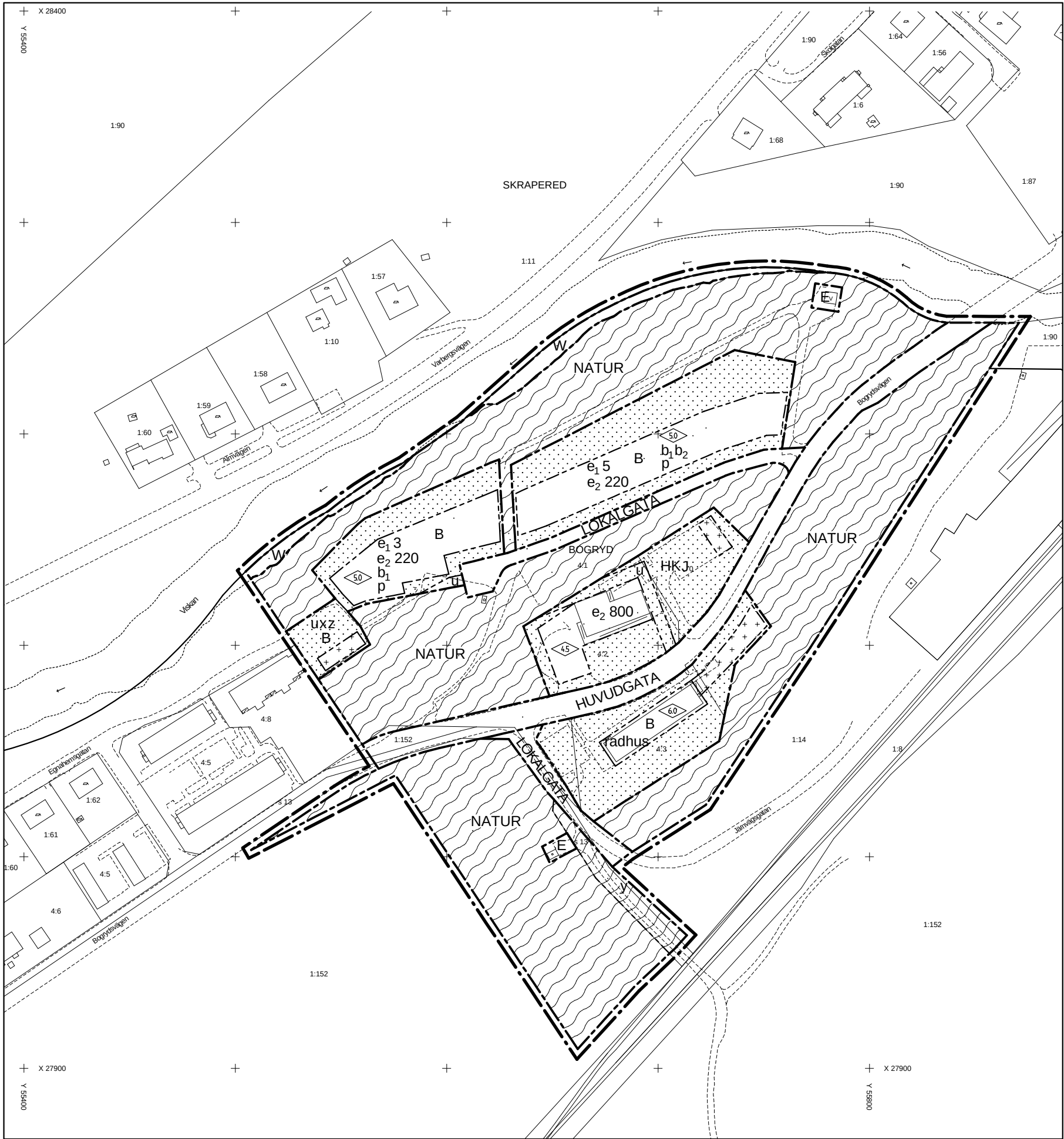


Grundkarta
Måttas II
Koordinatsystem plan: Borås
Koordinatsystem höjd: Borås 1973
Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2005-05-30
Fastighetsredovisning
Upprättad 2005-05-30

Jerry Sandin
Kartchef



Plankarta med bestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användningsbestämmelser

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde, mindre teknikbordrar kan tillåtas

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- HK Handel och kontor
- J Verksamhet som inte är störande

Vattenområden

- W Öppet vattenområde

Egenskapsbestämmelser

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

- e0 Högsta antal tomplatser inom respektive byggnadskvarter
- e2 000 Största byggnadsarea i m² per tomplats

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- y Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter
- z Marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik

Placering, Utformning,Utförande

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter. Utöver angiven byggnadshöjd får mindre takkupor och frontespiser anordnas
- b1 Endast källarlösa hus
- b2 Lägsta färdiggolvsnivå är +91.0 meter över nollplanet
- p Huvudbyggnad ska uppföras minst 4 meter från fastighetsgräns mot granne. Garage ska uppföras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata
- radhus Endast radhus

Byggnader ska utformas radonskyddade
Lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar den 31 december 2015

