



Plan- beskrivning

Detaljplan för Kyllared,
del av Svensgårde 3:1 med flera
Laga kraft 1490K-P1343



Sammanfattning

Planens syfte är att utöka befintligt verksamhetsområde i Kyllared. Detaljplanen innebär att ytor för industri, verksamheter samt återvinningscentral möjliggörs inom delar av fastigheten Svensgårde 3:1 med flera. För att säkra naturvärden utmed Kronängsbäcken tillskapas en skyddszon och en del av området planläggs som naturmark.

Innehåll

Planbeskrivning 4

1. Inledning	4
2. Bebyggelse	4
3. Gator och trafik	5
4. Teknisk försörjning	7
5. Mark	7
6. Vatten	10
7. Sociala perspektiv	11
8. Störningar på platsen	11
9. Planbestämmelser	11
10. Övergripande beslut	12
11. Konsekvenser	13
12. Planens genomförande	13
13. Administrativa frågor	14

Detaljplan steg för steg 15

1. Vad är en detaljplan?	15
2. Var och hur görs en detaljplan?	15
3. Du kan påverka!	15
4. Detaljplanens innehåll	15
5. Detaljplanens skeden	15

Planbeskrivning

Detaljplan för Kyllared, del av Svensgärde 3:1 med flera, Borås Stad, upprättad den 31 maj 2024. Planen fick laga kraft 23 juli 2024.

1. Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att utöka befintligt verksamhetsområde i Kyllared. Detaljplanen anpassas för transportorienterad verksamhet eller verksamheter som inte kräver centrala lägen. För att säkra naturvärden utmed Kronängsbäcken tillskapas en skyddszon och en del av området planläggs som naturmark.

Planområde

Området ligger utmed Kyllaredsvägen. Planområdets storlek är 3,5 hektar. Marken i området ägs av Borås Stad samt av privat markägare.

Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav Samhällsbyggnadsnämnden den 2019-06-03 i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Svensgärde 3:1.

Samhällsbyggnadsnämnden gav Samhällsbyggnadsförvaltningen den 2019-08-29 i uppdrag att upprätta detaljplan.

Den 26 maj 2021 beslutade plan- och bygglovschefen via delegation från Samhällsbyggnadsnämnden att sända ut planen på samråd (§PL 2021-001067). Samrådet pågick 2 juni – 30 juni 2021.

Samhällsbyggnadsnämnden tog 2023-11-16 beslut §239 om att godkänna detaljplanen för granskning. Granskningen pågick 24 november 2023 – 27 december 2023.

Samhällsbyggnadsnämnden tog 2024-06-27 beslut § 151 om att anta detaljplanen.

Detaljplanen fick laga kraft 2024-07-23.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Planområdet är obebyggt men miljön präglas främst av större industribebyggelse i Kyllared. Söder om Kyllareds väg, i angränsning till planområdet, finns ett antal bostadshus och strax väster om området finns en äldre gårdsbyggnad.

Norr om riksväg 40 återfinns Brämhults småhusbebyggelse och väster om verksamhetsområdet i Kyllared, utmed Vävlagargatan, ligger stadsdelen Svensgärde som till största del består av småhusbebyggelse.

Ny bebyggelse

För att möjliggöra för etablering av olika typer av verksamheter regleras bebyggelsen endast i form av en bestämmelse om högsta nockhöjd samt en bestämmelse om största byggnadsarea i procent av arean inom användningsområdet JE₂E₃Z. Inom detta användningsområdet möjliggörs byggnation av lager, partihandel, verkstäder, samt återvinningscentral och transformatorstation.

Stadsbild och gestaltning

Planområdet är idag obebyggt och dess omgivning bedöms inte vara känslig för etablering av industri- och verksamhetslokaler. Det finns flera villor i närheten, varav den närmaste ligger cirka 50 meter från planområdet. Detta innebär att en prövning av vilka verksamheter som är lämpliga utifrån potentiella störningar ska göras vid nyetablering.

Områdets placering i närheten av riksväg 40 gör att det finns risk för att tillkommande skyltar och logotyper skulle kunna komma att uppföras så att de blir synliga mot vägen. Detta bedöms inte vara lämpligt ur ett stadsbildsperspektiv, varken lokalt eller ur ett hela staden-perspektiv och därför föreslås en bestämmelse om att skyltar och dylikt ej får vara blinkande eller rörliga och att skyltmaster inte får uppföras.

Historik och kulturmiljöer

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

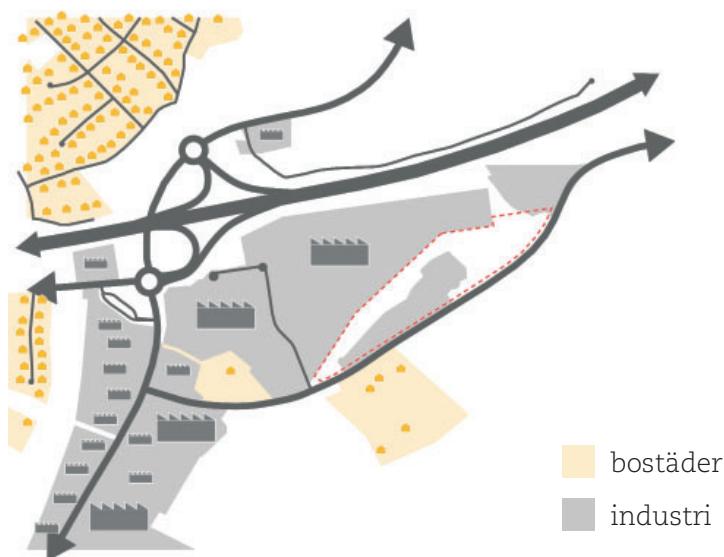


Illustration som visar på övergripande markanvändning kring planområdet (i rött).

