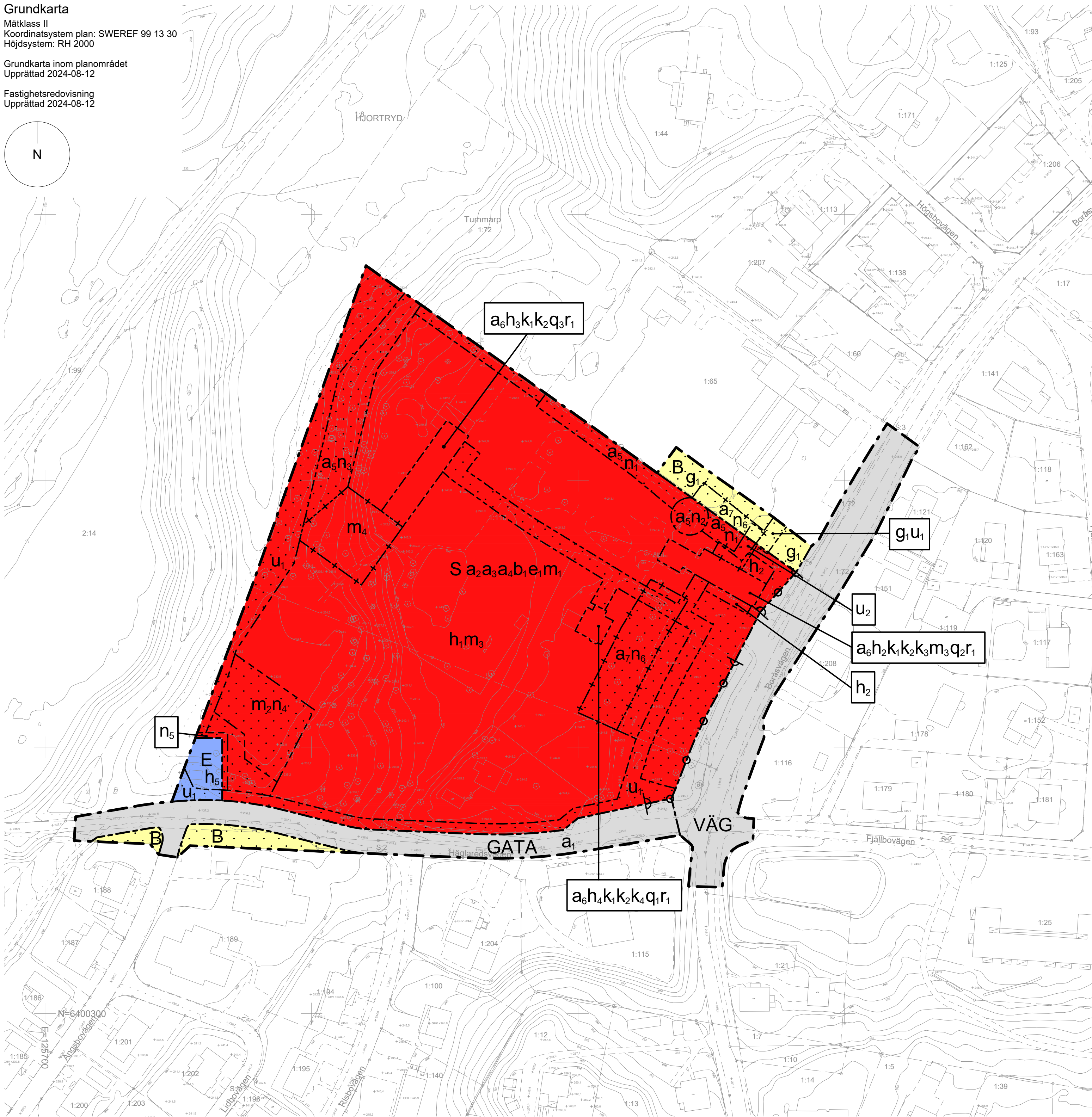
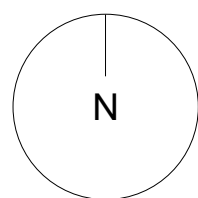


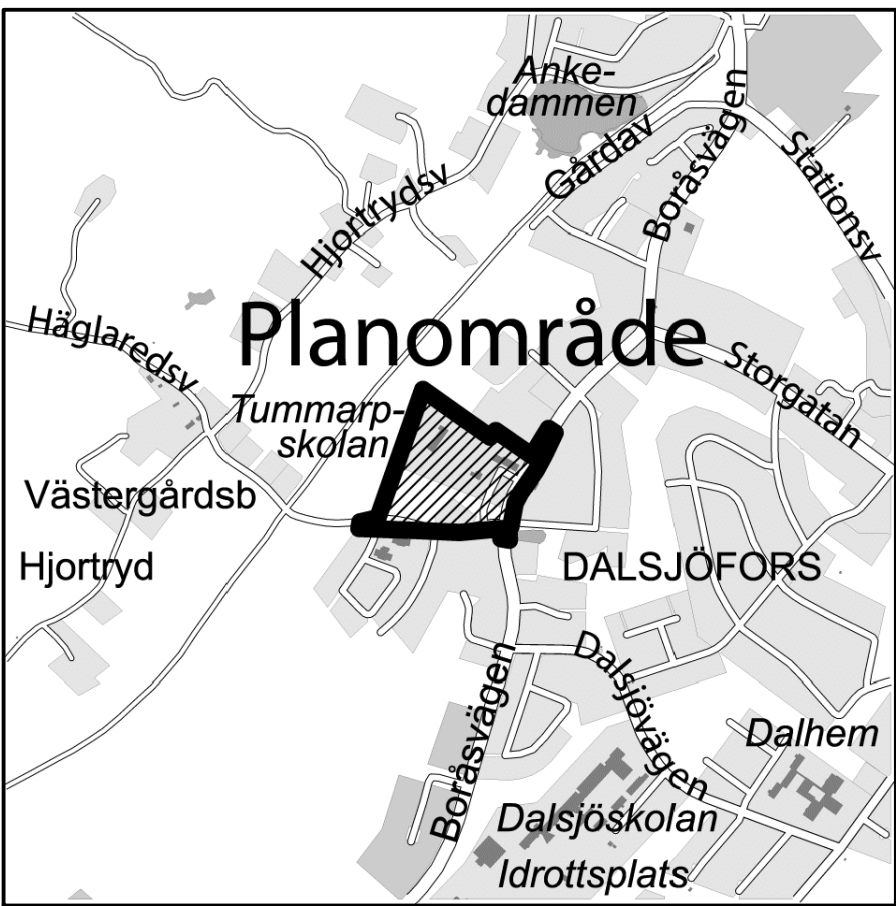
Mätklass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2024-08-12

Fastighetsredovisning
Upprättad 2024-08-12



	Fastighetsgräns
	Servitutgräns
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
	Väg
	Rutnätspunkt
	Slänt
	Stig
	Mur
	Staket
	Träd
	Belysningsstolpe



BORÅS STAD

Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan Borås Stad, Västra Götalands län Upprättad 2024-08-13 2024-09-18		Grensökning	
		Samrådsdatum 2023-03-23	Ansvarig SBN
		Antagandebeslut 2024-02-15	Ansvarig SBN
Paulina Bredberg Enhetschef, planenheten		Clara Sjöberg Planarkitekt	
skala 1:1000 (A1)		1490K-P1346	

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Sekundär egenskapsgräns
	Kombinerad egenskapsgräns

GATA	Gata
VÄG	Väg

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
S	Skola

a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. (Begränsas av användningsgräns)

Marken får inte förses med byggnad, förutom sådana mindre skärmtak som är undantagna från lovplikt enligt bestämmelse a₄. Skärmtak får ej hindra åtkomst till underjordiska ledningar.

h_1	Högsta nockhöjd är 21 meter
h_2	Högsta nockhöjd är 257 meter över angivet nollplan
h_3	Högsta nockhöjd är 255 meter över angivet nollplan
h_4	Högsta nockhöjd är 256 meter över angivet nollplan
h_5	Högsta totalhöjd är 6 meter

n ₁	Biopsykyddade alléer. Allé ska finnas.
n ₂	Skyddsvärt träd får inte fällas eller beskåras annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl.
n ₃	Träd med en stamdiameter större än 20 cm på en höjd av 1,3 meter får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.
n ₄	Markens höjd får inte vara högre än 236 meter över nollplanet.
n ₅	Marken får inte användas för parkering

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

g, Markreservat för gemensamhetsanläggning.

r_1	Byggnad får inte rivas
-------	------------------------

q ₁	Ursprungliga fönstersnickerier ska bevaras.
q ₂	Omfattning runt huvudentré ska bevaras. Fasadens utsmyckning ska behålla sin plats i fasaden.
q ₃	Befintliga tegelfasader ska bevaras. Utvändigt tilläggsisolering får ej genomföras.

m ₁	Fördrojning av skyfall med en volym av 50 m ³ . (Begränsas av användningsgräns)
m ₂	Marken ska vara tillgänglig för anläggning, så som dagvattenmagasin, för att möjliggöra fördrojning och rening av dagvatten. Om annan anläggning än dagvattenmagasin används ska anläggningen placeras inom kvartermarken med motsvarande effekt. Markparkering är tillåten.
m ₃	Området är bullerutsatt. Byggnader och utestiselmiljöer ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras enligt Naturvårdsverket.

