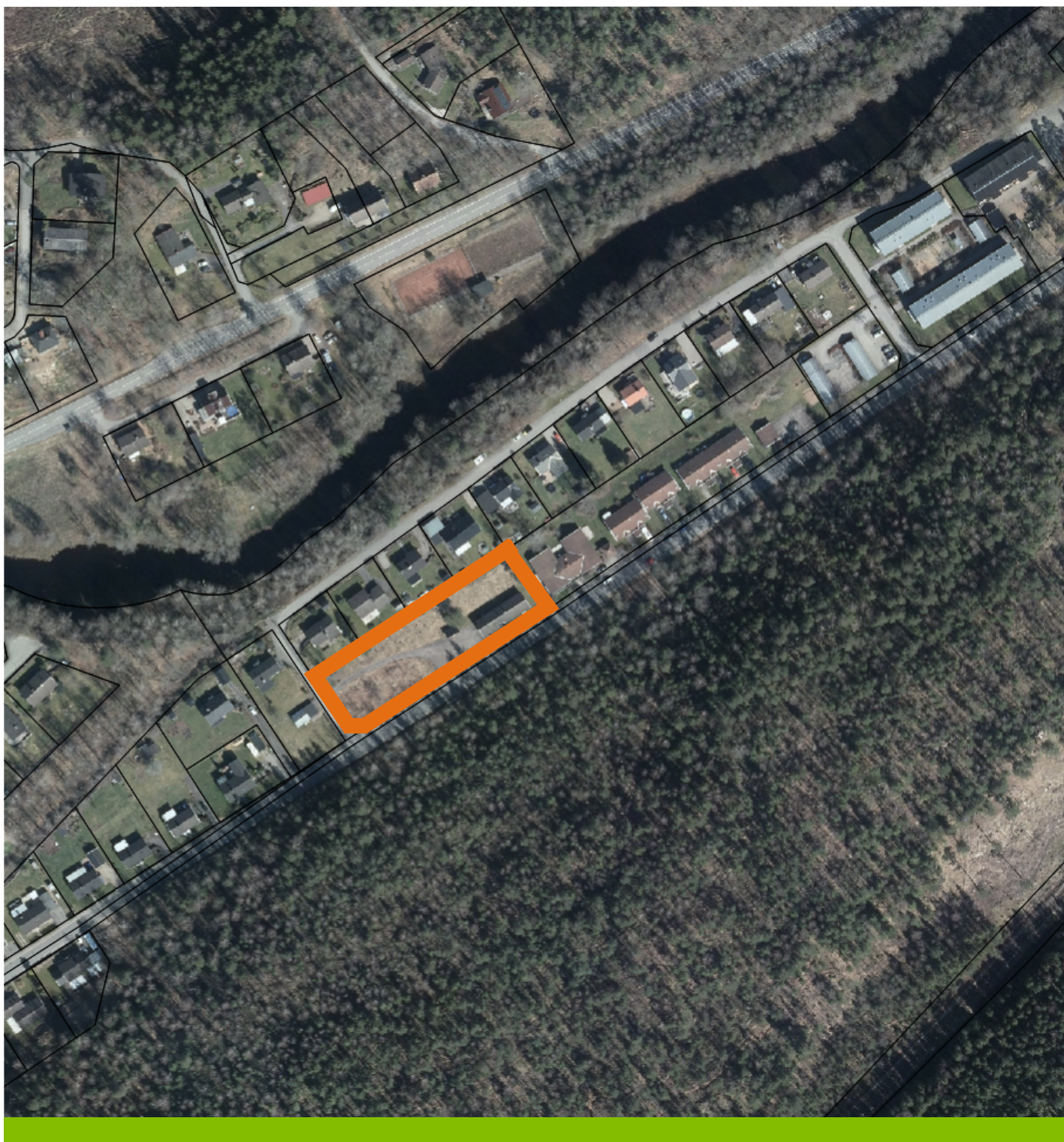




## Plan- beskrivning

Detaljplan för Svaneholm

Bogryd 4:7

Laga kraft 1490K-P1339



## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett bostadshus i Svaneholm. På fastigheten finns idag ett bostadshus och avsikten är att uppföra ett till liknande hus vilket ger ett bostadstillskott på cirka tre till fyra lägenheter. Det går även att uppföra en annan hustyp, exempelvis en villa eller ett parhus.