I området finns ingen värdefull bebyggelse att ta hänsyn till ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Marken inom planområdet har historiskt brukats.

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet men söder om Kyllareds väg finns ett mindre antal enfamiljshus.

Arbetsplatser

Planförslaget möjliggör att fler arbetsplatser tillskapas då syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig service inom planområdet eller i dess närhet.

Det finns ingen kommersiell service inom planområdet eller i dess närhet. Den närmsta matbutiken ligger på Brämhults torg, cirka en kilometer norr om planområdet. Det finns även en del kommersiell service längs Källbäckstrydsgatan.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant. Byggnadernas utformning kommer inte utgöra ett hinder för personer med funktionsvariationer.

3. Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i planområdets närhet är storskaligt och präglas av trafikseparering. Riksväg 40 nås via Kyllaredsmotet som ligger cirka 400 meter nordväst om planområdet.

Gångtrafik, cykeltrafik och cykelparkering

Utmed Kyllareds väg löper en separat gång- och cykelväg vilken ansluter till andra stadsdelar och målpunkter. Inom planområdet planläggs det inte för några allmänna gator eller gång- och cykelbanor.

Vid exploatering av området ska gällande parkeringsregler följas. I Borås Stads parkeringsregler framgår att det krävs 0,5-1 cykelparkeringar per 1000 BTA (bruttoarea) för industri respektive lagerverksamhet. Dessa ska anordnas inom den egna fastigheten/tomten.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplatser för kollektivtrafik är hållplats Kyllared och hållplats Väcklagargatan som ligger cirka 800 respektive 700 meter ifrån planområdet. Båda hållplatserna trafikeras med 30-minuterstrafik på vardagar.

Borås Centralstation ligger cirka 7 kilometer västerut.



Illustration som visar på övergripande trafikstruktur kring planområdet.

Biltrafik och bilparkering

Planområdet nås via Kyllareds väg som via Väcklagargatan och Dammgatan förbinder planområdet med Riksväg 40. Den föreslagna exploateringen föranleder ingen ombyggnation av befintliga gator.

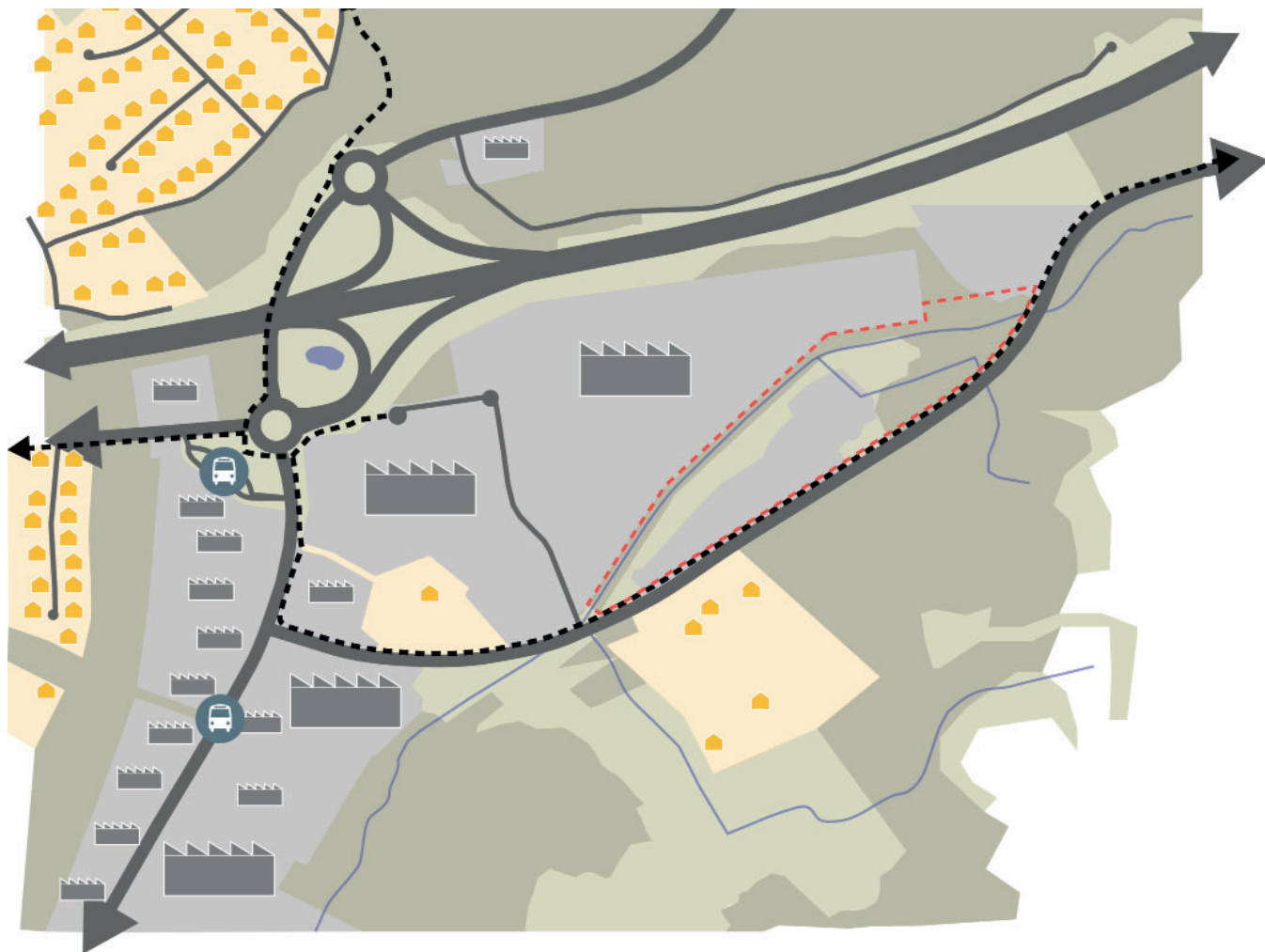
I Borås Stads parkeringsregler framgår att det krävs 3 - 6 bilparkeringar per 1000 BTA (bruttoarea) för industri-respektive lagerverksamhet. Dessa ska anordnas inom den egna fastigheten/tomten.