o . o | Utfartsförbud

b₁ Minst 35 % av marken ska vara genomsläpplig. (Begränsas av användningsgräns)

e₁ Största byggnadsarea är 6000 m². (Begränsas av användningsgräns)

k ₁	Takläggning ska vara av rött lertegel
k ₂	Fönstersnickeri och ytterdörrar ska utformas likt ursprungliga i trä.
k ₃	Fasader ska vara av spritputs likt befintligt. Utvändig tilläggsisolering får ej genomföras.
k ₄	Fasader ska vara av träpanel likt befintligt. Utvändig tilläggsisolering får ej genomföras.

a₂ Bygglov får inte ges för byggnader förrän fördröjningsytor enligt skyddsbestämmelse m₁ har hanterats. (Begränsas av användningsgräns)

a ₃	Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. (Begränsas av användningsgräns)
a ₄	Bygglov krävs inte för mindre skärmtak så som cykeltak vid placering minst 4,5 meter från fastighetsgräns. (Begränsas av användningsgräns)
a ₅	Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiаметer större än 20 cm på en höjd av 1,3 meter.
a ₆	Bygglov krävs även för åtgärder som berörs av varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser.

Marken får inte förses med byggnad, förutom sådana mindre skärmtak som är undantagna från lovplikt enligt bestämmelse a₄. Skärmtak får ej hindra åtkomst till underjordiska ledningar.

n₆ Biotopskyddade alléer. Allé ska finnas.

u₂ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

m. Utrymme ska finnas för avrinnande skyfall. Byggnader får inte byggas samman i markplan.

a₇ Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm på en höjd av 1,3 meter.

Genomförandetid är 5 år från den dagen planen fått laga kraft.

Biotopskyddade alléer finns inom planområdet. Påverkan på alléer kräver dispens från Länsstyrelsen. Träd som återplanteras ska ha stamomfång >20-25 centimeter. Se planbeskrivning för mer detaljerad information.

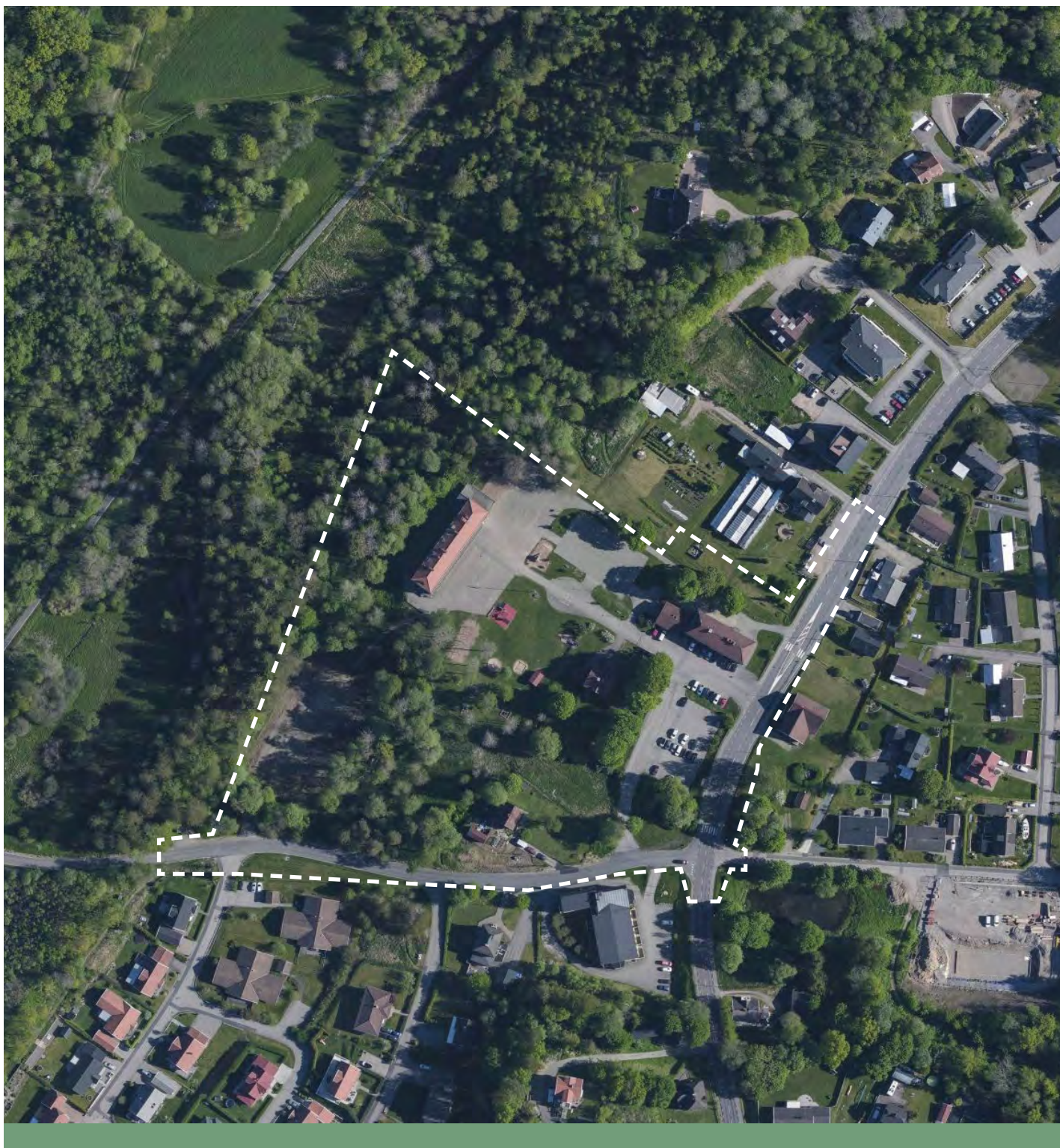
Nedtagning av skyddsvärda träd kräver samrådsanmälan till Länsstyrelsen.

Marken klassas som normal- till högradonmark. Byggnader ska grundläggas radonsäkert.

Planområdet ligger inom Öresjös vattenskyddsområde, tertiär zon, som omfattas av skyddsföreskrifter.

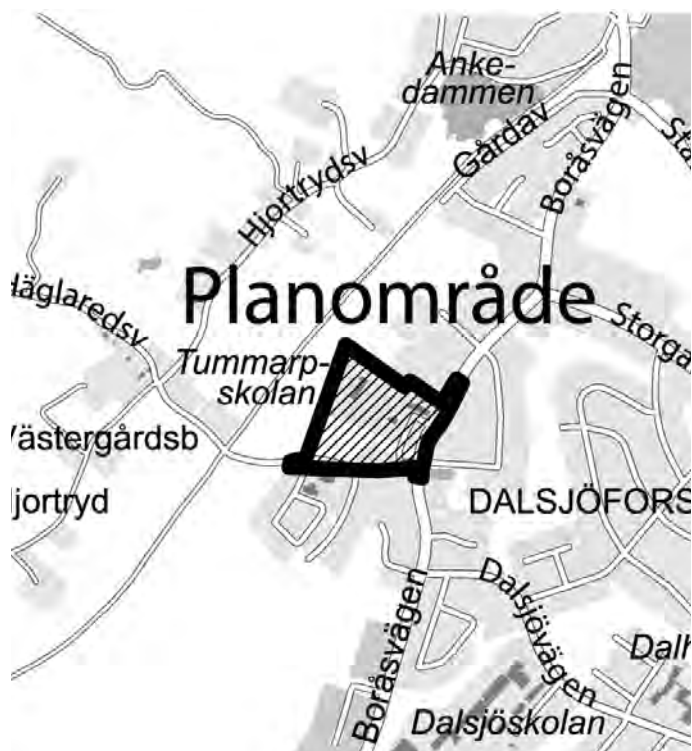
Planavgift debiteras vid bygglov.

Bygglövsavgift debiteras inte för åtgärder som berör den utökade lovplikten.



Plan- beskrivning

Detaljplan för Dalsjöfors,
Tummarp 1:116 med flera (Tummarpskolan)
Laga kraft 1490K-P1346



Sammanfattning

Planens syfte är att utöka byggrätten för att möjliggöra ut- och tillbyggnad av Tummarpskolan samt byggnation av en ny fullstor idrottshall. På så sätt kan elevkapaciteten öka från en 2-parallellig F-3 skola till en 4-parallellig F-6 skola, där detaljplanen möjliggör för cirka 700 elever. Planområdet omfattar bland annat en kulturhistorisk miljö och där planen syftar till att skydda både miljön och utpekade kulturhistoriska byggnader. Kompensationsåtgärder ska genomföras för påverkan på naturvärden med bland annat nedtagning av träd i en biotopskyddad allé.

Delar av planen har undantagits från antagande vilket framgår av plankartan. Dessa delar avses antas senare i en separat plan. Gällande äldre detaljplaner fortsätter att gälla för vardera område till dess att respektive detaljplan fått laga kraft. Planbeskrivningen har reviderats genom att undantagna delar tagits bort från planbeskrivningen samt rödmarkerats i illustrationer.