# Innehåll

## Planbeskrivning 4

---

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1. Inledning              | 4  |
| 2. Bebyggelse             | 4  |
| 3. Gator och trafik       | 4  |
| 4. Teknisk försörjning    | 6  |
| 5. Mark                   | 7  |
| 6. Vatten                 | 8  |
| 8. Störningar på platsen  | 9  |
| 9. Planbestämmelser       | 10 |
| 10. Övergripande beslut   | 10 |
| 11. Konsekvenser          | 10 |
| 12. Planens genomförande  | 10 |
| 13. Administrativa frågor | 11 |

# Planbeskrivning

Detaljplan för Svaneholm, Bogryd 4:7, Borås Stad, upprättad den 10 maj 2023. Detaljplanen fick laga kraft 20 juni 2023.

## 1. Inledning

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett bostadshus i Svaneholm.

### Planområde

Området ligger i korsningen mellan Bogrydsvägen och Egnahemsvägen. Planområdets storlek är 3300 m<sup>2</sup>. Marken i området ägs av en privat fastighetsägare. Planområdet är beläget cirka 50 meter från Viskan och berörs därmed av strandskydd.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området anger allmänt ändamål, högsta byggnadshöjd 7,5 meter och prickmark.

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2020-05-25 i beslut § 233 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheten Bogryd 4:7

### Preliminär tidplan

|            |                  |
|------------|------------------|
| Samråd     | 1 kvartalet 2022 |
| Granskning | 4 kvartalet 2022 |
| Antagande  | 2 kvartalet 2023 |
| Laga kraft | 2 kvartalet 2023 |

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

## 2. Bebyggelse

### Bebyggelsestruktur och gestaltning

Planområdet ligger i mitten av Svaneholm som är en mindre ort i närheten av Viskafors. I Svaneholm finns framförallt friliggande villor med stora tomter. Inom planområdet finns idag ett långsmalt hus i en våning där entréerna är orienterade mot Bogrydsvägen.

Gällande översiktsplan anger för området:

- » Övrig stads-/tätortsbebyggelse: Övervägande bostäder med inslag av annan användning. Komplettering med bostäder och blandad användning utifrån specifika förutsättningar och i lägen som stärker lokal handel och service”

### Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör att en likadan byggnad som redan finns inom planområdet uppförs men det finns även möjlighet att uppföra en mindre villa eller ett radhus. En komplementbyggnad på 50 kvm kan uppföras i anslutning till planerad parkeringsplats. Ny bostadsbyggnad kan placeras som närmast 12 meter från fastighetsgräns i norr och 7 meter från fastighetsgräns i öster.

Befintlig byggnad har idag tillfälligt bygglov då gällande plan anger ”Allmänt ändamål”. Den nya detaljplanen innebär även att denna byggnad blir planenlig.

Tillkommande bostäder är cirka fyra stycken, beroende på vilket typ av byggnad som uppförs.

### Historik och kulturmiljöer

Planområdet innefattar inte kulturmiljövärden.

### Bostäder

Inom planområdet finns idag två bostäder.

### Offentlig service och kommersiell service

Närmaste service finns i Viskafors där det finns bland annat skola, idrottshall och mataffär.

### Tillgänglighet

Planområdet är plant förutom mot Bogrydsvägen där det finns en liten slänt. Det finns goda möjligheter att uppföra ny bebyggelse samt tomt tillgänglighetsanpassad.

### Ljus- och skuggförhållanden

Ny bebyggelse har ingen påverkan på ljus- och skuggförhållanden.