För att utreda detaljplanens eventuella påverkan på trafiksystemet har en trafikutredning tagits fram (SWECO 2019). Trafikutredningen visar att kapaciteten och framkomligheten i vägnätet i och omkring Kyllaredsmotet i nuläget är mycket god.

Till år 2040 bedöms trafikflödena på riksväg 40, i anslutning till Kyllaredsmotet, öka med drygt 30 %. Riksväg 40, som har två körfält i vardera riktning, har trots denna kraftiga trafikökning tillgänglig kapacitet som med marginal klarar av de prognosticerade flödena för år 2040.

Detaljplanen för Kyllared, Svensgärde 3:1 med flera samt planprogrammet för Östra Brämhult bedöms vid fullt utbyggd exploatering enligt planförslagen innebära ett trafiktillskott på riksväg 40, väster om Kyllaredsmotet, med cirka 3 000 fordon per vardagsdygn, vilket motsvarar cirka 330 tillkommande fordon under eftermiddagens maxtimme. Av dessa trafikrörelser står detaljplanen för Kyllared, Svensgärde 3:1 för en betydligt mindre del av trafiken.

Även med trafikalstringen från de båda planerna bedöms att det framtida trafikflödet med marginal ryms inom Kyllaredsmotets nuvarande utformning och att det därmed inte kommer att krävas några åtgärder för att förstärka kapaci-



Schematisk översyn över detaljplaneområdet samt angränsande områden.

teten i Kyllaredsmotet eller på de anslutande vägarna. Detta trafiktillskott bedöms inte heller orsaka skada på riksintresset kommunikationer – väg (riksväg 40)

Enligt trafikutredningen innebär exploateringen en ökning av trafiken på Kyllareds väg under ett vardagsdygn från 1200 prognosticerade fordon år 2040 till 1500 fordon, varav detaljplanen för Svensgårde 3:1 kommer stå för större delen av ökningen. Ökningen sker från låga nivåer och bedöms inte påverka trafiken på Kyllareds väg eller dess omgivningar negativt.

Angöring och utfarter

Utfarter från planområdet till Kyllareds väg föreslås hållas nere till antalet för att inte försämra trafiksäkerheten utmed vägen och gång- och cykelvägen. I dialog mellan samråd och granskning har Trafikverket meddelat kommunen att två anslutningar från fastigheten kan tillåtas.

I detaljplanen gränsar planområdesgränsen mot den statliga vägen. Då bestämmelse om utfart inte får anges i detaljplane- gräns kommer eventuella väganslutningarna hanteras genom tillstånd enligt 39 § Väglagen. Ansökan om tillstånd för ny anslutning görs på Trafikverkets hemsida. För att förbättra

sikten ytterligare och öka trafiksäkerheten på gång- och cykelbanan så kan det vara aktuellt med siktröjning av vegetation. Det är viktigt att tänka på att fordon med släp kan komma ut vinkelrätt mot väg 1704.

Riksintressen

Riksväg 40 som utgör riksintresse ligger cirka 150 meter från planområdet och bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. Trafikplatsen Kyllaredsmotet som ligger närmast planområdet och som i störst utsträckning påverkas av trafiktillskottet från detaljplanen bedöms inte behöva åtgärder för att öka kapaciteten till följd av det aktuella detaljplaneförslaget.

Planområdet berörs inte av riksintresse för ny stambana Göteborg – Borås.

Planområdet omfattas inte av något annat riksintresse.

4. Teknisk försörjning

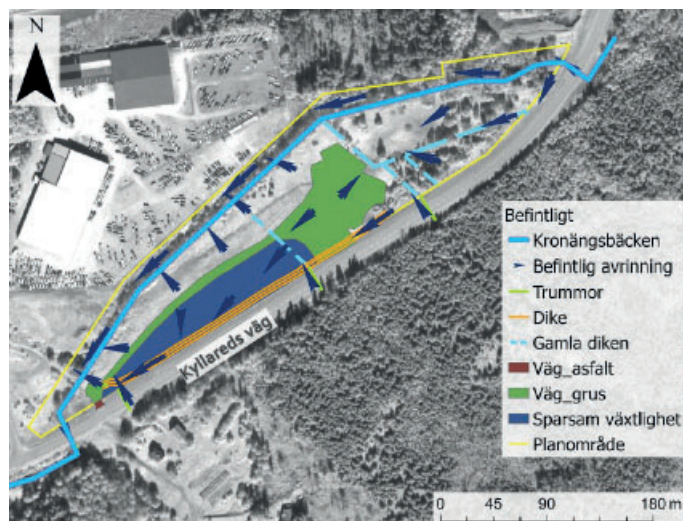
Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Spillvatten från området behöver pumpas.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen (COWI, 2022-02-18). Idag avvattnas området till Kronängsbäcken via de rinnvägar som redovisas ovan. Dagvatten rinner även in i området från öster och söder om planområdet via kulvertar under Kyllareds väg. Vattnet leds till ett dike som går längs med den norra sidan av vägen innan det leds vidare till bäcken.

För att inte blanda planområdets dagvatten med vatten från vägdränningen och naturmarken så planeras befintligt vägdikey mellan planområdet och Kyllareds väg kulverteras. Kulverten behöver ta emot vatten från trummorna under Kyllareds väg och från delar av vägdränningen. Flödet från



Karta som med rinnpilar visar befintlig lokal avrinning inom planområdet (COWI 2022).

vägdränningen beräknas som dimensionerande dagvattenflöde från aktuell del av vägen. Ovanpå den nya kulverten ska ett nytt svackdike anläggas för att omhänderta planområdets dagvatten. Diket behöver även omhänderta dagvatten från del av gång- och cykelvägen. Kapacitet och flöden redovisas i utredningen.

