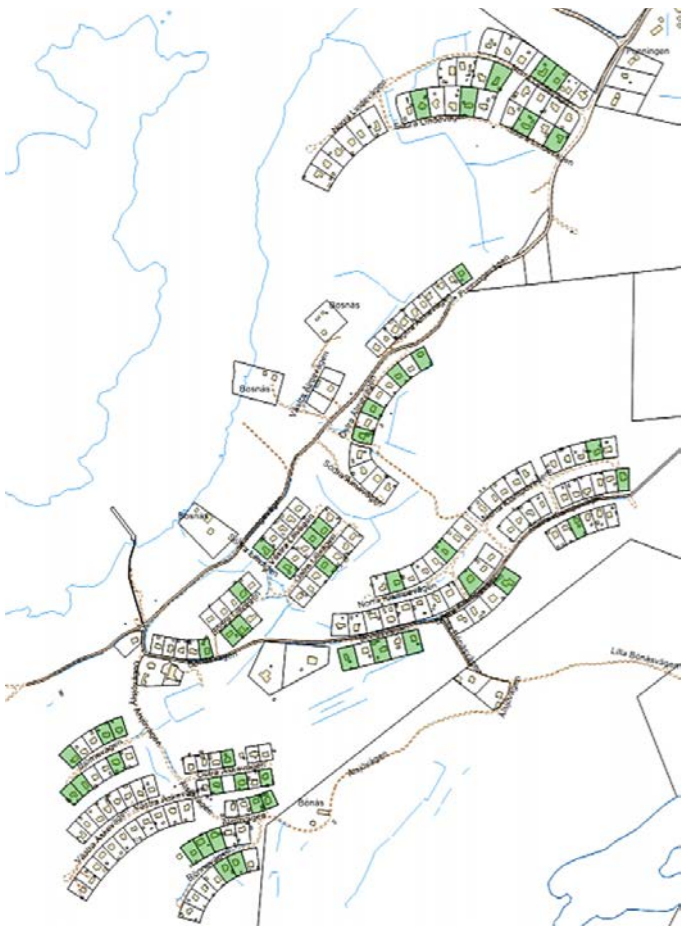
Avtal

Inom detaljplanen finns det områden som bedömts lämpliga att planlägga som kvartersmark för att kunna utöka arealen för befintliga bostadsfastigheter. Områdena är markerade med orange i kartan på sidan 7. Denna mark ägs av Borås Stad och kan köpas till och överföras till de befintliga bostadsfastigheterna genom fastighetsreglering. Fastighetsägare som ges denna möjlighet kommer att kontaktas av kommunen i samband med samrådet för detaljplanen. Avtal tecknas efter att detaljplanen vunnit laga kraft med dem som är intresserade av att köpa till mark.

Tomträttsavtal inom planområdet som påverkas av den nya detaljplanen

Inom detaljplanen finns 43 stycken fastigheter planlagda för bostadsändamål på kommunalägd mark som är upplåtna med tomträtt, markerade i grönt i kartan nedan. Befintliga tomträttsavtal fortsätter att gälla som tidigare efter att detaljplanen fått laga kraft. Friköp av tomträtterna kommer vara möjligt både före och efter detaljplanen fått laga kraft.

Det finns fall där en fastighet upplåten med tomträtt ges möjlighet att tillföras mark enligt den nya detaljplanen, se orange områden i kartan på sidan 7. För att detta ska gå att genomföra krävs det först att tomträtten friköps av tomträttsinnehavaren. Efter det ges tomträttsinnehavaren, som då äger fastigheten i fråga, möjlighet att köpa till mark och tillföra den till sin fastighet.



Tomträtter

Arrendeavtal inom planområdet som påverkas av den nya detaljplanen

Inom detaljplanen finns två tomter planlagda för bostadsändamål som är upplåtna med bostadsarrende. Tomterna ligger på Östra Åskevägen 9 och Rönnevägen 12. Tomterna får en ökad byggrätt enligt det nya planförslaget, men för att få lov att utöka byggnationen, i enlighet med gällande arrendeavtal, på arrendetomten krävs skriftligt medgivande från kommunens Mark- och exploateringsavdelning. I det nya planförslaget utökas kvartersmarken för bostadsändamål kring dessa två arrendetomter. Arrendatorn ges möjlighet att utöka arrendeområdet med denna yta. En förutsättning är att nya arrendeavtal tecknas mellan arrendatorn och kommunen.