## 3. Gator och trafik

### Gatunät

Svaneholm är en liten ort där Bogrydsvägen är huvudgatan och från denna ansluter mindre kvartersgator.

### Gångtrafik och cykel

Längs Bogrydsvägen finns en gångväg som ansluter direkt till planområdet. Gångvägen är bred nog att även nyttjas av cyklister som annars måste cykla på bilvägen. Inom planområdet finns det inga anordnade cykelplatser, men det finns



*Befintlig byggnad inom planområdet*



*Illustrationskarta över tillkommande bebyggelse markerat med vitt.*

gott om plats för detta i nära anslutning till planerade bostäder. Enligt Borås stads parkeringsregler ska 25 cykelplatser per 1000 BTA (bruttoarea) anläggas för flerbostadshus.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Bogrydsvägen 50, cirka 200 meter från planområdet. Buss till Borås resecentrum avgår i ett intervall om var 15/30 minut. Buss från Borås resecentrum avgår var 30:e minut.

### Biltrafik och bilparkering

Bogrydsvägen är huvudgatan genom Svaneholm. Till denna ansluter Egnahemsvägen där angöring till planområdet sker. Det finns ingen trafikdata på Bogrydsvägen och den anses inte ha någon kapacitetsbrist.

Fler bostäder i ett område bidrar med fler människor och därmed fler resor. Normalt brukar man räkna med att varje bostad alstrar ca 4-6 bilförflyttningar per vardagsdygn. Om två bostäder byggs inom planområdet alstras därmed 8-12 nya trafikrörelser per dag vilket inte har någon negativt påverkan på omgivande gator.

Parkering sker idag inom planområdet på en grusplan. Genomförande av detaljplanen innebär att en ny parkering, markparkering eller i garage, ska anläggas i direkt anslutning

till planerade bostäder. För flerbostadshus ska 11 parkeringsplatser för bil per 1000 BTA anläggas enligt Borås stad parkeringsregler.

### Angöring och utfarter

Angöring till planområdet sker via Egnahemsvägen via befintlig utfart.

### Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

## 4. Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Det finns anslutningspunkter i Bogrydsvägen som kan nyttjas.

### Dagvatten

Ingen dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Exploateringen skall inte innebära ett högre flöde av dagvatten ut från fastigheten vid kraftiga nederbördstillfällen jämfört med nuläget.



Karta över gatustruktur med gångbana och busshållplats utmarkerade

Genomförande av detaljplanen innebära att en ny bostadsbyggnad kan placeras på mark som idag används som parkering. Genomförande innebär även att mark som idag delvis är grönyta kan anordnas som parkering till en maximal storlek om cirka 150 kvm. Tillkommande dagvatten bedöms därför tillkomma framförallt från ny parkeringsplats och bedöms inte ha en negativ påverkan på ledningsnätet.

## Värme

Det finns ingen fjärrvärme i närområdet. Uppvärmning kan ske via exempelvis en värmepump som drivs på el.

## El, tele och fiber

Området är anslutet till el-, tele-, och fiberledningar.

## Avfall

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

# 5. Mark

## Natur och vegetation

Inom planområdet finns ett fåtal träd och buskar men framförallt gräsytor.

## Rekreation och kulturlandskap

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.



Bild från planområdet som visar vegetation i form av mindre träd och buskar samt gräsytor

Närmaste kommunala lekplats är vid Ekvägen, cirka 200 meter från planområdet. Till lekplatsen finns en gångbana som möjliggör för barn och unga att ta sig till lekplatsen självständigt. Cirka 1 kilometer från planområdet ligger Bogrydssjön där det bland annat finns en badplats och en idrottsplats.

## Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning har genomförts (Mitta, 2022-10-28) Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) Jordarts-karta består marken i planområdet av isälvsediment och jorddjupskartan visar ett jorddjup mellan 5-20 meter inom planområdet. Fältundersökning har utförts som visar att jordlagerföljden utgörs av grusig sand ner till 3 meter samt i en borrhpunkt påträffades ett lager av sand som har enmäktig på 1 m varpå fast friktionsjord/morän/berg följer. Djupet till berg har inte undersökts. Nedträngningsdjupet för utförda sonderingar varierade mellan 3-5 meters djup med stopp i fast lagrad friktionsjord. Grundvattennivån kan utifrån utförda undersökningar bedömas till omkring 2 m under markytan. Viss variation under året kan förväntas med ca  $\pm 0,5$  m beroende på årstid och nederbörd.

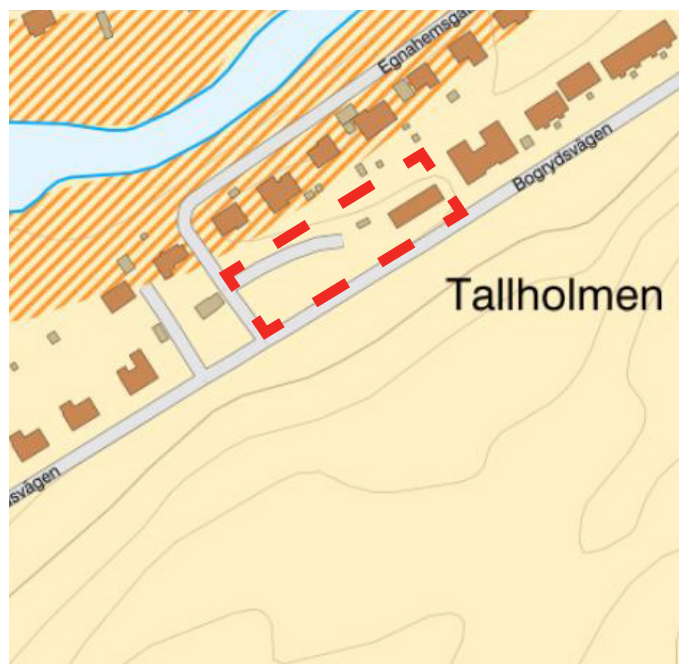
SGUs karttjänst "Förutsättningar för skred i finkornig jordart" visar att planområdet ligger nära området klassificerat som riskområde med hänsyn till strandnära zon (Viskan). En bedömning rörande stabilitet, ras och erosion har därför gjorts. Markförhållandena utgörs av förhållandevis fasta jordlager av friktionsjord. Några lösare finjordsskikt förekommer inte. Marken inom aktuell fastighet och närmaste området är plan. Sammanfattningsvis bedöms stabilitets-



Utdrag från SGU Jordartskarta

förhållandena goda och risk för skred eller ras föreligger ej. Inga indikationer på pågående eller historiskt mer omfattande erosionsaktivitet kan noteras i slänten.

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon.



Utdrag från SGU:s karttjänst "Förutsättningar för skred i finkornig jordart".

## 6. Vatten

Planområdet är beläget cirka 50 meter från Viskan.

### Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd som återinträder vid planläggning. Strandskyddet kan endast upphävas om någon av de särskilda skälen i Miljöbalken 7§ 18c anses uppfyllas. Strandskyddet inom planområdet upphävs med hänvisning till skäl 1 och 2:

- » redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- » genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

Planområdet är redan ianspråktaget och är väl avskilt från Viskan av både en väg (Egnahemsvägen) och av flertalet bostäder.

### Översvämningsrisk

Planområdet påverkas inte av översvämningsrisker enligt översvämningskartering för Viskan, upprättad 2019 av MSB.

## Skyfall

Idag utgörs marken inom planområdet främst av hårdgjorda ytor och vegetation. Planområdet har en lågpunkt som sträcker sig igenom området där skyfall samlas vid kraftiga regn.