Dagvattnet från diket leds till en anlagd våtmark som fördröjer och renar vattnet, men även svackdiket bidrar med att rena dagvattnet. I en våtmark sker rening genom sedimentering, växtupptag och andra biologiska processer. Fyllt våtmark kommer att vara ca 100 m² stor.

Befintliga diken i planområdets norra del påverkas inte av exploateringen. Det är dock viktigt att diken underhålls och rensas så att de har tillräcklig kapacitet att avbörda naturmarksvatten genom området.

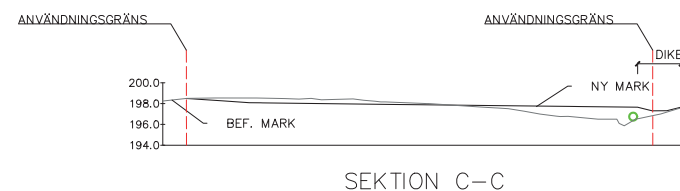
Värme

Fjärrvärmeledningar finns i korsning Kyllareds väg /Tvinargatan. Vid anslutning till fjärrvärmenätet måste ledningar från Vävlagargatan dras till planområdet.

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av uppvärmning bebyggelsen ska ha.

El, tele och fiber

Elledningar finns i gång- och cykelvägen utmed Kyllareds väg. Möjlighet till att uppföra en transformatorstation finns inom större delen av kvartersmarken. Teleledningar finns inom planområdets sydöstra hörn och det är förberett med fiber vid Kyllareds väg.



Sektion som visar föreslagen dagvattenhantering (COWI 2022).

Avfall

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

5. Mark

Natur och vegetation

Området är låglänt sankmark med öppna diken till Kronängsbäcken som till stora delar har fyllts upp med massor. Störst utfyllnad har skett i områdets västra delar. Området präglas till stor del av den verksamhet av sortering av massor som sker inom området. I öster övergår terrängen i blandskogsbevuxen fastmark.

Biologisk mångfald

Historiskt sett har marken brukats som jordbruksmark. Efter det att marken lämnades i träda har den börjat växa igen och utgörs nu av spontant uppkomna yngre skogssuccessioner och fuktängar av igenväxningstyp. En större yta centralt har exploaterats.

Kronängsbäcken har ett högt naturvärde. Bäcken har naturlig sträckning, är fiskförande och har låg antropogen påverkan. Bäcken beskuggas av en smal trädridå av främst klibbal. Strandskogen har påtagligt naturvärde och ett värde som spridningskorridor i landskapet. Detaljplanen tar hänsyn



Illustration som visar på övergripande grönsstruktur kring planområdet.

till bäcken i form av en ekologiskt funktionell kantzon. En cirka 15 meter bred kantzon ska lämnas orörd och om möjligt beskogas med lövträd av trädslag som växer inom kantzonen.

Diket utefter gång- och cykelvägen, samt dess två avstickare från söder till norr utgör ett visst naturvärde.

Triviallövskogen i norr, domineras av björk med inslag av främst klibbal, säl, och gran. Marken är bitvis fuktig och utmed vägen och på öppnare partier finns salixbuskage. Objektet har visst naturvärde.

Mellan strandskogen och grusvägen inom området utgörs vegetationen av en ung triviallövskog som samdomineras av främst säl och klibbal och har ett visst naturvärde.

Mellan triviallövskogen och bäcken i öster samt mellan gång- och cykelvägen och grusvägen i väster förekommer fuktäng av igenväxningstyp med salixbuskage. Den östra delen översvämmas delvis av bäcken vid höga vattenflöden.

Ungefär en tredjedel av planområdet har lågt naturvärde och utgörs av redan exploaterade ytor, grusväg och gräsmarker. På fuktängen mellan den exploaterade ytan och vägen växer invasiva arter i form av blomsterlupin (*Lupinus polyphyllus*). Ny inventering av förekomsten av invasiva arter rekommenderas göras innan exploatering av området.

För att skydda naturvärdena och gynna den biologiska mångfalden, anläggs våtmark inom området. För att våtmarken effektivt ska gynna den biologiska mångfalden i området finns några punkter att tänka på vid anläggandet:

- » Delar av våtmarken bör ha låg uttorkningsrisk och ha ett djup som gör den permanent vattenhållande under minst hela sommaren.

- » Stora delar av våtmarken bör vara solbelyst under en stor del av dagen.
- » På den norra sidan får det gärna finnas ett vindskyddande och fukthållande buskage eller trädskikt (lövskog). I det här fallet kan man med fördel utnyttja strandskogen till Kronängsbäcken och salix är att föredra som buskskikt.
- » Den omgivande marken till våtmarken får gärna berikas med död ved i form av lågor och faunadepåer. Högar av sten och block kan med fördel även skapas och de får gärna vara delvis nedgrävda. Död ved, block och sten skapar småbiotoper som bland annat utgör övervintringsplatser, viloplatser och födosöksområden för grod- och kräldjur.

Rekreation och kulturlandskap

I området finns inga kulturhistoriska lämningar eller fornminnen.

Lagenligt skyddad natur

Enligt naturvärdesinventeringen (Svensk Naturförvaltning AB 2020) finns det grodor som leker inom området. Grodor är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Vid exploatering krävs hänsyn till dessa arter. Arbete i groddammar får ej göras under lek och yngelperioder till exempel.

Det finns även tre fridlysta fåglar inom området - blåmes, gärdsmyg och koltrast. Exploaterings negativa påverkan på fågelarter bedöms som liten.

Hushållning med naturresurser

Området har tidigare utgjort åkermark, men har inte brukats de senaste åren.