De två ovan nämnda arrendetomterna är idag inte avstyckade och kommunen kommer efter detaljplanens antagande att stycka av arrendetomterna i enlighet med den nya detaljplanen.

Övriga avtal som bör tecknas innan detaljplanens antagande

Under rubrik Fastighetsrättsliga frågor föreslås upphävande av två samfälligheter. Avtal om detta bör tecknas innan detaljplanen antas.

Ledningar

Ledningskoll utfördes i november 2020. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- » Skanova
- » IP Only
- » Servicekontoret, Borås Stad
- » Borås Elnät AB

Det åligger kommande exploatörer att i god tid kontakta berörda ledningsägare.

Ytterligare ledningar, okända av Borås Stad, som berörs av detaljplanen kan finnas. Det åligger kommande exploatör att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Det förekommer fall där elledningar är nedgrävda inom områden som planläggs som nya bostadsfastigheter på kommunens mark. Om ledningarna behöver flyttas för att möjliggöra byggnation står kommunen för kostnaderna för ledningsflytten.

Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagen fastighetsbildning och beskrivna fastighetskonsekvenser är utformade i enlighet med detaljplanen och uttrycker enbart hur kommunen anser att frågorna bör lösas. Lantmäterimyndigheten prövar eventuella åtgärder enligt reglerna i gällande lag.

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar 214 fastigheter: Borås Bosnäs 3:1, Bosnäs 3:41-3:42, Bosnäs 3:47-3:48, Bosnäs 3:60-3:64, Bosnäs 3:96, Bosnäs 3:98-3:101, Bosnäs 3:103, Bosnäs 3:106-3:108, Bosnäs 10:1-10:31, Bosnäs 11:1-11:25, Bosnäs 12:1-12:25, Bosnäs 13:1-13:5, Bosnäs 14:1-14:51, Bosnäs 15:1-15:11, Bosnäs 16:1-16:30, Bosnäs 17:1-17:16, Bosnäs s:3, Bosnäs s:4 och Bönäs 1:6.

Borås Stad äger 47 stycken fastigheter inom planområdet; Borås Bosnäs 3:1, Bosnäs 11:1, Bosnäs 11:3, Bosnäs 16:28 samt 43 stycken fastigheter som är upplättna med tomträtt till privatpersoner, se rubrik Avtal.

Bosnäs s:3 och s:4 är samfälliga fastigheter med samma tre delägande fastigheter; Bosnäs 3:1, 3:50 och 3:54.

Övriga fastigheter i planområdet ägs av privatpersoner.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats som är planlagd som Huvudgata (GATA1), Lokalgata (GATA2), Badplats (PARK2) samt Idrott och samlingsplats (PARK3). Inom dessa områden bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för de anläggningar som anses vara gemensamma för flera fastigheters behov. En gemensamhetsanläggning kan endast inrättas av Lantmäterimyndigheten genom en lantmäteriförrättning.

Inom planområdet finns två stycken befintliga gemensamhetsanläggningar, Bosnäs ga:3 och Bosnäs ga:4.