Innehåll

Planbeskrivning	4	Detaljplan steg för steg	44
1. Inledning och syfte	4	1. Vad är en detaljplan?	44
Planens syfte	4		
Genomförandetid	4	2. När görs en detaljplan?	44
Planhandlingar	4		
Plandata	4	3. Var och hur görs en detaljplan?	44
Ärendeinformation	4		
Särskilda frågor för bygglovet	5	4. Du kan påverka!	44
2. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	5	5. Detaljplanens innehåll	44
Markanvändning och bebyggelse	5		
Gator och trafik	12	6. Detaljplanens skeden	44
Blå- och grönstruktur	18	Uppdrag	44
Markförhållanden	23	Samråd	45
Hälsa och säkerhet	24	Granskning	45
Teknisk försörjning	31	Antagande	45
Sociala perspektiv	34	Överklagande	45
		Laga kraft	46
3. Genomförande	35	7. Ordlista	46
Organisatoriska frågor	35		
Tekniska frågor	35		
Ekonomiska frågor	36		
Fastighetsrättsliga frågor	37		
4. Miljöbedömning	38		
5. Tidigare ställningstaganden	39		
Riksintressen	39		
Kommunala	39		
6. Planbestämmelser	40		
Användning av mark och vatten	40		
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	40		
Upplysning och information	43		
7. Underlag till planarbetet	43		
Kommunala dokument	43		
Utredningar	43		

Planbeskrivning

Detaljplan för Dalsjöfors, Tummarp 1:116 med flera, Tummarpskolan, Borås Stad, upprättad den 13 augusti 2024. Planen fick laga kraft 18 september 2024.

1. Inledning och syfte

Planens syfte

Planens syfte är att utöka byggrätten för att möjliggöra ut- och tillbyggnad av Tummarpskolan samt byggnation av en ny fullstor idrottshall. På så sätt kan elevkapaciteten öka från en 2-parallellig F-3 skola till en 4-parallellig F-6 skola, där detaljplanen möjliggör för cirka 700 elever. Planområdet omfattar bland annat en kulturhistorisk miljö och där planen syftar till att skydda både miljön och utpekade kulturhistoriska byggnader. Kompensationsåtgärder ska genomföras för påverkan på naturvärden med bland annat nedtagning av träd i en biotopskyddad allé.

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 granskningsutlåtande.

Grundkarta 2024-08-12, Samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsförteckning 2024-08-12, Tekniska förvaltningen, Borås Stad.

Plandata

Området ligger i tätorten Dalsjöfors, utmed Boråsvägen. Planområdets storlek är cirka tre och en halv hektar stort och berör fastigheterna Tummarp 1:116 och delar av Tummarp 1:72 vilka båda två ägs av Borås Stad. Planområdet berör även delar av Tummarp 1:65 som är i privat ägo. Även Tummarp S:3 och Tummarp S:2 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 den gällande detaljplanen. 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.



Aktuellt planområde i vitt. Rödmarkerade områden ingick fram till och med granskning i detaljplanen men har brutits ut för att istället antas i en separat detaljplan.

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

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 grönyttorna 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.

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

I samband med detaljplanens antagande har delar av planområdet undantagits vilket framgår av plankartan samt illustrationer i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-08-21 i beslut § 168 att anta detaljplanen. Detaljplanen fick laga kraft 2024-09-18

Initiativtagare till planen

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

Det är en privatperson som har tagit initiativ till den del av detaljplanen som berörs av in-/utfart, genom att ansöka om planbesked för fastigheten Tummarp 1:65.

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.
- » Skyddsvärda träd, se rubrik ”Lagenligt skyddad natur” på sida 22.
- » Geotekniska förhållanden vid projektering, se rubrik ”Geotekniska förhållanden” på sida 23 samt geoteknisk utredning (Sweco, 2023-09-06).
- » Provtagning av massor, se rubrik ”Föroreningar” på sida 30 samt utlåtande om hantering av förorenad mark (Sweco, 2024-08-06).
- » Omhändertagande av dagvatten, se rubrik ”Dagvatten” på sida 31 samt dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2024-05-30).
- » Hantering av skyfall, se rubrik ”Översvämning och skyfall” på sida 24 samt PM skyfallsutredning (Tyréns, 2024-06-28).

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.

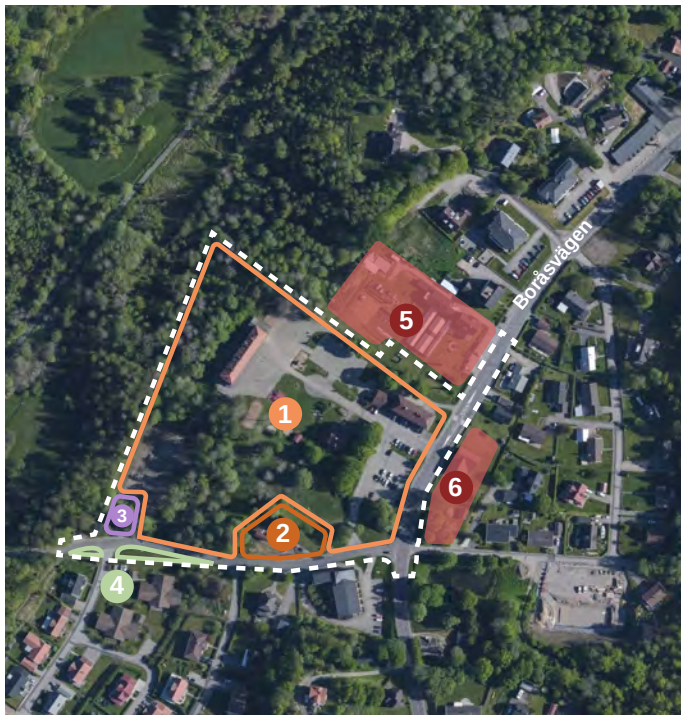
Om någon av rubrikerna inte är aktuell för en specifik fråga så har den eller de rubrikerna tagits bort.

Markanvändning och bebyggelse

Markanvändning

Förutsättningar

Inom planområdet 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. Söder om skolområdet finns idag en villa. Även delar av Boråsvägen och Häglaredsvägen ingår inom planområdet.



Figur 1. Siffror 1-4 ingår i aktuellt planområde. Yta avsedd för utbyggnation av Tummarpskolan är utpekad med siffra 1 respektive siffra 2. Siffra 3 visar yta avsedd för ny nästation. Siffra 4 visar område som planläggs som kvartersmark - bostäder. Områden med siffra 5 och 6 utgår för att antas senare.

Utanför planområdet, i anslutning till skolans nordöstra del, finns en före detta handelsträdgård. Handelsträdgården är inte längre i bruk och delar av den befintliga bebyggelsen används som bostad. Öster om Boråsvägen finns två fastigheter där Dalsjöfors scoutförening bedriver sin verksamhet genom att arrendera den södra fastigheten av Borås Stad.

Intill planområdet domineras i huvudsak bebyggelsen av bostäder.

Planförslag

Inom område 1 och 2 (figur 1) möjliggör detaljplanen utbyggnation av Tummarpskolan genom att större ytor planläggs med skolanvändning. Område 3 planläggs som teknisk anläggning i syfte att möjliggöra för en ny transformatorstation som kan försörja den tillkommande exploateringen med el. Område 4 planläggs som bostäder i syfte att anpassa den tidigare detaljplanen efter dagens förhållanden. Kvartersmarken planläggs utan byggrätt.

Område 5 och 6 undantas antagande. Både den före detta handelsträdgården och de två fastigheterna öster om Boråsvägen ingick fram till och med granskning i detaljplanen men har brutits ut för att istället förväntas antas i en separat detaljplan.

Konsekvenser

I och med planförslaget skapas förutsättningar för att bygga ut Tummarpskolan för att möta kommunens behov av en större skola med idrottshall. Skolans verksamhet kan därmed utöka från cirka 200 till cirka 700 elever. Då skolan ska byggas ut för att möjliggöra för 700 elever så ställs även krav på större friytor. Den tidigare villafastigheten i område 2 planläggs därför med skolanvändning för att på så vis skapa möjligheter för skolan att utöka sin verksamhet över en större yta.

Tummarpskolan är idag trångbodd och saknar både idrottshall och kök samt en ordentlig matsal. Detta motiverar en om- och utbyggnation av såväl befintliga som nya lokaler för att tillgodose aktuellt behov och för att anpassa skolans lokaler till en modern skolverksamhet. En ny idrottshall är även gynnsamt i Dalsjöfors eftersom en fullstor hall ger en mer flexibel användning under kvällar och helger. Att även utnyttja redan exploaterade områden i största mån bidrar till en effektiv markanvändning.



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 som är utpekade med kulturhistoriska värden är markerade med bokstäverna A-D. Byggnaderna presenteras på sida 10. Rödmarkerade områden utgår för att antas senare.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Befintliga byggnader inom skolområdet är idag upp till två och en halv våningar höga. Byggnaderna är uppförda under olika årtionden och ingår i en kulturhistorisk miljö. Byggnaderna och miljön går att läsa mer om under rubriken "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö" på sida 10. I denna miljö ingår även byggnaden öster om Boråsvägen och som idag bedrivs som scoutstuga.