Grönområdesplan

Planområdet omfattas inte av grönområdesplanen.

Geoteknik och Radon

En geoteknisk utredning (COWI 2021) har tagits fram i samband med detaljplanen. Marken inom planområdet utgörs av friktionsjord i form av fyllning och naturligt lagrad sand och silt. Sanden och silten underlagras av morän. I ytterkanterna av området har organisk jord påträffats överst i jordlagerprofilen.

Enligt utförda stabilitetsberäkningar bedöms totalstabiliteten ur geoteknisk synvinkel vara tillfredsställande inom området för både befintliga och utbyggda förhållanden med hänsyn till planerad höjdsättning och utformning.

Grundläggning av planerade byggnader bedöms kunna ske med gjuten platta på mark eller gjutna sulor på ny packad friktionsjord under förutsättning att all organisk jord eller jord med organiskt innehåll schaktas ur.

De delar av området som inte är uppfyllda bör fyllas upp i samband med en exploatering för industriändamål, så att de inte översvämmas vid stora vattenflöden i Kronängsbäcken.

De varierande jorddjupen inom detaljplaneområdet innebär risk för differentialsättningar. I fall där byggnation sker över en yta med kraftigt varierande jorddjup kan potentiellt skadliga differenssättningar uppstå, vilket behöver beaktas i samband med framtida detaljprojektering.

Utformning av nytt dike intill Kyllareds väg (1704) enligt sektionerna A-A till D-D i dagvattenutredningen (COWI 2022) medför inte att stabiliteten för befintlig väg 1704 försämras eller blir ej tillfredställande. Stabiliteten kommer snarare att förbättras, då ny fyllning sker på den mothållande sidan, samt att nytt dike blir grundare. Enligt den geotekniska utredningen visar dessutom utförda stabilitetsberäkningar nordväst om vägen, tillräckliga säkerhetsfaktorer för värre lastfall och mer ogynnsam geometri.

Den skogsbeklädda slänten öster om väg 1704 bedöms inte utgöra risk för ras eller blocknedfall med anledning av befintlig växtlighet, skogsbeklädnad samt förekommande jordtäckte. Slänten flackar även ut mot diket öster om väg 1704.

För att ta hänsyn till den ojämna marken som innehåller organiskt material, rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs i samband med detaljprojektering av byggnader när grundläggningsnivåer och placering av byggnader är fastställda. Omfattning och detaljeringsgrad av undersökningarna beror på hur mycket marken får sjunka utan att skada byggnaderna.

Enligt en översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon.

6. Vatten

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Inom planområdet finns diken som kan vara biotoposkyddade enligt Miljöbalken kapitel 7 § 11 punkt 1. För flytt eller borttagande av en skyddad biotop kan dispens behöva sökas.

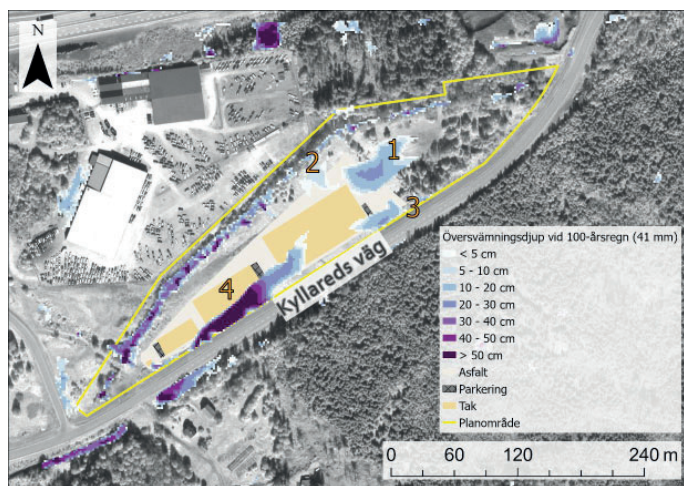


Illustration som visar möjlig utbyggnad inom planområdet. Byggnader visas i ljusgrått.

Skyfall

Idag utgörs marken inom planområdet främst av kärrtorv, isälvsediment och sandig morän. I och med planförslaget väntas andelen hårdgjorda ytor öka.

Det är viktigt att den planerade bebyggelsen utformas så att lågpunkter och instängda områden undviks samt att marken höjdsätts så att vatten ges möjlighet att avrinna ut ifrån byggnader. Plankartan har även höjdsatts genom bestämmelser om markens höjd över nollplan. För att tillse att utgående dagvattenflöde från området, som föreslås anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten, inte ökar jämfört med befintliga förhållanden erfordras flödesutjämning med hjälp av fördröjningsmagasin.



Karta som visar översvämningsdjup inom området vid skyfall motsvarande 100-årsregn som faller på 30 minuter (COWI 2022).

I dagvattenutredningen (COWI, 2022-02-18) beskrivs vilka ytor inom planområdet som kan översvämmas vid skyfall (se figur till vänster). För att hantera översvämningsrisker inom planområdet behöver områdets marknivåer justeras genom höjdsättning. Lämplig höjdsättning enligt dagvattenutredningen är +197,9 meter över nollplanet vilket säkerställs i plankartan genom bestämmelsen b_1 . I skyfallsutredningen (COWI, 2023-05-26) bedöms kapaciteten i befintliga trummor som tillräcklig för att förhindra översvämning på Kyllareds väg.

Miljökvalitetsnormer

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

Kronängsbäcken finns endast med som "övrigt vatten" i VISS och har därmed inga MKN. Närmsta vattenförekomst med MKN är Lillån (till centrala Borås). Denna vattenförekomst har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS (2017).

De planerade reningsanläggningarna anses vara tillräckliga för att få ner föroreningsmängderna i området.

Grundvattnets kvalitet

Grundvattnet på platsen påverkas inte negativt på grund av föreslagen planåtgärd.