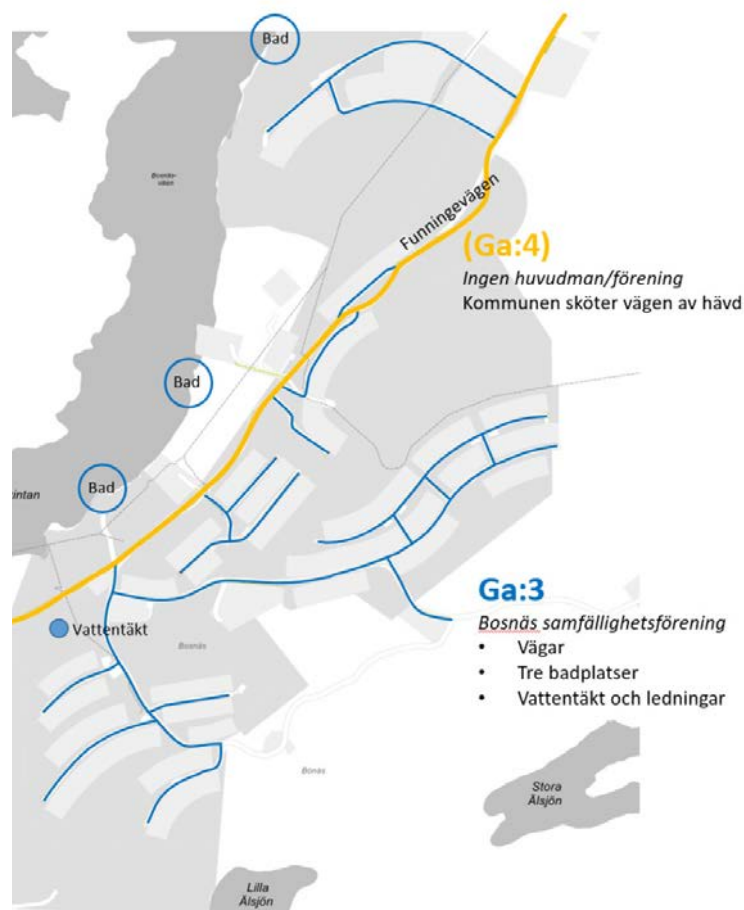
Bosnäs ga:3 är bildad med ändamålet vägar, vattentäkt (brunnar med pumpanordningar) samt ledningar för sommarvattenförsörjning, dränering med ledningar och brunnar samt tre badplatser. Bosnäs ga:3 innefattar de vägar som är planlagda enligt den nuvarande detaljplanen, bortsett från Funningevägen, och förvaltas av Bosnäs samfällighetsförening.

Enligt den nya detaljplanen kommer fler lokalgator att byggas ut i området för att möjliggöra nya bostadsfastigheter samt vändplatser för större fordon så som sopbilar. Bosnäs ga:3 föreslås omprövas för att även innefatta de nyttillkommande lokalgatorna. En av badplatserna som tidigare hörde till Bosnäs ga:3 planläggs som allmän plats med kommunalt

huvudmannaskap, PARK1, Badplats och friluftsliv. Denna del av Bosnäs ga:3 ska lösas in av kommunen. I samband med omprövningen av Bosnäs ga:3 bör de två resterande badplatserna fastighetsbestämmas, då deras utbredning är oklar idag. I framtiden ska utbredningen stämma överens med detaljplanen. Även området planlagt som PARK3, Idrott och samlingsplats, föreslås tillföras Bosnäs ga:3 i samband med dess omprövning. Fastigheter som behöver använda sig av lokalgator för utfart ska ha andel i Bosnäs ga:3. Även fastigheter som inte har detta behov kan tilldelas andelar i Bosnäs ga:3 för att ta del av badplats och idrotts- och samlingsplats.

Bosnäs ga:4 är bildad med ändamålet väg och innefattar Funningevägen både inom och utanför planområdet. Det finns idag ingen förening som förvaltar Bosnäs ga:4. Därför föreslås Bosnäs ga:4 upphävas under tiden som detaljplanen tas fram. En ny gemensamhetsanläggning bildas efter detaljplanen fått laga kraft inom område planlagt som GATA1, Huvudgata. Samtliga fastigheter, både inom och utanför planområdet, som kommer att använda Funningevägen för utfart till allmän väg ska ha andel i den framtida gemensamhetsanläggningen.

Fastigheter som får andelar i någon av gemensamhetsanläggningarna inom planområdet tilldelas andelstal i lantmäteriförrättning utifrån hur stor nytta varje fastighet har av gemensamhetsanläggningen. Andelstalen reglerar fastighetens kostnader för framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen.



Befintliga gemensamhetsanläggningar Ga:3 och Ga:4

Samfälligheter

Bosnäs s:3 är en samfällad fastighet med ändamålet väg, som har en utbredning både inom och utanför planområdet. De delar av Bosnäs s:3 som finns inom planområdet kommer i det nya planförslaget att utgöras av allmän plats för gata. I dessa delar finns redan idag de befintliga gemensamhetsanläggningarna Bosnäs ga:3 och ga:4 som planeras att om- och nyregleras, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor. Då rätten till väg löses på annat sätt kan den samfällda fastigheten med fördel upphävas i dessa delar.