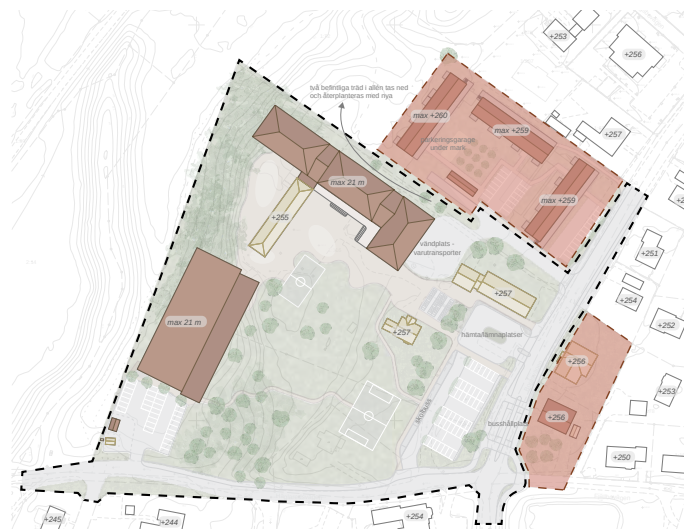
Söder om Tummarpskolan är idag en villafastighet belägen som Borås Stad idag är ägare av. Intill skolan är den tidigare handelsträdgården belägen och som idag utgörs av bebyggelse i form av växthus och villabebyggelse. Den villa som är belägen närmst Boråsvägen är uppförd i två våningar med vindsvåning.

Bostäderna intill planområdet utgörs av såväl fristående villatomter som mindre flerbostadshus. Byggnaderna är i huvudsak uppförda i en till två våningar. Längre norrut utmed Boråsvägen finns flerbostadshus i tre till fyra våningar.

Planförslag

Tummarpskolan, område 1 och 2 (i figur 1)

Den nya bebyggelsen inom skolområdet planeras uppföras som till- och ombyggnation med hänsyn till befintlig bebyggelse. En begränsning av byggnadernas höjd har satts för planområdet, vilken möjliggör skolbyggnader motsvarande fyra våningar där varje våning är cirka tre och en halv meter



Illustrationen visar maximal exploatering. Illustrationen har ingen rättsverkan och byggnader kan även placeras på andra sätt enligt detaljplanen. Rödmarkerade områden utgår för att antas senare.



Illustration över den föreslagna skolbebyggelsen med både befintlig och ny bebyggelse. Utsnitt från Häglaredsvägen. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.



Illustration över den föreslagna skolbebyggelsen med både befintlig och ny bebyggelse. Utsnitt sydost om byggnaderna. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.



Illustration som visar föreslagen förbindelsegång mellan befintlig och ny bebyggelse.

höga. Högre våningshöjder möjliggörs däremot då vissa av skolans lokaler likt matsal och idrottshall med fördel utformas med en högre takhöjd. Den nya skolbyggnaden föreslås byggas i anslutning till skolans befintliga huvudbyggnad. Den fysiska kopplingen mellan befintliga och nya skolbyggnader görs lämpligen genom förbindelsegångar för att behålla

byggnadens ursprungliga karaktär och för att skapa en bättre läsbarhet. Idrottshallen föreslås placeras söder om skolbyggnaderna. Tummarpskolan kommer i och med möjliggörandet av till- och ombyggnationen därmed att rymma bland annat ny skolmatsal, lärosalar och en fullstor idrottshall.

Detaljplanen ämnar ta hänsyn till stadsbilden i sin helhet och ny bebyggelse anpassas i största mån efter den befintliga miljön. Förslagets anpassning efter befintlig miljö ska bland annat åstadkommas genom att ta hänsyn till både skala och placering samt den nya bebyggelsens utformning för att därmed möta omkringliggande befintlig och tillkommande bebyggelse.

Befintlig skolmiljö har höga värden som ska bevaras. De nya byggnadsvolymerorna tillhörande skolan ska relateras till den befintliga bebyggelsen på ett sätt som gör varje generation av bebyggelse läsbar och tydlig. Detta genom varierade byggnadshöjder, takvinklar och fasadmateriell samt byggnaders placeringar.

Konsekvenser

Förslaget innebär ökad skugga i jämförelse med dagens bebyggelse då skolan tillåts en högre höjd än kringliggande bostadshus. Höjdskillnaden bedöms som mindre avvikande med hänsyn till den begränsade skuggning som den nya skolbebyggelsen orsakar. Det är framför allt fastigheten Tummarp 1:65 som berörs av bebyggelsen. 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 största skuggpåverkan faller inom fastigheten Tummarp 1:65. Den planerade bebyggelsen medför viss skuggning på omkringliggande byggnader och omgivning under olika tidpunkter. Befintliga bostäder och utemiljöer norr/nordost om planområdet påverkas till viss del, delvis under dagen och delvis under eftermiddag/tidig kväll. Framför allt är det fastigheten med den gamla handelsträdgården som påverkas. Boende utmed östra sidan av Boråsvägen bedöms påverkas av den nya bebyggelsen endast i liten utsträckning under eftermiddag/kväll. Den planerade bebyggelsens skuggning påverkar därmed endast under en

begränsad tid och är jämförbar med skuggning från befintlig byggrätt och därmed vad som redan idag är tillåtet att bygga samt den vegetation som redan finns i området.

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

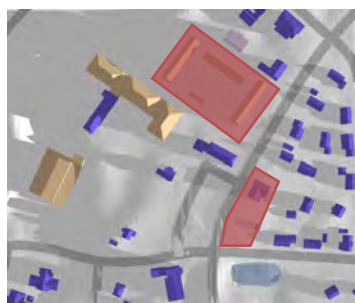
Idag finns behov av en elevkapacitetsökning och utbyggnation av Tummarpskolan för att möta det allmänna intresset. Avväganden mellan behovet av fler elevplatser kontra den begränsade skuggning som skolan orsakar har gjorts. Bedömningen är att detaljplanen inte skapar en betydande olägenhet för boende då skuggningen endast påverkar bebyggelsen norr om skolan under en begränsad tid på dygnet.

I studien nedan visas en rosa byggnad på fastighet Tummarp 1:207, i anslutning till den före detta handelsträdgården. Byggnaden är inte befintlig utan är inritad utifrån beviljat bygglov.

Rödmarkerade områden undantas antagande.

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

Vårdagjämning 20 mars



07.00



13.00



17.00



18.00

20 maj



07.00



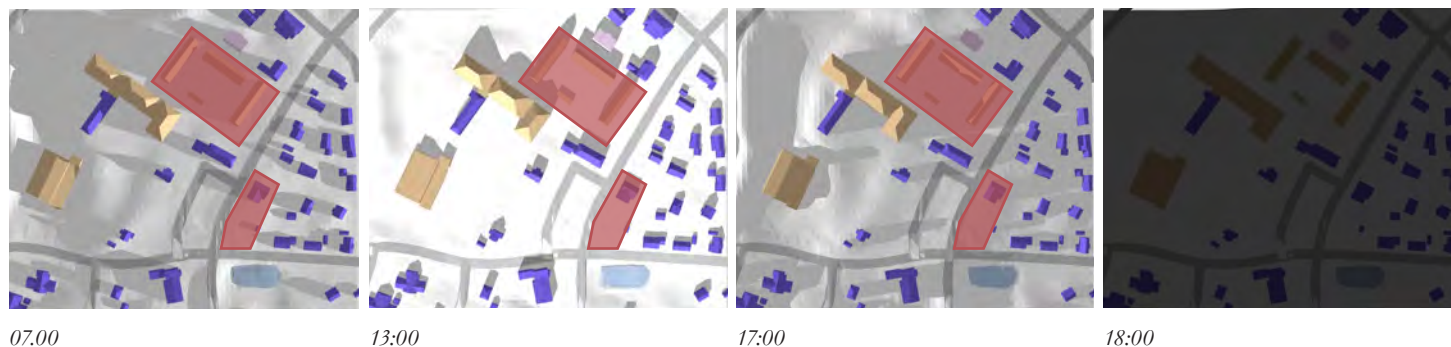
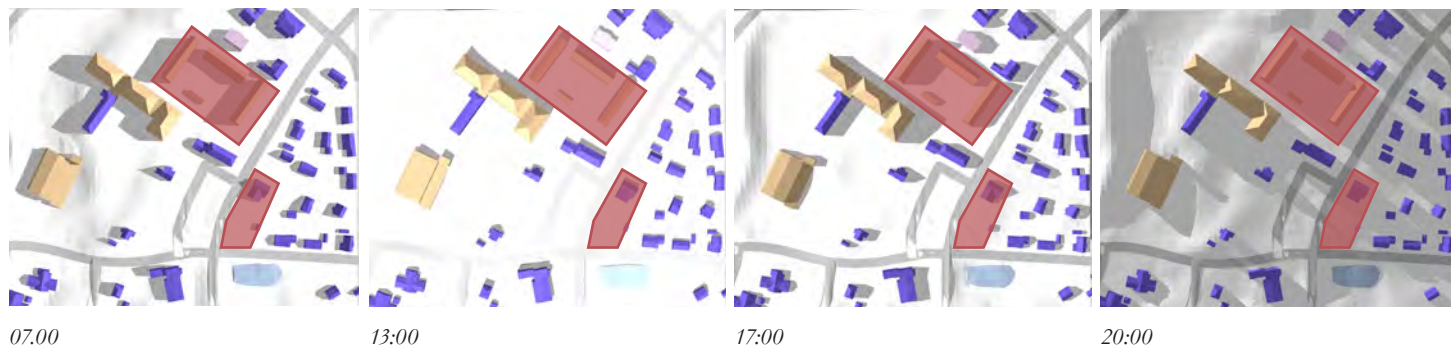
13.00



17.00



20.00



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö

Förutsättningar

Aktuellt planområde med Tummarpskolan i fokus är utpekat som en av två särskilt viktiga kulturmiljöer i Dalsjöfors. Utöver att miljön är särskilt utpekad så är även samtliga byggnader på skolområdet samt scoutstugan öster om Boråsvägen utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Detta med anledning av att de tillsammans skapar ett kulturhistoriskt sammanhang. Scoutstugan (byggnad D) undantas från antagande och förväntas antas istället senare.