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar och vattendrag. I den norra delen av planområdet rinner ytvattenförekomsten Kronängsbäcken.

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Insatsen för rening bör vara rimlig i förhållande till kostnad och det faktum att planområdet endast är en liten del i det stora avrinningsområdet till recipienten. En god tumregel är att fokusera på de föroreningar som är viktigast för recipienten och eftersom recipienten har problem med övergödning har fokus lagts på att se till att planområdets bidrag till fosfor och kväve minskar. Utöver detta bör reningsanläggningen som väljs vara känd för att kunna ta hand om tungmetaller, eftersom dessa är kopplade till ökad trafikbelastning vilket väntas vid exploatering. Med rening i först svackdike och därefter våtmark, går det att få ner föroreningsmängderna för de allra flesta ämnen och näringsmängderna kan även bli lägre än befintlig belastning.

Släckvatten

Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå känsliga områden såsom Kronängsbäcken. Detta kan exempelvis göras genom att tillskapa fördröjningsytor såsom diken inom någon del av planområdet. För att förhindra att släckvatten når recipienten regleras detta i plankartan med en bestämmelse om att fastigheter ska höjdsättas och utformas på sådant sätt att dagvatten eller släckvatten inte kan avrinna ytledes till allmän plats. Den nya bebyggelsen bör även förses med system som förhindrar släckvatten från att nå recipienten (Kronängsbäcken).

7. Sociala perspektiv

Möjlighet till nya arbetstillfällen skapas till följd av att nya ytor för verksamheter tillskapas.

8. Störningar på platsen

Risk

Aktuellt avstånd till transportled för farligt gods är längre än Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter. Det är långt till andra farliga verksamheter. Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

Buller och vibrationer

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

I planområdet planläggs inga bostäder som kan bli störda av buller. Den verksamhet som tillåts, till exempel avfallsanläggning, kan ge upphov till något buller som kan störa omkringliggande bostäder. Riktlinjerna för industribuller som utgår från miljöbalkens hänsynsregler ska dock följas vid etablering av nya verksamheter. Detta säkerställs även i plankartan med bestämmelsen m₂. Bestämmelsen ger kommunen möjlighet att vid prövning av bygglov för ej tillståndspliktig verksamhet – om så skäligt – ställa krav på åtgärder för skydd mot buller, utsläpp till luft eller annan olägenhet som verksamheten kan medföra. Sådana åtgärder kan exempelvis innefatta krav på upprättande av bullerplank eller vall, åtgärder på ventilation och annat. Den närmaste bostaden ligger cirka 50 meter från planområdet.

Luftkvalitet

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.

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

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

9. Planbestämmelser

Allmänna platser

NATUR betyder att området ska ha kvar sin användning som natur. Naturmark ägs av kommunen och sköts normalt inte om som till exempel en park utan ska vara naturlig, skog, sly eller t.ex. gammal ängsmark. Ibland kan röjning vara befogad. I naturmark kan även gång- och cykelvägar finnas. Syftet med bestämmelsen är att säkra grönområdet i planområdets västra del samt att säkerställa en skyddszon mellan Kronängsbäcken och ny bebyggelse.

Huvudmannaskap allmänna platser

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

Kvartersmark

Bokstaven **J** står för industri och tillåter verksamhet inom produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även användningar som laboratorier, lager och tekniska anläggningar inryms i användningen industri. De kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten ingår också. Personalbutiker kan också förekomma i mindre omfattning. Avsikten är att befintligt verksamhetsområde ska utökas med fler verksamheter.

Bokstaven **Z** tillåter service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Bokstaven **E₁** tillåter att pumpstation och anläggning för dagvatten kan uppföras. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för tekniska anläggningar nödvändiga för de planerade verksamheterna.

Bokstaven **E₂** tillåter tekniska anläggningar för hantering av avfall. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en ny återvinningscentral.

Bokstaven **E₃** tillåter transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Inom den större delen av kvartersmarken får byggnader uppföras med en nockhöjd på 12 meter vilket motsvarar cirka 3 våningar vilket bedöms vara en lämplig höjd för området. Exploateringstalet för detta område är 60% vilket innebär att 60% av fastigheten får bebyggas. Detta regleras med bestämmelsen e₁. Inom kvartersmark för teknisk anläggning (**E₁**) får byggnader uppföras med en totalhöjd på 4 meter vilket

bedöms vara tillräckligt för en pumpstation. Det finns även bestämmelser om att delar av marken inte får bebyggas. Mark där byggnader inte får uppföras är markerad med prickar. Detta då områden med närhet till naturmark och vägar bedöms vara olämpliga för byggnation.

För att skydda byggnaderna från översvämningar har bestämmelse **b₁** införts inom kvartersmarken. Den syftar till att höja nivån för färdig golvhöjd. För att säkerställa fungerande dagvattenhantering finns bestämmelse för markens höjd inom kvartersmarken **+0.0**. Den reglerar markens höjd över angivet nollplan.

För att skydda Kronängsbäcken från negativ påverkan har **n₁** införts som gäller inom kvartersmark. Inom allmän platsmark gäller bestämmelsen **skyddszon₁** som syftar till samma sak. Det innebär att busk- och trädskikt ska finnas inom angiven skyddszon. För att skydda den planerade våtmarken från översvämning har **n₂** införts, vilket innebär att en vall ska anläggas mellan våtmarken och Kronängsbäcken.

Utmed Kyllareds väg finns ett område markerat med **m₁**. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en kulvert som ska ta hand om vatten som kommer från skogen söder om vägen. Samt för ett svackdike som ska ta hand om dagvatten i området. Diket föreslås anläggas ovanpå kulverten.

m₂ anger att riktvärden beträffande buller, utsläpp till luft eller annat som omfattas av miljöbalken inte får överskridas. Syftet med bestämmelsen är ge kommunen möjlighet att vid prövning av bygglov för ej tillståndspliktig verksamhet – om så skäligt – ställa krav på åtgärder för skydd mot buller, utsläpp till luft eller annan olägenhet som verksamheten kan medföra.

