



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Viared,
Del av Viared 13:1 med flera (Trafikplats Boråstorpet)

Laga kraft
1490K-P1354



SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett halvt trafikmot vid rastplatsen Boråstorpet vid riksväg 40 (R40). Avfart sker från väster (från Göteborg) och påfart mot öster (mot Borås). Detaljplanen förbereder för utbyggnation av ett fullskaligt trafikmot (på- och avfart i båda riktningarna). Detaljplanen möjliggör också två nya logistiketableringar till en sammanlagd storlek av drygt 6 hektar. I och med planområdets exponerade läge nära riksväg 40, och då det kommer vara den första byggnationen som syns i Borås och Viared, är gestaltningen av byggnaderna viktig.

INNEHÅLL

1. INLEDNING OCH SYFTE	4	3. PLANBESTÄMMELSER	26
PLANENS SYFTE	4	ALLMÄNNA PLATSER	26
GENOMFÖRANDETID	4	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	26
PLANDATA	4	KVARTERSMARK	26
2. PLANFÖRSLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	27
MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	6	4. HANDLINGAR	28
GATOR OCH TRAFIK	8	PLANHANDLINGAR	28
BLÅ- OCH GRÖNSTRUKTUR	10	KOMMUNALA DOKUMENT	28
HÄLSA OCH SÄKERHET	14	UTREDNINGAR	29
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18	ÖVRIGT UNDERLAG	29
GENOMFÖRANDE	21	5. ÄRENDEINFORMATION	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21	KOMMUNALA BESLUT	29
TEKNISKA FRÅGOR	21	INITIATIVTAGARE TILL PLANEN	29
EKONOMISKA FRÅGOR	23	PLANSTART	29
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	23	PLANFÖRFARANDE	29
MILJÖ- OCH HÄLSOASPEKTER	24	MEDVERKANDE	29
RIKSINTRESSEN	24		
KOMMUNALA	24		

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Viared, Viared 13:1 med flera (Trafikplats Boråstorpet) Borås Stad. Planen fick laga kraft 24 oktober 2025.

1. INLEDNING OCH SYFTE

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett halvt trafikmot vid rastplatsen Boråstorpet. Avfart sker från väster (från Göteborg) och påfart mot öster (mot Borås). Detaljplanen förbereder för utbyggnation av ett fullskaligt trafikmot (på- och avfart i båda riktningarna). Detaljplanen möjliggör också två nya industritomter. I och med planområdets exponerade läge nära riksväg 40, och då det kommer vara den första byggnationen som syns i Borås och Viared, är gestaltningen av byggnaderna viktig.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år (120 månader) från det datum planen fått laga kraft. Angiven tid bedöms som rimlig för att genomföra detaljplanen.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan.

PLANDATA

Området ligger vid rastplatsen Boråstorpet i västra änden av industriområdet Viared utmed riksväg 40. Planområdets storlek är cirka 14 hektar, varav drygt 6 hektar planläggs till industri. Marken i området ägs av Borås Stad förutom en liten del i anslutning till riksväg 40, för denna del finns dock en överenskommelse med markägaren då marken behövs för den nya påfartsrampen.



Flygfoto över planområdet.



Stormgatan och Enehultsrondellen där trafikmotet planeras att ansluta.



Södra tomten där det planeras för kvartersmark.

2. PLANFÖRSLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande kapitel är uppbyggt för att behandla varje planeringsfråga i tre olika delar. Den första rubriken, *förutsättningar*, syftar till att förklara den nuvarande situationen för en specifik fråga. Den andra rubriken, *planförslag*, förklarar på vilket sätt planförslaget behandlar frågan – till exempel genom bestämmelser i plankartan eller som en del av detaljplanens syfte. Den tredje rubriken, *konsekvenser*, förklarar vilka konsekvenser som genomförandet av detaljplanen innebär.

MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE

Markanvändning

Förutsättningar

Större delen av planområdet är inte planlagt och består av skogs- och mossmark. Området gränsar till det befintliga industriområdet Viared åt öst, skogsmark i söder, riksväg 40 i norr och rastplatsen Boråstorpet i väster. Delen som redan är planlagt som industrimark är en del av området Viared Västra och består idag av terrasserad yta av sprängsten.

Planförslag

Planförslaget möjliggör en ny avfart (ett halvt trafikmöt) från riksväg 40 samt två nya industritomter.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att skogs- och mossmark tas i anspråk för ny industrimark och en ny avfart. Det möjliggör att nya arbetsplatser skapas och att trafiksituationen i Viared underlättas.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Området Viared karaktäriseras av storskaliga verksamhetsbyggnader och breda vägar. De äldre delarna av Viareds verksamhetsområde byggdes på gammal jordbruks- och hagmark, medan den nyare västra delen från början var kuperad skogsmark och mossmark, som har jämnats ut. Väster om planområdet ligger rastplatsen Boråstorpet där huset är uppfört år 1830.

Planförslag

Planförslaget möjliggör nya industritomter och ett nytt trafikmöt, och blir en förlängning av Viared Västra. Byggnader till en höjd på 35 meter medges vilket är mer än en dubbling jämfört med de byggnadshöjder som är vanliga i Viared i dagsläget, även om höjder på 30 meter tillåts inom delar av Viared Västra.

Detaljplanen reglerar att fasader längre än 30 meter ska ges vertikal detaljering i färg, material eller textur. Syftet med regleringen är att motverka känslan av monotona

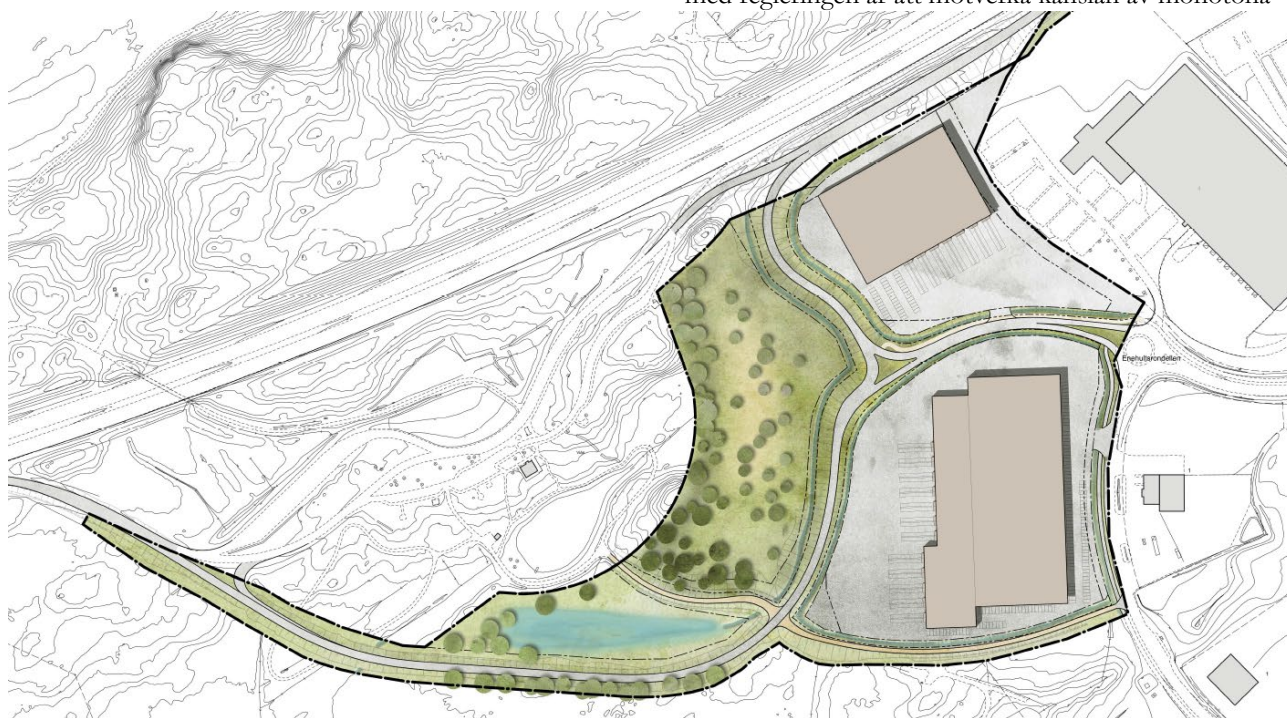


Illustration över planförslaget. (Arkitekterna Krook & Tjäder)

och likformiga byggnader, och dessutom bidra till att byggnadsvolymer upplevs som mindre. Detta blir särskilt viktigt för den del av planområdet som direkt vetter mot riksväg 40, eftersom den bebyggelsen kommer att bli väldigt exponerad för förbipasserande trafikanter. Skyltar får ej vara blinkande eller rörliga, och skyltmaster tillåts inte mot riksväg 40, vilket ger ett mer samlat intryck från vägen samtidigt som skyltningen inte ger upphov till ljusstörningar för trafikanter.

Entrédelar ska accentueras och särskiljas från byggnaden i övrigt, helst med ett generösare arkitektoniskt uttryck och med större uppglasade fasaddelar. Det skapar tydlighet för besökare och bidrar till en mer mänsklig skala för de som rör sig i området. Entrédelar får med fördel också utsmyckas med planteringar som en del av accentueringen.

Konsekvenser

De nya etableringarna kommer att vara de första byggnaderna som syns för biltrafikanter som kommer västerifrån mot Viared och Borås. Det möjliggörs också



Exempel på uppdelning av fasad som gör fasaden mindre monoton och mer livfull. (Foto: Arkitekterna Krook & Tjäder)



Exempel på accentuerad entré från Rönnåsen i Ulricehamn (Foto: Arkitekterna Krook & Tjäder)

högre höjder än vad som varit normen tidigare i Viared vilket innebär att gestaltningen kommer att vara extra viktig.

Landskapsbilden kommer att förändras i och med planförslaget, samtidigt samspekar det med och kompletterar den rådande skalan på byggnader och det arkitektoniska uttryck som finns i verksamhetsområdet idag. Den vall som anläggs mellan Boråstorpet och området är tänkt att skymma den nya bebyggelsen från den kulturhistoriska miljön runt torpet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö

Förutsättningar

I anslutning till planområdet ligger trafikplats Boråstorpet som ligger på gammal kulturmark invid torpet Krokstorp. Området runt torpet präglas av en gammal torpamiljö med gamla lövträd, hagmark och kulturlämningar.

Planförslag

Mellan rastplatsen Boråstorpet och de nya industritomterna planläggs natur där det kommer lagras mjukmassor som är tänkt att skapa en visuell barriär mellan rastplatsens lantliga miljö och det storskaliga industriområdet.

Konsekvenser

Rastplatsens funktion och värden bibehålls.

Arkeologi

Förutsättningar

I angränsning till området finns ett par platser där kulturlämningar påträffats vid tidigare planarbete i Viared år 2009. Däremot var det inga lämningar av antikvariskt intresse och inga ytterligare undersökningar



Boråstorpet

behövdes. I övrigt finns inga kända fornlämningar inom området.

Konsekvenser

Om en misstänkt fornlämning skulle upptäckas i samband med byggnation så ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt gängse regler.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikflöden

Förutsättningar

Gatustrukturen i Viared är storskalig då den innehåller transportintensiva verksamheter. Riksväg 40 passerar området och är en nationellt viktig väg.

Trafiksituationen i Viared är inte optimal och det har konstaterats att åtgärder behövs. Ett halvt trafikmot vid Boråstorpet kommer att underlätta trafiksituationen i området. I princip all mark som krävs för att bygga det halva trafikmotet ligger på kommunal mark utanför Trafikverkets vägområde. För att få planstöd behöver en detaljplan upprättas.

Cykel

Planområdet ligger väster om Prognosgatan och Stormgatan, på dessa två gator finns gång- och cykelväg anlagd. Gång- och cykelvägen längs med Prognosgatan fortsätter längs med Segloravägen i östlig riktning mot Borås. I resterande Viared är gång- och cykelvägnätet väl utbyggt. Detta skapar god framkomlighet för fotgängare och cyklister.