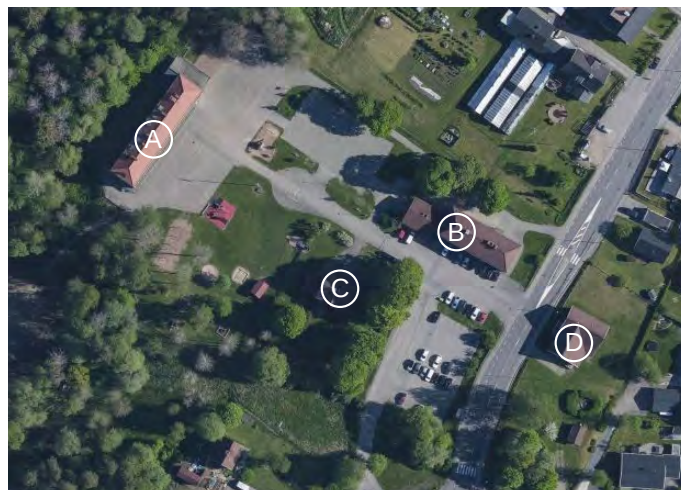
Miljön kring Tummarpskolan utgörs av ett flertal byggnader. Den äldsta byggnaden är den faluröda före detta folkskolan (byggnad D), belägen på den östra sidan av Boråsvägen och uppförd år 1850. Den användes efter 1947 som skolbespisning men fungerar idag som scoutstuga. I miljön ingår också den före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

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 samtliga byggnader inom planområdet med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i plankartan.



Översiktlig bild med utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader, markerade med bokstäverna A-D. Byggnad D ingår inte i aktuellt planområde.



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. Byggnaden ingår inte i aktuellt planområde.

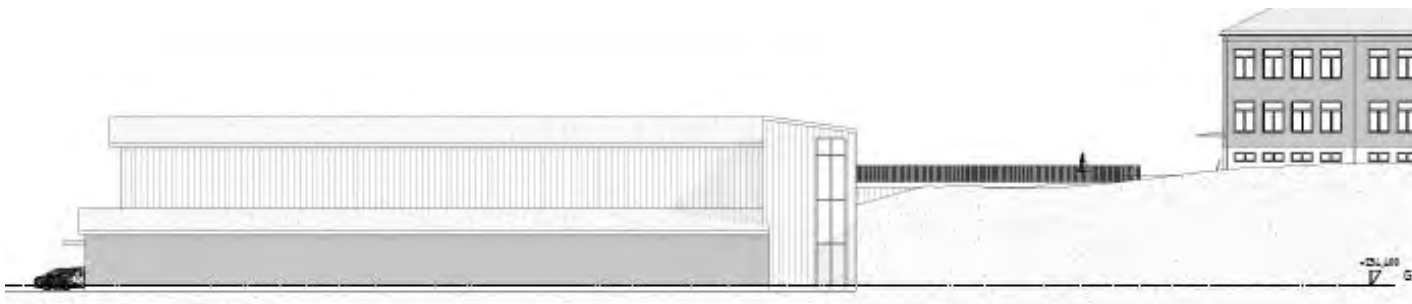


Illustration som visar den föreslagna idrottshallen till vänster och befintlig huvudbyggnad till höger i bild. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.



Illustration som visar föreslagen tillbyggnad till höger i bild och den befintliga huvudbyggnaden till vänster. Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnader kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.

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 finns anledning till ingrepp i byggnaderna för att möjliggöra en skola som är bättre anpassad till dagens förutsättningar. Till exempel kan igensättande av fönster på gaveln mot sydost på den före detta kommunbyggnaden (byggnad B) bli aktuellt för att åstadkomma en bättre ljudmiljö. Förändringarnas art hanteras närmare i bygglovsskedet och med hänsyn till varsamhetsbestämmelserna.

De befintliga byggnaderna vid Tummarpskolan utgör tillsammans en skolmiljö som speglar de olika årtiondena. Den nya skolbebyggelsen har således möjlighet att addera ännu ett tillägg där de tillkommande byggnaderna får möjlighet att representera vårt nuvarande årtionde. Genom ett samspel mellan ny och befintlig bebyggelse finns förutsättningar att stärka skolmiljöns nuvarande och framtida identitet.

Gator och trafik

Trafikflöden

Förutsättningar

Planområdet omges av en statlig väg, Boråsvägen (väg 1701) med Trafikverket som väghållare samt Häglaredsvägen som är enskild väg och 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 de planerade bostäderna ingick. Bostäderna förväntas antas senare i en separat detaljplan. Utredningen ger därmed ett samlat resultat utifrån båda detaljplanernas påverkan på trafiknätet. Underlag för utredningen är en åtgärdsvalstudie (ÅVS) som togs fram av Trafikverket 2017 samt en tidigare trafikutredning 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

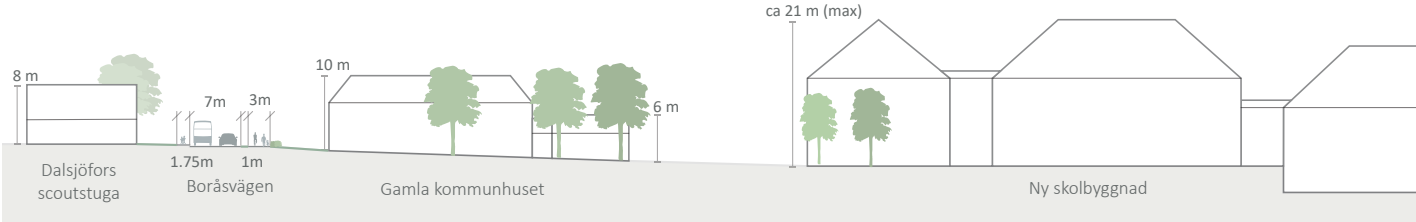


Illustration som visar befintlig och ny bebyggelse samt föreslagen trafiklösning på Boråsvägen. Illustrationen har ingen rättsverkan och byggnader kan även placeras och utformas på andra sätt enligt detaljplanen.

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.

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 vägavsnitten 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.

Planförslag

Planförslaget med utbyggnad av skolan samt tillkommande bostäder norr om planområdet innebär att bilalstringen ökar, 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 skapar planförslaget förutsättningar för att åtgärderna ryms inom planområdet. Bland annat breddas