Bestämmelsen om ändrad lovplikt innebär att bygglov inte krävs för solceller och solfångare på tak om de placeras i takets plan.

Vidare finns en bestämmelse om byggnadernas utformning vilket syftar till att skyltar och liknande ej får vara blinkande eller rörliga samt att skyltmaster inte får uppföras.

En utförandebestämmelse anger att det ska finnas möjlighet att fördröja dagvatten och släckvatten inom kvartersmarken, för att undvika ökad belastning och föroreningar nedströms.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Det får maximalt bildas en fastighet inom kvartersmarken. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa långsiktig drift av dagvattenanläggningarna.

Vidare finns information om planavgift på plankartan. Planavgift tas ut i samband med bygglov enligt gällande taxa.

10. Övergripande beslut

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad (2018) visar hur Borås Stad ska utvecklas för att skapa en attraktiv och hållbar kommun.

I översiktsplanen framgår att transportintensiva verksamheter lokaliseras utanför den blandade stadsmiljön, nära stora trafikleder. Även hit ska det finnas god kollektivtrafik, gång- och cykelbanor. Det aktuella planområdet är utpekad i översiktsplanen som ett större verksamhetsområde.

Borås ska ha höga ambitioner när det gäller ny bebyggelse. Det tillkommande har stor betydelse för en hållbar samhällsutveckling genom att bidra till attraktivitet, kommersiella förutsättningar, miljöaspekter eller social interaktion.

Att sträva efter en genomgående hög arkitektonisk kvalitet är därmed en självklarhet. Utgångspunkten bör vara att den nya bebyggelsen ska vara robust, användbar och välgestaltad. Robust kan syfta rent fysisk beständighet hos en byggnad, men också som hållbarhet i ett vidare perspektiv, att byggnader håller måttet och tål att åldras både som byggnad och som upplevelse.

Användbar betyder att det som byggs ska ha god funktion och att byggnaden eller bostaden uppfyller de behov eller krav som ställs. Välgestaltad avser byggnadens, platsens eller gaturummets upplevelseaspekter genom arkitektur som berör och håller hög arkitektonisk kvalitet. Begreppen robust, användbar och välgestaltad kommer genomsyra det Arkitekturpolitiska programmet, som kommer vara en viktig vägledning vad gäller arkitektoniska riktlinjer i Borås stadsbyggande.

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 möjliggöra en stor del av planområdet som naturmark med en skyddszon mot Kronängsbäcken. Planen möjliggör även för anläggning av ny våtmark i området.

Detaljplanen möjliggör för en förtätning av befintligt industriområde vilket främjar målet God bebyggd miljö.

11. Konsekvenser

Konsekvenser av planförslaget beskrivs under respektive rubrik. T.ex. under rubriker som bebyggelsestruktur, buller eller risk.

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Viktiga frågor som har belysts i detaljplanen är:

- » Möjlighet till skyddszon mot Kronängsbäcken.
- » Möjlighet till att rena dagvattnet från exploateringen.

Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs.

12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning

Kommunen har vid tillfället för detaljplanens antagande inte beslutat om man kommer terrassera kvartersmarken inför överlåtelse (alternativt upplåtelse), eller om man kommer överlåta marken i befintligt skick. De åtgärder som åligger köpare av kvartersmarken, utöver eventuell markterrassering är bland annat:

- Pumpning av spillvatten

- Omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark (inklusive anläggande av våtmark) samt omhändertagande av vatten från omgivande terräng (inklusive kulvertering av dike), se rubrik 4, Teknisk försörjning – Dagvatten.

För allmän plats gäller kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark (NATUR). Kommunen ansvarar för att vidta erforderliga åtgärder inom naturmark (våtmark mm) som beskrivs under rubrik 5 Mark.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för att erbjuda blivande fastighetsägare anslutningspunkter för vatten och avlopp samt fjärrvärme och avfallshantering. Nätkraft Borås AB ansvarar på motsvarande sätt för allmänna anläggningar för el- och fiberförsörjning.

Trafikverket är väghållare av Kyllareds väg som angränsar till planområdet. Om nya tillfarter ska anläggas krävs tillstånd från Trafikverket.

Avtal

Ett avtal om marköverlåtelse ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Kyllared 1:156 för att reglera den överlåtelse av naturmark som detaljplanen föreskriver (se fastighetsrättsliga frågor nedan).



Illustration som visar på fastigheter inom planområdet. Kyllared 1:156 planläggs som Natur och ska regleras till kommunal fastighet.

Större delen av planområdet arrenderas i dag ut av kommunen. Detta arrendeavtal behöver sägas upp av endera parten och upphöra innan försäljning av kvartersmarken kan bli aktuell.

Fastighetsrättsliga frågor

Totalt 4 fastigheter ligger helt eller delvis inom planområdet; Kyllared 1:90, Kyllared 1:100 och Svensgårde 3:1 som ägs av kommunen samt Kyllared 1:156 som ägs av privatpersoner.

Ca 7700 m² av Kyllared 1:156 som planläggs för naturområde ska överföras till en kommunal fastighet genom fastighetsreglering.

Detaljplanen möjliggör en industrifastighet om ca 14 000 m². Fastigheten kan bildas genom avstyckning eller fastighetsreglering.

Tillhörande fastighetsförteckning redovisar ett antal rättigheter inom planområdet avseende ledningar, väg, vattentäkt med mera. Vissa rättigheter riskerar att påverkas och kan komma att behöva omprövas. Rättigheterna och vilka konsekvenser detaljplanen innebär för rättigheterna utreds i efterföljande lantmäteriförrättning.

Möjligheten att genomföra föreslagna åtgärder prövas av Lantmäterimyndigheten genom förrättning.

Ekonomi

Kommunen kan välja att bekosta terrassering av den kvartersmark som ska säljas. Kostnaden för denna terrassering kommer då tas i beaktande vid prissättning inför försäljning eller upplåtelse.

Kommunen bekostar erforderliga åtgärder inom naturmark samt fastighetsbildningsåtgärder. Kommunen får marginellt ökade driftkostnader för naturmarken.

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

Kommunen kan tillgodogöra sig den värdeökning av kommunens mark som detaljplanen medför. Intäkterna för markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna för att genomföra detaljplanen.

Utbyggnad av ledningar såsom vatten, avlopp, el, tele, värme mm bekostas av respektive ledningsägare som finansierar utbyggnaden genom anslutningsavgifter.

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen har fått laga kraft.

Handläggning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » Trafikutredning (SWECO, 2019-12-19).
- » Geoteknisk utredning (COWI, 2021-12-17).
- » Miljöteknisk markundersökning (COWI, 2020-03-25).
- » Dagvattenutredning (COWI, 2022-02-18, rev. 2024-05-15).
- » Skyfallsutredning (COWI, 2023-05-26).
- » Naturvärdesinventering (Svensk Naturförvaltning AB, 2020-03-06).

Medverkande tjänstepersoner

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

Plankonsult har varit Arkitekterna Krook & Tjäder AB genom Jonatan Westlin, Fredrik Bergqvist, Elisabeth Hellström och Maria Widing. Handläggare från Borås Stad har varit Oleg Sokolovskiy.

Plan- och bygglovsavdelningen

Paulina Bredberg

Enhetschef för planenheten

Oleg Sokolovskiy

Planarkitekt

Mark och exploatering

Johannes Olsson

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. 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 enskild 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.

3. 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.

4. 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.

5. Detaljplanens skeden

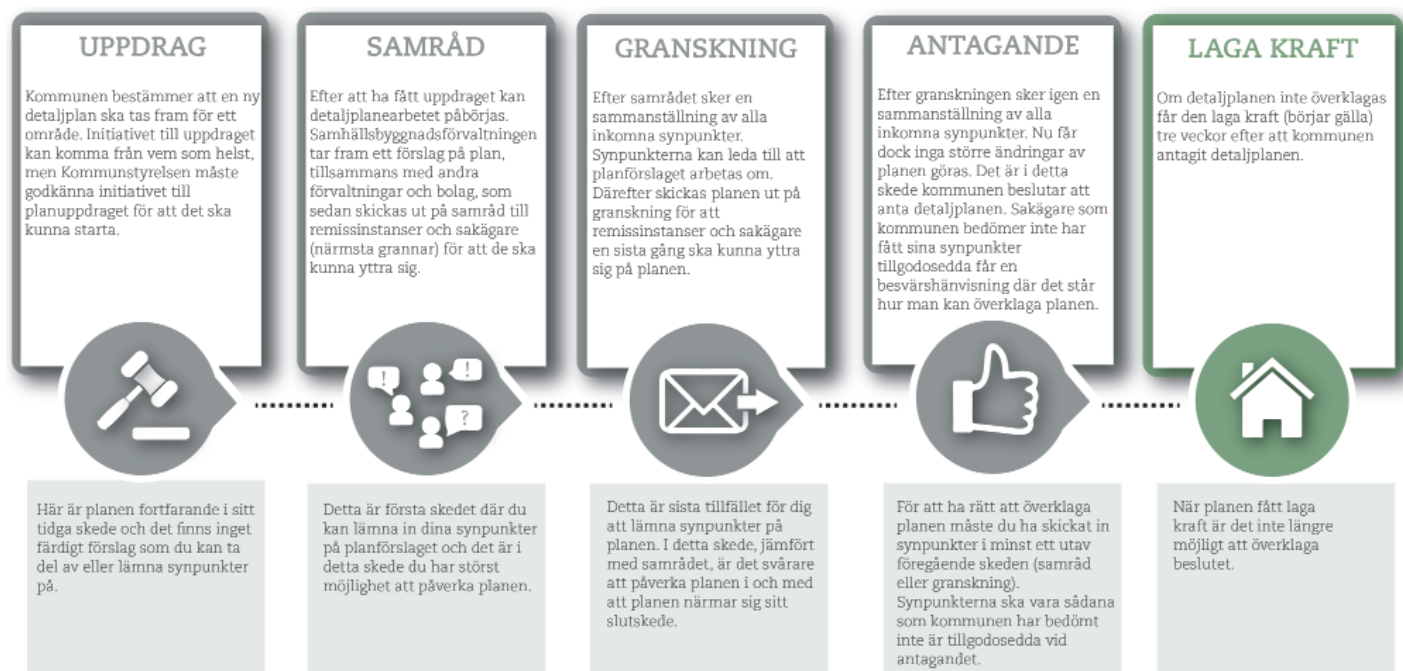
En detaljplan genomgår flera olika skeden innan den får laga kraft (börjar gälla) och blir ett juridiskt dokument.

Uppdrag

Det första skedet kallas för uppdrag. Det innebär att kommunen bestämmer om den vill ta fram en ny detaljplan för ett område. Initiativet till uppdraget kan komma från vem som helst, men Kommunstyrelsen måste godkänna initiativet till planuppdraget för att det ska kunna starta. Efter det tar Samhällsbyggnadsnämnden ett beslut att ge oss på Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan. I detta skede avgörs det om vi behöver göra ett **planprogram** innan vi påbörjar arbetet med en detaljplan.

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.



Planprocessen.

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

Granskning

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

Antagande

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

Överklagande

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

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

Laga kraft

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



BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TEL

033-35 85 00

E-POST

detaljplanering@boras.se

WEBBSIDA

boras.se/detaljplan