Bosnäs s:4 är en samfällad fastighet med ändamålet Båt- och sköjplats. I det nya planförslaget föreslås den samfällda fastigheten att planläggas som dels allmän plats, Park, med kommunalt huvudmannaskap och dels som vattenområde. Då kommunen kommer att vara huvudman för ytorna i framtiden kan den samfällda fastigheten med fördel upphävas och lösas in av kommunen.

Servitut

Inom planområdet har det lokaliserats 12 befintliga servitut. De servitut som påverkas av den nya detaljplanen beskrivs nedan. Övriga servitut har ingen påverkan av det nya planförslaget.

Inom detaljplanen finns fyra servitutsrättigheter för väg som belastar Bosnäs 3:1, där servitutsområdena enligt det nya planförslaget kommer att utgöras av allmän plats gata. Inom dessa områden avses en gemensamhetsanläggning att bildas, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor. De fastigheter som innehar dessa servitutsrätter är Bosnäs 3:60 (aktnummer 1583K-A11/1966.1), Bosnäs 3:61 (aktnummer 1583K-A190/1937), Bosnäs 3:63 (aktnummer 1583K-A7/1965) och Bosnäs 3:64 (aktnummer 1583K-A8/1965). Då rätten till väg för samtliga dessa fastigheter kommer säkras via den framtida gemensamhetsanläggningen kan dessa servitut upphävas i samma förrättning som gemensamhetsanläggningen ombildas.

Bosnäs 3:40 och Bosnäs 3:41 samt Bosnäs 3:103 har vardera servitutsrättigheter (aktnummer 1583K-A29/1946 samt 1490K-2010/120.1) för utfarter över Bosnäs 3:40 mot Funningevägen. I det nya planförslaget kommer servitutsområdena att utgöras av allmän plats gata där en ny gemensamhetsanläggning ska bildas. Då rätten till väg för fastigheterna kommer att säkras via den framtida gemensamhetsanläggningen kan servitutet upphävas i samma förrättning som gemensamhetsanläggningen bildas.

Två nya servitut för väg måste bildas för att lösa utfartsfrågan för den befintliga fastigheten Bosnäs 11:2 samt en nybildad fastighet, se blåa områden i kartan på sidan 31. Servitutet bildas i en lantmäteriförrättning. Bosnäs 11:2 har idag en servitutsrättighet som ska upphävas i samband med att det nya servitutet bildas.

Ledningsrätt

Fastigheten Göta 1:5 har en ledningsrätt (aktnummer 1583K-95/25) för starkström över fastigheterna Bosnäs s:3, s:4, 3:1 och 3:60. I det nya planförslaget består ledningsrätten.

Ledningsrätt (aktnummer 1583K-F10/1989) för starkströmsledning belastar Bosnäs 3:1 och är i behov av fortsatt utredning inför granskning då förmånsfastighet saknas i fastighetsregistret.

Fastighetsbildning

Fastigheter som har ytor som planläggs som kvartersmark bör förslagsvis styckas av för att utgöra egna fastigheter, om inte redan så är fallet, se gula områden i karta på sidan 7.

Fastigheter som föreslås utökas med ytterligare kvartersmark, se orange områden i karta på sidan 7, bör tillföras mark genom fastighetsreglering.

De gemensamhetsanläggningar som beskrivs ovan bör nybildas och ombildas i en anläggningsförrättning.

Vem som ansöker om lantmäteriförrättning finns beskrivet under rubrik Ansvarsfördelning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära följande konsekvenser för följande fastigheter som är direkt berörda:

Bosnäs 3:1

- » Får andel i framtida gemensamhetsanläggningar för väg inom område som utgörs av allmän plats, Huvudgata (GATA1) och Lokalgata (GATA2)
- » Tillskapas nya byggrätter för Bostäder (B), Tekniska anläggningar (E1) och Återvinningsstation (E2).
- » Nya bostadsfastigheter som planläggs för Bostäder (B) kommer avstyckas från fastigheten.
- » Kvartersmark som möjliggör utökning av befintliga bostadsfastigheter, kan tillföras de befintliga bostadsfastigheterna
- » Bryggor tillåts inom vattenområde (W2), Bryggor.
- » Huvudmannaskapet för allmän plats ändras från enskilt till kommunalt inom områden för PARK1, Badplats och friluftsliv, samt NATUR, Naturområde.

Bosnäs 3:108

- » Får andel i framtida gemensamhetsanläggningar för väg inom område som utgörs av allmän plats, Huvudgata (GATA1) och Lokalgata (GATA2)

Samtliga befintliga bostadsfastigheter

- » Får andel i framtida gemensamhetsanläggning för väg inom område som utgörs av allmän plats, Huvudgata (GATA1), Funningevägen
- » Andelen mark som får bebyggas inom fastigheten ökar.

Befintliga bostadsfastigheter som erbjuds att köpa till mark av kommunen

- » Får andel i framtida gemensamhetsanläggningar för väg inom område som utgörs av allmän plats, Huvudgata (GATA1) och Lokalgata (GATA2)
- » Andelen mark som får bebyggas inom fastigheten ökar.
- » Kvartersmark som planläggs för Bostäder (B) kan tillföras fastigheten

Nybildade bostadsfastigheter

- » Bildas genom avstyckningar från Bosnäs 3:1
- » Får andel i framtida gemensamhetsanläggningar för väg inom område som utgörs av allmän plats, Huvudgata (GATA1) och Lokalgata (GATA2)

Bosnäs s:3

- » Föreslås upphävas inom de delar som planläggs som allmän plats GATA2, Lokalgata.

Bosnäs s:4

- » Föreslås upphävas i sin helhet

Ekonomi

När nya fastigheter kommer att anslutas till Bosnäs ga:3 beslutas det om en ersättning som ska utges av fastighetsägaren till vägföreningen.

Ägare till fastigheter inom planområdet kan tillgodogöra sig den eventuella värdeökning som detaljplanen medför för respektive fastighet. I de flesta fall rör det sig om en ökad byggrätt för bostadsfastigheter.

Befintliga bostadsfastigheter i området:

Intäkter:

- » Ökat fastighetsvärde i och med ökad byggrätt

Kostnader:

- » Planavgift i samband med framtida bygglov
- » För de som kan utöka sin tomt – köp av mark samt lantmåteriförrättning vid markköp

Nya bostadsfastigheter:

Kostnader:

- » Planavgift i samband med framtida bygglov

Bosnäs samfällighetsförening:

Intäkter:

- » Ett ökat antal medlemmar i föreningen i och med nya bostadsfastigheter

Kostnader:

- » Utbyggnad av vissa nya gator
- » Ökad drift för vägar och övriga ytor inom gemensamhetsanläggningen
- » Lantmåteriförrättning för omreglering av Bosnäs ga:3

Kommunen:

Intäkter:

- » Försäljning av bostadsfastigheter
- » Försäljning av mark till de som kan utöka sin tomt
- » Planavgift i samband med framtida bygglov

Kostnader:

- » Undersökningar för och framtagande av detaljplanen

- » Kompensationsåtgärder
- » Utbyggnad av nya gator som krävs för att kunna bilda nya bostadsfastigheter
- » Lantmäteriförrättning för omreglering av gemensamhetsanläggningar samt för avstyckning av nya bostadsfastigheter
- » Utbyggnad och ökad drift för allmän plats PARK1, Badplats.
- » Flytt av ledningar vars befintliga dragning går över en ny bostadsfastighet
- » Flytt av tre gångstigar vars befintliga sträckning går över en ny bostadsfastighet

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen har fått laga kraft.

Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Utökad förfarande är inte aktuellt för att detaljplanen:

1. är förenlig med översiktsplanen,
2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planavgift

Planavgift enligt taxa tas ut vid prövning av bygglovärenden.

Planunderlag

Följande Utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » Naturvärdesinventering (Jakobi miljökonsult, 2020-06-16).
- » Geoteknisk utredning (COWI, okt 2020).
- » PM infiltration och dagvatten (COWI jan 2020).

Medverkande tjänstepersoner

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

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Stadsledningskansliet, Mark och Exploatering

Martina Johansson
Mark- och exploateringsingenjör

Linda Mollberg
Mark- och exploateringsingenjör

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. 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. 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 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. I detta skede avgörs det om vi behöver göra ett **planprogram** innan vi påbörjar arbetet med en detaljplan.



Planprocessen.

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 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.



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TEL

033-35 85 00

E-POST

detaljplanering@boras.se

WEBBSIDA

boras.se/detaljplan