vägområdet 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

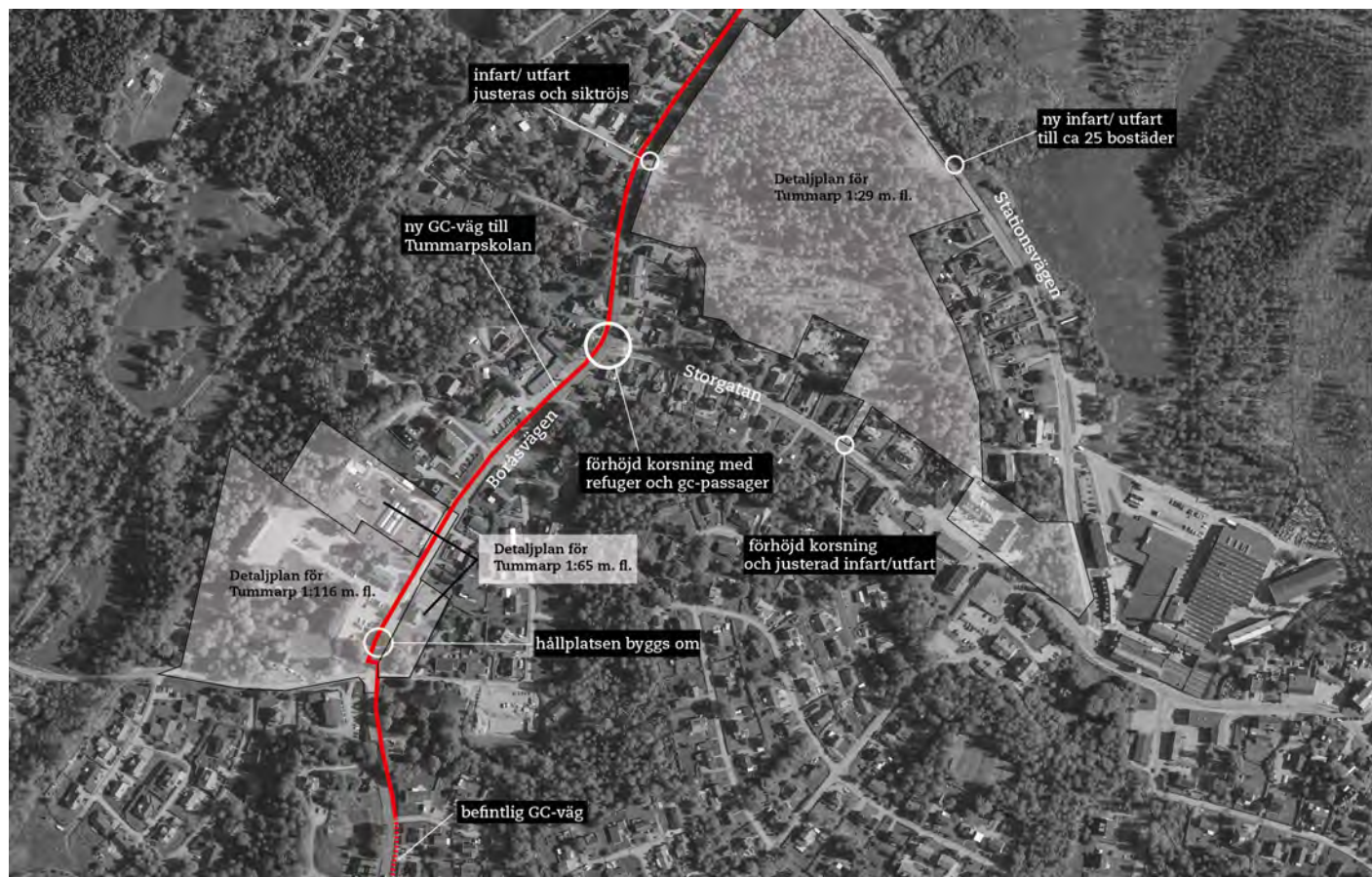
Då planförslaget innebär ökade trafikflöden har trafikutredningen (Sweco, 2024-01-26) utrett detaljplanens påverkan på trafiksystemet. Enligt utredningen antas de planerade bostäderna i detaljplan för Tummarp 1:65 med flera att alstra 3,5 bilförflyttningar per bostad och vardagsdygn vilket totalt blir cirka 175 fordon/årsmedeldygn. Den tidigare handelssträdgårdens 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 allstring har gjorts och sammanfattas i tabellen på föregående sida.

Personalen beräknas uppgå till 150 personer. Andelen som kommer att använda bil för arbetsresan bedöms uppgå till 70 procent. Bland dessa 70 procent har utredningen inkluderat till exempel antagande om sjukfrånvaro, deltidarbetare samt att flera samåker vilket då innebär 180 bilförflyttningar.



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



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

Då den planerade skolan kommer att ha verksamhet för de lägre årskurserna i grundskolan kommer det troligen bli en förhållandevis stor andel som blir skjutsade. Även upptagningsområdets utbredning har betydelse. Här har gjorts ett antagande som innebär att ungefär var tredje elev blir skjutsad med bil. Varje elev som blir skjutsad innebär totalt fyra bilförflyttningar till och från skola per skoldygn. Skjutsresorna ger störst påverkan på trafiksituationen under morgonen till följd av att de är koncentrerade till skolstart.

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 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 skolorråde 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 Borås-



Föreslagna trafikåtgärder inom och intill planområdet. Gång- och cykelvägar visas i orange 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. Denna detaljplan skapar förutsättningar för att möjliggöra föreslagna funktioner.

vägen. I skogen väster om Tummarpskolan finns en rekreationsled med kombinerad gång- och cykelbana, Banvallen, men denna saknar koppling med skolan via Häglaredsvägen. I och med att Banvallen är klassad som rekreationsled så sker inte heller plogning och sandning under vintern.

Planförslag

Trafikutredningen (Sweco, 2024-01-26) föreslår ett antal åtgärder för att förbättra trafiksituationen, med ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet. Oskyddade trafikanter, alltså gående och cyklister, föreslås få större och tryggare utrymme längs vägarna. Boråsvägen väghålls av Trafikverket men delar av vägområdet ligger på kvartersmark, kommunal mark, och behöver därmed planläggas för att ge förutsättningar för de funktioner vägen kräver. I och med detaljplanen utökas vägområdet i plankartan för att skapa förutsättningar för samtliga funktioner som vägen kräver. Kommunen ser vidare över trafikhastigheterna i kommunen, däribland förbi Tummarpskolan i Dalsjöfors och där hastigheten ska sänkas till 30 kilometer i timmen.

Vissa av de föreslagna trafikåtgärderna är utanför planområdet vilka Trafikverket med vägrätt för Boråsvägen, behöver ta ställning till.

Boråsvägen

I området vid skolan och längs Boråsvägen mot centrala Dalsjöfors rör sig många oskyddade trafikanter varav många barn. I och med skolans utbyggnad väntas antalet oskyddade trafikanter öka markant varpå trafikförslaget innefattar förbättringar av gång- och cykelbanor, säkrare och fler gång- och cykelpassager samt hastighetssäkrande åtgärder.

Norr om skolområdet föreslås samma utformning med en tre meter bred kombinerad gång- och cykelbana på Boråsvägens västra sida och en 1,75 meter bred gångbana på den östra. Höjdskillnaden mellan gång- och cykelbanan och skolparkeringen tas upp inom ett område som maximalt blir fyra meter brett. Inom detta område blir det i huvudsak slänt men stödmur kan delvis komma att behövas. Slänten ligger inom det planlagda vägområdet.

En tre meter bred kombinerad gång- och cykelbana föreslås anläggas förbi skolans område på Boråsvägens västra sida.



Trafikförslag för hållplatslösning med enkel stopphållplats på Boråsvägen. Illustrationen har ingen rättsverkan och vägområdet kan utformas på andra sätt enligt detaljplanen. Trafikverket är väghållare.

Strax norr om korsningen med Häglaredsvägen föreslås gång- och cykelbanan byta sida till Boråsvägens östra sida för att ansluta med befintlig gång- och cykelväg. Området ligger utanför aktuellt planområde men tillräckligt vägutrymme för att möjliggöra gång- och cykelbana finns inom gällande detaljplan. Trafikutredningen föreslår att bredda området något österut men genom att istället nyttja ytor västerut inom tidigare planlagt vägområde undviks intressekonflikter med privata fastigheter. Stödkonstruktion och vägräcke behövs. Även sträckor norr om planområdet har studerats av beröda avdelningar inom kommunen och som visar att de finns tillräckligt stora ytor som går att nyttja för utbyggnad av gång- och cykelväg. En helhetslösning är viktig med hänsyn till flera pågående detaljplaner i området, se figur 3 på sida 13.