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

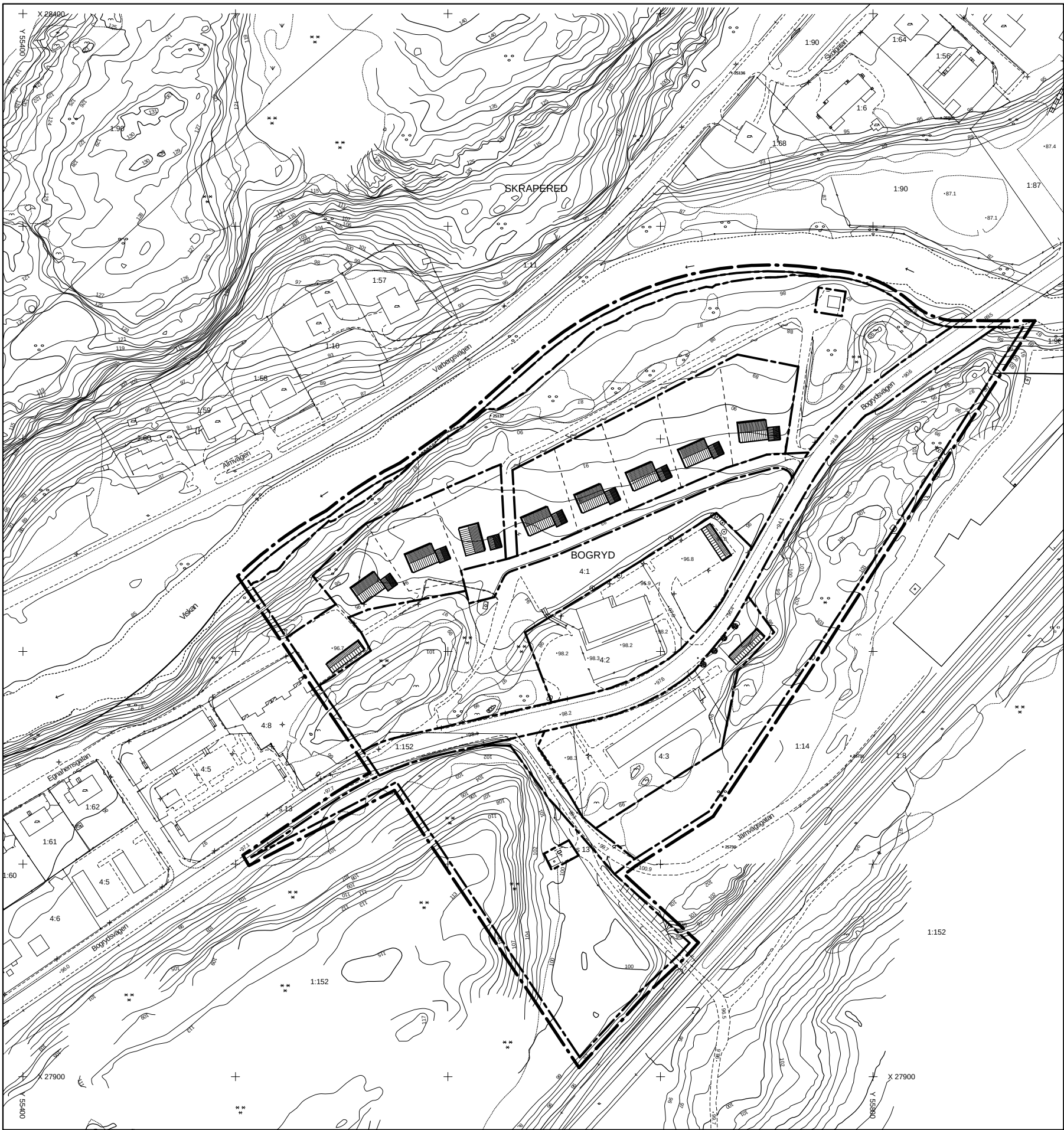
Upplysningar

Planavgift tas ut i samband med bygglov/byggnatmälan för nybyggnad och tillbyggnad

Till planen hör:		
Planbeskrivning	Fastighetsförteckning	Illustrationskarta
Genomförandebeskrivning	Samrådsredogörelse	Utlåtande
Detaljplan för del av Svaneholm		Antagandehandling
BOGRYD 4:3 M.FL		Beslutsdatum
Borås Stad		Instans
Upprättad 2005-05-30		Antagande
Tord Lundborg		2005-06-09
Planchef		BN
Karin Johansson		Laga kraft
Planarkitekt		2005-07-06
Skala 1:1000 (A1) Skala 1:2000 (A3)		
0 10 20 30 40 50 100 m		P 1059

Grundkarta
Måttas II
Koordinatsystem plan: Borås
Koordinatsystem höjd: Borås 1973
Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2005-05-30
Fastighetsredovisning
Upprättad 2005-05-30

Jerry Sandin
Kartchef



Illustrationskarta

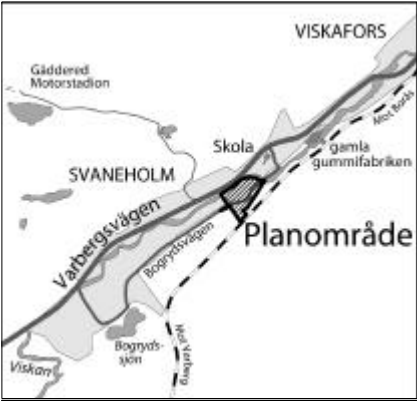
Illustrationskarta är till för att underlätta förståelsen av planförslaget. Den visar ett av många sätt att bebygga området enligt planbestämmelserna på plankarta.