Kollektivtrafik

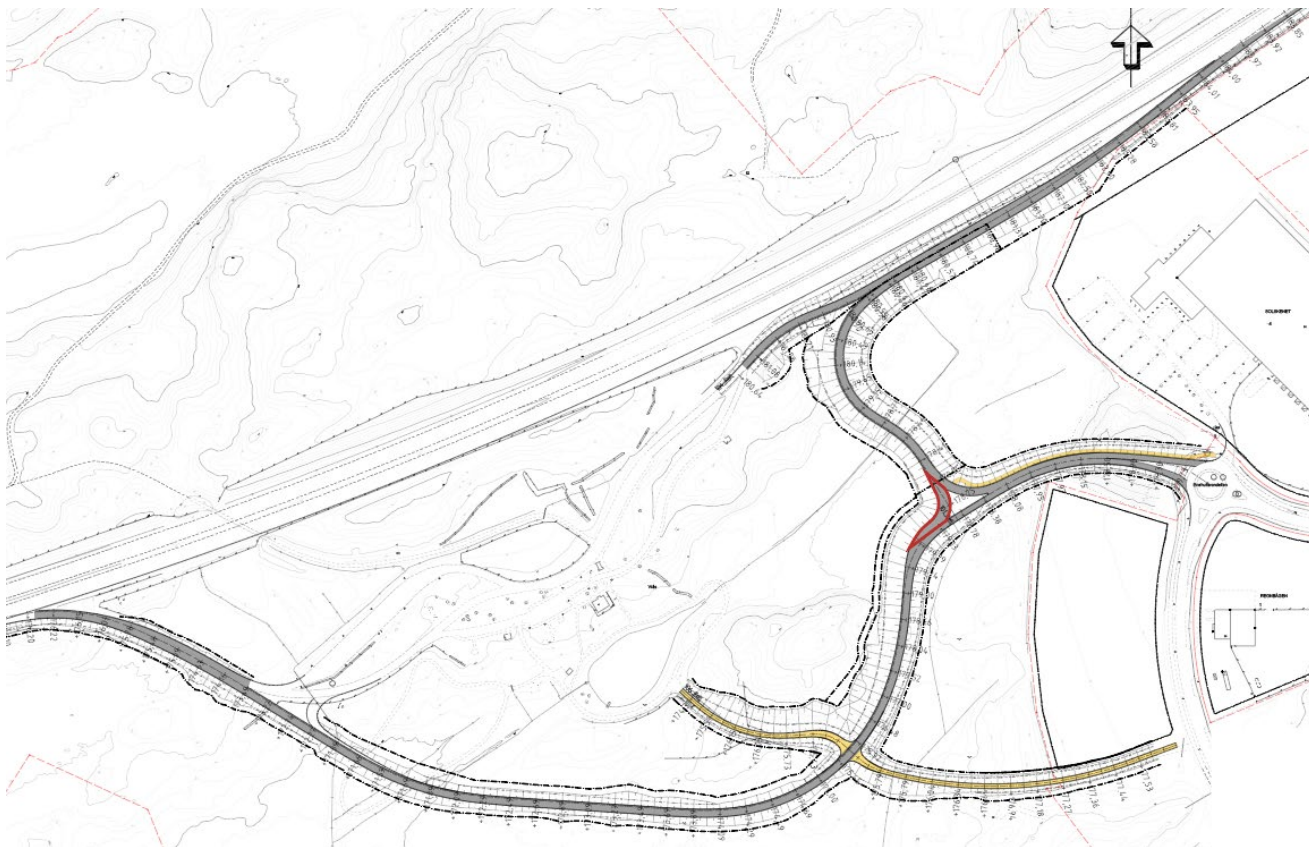
På Stormgatan ligger busshållplatsen Viared västra, i direkt anslutning till planområdet. Buss avgår från Borås resecentrum och trafikerar Viared. Turtätheten varierar, på morgonen med 10 minuters intervall, mitt på dagen med 30 minuter och därefter en gång i timmen.

Planförslag

Planförslaget möjliggör byggnation av ett halvt trafikmot vid rastplatsen Boråstorpet. Avfart sker från väster (från Göteborg) och påfart mot öster (mot Borås). Detaljplanen förbereder för men möjliggör inte utbyggnation av ett fullskaligt trafikmot (på- och avfart i båda riktningarna).

Konsekvenser

Genomförda trafikanalyser visar att det halva motet på den södra sidan om väg 40 ger avlastningseffekter på



Trafikförslag halvt trafikmot. Rödmarkerad del är planlagd, men byggs troligtvis inte då den inte är nödvändig (Sweco)

lokalnätet inom Viared som är nödvändiga för att klara tillgängligheten till det övergripande vägnätet mot öster.

Att även koppla Viared till väg 40 i västgående riktning vid Boråstorpet skulle ge ytterligare avlastning till Nabbamotet och dessutom leda till kortare resvägar och mindre onödig trafik.

Kompletteringen till ett helt mot innebär att det behöver byggas nya av- och påfartsramper samt en bro över väg 40. För att kunna genomföra åtgärderna för ett helt mot kommer det behövas en vägplan.

Avtal med Trafikverket har tecknats.

Cykel

Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät tenderar att vara en bidragande faktor till att oskyddade trafikanter känner sig tryggare. Det kan i sin tur bidra till att fler väljer exempelvis cykeln som transportmedel.

Antalet cykelparkeringsplatser som krävs för lagerverksamhet utanför centrumzonen beräknas på följande sätt: 0,5 cykelparkeringsplatser per 1000 m² BTA. Industriverksamhet utanför centrumzonen beräknas följande: 1 cykelparkeringsplats per 1000 m² BTA. Kontor utanför centrumzonen beräknas enligt följande: 6 cykelparkeringsplatser per 1000 m² BTA. Detta enligt Borås Stads Riktlinjer för parkering.

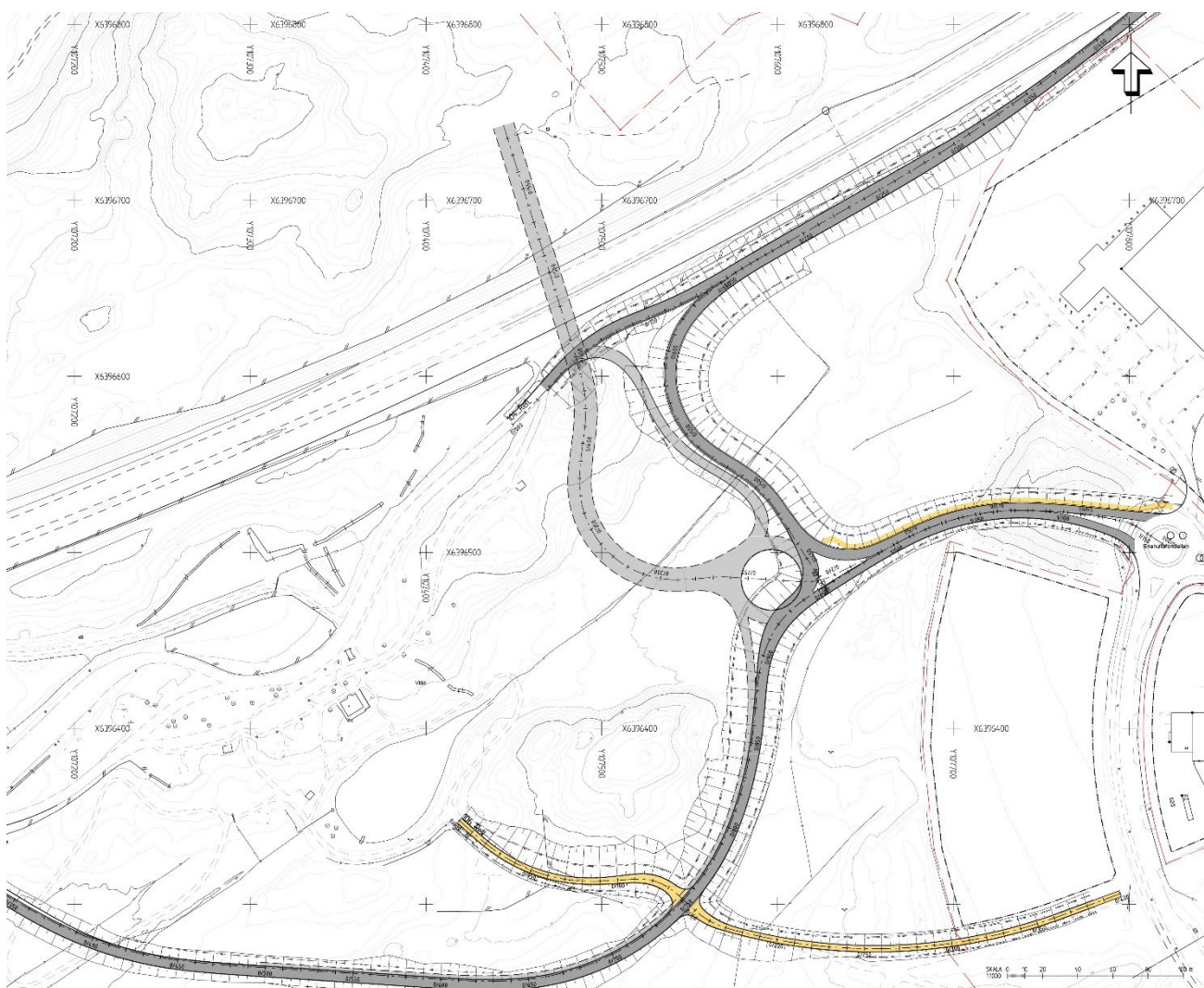
Utformning av gator

Förutsättningar

Vägnätet i området har en storskalig utformning.

Konsekvenser

Vägområdena görs väldigt breda för att skapa en flexibilitet för framtida eventuella expansioner, med plats för ytterligare filer, gång- och cykelbana samt ledningar. Angöring och utfarter regleras på plankartan genom utfartsförbud. Syftet med utfartsförbudet är att hindra att utfarter placeras nära Enehultsrondellen och vid kurvor där sikten kan vara begränsad.



Tidig skiss på rondell och bro för att kunna bygga ett helt trafikmot. (Sweco)

Parkering

Förutsättningar

Antalet bilparkeringsplatser som krävs för lagerverksamhet utanför centrumzonen beräknas på följande sätt: 3 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA. Industriverksamhet utanför centrumzonen beräknas enligt följande: 6 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA. Kontor utanför centrumzonen beräknas enligt följande: 16 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA. Detta enligt Borås Stads riktlinjer för parkering.

Planförslag

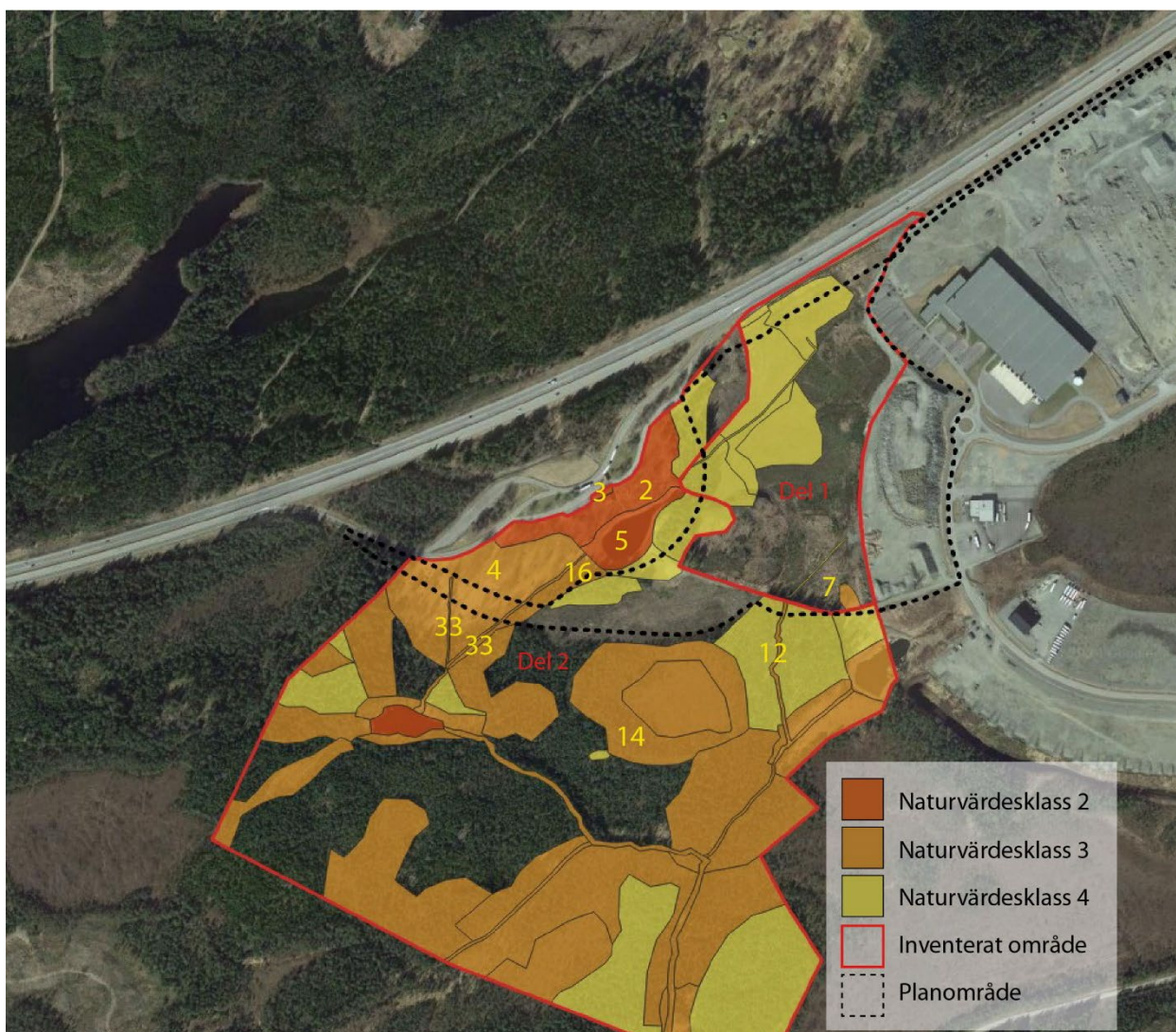
Parkering för de planerade logistiketableringarna kommer att lösas inom de två tillkommande fastigheterna.

BLÅ- OCH GRÖNSTRUKTUR

Naturvärden och vegetation

Förutsättningar

Planområdet innefattar en variation av naturtyper med mossmark, hagmark, skogshöjder och mindre bäckar. En naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram i två omgångar som underlag till detaljplanen under vår och sommar år 2021 (Svensk Naturförvaltning, 2021). Det inventerade området omfattar totalt drygt 49 hektar, där detaljplanen endast ligger inom en mindre del av området. De delar som innehar högst naturvärde ligger utanför planområdet, däribland dammen vid rastplatsen. Delar av planområdet innehar naturvärdesklass 4 vilket innebär ett visst naturvärde, och mindre delar har den högre naturvärdesklassen 3 som innebär ett påtagligt naturvärde.



Resultat från naturvärdesinventeringarna gjorda i och runt planområdet. Del 1 gjordes under våren 2021 och del 2 genomfördes under sommaren samma år. Endast direkt påverkade naturvärdesobjekt beskrivs i planbeskrivningen. Beskrivning av övriga naturvärdesobjekt ges i respektive utredning. (Svensk naturförvaltning)

På senare tid har man restaurerat torparmiljön och naturvärdesobjekt 4 i del 2 av NVI:n utgörs av en trädklädd betesmark som har påtagligt naturvärde. Trädsiktet domineras av björk, vissa äldre, grova och med sprickbark. I fältfloran växer typiska arter så som liten blåkllocka, ängsviol, vanlig ögontröst, gökärt med flera. Hagmarken betas av får och övergår österut i ett skogsbete som utgör naturvärdesobjekt 16 vilket också har påtagligt naturvärde. Genom hagmarken går ett bredare dike, naturvärdesobjekt 33, som är av värde för groddjuren i området och som har ett påtagligt naturvärde.

Den skogsbäck som har sin början vid en grusväg och vid dagvattendammen i öster utgör naturvärdesobjekt 12. Dess början ligger innanför planområdet, men större delen går söder om planen. Bäckens har naturlig sträckning och är något meandrande med varierande vattenhastighet. Bäckens har påtagligt naturvärde och värde för groddjuren i området.

En mindre del av naturvärdesobjekt 14 omfattas av detaljplanen och har påtagligt naturvärde. Den utgörs av en tallskog som omger en öppen mosse.

I den sydöstra delen av planområdet finns en trädgrupp av normalgrov och grov asp och rönn som utgör naturvärdesobjekt 7 i del 1 av NVI:n och som har påtagligt naturvärde.

De delar som innehar klass 4 består främst av gran- och tallskog och i den nordöstra delen av planområdet av mossmark.

Den konstgjorda dammen vid rastplatsen utanför planområdet (objekt 5) har naturvärdesklass 2 och utgör lekvatten för vanlig groda, vanlig padda och mindre vattensalamander. Området precis norr om dammen har också naturvärdesklass två med flertalet äldre lövträd och flera signalarter (objekt 2 och 3).

Under den fördjupade artinventeringen av fåglar, det vill säga under linjetaxeringen och under fältbesöken för NVI:n, noterades 40 arter.

Under den fördjupade artinventeringen av groddjur identifierades tre arter: mindre vattensalamander (*Lissotriton vulgaris*), vanlig groda (*Rana temporaria*) och vanlig padda (*Bufo bufo*).

Planförslag

Plangränserna har ritats för att undvika de områden som har störst naturvärden. Endast mindre delar av områden med naturvärdesklass 3 påverkas av planförslaget. Delar av planområdet som planläggs som natur kan ändå påverkas i stor omfattning då vallar tillåts att anläggas där.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att träd inom planområdet tas ner och att mossmark grävs upp och ersätts med sprängsten. Hagmarken inom naturvärdesobjekt 4 och diket genom hagmarken (naturvärdesobjekt 33) delas av de nya avfarten från riksväg 40. Åtgärder behöver göras för att minimera de negativa konsekvenserna för djurlivet i diken. Förslag på åtgärder beskrivs under rubriken "Skydds- och kompensationsåtgärder" nedan.

I dammar och bäckar där groddjur leker bör inga arbeten som kan påverka groddjuren utföras under leken och fram tills dess att de nybildade groddjuren tar sig upp på land. Avverkning av träd ska inte ske under häckningsperioden för fåglar för att undvika negativa konsekvenser för de fågelarter som har observerats i området.

Skydds- och kompensationsåtgärder

Skyddsåtgärder för groddjuren i området är nödvändiga för att minimera negativ påverkan. Vid byggnation av den nya avfarten från riksväg 40 ska ekodukter under vägen anläggas, kombinerat med höjdskillnader för att leda groddjuren rätt. Anläggningen ska utformas i samråd med sakkunnig. Syftet med skyddsåtgärderna är att minimera dödligheten på groddjur, och minimera påverkan på spridningsstråken.

Som en kompensationsåtgärd för förlorade övervintringsmiljöer för groddjuren kan stenar som flyttas i och med planläggningen läggas som rösen i närheten till dammen eller de diken där grodor har påträffats.

Som kompensation för de större lövträd som behöver tas ner till följd av planförslaget ska nya träd och annan vegetation av inhemska arter planteras på den västra sidan av den vall som läggs på naturmarken mellan Boråstorpet och industrimarken. Träden kan med tiden också förstärka vallens funktion som barriär mellan Boråstorpet och de höga lagerbyggnaderna som är tänkta att byggas på andra sidan vällen.

I naturvärdesinventeringen identifierades en stor mängd död ved, någonting som det generellt råder en brist på. Död ved utgörs av lågor och högstubbar. Träd som avverkas vid byggnation bör utplaceras i närområdet som död ved. Åtgärden gynnar den biologiska mångfalden, flertalet av de identifierade fåglarna som är rödlistade samt fungerar som övervintringsmiljö för groddjur.

Fem rödlistade fåglar identifierades under fågelinventeringen (björktrast, grönfink, talltita, spillkråka och svartvit flugsnappare) (NVI, Svensk naturförvaltning, 2021). Detaljplanens påverkan på fågellivet bedöms som minimal. Den rådande bullersituationen påverkas ytterst lite av detaljplanen, eftersom riksväg 40 är den tydligt dominerande bullerkällan i området. För att kompensera fågellivet i närområdet ska fågelholkar sättas upp.

Lagenligt skyddad natur

Förutsättningar

Inventeringsområdet är tämligen varierat med många små biotoper så som småvatten, vattendrag, myrmark, barrskog, lövskog, hagmark och buskmiljöer (NVI, Svensk naturförvaltning, 2021-09-15). Flera av skogsbiotoperna är oskötta ur ett skogsbruksperspektiv

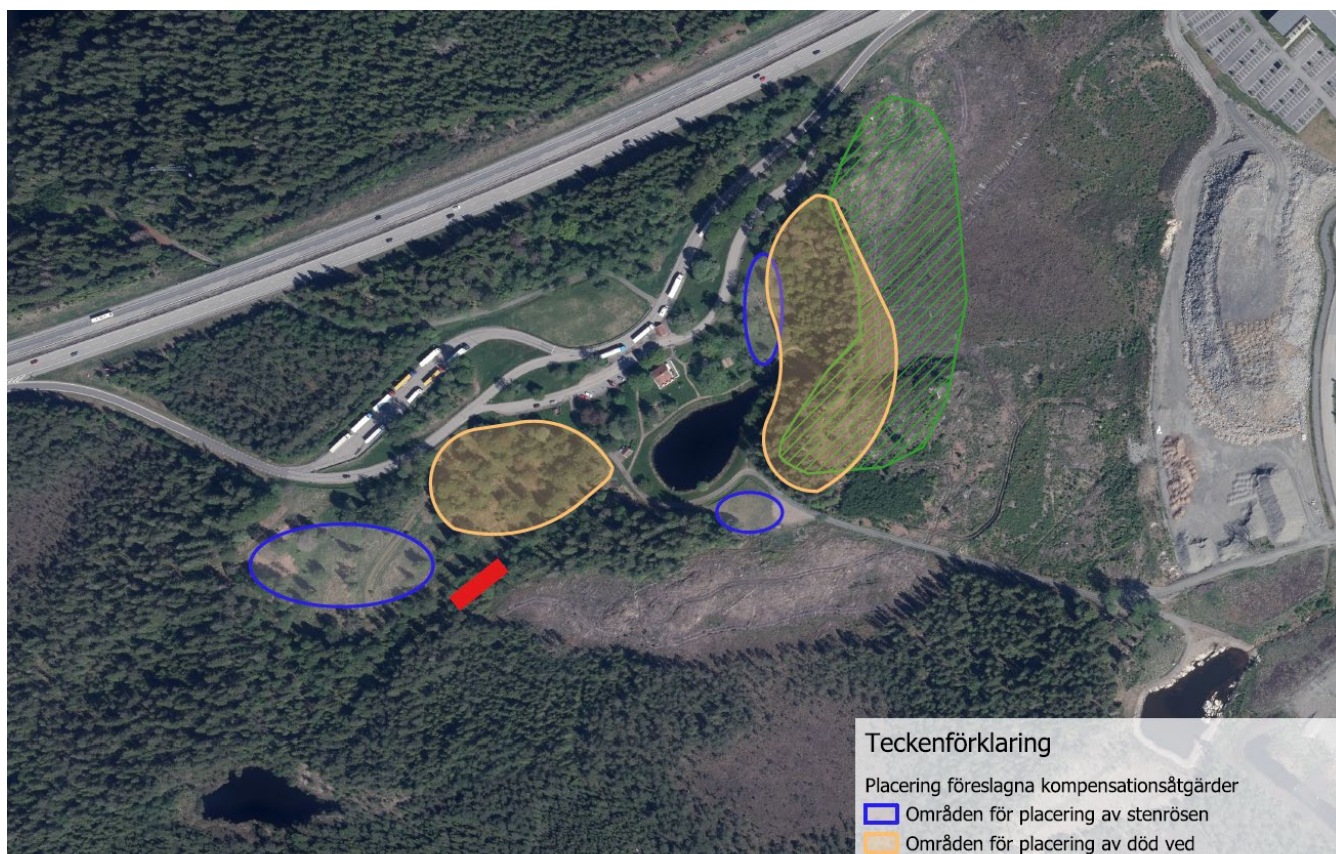
och flerskiktade. Den här variationen skapar förutsättningar för många arter och området får anses hysa en tämligen artrik fågelfauna där många av de arter som man kan förväntas påträffa har noterats. Ingen observation av tjäder gjordes, inte heller av spillning, vilken annars är en fågel som skulle kunna antas finnas i området. Många av de arter som återfinns i naturvärdesinventeringen är fridlysta enligt artskyddsförordningen (2007:845).

Konsekvenser

Ett antal skyddsvärda träd behöver tas ner på grund av planförslaget. Nya träd ska planteras som kompensationsåtgärd, men det kommer att ta många år innan dessa träd blir lika grova och får samma naturvärde som nuvarande träd.

Då planförslaget i hög utsträckning undviker områden med höga naturvärden kommer den variationsrika karaktären till största delen att bestå i området.

Baserat på ovanstående skydds- och kompensationsåtgärder bedöms genomförandet av detaljplanen ej vara av betydande negativ miljöpåverkan på någon av de identifierade arterna eller deras livsmiljöer.



Placering på föreslagna kompensationsåtgärder

Hushållningsbestämmelser

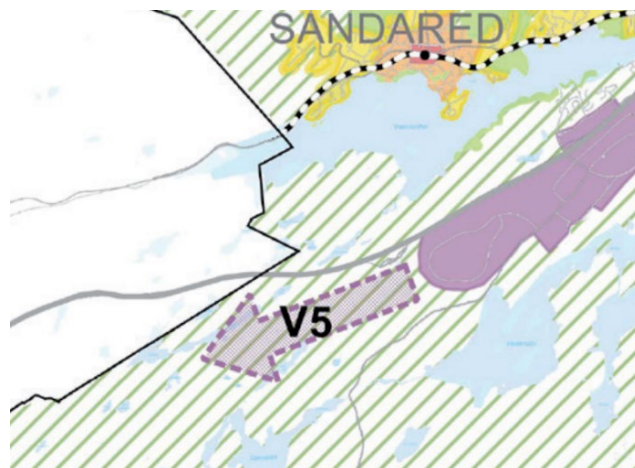
Förutsättningar

Området som omfattas av detaljplaneförslaget är en del av fastigheten Viared 13:1. Två hektar av fastigheten bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark/betesmark.

Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens matproduktion samt för att långsiktigt bibehålla den biologiska mångfalden. Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken (MB 1998:808) får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Översiktsplanen för Borås Stad antogs av Kommunfullmäktige 12 april 2018. Översiktsplanen pekar ut en övergripande riktning för bebyggelse, infrastruktur, naturområden, handel och arbetsplatser. Ytkrävande, transportberoende och störande verksamheter ska placeras utanför den blandade stadsmiljön, utifrån dessa förutsättningar har verksamhetsområdet Viared ett fördelaktigt geografiskt läge med närhet till riksväg 40.

Pilen V5 i Översiktsplanen (se karta) visar den långsiktiga viljan att utveckla Viaredsområdet västerut mot Bollebygd för att möjliggöra framtida etableringar och ett livskraftigt näringsliv. Exploatering sker i nuläget på Viared västra och området beräknas vara färdigställt inom cirka 10 år. Pilen på kartan visar



Utklipp från Översiktsplanen

riktningen för framtida etableringar. Nya etableringar västerut kräver bland annat nya trafikplatser och annan teknisk infrastruktur. Åtgärden är avgörande för att staden, näringslivet och arbetsmarknaden ska kunna växa.

Genomförda trafikanalyser visar att det halva motet på den södra sidan om väg 40 ger avlastningseffekter på lokalnätet inom Viared som är nödvändiga för att klara tillgängligheten till det övergripande vägnätet mot öster.

Planförslag

För att genomförandet av detaljplanen ska vara möjlig krävs det att en del av den brukningsvärda jordbruksmarken/betesmarken ianspråk tas.

Konsekvenser

Borås Stad gör bedömningen att detaljplanens genomförande är av särskilt allmänt intresse, och att



samhällsintresset att planlägga för ett halvt trafikmot, och på lång sikt förberedda utbyggnation av ett fullskaligt trafikmot går före intresset att betesmarken/jordbruksmarken bevaras. Det finns inga alternativa lokaliseringar som är bättre lämpade för ett nytt trafikmot. Då trafikmotet är en utveckling och samordning med befintliga avfarten mot rastplatsen Boråstorpet så nyttjas befintlig struktur. Att byta lokalisering av trafikmotet hade inneburit större intrång i jungfrulig mark.

Detaljplanens genomförande ökar framkomligheten för vägtrafikanter. God framkomlighet ökar hela verksamhetsområdet Viareds attraktivitet för de befintliga verksamheterna, och för framtida företagsetableringar. Gällande Översiktsplan pekar ut ambitionen att på sikt utveckla Viareds industriområde västerut vilket ytterligare befäster vikten av det allmänna intresset att ett nytt trafikmot kan byggas. Då inte all mark tas i anspråk så finns möjligheterna kvar att nyttja de delar som återstår som betesmark, särskilt den östra delen av betesmarken som gränsar mot Boråstorpet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Den nordöstra delen av området består av tätbevuxen skogsmark med ställvis branta berghällar. Markytan är ställvis blockig och karakteriseras av partier med berg i dagen.

Utförd fältkartering och platsbesök visar att jordlagerföljden inom området generellt överst består av friktionsjord på torv på friktionsjord på berg. Friktionsjorden har inslag av organisk jord i de ytliga jordlagren (Cowi, 2025).

Ingen rasrisk föreligger inom i planområdet. De rasriskområden som påträffats i områdets västra del har skrotats bort. De bergtekniska förhållandena i området är överlag gynnsamma och inga bergtekniska utmaningar bedöms föreligga.

Inom området för planerad industrimark förväntas fast botten finnas på jorddjup kring cirka 4–6 meter under befintlig markyta. I området kring planerad avfart i områdets västra delar förväntas jorddjupet vara kring cirka 1–3 meter.



Kartering av torvmäktighet utförd av Kanonaden under 2020 med torvdjup i meter (Cowi 2025)

Planförslag

Förekommande organisk jord eller friktionsjord med organiskt innehåll ska schaktas ur där ny fyllning läggs ut för att minimera risken för skadliga sättningar.

Grundläggning till planerade nivåer bedöms kunna ske med fyllning av sprängsten eller friktionsjord på fast botten efter borttagning av ytblock, markvegetation och rötter inklusive underliggande jordmån.

Befintligt berg i de östra delarna av planområdet kommer övertäckas med fyllning eller plansprängas bort, vilket eliminerar frågan om bergsslänter i detta område efter exploatering.

I byggskedet där grundläggning sker på berg ska bergsakkunnig undersöka avtäckt bergyta och verifiera antaganden kring grundläggningstryck.

Där skärningar eventuellt kan bli aktuella, främst i anslutning till planerade vägar i planområdets västra del, bedöms förstärkning kunna lösas med selektivbult enligt observationsmetoden. Bergsakkunnig ska göra en försyn av avtäckt bergyta för bedömning om behov av eventuell förstärkning innan bergschaktningsarbeten påbörjas.

Mjuka massor kommer att placeras vid områdets västra del mot Boråstorpet mellan två befintliga höjdryggar. För att säkerställa att det inte ska finnas någon risk att massor förskjuts av det tryck som uppstår kommer det i väst och öst läggas ett stöd mellan höjdryggarna, som består av fyllning med losshållet berg.

Konsekvenser

Sett till planområdets topografi och placeringar av väg och industrimark bedöms totalstabiliteten ur geoteknisk synvinkel vara tillfredställande inom området för både befintliga och utbyggda förhållanden.

Området förefaller ur geoteknisk synvinkel vara tjänligt för dess ändamål och anses därför möjliggöra detaljplanens planerade anläggningar.

Se geotekniskt PM för ytterligare information (COWI, 2025).

Radon

Förutsättningar

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon.

Buller

Förutsättningar

Borås omfattas av miljökvalitetsnormer för buller. Miljökvalitetsnormen är en målsättningsnorm som enligt förordningen innebär att: ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”.

Planförslag

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksväg 40, och påverkas därmed av buller. I planområdet planläggs inga bostäder som kan bli störda av buller.

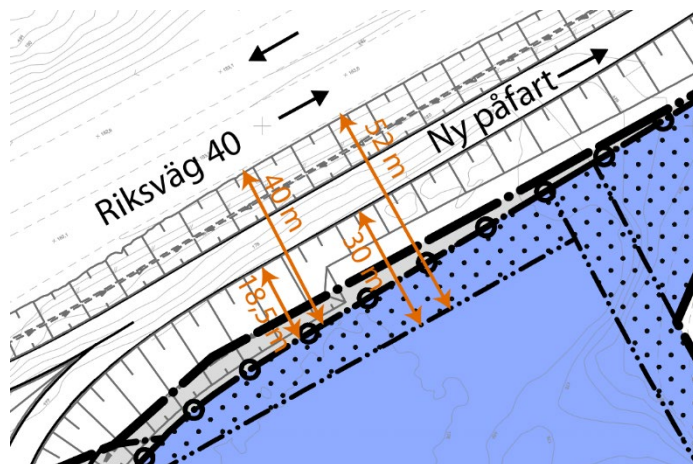
Konsekvenser

Den verksamhet som tillåts ger inte upphov till något buller som kan störa omkringliggande bostäder.

Riskfrågor och farligt gods

Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksväg 40, vid en sträcka där hastighetsbegränsningen är 110 km/h. Riksväg 40 är en av trafiklederna genom Borås där transport av farligt gods sker.



Schematisk karta över avstånd mellan riksväg 40, den nya påfarten och planområdet samt byggrätt för industri.

Inom kvartersmarken lokaliserad i norr vid riksväg 40 tillåter detaljplanen användningen industri (I). Inom denna användning tillåts exempelvis produktion, lager och partihandel. Enligt den översiktliga riskutredningen (Wuz risk consultancy AB, 2016) klassificeras användningen industri (I) som mindre känslig verksamhet, det innebär bebyggelse och markanvändning som omfattar få och vakna personer. Lämpligt skyddsavstånd mellan riksväg 40 och mindre känsliga verksamheter bedöms vara 30 meter.

Planförslag

För att säkerställa att den planerade bebyggelsen hamnar på ett säkert avstånd finns ett egenskapsområde med prickmark placerat längs med riksväg 40. Prickmark innebär att marken enbart får bebyggas med komplementbyggnader. Regleringen resulterar i att kravet på att bebyggelsen ska vara på ett avstånd av minst 30 meter från riksväg 40 uppfylls.

För den planerade industritomten lokaliserad i norr vid riksväg 40 finns det en planbestämmelse som reglerar att friskluftsintag ska placeras på tak samt en bestämmelse om att utrymning ska kunna ske bort från riksväg 40. Det bör också finnas möjlighet till nödstopp för ventilationen.

Sprängning under byggtid

Förutsättningar

För sprängning inom planlagt område krävs polismyndighetens tillstånd (3 kap 6 § Ordningslagen, 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.

Ljusstörningar

Planförslag

Planbestämmelsen f_2 på plankartan reglerar att skyltar och liknande ej får vara blinkande eller rörliga samt att skyltmaster inte får överstiga byggnadens nockhöjd och inte tillåts mot riksväg 40.

Konsekvenser

Planbestämmelsen reducerar risken att ljusstörningar ska uppstå för trafikanter som passerar på riksväg 40.

Brandskydd

Förutsättningar

Det finns inga brandposter i planområdet i nuläget.

Planförslag

Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå recipienter. Detta kan exempelvis göras genom att tillskapa fördröjningsytor såsom diken inom någon del av planområdet. Ett annat alternativ är att dagvattensystemet förses med en ventil som kan stängas för att hindra att släckvatten sprids vid eventuell brand. Vilken lösning som blir aktuell avgörs i samband med byggnation.

Aktuellt planområde bör kompletteras med ytterligare brandpost, förslagsvis vid planområdets nya rondell mot riksväg 40. Enligt VAV P114 bör flöde uppgå till 1200 liter/min för placerade verksamheter industri/lager.

Luftkvalitet

Förutsättningar

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar, samt uppfylla krav som ställs genom EU, har Regeringen utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från

industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög.

Planförslag

Ett nytt trafikmot möjliggörs vilket bedöms minska bilköer i Viared.

Konsekvenser

Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Den nya avfarten från riksväg 40 kan bidra till minskade köer och kortare avstånd för de transporter som kommer västerifrån till Viared Västra.

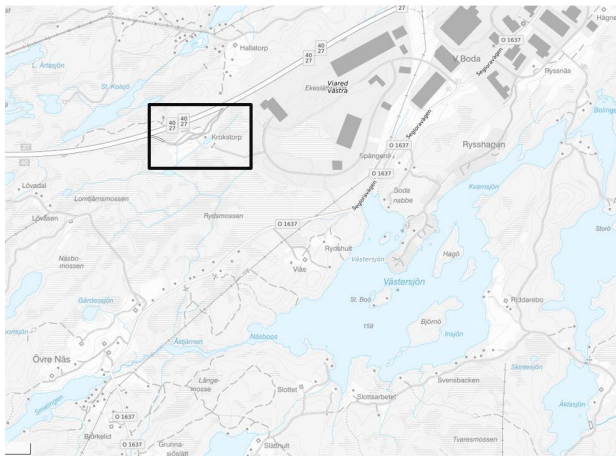
Vattenkvalitet

Förutsättningar

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) med syftet att bevara och förbättra vattenmiljön. En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om att en viss miljökvalitet ska uppnås eller bibehållas. Normerna är uppdelade i grundvatten och ytvatten. Dessa gäller endast ett visst urval av vatten, vilka benämns vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormer (MKN) beskriver den status en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt enligt Vattendirektivet och tillhörande åtgärdsprogram. Målet är att alla vattenförekomster ska nå god kvalitet till 2027 och att statusen inte ska försämrats.

Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status. Kemisk status är grundad på EU:s gemensamma miljökvalitetsnormer, och består av en lista med prioriterade ämnen. Den ekologiska statusen bestäms utifrån de hydromorfologiska, fysikalisk-kemiska och biologiska faktorerna.



Bilden visar recipienten för planområdet (översiktligt markerat i svart). Kartbild gjord i Scalgo Live. (Tyréns)

Recipienten för planområdet är Västernorrlandsjön. Västernorrlandsjön är klassad med avseende på ekologisk och kemisk status i VISS-registret. Den ekologiska statusen är måttlig och kemiska statusen uppnår ej god.

Kvalitetsfaktorn ”fisk” är enligt VISS (2024) utslagsgivande för bedömningen av måttlig ekologisk status. Fiskars vandringmöjligheter är negativt påverkade i vattenförekomsten. Vattenförekomsten är försumningspåverkad men den kalkas. Det som påverkar miljökvalitetsnormerna är försumning och konnektivitet.

Den kemiska statusen påverkas av att ett eller flera prioriterade ämnen ej uppnår god kemisk status för bromerad difenyleter samt kvicksilver- och kvicksilverföreningar. Miljökvalitetsnormerna för den kemiska statusen med avseende på mindre stränga krav är god kemisk status med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Planförslag

Västernorrlands ekologiska status och MKN påverkas enligt VISS (2024) av kvalitetsfaktorer fisk och försumning. Den kemiska statusen påverkas av att flera prioriterade ämnen inte uppnår god status (difenyler samt kvicksilver- och kvicksilverföreningar). I samtliga Sveriges vattendrag uppnås ej god status avseende kvicksilver, så en icke ökad belastning ut från exploaterade områden avseende kvicksilver bedöms vara positiv. Mängden kvicksilver minskar enligt beräkningarna ut från utredningsområdet efter exploatering med rening jämfört med före exploatering. Flertalet ämnen ligger också i nivå med eller precis över den beräknade befintliga belastningen av föreningsmängder (kg/år). Inga ämnen kopplade till försumning bedöms påverka recipienten negativt efter exploatering.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte minska möjligheten för recipienten att uppnå MKN.

Hårdgörning av ytor kommer att begränsa grundvattenbildningen lokalt.

Med rening efter exploatering överskrider endast kadmium riktlinjen för dess föroreningshalt. Markanvändningen simulerades för den exploaterade marken som 80 % industrimark och 20 % grönyta, vilken har en hög föroreningsbelastning för dagvattnet. Dammen behöver dimensioneras i projekteringsstadiet för att säkerställa att den uppfyller de krav som ställs för rening och fördröjning.

Översvämning och skyfall

Förutsättningar

Ingen översvämningsrisk har lokaliserats från närliggande vattendrag. Det finns dock risk för översvämningar i de mindre lågpunkter som har identifierats inom utredningsområdet, särskilt vid större regn.

Planförslag

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram och justerats inför antagandet av detaljplanen (Tyréns 2025). Planförslaget följer i princip utredningen men gör vissa mindre avsteg där bättre eller likvärdiga lösningar har tagits fram. För att undvika översvämningar på industritomterna vid ett skyfall föreslås att norra tomten i genomsnitt minst lutar med 1 procent neråt i sydvästlig riktning, och att diken anläggs i tomtens västra och södra gränser för att samla upp vattnet och leda det vidare via trummor. Vissa delar kan luta åt andra håll eller med mindre lutning, exempelvis runt byggnad för att leda vattnet ifrån och runt byggnaden. Marklutningen på i genomsnitt 1 procent är nödvändig för att kunna avleda ytvatten vid skyfall mot mindre känsliga delar av detaljplaneområdet. I den norra delen får marken som högst vara 181 meter över nollplanet, för att säkerställa att skyfallsvatten inte riskerar att påverka riksväg 40.

För den södra tomten föreslår utredningen också en lutning på 1 procent åt sydväst. Till skillnad från den norra tomten har dock ingen bestämmelse om lutning satts för den södra tomten, då tomten är omsluten av diken på samtliga sidor. Dikena kommer att leda dagvatten och skyfallsvatten mot den planerade dagvatten och skyfallsdammen. Den sydvästra delen av

området är reglerat att ligga något lägre än intilliggande väg för att kunna magasinera skyfall vid hundraårsregn.

För effektiv avledning av vatten vid ett skyfall föreslås anläggandet av fem trummor, två stycken på 800 millimeter vardera mellan norra industritomten och diket vid massupplaget, två stycken på 600 millimeter vardera mellan södra industritomten och diket vid massupplaget och en på 400 millimeter mellan diket vid massupplaget och föreslagna våtdamm. Exakt placering och dimension av dessa trummor kan behöva ändras beroende på hur vägnarnas nivåer läggs i förhållande till tomtmarken.

Avrinningen till den föreslagna våtdammen bedöms fungera väl vid ett skyfall. Kapaciteten på 2100 kubikmeter räcker dock inte för att magasinera hela volymen som avrinner vid ett skyfall, utan en del av det behöver hanteras, förslagsvis genom att låta det rinna vidare ytledes västerut. Vid större skyfall tillåts en del vatten rinna vidare mot Krokstorpsdammen, för att inte dagvattendammen ska överbelastas.

Konsekvenser

Kombinationen av föreslagna åtgärder (lutning av tomter, diken, trummor och våtdamm) bedöms kompensera för den ökade avrinningen som den nya exploateringen innebär vid ett skyfall.

Vid byggnation behöver markens höjdsättning studeras för att undvika instängda områden och lågpunkter för

möjliggöra att skyfallet kan ledas till tänkta anläggningar.

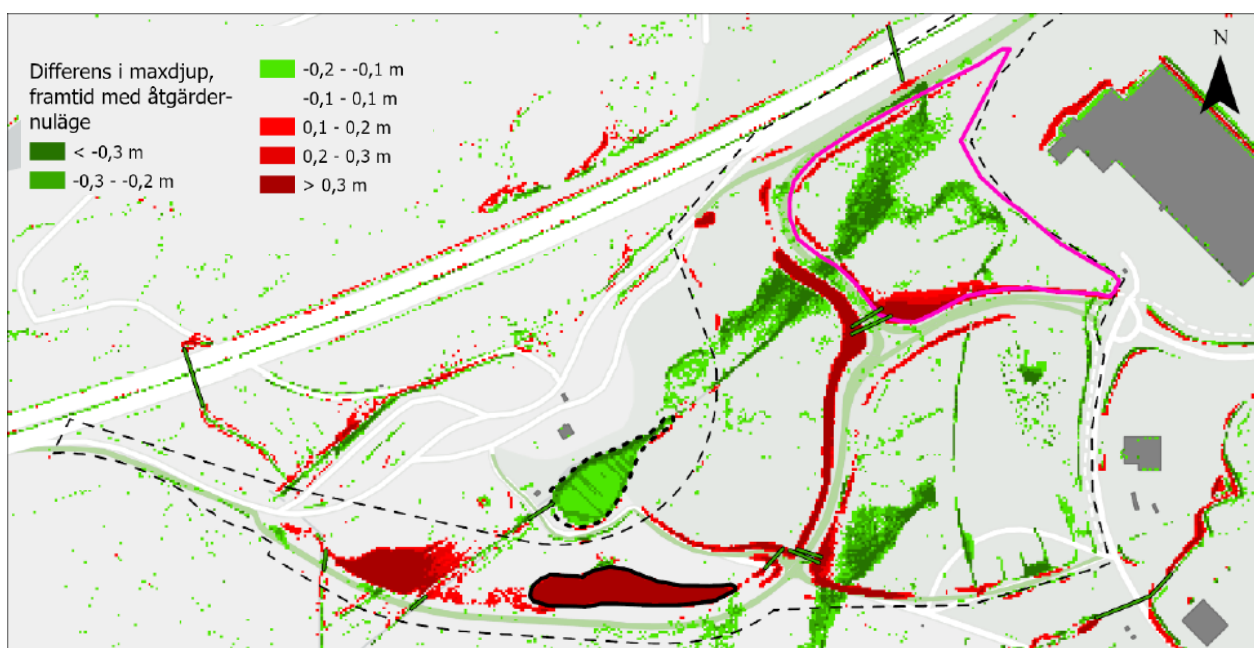
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

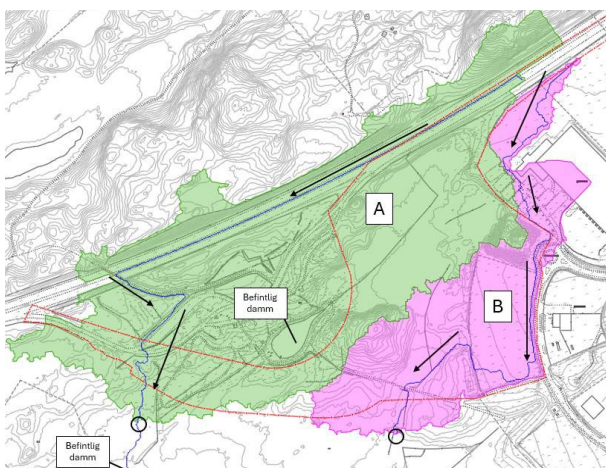
Förutsättningar

Marken består i dagsläget av obebyggd öppen mark samt grus. Marken inom utredningsområdet är kuperad med en huvudsaklig lutning mot söder. Markhöjderna inom området varierar mellan cirka +195 meter och +168 meter (RH2000).

I området saknas information om grundvattennivåer, men grundvattennivån kan antas ligga relativt ytligt i och med att delar av området är klassade som kärrtorv (förses med grundvatten). Då stora delar av Viareds verksamhetsområde på senare år har omformats helt och topografin inte längre ensamt styr grundvattenflödet, är det snarare den underliggande kvarvarande bergkonturen som är styrande för grundvattenflödet.



Skillnad i maxdjup mellan framtidsläget med åtgärder mot nuläget. (Tyréns)



Avrinningsområden före exploatering framtagna för dagvattenberäkningarna. Dagvattenflöden från alla avrinningsområden går till Ryds mosse. (Tyréns)

Grundvattnet i den norra delen bedöms, liksom ytvattnet, avrinner i sydvästlig riktning mot Krokstorps damm vid rastplatsen Boråstorpet. Det kan därmed antas att dammen förses med både grundvatten och ytvatten. Dammen är inte avsedd för dagvattenhantering. Den södra delen av planområdet, avrinner mot ett dike på andra sidan vägen, vilken rinner genom ett skogsområde ner mot Ryds mosse i söder.

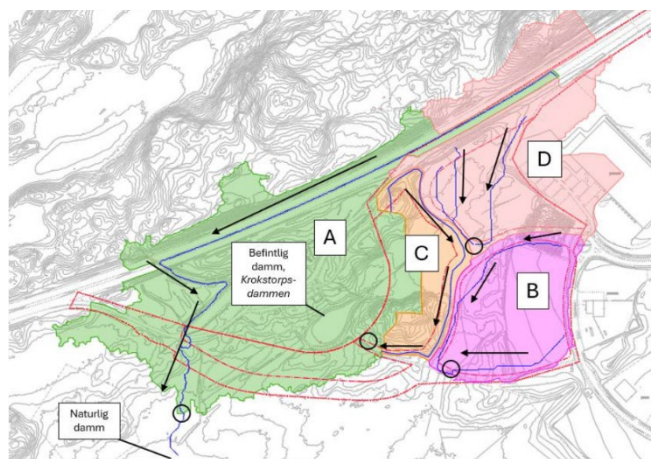
Avrinningsområden för dagvatten- och föroreningsberäkningar har tagits fram för att representera utredningsområdet före och efter exploatering.

Planförslag

Detaljplanen ska möjliggöra för två industritomter och ny avfart från riksväg 40. Det finns idag inget skarpt förslag på hur fastigheterna ska utformas och därmed har en total hårdgörningsgrad på 80 % antagits för kvartersmarken. Den norra fastigheten planeras att få en marknivå på cirka +178 meter med en lutning på 1 procent ned mot sydväst och den södra fastigheten planeras för en marknivå på cirka +177 meter. Mellan kvartersmarken och rastplatsen planeras upplag av massor.

För fastigheter som har hårdgjord yta större än 2500 kvadratmeter ska fördröjningsåtgärder vidtas. Fördröjningsmagasin med en effektiv volym av 3 kubikmeter per 100 kvadratmeter hårdgjord yta ska anläggas.

Den effektiva volymen som behöver fördröjas inom den norra tomten är 206 kubikmeter. Inom den södra tomten behöver en effektiv volym av 320 kubikmeter



Avrinningsområden efter exploatering framtagna för dagvattenberäkningarna. (Tyréns)

Område	Flöde innan exploatering [l/s]	Flöde efter exploatering [l/s]	Erforderlig magasinvolym [m ³]
A	357	459	90
B	52	209	1224
C	38	116	93
D	37	147	857

Respektive avrinningsområdes dimensionerande flöde innan och efter exploatering, samt beräknad magasinvolym. (Tyréns)

fördröjas. Rekommenderade dagvattenlösningar är åtgärder med både fördröjning och rening. För den norra tomten så rinner dagvattnet till förbindelsepunkt i sydväst och sedan vidare i trumma under vägen åt väster till dagvattendike, innan det leds vidare till dagvattendamm. Från den södra tomten leds dagvattnet till förbindelsepunkt i den sydvästra delen där vattnet leds i trumma under vägen till dagvattendike och dagvattendamm på den västra sidan.

Dagvatten från allmän platsmark föreslås hanteras främst genom öppna dagvattenlösningar i form av täta diken och dammar, med några få trummor och kulvertar. Utformning av dammar och diken är förslag och bör ses över i projekteringskedje.

Den föreslagna fördröjningen sker i en dagvattendamm som föreslås placeras sydväst i planområdet, mellan den södra vägen och servicevägen som leder till Krokstorpsdammen. Placeringen föreslås dit eftersom vattnet rinner dit relativt naturligt då den generella rinnriktningen i området är söderut. En del av vattnet från den nya dagvattendammen bör ledas till Krokstorpsdammen för att säkra tillräcklig tillförsel av rent vatten till dammen.

Konsekvenser

För avrinningsområde A beror flödesökningen efter exploatering till största delen på en högre återkomsttid och ökad klimatfaktor och enbart delvis på grund av ökad hårdgörningsgrad. Ungefärlig flödesökning är från

357 liter per sekund till 459 liter per sekund. Fördröjningsvolymen i avrinningsområde A uppgår till cirka 90 kubikmeter och kan fördröjas i diken längs de nya vägarna.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms det att tillräcklig fördröjning sker för att inte belasta Ryds mosse negativt. Även om ingen större fördröjning sker inom allmän platsmark för avrinningsområde A, bedöms det ökade flödet från avrinningsområde A inte ha en negativ effekt på Ryds mosse.

Enligt beräkningar för dagvattenflöden i avrinningsområde B ökar flödet från 52 liter per sekund innan exploatering till 209 liter per sekund efter exploatering. En del av flödesökningen beror på användandet av klimatfaktor, men den största ökningen sker på grund av att marken exploateras och blir mindre genomsläpplig. Fördröjning inom allmän platsmark uppgår till cirka 1 224 kubikmeter i avrinningsområde B.

Rening av dagvatten från avrinningsområde B föreslås ske i en gemensam dagvattendamm nedströms, denna mark är planlagd till allmän plats - natur.

Avrinningsområde C bildas som ett instängt område till följd av att nya vägar och massor planeras att placeras inom avrinningsområde A, vilket leder till en högre marknivå i området. Eftersom det inte är bestämt hur massorna ska placeras är det svårt att förutse hur avrinningen från massupplaget kommer att utvecklas. Vattnet kan antingen rinna västerut och nå avrinningsområde A genom massorna, eller söderut och följa ett dike längs den planerade vägen där det slutligen når avtappningspunkten.

Efter exploateringen kommer även en del av den norra delen av avrinningsområde A att omvandlas till ett eget avrinningsområde, avrinningsområde D. Innan exploatering består den markytan av skogsmark, men efter exploateringen kommer ytan huvudsakligen bestå av kvartersmark.

Dagvattenanläggningar gynnsamma ur ett reningsperspektiv kan vara fördelaktiga på kvartersmark, vilket tillsammans med rening på allmän platsmark ger ytterligare säkring för att föroreningar inte påverkar recipienten negativt ur föroreningsaspekt. Hårdgörning av ytorna inom planområdet kommer att minska grundvattenbildningen lokalt. Delar av naturliga avrinningsområde A kommer att hårdgöras, vilket

minskar grundvattenbildning inom det avrinningsområde efter exploatering.

Viss reducering av flödet av både ytvatten och grundvatten till Krokstorps damm kan förväntas i och med att delar av nuvarande naturliga avrinningsområde, efter exploatering kommer att hårdgöras och avrinna via avrinningsområde B i en mer sydlig riktning. Större flöden föreslås fortsatt ledas till dammen via trummor och diken.

Dagvattenutredningen har legat till grund för föreslagna lösningar men vissa justeringar har gjorts för att tydliggöra ansvar och separera olika typer av vatten vilka har olika typer av ansvar.

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Vatten- och avloppsledningar finns i närområdet. Möjlighet att installera sprinkler behöver utredas.

Planförslag

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp i Prognosgatan/Stormgatan.

Konsekvenser

Eventuellt förbereds ledningsdragning för framtida eventuella expansioner.

Värme

Förutsättningar

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet, ledningar ligger i Prognosgatan och Stormgatan.

Planförslag

Möjlighet finns att ansluta området till fjärrvärme.

Konsekvenser

Fjärrvärmeledningar kan komma att behöva byggas ut. Eventuellt förbereds ledningsdragning för framtida eventuella expansioner.

El & fiber

Förutsättningar

Området är inte anslutet till ledningar för fiber och el, men det finns i närområdet. De föreslagna industritomterna ligger inom Nätkraft Borås koncessionsområde.

Planförslag

Området kommer att anslutas till el och fiberledningar.
Det kommer att möjliggöras transformatorstation.

Konsekvenser

Nya ledningar för el och fiber kommer att behöva tillkomma.

Avfall

Planförslag

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Avtal

År 2020 tecknades en avsiktsförklaring mellan kommunen och Trafikverket gällande samverkan kring problembild och åtgärder i Viared. Denna resulterade i att kommunen beslutade sig för att ta fram en åtgärdsvalsstudie för Viared (Dnr KS 2020-00461, ÅVS:en finns med som bilaga) som identifierar ett halvt mot vid Boråstorpet som en av flera lämpliga åtgärder.

Då detaljplanen innebär att nya gator kommer ansluta till det statliga vägnätet, väg 40, har avtal ingåtts mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet reglerar respektive parts åtagande och finansiella ansvar för utförande av åtgärderna.

Detaljplanen föranleder markintrång på den privata fastigheten Solskenet 4. Kommunen och ägaren till Solskenet 4 har tecknat en avsiktsförklaring med innebörden att ett markbyte ska genomföras. I samband med att detaljplanen antas ska en överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan parterna (där mark inom Solskenet 4, som planläggs för vägändamål, ska överföras till kommunens fastighet och ungefär motsvarande yta industrimark överförs från kommunens fastighet till Solskenet 4.)

Ett avtal om vägrätt ska tecknas mellan Trafikverket och kommunen för den del av allmän plats (VÄG) samt för de ytor utanför detaljplanen som ska tillhöra Trafikverkets vägområde. Avtalet innebär att kommunen upplåter den mark som behövs för väg 40 till Trafikverket.

Huvudmannaskap

För allmän plats gäller kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för byggnation av allmän plats vilket omfattar byggnation av gata, se rubrik ”Gator och trafik” på sida 8–9 samt anläggande av naturmark,

se rubrik ”Blå- och grönstruktur” på sida 10–14. Ansvar för byggnation av väg tillhörande väg 40 regleras i avtal mellan Trafikverket och kommunen.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärme. Se rubrik ”Teknisk försörjning” på sida 18–20.

Föreslagna industrikvarter ligger inom Nätkraft Borås AB:s koncessionsområde. Nätkraft Borås AB ansvarar därmed för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar för el. Koncessionsgränsen går genom planområdet, väster om industrikvarteren. Nätkraft Borås AB (Splitvision) ansvarar dessutom för fiberutbyggnad. Se rubrik ”El och fiber” på sida 20–21.

Ledningar

Utbyggnad av ledningar såsom vatten, avlopp, el, tele, värme med mera bekostas av respektive ledningsägare

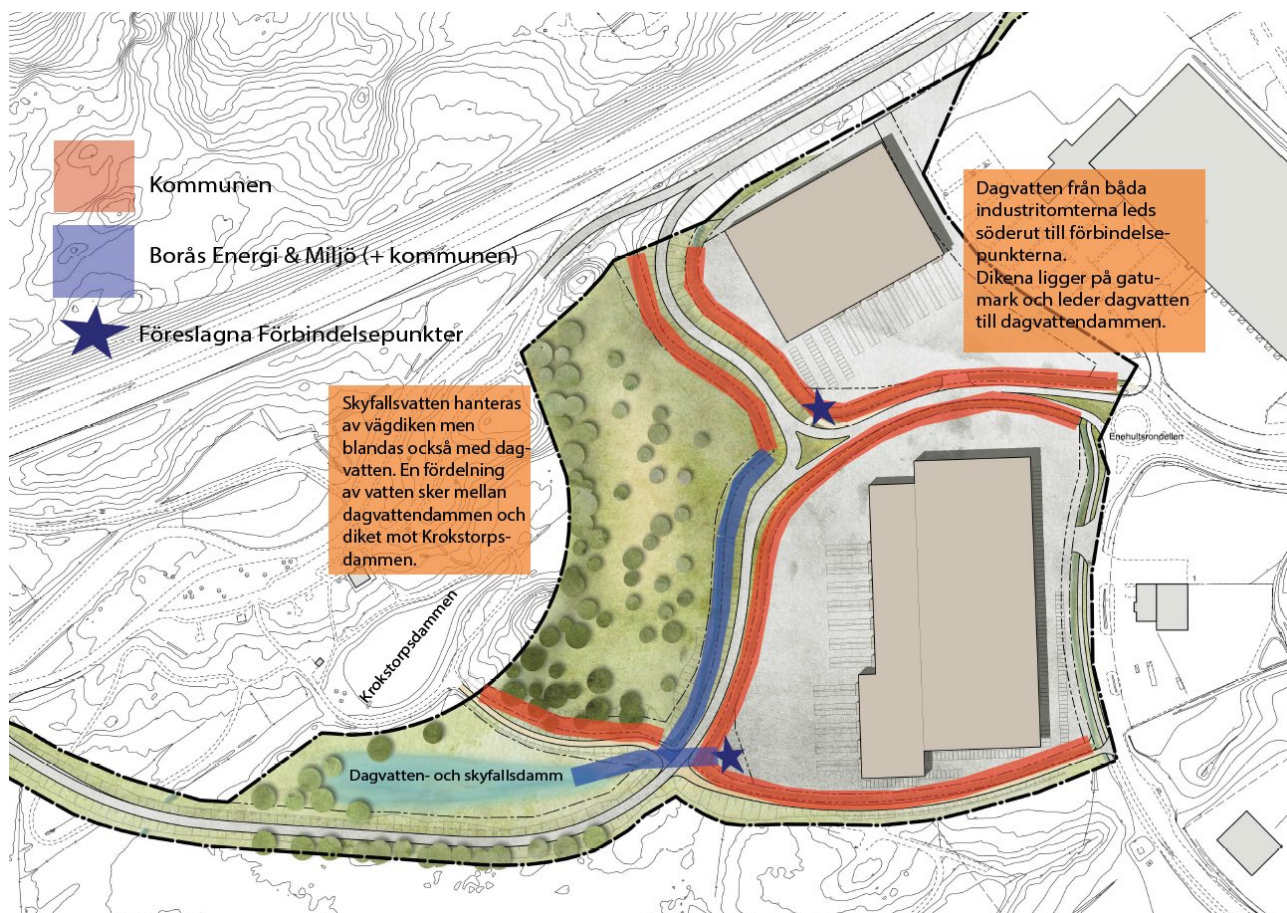
som finansierar utbyggnaden genom anslutningsavgifter.

Tidigare koncessionsgräns mellan Vattenfall Eldistribution AB och Nätkraft Borås AB går genom planområdet och skär genom den tillkommande industrimarken. Koncessionsgränsen flyttas så att all tillkommande industrimark innefattas inom Nätkraft Borås AB:s koncessionsområde.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom planområdet som ska flyttas i samband med att anläggningsarbete utförs.

Kompensationsåtgärder

Kommunen ansvarar för att erforderliga dispenser från biotopskydd söks och att kompensationsåtgärder vidtas. De kompensationsåtgärder som är aktuella i detta projekt är anläggande av ekodukt (grodtunnel), tillskapande av stenrösen, plantering av träd samt utplacering av död ved och fågelholkar, se rubrik ”Blå- och grönstruktur - Konsekvenser” på sida 11-12.



Karta över föreslagen ansvarsfördelning för dagvattenanläggningar

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Föreslagna åtgärder för byggnation av väg och övrig allmän plats kommer att belasta kommunen. Kommunen kan tillgodogöra sig den värdeökning av kommunens mark som detaljplanen medför och får intäkter i samband med försäljning av industritomter. Intäkterna från denna detaljplan bedöms inte motsvara kostnaderna för utbyggnad av allmän plats som denna detaljplan medför. Denna detaljplan är dock en del av det större exploateringsprojektet Viared Västra och de totala intäkterna för Viared Västra bedöms överstiga de totala exploateringskostnaderna som projektet medför.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen finansieras genom planavgifter som debiteras i samband med bygglov.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser (gata och natur) inom planområdet. Detaljplanen medför utökade driftskostnader för allmän plats.

Trafikverket ansvarar för drift och underhåll av den del av allmän plats (VÄG) som kommer ingå i Trafikverkets vägområde, se rubrik 3 ”Planbestämmelser – Allmänna platser” på sida 26.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet omfattas av delar av fastigheterna Viared 13:1 och Viared 14:19 som båda ägs av Borås Stad samt

del av Solskenet 4 som är i privat ägo.

Förändrad fastighetsbildning

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Överföring av mark från en fastighet till en annan sker genom fastighetsreglering.



Karta över förändrad fastighetsbildning i och med detaljplanen. På den södra tomten kommer ljusblå yta som idag tillhör Viared 13:1 och den mörkblå ytan som tillhör Viared 14:19 bilda en ny industrifastighet. På den norra tomten bildas en ny industrifastighet i gult från Viared 1:13, medan en liten del (i grönt) blir en ny fastighet för transformatorstation. Del av Solskenet 4 i rosa överförs till Viared 1:13 och del av Viared 1:13 i lila överförs till Solskenet 4.

Detaljplanen möjliggör minst två nya industrifastigheter.

Del av Solskenet 4 (allmän plats) ska överföras till Viared 13:1. Avsikten är att del av Viared 13:1 (industrimark), av motsvarande areal, ska överföras till Solskenet 4.

Delar av Viared 14:19, som planläggs som allmän plats, ska överföras till Viared 13:1.

Se fastighetskonsekvenskarta ovan.

Möjligheten att genomföra föreslagna åtgärder provas av Lantmäterimyndigheten genom förrättning.

Rättigheter

Tillhörande fastighetsförteckning redovisar ett antal rättigheter inom planområdet avseende ledningar och väg. Bedömningen är att ingen av rättigheterna kommer behöva omprövas eller upphävas med anledning av denna detaljplan.

Mark som behövs för Trafikverkets anläggning riksväg 40 tas i anspråk med vägrätt.

MILJÖ- OCH HÄLSOASPEKTER

Miljöbedömning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Utifrån framtagna naturvärdesinventering (NVI) och de åtgärder som presenteras bedöms genomförandet av detaljplanen ej vara av betydande negativ miljöpåverkan på samtliga identifierade arter och deras livsmiljöer. Inga ämnen överskrider i de större graderna enligt utförd dagvattenutredning, och det föreligger därmed ingen direkt risk att skada recipienten negativt efter exploatering. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

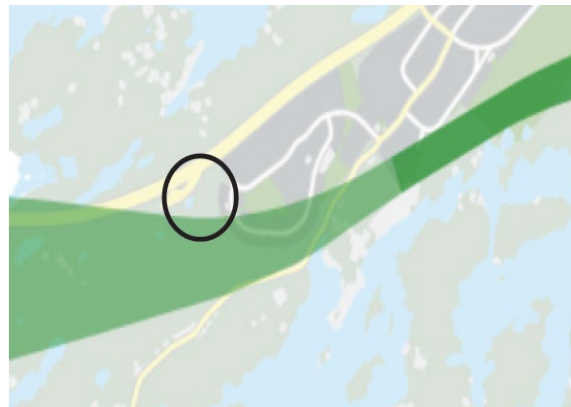
Riksintresse kommunikation

Området omfattas av tre riksintressen som rör kommunikation. Riksväg 40, ny stambana samt MSA-yta för Landvetter flygplats.

Riksväg 40

Utformningen av det nya trafikmotet sker i samråd med Trafikverket. Avtal kommer att tecknas innan planens antagande. Trafikskissen uppfyller alla krav på utformning enligt Vägar och gators utformning (VGU), och bedöms inte vara trafikosäker.

Ny stambana



Korridor för ny järnväg Göteborg - Borås och ungefärligt läge för planområde.

Det har bedömts att detaljplanen inte har någon negativ påverkan för tillkomsten av ny järnväg mellan Borås och Göteborg.

MSA-yta Landvetter

En flyghindersanalys har utförts och föranleder inga åtgärder.

KOMMUNALA

Översiktsplan

Översiktsplanen för Borås Stad antogs av Kommunfullmäktige 12 april 2018. Översiktsplanen pekar ut en övergripande riktning för bebyggelse, infrastruktur, naturområden, handel och arbetsplatser. Målsättningen är att skapa en mer attraktiv och hållbar kommun. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och följande beskrivs för området:

» **V5. Viared västerut:** Utveckla Viaredsområdet västerut mot Bollebygd för att möjliggöra framtida etableringar och ett livskraftigt näringsliv. Exploatering sker i nuläget på Viared västra och området beräknas vara färdigställt inom cirka 10 år. Kartan visar riktningen för framtida etableringar. Planeringen ska ske samordnat med Bollebygds kommun, Trafikverket med flera. Nya etableringar västerut kräver bland annat nya trafikplatser (Längre sikt).

Gällande detaljplaner

Planområdets västra delar är inte planlagda sedan tidigare, vissa delar av planområdets östra delar omfattas av detaljplanen 1490K-P1269 I som fick laga kraft 2018-07-20. Gällande detaljplan anger

användningarna industri, kontor, verksamheter, hotell, tekniska anläggningar och fordonsservice.

I närheten till riksväg 40 planläggs också en smal remsa som ingår i detaljplanen 1490K-P1269 II som fick laga kraft 2021-10-13. Den aktuella delen av detaljplanen är planlagd som prickmark.

Båda detaljplanerna har genomförandetid kvar men det rör främst kommunal mark eller mark där kommunen och markägaren är överens om att den nya detaljplanen är nödvändig.

Visionen om framtidens Borås

Planen strider inte mot Visionen om framtidens Borås.

Grönområdesplan

Området finns inte med i Grönområdesplanen.

Trafikprogram

Trafikprogrammet tar bland annat avstamp i Borås Stads översiktsplan och Trafikverkets åtgärdsvalsstudie ÅVS Noden Borås. Programmet fokuserar främst på centralorten och anger inriktning för fortsatt arbete med trafikåtgärder på strategisk och detaljerad nivå. Kommunens inriktning är att öka andelen resor som utförs med de yteffektiva färdmedlen kollektivtrafik och cykel.

I trafikprogrammet har ett tänkbart framtida vägnät tagits fram som utgår från att gator kan avlastas. En åtgärd som beskrivs är ny trafikplats vid Boråstorpet. Avsikten är att dessa nya väglänkar ska bidra till en förbättrad trafikmiljö.

Borås Stads inriktning är att ta fram detaljerade utredningar för respektive väglänk som underlag för beslut om det framtida vägnätet. Därutöver är det flera delar av nätet som behöver studeras för att söka möjliga trimningsåtgärder, vilket görs i ett pågående arbete med trafikplanen.

Borås Stads Miljöprogram

I Borås Stads Miljöprogram belyses målet att skapa en god bebyggd miljö, ökad biologisk mångfald, minskad resursanvändning och en god livskvalitet för boråsarna.

Detaljplanen bidrar till kortare resvägar och mindre trafikstockningar i Viared. För de naturvärden som riskerar att påverkas negativt ska även kompensationsåtgärder genomföras.

3. PLAN-BESTÄMMELSER

Detaljplanen syftar till att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Användningen regleras med planbestämmelser. Nedan redovisas motiven till de planbestämmelser som presenteras i plankartan och som är juridiskt bindande.

ALLMÄNNA PLATSER

Vägar inom planområdet planläggs som VÄG eller GATA då gatorna ska ge allmän tillgång till området. Då detaljplanen möjliggör ett nytt halvt trafikmot mot Trafikverkets väg riksväg 40 så särskiljs användningarna med anledning av ansvarsfördelning mellan kommunen och Trafikverket.

VÄG - Det planläggs VÄG för en remsa längs med motorvägen vilket syftar till att rymma vägområde till motorvägen som kommer att behöva utökas i och med anläggandet av påfartssträcka för det nya halva trafikmotet. Marken är idag planlagd till industri och behöver därför planläggas för att inte vara planstridig mot utökningen av vägområdet. Det är dock enbart dike och slänt som hamnar inom området VÄG.

GATA - Huvuddelen av detaljplanens vägnät planläggs till GATA. Området är ordentligt tilltaget vilket syftar till att fungera även på längre sikt om Viared fortsätter att expandera och om det halva trafikmotet byggs ut till ett helt. Tanken är att eventuell framtida gång- och cykelbana kan rymmas inom området samt ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme. Inom områdena för GATA reserveras också plats för dike. Anledningen till att diken planläggs som gata och inte natur är för att skapa en större flexibilitet för framtiden om/när vägen behöver breddas.

NATUR - Innebär att området ska ha kvar sin användning som natur. Naturmark ägs av kommunen och sköts normalt inte om som till exempel en park utan ska vara naturlig, skog, sly eller till exempel gammal ängsmark. Ibland kan röjning vara befogad. Inom NATUR i planområdet möjliggörs det att anlägga en insynsskyddande vall mellan industriområdet och Boråstorpet där mjukmassor är tänkt att placeras. Dagvatten och skyfallsdamm är också placerad inom NATUR för att säkerställa rening och fördröjning av

dagvatten och skyfall på mark där kommunen har rådighet och ansvar.

Huvudmannaskap allmänna platser

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

+175.6 – Markens höjd över angivet nollplan är satt att ligga högre än intilliggande kvartersmark för att säkerställa att skyfallsvatten kan magasineras på kvartersmarken.

vall₁ - innebär att insynsskyddande vall får uppföras. För att minska påverkan från de nya industritomterna och den nya vägen för de som nyttjar rastplatsen Boråstorpet så möjliggörs anläggande av en vall på naturmarken i anslutning till rastplatsen. Anläggandet av tomterna kommer att ge upphov till mjukmassor som kan användas till detta.

damm₁ - innebär att dagvatten och skyfallsdamm ska anläggas inom naturområdet för att rena och fördröja dagvatten som uppkommer på de båda industritomterna.

dike₁ - innebär att dagvatten- och skyfallsdiken ska placeras inom mark planlagd till GATA. Placeringen på GATA istället för NATUR innebär en flexibilitet vid utveckling av området i framtiden. Om gång- och cykelväg ska byggas så kan diket antingen särskilja biltrafiken och de oskyddade trafikanterna eller placeras utanför dessa.

KVARTERSMARK

Bokstaven **J** står för industri och medges för två områden inom detaljplanen. Inom J får till exempel lager och produktion medges. Då tomterna befinner sig i närheten av riksväg 40 och industriområdet så anses det vara en lämplig användning i området. Inom användningen industri inryms tekniska anläggningar, så som transformatorstationer, som kompletterar verksamheten.

Användningsbestämmelsen **E₁** innebär att transformatorstation får byggas i området.

För södra industriområdet medges även **G** vilket betyder att drivmedelsförsäljning medges. Även till exempel fordonsservice i mindre skala såsom biltvätt eller mindre verkstad medges av användningen. Platsens läge i närheten av motorvägen och Viareds industriområde gör det lämpligt att tillåta användningen på platsen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Prickmark - Bestämmelsen innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmark i planområdets norra del och syftar främst till att bebyggelse inte ska hamna för nära riksväg 40, läs mer under rubriken ”Riskfrågor och farligt gods”. Prickmarken i de sydvästra delarna av marken som är planlagd för industritomter syftar till att marken inte bebyggs då det riskerar att bli stående vatten där vid skyfall.

d₁ - Minsta tomtstorlek är 18 000 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet industrifastigheter till en, då förutsättningarna vad gäller skyfallshantering gör det olämpligt att området delas upp i flera fastigheter.

h₁ - Bebyggelsens höjd regleras med en högsta tillåten nockhöjd, det vill säga höjden på takkonstruktionens högsta punkt. Uppstickande delar kan sticka upp ovanför takkonstruktionen. Bestämmelsen innebär att högsta nockhöjd är 35 meter. Höjden är väl tilltagen och syftar till att kunna inrymma höglager. I området har det inte förekommit så höga byggnader tidigare men det finns ett intresse för att kunna bebygga industritomter allt högre.

+175.6 – Markens höjd över angivet nollplan är satt att ligga under nivån för intilliggande gata för att säkerställa att skyfallsvatten kan magasineras på kvartersmarken.

Marken ska minst ha en lutning på angivet värde - Lutningen mellan områdets nordöstra del och sydvästra del ska i genomsnitt vara minst 1 % ner mot sydväst. Pilen i plankartan pekar uppåt. Vissa delar kan luta åt andra håll eller med mindre lutning, exempelvis runt byggnad för att leda vattnet ifrån och runt byggnaden. Bestämmelsen är till för att avleda skyfall från fastigheten. Marklutningen på i genomsnitt 1% är nödvändig för att kunna avleda ytvatten vid skyfall mot mindre känsliga delar av detaljplaneområdet.

n₁ – Markens höjd får inte vara högre än 181 meter över nollplanet. Detta för att säkerställa att marken



Transparenta volymer visar inom vilket område det är tillåtet att bygga och blå volymer visar ungefär hur mycket som går att bygga som mest. Insynsskyddande vall syns mellan industritomterna och Boråstorpet. Fotomontage Krook & Tjäder

med god marginal ligger lägre än marknivån för riksväg 40, för att undvika påverkan på vägen vid skyfall.

u₁ - Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. I detta fall ledningar.

p₁ - Innebär att byggnad ska placeras minst fem meter från fastighetsgräns undantaget tekniska anläggningar som ska placeras minst två meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att det ska vara möjligt att ta sig runt byggnader och att inte bygga för tätt inpå andra fastigheter. Då området planläggs till industri som ofta behöver stora ytor omkring sina byggnader bedöms fem meter som ett rimligt minsta avstånd till fastighetsgräns.

m₁ och m₂ - Båda bestämmelserna är skydd mot störningar då riksväg 40 som är farligt godsled och tungt trafikerad ligger i anslutning till området. Om olycka inträffar på motorvägen som innebär brand eller utsläpp av farliga gaser så ska utrymning kunna ske åt motsatt håll och friskluftsintag ska av samma anledning inte lokaliseras mot motorvägen.

f₁ - Bestämmelsen reglerar att fasader längre än 30 meter ska ges vertikal detaljering som avviker i färg, material eller textur. Bestämmelsen syftar till att motverka känslan av monotona och likformiga byggnader, och dessutom bidra till att byggnadsvolymer upplevs som mindre.

f₂ - Bestämmelsen reglerar att skyltar och liknande ej får vara blinkande eller rörliga samt att skyltmaster inte får överstiga byggnadens nockhöjd och ej tillåts mot riksväg 40. Bestämmelsen syftar till att ge ett ordnat och mer samlat intryck från vägen samtidigt som skyltningen inte ger upphov till ljusstörningar för trafikanter.

f₃ - Bestämmelsen reglerar att mindre tekniska anläggningar får sticka upp utöver högsta nockhöjd. Detta gäller till exempel ventilationstrummor eller solcellsanläggningar.

f₄ - Bestämmelsen reglerar att entréer ska vara tydligt accentuerade. Detta innebär att entrédelar ska accentueras och särskiljas från byggnaden i övrigt, helst med ett generösare arkitektoniskt uttryck och med större uppglasade fasaddelar. Det skapar tydlighet för besökare och bidrar till en mer mänsklig skala för de

som rör sig i området. Entrédelar får med fördel också utsmyckas med planteringar som en del av accentueringen.

e₁ - Bestämmelsen reglerar att största byggnadsarea är 80 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Det innebär att byggnader sammanlagt får uppta upp till 80 procent av en fastighets storlek. Detta kommer i praktiken inte att vara möjligt när det gäller större industrietableringar, i och med de stora ytbehov som parkering, lastgårdar, dagvattenhantering med mera ger upphov till. Däremot ger bestämmelsen en flexibilitet när det kommer till exempelvis industribyggnader som styckas av i ett antal mindre fastigheter som delar på gemensamma ytor för parkering med mera.

Utfartsförbud - Stora delar av kvartersmarken angränsar till planerade av- och påfartsvägar till riksväg 40 eller korsningar. För att skapa förutsättningar för en säker och trygg trafik begränsas därmed möjligheten till utfart genom utfartsförbud som markeras med cirklar i användningsgränsen.

4. HANDLINGAR

PLANHANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och samrådsredogörelse.

KOMMUNALA DOKUMENT

- Borås Stads Miljöprogram. Borås Stad (antagen 2023-04-27).
- Borås Stads Trafikprogram. Borås Stad (antagen 2023-09-28).
- Grönområdesplan. Borås Stad (antagen 2017-12-19).
- Visionen om framtidens Borås. Borås Stad (antagen 2018-09-23).
- Översiktsplan 2018. Borås Stad (antagen 2018-04-12).

UTREDNINGAR

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods, Översiktlig riskanalys av transporter med farligt gods på väg och järnväg i Borås Stad (WUZ risk consultancy AB, 2016)
- Åtgärdsvalsstudie Borås Viared, 2021-04-12.
- Dagvatten och skyfallsutredning, (Tyréns, 2025-04-14)
- PM Geoteknik (Cowi, 2025-09-15)
- Naturvärdesinventering (NVI) Viareds västra industriområde, Borås stad (Svensk Naturförvaltning AB. 2021-03-21) med kompletteringar.
- Trafikförslag skisser, (Sweco 2025)

ÖVRIGT UNDERLAG

- Grundkarta 2025-04-08, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Fastighetsförteckning 2025-05-27, Lantmäteriet, Tekniska förvaltningen, Borås Stad

5. ÄRENDE- INFORMATION

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen gav 2020-12-07 i beslut § 494 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en detaljplan för att möjliggöra byggnation av ett nytt trafikmot inom fastigheten Viared 13:1.

2024-11-14 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden i beslut § 251 att godkänna detaljplanen för granskning och att genomförandet av detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-26 att anta detaljplanen. Länsstyrelsen beslutade 2025-07-16 att pröva kommunens antagandebeslut på grund av

otydigheter med det geotekniska underlaget.

Kommunen har efter Länsstyrelsens beslut om prövning av planen reviderat det geotekniska underlaget.

Länsstyrelsens bedömning är att kommunens kompletterande geotekniska utredning visar att markens stabilitet är tillfredställande och att föreslagen markanvändning är lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Därmed anser Länsstyrelsen att det saknas skäl till att upphäva detaljplanen och beslutade att inte upphäva kommunens antagandebeslut.

Detaljplanen fick laga kraft 2025-10-24

INITIATIVTAGARE TILL PLANEN

- Det är Borås Stad som är initiativtagare till detaljplanen.

PLANSTART

- Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom uppstartsmöte den 2021-04-23.

PLANFÖRFARANDE

- Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar. Plankonsult har varit Arkitekterna Krook & Tjäder AB genom Jonatan Westlin.

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Robin Enqvist
Planarkitekt

Anton Löberg
Planarkitekt

Mark- och exploateringsavdelningen

Johannes Olsson
Mark- och exploateringsingenjör