Planförslaget innebär att en idag redan hårdgjord yta bebyggs. Anläggningen av en ny parkeringsplats innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar något men denna bedöms inte påverka dagvattenflödet påtagligt eller innebära problem sett utifrån skyfallssituationen. Parkeringen ska uppföras i samma markhöjd som idag eller något nedsänkt för att förhindra att skyfall rinner ut på Egnahemsvägen. Den planerade bebyggelsen bör utformas så att inte fler lågpunkter och instängda områden skapas samt att marken runt om byggnaden höjdsätts så att vatten ges möjlighet att rinna ut ifrån byggnaden så att byggnaden inte skadas.



Lågpunktskartering som visar område med risk att översvämnas vid skyfall

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljökvalitet. Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa av åtgärderna är direkt riktade till kommunerna. Det finns miljökvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljökvalitetsnormer för buller och luft. För planområdet berörs miljökvalitetsnormer för vatten.

## Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar och vattendrag klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om botten

har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är det samma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativt för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel förorening och utsläpp av övergödande ämnen.

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

Avrinningen av dag- och skyfallsvatten sker till Viskan. Mellan centrala Borås ned till Svaneholm bedöms Viskans ekologiska status som måttlig och kemisk status som uppnår ej god (VISS, 2022-02-23). Planområdet bedöms inte ha någon negativ påverkan på vattendraget då mängden dag- och skyfallsvatten från planområdet inte ökar kraftigt. Den mängd dag- och skyfallsvatten som planområdet alstrar kan även tas om hand inom planområdet genom exempelvis fördröjning.

## Släckvatten

Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå känsliga områden såsom Viskan. Detta kan exempelvis göras genom att tillskapa fördröjningsytor såsom diken inom någon del av planområ-

det. Ett annat alternativ är att dagvattenssystemet 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.

## 8. Störningar på platsen

### Buller

En översiktlig bedömning har gjorts av bullersituationen i planområdet. Planområdet berörs inte av buller från väg och järnväg. Ingen bullerkartering har gjorts över Bogrydsvägen men det är inte sannolikt att bullervärdena överskrider riktvärdena som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

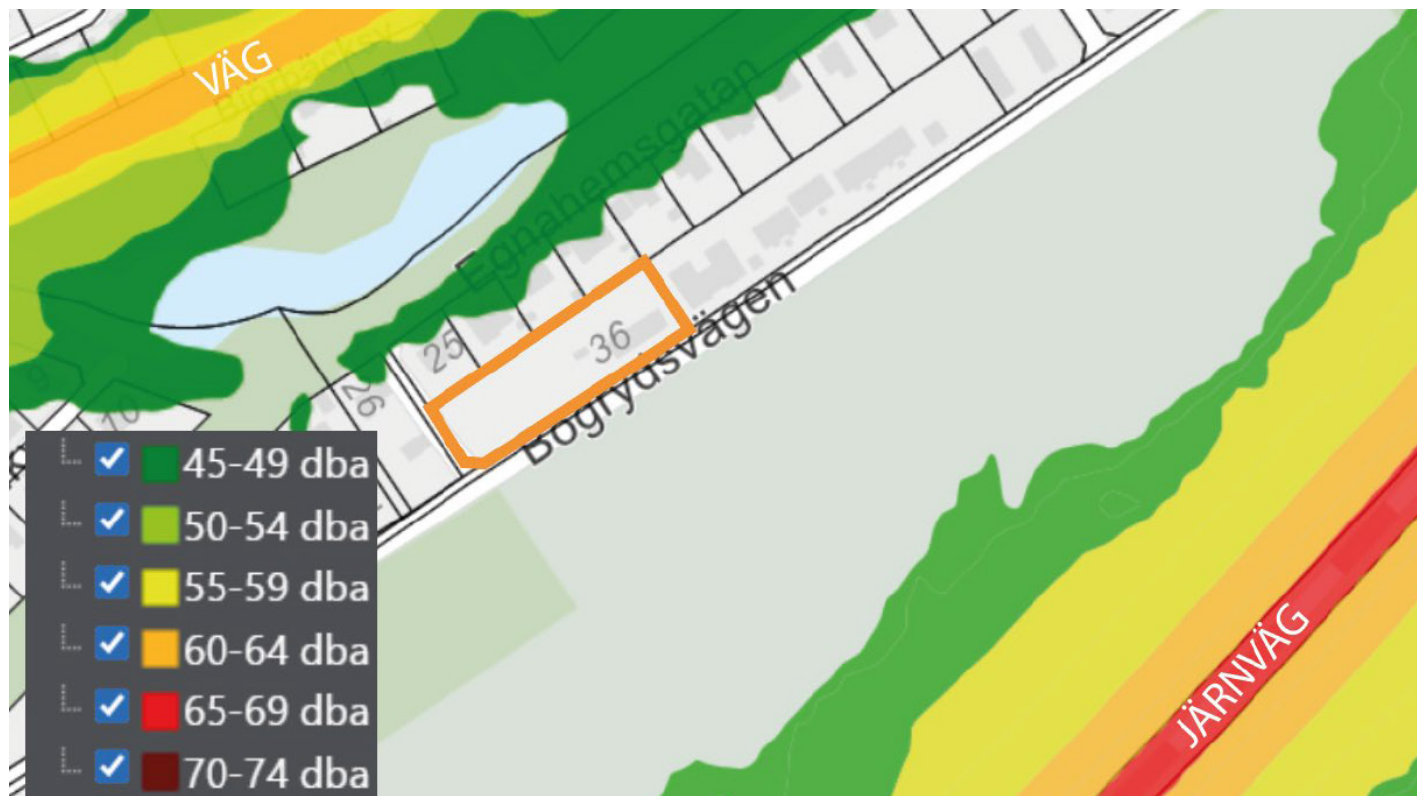
Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- » 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

### Luftkvalitet

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har Regeringen utfärdat en förordning med



Utdrag från karta över bullerkartering

miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

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

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

## 9. Planbestämmelser

### Kvartersmark och allmän plats

Bokstaven B står för Bostäder och tillåter olika former av boende av varaktig karaktär samt bostadskomplement så som parkering, förråd och miljöhus. GATA står för lokalgata som avses skötas genom enskilt huvudmannaskap.

Byggnaderna inom planområdet regleras med bestämmelse om en högsta nockhöjd om 7,5 meter. 7.5 meter i nockhöjd motsvarar en byggnad i två våningar. Planbestämmelsen e<sub>1</sub> innebär att byggnadsarean är 60% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Marken runt om byggrätten regleras med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Bygglovsbefriande åtgärder kan dock uppföras. I en del av planområdet regleras marken även med korsmark som innebär att komplementbyggnader kan uppföras, exempelvis miljöhus.

Mot Bogrydsvägen och del av Egnahemsvägen regleras marken med ett utfartsförbud så som i gällande detaljplan för att förhindra att utfart avsedd för fordonstrafik anläggs. In- och utfart får anläggas i befintlig placering.

Mot Egnahemsvägen upplåtes en del av marken för ett servitut för en befintlig dagvattenledning.

Då strandskyddet upphävs inom planområdet regleras detta med en planbestämmelse om att strandskyddet är upphävt. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år.

## 10. Övergripande beslut

## Översiktlig planering

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.

- » Övrig stads-/tätortsbebyggelse: Övervägande bostäder med inslag av annan användning. Komplettering med bostäder och blandad användning utifrån specifika förutsättningar och i lägen som stärker lokal handel och service”

## Miljömål

De nationella miljömålen beslutades av riksdagen 1999 och är en del av Sveriges miljöarbete. Miljömålen består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och olika etappmål. Detaljplanen utgår från bland annat målet om ”God byggd miljö” som innefattar bland annat att en hållbar samhällsplanering, infrastruktur och god vardagsmiljö.

Borås Stads miljömål delas in i fyra perspektiv som är kopplade till FN:s globala hållbarhetsmål. Under varje perspektiv finns det etappmål som konkretiserar hur de fyra miljömålen realiseras.

- » Hållbar samhällsplanering: Borås Stad planerar för ett hållbart samhälle och arbetar för att invånare ska ha en hälsosam livsmiljö både i stad och på landsbygd. Nybyggnad sker i första hand genom förtätning i tätorter och nära kollektivtrafik.

Detaljplanen bidrar till att uppfylla både de nationella och lokala miljömålen genom att förtäta inom en tätort med närhet till kollektivtrafik och att mark som redan är ianspråktagen nyttjas.

## 11. Konsekvenser

Konsekvenser av planförslaget beskrivs under respektive rubriker bebyggelsestruktur och strandskydd.

### Behovsbedömning

En undersökning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Inom planområdet tillåts användning för bostäder. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras då

genomförande av planen innebär en mycket liten påverkan på miljön då genomförande innebär förtätning av en fastighet där det redan finns bostäder.

## 12. Planens genomförande

### Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder, utförande och kostnader gällande byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark på sin fastighet.

Allmän plats inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och utgörs av användningen GATA. Gatumarken är upplåten till gemensamhetsanläggningen Rydboholm GA:3 som förvaltas av Viskafors vägförening. Fastigheten Bogryd 4:7 har utfart mot Egnahemsgatan och har sedan tidigare ett andelstal i gemensamhetsanläggningen. Den utökade möjligheten att bebygga fastigheten enligt detaljplanen innebär att fastighetens andelstal i gemensamhetsanläggningen bör ändras i samband med att byggnation tillkommer.

### Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Borås Stad och exploatör.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Planområdet omfattar fastigheten Bogryd 4:7 som ägs av exploatören, del av Bogryd 4:1 och del av Bogryd 1:152 som båda ägs av Borås Stad samt Bogryd S:1.

Ledningar

I planområdets norra del belastas fastigheten Bogryd 4:7 av ledningsrätt för fiber. Inom området finns befintliga el och VA-ledningar. I plankartan finns markreservat u som är tillgängligt för allmänna ledningar. Respektive ledningsägare ansvarar för att säkerställa rättigheter för sina ledningar, exempelvis genom servitut, ledningsrätt eller nyttjanderätt.

Vid kommande anläggnings- och byggnadsarbeten ska utföraren i god tid kontakta berörda ledningsägare för utsättning. Ytterligare ledningar, okända av Borås Stad, som berörs av detaljplanen kan finnas. Detta ligger på utförarens ansvar att undersöka.

### Ekonomi

Grundprincipen är att exploatören ska finansiera de åtgärder som uppkommer i samband med dennes exploatering.

- » Exploatören får genom en utökad byggrätt tillgodogöra sig den eventuella värdeökning av fastigheten Bogryd 4:7 som detaljplanen medför.

- » Exploatören får utgifter i form av anslutningsavgift då ny byggnad inom planområdet ansluts till det allmänna VA-ledningsnätet.
- » Borås Energi & Miljö AB får intäkter genom anslutningsavgifter då ny byggnad inom planområdet ansluts till det allmänna VA-ledningsnätet.

## 13. Administrativa frågor

### Genomförandetid

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

### Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

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

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

### Planavgift

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut.

### Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » Geoteknisk utredning (Mitta, 2022-10-28)

### Medverkande tjänstepersoner

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

Plan- och bygglovsavdelningen

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Michaela Kleman        | Anton Ehrendahl |
| Plan- och bygglovschef | Planarkitekt    |

Axel Lindqvist  
Plankonsult

Mark- och exploateringsavdelningen

Caroline Wiberg  
Mark- och exploateringsingenjör



## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TELEFON

033-35 85 00

E-POST

[detaljplanering@boras.se](mailto:detaljplanering@boras.se)

WEBBSIDA

[boras.se/detaljplan](http://boras.se/detaljplan)