Illustrationer

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Föreslagen fastighetsgräns
- Illustrationslinje
- Illustrerad byggnad
- Illustrerat träd

Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- Fastighetsbeteckning
- Samfällighet
- Servitut
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Slänt
- Trappa
- Väg
- Gångstig
- Gata
- Kantsten
- Järnvägsspår
- Vattendrag
- Bäck
- Dike
- Ägostagsgräns
- Lövskog
- Barrskog
- Träd
- Nivåkurvor
- Avvägd höjd
- Rutnätpunkt
- Belysningsstolpe



Till planen hör:

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Plankarta
Utlåtande

Detaljplan för del av Svaneholm

Antagandehandling

BOGRYD 4:3 M.FL

Beslutsdatum

Instans

Borås Stad

Antagande

2005-06-09

Laga kraft

2005-07-06

Tord Lundborg
Planchef

Karin Johansson
Planarkitekt

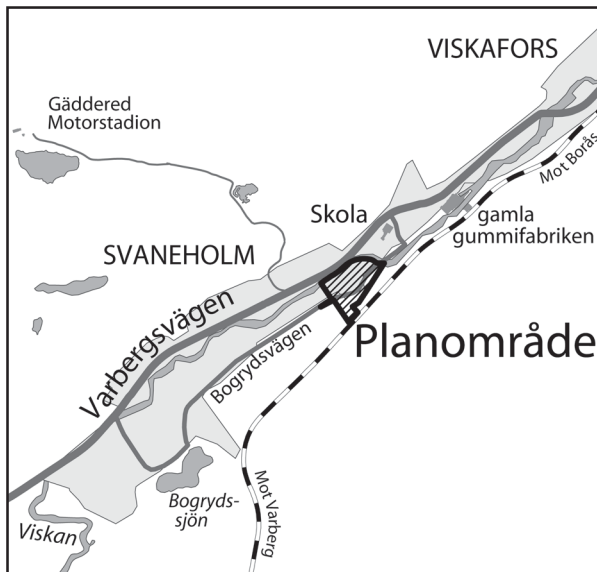
Skala 1:1000 (A1) Skala 1:2000 (A3)

0 10 20 30 40 50 100 m

P 1059

Detaljplan för del av Svaneholm
BOGRYD 4:3 M. FL.
Borås Stad





Orienteringskarta

Sammanfattning

Syftet är att ändra detaljplanen så att en ändamålsenlig fastighetsreglering kan göras. Planändringen kommer innebära att kvartersmarken utökas i så att befintliga parkeringsplatser övergår från allmän platsmark till kvartermark.

Vidare syftar planändringen till att skapa villatomter vid Svanängsvägen där det tidigare funnits sex stycken flerfamiljshus. Planändringen innebär att markanvändningen bostäder bibehålls, men byggrätterna justeras för att anpassas för villabebyggelse.

Centralt i planområdet finns det s.k. Centrumhuset där Konsum tidigare har haft butik.

Markanvändningen ändras från handel till en mer flexibel användning HKJ (handel, kontor och verksamheter som inte är störande).

Beslut	Instans/datum
Samråd	-
Utställning	-
Revidering	-
Godkännande	-
Antagande	2005-06-09
Bevärinstans	-
Lagakraft	2005-07-06

Innehåll

Detaljplan för del av Svaneholm
BOGRYD 4:3 M. FL.
Borås Stad

Sammanfattning 2

Planbeskrivning 4

1. Inledning 4

- 1.1 Planens syfte 4
- 1.2 Planens huvuddrag 4
- 1.3 Handlingar 4
- 1.4 Plandata 4
 - 1.4.1 Läge och areal 4
 - 1.4.2 Markägare 4

2. Tidigare ställningstaganden 4

- 2.1 Miljömål för Borås 4
- 2.2 Översiktliga planer 4
- 2.3 Gällande detaljplaner 4
- 2.4 Uppdrag 4

3. Avvägningar mellan motstående allmänna intressen 5

- 3.1 Avvägning enligt Miljöbalken 5
- 3.2 Avvägning enligt PBL mellan allmänna intressen 5
- 3.3 Avvägning mellan miljömålen och andra motstående allmänna intressen 5

4. Planeringsförutsättningar och förändringar 5

- 4.1 Natur och kultur 5
 - 4.1.1 Mark och vegetation 5
 - 4.1.2 Geoteknik 5
 - 4.1.3 Radon 5
 - 4.1.4 Fornlämningar 5
- 4.2 Bebyggelseområden 5
 - 4.2.1 Bostäder 5
 - 4.2.2 Arbetsplatser 6
 - 4.2.3 Offentlig service 6
- 4.3 Friytor 6
 - 4.3.1 Lek och rekreation 6
 - 4.3.2 Naturmiljö 6
- 4.4 Gator och trafik 6
 - 4.4.1 Gatunät 6
 - 4.4.2 Gång- och cykeltrafik 6
 - 4.4.3 Kollektivtrafik 6
 - 4.4.4 Parkering 6
 - 4.4.5 Angöring/utfarter/varumottag 6

- 4.5 Teknisk försörjning 6
 - 4.5.1 Vatten och avlopp 6
 - 4.5.2 Värme 6
 - 4.5.3 El 6
- 4.6 Vattenområden 6

5. Konsekvenser 6

- 5.1 Hållbar utveckling 6
- 5.2 Behov av MKB enligt Plan- och bygglagen 6
- 5.3 Hushållning med naturresurser 7
- 5.4 Miljö 7
 - 6.4.1 Landskapsbild 7
 - 6.4.2 Grönområden 7
 - 6.4.3 Tillgänglighet 7
 - 6.4.4 Infrastruktur 7
- 5.5 Hälsa och säkerhet/störningsskydd 7
 - 6.5.1 Miljökvalitetsnormer/Luftföroreningar 7
 - 6.5.2 Risk för höga/låga vattenstånd, förorening av grundvatten 7
 - 6.5.3 Trafikmiljö 7
 - 6.5.4 Skyddsavstånd 7
 - 6.5.5 Farligt-gods-transport 7
 - 6.5.6 Riskbedömning 7

6. Administrativa frågor 7

- 6.1 Genomförandetid 7
- 6.2 Huvudmannaskap 7
- 6.3 Handläggning 7
- 6.4 Planavgift 7
- 6.5 Medverkande tjänstemän/samverkan 8