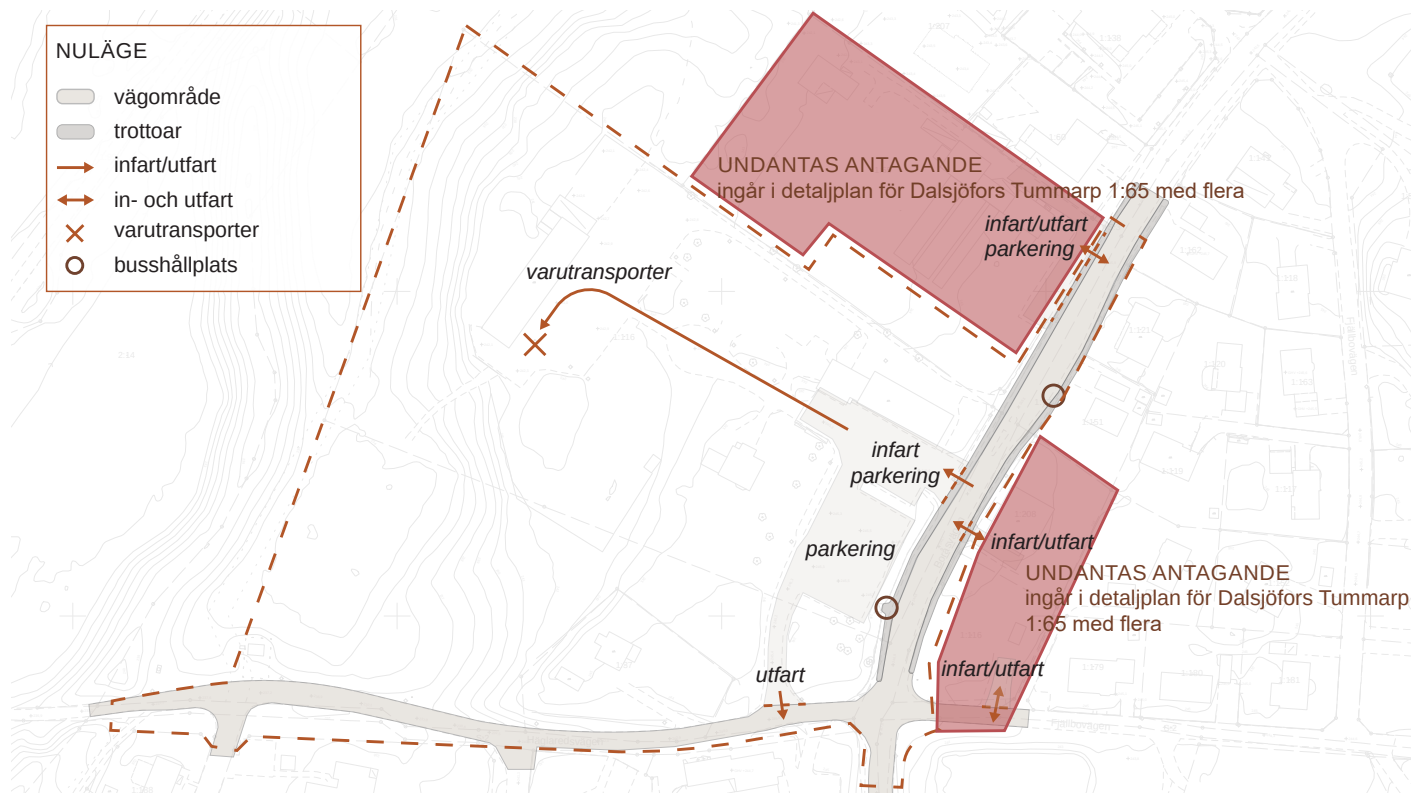
Häglaredsvägen

I planförslaget skapas förutsättningar för en tre meter bred gång- och cykelbana längs Häglaredsvägens norra sida. Trafikutredningen föreslår ett intrång på fastigheten Tummarp 1:72 då gång- och cykelbana helt saknas på sträckan i dagsläget. Stödkonstruktioner eller slänter kan behövas längs sträckan.

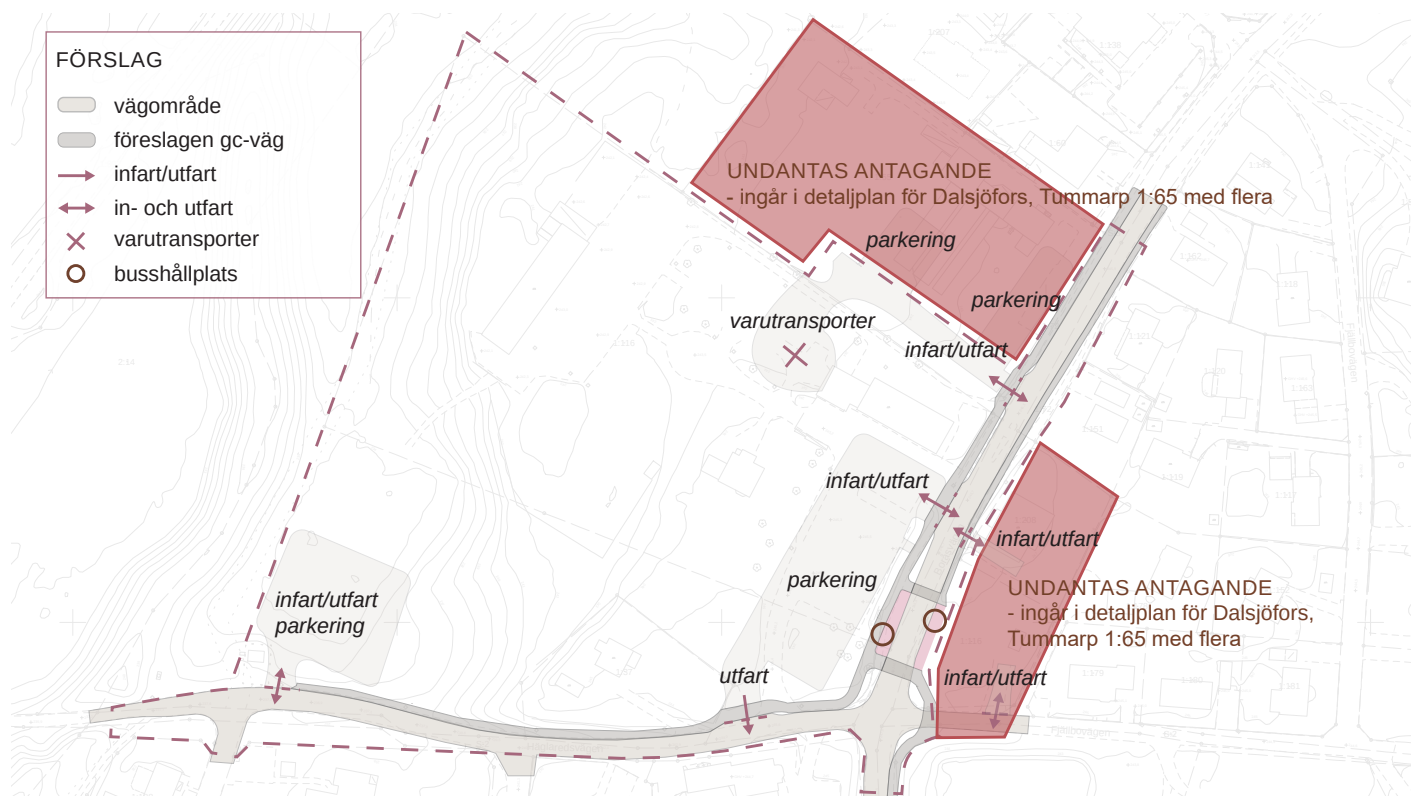
Till skillnad från trafikförslaget som presenteras i utredningen föreslås gång- och cykelväg att planläggas något söder om det som föreslås i utredningen. Detta med anledning av att det finns utrymme för även gång- och cykelväg i det som planläggs som gata. På så vis undviks större intrång på fastigheterna. Lokalförsörjningsförvaltningen ansvarar för eventuell utbyggnad av gång- och cykelvägen.

Konsekvenser

Gång- och cykelbana längs Häglaredsvägen föreslås i första hand från korsningen vid Boråsvägen och sedan fram till infarten vid den nya idrottshallen i höjd med Ängsbovägen. En gång- och cykelväg har även möjlighet att förlängas ytterligare cirka 180 meter längre västerut för att anslutas till befintlig gång- och cykelbana, Banvallen, väster om Tummarpskolan. Utifrån den trafikmängd som beräknas längs denna sträcka bedöms däremot behovet av en separat gång- och cykelväg till den föreslagna idrottshallen inte som nödvändig i dagsläget. Detaljplanen säkerställer därför inte att gång- och cykelvägen byggs ut i samband med skolans



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 buss hållplatsläge. Illustrationen har ingen rättsverkan och föreslagen trafiklösning kan utformas på andra sätt enligt detaljplanen.

byggstart. Istället ser Lokalförsörjningsförvaltningen till att skapa tillgängliga stråk genom skolgården och som ansluter till gång- och cykelvägen längs Boråsvägen. På så vis skapas förutsättningar för en trygg väg att ta sig till och från idrotts-hallen. Däremot skapar detaljplanen förutsättningar för att en gång- och cykelväg i framtiden ska kunna byggas ut om behovet uppstår.

I samband med detaljplanen avser Trafikverket och kommunen att i ett medfinansierings- och bevakningsavtal låta kommunen bygga ut gång- och cykelväg längs delar av Boråsvägen. Om avtalet godkänns börjar detta tidigast gälla från den dag detaljplanen fått laga kraft och 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 dyka upp 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.

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

Angöring och parkering

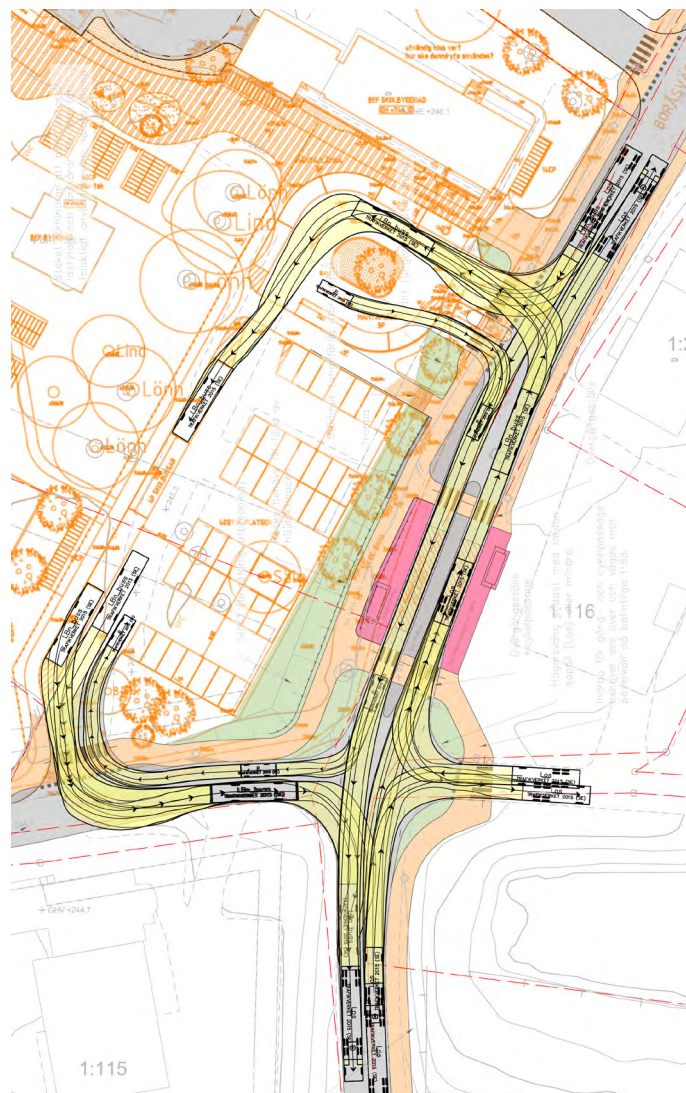
Förutsättningar

Tummarpskolan har idag infart från Boråsvägen och utfart till Häglaredsvägen, vilket gäller för både bil och skolbuss. Varutransporter till matsalen behöver idag köra genom centrala delar av skolgården för att sedan angöra intill befintlig huvudbyggnad. För fastigheten med den tidigare handelsträdgården är parkeringen placerad intill Boråsvägen vilket innebär att bilar i viss mån behöver backa ut i vägen.

Planförslag

För att undvika transporter till och från skolan över skolgården föreslås en gemensam infart med de nya bostäderna som förläggs på fastigheten Tummarp 1:65. Infarten till fastigheten Tummarp 1:65 föreslås därför flyttas söderut på Boråsvägen jämfört med befintlig infart för att hamna mellan Tummarpskolan och de planerade bostäderna. In- och utfarten korsar den föreslagna kombinerade gång- och cykelbanan längs Boråsvägen utan indrag för väntande fordon för att inte göra intrång på fastigheten Tummarp 1:65. Vändplats för varutransporter till skolan föreslås vidare placeras mellan tillkommande skolbyggnad och den befintliga vitputsade byggnaden. På så vis möjliggörs en trafiksäker av- och pålastning intill skolmatsal och andra aktuella funktioner samtidigt som en effektiv markanvändning utnyttjas. Den föreslagna infarten påverkar däremot en biotopskyddad allé. För att minimera riskerna att det uppstår skador på träden är det viktigt att vid byggnation skydda rötterna från skador. Se avsnitt ”Lagenligt skyddad natur” på sida 22 för närmare beskrivning.

Angöringsytan framför skolmatsalen behöver utformas så att fordon av typen lastbil, Lbn 12 meter, kan vända utan att köra in på skolgården. Ytan föreslås också avskärmas mot



Figur 4. Körspårsanalyser på och till/från Boråsvägen.

skolgården med staket för att hindra elever från att röra sig i området där tunga fordon backar. En sådan barriär kan även fungera avskräckande från att använda ytan till hämtning och lämning av barn. Detta kan även kompletteras med reglering/skyltning som hindrar obehörig trafik.

Angöring och utfart till Tummarpskolan föreslås ske dels via Boråsvägens västra sida och dels via Häglaredsvägen. I samband med utvecklingen av Tummarpskolan föreslås befintlig angöring utmed Boråsvägen att byggas om och anordnas med hämta-/lämnaplatser samt anordnas med trafiksäker parkeringsplats för skolbussarna.

Konsekvenser

Vid projektering är det viktigt att trafikföringen för ”lämna”-trafiken fungerar så smidigt som möjligt så att inga blockeringar uppstår som i sin tur kan skapa kö ut mot Boråsvägen. 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-utan och personalparkeringen. Kontrollen visar att trafikförslaget fungerar för de dimensionerande fordon som har testats.

Utbyggnaden av skolan innebär att fler parkeringar krävs. Personalparkering föreslås väster om Boråsvägen och intill föreslagen idrottshall med angöring från Häglaredsvägen. Detta innebär att ny infart/utfart tillkommer från Häglaredsvägen. Parkeringen intill idrottshallen samt parkering intill skolans infart, väster om Boråsvägen, möjliggör även en säker hämtning och lämning i direkt anslutning till skolområdet.

Antalet cykelparkeringsplatser som krävs för en grundskola utanför centrumzonen beräknas på följande sätt: 15 procent av antalet anställda och motsvarande 17,5 procent av antalet elever. Detta enligt Borås Stads Parkeringsregler. Antalet elever uppskattas till 700 och antalet personal uppskattas till 150. Det motsvarar 123 cykelparkeringsplatser för eleverna, respektive 23 för personalen. Det är viktigt för skolverksamheten att säker angöring möjliggörs i närheten av skolans entréer.

Bilparkering ska likt cykelparkering anläggas inom skolområdet och ska följa Borås Stads parkeringsregler. Antalet bilparkeringar ska beräknas på följande sätt för grundskola: 45 % av antalet anställda + 1 % av antalet elever. För 150 anställda och 700 elever ska därför minst 75 stycken bilparkeringar anläggas.

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.

Planförslag

Trafikverket planerar att bygga om flera hållplatser i Dalsjöfors, däribland Tummarpskolan och Storgatan. I trafikutredningen föreslås busshållplatsen vid Boråsvägen att istället ändras till en enkel stopphållplats för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter vid korsande av vägbanan till och från skolan. Åtgärden kan kompletteras med farthinder för ytterligare hastighetssäkring förbi området. En enkel stopphållplats har större kapacitet och bättre framkomlighet jämfört med en dubbel stopphållplats varför den föreslagna utformningen vid Tummarpskolan bedöms fungera bra.

I förordat alternativ med enkel stopphållplats föreslås tre meter breda hållplatslägen med breddökning till fyra meter för väderskydd (enligt Västtrafiks standardutförande). Genom hållplatsläget går 3,25 meter breda körfält i enlighet med



Föreslagen utformning med enkel stopphållplats.

kravställning i VGU för att förhindra att cyklister försöker passera en stillastående buss i hållplatsläget och en två meter bred mittrefug för övergångsställen i norr och söder samt cykelpassage i söder. En genomgående kombinerad gång- och cykelbana passerar väster om hållplatsläget och avskiljs från hållplatsen med räcke. Ett räcke föreslås även på utsidan gång- och cykelbanan på grund av höjdskillnader och resulterande slänt eller stödmur mot skolans personalparkering. Lösningen innebär ett bredare vägområde än dagens lösning vilket behöver anpassas i ny detaljplan.

Konsekvenser

Föreslagen sektion gör som mest cirka 4,0 meter större intrång på fastigheten Tummarp 1:116 öster om hållplatsläget 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 av en varierad utemiljö med öppna ytor, mindre skogsdungar samt buskage och alléer. Vegetationen bidrar till en variation av både växt- och djurarter som är positivt för områdets biologiska mångfald. Den vegetation som finns på skolgården är viktig för barnens vistelse utomhus då den bidrar med variation för lek men även tillför skugga och temperatursänkning under varma dagar.

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.

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.

Påtagligt naturvärde - klass 3

- » Ett av naturvärdesobjekten (objekt 1 i figur 5) utgörs av en allé bestående av fyra grova till mycket grova lönnar och en mycket grov lind. Linden och en av lönnarna är hålträdd.
- » Ytterligare en allé finns inom området (objekt 2 i figur 5) och utgörs av fyra grova till mycket grova lönnar, varav en är ett hålträdd. Utanför allén finns även en närstående lönn som är ett så kallat jätteträd.
- » I den västra delen av planområdet finns en luckig blandlövsskog (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 kjolgranar, grov björk och grov säl. Det är mycket allmänt med död ved. Inom området finns flera hålträdd, 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 hålträdd.
- » Sälgbuskaget (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.
- » 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.



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.



Figur 6. Skyddsvärda träd inom planområdet

- » 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. Lövsjungen (objekt 3 i figur 5) utgör troligen födosöks- och övervintringsområde för groddjuren.
- » Inom inventeringsområdet identifierades sju skyddsvärda träd tillhörande skyddsklasserna grovlek och hålträdd (se figur 6). Av träden tillhör fyra kategorin hålträdd 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

Planförslaget avser att bevara och skydda flera av de naturvärden som finns inom planområdet. Detta görs bland annat genom skyddsregleringar i plankartan med avseende på biotopskyddade alléer, skyddsvärda träd samt höga naturvärden i de västra delarna av planområdet.



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

Konsekvenser

Med anledning av att mindre hackspett och entita häckar i närområdet och där skogen inom och intill planområdet kan ingå som en del i ett eller flera revir för arterna har en artskyddsutredning utförts (Svensk naturförvaltning, 2023-10-02). Utredningen har undersökt 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 föreslås skydds- och kompensationsåtgärder. Genomförandet av åtgärderna innebär att förutsättningarna för arten fortsatt bedöms som goda, se avsnitt *Kompensationsåtgärder*. