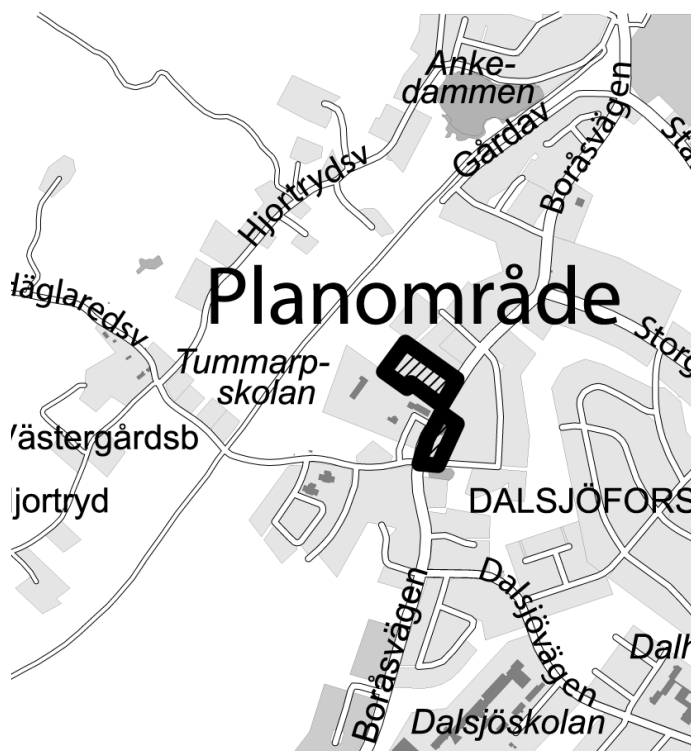




Plan- beskrivning

Detaljplan för Dalsjöfors,
Tummarp 1:65 med flera
Laga kraft 1490K-P1348



Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av nya bostäder på fastigheten norr om skolan samt att ändra markanvändningen på fastigheterna öster om Boråsvägen. Vidare syftar planen till att skydda en byggnad inom planområdet som bedöms ha kulturhistoriska värden.

Delar av planen har undantagits från antagande vilket framgår av plankartan. Dessa delar har antagits i detaljplan för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan. Planbeskrivningen har reviderats genom att undantagna delar tagits bort från planbeskrivningen samt rödmarkerats i illustrationer.

Innehåll

Planbeskrivning	4	Detaljplan steg för steg	40
1. Inledning och syfte	4	1. Vad är en detaljplan?	40
Planens syfte	4		
Genomförandetid	4	2. När görs en detaljplan?	40
Planhandlingar	4		
Plandata	4	3. Var och hur görs en detaljplan?	40
Ärendeinformation	4		
Särskilda frågor för bygglovet	5	4. Du kan påverka!	40
2. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	5	5. Detaljplanens innehåll	40
Markanvändning och bebyggelse	5		
Gator och trafik	12	6. Detaljplanens skeden	40
Blå- och grönstruktur	18	Uppdrag	40
Markförhållanden	22	Samråd	41
Hälsa och säkerhet	23	Granskning	41
Teknisk försörjning	29	Antagande	41
Sociala perspektiv	31	Överklagande	41
3. Genomförande	32	Laga kraft	42
Organisatoriska frågor	32	7. Ordlista	42
Tekniska frågor	33		
Fastighetsrättsliga frågor	34		
4. Miljöbedömning	35		
5. Tidigare ställningstaganden	35		
Riksintressen	35		
Kommunala	35		
6. Planbestämmelser	36		
Användning av mark och vatten	36		
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	36		
Upplysning och information	39		
7. Underlag till planarbetet	39		
Kommunala dokument	39		
Utredningar	39		

Planbeskrivning

Detaljplan för Dalsjöfors, Tummarp 1:65 med flera, Borås Stad, upprättad den 3 oktober 2024. Planen fick laga kraft 13 november 2024.

1. Inledning och syfte

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av nya bostäder på fastigheten norr om Tummarpskolan samt att ändra markanvändningen på fastigheterna öster om Boråsvägen. Vidare syftar planen till att skydda en byggnad inom planområdet som bedöms ha kulturhistoriska värden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen fått laga kraft. Angiven tid bedöms som rimlig för att genomföra detaljplanen.

Planhandlingar

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

Grundkarta 2024-09-03, Samhällsbyggnadsförvaltningen, och fastighetsförteckning 2024-09-26, Lantmäterienheten på Tekniska förvaltningen, Borås Stad.

Plandata

Området ligger i tätorten Dalsjöfors, utmed Boråsvägen. Planområdets storlek är cirka en hektar stort och berör fastigheterna Tummarp 1:65 och Tummarp 1:208 vilka är i privat ägo. Även delar av fastigheterna Tummarp 1:116 (öster om Boråsvägen) och Tummarp 1:72 berörs, vilka båda två

ägs av Borås Stad. Planområdet berör även Tummarp S:3 och Tummarp S:2 som ligger inom planområdet vilka båda är samfälliga fastigheter.

Ärendeinformation

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har under 2021, genom två olika beslut, gett Samhällsbyggnadsnämnden uppdraget att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för aktuellt planområde. Dessa uppdrag har fram till och med granskning hanterats som en gemensam detaljplan.

Tummarp 1:65 och del av Tummarp 1:72

Kommunstyrelsen uppmanade 2021-06-07 i beslut § 260 Samhällsbyggnadsnämnden att ändra detaljplanen för Tummarp 1:65 och del av Tummarp 1:72.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-24 i beslut § 206 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Tummarp 1:116 med flera

Kommunstyrelsen gav 2021-11-08 i beslut § 435 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-16 (§ 430) att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan. Begäran grundar sig på att Tummarpskolan ska byggas om till en 4-parallellig F-6 skola



Aktuellt planområde i vitt. Rödmarkarkerade områden ingick fram till och med granskning i detaljplanen men har brutits ut och har istället antagits i en separat detaljplan.

och att skolan därför behöver större plats till skolgården. Marken som skolan behöver utökas på är kommunalägd kvartermark planerad till bostadsändamål, söder om tomt.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-11-17 i ett inriktningsbeslut (§ 333) att samrådsförslaget ska utgå från att bevara befintliga byggnader på fastigheten Tummarp 1:116 och Tummarp 1:208 genom rivningsförbud. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är vidare att stor hänsyn ska tas till biotopskyddade alléer och byggnaders arkitektoniska utformning samt att grönytorna på Tummarp 1:116 (öster om Boråsvägen) bör bevaras.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-23 i beslut § 57 att sända detaljplanen för samråd och att genomförandet av detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick under tiden den 3 april - 8 maj 2023. Inkomna synpunkter finns sammanställda i en samrådsredogörelse.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-02-15 i beslut § 29 att sända detaljplanen för granskning. Granskningen pågick under tiden den 22 februari 2024 – 15 mars 2024. Inkomna synpunkter finns sammanställda i ett granskningsutlåtande.

Delar av planen har undantagits från antagande vilket framgår av plankartan. Dessa delar har 2024-08-21 antagits i detaljplan för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan. Vilka delar som utgår från aktuellt planområde framgår av plankartan samt illustrationer i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-10-17 i beslut § 220 att anta detaljplan för Tummarp 1:65 med flera.

Initiativtagare till planen

Det är en privatperson som har tagit initiativ till den del av planen som planläggs för bostäder, genom att ansöka om planbesked för fastigheten Tummarp 1:65.

För fastigheten Tummarp 1:116 med flera är Borås Stad initiativtagare till detaljplanen.

Planstart

Planen handläggs med PBL 2010:900. Planarbetet är påbörjat genom internt uppstartsmöte den 2022-04-08.

Planförfarande

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

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

1. är förenlig med översiktsplanen

2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse

3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik.

- » Planavgift debiteras vid bygglov med undantag från fastighet Tummarp 1:65.
- » Skyddsvärda träd, se rubrik ”Lagenligt skyddad natur” på sida 20.
- » Geotekniska förhållanden vid projektering, se rubrik ”Geotekniska förhållanden” på sida 22 samt geoteknisk utredning (Sweco, 2023-09-06).
- » Sanering av tidigare handelsträdgård, se rubrik ”Förörensningar” på sida 27 samt markmiljöundersökning (Sweco, 2022-10-21).
- » Omhändertagande av dagvatten, se rubrik ”Dagvatten” på sida 29 samt dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2024-05-30).
- » Hantering av skyfall, se rubrik ”Översvämning och skyfall” på sida 23 samt PM skyfallsutredning (Tyréns, 2024-06-28).
- » Släckvattenhantering för parkeringsgarage, se rubrik ”Brandskydd” på sida 28.

2. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

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.

Om någon av rubrikerna inte är aktuell för en specifik fråga så har den eller de rubrikerna tagits bort.

Markanvändning och bebyggelse

Markanvändning

Förutsättningar

Inom planområdet finns en före detta handelsträdgård. Handelsträdgården är inte längre i bruk och delar av den befintliga bebyggelsen används som bostad. Även delar av Boråsvägen samt två fastigheter öster om denna ingår inom



Figur 1. Siffror 1 och 2 ingår i aktuellt planområde. Yta avsedd för de planerade bostäderna är utpekad med siffra 1. Siffra 2 visar yta där centrumverksamhet och besöksanläggning, likt scoutförening, möjliggörs. Siffrorna 3-6 utgår efter att ha antagits i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.

planområdet. Dalsjöfors scoutförening bedriver inom dessa två fastigheter sin verksamhet, där de arrenderar den södra fastigheten av Borås Stad.

Söder om handelsträdgården är Tummarpskolan belägen, som har ett exponerat läge centralt i Dalsjöfors samhälle. Tummarpskolan är en f-3 skola och bedriver sin verksamhet i de tre byggnaderna som finns på fastigheten Tummarp 1:116. Intill planområdet domineras i huvudsak bebyggelsen av bostäder.

Planförslag

Inom område 1 (figur 1), den före detta handelsträdgården, möjliggör detaljplanen för bostäder med planerade flerbostadshus. Öster om Boråsvägen, område 2, planläggs fastigheterna som besöksanläggning och centrumverksamhet. Användningarna möjliggör till exempel samlingslokal, kontor, service men även kulturella verksamheter samt sport-

och idrottsverksamheter. Scoutföreningen som idag bedriver sin verksamhet på platsen är fortsatt en lämplig användning med hänsyn till den föreslagna markanvändningen.

Område 3-6 undantas antagande. Dessa delar har antagits i detaljplan för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan. För område 3 och 4 möjliggör detaljplanen utbyggnation av Tummarpskolan genom att områdena planläggs med skolanvändning. Område 5 har planlagts som teknisk anläggning i syfte att möjliggöra för en ny transformatorstation som kan försörja den tillkommande exploateringen med el. Område 6 har planlagts som bostäder i syfte att anpassa den tidigare detaljplanen efter dagens förhållanden. Kvartersmarken planläggs utan byggrätt.

Konsekvenser

I och med planförslaget skapas förutsättningar för nya bostäder, i form av flerbostadshus vilka beräknas rymma cirka 50 lägenheter. Förslaget innebär att det tillskapas ett mer varierat bostadsutbud i Dalsjöfors som annars till stor del består av enbostadshus och villor. Planförslaget innebär vidare att den tidigare markanvändningen "allmänt ändamål" för den östra delen av planområdet, får en mer flexibel markanvändning som dessutom lämpar sig bättre för den verksamhet som bedrivs på platsen idag.

Bebyggelse och gestaltning

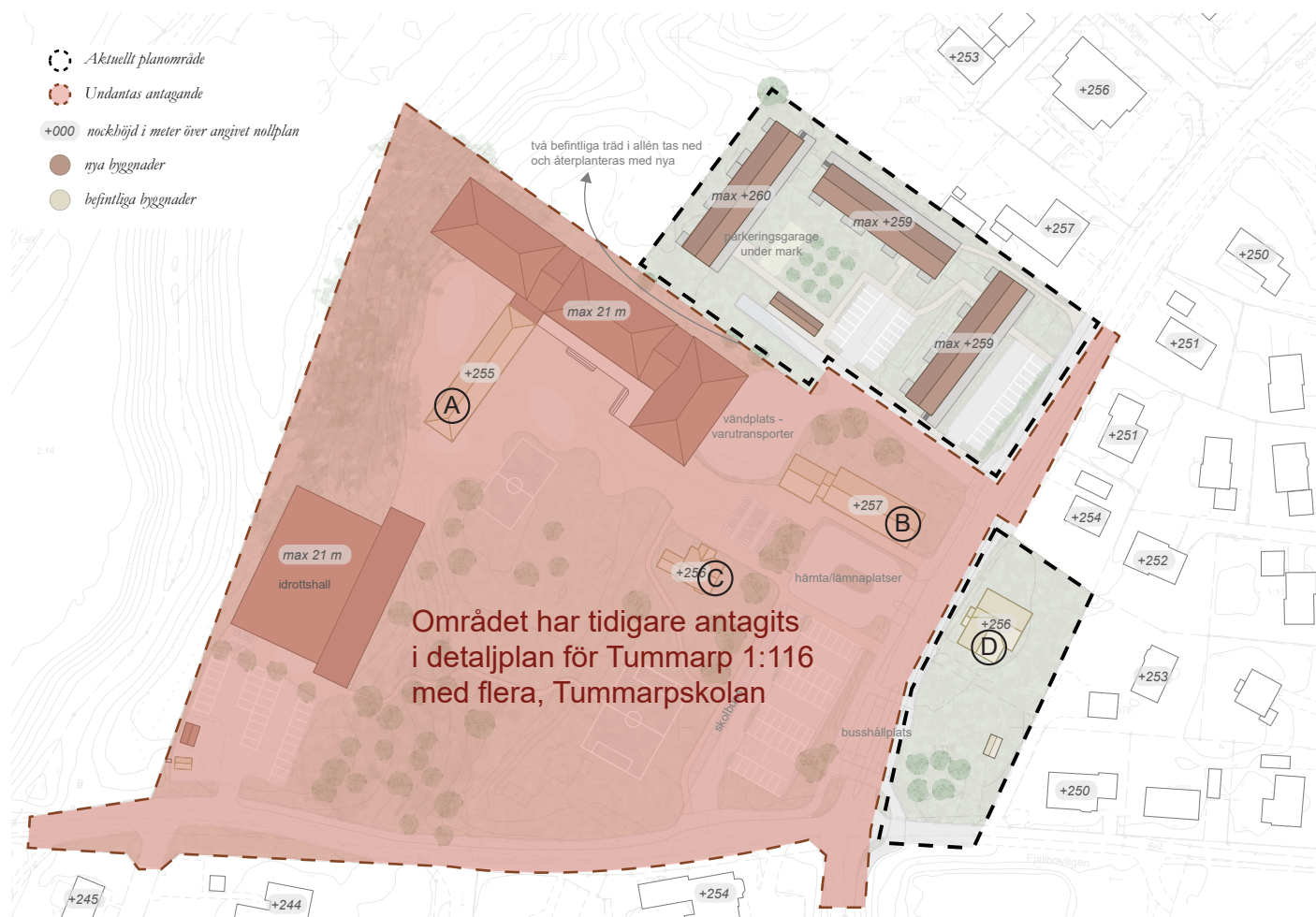
Förutsättningar

Inom planområdet är den tidigare handelsträdgården belägen och som idag utgörs av bebyggelse i form av växthus och villabebyggelse. Den villa som är belägen närmst Boråsvägen är uppförd i två våningar med vindsvåning.

Befintliga byggnader inom skolområdet, söder om den före detta handelsträdgården, är idag upp till två och en halv våningar höga. Byggnaderna är uppförda under olika årtionden och ingår i en kulturhistorisk miljö. Byggnaderna och



Bild över delar av den befintliga skolgården med utblickar mot den tidigare handelsträdgården och omkringliggande bebyggelse.



Illustrationen visar föreslagna placeringar av nya byggnader. Illustrationen har ingen rättsverkan och byggnader kan även placeras på andra sätt enligt detaljplanen. Befintliga byggnader inom planområdet är markerade med bokstäverna A-D och är utpekade med kulturhistoriska värden. Byggnaderna presenteras på sida 7.

miljön går att läsa mer om under rubriken "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö" på sida 11. I denna miljö ingår även byggnaden öster om Boråsvägen och som idag bedrivs som scoutstuga. Byggnaden ingår i planområdet.

Söder om Tummarpskolan är idag en villa belägen. Den tidigare villafastigheten har sålts till Borås Stad som idag är ägare av fastigheten. Bostäderna intill planområdet utgörs av såväl fristående villatomter som mindre flerbostadshus. Byggnaderna är i huvudsak uppförda i en till två våningar inom och i anslutning till planområdet. Bebyggelsen norr om planområdet, i anslutning till handelsträdgården, utgörs av flerbostadshus uppfört i två våningar med vindsvåning. Längre norrut utmed Boråsvägen finns flerbostadshus i tre till fyra våningar.

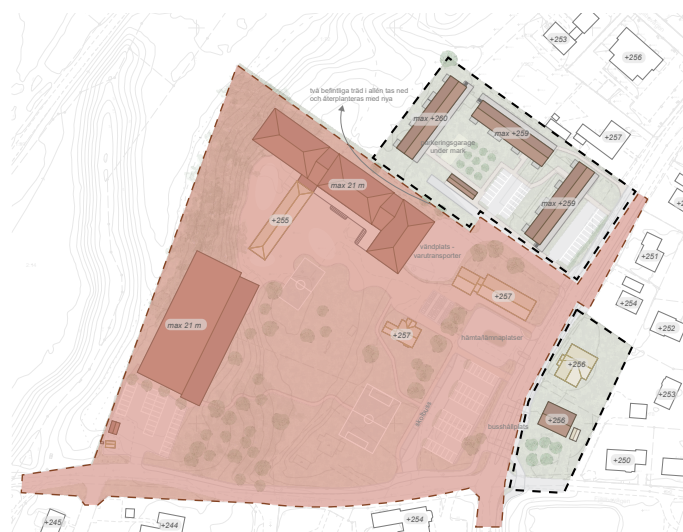
Planförslag

Nya bostäder, område 1 (i figur 1)

Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus. Bostadshusen begränsas med en maximal nockhöjd motsvarande tre respektive fyra våningar. Intill Boråsvägen begränsas höjden till motsvarande tre våningar. Bostädernas minsta takvinkel regleras för att undvika ett platt tak och istället uppmuntra till sadeltak som dominerar närområdet.

Besöksanläggning och centrumverksamhet, område 2 (i figur 1)

Öster om Boråsvägen är Dalsjöfors scoutstuga belägen vilken ingår i planområdet. Byggnaden bedöms ha kulturhistoriska värden och skyddas därför i detaljplanen. Byggrätten för fastigheten samt fastigheten söder om den befintliga scoutstugan regleras med en maximal nockhöjd motsvarande två våningar. Även här regleras minsta takvinkel.



Illustrationen visar maximal exploatering. Illustrationen har ingen rättsverkan och byggnader kan även placeras på andra sätt enligt detaljplanen.



Illustration från Boråsvägen som visar de föreslagna bostäderna samt befintlig skolbyggnad till vänster i bild. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.



Illustration över de föreslagna bostäderna. Utsnitt från den föreslagna infarten. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.



Illustration över de föreslagna bostäderna med Boråsvägen till böger i bild. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.

Detaljplanen ämnar ta hänsyn till stadsbilden i sin helhet och ny bebyggelse anpassas i största mån efter den befintliga miljön, vilket gäller för hela planområdet. Förslagets anpassning efter befintlig miljö ska bland annat åstadkommas genom att anpassa den nya bebyggelsen. Detta gäller såväl skala som placering samt den nya bebyggelsens utformning för att därmed möta omkringliggande befintlig och tillkommande bebyggelse.

Konsekvenser

Förslaget innebär ökad skugga i jämförelse med dagens bebyggelse då bostäderna i område 1 tillåts en högre höjd än kringliggande bostadshus. Höjdskillnaden bedöms som mindre avvikande med hänsyn till den begränsade skuggning som den nya bebyggelsen orsakar. Nedan presenteras en övergripande solstudie av planområdet och dess närliggande omgivning.

Ljus- och skuggförhållanden

För att visa hur planförslaget förhåller sig till befintlig miljö har en översiktlig solstudie gjorts. Solstudien redovisar fyra tidpunkter på dygnet vid fyra olika tillfällen under året: vårdagjämning, slutet av maj, sommarsolstånd och höstdagjämning. Solstudien visar att den planerade bebyggelsen medför skuggning på omkringliggande byggnader och omgivning under olika tidpunkter. Förslagen exploatering påverkar befintliga bostäder och utemiljöer norr om de föreslagna bostäderna, delvis under dagen och delvis under eftermiddag/kväll. Boende utmed östra sidan av Boråsvägen bedöms påverkas av den nya bebyggelsen under eftermiddag/

tidig kväll. Den planerade bebyggelsens skuggning påverkar därmed endast under en begränsad tid. Enligt den gällande detaljplanen P413 finns en byggrätt som tillåter en större och högre bebyggelse än den som tillåts i detta förslag. Detta gäller för såväl de föreslagna bostäderna som byggrätten intill Boråsvägen/Fjällbovägen. Den föreslagna byggrätten är således jämförbar med skuggning från befintlig byggrätt och därmed vad som redan idag är tillåtet att bygga, om än mer begränsad.

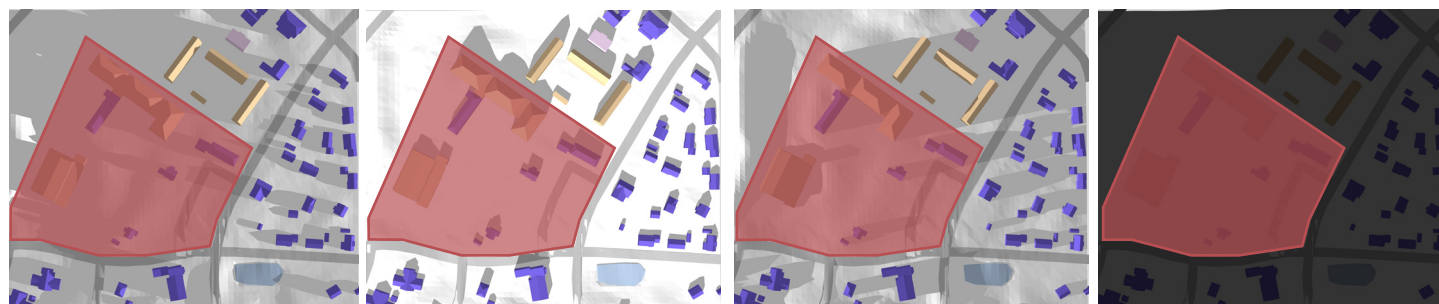
Den sammanfattande bedömningen är att detaljplanen inte medför betydande olägenhet avseende skuggning på omgivande bebyggelse.

Idag finns dessutom en efterfrågan på bostäder i Dalsjöfors där framför allt lägenheter efterfrågas. Avväganden mellan antalet bostäder kontra den begränsade skuggning som bostäderna orsakar har gjorts. Bedömningen är att detaljplanen inte skapar en betydande olägenhet för boende då skuggningen endast påverkar omgivande bostäder under en begränsad tid på dygnet.

I studien nedan visas en rosa byggnad på fastighet Tummarp 1:207, i anslutning till de föreslagna bostäderna. Byggnaden är inte befintlig utan är inritad utifrån beviljat bygglov.

Rödmarkerade områden undantas antagande då de tidigare antagits i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.

Vårdagjämning 20 mars



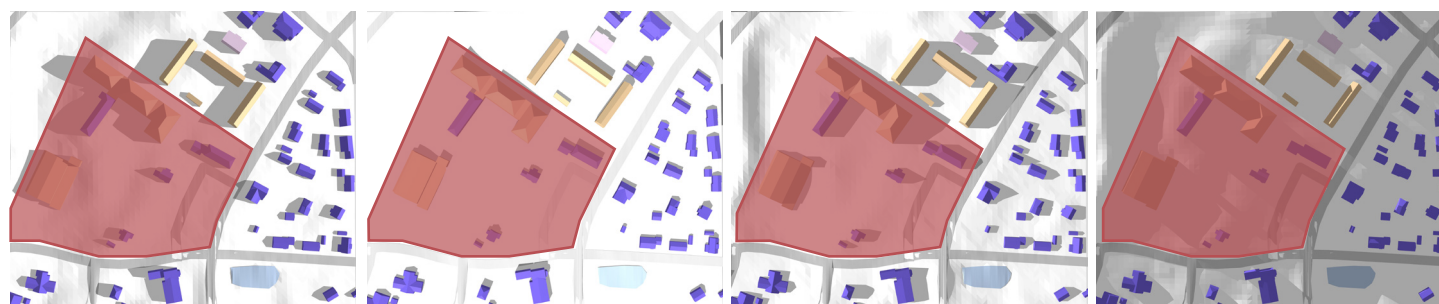
07.00

13.00

17.00

18.00

20 maj



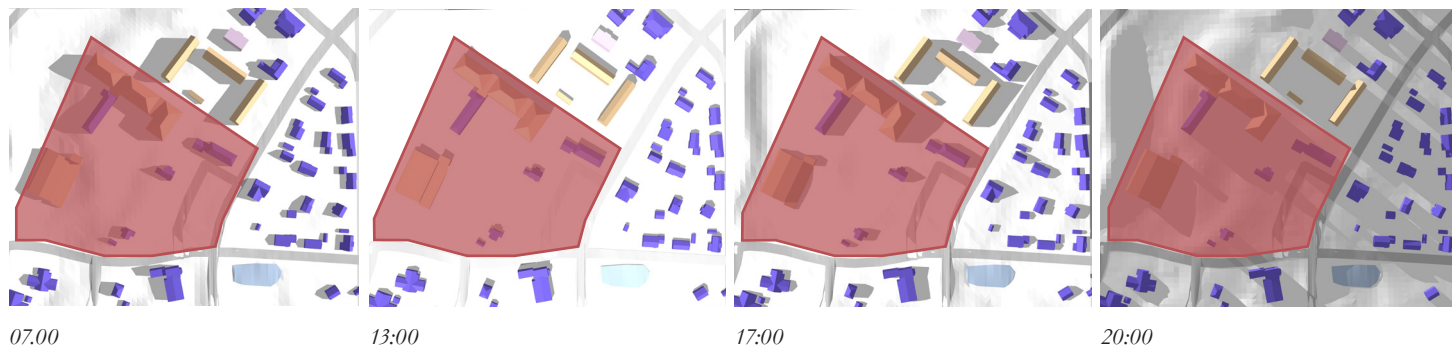
07.00

13.00

17.00

20.00

Sommarsolstånd 21 juni



Höstdagjämning 23 september

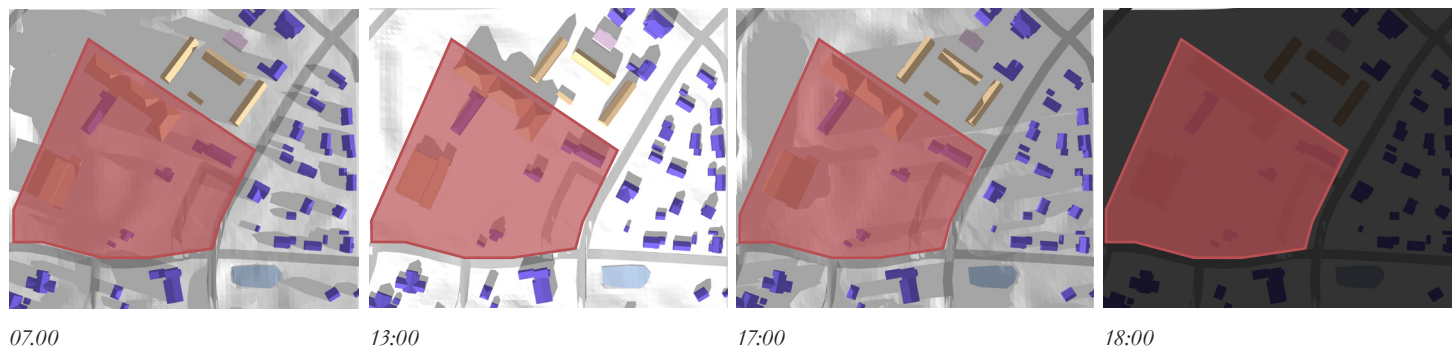


Illustration över de föreslagna bostäderna utmed Boråsvägen. Utsnitt söderut. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.

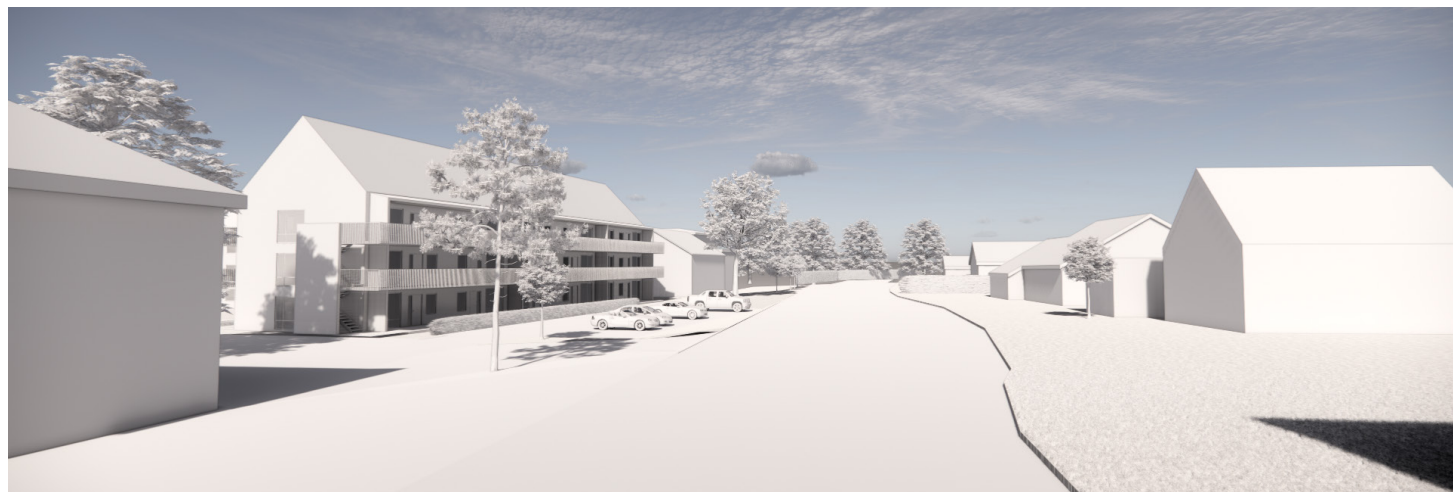


Illustration över de föreslagna bostäderna utmed Boråsvägen. Utsnitt norrut. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.



Byggnad A. Bild på befintlig huvudbyggnad, tidigare folkskola. Byggnaden är från 1947.



Byggnad B. Bild över det tidigare kommunhuset. Byggnaden är från 1953.



Byggnad C. Bild över gula villan, tidigare lärarbostad. Byggnaden är från 1917.



Byggnad D. Bild över scoutstugan, tidigare folkskola. Byggnaden är från 1850.

Observera att träd och annan vegetation som också skapar skugga inte är med i solstudien.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö

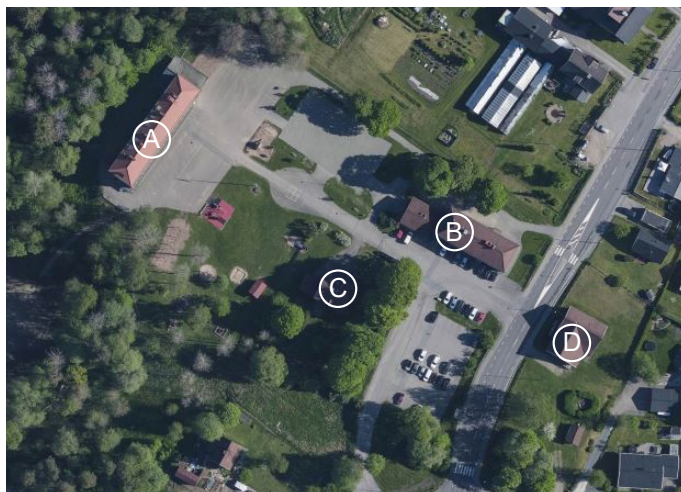
Förutsättningar

Delar av planområdet är utpekade som en av två särskilt viktiga kulturmiljöer i Dalsjöfors. Inom planområdet ingår den faluröda byggnaden som Dalsjöfors scoutkår bedriver sin verksamhet i idag. Övriga delar av den utpekade kulturmiljön utgörs av Tummarpskolans skolområde. Utöver att miljön är särskilt utpekad så är även samtliga byggnader på skolområdet samt scoutstugan utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Detta med anledning av att de tillsammans skapar ett kulturhistoriskt sammanhang.

Miljön kring Tummarpskolan utgörs av ett flertal byggnader. Den äldsta byggnaden är den faluröda före detta folkskolan (byggnad D), belägen på den östra sidan av Boråsvägen och uppförd år 1850. Den användes efter 1947 som skolbespisning men fungerar idag som scoutstuga. I miljön ingår också den före detta folkskolan från 1947 i gult tegel (byggnad A) vilken idag utgör Tummarpskolans huvudbyggnad. Byggnaden

är en tidstypisk skolvolymp från efterkrigstiden. Vidare ingår även den gula villan (byggnad C) i den kulturhistoriska miljön vilken är en före detta lärarbostad från 1917.

Inom skolområdet, intill Boråsvägen, står även en byggnad i ljus puts (byggnad B) uppförd 1953. Byggnaden har använts både som kommunhus och polishus och byggdes i samband med kommunsammanslagningen 1952 där Dalsjöfors fick rollen som kommuncentrum. Kommunhuset byggdes på samma tomt där folkskola och lärarbostad tidigare hade



Översiktlig bild med utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader, markerade med bokstäverna A-D.

uppförts och ingår liksom resterande byggnader i den nu kulturhistoriska miljön. Samtliga byggnader förutom den faluröda scoutstugan används idag för skolverksamhet och ligger samlade kring den stora skolgården. Trots förändringar på detaljnivå tillmäts skolmiljön som helhet ett byggnadshistoriskt samt ett samhällshistoriskt värde där byggnaderna tillsammans anses besitta ett miljöskapande värde.

Planförslag

Med anledning av de kulturhistoriska värdena som byggnaderna tillsammans besitter regleras den aktuella byggnaden inom planområdet med rivningsförbud samt varsamhets- och skyddsbestämmelser i plankartan.

Konsekvenser

Bestämmelserna innebär framför allt att exteriöra åtgärder är begränsade men hindrar inte möjliggörandet av andra nödvändiga ändringar och tillägg på byggnaderna. Detta är väsentligt då det kan finnas anledning till ingrepp i byggnaden. Förändringarnas art hanteras närmare i bygglovsskedet och med hänsyn till varsamhetsbestämmelserna.

Gator och trafik

Trafikflöden

Förutsättningar

Planområdet omges av en statlig väg, Boråsvägen (väg 1701) med Trafikverket som väghållare samt Fjällbovägen vilken är enskild väg där Dalsjöfors vägförening är väghållare. För att bedöma trafikförutsättningar i området och detaljplanens påverkan på trafiksystemet har en trafikutredning tagits fram vilken bland annat utrett detaljplanens påverkan på trafiksystemet, se bilaga för fullständig utredning. Utredningen togs fram av Sweco AB med start under våren 2022 och har efter det kompletterats (Sweco, 2024-01-26). Utredningen utgår ifrån det tidigare planområdet där även utbyggnaden av skolan ingick. Utredningen ger därmed ett samlat resultat utifrån båda detaljplanernas påverkan på trafiknätet. Detaljplanen med bland annat skolan har tidigare antagits i en separat detaljplan.

Underlag för utredningen är en åtgärdsvalstudie (ÅVS) som togs fram av Trafikverket 2017 samt en tidigare trafikutred-

ning som togs fram 2022 för detaljplanen till Dalsjöfors, Tummarp 1:29 med flera och som berör vägarna Boråsvägen, Storgatan och Stationsvägen. Åtgärdsvalstudien (TRV 2016/18948) togs fram av Trafikverket då det finns problem med trafiksäkerheten och tryggheten på vägarna Boråsvägen och Stationsvägen/Storgatan. Studien konstaterar bland annat avsaknad av bra gång- och cykelvägar utmed delar av vägarna och korsningar med höga hastigheter och tung trafik. I studien uppmärksammas även att hastigheter vid framför allt Tummarpskolan upplevs som höga vilket även konstateras i trafikutredningen som Sweco tagit fram (Sweco, 2024-01-26).

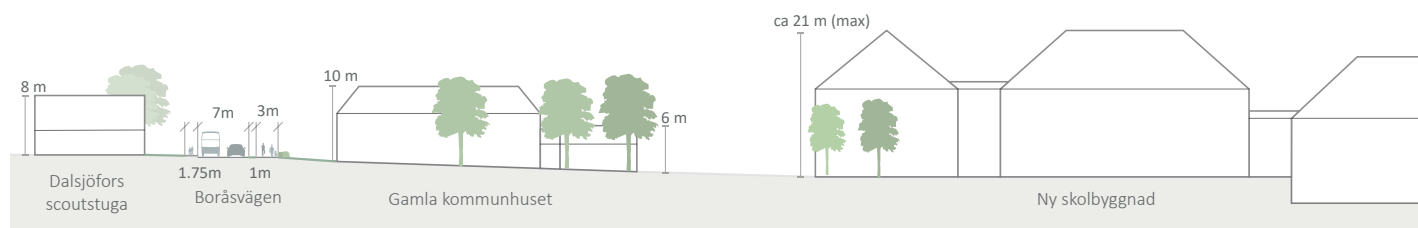
Störst flöde har Boråsvägen med cirka 3 800 fordon/dygn (totaltrafik). Trafikflödena är förhållandevis låga och innebär att kapaciteten är lågt utnyttjad vilket ger god framkomlighet både på vägvsnitten och i korsningarna. De låga flödena innebär också att vägarna, utifrån ett framkomlighetsperspektiv, inte hindrar gångtrafikanter. För lastbilstrafiken kan andelen sägas vara något hög med hänsyn till att vägarna passerar genom tätbebyggelse, delvis nära bostäder och att oskyddade trafikanter rör sig utmed vägarna.

Detaljplan för Tummarpskolan - planförslag

I den angränsande detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan har ett helhetsgrepp tagits för Boråsvägen. Men anledning av skolans utbyggnad samt denna detaljplans möjliggörande av fler bostäder kommer även bilalstringen att öka, främst med anledning av skolan och det ökade personal- och elevantalet. Trafikalstringen medför ett ökat behov av exempelvis utbyggda gång- och cykelvägar, ny utformning av busshållplatsen och andra trafiklösningar. För att möta det nya behovet har detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan skapat förutsättningar för att åtgärderna ryms inom planområdet. Bland annat har vägområdet bredats längs Boråsvägen för att inrymma både ny utformning av busshållplatsen och utbyggnad av gång- och cykelväg. Mer om detta går att läsa under rubriken ”Utformning av gator”.

Konsekvenser

Då planförslaget, tillsammans med utbyggnaden av skolan, innebär ökade trafikflöden har trafikutredningen (Sweco, 2024-01-26) utrett detaljplanernas påverkan på trafiksystemet. Enligt utredningen antas de nya bostäderna alstra 3,5 bilförflyttningar per bostad och vardagsdygn vilket totalt



blir cirka 175 fordon/årsmedeldygn. Den tidigare handelsträdgårdens trafikallstring är svårbedömd men bedöms grovt motsvara alstringen från de nya bostäderna. Det innebär att trafikallstringen under ett dygn blir oförändrad från denna fastighet. Däremot påverkas trafikens dygnsfördelning med cirka 26 fler fordon under morgonens maxtimma.

Skolans biltrafikallstring kan vidare grovt indelas i personalens arbetsresor, barn som blir skjutsade till skolan samt varutransporter. En beräkning av alstring har gjorts och sammanfattas i tabellen i figur 2. Mer information om skolans trafikallstring presenteras i trafikutredningen (Sweco, 2024-01-26) samt i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.

Utbyggnad av skolan och nya bostäder innebär inte bara en ökad trafik i närområdet med fler bilresor, utan även fler gående och cyklister.

Utformning av gator

Förutsättningar

Samtliga vägar inom planområdet har idag en hastighetsbegränsning på 50 kilometer i timmen. Undantaget är förbi Tummarpskolan mellan tiderna 7-17 där hastigheten är 30 kilometer i timmen utmed Boråsvägen och Häglaredsvägen.

I trafikutredningen (Sweco, 2024-01-26) konstateras det att det finns trafiksäkerhetsbrister i vägnätet inom och i anslutning till planområdet. Detta uttrycks även i framtagna ÄVS



Bild som visar befintlig trafikutformning utmed Boråsvägen. Trottoar och befintlig busshållplatslösning längs östra sidan av Boråsvägen.

Trafikalstring för den nya Tummarpskolan			Antal bilförflyttningar per skoldygn
Arbetsresor	Antal anställda	Bilandel	180
	150	70 %	
Varutransporter	5 lastbilar		10
Besöksresor	Besökare/anställd	Bilandel	30
	0,25	70 %	
Skjutsresor	Antal elever	Antal som blir skjutsade	960
	700	240	
Summa			1 180
Befintlig skola			390
Förändring			+790

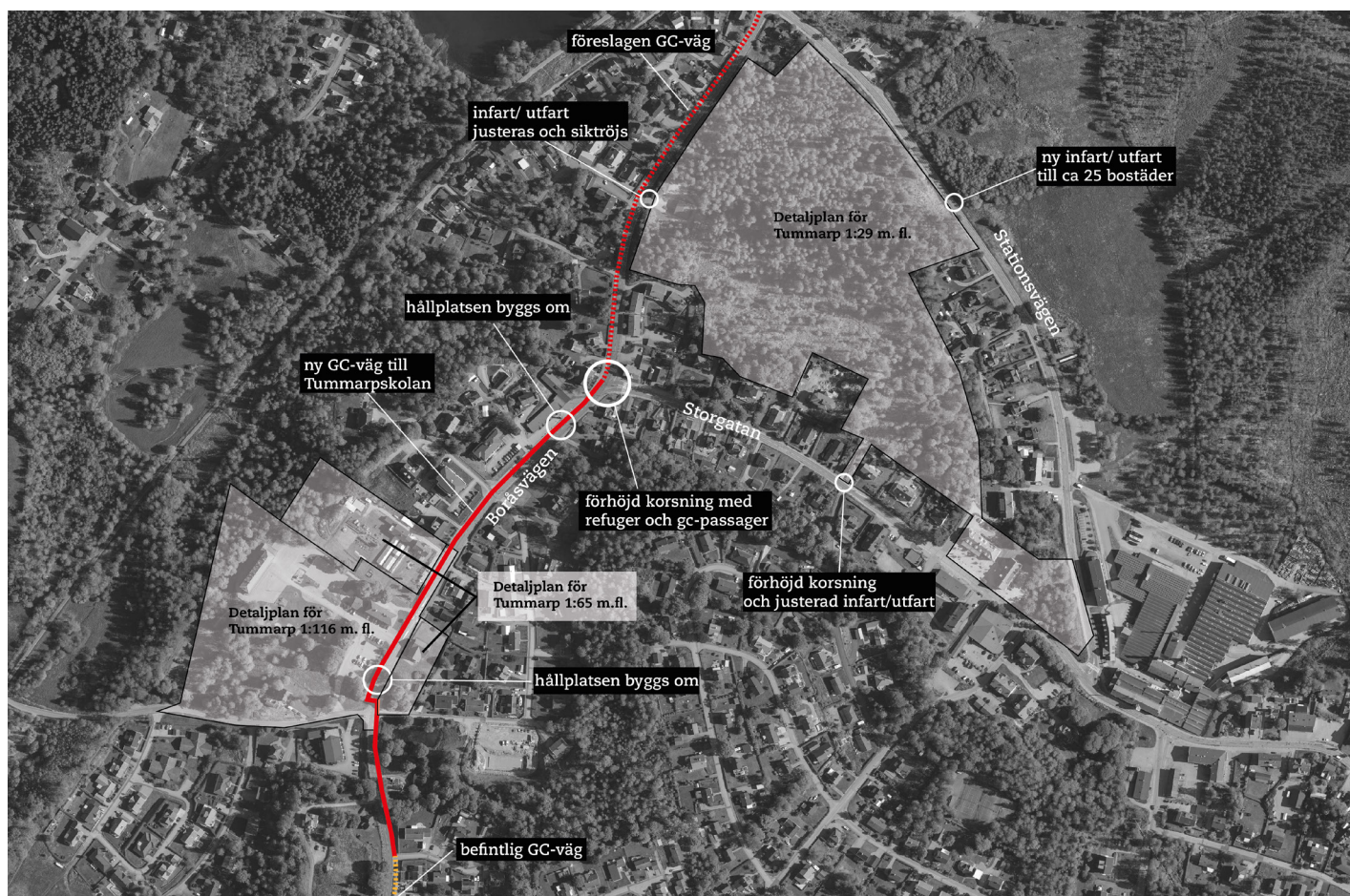
Figur 2. Tabell visar beräkning av antal bilförflyttningar per skoldygn.

av Trafikverket (TRV 2016/18948) där Boråsvägen nämns upplevas som en farlig skolväg. Gaturummets utformning med breda körfält och vägrenar signalerar landsväg och bidrar till låg efterföljning av hastighetsgränsen förbi skolan. Utformningen signalerar inte heller på ett tydligt sätt att ett skolområde passeras och att ökad uppmärksamhet krävs. Längs gångbanorna vid de större vägarna rör sig många oskyddade trafikanter.

I den framtagna utredningen beskrivs flera av gångbanorna som otillräckligt breda för att uppnå nuvarande krav och att möjligheten att färdas med cykel på ett tryggt och säkert sätt bedöms som låg. Cykling är endast möjlig i blandtrafik. En betydande del av biltrafikanterna kör snabbare än hastighetsbegränsningen. Särskilt allvarligt är förhållandena vid Tummarpskolan där fyra av fem motorfordon kör fortare än den högsta tillåtna hastigheten under dagtid. Hastighetsdämpande åtgärder saknas på flera platser. Bedömningen är att gångbanorna längs vägarna nyttjas av personer i alla åldrar men under dagtid främst av barn. Det finns således en avsaknad av en gång- och cykelväg längs med Boråsvägen vilket även konstateras i ÄVS:en.

Cykelbana saknas på Boråsvägen mellan korsningarna med Dalsjövägen i söder och Stationsvägen i norr varpå cyklister behöver färdas i körbanan. Norr och söder om korsningarna finns kombinerade gång- och cykelbanor längs med Boråsvägen. I skogen väster om planområdet finns en rekreationsled med kombinerad gång- och cykelbana, Banvallen. I och med att Banvallen är klassad som rekreationsled så sker inte plogning och sandning under vintern.

Detaljplan för Tummarpskolan - planförslag
Trafikutredningen (Sweco, 2024-01-26) föreslår ett antal åtgärder för att förbättra trafiksituationen, med ökad tillgäng-



Figur 3. Föreslagen gång- och cykelväg längs Boråsvägen mellan Smedjegatan i söder och Stationsvägen i norr.

lighet och trafiksäkerhet. Oskyddade trafikanter, alltså gående och cyklister, föreslås få större och tryggare utrymme längs vägarna. Boråsvägen våghålls av Trafikverket. Kommunen ser vidare över trafikhastigheterna i kommunen, däribland Dalsjöfors och där hastigheten ska sänkas till 30 kilometer i timmen intill skolan.

Boråsvägen

I samband med den framtida utbyggnaden av Tummarpskolan föreslås ett antal åtgärder att genomföras utmed Boråsvägen. Åtgärderna föreslås med hänsyn till att antalet oskyddade trafikanter kommer öka markant varpå trafikförslaget innefattar förbättringar av gång- och cykelbanor, säkra och fler gång- och cykelpassager samt hastighetssäkrande åtgärder. Åtgärderna presenteras närmare i trafikutredningen.

I detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan föreslås en kombinerad gång- och cykelbana att anläggas förbi skolans område på Boråsvägens västra sida och en gångbana på den östra sidan. Strax norr om korsningen med Häglaredsvägen föreslås gång- och cykelbanan byta sida till Boråsvägens östra sida för att ansluta till befintlig gång- och cykelväg söderut.

Konsekvenser

I samband med denna detaljplan samt detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan har Trafikverket och kommunen i ett medfinansierings- och bevakningsavtal kommit överens om att låta kommunen bygga ut gång- och cykelväg längs delar av Boråsvägen. Avtalet innebär att kommunen får bygga ut gång- och cykelväg från Smedjegatan i söder, förbi Tummarpskolan och till och med Storgatan i norr. Kommunen kommer även att bygga om busshållplatserna Tummarpskolan och Storgatan längs denna sträcka. Arbetet sker i dialog med Trafikverket och med Trafikverket som bevakningsman. Om det skulle uppstå frågor som begränsar kommunens möjlighet att bygga ut gång- och cykelvägen ska Borås Stad istället ansöka till Västra Götalandsregionen om att få gång- och cykelvägen prioriterad och utbyggd.

Med hänsyn till flera pågående detaljplaner i området har en helhetslösning för utbyggd gång- och cykelväg studerats. Då kommunen har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket kommer en gång- och cykelväg utmed en längre sträcka längs Boråsvägen att byggas ut, se figur 3.

Föreslagna åtgärder längs med de statliga vägarna behöver närmare studeras tillsammans med Trafikverket. Detta för att skapa förutsättningar för genomförandet av trygga och säkra vägar där gång- och cykelvägar byggs ut men även för att bygga en ny busshållplats. Föreslagna trafikåtgärder



Föreslagna trafikåtgärder inom och intill planområdet. Gång- och cykelvägar visas i oranget medan bussbållplats visas i rött. Förslaget har ingen rättsverkan och föreslagen trafiklösning kan utformas på andra sätt enligt detaljplanen. Fortsatt dialog behöver föras med Trafikverket och Dalsjöfors vägförening kopplat till en framtida utbyggnad av gång- och cykelvägar samt ny bussbållplats. Tidigare detaljplan för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan skapar förutsättningar för att möjliggöra föreslagna funktioner.

som presenteras i trafikutredningen (Sweco, 2024-01-26) kan således behöva justeras i samråd med Trafikverket och berörda förvaltningar inom kommunen.

Angöring och parkering

Förutsättningar

För fastigheten med den tidigare handelsträdgården är parkeringen placerad intill Boråsvägen vilket innebär att bilar i viss mån behöver backa ut i vägen. Öster om Boråsvägen nås fastigheterna, där bland annat scoutstugan är belägen, via infart från Boråsvägen eller Fjällbovägen.

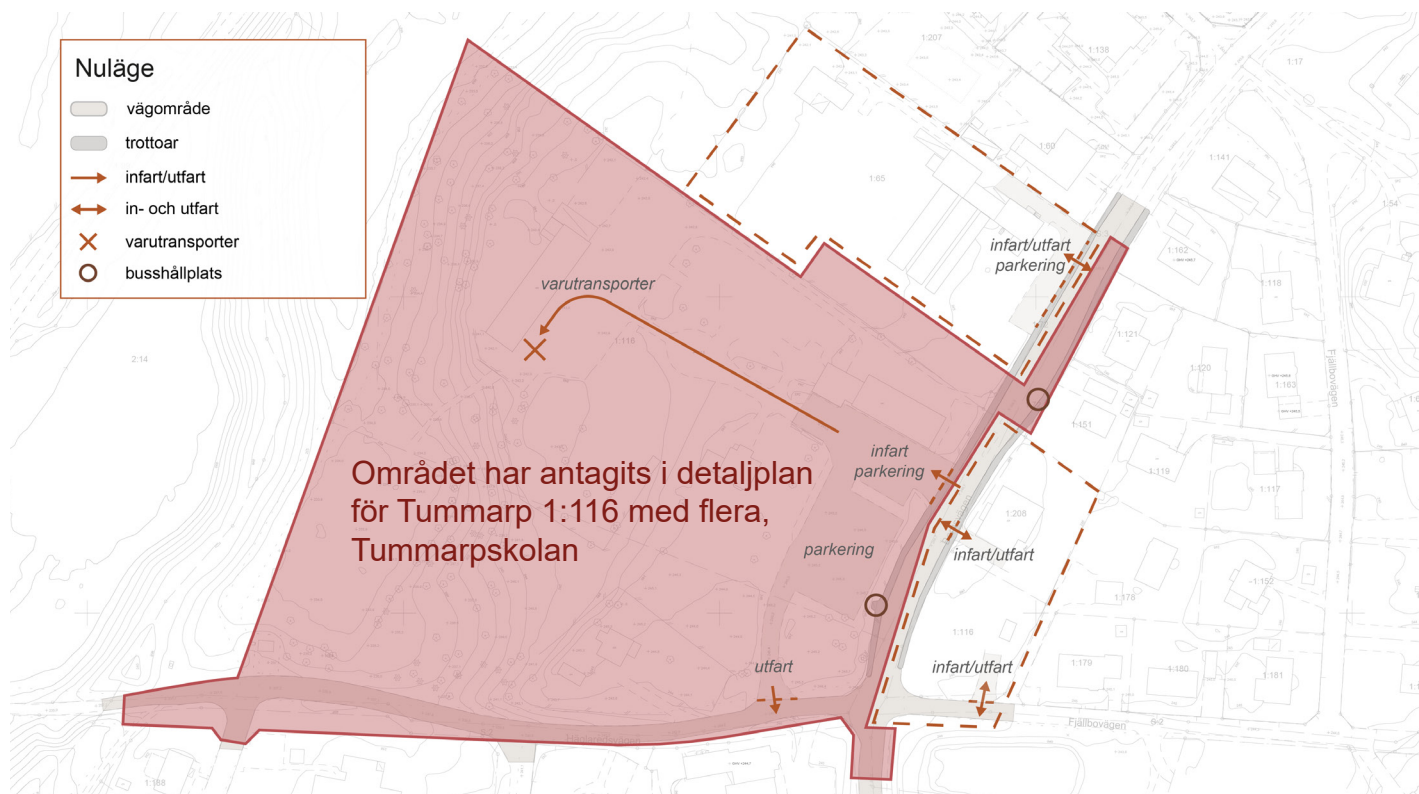
Planförslag

I detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan har en gemensam in- och utfart planlagts mellan skolan och de planerade bostäderna. Infarten förläggs på fastigheten Tummarp 1:65. Den befintliga infarten till fastigheten Tummarp 1:65 föreslås därför flyttas söderut på Boråsvägen jämfört med befintlig infart för att hamna mellan Tummarpskolan och de nya bostäderna.

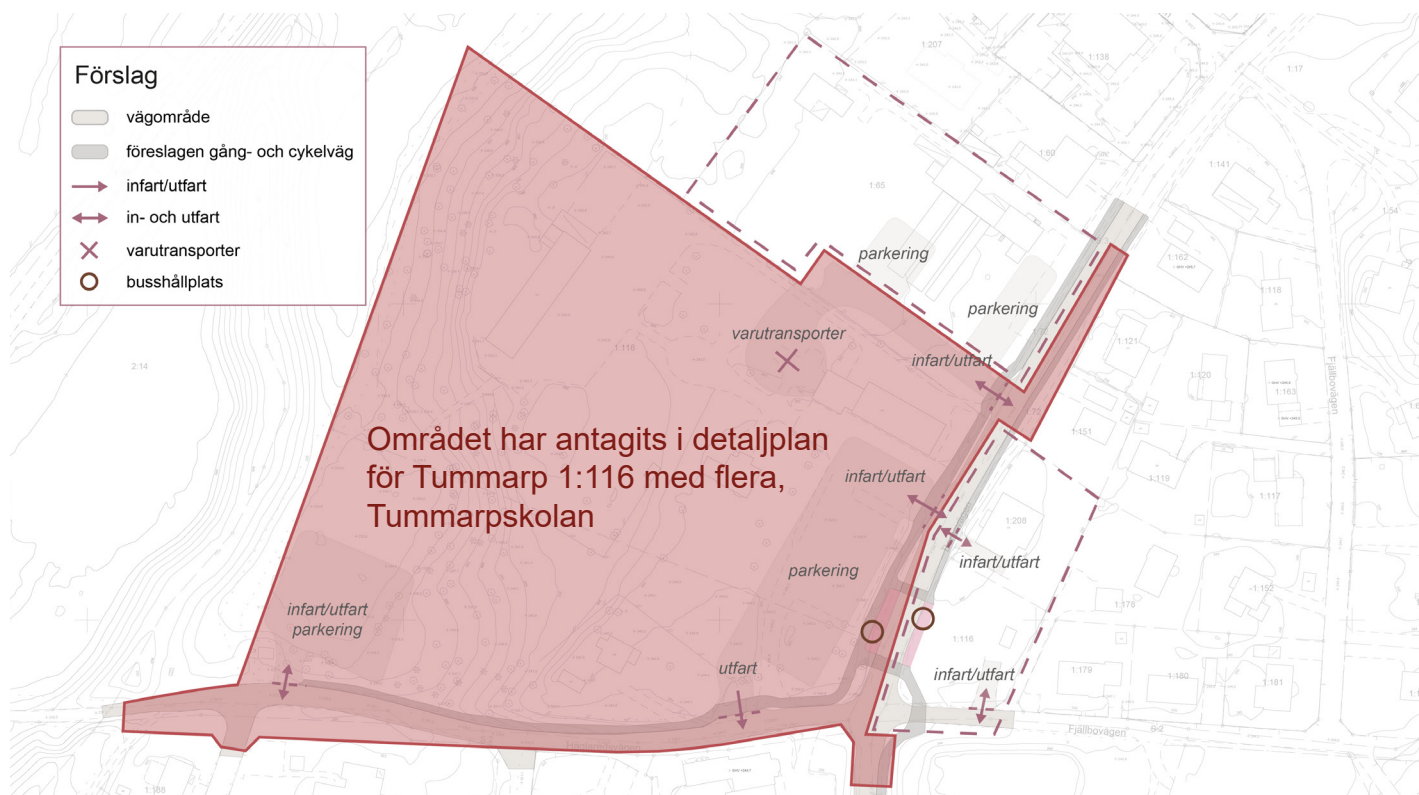
I plankartan regleras utfartsförbud på båda sidorna av Boråsvägen. Anledningen är att förhindra osäkra in- och utfarter och samtidigt begränsa antalet in- och utfarter utmed Boråsvägen. Med anledning av regleringen behöver även mindre delar av Boråsvägen planläggas. Inom det som planläggs med användningen VÄG gäller fortfarande genomförandetiden för detaljplanen för Tummarp 1:116 med



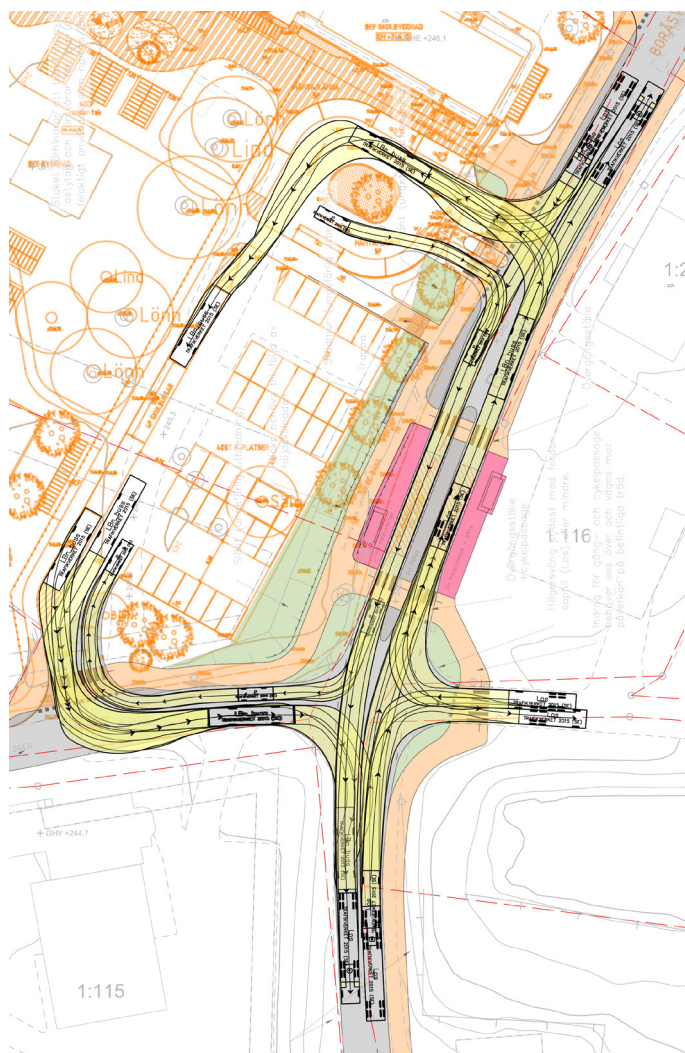
Trafikförslag för hållplatslösning med enkel stoppbållplats på Boråsvägen, Tummarpskolan. Illustrationen har ingen rättsverkan och vägområdet kan utformas på andra sätt enligt detaljplanen. Trafikverket är vägghälsare.



Befintlig trafikstruktur visar angöring inom planområdet. Illustrationen visar befintlig situation med trottoar på delar av Boråsvägen.



Föreslagen trafikstruktur visar angöring inom planområdet. Illustrationen visar föreslagen utbyggnad av gång- och cykelvägar samt nytt bussbushållplatsläge. Illustrationen har ingen rättsverkan och föreslagen trafiklösning kan utformas på andra sätt enligt detaljplanen.



Figur 4. Körspårsanalyser på och till/från Boråsvägen.

flera, Tummarpskolan. Då utfartsförbudet inte får läggas i planområdesgräns enligt plan- och bygglagen är det däremot nödvändigt att dessa områden planläggs igen. Dialog har förts med Trafikverket kring planläggningen.

För fastigheten med de föreslagna bostäderna regleras markparkering med ett maxantal i enlighet med nuvarande illustrationsplan. Syftet är att säkerställa tillräckligt stora gårdsytor för de boende.

Konsekvenser

En körspårskontroll har gjorts av trafikförslaget vilket framgår av figur 4. Dimensionerande fordon har varit lastbil med påhängsvagn eller släp för Boråsvägen och normalbuss eller tung lastbil för infart till lämna-/hämta-ytan och personalparkeringen på skolområdet. Körspårskontrollen fokuserar framför allt på skolområdet men visar även dimensionerade fordon från/till Fjällbovägen. Kontrollen visar att trafikförslaget fungerar för de dimensionerande fordon som har testats.

Utbyggnaden av bostäderna innebär att fler parkeringar krävs. I enlighet med Borås Stads parkeringsregler ska cykel-parkering anordnas i anslutning till de planerade bostäderna.

Bilparkering för bostäderna och övriga användningar anläggas inom respektive fastighet och antalet ska följa Borås Stads parkeringsregler. Parkeringstalen för bil som anges i reglerna är flexibla, vilket innebär att det minimumkrav som ställs går att reducera om byggherren åtar sig att göra åtgärder som skapar goda förutsättningar för andra resval än bil.

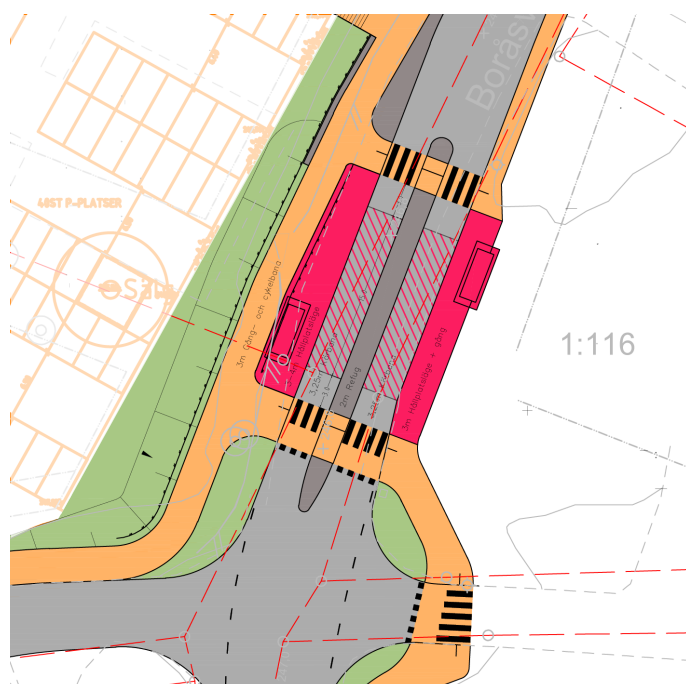
Kollektivtrafik

Förutsättningar

I anslutning till planområdet, utmed Boråsvägen ligger busshållplatsen Tummarpskolan. Hållplatsen har så kallade förskjutna hållplatslägen. Från och till busshållplatsen går regionbusslinjen 159 vilken trafikerar linjen mellan Dalsjöfors och Borås resecentrum. Resan tar ungefär 20-25 minuter. Turtätheten för buss 159 är var 15:e minut under högtrafik, en gång i halvtimmen under dagen och en gång i timmen under senare kväll.

Konsekvenser

Trafikverket planerar att tillsammans med kommunen bygga om busshållplatserna Tummarpskolan och Storgatan i Dalsjöfors. I trafikutredningen föreslås busshållplatsen, Tummarpskolan, att ändras till en enkel stopphållplats för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter vid korsande av vägbanan till och från skolan. Lösningen innebär ett bredare vägområde än dagens lösning vilket anpassats i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.



Föreslagen utformning med enkel stopphållplats.

Föreslagen sektion gör som mest cirka 4,0 meter större intrång på fastigheten Tummarp 1:116 öster om hållplatsläget för Tummarpskolan än dagens vägkant. Detta bedöms göra att befintliga träd på tomten kan bevaras men behöver kontrolleras vid vidare projektering.

Detaljplanen bedöms inte påverka övergripande trafikfrågor i Borås Stad.

Blå- och grönstruktur

Naturvärden och vegetation

Förutsättningar

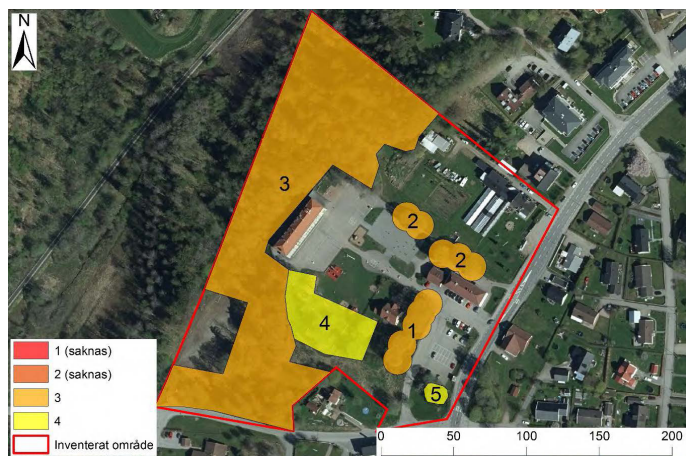
Planområdet utgörs framför allt av gröna öppna ytor. Även buskage och träddungar förekommer samt en allé intill planområdet. Vegetationen bidrar till en variation av både växt- och djurarter som är positivt för områdets biologiska mångfald.

En naturvärdesinventering (NVI) med inventering av invasiva arter och skyddsvärda träd har utförts av Svensk Naturförvaltning (2022-07-15). Inventeringen har utförts på en detaljerad nivå och utgår ifrån planområdets avgränsning inför samråd där skolan även ingick.

På fastigheten med den före detta handelsträdgården växer invasiva arter, parkslide och kanadensiskt gullris, vilka identifierats i naturvärdesinventeringen samt en markmiljöundersökning som utförts för området (Svensk naturförvaltning, 2022-07-05; Sweco, 2022-10-21).

Översiktlig beskrivning av området

Inom inventeringsområdet identifierades och avgränsades totalt fem så kallade naturvärdesobjekt. Tre av dem har påtagligt naturvärde och resterande två har visst naturvärde. Naturvärdesobjekt med högt eller högsta naturvärde har inte påträffats.



Figur 5. Karta med naturvärdesobjekt och tilldelad naturvärdesklass. Påtagligt naturvärde (klass 3) indikeras med ljusorange och visst naturvärde med gult (klass 4). Naturvärdesobjekt med högt respektive högsta naturvärde saknas.

Påtagligt naturvärde - klass 3

- » Ett av naturvärdesobjekten (objekt 1 i figur 5) utgörs av en allé inom skolområdet, bestående av fyra grova till mycket grova lönnar och en mycket grov lind. Linden och en av lönnarna är hålträd.
- » Ytterligare en allé finns inom området (objekt 2 i figur 5) och som berör aktuellt planområde. Träden utgörs av fyra grova till mycket grova lönnar, varav en är ett hålträd. Utanför allén finns även en närliggande lönn som är ett så kallat jätteträd.
- » I den västra delen av utredningsområdet finns en luckig blandlövskog (objekt 3 i figur 5). Trädsiktet samdomineras av säl, björk och asp med svagt inslag av tall och gran samt enstaka hägg, lönn och rönn. Säl dominerar bitvis i trädsiktet och det ingår även grova kjoelgranar, grov björk och grov säl. Det är mycket allmänt med död ved. Inom området finns flera hålträd, vissa med utmejslade bohål av hackspettar.

Visst naturvärde - klass 4

- » Solitärt växande träd av asp, björk, rönn, tall och säl växer i den södra delen av skolgården (objekt 4 i figur 5). Träden är högväxta, normalgrova till grova och två av dem är hålträd.
- » Sälbuskaget (objekt 5 i figur 5) som växer i anslutning till parkeringen i den sydöstra delen av inventeringsområdet har visst naturvärde (gränsar till lågt).

Fördjupad artinventering

- » Under naturvärdesinventeringen påträffades 19 arter, samtliga fåglar, som omfattas av Artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Mindre hackspett och entita häckar i närområdet och skogen kan ingå som en del i ett eller flera revir för arterna.



Figur 6. Skyddsvärda träd inom planområdet



Biotopskyddad allé mellan Tummarpskolan och de föreslagna bostäderna på den gamla handelsträdgården.

- » Fladdermöss förekommer troligen inom inventeringsområdet. Lövblandskogen i den västra och södra delen av inventeringsområdet, (objekt 3 i figur 5) är luckig och bitvis gles och det finns stigar som kan utgöra transportvägar.
- » Intill planområdets nordvästra del finns en vattenmiljö. Miljön utgjorde inte lekvatten under 2022 och inga groddjur påträffades inom ramen för naturvärdesinventeringen. I det småvatten som ligger i anslutning till inventeringsområdet har fyra arter av groddjur identifierats. Lövsken (objekt 3 i figur 5) utgör troligen födosöks- och övervintringsområde för groddjuren.
- » Inom inventeringsområdet identifierades sju skyddsvärda träd tillhörande skyddsklasserna grovlek och hålträd (se figur 6). Av träden tillhör fyra kategorin hålträd och är träd grövre än 40 cm i stamdiameter under brösthöjd med en eller flera håligheter på huvudstammen. Övriga tre träd är så kallade jätteträd med en stamdiameter på över en meter under brösthöjd.

Planförslag

Det aktuella planområdet omfattar ett skyddsvärt träd. I direkt anslutning till planområdet finns en biotopskyddad allé vars skyddsområde sträcker sig över delar av planområdet. Planförslaget avser att bevara och skydda de utpekade naturvärden som finns inom och intill planområdet. Detta görs bland annat genom skyddsregleringar i plankartan med avseende på den biotopskyddade allén och det skyddsvärda trädet.

Konsekvenser

Då det finns invasiva arter på den före detta handelsträdgården är det viktigt att åtgärder utförs så att det inte finns risk för spridning av arten. Invasiva arter kan vidare medföra speciella krav på hur massor hanteras, exempelvis gällande transporter och mottagningsanläggningar. Det gäller också att se till att tillkommande schaktmassor till området inte är ”smittade”.

Söder om Fjällbovägen finns en damm. I samråd med Svensk Naturförvaltning bedöms planförslaget inte ha någon betydande påverkan på groddjuren. Istället har skogspartiet närmst dammen bättre förutsättningar att utgöra en god miljö.

I det tidigare planområdet där Tummarpskolan område ingick finns skog inom och intill området. Enligt en utförd artskyddsutredning utgjorde skogen ett möjligt revir för mindre hackspett och entita (Svensk naturförvaltning, 2023-10-02). Utredningen undersökte de kumulativa effekterna av flera pågående projekt med två detaljplaner och nytt vattenverk i Dalsjöfors.

För att förhindra att de kumulativa effekterna för båda detaljplanerna samt vattenverket, riskerar att försämra artens bevarandestatus på lokal nivå och därmed bryta mot artskyddsförordningen föreslogs skydds- och kompensationsåtgärder. Genomförandet av åtgärderna innebär att förutsättningarna för arten fortsatt bedöms som goda. Samhällsbyggnadsförvaltningen har inför antagandet av

detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan samordnat åtgärder för att motverka en betydande negativ påverkan på naturmiljön. För detaljplanen för Tummarp 1:29, Bräckasskogen och vattenverket kommer liknande åtgärder, likt ersättning av skyddsvärda träd och ringbarkning att utföras samt att öka mängden död ved i och i anslutning till berörda lövskogsområden. Åtgärderna har samordnats i den mån som är möjligt mellan de olika projekten men där respektive projekt är ansvarig för sina åtaganden.

Med anledning av att de flesta naturvärden påverkas av skoletableringen och inte av bostäderna kommer de nämnda kompensationsåtgärder utföras i samband med genomförandet av detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.

Denna detaljplan bedöms endast ha en försumbar påverkan då planförslaget skyddar de naturvärden som identifierats inom akutellt planområde.

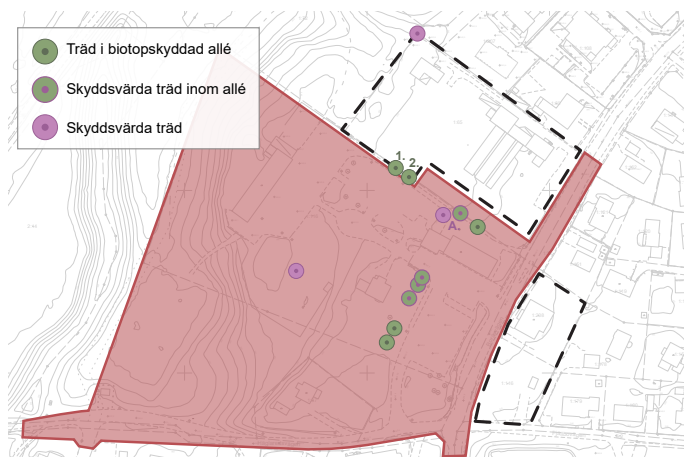
Skolans etablering innebär påverkan på den biotopskyddade allén som står i fastighetsgränsen mellan skolan och de föreslagna bostäderna. Alléns påverkan förklaras under rubriken "Lagenligt skyddad natur" på sida 20.

Den nordvästra delen av utredningsområdet ligger utanför planområdet och påverkas inte av förslaget.

Kompensationsåtgärder

Med anledning av denna detaljplans begränsade påverkan på de identifierade naturvärdena föreslås inga kompensationsåtgärder. Tidigare föreslagna kompensationsåtgärder är istället kopplade till detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.

Exempel på en skyddsåtgärd som i framtiden skulle kunna bli aktuellt är däremot i det fall oskyddade träd skulle behöva tas ned. Stammar från dessa träd kan i det fallet placeras intill dammen söder om Fjällbovägen. Vid dammen lever salamandrar och eventuellt andra groddjur. För att förbättra



Figur 7. Biotopskyddade och i övrigt skyddsvärda befintliga träd inom planområdet.

deras förutsättningar föreslås därför stammar att placeras nära dammen. Sådana skyddsåtgärder behöver ske i samråd med Tekniska förvaltningen. Planförslaget bedöms däremot inte ha någon betydande påverkan på groddjuren. Istället har skogspartiet närmst dammen bättre förutsättningar att utgöra en god miljö.

Med anledning av Tummarpskolans planerade byggnation ska kompensationsåtgärder utföras av Lokalförvaltningsförvaltningen för nedtagning av träd i den biotopskyddade ensidiga allén intill de föreslagna bostäderna. Dessa åtgärder har hanterats i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan men tas upp som information även här. För att inte minska antalet träd och därmed biotopskyddade alléer ska träd återplanteras i allén. Kompensationen består av återplantering av två träd. Målsättningen är att trädallén återigen ska utgöra en sammanhållen och fungerande allé. Detta med undantag för den infart som föreslås anläggas mellan träden. Kompensationsåtgärderna ska vara utförda senast i samband med skolans färdigställande. Borås Stad, i form av Lokalförvaltningsförvaltningen, ansvarar och bekostar framtida drift och underhåll av platsen för kompensationsåtgärderna.

Lagenligt skyddad natur

Förutsättningar

Norr om Tummarpskolan, mellan fastigheterna Tummarp 1:116 och den gamla handelsträdgården på fastigheten Tummarp 1:65 växer en ensidig allé. Allén utgörs av fyra lönnar samt en stubbe och är biotopskyddad enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Träden är grova till mycket grova och ett av träden är ett hålträd.

Planförslag

I plankartan har områden med biotopskyddad allé samt skyddsvärt träd reglerats med skyddsbestämmelser för att tydliggöra, bevara och återskapa dessa naturvärden.

Konsekvenser



Figur 8. Karta över bevarade och återplanterade träd.



Bild med befintlig trädallé intill den tidigare handelsträdgården där nu bostäder möjliggörs. Intill allén föreslås en ny infart. De två främre träden anses bevaras.

Placeringen av ny skolbyggnad på den norra delen av skolans tomt, intill fastigheten för de föreslagna bostäderna, har resulterat i behovet att ta ner två lönnar, numrerade 1 och 2, se figur 7. I samband med skolans utbyggnation riskerar därmed dessa träd att skadas. För nedtagning och återplantering av träd som ingår i allén har dispens sökts från Länsstyrelsen. Dispens för nedtagning av två träd i en av de biotopskyddade alléerna samt ny infart intill allén har beviljats av Länsstyrelsen under förutsättning att deras villkor uppfylls. För att säkerställa att de biotopskyddade träden ersätts så att de uppfyller kriterier för en biotopskyddad allé, sker återplanteringen i samråd mellan Borås Stads berörda förvaltningar. De nya träden planteras med samma avstånd mellan trädens mittpunkter likt den befintliga allén. Detaljplanen möjliggör även en förlängning av allén västerut. För att få en god tillväxt samt nå naturlig slutstorlek för sin art bör träd, om möjligt, beredas tillräckligt med fredat utrymme. Det krävs utrymme enligt branschstandard både ovan och under mark.

Kostnaden för att återplantera nedtagna träd ska Borås Stad, i form av Lokalförsörjningsförvaltningen, bekosta. Kostnader för underhåll och skötsel kommer fastighetsägaren att stå för.

Om arbete måste ske inom skyddsvärda träds droppzon ska ingrepp likt att skrapa, slita av eller kapa av grova rötter undvikas. Istället ska så försiktig schaktmetod som möjligt föreskrivas. Det är vidare viktigt att frischaktade rötter skyddas mot uttorkning genom täckning för att bibehålla fukten. Trädets vattenbehov ska tillgodoses då sol och blåst

gör att rötter torkar snabbt. Då träden är extra känsliga för skador under den så kallade savningsperioden (maj–juni) så ska planering för arbete i rotzon under denna period undvikas. En separat trädskyddsplan ska tas fram för hela byggprocessen.

Om det i framtiden skulle krävas ytterligare åtgärder som påverkar befintlig eller nyplanterad allé krävs biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen. Det är upp till markägaren eller verksamhetsutövaren att ansöka om sådan dispens.

Rekreatiomsområden

Förutsättningar

I Dalsjöfors finns många natur- och rekreatiomsområden som är av stort värde för boende och arbetande i området. Bland annat finns Mulleskogen tillgänglig inom cirka 300 meter från planområdet. Genom Mulleskogen sträcker sig Mulleslingan vilken är 1,5 kilometer. Väster om planområdet finns ett grönområde med rekreatiomsstråk.

I närhet till planområdet finns både Sjuhäradsleden och Banvallen, varav den sistnämnda är en del av cykelleden

Sjuhäradsrundan. I Dalsjöfors finns även Stora Dalsjön med en kommunal badplats där ett antal motionsleder passerar förbi. Cirka en kilometer norr om planområdet finns idrottsplatsen Gårdavallen. Söder om planområdet i anslutning till Dalsjöskolan ligger ett idrottsområde med bland annat idrotts-, sim- och tennishall samt fotbollsplaner.

Planförslag och konsekvenser

Rekreatiomsområdena ligger utanför planområdet och påverkas inte av planförslaget.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En geoteknisk utredning har utförts (Sweco, 2023-09-06). Utredningen utgår ifrån det tidigare planområdet där även Tummarpskolan ingick. Tummarpskolan ingick i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, och har antagits i en separat detaljplan. Utredningen ger däremot ett samlat resultat utifrån båda detaljplanerna. Utredningen visar att ytlagren generellt består av organisk jord i form av mulljord, därefter följer friktionsjord i form av sand, grus och morän. Utredningsområdet har förhållandevis stora höjdskillnader från cirka 231 till 247 meter över havet. Inom det nu aktuella planområdet är höjdskillnaderna istället lägre och ligger på cirka 242 till 247 meter över havet med en svagt stegrande lutning. Grundvattenytan har uppmätts till 1,3 meter under markytan vid släntbotten i nordvästra delen av utredningsområdet, vilket motsvarar grundvattennivån 229,7 meter över havet. I resterande grundvattenrör som finns ovan släntrönet har inget grundvatten påträffats. Det innebär att grundvatten har inte påträffats ovan nivåerna 229,7 meter till 237,3 meter över havet.

Konsekvenser

Stabilitetsberäkningarna i den geotekniska utredningen har utförts för de belastningar som kommer att tillåtas enligt detaljplanen (Sweco, 2023-09-06). Stabilitetsberäkningarna visar att marken är lämplig för både flerbostadshus och utbyggnad av Tummarpskolan. Friktionsjorden betraktas inte som sättningsskänslig jord och eventuella sättningar bedöms tas ut under byggskedet. Under förutsättning att schaktning och packningsarbeten sker enligt AMA anläggning, bedöms långtidsättningar ej bli besvärande.

Utförda beräkningar visar att släntstabiliteten är tillfredsställande i befintligt och projekterat förhållande för nya byggnader med tilläggslast 40 kilopascal (motsvarande byggnad med fyra våningar) som placeras mer än två meter från släntrönet (Sweco, 2023-09-06). För utredningsområdet gäller att tillfredsställande åtgärder behöver upprättas vid

suterränglösningar samt vid byggnation närmare än två meter från släntrönet. Åtgärder kan vidtas genom att flacka ut slänten till minst 1:2,5 samt att begränsa brottlaster i underkant fundament till max 40 kilopascal (kPa). Alternativt genom att grundlägga på en djupare nivå eller genom pålgrundläggning. Detta förutsätter även att inga organiska- eller löst lagrade jordar förekommer i slänten, samt att grundläggning och markarbeten utförs enligt AMA Anläggning och Hus. Utredningen har kommit fram till att plattgrundläggning bedöms vara en lämplig grundläggningsmetod för planerade byggnader. Detta förutsatt att:

- » Sakkunnig geotekniker bedömer behovet och omfattningen av kompletterande geotekniska undersökningar i projekteringsskedet.
- » Befintlig fyllning, organiska- och löst lagrade jordar schaktas bort i läge för planerade byggnader till fast lagrad friktionsjord, och eventuella lastökningar på grund av detta tas hänsyn till.
- » Återfyllning sker till planerad grundläggningsnivå med packad sprängsten eller krossmaterial enligt CEB.21 AMA Anläggning.

Med hänsyn till de rådande geotekniska förutsättningarna bedöms detaljplanen genomförbar och att marken är lämplig för de möjligheter som detaljplanen medger. Samråd under projekteringsskedet ska ske mellan bland annat geotekniker, markprojektör och konstruktör. Sakkunnig geotekniker bedömer behovet och omfattningen av kompletterande geotekniska undersökningar i projekteringsskedet som underlag för projektering av grundläggning, då uppgifter om laster, byggnaders läge, utbredning i plan och nivå på färdigt golv föreligger. Detta för att kunna ge specifika rekommendationer för planerad byggnation. Dessa undersökningar kommer inte påverka bedömningar kring markens lämplighet.

Mer information och rekommendationer finns i den geotekniska utredningen som finns som en bilaga till planbeskrivningen.

Radon

Förutsättningar

Marken klassas som normal- till högradonmark.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader skall grundläggas radonsäkert. Radonsäkert utförande införs på plankartan.

Fornlämning

Inom planområdet finns inga utpekade fornlämningar.

Hälsa och säkerhet

Översvämning och skyfall

En skyfallsutredning har utförts i samband med dagvattenutredningen. Skyfallsutredningen har sedan kompletterats i ett separat PM inför antagande (Tyréns, 2024-06-28). Utredningen har utgått ifrån det tidigare planområdet där även utbyggnaden av Tummarpskolan ingick. De åtgärder som rekommenderas för dessa områden presenteras i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan. Både Samhällsbyggnadsförvaltningen och konsulten som utfört utredningen gör bedömningen att det går bra att separera bostadsområdet och det östra området från skoldelen med hänsyn till att det är separata åtgärder som inte är beroende av varandra. I utredningen beskrivs även områdena till största delen separat från varandra.

Förutsättningar

Idag utgörs marken inom planområdet till stor del av grönska men även ytor med hårdgjord mark. Utredningen visar tre ytor inom utredningsområdet som är särskilt utsatta för översvämning vid ett 100-årsregn och som pekas ut i figur 9. I figuren syns även att dammen söder om Fjällbovägen riskerar översvämmas. För skyfallsberäkningar har avrinningsområden tagits fram som täcker in hela utredningsområdet. Det aktuella planområdet ingår i tre avrinningsområden.

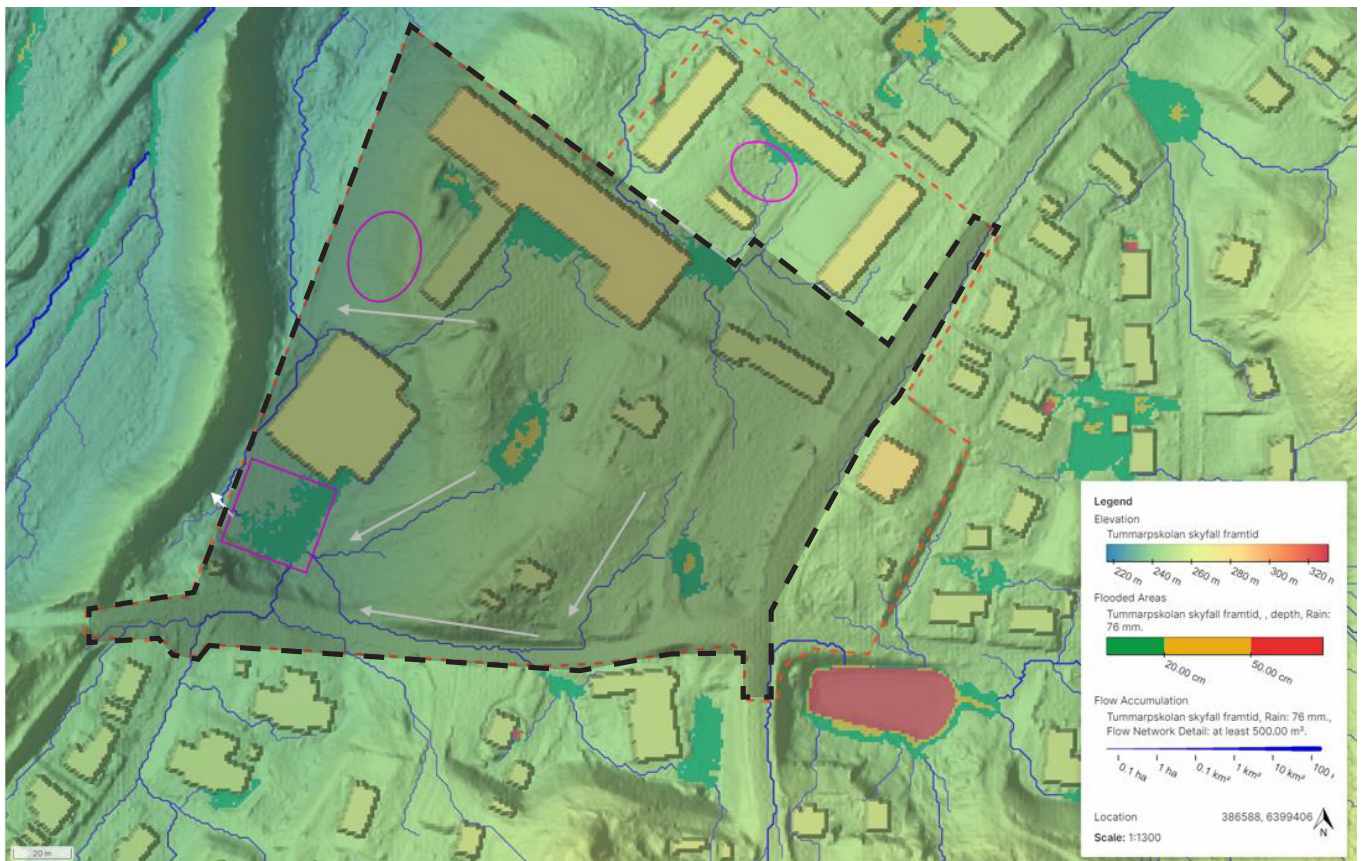


Figur 9. Översvämmade områden från lågpunktskartering med markeringar för översvämmade områden inom planområdet. Bild från Scalgo Live med data från Lantmäteriet.

Dessa sammanfaller generellt med avrinningsområden för dagvatten. Recipient för avrinningsområdena är Rångedalaån.

Planförslag

I och med planförslaget väntas andelen hårdgjorda ytor öka med nya byggnader och parkeringsytor. För skyfall ökar således avrinningen från området något efter exploatering och om flödet ut från området ska bibehållas krävs fördröjning.



Figur 10. Föreslagna ytor för skyfallsfördröjning. Vita pilar illustrerar rinnvägar och magentafärgade markeringar visar föreslagna ytor för fördröjning av skyfall. Bild från Scalgo Live (Tyréns, 2024-06-28). Svartstreckat område utgår då området tidigare antagits i detaljplan för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.

Skyfall kan hanteras genom avledning, eller med fördröjning inom planområdet. Fördröjning sker ytligt på nedsänkta ytor och avledning kan skapas med exempelvis nedsänkning, höjning av mark, rännor och kantsten. Föreslagna fördröjningsytor är gräsytan i det föreslagna bostadsområdet och på det södra området inom centrum- och besöksanläggningsområdet. För avledning rekommenderas viss styrning för att säkerställa att avrinningen inte påverkar kringliggande områden utan når recipient (Tyréns, 2024-05-30). Detta kan exempelvis ske genom att styra vattnet med kantsten, nedsänkningar, lutningar eller vallar. Då det är möjligt att hantera avledningen på flera sätt är specifik lösning inte nödvändig att reglera i plankartan i det här skedet. I plankartan säkerställs däremot att skyfallet ska hanteras inom respektive kvartersmark.

För att bevara vegetationsytorna inom planområdet har planbestämmelse införts på plankartan. Planbestämmelsen reglerar en minsta andel genomsläpplig mark. Detta innebär att stora delar av vegetationsytorna bevaras vilket således har god effekt på vattnets infiltration och genomsläpplighet om planområdet skulle utsättas för skyfall.

Skyfallsåtgärderna inom planområdet ska fördröja en viss andel vatten per område:

- » För bostadsområdet ska det fördröjas cirka 15 kubikmeter.

Fördröjning kan ske på gräsytan bredvid den föreslagna parkeringen genom att utforma den som en lågpunkt med svagt sluttande kanter. På så sätt kan ytan användas som exempelvis gräsyta eller lekplats när den inte används som fördröjningsyta för skyfall. Att ta i beaktande är in- och utfarten till det underjordiska garaget. Marken runt den behöver höjsättas så skyfall inte rinner till nerfarten då skyfall medför stora mängder för att hanteras i dagvattennätet.

- » För området öster om Boråsvägen (centrum- och besöksanläggning) ska det fördröjas cirka åtta kubikmeter.

Hantering av skyfallet beror på användning av marken. Anläggs parkering på ytan kan parkeringen sänkas ner något och användas som fördröjningsyta. Kantsten eller annan styrning kan användas för att leda vidare vattnet längs Fjällbovägen för att inte belasta dammen söder om vägen ytterligare.

Konsekvenser

Översvämningen är enligt programmet Scalgo Live under 20 centimeter, vilket inte bedöms innebära problem för tillgängligheten. In- och utfarter till och inom planområdet påverkas inte av översvämning vid skyfall. Exploatering av

planområdet bedöms inte påverka framkomligheten kring området i någon större utsträckning då avrinning främst sker mot naturmarken väster om planområdet. Avrinningen västerut, tillsammans med fördröjning, bedöms inte heller riskera påverka kringliggande byggnader. För avledning rekommenderas viss styrning för att avrinningen inte ska påverka kringliggande områden utan når recipient. Styrning kan ske på flera sätt och avgörs lämpligen i senare skede utifrån de förutsättningar som gäller då (Tyréns, 2024-06-28).

Enligt skyfallsmodellen finns befintlig problematik kring dammen söder om planområdet. Den eventuella ökningen som uppstår om markanvändningen öster om Boråsvägen förändras behöver då fördröjas inom planområdet för att inte ytterligare försämma framkomligheten (Tyréns, 2024-06-28). Detta säkerställs genom villkor i plankartan.

Det är viktigt att den planerade bebyggelsen utformas så att lågpunkter och instängda områden undviks samt att marken höjsätts så att vatten ges möjlighet att avrinna ifrån byggnader. Med plankartans säkerställande av planbestämmelser, med hänsyn till skyfall, bedöms området kunna hantera såväl skyfall som översvämning.

Såväl bygglovs- som inspektionsenheten har med stöd av plankartan möjlighet att kontrollera att exploatörens tänkta hantering är tillräcklig.

Miljökvalitetsnormer vatten

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer (MKN) beskriver den status en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt enligt Vattendirektivet och tillhörande åtgärdsprogram. Målet är att alla vattenförekomster skall nå god kvalitet till 2027 och att statusen inte ska försämmas. 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. Det finns även miljökvalitetsnormer för buller och luft.

VISS (Vatteninformationssystem Sverige) visar vattendragens statusklassning för vattenkvaliteten utifrån kemisk och ekologisk status. Recipienten för utredningsområdet är Rångedalaån (till Viskan). Ytvattnet rinner först till Ankedammen och sedan vidare till Rångedalaån. Rångedalaån är en vattenförekomst som är klassad i VISS-registret med avseende på ekologisk och kemisk status och har fastställda miljökvalitetsnormer. Nuvarande ekologisk status bedöms i VISS att vara måttlig och kemisk status uppnår ej god.

Föroreningsmängder total yta (kg/år)

	Före exploatering	Efter exploatering med rening
P	2.5	1.3
N	36	36
Pb	0.088	0.058
Cu	0.30	0.21
Zn	0.69	0.54
Cd	0.0052	0.0039
Cr	0.10	0.083
Ni	0.059	0.048
Hg	0.00050	0.00036
SS	330	380
Oil	7.4	2.1
PAH16	0.0051	0.0023
BaP	0.00031	0.00024

Föroreningshalter total yta (µg/l)

Före exploatering		Efter exploatering med rening	Borås Stads riktvärden	
P	91	42	P	-
N	1300	1200	N	-
Pb	3.2	1.9	Pb	7
Cu	11	6.9	Cu	16
Zn	25	17	Zn	66
Cd	0.19	0.12	Cd	0.2
Cr	3.8	2.7	Cr	5
Ni	2.1	1.5	Ni	4
Hg	0.018	0.012	Hg	-
SS	12000	12000	SS	25000
Oil	270	67	Oil	1000
PAH16	0.18	0.073	PAH16	-
BaP	0.011	0.0076	BaP	-

Samtliga föroreningsmängder förutom suspenderat material (SS) minskas i och med genomförandet av detaljplanerna. Inga av de framräknade ämnenas totala halter överskrider Borås Stads riktvärden för föroreningar i dagvatten, vilket ses som positivt. Bedömning är därför att dagvattnet ut från planområdet inte riskerar att försämra vattenkvaliteten nämnvärt i recipienten efter exploatering.

Området är klassat som en grundvattenförekomst.

Planförslag

Då området klassas som en grundvattenförekomst är det viktigt att dagvattnet fördröjs och renas utan att infiltrera marken. Grundvattnet på platsen bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna exploateringen i området. Föreslagna växtbäddar föreslås ha tät botten för att undvika kontakt med grundvatten. Även föreslagna magasin föreslås vara slutna för inte vatten ska infiltrera till grundvattnet. Planförslaget reglerar genom bestämmelse i plankartan att dagvattenhantering ska anordnas och att åtgärderna uppnår den rening och fördröjning som krävs enligt utredningen. Det är viktigt att ytterligare undersöka grundvattnets nivå för att kunna anlägga magasinet. Detta görs i samband med projektering.

Konsekvenser

I samband med dagvattenutredningen (Tyréns, 2024-05-30) har en bedömning av MKN gjorts. Utredningen har tagit ett helhetsgrepp för den tillkommande exploateringen på Tummarpskolan samt bostäderna och de östra delarna om Boråsvägen. Anledningen är att kolla på området ur ett större perspektiv. Utifrån beräkningar i StormTac och generell bedömning av planerad exploaterings påverkan på utgående halter och mängder av undersökta föroreningar bedöms möjligheterna att nå satta MKN i recipienten inte påverkas negativt.

De föreslagna dagvattenlösningarna som presenteras på sida 29 indikerar att dagvattnet, efter exploatering, inte påverkar recipienten negativt gällande förorening eller flöde. Recipienten saknar klassning av flera parametrar men utifrån de klassningar som gjorts går det inte att se någon risk att föroreningsbelastningen från området med föreslagna reningsåtgärder negativt påverkar recipientens möjlighet att nå satta MKN (Tyréns, 2024-05-30). Sammanlagt för utredningsområdet så minskar den totala belastningen vid planerad bebyggelse med föreslagna reningsåtgärder, jämfört med befintlig belastning, för samtliga undersökta föroreningar, undantaget suspenderat material som ökar något. Halten suspenderat material (SS) i utgående dagvatten är dock markant lägre än föreslaget riktvärde från Borås Stad. De växtbäddar som föreslås inom avrinningsområde för skolan har inte inkluderats i föroreningsberäkningarna vilka bedöms ha positiv påverkan på avskiljningen av suspenderat material. Eftersom detta delavrinningsområde står för största delen av belastningen från utredningsområdet är det troligt att dessa skulle bidra till att minska mängderna ner till nivåer under befintlig belastning. Sandfång i brunnar har inte heller inkluderats i beräkningarna vilka också skulle kunna leda till ytterligare avskiljning (Tyréns, 2024-05-30).

Planområdet är endast en liten del av vattendragets totala avrinningsområde som består till största del av skogsmark och jordbruksmark. Denna typ av markanvändning bedöms bidra med betydligt högre halter av suspenderat material

vid ytavrinning till vattendraget än planområdet. Den lilla ökning som sker från planområdet bedöms därmed inte förändra halten i recipienten märkbart (Tyréns, 2024-05-30). Planförslaget innebär vidare att förorenad mark saneras inom fastigheten med den tidigare handelsträdgården vilket är positivt för grundvattnet.

Öresjö hade i den senaste klassningen som gäller 2017-2021 både god kemisk och ekologisk status. Med anledning av planområdets längre avstånd till Öresjö och den här detaljplanens genomförande med tillskott på cirka 50 lägenheter samt skolbebyggelse så bedöms inte miljökvalitetsnormerna påverkas negativt. Skyddsbestämmelserna för vattentäkten ska följas och därmed påverkas inte miljökvalitetsnormerna.

Markavvattningsföretag

Förutsättningar

Enligt Länsstyrelsen externa WebbGIS finns det inget markavvattningsföretag inom utredningsområdet eller i direkt anslutning till utredningsområdet. Dock ska det noteras att Ankedammen verkar avvattna till ett känt markavvattningsföretag (Häljared med flera DF 1908).

Konsekvenser

Om området avvattnas mot markavvattningsföretaget ska det säkerställas att utredningsområdet inte påverkar markavvattningsföretaget negativt. Detta kan påverka volymen som ska fördröjas inom planområdet. Om fördröjning enligt krav och erforderlig fördröjningsvolym säkerställs inom utredningsområdet påverkas sannolikt inte Ankedammens utflöde, och således inte markavvattningsföretaget.

Luftkvalitet

Förutsättningar

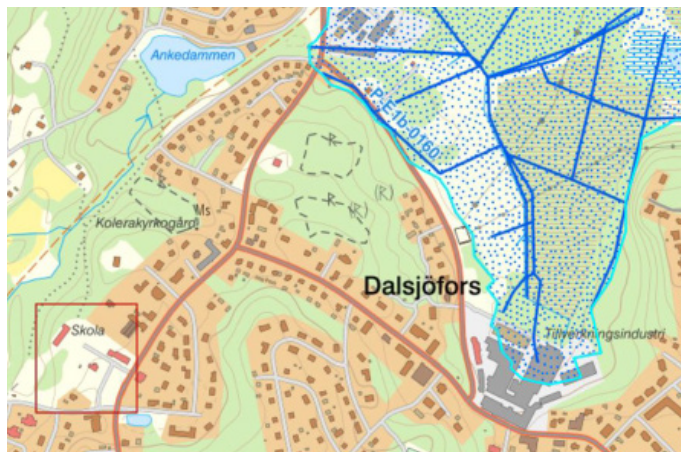
För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har regeringen utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt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

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Normerna överskrids inte på platsen.

Konsekvenser

Topografi och föreslagen exploatering påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna kommer inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tilläts i detaljplanen.

Buller

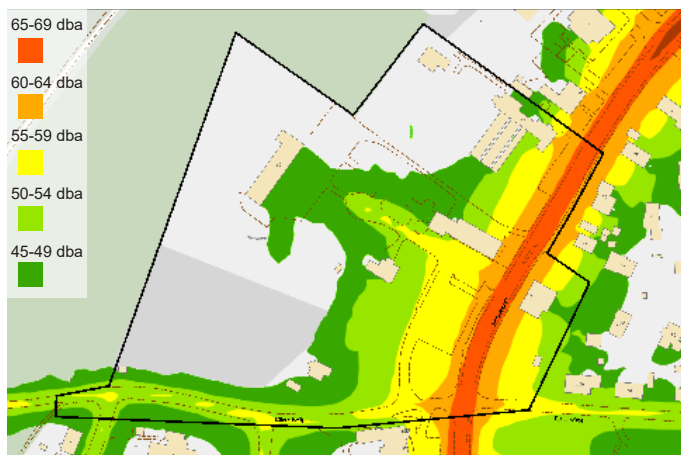


Kartan visar ett större markavvattningsföretag (Häljared mfl. DF 1908) nordost om utredningsområdet.

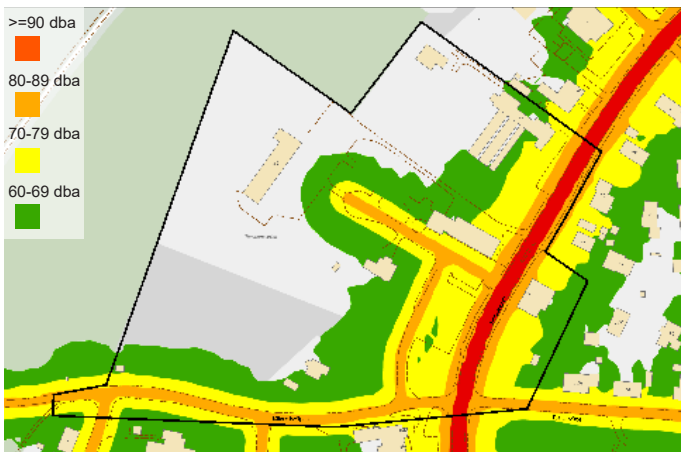
Förutsättningar

Borås Stad 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".

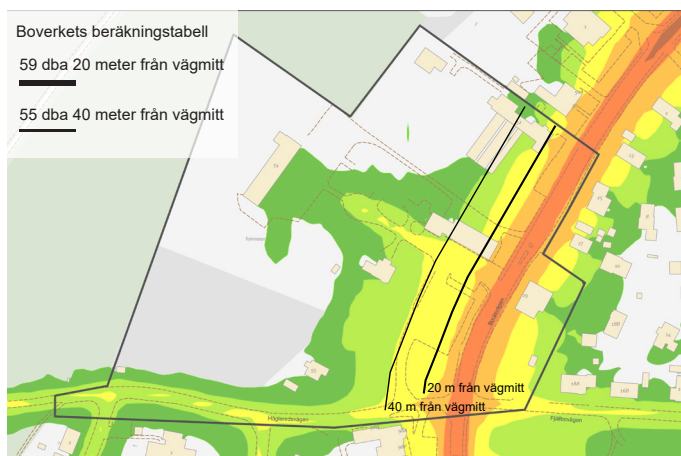
Borås Stads översiktliga bullerkartering från 2022 visar att delar av planområdet är bullerutsatt från Boråsvägen. För bostadsbyggnader anger gällande riktvärden för trafikbuller att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om uteplats ska



Bullerkartering som visar ekvivalent ljudnivå, bullerkälla från väg, 2022.



Bullerkartering som visar maxvärde, bullerkälla från väg, 2022.



Borås stads ekvivalenta bullerartering kompletterad med beräkningar från Boverkets beräkningstabell med beräkningar för år 2045.

anordnas i anslutning till bostaden ska bullervärdena på uteplatsen inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Planförslag

Borås Stads kartering visar att byggrätten för de planerade bostäderna ligger utanför ljudnivåer över 60 dBA (ekvivalent ljud). Detta innebär att riktvärdena för ljudnivåer intill fasad klaras. I plankartan regleras utemiljöer för bostäderna där varje bostad ska ha tillgång till skyddad uteplats i enlighet med trafikbullerförordningen. Detta bedöms inte utgöra en problematik i och med att en byggnad föreslås placeras med långsida mot Boråsvägen och som därmed begränsar ljudnivåerna på innergården samt bostädernas enskilda uteplatser.

Konsekvenser

För att bedöma om en trafikökning på 1–2 % per år kan äventyra förutsättningarna att uppnå en god ljudmiljö i framtiden har en översiktlig bedömning utifrån Boverkets ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” utförts. Beräkningar har gjorts utifrån trafikutredningens beräkning på cirka 4 700 fordon/dygn samt med antagande på två procent ökning fram till 2045 för att hellre räkna för högt än för lågt. Resultatet innebär att 20 meter från Boråsvägens mitt ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på 59 dBA samt 55 dBA 40 meter från vägens mitt. Detta indikerar att de ljudzoner som visas i Borås Stads bullerkartering till viss del utökas något men inte till en sådan grad att det skulle innebära att bedömningen av planförslagets bullerhantering påverkas. Byggrätten som tillåts för de föreslagna bostäderna ligger som närmst 22 meter från Boråsvägens mitt.

Den markanvändning som planförslaget tillåter ger inte upphov till något buller som kan störa omringliggande bostäder. Detaljplanen hindrar inte heller möjligheten att

	Skyltad hastighet, kilometer/timme							
	≤ 40	50	60	70	80	90	100	110
50 000	70	72	74	76	77	78	78	80
40 000	69	71	73	75	76	77	78	79
30 000	68	70	72	74	75	76	77	78
20 000	66	68	70	72	73	74	75	76
10 000	63	65	67	69	70	71	72	73
9 000	63	65	67	69	70	71	72	73
8 000	62	64	66	68	69	70	71	72
7 000	61	63	65	67	68	69	70	71
6 000	61	63	65	67	68	69	70	71
5 000	60	62	64	66	67	68	69	70
4 000	59	61	63	65	66	67	68	69
3 000	58	60	62	64	65	66	67	68
2 000	53	58	60	62	63	64	65	66
1 000	53	55	57	59	60	61	62	63

Utdrag som visar beräkning utifrån Boverkets ”Hur mycket bullrar vägtrafiken”. Tabellen är en del av beräkningen och anger ekvivalent ljudnivå i dBA på 10 meters avstånd från vägmitt. Detta är utgångsvärdet inför beräkning av ekvivalentnivå.

med hjälp av enklare bulleråtgärder, likt bullerplank eller annan ljudavskärmning, att i framtiden begränsa ljudnivåerna ytterligare.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Med hänsyn till informationen ovan bedöms genomförandet av planförslaget inte innebära att miljö kvalitetsnormerna för buller överskrids. Den skola som tillåts ger inte upphov till något buller som kan störa omringliggande bostäder.

Riskfrågor och farligt gods

Förutsättningar

Aktuellt avstånd till transportled för farligt gods är längre än Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter. Det är långt till andra farliga verksamheter.

Planförslag och konsekvenser

Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

Föroreningar

En mark- och miljöundersökning har utförts för att utreda eventuella föroreningshalter (Sweco, 2022-10-21). Utredningen har utgått ifrån det tidigare planområdet där även



Bild över delar av den tidigare handelsträdgården där detaljplanen nu möjliggör för fler bostäder.

utbyggnaden av Tummarpskolan ingick. De åtgärder som rekommenderas för det området presenteras i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.

Förutsättningar

Delar av planområdet har tidigare varit en handelsträdgård och en markmiljöundersökning har utförts för att utreda eventuella föroreningshalter (Sweco, 2022-10-21). Inom denna del av detaljplaneområdet har föroreningshalter över känslig markanvändning (KM) påträffats. Föroreningsnivån bedöms vara liten till måttlig och motsvarar enligt metodiken ett mindre till måttligt allvarligt tillstånd. De föroreningar som är högre är framför allt bekämpningsmedel, bly och zink. Det bör nämnas att de högsta halterna av metaller detekterades i en påträffad eldplats som finns på området. Föroreningshalter som överskrider KM behöver hanteras och åtgärdas före eller i samband med byggnation.

Vid handelsträdgården finns det en oljecistern som inte är uppgrävd. I samband med upptagning av cistern och rivning av den aktuella delen av källaren bör en miljökontrollant närvara för att kontrollera eventuell föroreningsutsläpp. Saneringsanmälan till Borås Stad ska inkomma innan arbetet påbörjas.

Mer information kring förorenad mark finns i framtiden rapport.

Planförslag

Med anledning av de föroreningar som påträffats inom den tidigare handelsträdgården regleras området med villkor för startbesked.

Konsekvenser

De föroreningar som påträffats vid de genomförda undersökningarna bedöms inte utgöra något hinder för att anta detaljplanen för området. Föroreningarna bedöms kunna hanteras i samband med eller inför kommande byggnation.

Undersökningarna som genomförts är av en översiktlig karaktär och utgör inte tillräckligt underlag vid en framtida byggnation med tillhörande marschakter. För att planera masshanteringen vid en kommande byggnation i området rekommenderas kompletterande undersökningar. Detta gäller särskilt förekomst av föroreningar under matjorden inom handelsträdgården.

Vid arbete i mark med fyllnadsmaterial bör alltid aktsamhet och uppmärksamhet angående lukt- och synintryck tillämpas då det kan finnas föroreningar från punktkällor som ej detekterats i samband med den översiktliga markmiljöundersökningen.

Brandskydd

Förutsättningar

Närmsta brandpost finns i korsningen Boråsvägen/Häglaredsvägen. Flödet på brandposten är uppmätt till 750 liter per minut.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att ytterligare brandpost krävs då flödeskravet är 1 200 liter per minut för skola.

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 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.

Vid parkeringsgarage under mark (till exempel under bostadshus/innergård för bostadshus) bör släckvattenhantering säkerställas antingen genom avstängningsbara dagvattenledningar (avstängningsmöjlighet för dagvatten som går från garage) alternativt med garage utan golvbrunnar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

För att planområdet inte ska påverka nedströms recipienter och för att undvika översvämning har en dagvattenutredning tagits fram (Tyréns, 2024-05-30). Utredningen har utgått ifrån det tidigare planområdet där även utbyggnaden av Tummarpskolan ingick. De åtgärder som rekommenderas för det området presenteras i detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan. Både Samhällsbyggnadsförvaltningen och konsulten som utfört utredningen gör bedömningen att det går bra att separera bostadsområdet och det östra området från skoldelen med hänsyn till att det är separata åtgärder som inte är beroende av varandra. I

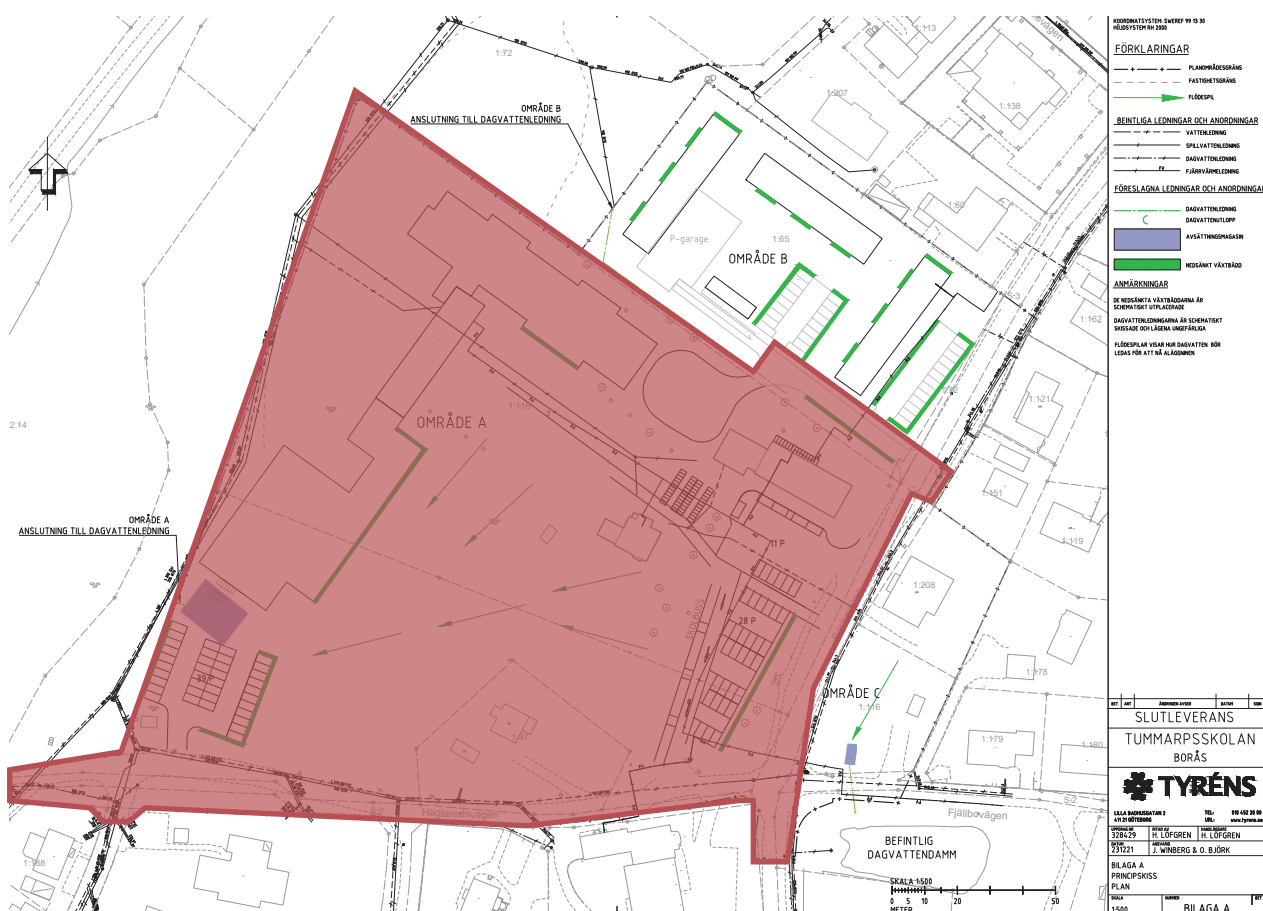
utredningen beskrivs även områdena till största delen separat från varandra.

Förutsättningar

Utredningsområdet har förhållandevis stora höjdskillnader och marken inom området sluttar västerut mot det närliggande naturområdet. De primära rinnvägsriktningarna är nordväst och sydväst där vattnet rinner för att sedan sammanstråla och fortsätta norrut mot Ankedammen. Recipienten för utredningsområdet är Rångedalaån (till Viskan). Ytvattnet rinner först till Ankedammen och sedan vidare till Rångedalaån.

Planförslag

Vid exploatering av området kommer andelen hårdgjord yta att öka och markanvändningen att förändras. Utredningen visar hur mycket dagvatten som behöver fördröjas och renas. Dagvattenutredningen har utgått ifrån tidigare skisser för bostäderna och skolan utmed Boråsvägen samt Häglaredsvägen men andelen hårdgjorda ytor bedöms vara likvärdigt i det förslag som nu granskas. Om det mellan planarbetet och detaljprojekteringen för området sker stora förändringar med avseende på markanvändning jämfört med vad framtagna dagvattenutredning redovisar behöver renings- och fördröjningsbehov på nytt utredas.



Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet utifrån dagvattenutredningen, Tyréns, 2024-05-30. Skisserna för skolan har justerats sedan åtgärderna föreslogs men placering av dagvattenmagasin är i huvudsak detsamma.

Exploateringen ska inte innebära ett högre flöde av dagvatten ut från fastigheten jämfört med innan exploateringen. Dagvattenflödet ska beräknas utifrån ett 10-årsregn med tio minuters varaktighet, dels utifrån dagens situation och därefter utifrån framtida förhållanden då området exploateras. Skillnaden i flöde skall utjämnas på kvartersmark innan det avleds till kommunal dagvattenledning. Utloppet bör vara strypt till befintligt flöde för ett 10-årsregn. För skol- och bostadsområdet ska dagvattnet släppas i en anslutningspunkt till kommunal dagvattenledning. I dagsläget finns det ingen dagvattenledning att ansluta till, men VA-nätet planeras byggas ut kring exploateringsområdet.

Central fördröjning av dagvatten sker förslagsvis genom växtbäddar och magasinering inom planområdet. Det är viktigt att växtbäddarna förses med en bräddningsfunktion och erosionsskydd. Växtbäddarna föreslås ha tät botten. Bräddfunktionen ansluts till ledning som leder dagvattnet till ny dagvattenledning.

Detaljplanen säkerställer att tillräckliga ytor finns för att kunna hantera dagvatten inom planområdet. I plankartan regleras aktuella områden med bestämmelser att fördröjning av dagvatten ska vara möjlig. Bland annat regleras en minsta andel genomsläpplig mark inom kvartersmarkerna. Detta innebär att stora delar av vegetationsytorna bevaras, vilket således har god effekt på vattnets infiltration och genomsläpplighet. Efter granskning har planbestämmelser i plankartan tydliggjorts för att bättre säkerställa hanteringen av dagvatten.

Vid en framtida exploatering på Tummarp 1:116 (öster om Boråsvägen) fördröjs vattnet förslagsvis i ett avsättningsmagasin som har kapacitet att fördröja hela den erforderliga fördröjningsvolymen. Växtbäddar kan användas som komplement. Vattnet kan eventuellt ledas under vägen till befintlig dagvattendamm söder om Fjällbovägen. Om dammen ej kan användas måste dagvattnet anslutas till ny ledning. Vilket alternativ som förespråkas hanteras i senare skede och beror på omfattningen av en eventuell exploatering. Området kan i framtiden omfattas av kommunalt verksamhetsområde. En yta för dagvattenåtgärder, likt dagvattenmagasin, har preciserats öster om Boråsvägen samt begränsats så det inte är möjligt att uppföra byggnader på ytan. Bestämmelsen m_4 reglerar att: *marken ska vara tillgänglig för anläggning, såsom dagvattenmagasin, för att möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten. Om annan anläggning än dagvattenmagasin används ska anläggningen placeras inom kvartersmarken med motsvarande effekt. Markparkering är tillåten.*

Enligt konsulten för utredningen begränsas inte dagvattenmagasinet av markparkering ovanpå. Det är däremot viktigt att se till att magasinet kan driftas.

För kvartersmarken för bostäderna finns bestämmelsen m_1 som reglerar att: *anläggningar, såsom växtbäddar, får placeras längs fasaderna för att möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten. Om annan anläggning används istället för växtbäddar ska dessa placeras inom kvartersmarken med motsvarande effekt.*

De åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen är endast förslag på åtgärder och det går inte i detaljplanen att kravställa en viss typ av anläggning. Av den anledningen möjliggörs även för andra åtgärder men vilka i så fall behöver motsvara den fördröjning och rening som föreslagna åtgärder innebär. Till exempel är magasin ett alternativ för det föreslagna bostadsområdet.

Dagvattenåtgärderna inom planområdet ska fördröja en viss andel dagvatten per område (med avseende på fördröjningsberäkningar och rening):

- » För bostadsområdet ska det totalt fördröjas 100 kubikmeter.
- » För området öster om Boråsvägen (centrum- och besöksanläggning) ska det totalt fördröjas 20 kubikmeter.

Konsekvenser

Vid bygglovsansökan begärs enligt rutin att exploatören redogör och visar hur byggnader ska placeras och hur dagvattnet kommer hanteras. Bygglovshandläggaren granskar vid ett sådant tillfälle de föreslagna åtgärderna för att säkerställa en godtagbar hantering och ser till att byggnader inte placeras på ett sådant sätt att de skulle innebära en dagvattenproblematik. Inför tekniskt samråd och startbesked ska exploatören ge en mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen. Exploatören redovisar att dagvatteninstallationer på fastigheten kan avleda regn- och smältvatten så att översvämning, olycksfall eller skador på byggnader och mark begränsas. Dessa krav följs sedan upp under byggtiden och inför att beslut om slutbesked tas.

De föreslagna dagvattenlösningarna indikerar att dagvattnet, efter exploatering, inte påverkar recipienten negativt gällande förorening eller flöde. Se ”Miljökvalitetsnormer vatten” på sida 24 för närmare beskrivning.

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Inom och intill planområdet finns befintliga ledningar för vatten och spillvatten.

Konsekvenser

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och spillvatten. Befintlig spillvattenservis för de föreslagna bostäderna är dimensionerad för den utökade belastningen.

Värme

Förutsättningar

Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

Konsekvenser

Det finns möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till fjärrvärmenätet.

El, tele och fiber

Förutsättningar

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom och intill planområdet. Området är anslutet till el och teleledningar.

En transformatorstation finns idag sydväst om planområdet intill Häglaredsvägen.

Splitvision och Skanova har fiberkablar respektive markförlagda teleanläggningar inom planområdet.

Konsekvenser

I detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan har det planlagts för en ny nätstation intill Häglaredsvägen. Den nya nätstationen behövs för att kunna försörja skolan, laddplatser och den nya bostadsbyggnationen.

Avfall

Konsekvenser

För bostäderna föreslås en miljöstation intill den föreslagna komplementbyggnaden, i anslutning till den gemensamma infarten. Borås Stads avfallsföreskrifter ska följas.

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.

Sociala perspektiv

Trygghet

För de familjer som bosätter sig i området och de som redan bor i området är det viktigt att barn kan ta sig till och från



Bild över delar av den tidigare handelsträdgården med befintliga växthus. Befintlig bebyggelse föreslås rivas till fördel för de föreslagna bostäderna.



Bild över befintlig bebyggelse utmed Boråsvägen inom och intill planområdet.

skola på ett säkert sätt. Därför föreslås trafikåtgärder göras i samband med detaljplanarbetet som tryggar säkra gång- och cykelmöjligheter.

Jämlikhet

Den nya bebyggelsens angoring till entréer och parkeringsplatser ska utformas så den uppfyller gällande krav på tillgänglighet för personer med funktionsvariationer.

Dalsjöfors består vidare till stor del av enbostadshus och villor. Att tillskapa lägenheter bidrar till att möjliggöra förflyttningar inom orten. Ett mer varierat bostadsutbud i olika former kan även vara attraktivt för de som inte tidigare bott i området.

Barn och unga

Planförslaget skapar möjlighet för bostäder i ett redan attraktivt bostadsområde med närhet till såväl skola, fritidsaktiviteter som rekreationsområden.

3. Genomförande

Organisatoriska frågor

Exploatorerna ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark på sina respektive fastigheter. Det innefattar byggnationer med tillhörande anläggningar och anslutningar, parkering samt in- och utfarter till området.

Exploatorerna ska samordna samtliga berörda ledningsbyggnationer i god tid innan byggnation påbörjas inom respektive område.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad samt framtida drift av allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten och dagvatten till förbindelsepunkt vid tomtgräns. Se rubrik ”Vatten och avlopp” på sida 30.

Vattenfall eldistribution ansvarar för eventuell flytt, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar för el. Se rubrik ”El, tele och fiber” på sida 31.

För utbyggnad av fiber ansvarar den fiberleverantör som respektive exploatör tecknar avtal med. Se rubrik ”El, tele och fiber” på sida 31.

Avtal

Medfinansierings- och bevakningsavtal har tecknats med Trafikverket avseende åtgärder i statlig infrastruktur. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och kostnadsfördelning kopplat till utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Boråsvägen och ombyggnation av busshållplatserna Tummarpsskolan och Storgatan.

Exploateringsavtal har tecknats med privat exploatör avseende exploateringsbidrag för utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Boråsvägen.

Servitut avses tecknas mellan ägarna till fastigheterna Tummarp 1:65 och Tummarp 1:116 för att reglera rättighet för gemensam in- och utfart.

Plankostnadsavtal finns tecknat för del av planområdet med privat exploatör.

Huvudmannaskap

Del av detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för områden som är utpekade som GATA, vilket innebär att kommunen ej ansvarar för utbyggnad och framtida skötsel av gatorna. För utbyggnad av anläggningar som avses vara gemensamma för flera fastigheters behov, såsom vägar, ansvarar respektive exploatör. Ansvaret för framtida drift och underhåll av dessa anläggningar regleras i lantmäteriförordning, se rubrik ”Fastighetsrättsliga frågor” på sida 34.

Del av detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för områden som är utpekade som VÄG, för detta område är Trafikverket väghållare och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

Preliminär tidplan

Byggstart för utbyggnad av bostäderna är beräknad till 2025.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

I trafikutredning föreslås en gång- och cykelväg längs med Boråsvägen, för vilken Trafikverket är väghållare och ansvarar för drift och underhåll. I samband med detaljplanen har Trafikverket och kommunen kommit överens om att låta kommunen bygga ut gång- och cykelväg längs delar av Boråsvägen, från Smedjegatan i söder, förbi Tummarpskolan och till och med Storgatan i norr. Medfinansierings- och bevakningsavtal har tecknats som reglerar ansvar och kostnadsfördelning kring utbyggnaden av gång- och cykelvägen längs Boråsvägen och ombyggnationen av busshållplatserna Tummarpskolan och Storgatan. Inom planområdet för detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan, har område för Allmän plats VÄG utökats för att inrymma och möjliggöra dessa åtgärder. Åtgärden med gång- och cykelväg längs med Boråsvägen finns med i bilaga till Borås Stads Cykelplan 2024-2025 som prioriterad åtgärd och benämns som Väg 1701 (Boråsvägen), Dalsjövägen - Stationsvägen.

Ledningar

Ledningskoll genomfördes i juli 2022. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

- » Borås Energi och Miljö AB
- » Vattenfall Eldistribution AB

- » Splitvision
- » Skanova
- » Trafikverket belysning

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.

Respektive exploatör ansvarar för att bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av ny exploatering.

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen tillskapar nya byggrätter inom kvartersmark, vilket ökar fastigheternas marknadsvärde.

Kostnader som kommer belasta respektive exploatör:

- » Framtagande av planhandlingar
- » Undersökningar som krävs för detaljplanens framtagande, detaljplanens genomförande samt för byggnation.
- » Fastighetsbildningskostnader.
- » Kostnader för utbyggnad/iordningställande av allmän plats och medfinansieringsersättning för utbyggnad av statlig infrastruktur.
- » Kostnader för eventuell flytt av ledningar.
- » Anslutningsavgifter för till exempel el, VA och fiber.
- » Vad gäller eventuellt upprättande av servitut och eventuell ansökan om förrättning enligt ledningsrättslagen är detta något som respektive huvudman ansvarar för och bekostar.
- » Borås Energi och Miljö AB får kostnader för framdraging till tomtgräns/omläggning av vatten, spillvatten och dagvattenanläggningar.
- » Borås Energi & Miljö AB får intäkter genom anslutningsavgifter då ny fastighet inom planområdet ansluts till det allmänna VA-nätet.
- » Vattenfall eldistribution får kostnader för framdraging av elledning till tomtgräns samt kostnader för eventuell anläggning av ny nätstation.
- » Vattenfall eldistribution får intäkter genom anslutningsavgiften då ny fastighet ansluts till elnätet.

Planavgift

Planavgift tas ut enligt taxa vid prövning av lovärenden för del av planområdet.

För del av planområdet finns plankostnadsavtal tecknat och undantas därför från planavgift.

Ersättningsanspråk

Genom detaljplanen säkerställs ett långsiktigt bevarande av en byggnad som är utpekad med bedömda kulturhistoriska värden. Detta säkerställs genom varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser i plankartan samt rivningsförbud. Inom planområdet berörs byggnad på fastigheten Tummarp 1:208. Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Enligt plan- och bygglagens regler är kommunen skyldig att betala ersättning till berörda fastighetsägare om ett rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd del av fastigheten. För skyddsbestämmelser gäller att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras. Tidsfristen att väcka talan om ersättning för skada på grund av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser är normalt två år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Drift allmän plats

Inom detaljplanen förekommer olika typer av allmän plats. För område som planläggs som Allmän plats GATA omfattas del av Fjällbovägen. Denna gata ingår i gemensamhetsanläggning Tummarp ga:2 och sköts i dagsläget genom avtal, av Borås Stad. För område som planläggs som Allmän plats VÄG, de vill säga Boråsvägen, är Trafikverket ansvarig för drift.

Drift vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp. Borås energi och miljö är ansvarig för driften av de allmänna VA-anläggningarna i Dalsjöfors.

Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagen fastighetsbildning och beskrivna fastighetskonsekvenser är utformade i enlighet med detaljplanen och uttrycker ett alternativ till hur de fastighetsrättsliga frågorna kan lösas. Lantmäterimyndigheten prövar eventuella åtgärder enligt reglerna i gällande lag.

Respektive exploatör ansvarar för att ansöka om samt bekosta fastighetsbildning.

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar delar av fastigheten Tummarp 1:116 och Tummarp 1:72 som ägs av Borås Stad. Även fastigheterna Tummarp 1:65 och Tummarp 1:208 ingår i planområdet som är i privat ägo. Planområdet berör även marksamfälligheterna Tummarp S:2 och Tummarp S:3.

Förändrad fastighetsindelning

Fastigheter som har ytor som planläggs som kvartermark bör förslagsvis styckas av för att utgöra egna fastigheter, om inte redan så är fallet.

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

Tummarp 1:116

- » Nya byggrätter för centrum (C) och besöksanläggning (R) tillskapas.
- » Upplåter mark för allmän plats, Gata.
- » Fastigheten belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.

Tummarp 1:65

- » Nya byggrätter för Bostäder (B) tillskapas.
- » Fastigheten belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.
- » Upplåter mark för allmän plats, VÄG.

Tummarp 1:208

- » Nya byggrätter för centrum (C) och besöksanläggning (R) tillskapas.
- » Fastigheten belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.

Tummarp 1:72

- » Upplåter mark för allmän plats, VÄG

Tummarp S:2

- » Upplåter mark för allmän plats, Gata.

Tummarp S:3

- » Upplåter mark för allmän plats, VÄG.

Rättigheter

Inom planområdet finns gator med enskilt huvudmannaskap. Inom detta område får marken inte bebyggas eller disponeras på ett sådant sätt att lokaliseringen av en gemensamhetsanläggning för gata hindras. En gemensamhetsanläggning, Tummarp GA:2, finns inrättad för området och nya fastigheter kan tilldelas andel i denna för rätt att nyttja gatan. Dalsjöfors vägförening ansvarar för gemensamhetsanläggningen.

En gemensamhetsanläggning kan endast inrättas av Lantmäterimyndigheten genom en lantmäteriförrättning.

4. Miljöbedömning

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

Bedömningen är att omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen inte har en betydande negativ påverkan på miljön i den betydelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbalken (1998:808). Inom det aktuella planområdet finns få identifierade naturvärden. De naturvärden som finns skyddas i planen. Detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan innebär däremot påverkan på den biotopskyddade allén som sträcker sig utmed aktuellt planområde. För att begränsa en negativ påverkan på naturvärdena ska kompensationsåtgärder och återplantering av nedtagna träd genomföras. Detta har hanterats i samband med detaljplanen för Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan.

5. Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger inom riksintresse för kommunikation. Det nu aktuella planområdet tillåter byggnader lägre än 20 meter vilket innebär att riksintresset inte berörs.

Kommunala

Översiktsplan

Översiktsplanen för Borås Stad (2018) visar hur Borås Stad ska utvecklas för att skapa en attraktiv och hållbar kommun. Ur översiktsplanen framgår det att Dalsjöfors ska stärkas med sitt utbud av bostäder, service och kollektivtrafik och där föreslagen markanvändning bidrar till ett större utbud av bostäder i Dalsjöfors.

Översiktsplanen utgår vidare ifrån nio övergripande strategier för hur kommunen vill att Borås Stad ska utvecklas. De strategier som är viktiga för utformning av den här detaljplanen är följande:

- » *Styrkan kommer inifrån* vilket innebär att komplettering och förtätning ska växa främst där det redan är byggt, vilket utnyttjar infrastruktur och mark optimalt. Det eftersträvas genom att effektivisera byggrätterna inom planområdet och genom att möjliggöra för bostäder i ett redan utbyggt område.
- » *Grönt och blått runt om* som framhåller vikten av en sammanhållen bebyggelse för att värna om nära, tillgängliga och sammanhängande natur- och rekreationsområden.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan P413 vilken är en byggnadsplan från 1944. Gällande detaljplan anger användningen allmänt ändamål för fastigheterna Tummarp 1:116 och Tummarp 1:208. För fastigheten Tummarp 1:65 anges användningen jordbruksändamål specificerat till att endast gälla trädgårdsändamål. Marken utgörs således inte av jordbruksmark. Även detaljplan P1346 gäller för delar av området och där aktuellt område omfattas av användningen VÄG.

Visionen om framtidens Borås

Visionen om framtidens Borås antogs år 2021 och består av fyra visionsområden. Detaljplanen bidrar bland annat till målet Ett tryggt och snyggt Borås genom att skapa förutsättningar till en blandad bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer som passar olika livssituationer och olika åldrar. Planen erbjuder även bostäder i ett naturnära läge där boråsare har möjlighet att mötas.

Strategier för den långsiktiga utvecklingen av Fristad, Dalsjöfors, Viskafors och Sandared

Strategin visar bland annat på fem strategier som ska fungera som underlag för prioriteringar och ge vägledning i arbetet med den långsiktiga utvecklingen av serviceorterna, däribland Dalsjöfors.

Planförslaget arbetar mot flera av dessa strategier. Bland annat genom bevarandet av befintliga kulturmiljöer och naturvärden och tillskapandet av bostäder.

Grönområdesplan

Naturen i anslutning till planområdets västra och nordvästra delar är utpekad i Borås Stads grönområdesplan där det nordvästra området är utpekad med klass IV. Av grönområdesplanen framgår det att grönområdet mestadels består av ett skogsområde samt med värdefull kulturmiljö inom och intill området. Viss del av området har rekreationsvärden samt har värden för lokal utveckling. Det västra området är utpekad med klass II med mycket höga naturvärden samt värden för lokal utveckling.

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 målet genom att begränsa påverkar på bland annat den biologiska mångfalden genom skyddsbestämmelser i plankartan. För de värden som trots det riskerar att påverkas negativt ska även kompensationsåtgärder genomföras. Planen bidrar även till ett hållbart samhälle genom möjliggörandet av nya bostäder i ett naturnära samt kollektivnära område.

6. Planbestämmelser

Detaljplanen syftar till att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Användningen regleras med planbestämmelser. Alla planbestämmelser ska ha stöd i plan- och bygglagen. Nedan beskrivs de planbestämmelser som presenteras i plankartan och är juridiskt bindande.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

Vägar inom planområdet planläggs som VÄG eller GATA då gatorna ska ge allmän tillgång till området. Föreslagna åtgärder med bland annat utbyggd gång- och cykelväg längs med Boråsvägen samt ny busshållplats ligger inom användningarna VÄG. Detta skapar förutsättningar för en mer trafiksäker miljö till och från skolan för barn i området.

GATA - För Fjällbovägen planläggs vägen med användningen GATA vilken främst är avsedd för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, med mera.

VÄG - Boråsvägen planläggs istället med användningen VÄG då vägen ingår i det sammanhängande huvudnätet där Trafikverket är väghållare. Även här ingår komplement som behövs för gatans funktion.

Huvudmannaskap allmänna platser

Detaljplanen föreskriver kommunalt huvudmannaskap för Boråsvägen som sträcker sig genom planområdet och planläggs med användningen VÄG. Det är en statlig väg som Trafikverket kommer att vara väghållare för. Trafikverket kommer därmed att ansvara för anläggande och drift.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a₁ - Bestämmelsen innebär att Fjällbovägen planläggs med fortsatt enskilt huvudmannaskap och som Dalsjöfors vägförening är väghållare för. Det innebär att det finns en samfällighetsförening som är ansvarig huvudman. Avsikten med enskilt huvudmannaskap är att få en enhetlig förvaltning av befintliga vägar i området där Dalsjöfors vägförening är väghållare idag.

Kvartersmark

B - bostäder. Den norra delen av planområdet omfattas av markanvändningen bostäder. Syftet är att möjliggöra en fortsatt utbyggnad med bostäder av olika slag i området. Användningsändamålet rymmer olika bostadstyper; exempelvis flerbostadshus och radhus, olika boendeformer och olika upplåtelseformer med både hyresrätter och bostadsrätter.

C - centrum och **R** - besöksanläggning. Öster om Boråsvägen planläggs marken med centrum och besöksanläggning. Syftet är att möjliggöra en flexibel användning men som också fungerar utifrån den befintliga markanvändningen där Dalsjöfors scoutkår idag bedriver sin verksamhet. Användningen centrum tillåter all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många. I ändamålet ingår till exempel butiker och samlingslokaler. Användningen besöksanläggning syftar vidare till att fortsatt möjliggöra för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark - Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar, så kallad prickmark. Syftet är att inte bygga för tätt inpå omgivande bebyggelse och andra fastigheter. Detta då man som passerande naturligt vill hålla ett respektfullt avstånd till en byggnad vid passage samt för att byggnation och underhåll av byggnader ska kunna ske inom ens egna fastighet. Detta undviks genom att byggnader inte får placeras i direkt anslutning till gränsen mot omgivande fastigheter. Syftet är vidare att ge förutsättningar för att marken istället kan användas för lek och annan vistelse samt skapa förutsättningar för biotopskyddade alléer.

Korsmark - Bestämmelse för korsmark markeras med kors. Bestämmelsen innebär att marken endast får förses med till exempel komplementbyggnader. Ingen ytterligare

huvudbyggnad får uppföras inom detta område. Syftet är att skapa förutsättningar för goda innergårdsmiljöer genom att undvika att större byggnader placeras på ett sätt som hindrar detta. Syftet är samtidigt att möjliggöra mindre tillägg såsom förråd, miljöhus eller väderskydd på platsen. Garage under marken är tillåtet. Även skärmtak ovan garagenedfart tillåts enligt bestämmelsen i syfte att hindra större snö- och skyfall att ta sig ned mot garaget.

h_{1,4} - Bebyggelsens höjd regleras med en högsta tillåten nockhöjd, det vill säga höjden på takkonstruktionens högsta punkt. Uppstickande delar kan sticka upp ovanför takkonstruktionen. Syftet är att säkerställa lämpliga höjder på bebyggelsen inom området utifrån bland annat stadsbild och omgivningspåverkan.

n₁ - Bestämmelsen anger att antalet markparkeringar maximalt får vara 30 bilparkeringsplatser inom kvartersmarken för bostäderna. Bestämmelsen syftar till att reglera parkering för personbilar med standardmått, inklusive parkering för rörelsehindrade. Syftet är att säkerställa tillräckligt stora gårdsytor för de boende genom att begränsa ytor för markparkering.

n₂ - Bestämmelsen anger att marken inte får användas för markparkering. Syftet är att säkra tillräckligt med gårdsytor inom bostadsområdet. Parkeringsgarage under marken får finnas.

n₃ - Bestämmelsen syftar till att skydda ett skyddsvärt träd, vilket endast får fällas eller beskäras om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att genom bestämmelsen undvika att trädens alla fördelar går förlorade. För att säkerställa bestämmelsens syfte krävs marklov för fällning av träd, se a₆.

n₄ - Bestämmelserna anger att allé ska finnas inom egenskapsområdet. Syftet är att säkerställa att alléer ska finnas även vid dispens för nedtagning av träd. Vid återplantering ska lövträd planteras och vara minst 20 centimeter i stamdiameter 1.3 meter ovan mark. För all återplantering inom planområdet gäller att träden ska leva mer än fem år, annars ska dessa ersättas med nya träd. Dispensbeslut från Länsstyrelsen anger villkor för vilken typ av träd som är aktuella samt hur och när träden ska återplanteras. Även marklov krävs, se a₆.

u₁ och **u₂** - Över planområdet sträcker sig två områden med bestämmelsen u₁ och prickmark. Det betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar som till exempel ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt el. Här får inte byggnader uppföras. Bestämmelsen u₂ begränsas av sekundär egenskapsgräns.

m₁ - Bestämmelsen avser att inom kvartersmarken hantera dagvattnet. Anläggningar, såsom växtbäddar, får placeras längs fasaderna för att möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten. Då det inte är möjligt att reglera vilken typ av teknisk anläggning som ska användas reglerar bestämmelsen att om annan anläggning används istället för växtbäddar ska dessa placeras inom kvartersmarken med motsvarande effekt. Syftet är att motverka negativ påverkan på MKN vatten samt att skapa förutsättningar för hantering av dagvatten.

m₂ - Bestämmelsen reglerar att skyfall ska fördröjas inom kvartersmarken i syfte att möjliggöra den nya exploateringen. Bestämmelsen reglerar att 15 kubikmeter skyfallsvatten ska fördröjas. För att säkerställa att fördröjning utförs regleras bestämmelsen tillsammans med villkor för bygglov, se a₂. Syftet är att säkerställa att den nya exploateringen inte innebär en skyfallsproblematik inom och utanför planområdet.

m₃ - Delar av ytan för bostäderna är till viss grad bullerutsatt från Boråsvägen, vilket påverkar utemiljöerna. Bestämmelsen reglerar att varje bostad ska ha tillgång till en skyddad uteplats i enlighet med trafikbullerförordningens riktvärden.

m₄ - Ett begränsat område inom kvartersmarken C och R regleras med bestämmelsen. Området har ingen byggrätt i syfte att marken ska vara tillgänglig för anläggning, såsom dagvattenmagasin, för att möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten. Det är även möjligt att utföra dagvattenåtgärder på andra ytor inom kvartersmarken. Om annan anläggning än dagvattenmagasin används ska denna ha motsvarande effekt vad gäller fördröjning och rening av dagvatten. Syftet är att motverka negativ påverkan på MKN vatten samt att skapa förutsättningar för hantering av dagvatten. Markparkering är tillåten.

m₅ - Bestämmelsen reglerar att skyfall ska fördröjas inom kvartersmarken i syfte att möjliggöra tillåten exploatering. Bestämmelsen reglerar att 8 kubikmeter skyfallsvatten ska fördröjas. För att säkerställa att fördröjning utförs regleras bestämmelsen tillsammans med villkor för bygglov, se a₃. Syftet är att säkerställa att den nya exploateringen inte innebär en skyfallsproblematik inom och utanför planområdet.

Utfartsförbud - Kvartersmarken angränsar till Boråsvägen, vilken är en trafikerad väg. För att skapa förutsättningar för en säker och trygg väg begränsas därmed antalet in- och utfarter mot Boråsvägen genom utfartsförbud som markeras med cirklar i användningsgränsen.

o₁ - Bestämmelsen reglerar huvudbyggnaders minsta takvinkel i syfte att den nya bebyggelsen ska samspela med befintlig miljö och med fördel utformas med sadeltak, vilka dominerar i närområdet.

f₁ - Bestämmelsen reglerar hur mycket balkonger får kraga ut från fasadliv på de nya bostäderna samt hur stor yta de får uppta av fasadens långsida. Syftet är att säkra goda ljusinsläpp till lägenheterna och att säkerställa att balkongutformningen är proportionerlig och inte dominerar fasaden.

f₂ - Bestämmelsen reglerar att planterbart bjälklag ska finnas. Syftet är att skapa förutsättningar för en innergård med vegetation.

b_{1,2} - Bestämmelserna reglerar minsta yta för genomsläpplig mark inom markanvändningarna bostäder samt centrum- och besöksanläggning. Bestämmelsen syftar att kombineras med regleringen om dagvatten- och skyfallshantering. Syftet är också att skapa förutsättningar för gröna ytor och bevarande av befintliga träd inom planområdet.

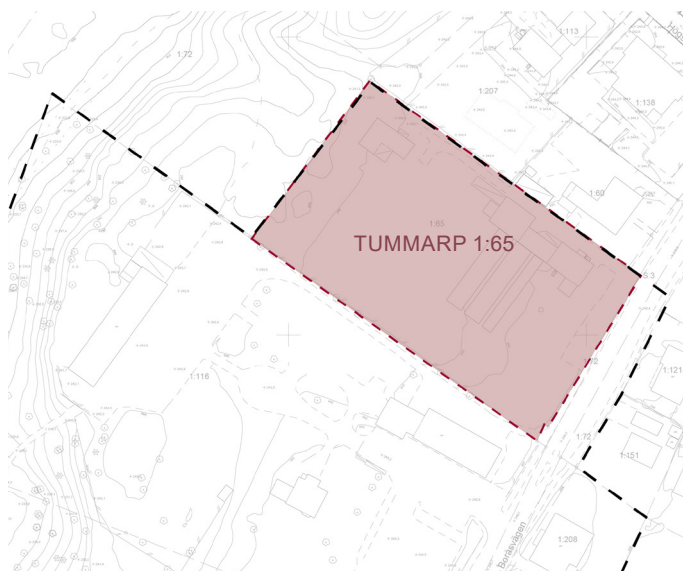
e_{1,3} - Exploateringsgraden i kvadratmeter i de olika områdena visas på plankartan som e_x . Exploateringsgraden för bostäder, centrum och besöksanläggning regleras i syfte att säkerställa att tillräckligt stora ytor finns för utvistelse och med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Byggnadsarea innebär den yta som byggnader upptar på marken.

a_{2,3} - Bestämmelsen m_2 och m_3 kombineras med villkor om att bygglov inte får ges för byggnation förrän skyfallsåtgärder hanterats. Syftet är att säkerställa att den nya exploateringen inte innebär en skyfallsproblematik inom och utanför planområdet.

a₄ - På den före detta handelsträdgården finns idag markföreningar. Bestämmelsen reglerar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningar är avhjälpda till Naturvårdsverkets riktvärden. Syftet är att säkerställa att de markföreningar som påträffats inom området saneras eller hanteras på annat sätt så att marken blir lämplig för sitt planlagda ändamål.

a₅ och **a₇** - Bestämmelserna $b_{1,2}$ kombineras med bestämmelser om att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Syftet är att kontrollera att tillräckligt stora genomsläppliga ytor finns för dagvatten- och skyfallshantering. Syftet är vidare att bevara gröna vistelseytor. Bestämmelsen a_3 begränsas av användningsgränsen.

a₆ - Bestämmelserna n_3 och n_4 kombineras med krav på marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än



Figur 11. Utsnitt från grundkartan som visar nuvarande fastighetsgränser för Tummarp 1:65.

20 centimeter på en höjd av 1,3 meter från mark. Syftet är att skydda större träd och deras fördelar för djurlivet, däribland goda livsmiljöer för entita och mindre hackspett. Syftet är vidare att skydda trädens bidragande fördelar med bland annat skugga, svalka och deras estetiska värden.

r₁ - Bestämmelsen reglerar rivningsförbud på en befintlig byggnad. Bestämmelsen syftar till att hindra att byggnaden rivs då den ingår i en kulturhistorisk miljö och där samtliga byggnader pekats ut med kulturhistoriska värden. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

q₁ - Den befintliga byggnaden har ytterligare bestämmelser i syfte att säkra viktiga element på byggnaden. Detta regleras dels genom skydd av kulturvärden med bestämmelsen q_1 där ursprungliga fönstersnickerier ska bevaras. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

k_{1,3} - Den befintliga byggnaden regleras även genom varsamhetsbestämmelser med bestämmelsen k_x och där bland annat taktäckning ska vara av rött lertegel och fönstersnickerier och ytterdörrar ska utformas i trä. Syftet är även här att lyfta fram byggnadernas ursprungliga karaktär. Bestämmelserna avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

a₈ - Bestämmelsen innebär att bygglov krävs för åtgärder som berörs av varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser (q och k), med avseende på den kulturhistoriskt värdefulla

byggnaden. Bestämmelsen syftar till att bättre säkra byggnadens värden. Bygglovsavgift debiteras inte för åtgärder som omfattas av sådana åtgärder. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Upplysning och information

- » Biotopskyddade alléer finns intill planområdet. Påverkan på alléer kräver dispens från Länsstyrelsen. Träd som återplanteras ska ha stamomfång >20-25 centimeter. Se motivering av bestämmelse n₄ på sida 37 för mer detaljerad information.
- » Nedtagning av skyddsvärda träd kräver samrådsanmälan till Länsstyrelsen.
- » Inom planområdet klassas marken som normal- till högradonmark. Byggnader skall därför grundläggas radonsäkert.
- » Planområdet ligger inom Öresjöes vattenskyddsområde, tertiär zon, som omfattas av skyddsföreskrifter.
- » Planavgift debiteras vid bygglov med undantag från fastighet Tummarp 1:65, enligt fastighetsgränser i redovisad grundkarta, se figur 11.
- » Bygglovsavgift debiteras inte för åtgärder som berör den utökade lovplikten.

- » Geoteknisk utredning - Sweco. (2023-09-06). *Geoteknisk PM*.
- » Geoteknisk utredning - Sweco (2023-09-06). *Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik*.
- » Markmiljöundersökning - Sweco. (2022-10-21). *Översiktlig markmiljöundersökning samt riskklassificering enligt NV4918*.
- » Dagvattenutredning - Tyréns. (2023-12-21, Rev. 2024-05-30). *Dagvatten- och skyfallsutredning Tummarpskolan*.
- » Skyfallsutredning - Tyréns. (2024-06-28). *PM Skyfallsanalys Tummarpskolan*.
- » Naturvärdesinventering - Svensk Naturförvaltning. (2022-07-15). *Naturvärdesinventering (NVI) med inventering av invasiva arter och skyddsvärda träd*.
- » Artskyddsutredning - Svensk Naturförvaltning. (2023-10-02). *Artskyddsutredning mindre backspett och entita*.
- » Antikvariskt planunderlag - Kulturbymråden i Sverige AB. (2022-11-03). *Tummarpskolan, Dalsjöfors Antikvariskt planunderlag*.
- » Trafikutredning - Sweco. (2024-01-26). *Trafikutredning – Tummarpskolan Trafikutredning till detaljplan för Tummarpskolan i Dalsjöfors, Tummarp 1:116 m.fl.*

7. Underlag till planarbetet

Kommunala dokument

- » Översiktsplan 2018. Borås Stad (antagen 2018-04-12).
- » Detaljplan P413. Borås Stad (laga kraft 1944-09-16).
- » Detaljplan P1346. Borås Stad (laga kraft 2024-09-18).
- » Visionen om framtidens Borås. Borås Stad. (antagen 2021-09-23)
- » Strategier för den långsiktiga utvecklingen av Fristad, Dalsjöfors, Viskafors och Sandared. Borås Stad. (antagen 2023-09-28)
- » Grönområdesplan. Borås Stad. (antagen 2017-12-19)
- » Borås Stads Miljöprogram. Borås Stad (antagen 2023-04-27)

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

Medverkande

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

Plan- och bygglovsavdelningen

Paulina Bredberg	Clara Sjöberg
Enhetschef, planenheten	Planarkitekt

Mark- och exploateringsavdelningen

Frank Throlin
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan steg för steg

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

1. Vad är en detaljplan?

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

2. När görs en detaljplan?

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

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

3. Var och hur görs en detaljplan?

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

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

4. Du kan påverka!

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

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

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

5. Detaljplanens innehåll

En detaljplan innehåller två delar:

Plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

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

6. Detaljplanens skeden

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

Uppdrag

Det första skedet kallas för uppdrag. Det innebär att kommunen bestämmer om den vill ta fram en ny detaljplan för ett



Planprocessen.

område. Initiativet till uppdraget kan komma från vem som helst, men Kommunstyrelsen måste godkänna initiativet till planuppdraget för att det ska kunna starta. Efter det tar Samhällsbyggnadsnämnden ett beslut att ge oss på Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan.

Samråd

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

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

Granskning

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

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

Antagande

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

Överklagande

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

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

Laga kraft

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

7. Ordlista

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

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

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



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TELEFON

033-35 85 00

E-POST

detaljplanering@boras.se

WEBBSIDA

boras.se/detaljplan