Genomförandebeskrivning 9

Organisatoriska frågor 9

Fastighetsrättsliga frågor 9

Tekniska frågor 9

Ekonomiska frågor 9

Samrådsredogörelse 10

1. Handläggning 10

2. Sammanfattning 10

3. Synpunkter 10

- 3.1 Remisspart 11
- 3.2 Sakägare 12

Utlåtande 13

1. Handläggning 13

2. Sammanfattning 13

3. Beslutsförslag 13

4. Synpunkter 13

- 4.1 Remissparter 13

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Svaneholm, BOGRYD 4:3 M.FL. Borås Stad, Västra Götalands län, upprättad 30 maj 2005

1. Inledning

1.1 Planens syfte

Syftet är att ändra detaljplanen så att en ändamålsenlig fastighetsreglering kan göras samt skapa villatomter vid Svanängsvägen.

1.2 Planens huvuddrag

Den föreslagna planen innebär endast mindre förändringar och upprättas i första hand för att ändamålsenlig fastighetsreglering kan göras. Planändringen kommer innebära att kvartermarken utökas så att befintliga parkeringsplatser övergår från allmän platsmark till kvartermark.

Centralt i planområdet finns det s.k. Centrumhuset där Konsum tidigare har haft butik.

Markanvändningen ändras från handel till en mer flexibel användning där HKJ (handel, kontor, verksamheter) blir möjlig.

Vid Svanängsvägen möjliggörs 8 villatomter där det tidigare funnits sex stycken flerfamiljshus.

Planändringen innebär att markanvändningen bostäder bibehålls, men byggrätterna och bestämmelserna justeras för att anpassas till villabebyggelse. Ny bebyggelse ansluts till det befintliga VA-nätet.

1.3 Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

1.4 Plandata

1.4.1 Läge och areal

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Svaneholm, Viskafors kommun. Arealen uppgår till ca 5,5 ha.

1.4.2 Markägare

Planen omfattar fyra fastigheter och en samfällighet. Bogryd 4:1 och 1:152 ägs av Borås Stad, Bogryd 4:2 ägs av Rydastrand AB och 4:3 ägs av Mekago HB.

2. Tidigare ställningstaganden

2.1 Miljömål för Borås

Enligt "miljömål för Borås" ska de lokala miljömålen integreras i samhällsplaneringen och balanseras mot sociala och samhällsekonomiska intressen. All samhällsplanering (och allt byggande) ska syfta till en sund, trivsamt och vacker miljö med kretsloppstänkande.

Vid nya bebyggelseområden ska dagvatten tas omhand lokalt så att inte grundvattnet påverkas.

Bostadsbebyggelse ska i första hand lokaliseras i anslutning till fjärrvärme, i andra hand med goda förutsättningar för solfångare och/eller jord, berg och ytvattenvärme. Ny bebyggelse ska placeras med goda förutsättningar för kollektivtrafik.

2.2 Översiktliga planer

Kommundelsplanen för Viskafors (antagen av kommunfullmäktige 1978-06-15) anger bostäder för Svanängsvägen samt för fastigheten Bogryd 4:3. För fastigheten Bogryd 4:2 anges handelsändamål. Övrig mark anges som natur.

2.3 Gällande detaljplaner

För det aktuella planområdet gäller detaljplan 576 och 697. Planerna har vunnit laga kraft genom beslut av Länsstyrelsen i Älvsborgs län 21 januari 1970 (576) samt 18 oktober 1978 (697).

Genomförandetiden har gått ut. Användningen inom kvartsmark är bostäder, handel samt allmänt ändamål.

2.4 Uppdrag

Byggnadsnämnden gav 2004-09-09 §179 uppdrag åt stadsbyggnadskontoret att ändra detaljplanen så att en ändamålsenlig fastighetsreglering kan göras,

samt att inom samma detaljplaneprocess se på möjligheten att skapa ytterligare villatomter vid Svanängsvägen.

3. Avvägningar mellan motstående allmänna intressen

3.1 Avvägning enligt Miljöbalken

Planutformning bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3, 4 samt miljökvalitetsnormerna enligt kap 5 Miljöbalken.

3.2 Avvägning enligt PBL mellan allmänna intressen

Planändringen innebär att mark som används för parkeringsändamål överförs till kvartersmark. Ändringen anpassas efter befintliga förhållanden.

3.3 Avvägning mellan miljömålen och andra motstående allmänna intressen

Planändringen innebär enbart små justeringar av nuvarande ändamål. Regleringen för dagvattenhanteringen skärps vilket bedöms som positivt ur miljösynpunkt.

4. Planeringsförutsättningar och förändringar

4.1 Natur och kultur

4.1.1 Mark och vegetation

Området ligger intill Viskans södra strand. Utmed viskan finns en ridå med lövträd. De gamla flerfamiljshusen vid Svanängsvägen har ersatts med en öppen gräsbevuxen yta. Detaljplaneändringen innebär endast små justeringar av användningsgränser.

Fyra mindre höjdparter med blandskog finns inom planområdet. Dessa områden ingår i naturmark.

Centrumhuset ligger till stora delar på utfylld mark med slänter ner mot Svanängsvägen.

4.1.2 Geoteknik

Svaneholm har ingått i en översiktlig stabilitets-kartering som tagits fram av Räddningsverket tillsammans med SWECO VBB. Jorden utgörs i huvudsak av sand och finsand till ca 10-20 meters djup. I vissa höjdparter återfinns berg i dagen.

Längs Viskans dalgång i Svaneholm är stabilitetsförhållandena relativt goda, $F_{komb} = 1.5-2.0$ främst till följd av att jorden i huvudsak utgörs av friktionsjord (såsom sand och finsand). Jordmaktigheterna avtar

dessutom snabbt upp mot de fastmarkspartier som finns på ömsom sidor om dalgången. I de brantaste slänterna förekommer dock grunda ytliga glidytor vars säkerhetsfaktor mot brott ligger i intervallet ca $F_{komb} = 1.0-1.5$. Glidyterna representerar därmed mindre släntras med begränsad utbredning. För denna typ av glidytor har dessutom växtligheten i slänterna (träd, buskar och dess rotsystem) positiv inverkan på stabilitetsberäkningarna vilken inte har beaktats i stabilitetsberäkningarna. I planen finns naturmark inlagt utmed Viskan för att motverka eventuella ytliga släntras.

4.1.3 Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Erforderlig planbestämmelse införs på plankartan. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

4.1.4 Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

4.2 Bebyggelseområden

4.2.1 Bostäder

Vid Svanängsvägen, i norra delen av planområdet, anges bostadsändamål. Planändringen innebär att markanvändningen bostäder bibehålls, men byggrätterna justeras för att anpassas för villabebyggelse. Källarvåning är inte lämplig på grund av att grundvattennivån ligger strax under markytan samt att motverka konsekvenser för ev. översvämningar. Detta regleras genom planbestämmelser samt placering av byggrätter. Byggnadsarea regleras till 220 m² per tomtplats.

Söder om Bogrydsvägen finns ett tvåvånings radhus. Byggrätten avses inte förändras. Planändringen innebär dock att ytterligare mark för parkering överförs till kvartersmark så att en ändamålsenlig fastighetsreglering kan genomföras. På delar av marken ges möjlighet att bygga carport eller garage.

4.2.2 Arbetsplatser

Centralt i planområdet finns det s.k. Centrumhuset där Konsum tidigare har haft butik. Markanvändningen ändras från handel till en mer flexibel användning där HKJ (handel, kontor, verksamheter som inte är störande) är möjlig. Kvartersmarken utökas i öster så att den befintliga parkeringsplatsen övergår till kvartermark.

4.2.3 Offentlig service

Svaneholmsskolan (för-, låg- och mellanstadie-skola och fritidshem) ligger ca 200 meter nordost om planområdet. I Viskafors finns service i form av bl. a post, vårdcentral, kommundelskontor. I gällande plan finns ett område för allmänt ändamål avsedd för förskola. Den är inte längre vara aktuell och markanvändningen ändras till kvartermark för bostäder som förvänts användas till parkering.

4.3 Friytor

4.3.1 Lek och rekreation

I anslutning till skolan finns lekplats och bollplan.

4.3.2 Naturmiljö

Söder om planområdet finns ett större skogsområde som kan användas för rekreationsområde. Mindre naturområden finns inom planområdet.

4.4 Gator och trafik

4.4.1 Gatunät

Järnvägsgatans sträckning överensstämmer inte med den gamla detaljplanen vid utfarten på Bogrydsvägen. Planändringen innebär en anpassning efter befintliga förhållanden.

Svanängsvägen i norra delen av planområdet togs bort i samband med att flerbostadshusen i området revs 1997. Ny vägsträckning görs i samband med exploatering.

4.4.2 Gång- och cykeltrafik

Norra delen av planområdet genomkorsas av ett gångstråk. Det är viktigt att gångstråken bibehålls när området exploateras. Gångstråken säkerställs i planen på allmän plats eller inom kvartermark där de är tillgängliga för allmän gångtrafik.

4.4.3 Kollektivtrafik

Bussförbindelser till Borås och Kinna. Trafikeras vardagar med ca 10 bussturer per dag.

4.4.4 Parkering

Befintliga parkeringsplatser som ligger på allmän platsmark övergår till kvartermark för att kunna genomföra en ändamålsenlig fastighetsreglering. För villatomter sker parkering inom den enskilda tomten.

4.4.5 Angöring/utfarter/varumottag

Industrifastigheten sydväst om planområdet har sin infart för godstransporter från Järnvägsgatan.

4.5 Teknisk försörjning

Tekniska anläggningar finns kvar i området sedan den gamla bebyggelsen. Ny bebyggelse kopplas på befintliga anläggningar och ledningssystem.

4.5.1 Vatten och avlopp

VA-ledningar finns inom området. I området vid Svanängsvägen är ledningsnätet utbyggt på 1960-talet. Vid nyexploatering avses befintliga ledningar att användas. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas.

4.5.2 Värme

I Miljömål för Borås står det att fossila bränslen ska ersättas med förnyelsebara energikällor som sol, vind och biobränsle. Detta bör beaktas vid valet av uppvärmningskälla.

4.5.3 El

Vattenfall Västnät AB ombesörjer distribution av elkraft till området.

4.6 Vattenområden

Viskan utgör plangräns i norr. Inom planområdet finns en iläggningsplats för kanoter. Den ligger inom naturmark och avses inte påverkas av planens utformning.

5. Konsekvenser

5.1 Hållbar utveckling

Planering för integrering av olika boendeformer nära centrum bidrar till hållbar utveckling för orten. Villabyggnation utmed Svanängsvägen bidrar till att binda samman Svaneholms bebyggelsestruktur samt stärka ortens attraktivitet som boendeort.

5.2 Behov av MKB enligt Plan- och bygglagen

En separat MKB (miljökonsekvensbeskrivning) kommer inte att upprättas eftersom planen inte

innebär någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Att ingen betydande påverkan förorsakas redovisas nedan:

5.3 Hushållning med naturresurser

Planändringen innebär enbart små justeringar jämfört med nuvarande plan. Bedömningen är att planutformningen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

5.4 Miljö

5.4.1 Landskapsbild

Planområdet som ligger centralt i Svaneholm men upplevs som en perifer plats. Nyskapande av villatomter anses därav stärka sambandet mellan de olika delarna i Svaneholm.

5.4.2 Grönområden

Detaljplaneändringen innebär att endast små justeringar av användningsgränser vilket innebär att naturmarken inte påverkas av detaljplaneändringen. Strandskanten utmed Viskan samt de höjder med blandskogsvegetation är viktiga för landskapsbilden och för djurlivet.

5.4.3 Tillgänglighet

Gångstråk genom bostadsområdet vid Svanängsvägen och möjlighet att ta sig genom området till Viskans strand säkerställs med planbestämmelser.

5.4.4 Infrastruktur

Nyexploatering ansluts till befintligt ledningssystem för vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas vid nyexploatering.

En ny gatusträckning av Svanängsvägen planeras och anpassas efter utformningen av planerade villatomter.

5.5 Hälsa och säkerhet/störningsskydd

5.5.1 Miljökvalitetsnormer/Luftföroreningar

Gällande miljökvalitetsnormer avseende luftföroreningar finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar. Mätningar tyder inte på överskridanden av miljökvalitetsnormer.

Den verksamhet som medges i detaljplanen kommer inte att medföra överskridanden av normer.

5.5.2 Risk för höga/låga vattenstånd, förorening av grundvatten

Räddningsverket har tagit fram en översiktlig översvämningsskartering längs Viskan. Där anges 100-årsflöde till +89,4. Beräknat högsta flöde enligt Flödeskommitténs riktlinjer för dammdimensionering bedöms till +90,7. Läge och marknivå för ny bebyggelse utmed Svanängsvägen anpassas så att byggnader inte placeras under nivån för 100-årsflöde. Källarvåning är inte lämpligt vilket regleras i planen. Bestämmelse om lägsta färdig golvnivå till +91.0 meter har förts in i planen för att öka marginalen mellan nivån för 100-årsregn i förhållande till tillkommande bebyggelse.

5.5.3 Trafikmiljö

Planen innebär en acceptabel påverkan på trafikmiljön. För att ta sig mellan Svanängsvägen och Svaneholmsskolan behöver barn inte korsa någon gata. Trottoar finns utmed Bogrydsvägen.

5.5.4 Skyddsavstånd

Sydost om planområdet finns en industrifastighet. Mellan industrifastigheten och Bogrydsvägen finns en höjdrygg som är angiven som naturmark i planen. Miljöskyddskontoret har gjort bedömningen att den är både en bullervall och ett skydd mot eventuella olyckor med nuvarande tillstånd för verksamheten.

5.5.5 Farligt-gods-transport

Bedömningen är att planutformningen inte påverkas avsevärt av riskerna förknippade med transport av farligt gods.

5.5.6 Riskbedömning

Planändringen innebär endast små justeringar jämfört med gällande planer. Bedömningen är att hänsyn har tagits till de risker som beskrivits ovan och reglerats i planen för att öka skyddet.

6. Administrativa frågor

6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 31 december 2014.

6.2 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

6.3 Handläggning

Planen avses antas av Byggnadsnämnden.

6.4 Planavgift

Planavgift tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad.

6.5 Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från stadsbyggnadskontoret, kommunledningskansliet, gatukontoret, miljöskyddskontoret, lantmäterimyndigheten, Viskafors kommundelskontor.

Planavdelningen

Tord Lundborg

Planchef

Karin Johansson

Planarkitekt

Genomförande- beskrivning

Detaljplan för del av Svaneholm,
BOGRYD 4:3 m.fl. Borås Stad, Västra
Götalands län, upprättad 2005-03-29

Organisatoriska frågor

Planens syfte är att skapa villatomter samt att kvartersmark utökas så att befintliga parkeringsplatser övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

Planen ska ut på samråd i april 2005 och beräknas antas av byggnadsnämnden under juni 2005.

Planens genomförandetid slutar 31 december 2014.

Borås Stad, som exploatör, ansvarar för utbyggnaden av gatan till villatomterna. Efter anläggandet av gatan avses drift och underhåll av denna att genom lantmäteriförrättning överföras till Viskafors vägförenings ansvar. Enskilt huvudmannaskap avses gälla för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförs dels som fastighetsreglering och dels genom avstyckning av villatomterna samt anläggningsförrättning om att den nya vägen skall ingå i Viskafors vägförening.

Tekniska frågor

Kommunen ansvarar för anläggande av väg till villatomterna. Befintliga va-ledningar, som finns inom området kan användas. Dock behöver nya servisanslutningar utföras på va-ledningar. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas.

Ekonomiska frågor

Planarbetet görs med kommunala medel.

Kommunen har kostnader för anläggande av erforderlig gata med belysning till villatomterna samt för fastighetsbildning.

Exploateringskostnad (gata va mm)	780.000 kr
Lantmäteri och administration	<u>180.000 kr</u>
	960.000 kr

Intäkter beräknas genom försäljning av dels villatomterna och dels av mark som ändrats från

allmän plats till kvartersmark samt anläggningsavgifter för villatomterna

Tomt- och markförsäljningar	660.000 kr
Anläggningsavgifter, 8 tomter	<u>560.000 kr</u>
Summa inkomster	1.220.000 kr

Kommunledningskansliet

Mark och exploateringsenheten

Gunvald Gustavsson

Samråds- redogörelse

Detaljplan för del av Svaneholm, BOGRYD 4:3 M.FL. Borås Stad, Västra Götalands län, upprättad den 2 maj 2005

1. Handläggning

Samråd enligt PBL 5:20, avseende planförslag, upprättat den 29 mars 2005, har ägt rum under tiden 4 - 25 april 2005 och har annonserats i Borås Tidning den 3 april 2005. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådet har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset och på biblioteket i Viskafors.

2. Sammanfattning

2 remissinstanser har framfört synpunkter vid samrådet. 2 berörd sakägare har under samrådet inkommit med synpunkter om förslaget. Samrådet har visat att detaljplanen inte har något stort allmänt intresse och är av begränsad betydelse och har bedömts kunna övergå till enkelt planförfarande.

Ändringar i förslaget

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om lägsta färdiggolvsnivå för att öka marginalen mellan nivån för 100-årsregn i förhållande till tillkommande bebyggelse.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas

Byggnader ska uppföras radonskyddade

Byggrätt för garage har tillkommit på nordöstra delen av fastigheten Bogryd 4:2.

Planbeskrivningen har justerats för att spegla ovanstående förändringar

3. Synpunkter

Inkomna synpunkter i samband med samrådet redovisas och kommenteras nedan.

Remisspart	Utan anm	Med anm	Svar datum
S01 Kommunstyrelsen	X		2005-04-28
S02 Gatunämnden	X		Förhandssvar
S03 Lokalförsörjningsnämnden	X		2005-04-27
S04 Borås Energi AB:s styrelse	X		2005-04-18
S05 Borås Energi Nät AB:s Styrelse			--
S06 Miljöskyddsnämnden	X		2005-04-27
S07 Kulturnämnden	X		2005-04-25
S08 Kommundelsnämnden Viskafors	X		2005-05-02
S09 Konsumentnämnden			--
S10 Räddningstjänsten	X		2005-04-21
S11 Polismyndigheten i Västra Götaland, Polisområde 2		X	2005-05-09
S12 Lantmäterimyndigheten	X		2005-04-15
S13 HSO i Borås	X		2004-04-18
S14 Länsstyrelsen i Västra Götaland		X	2005-05-02
S15 Banverket, Västra regionen	X		2005-04-25
S16 Telia Sonera AB	X		2005-04-26
S17 Posten AB			--
S18 Vattenfall Eldistribution AB	X		2005-04-29
S19 Viskafors Vägförening			--
S20 Bygglövsgranskning			--

Sakägare	Utan anm	Med anm	Svar datum
S21 Bogryd 4:3		X	2005-04-13
S22 Bogryd 4:2		X	2005-04-25

3.1 Remisspart

S11 Polismyndigheten i Västra Götaland

Av planen kan man inte utläsa hur barn i skolåldern tar sig till och från skolan. Eftersträvansvärt är att alla skolbarn har möjlighet att använda sig av gång och cykelvägar till och från skolan. För övrigt har polismyndigheten inga synpunkter i ärendet.

Kommentar

För att ta sig mellan Svanängsvägen och Svaneholmsskolan behöver man inte korsa någon gata. Utmed Bogrydsvägen finns trottoar.

S14 Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Synpunkter i övrigt: Sydost om planområdet finns en industrifastighet. För att både Länsstyrelsen och allmänheten ska kunna ta ställning till om skyddsavstånden är tillräckliga till den tillkommande bebyggelsen krävs att man redovisar vilken typ av verksamhet det är.

Den planerade bostadsbebyggelsen omgärdas av både järnväg och ett antal vägar. För att kunna avgöra om bebyggelsen kommer att störas av buller från dessa krävs en utförligare redogörelse. Vad gäller Herrljungabanan så kan farligt gods trafik komma att flyttas över till denna när Boråsbanan byggs ut till dubbelspår. Hur kan detta komma att påverka bostadsbebyggelsen?

Den eventuella översvämningsrisk som finns i och med närheten till Viskan bör beskrivas ytterligare.

Plankartan saknar bestämmelsen om lokalt omhändertagande av dagvatten.

I planbeskrivningen står det att bebyggelsen ska utföras radonskyddat. Enligt plankartan ska man bygga radonsäkert. Länsstyrelsen utgår ifrån att det är beteckningen på plankartan som gäller.

Kommentar

Industrifastigheten strax öster om planområdet har tillstånd för produktion av torrstyrkeharts och fällningskemikalier. "Bättre plats för arbete" anger inget skyddsavstånd för denna typ av verksamhet. Miljödömsstolen har godtagit bostäder på 100 meters avstånd. Mellan industrin och den planerade bostadsbebyggelsen finns en skogsklädd

bergsrygg som fungerar som ett naturligt skydd för buller och eventuella utsläpp till luft.

När Götalandsbanan är utbyggd förutsätter kommunen att den nuvarande järnvägen läggs ner mot Göteborg. Därmed måste den tunga godstrafiken ledas via Herrljunga till/från Göteborg. Huvuddelen av godstrafiken till Borås kommer via Kust till Kustbanan och går vidare mot Göteborg. Vi kan idag inte se några skäl till att Götalandsbanans genomförande skulle komma att påverka den tunga godstrafiken eller andelen farligt gods på Varbergsbanan.

Den skogsbeklädda bergsryggen som skiljer bostäder från järnvägen är skydd för buller. På motsatta sidan av Viskan går Gamla Varbergsvägen har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Avståndet från vägmitt till byggrätt är som minst 55 meter. Andelen tung trafik är liten. Risk för att överskrida riktvärdet för buller för bostäder anses inte vara trolig.

Ytterligare uppgifter om översvämningsrisk finns inte inom kommunen. I samband med stormen Gudrun i januari 2005 finns inga inrapporterade uppgifter om översvämningsrisk i Svaneholm. Planen kompletteras dock med en bestämmelse om lägsta färdig golvsnivå för att öka marginalen mellan nivån för 100-årsregn i förhållande till tillkommande bebyggelse.

Plankartan och planbeskrivningen har ändrats så att lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas.

Plankartan och beskrivningen innehåller motstridig information om radonrisk. Efter att ha kontrollerat underlagskartan för radonriskområden ytterligare har vi kunnat kostatera att planområdet är ett normalriskområde för radon. Bestämmelsen på plankartan är ändrad till att bebyggelsen ska utföras radonskyddat.

S18 Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planen. Behöver våra ledningar flyttas står exploatören för alla kostnader. Arbeta beställs minst sex månader innan arbetets gång.

Kommentar

Ledningarnas nuvarande läge skapar inget hinder för att exploatera nyttillkomna byggrätter inom planområdet.

3.2 Sakägare

S21 Bogryd 4:3

Fastighetsägaren yrkar på att den ekonomiska frågan vad gäller parkeringsplatsen skall lösas av Viskaforshem AB.

I detaljplanen framkommer att planområdet har förhöjd risk för markradon enligt Radonkarta. Detta var en överraskning som inte var känt när fastigheten köptes.

Vår begäran är att det tomtområde som vi fick på aktuella ritningar när vi köpte fastigheten skall gälla utan ytterligare kostnader för oss. Vi är intresserade av det markområdet öster om fastigheten för carport och garagebygge.

Kommentar

Planändringen är en förutsättning för en ändamålsenlig fastighetsreglering ska kunna genomföras och hela parkeringsplatsen kan tillfalla fastigheten. Den ekonomiska frågan om vem som tar kostnader för detta styrs inte i planen. Kopia av yttrandet översänds till Viskaforshem AB samt kommunledningskansliet som får svara för hanteringen av det aktuella fallet.

Plankartan och beskrivningen innehåller motstridig information om radonrisk. Efter att ha kontrollerat underlagskartan för radonriskområden ytterligare har vi kunnat konstatera att planområdet är ett normalriskområdet för radon. Planbeskrivningen och plankartan justeras med rätt uppgifter.

S22 Bogryd 4:2

Som ägare till fastigheten 4:2 godkännes ny tomtindelning men önskas möjlighet att bygga 5-6 meter breda garage på prickad mark längs gränsen mot nordost.

Kommentar

Planen ändras så det finns möjlighet att bygga garage på nordöstra delen av fastigheten.

Planavdelningen

Tord Lundborg	Karin Johansson
Planchef	Planarkitekt

Utlåtande

Detaljplan för del av Svaneholm,
BOGRYD 4:3 M.F.L. Borås Stad,
Västra Götalands län, upprättad den
30 maj 2005

1. Handläggning

Samråd enligt PBL 5:20, avseende planförslag, upprättat den 29 mars 2005, har ägt rum under tiden 4 - 25 april 2005 och har annonserats i Borås Tidning den 3 april 2005. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset och på biblioteket i Viskafors. Efter samrådet övergick planuppdraget till enkelt planförfarande. Underrättelse har skett mellan 12 - 30 maj 2005.

2. Sammanfattning

Ingen remissinstans eller sakägare har någon erinran mot planförslaget. En remissinstans har framfört synpunkter vid underrättelsen.

3. Beslutsförslag

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att anta detaljplanen med stöd av 2 § i reglementet för Byggnadsnämnden (KF 2002-08-15)

4. Synpunkter

Inkomna synpunkter i samband med samrådet redovisas och kommenteras nedan.

4.1 Remisspart

U1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget, men påpekar att den kvartersmark som enligt planförslaget är avsedd att tjäna fastigheten Bogryd 4:3 för bla markplanering och garage säljs till ägaren av fastigheten.

Kommentar

Den marktvist som råder får klaras ut mellan fastighetsägaren, Viskafors AB (tidigare ägare) och eventuella mäklare.

Remisspart	Utan anm	Med anm	Svar datum
U01 Kommunstyrelsen	X		2005-05-20
U02 Gatunämnden	X		2005-05-30
U03 Lokalförsörjningsnämnden	--		--
U04 Borås Energi AB:s styrelse	--		--
U05 Borås Energi Nät AB:s Styrelse	--		--
U06 Miljöskyddsnämnden	X		2005-05-27
U07 Kulturnämnden	--		--
U08 Kommundelsnämnden Viskafors	--		--
U09 Konsumentnämnden	--		--
U10 Räddningstjänsten	--		--
U11 Polismyndigheten i Västra Götaland, Polisområde 2	X		2005-05-30
U12 Lantmäterimyndigheten	--		--
U13 HSO i Borås	X		--
U14 Länsstyrelsen i Västra Götaland	X		telefonsamtal 2005-05-27
U15 Banverket, Västra regionen	X		2005-06-09
U16 Telia Sonera AB	--		--
U17 Posten AB	--		--
U18 Vattenfall Eldistribution AB	X		2005-05-27
U19 Viskafors Vägförening	--		--
U20 Bygglövsgranskning	--		--

Sakägare	Utan anm	Med anm	Svar datum
U21 Bogryd 4:3	--		--
U22 Bogryd 4:2	--		--

U14 Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Planavdelningen

Tord Lundborg	Karin Johansson
Planchef	Planarkitekt



BORÅS STAD
Stadsbyggnads-
kontoret

Besöksadress: Kungsgatan 55, 6 tr

Postadress: 501 80 BORÅS

Telefon(växel) 033-358000

Fax: 033-353429

E-post: stadsbyggnadskontoret@boras.se

Hemsida: www.boras.se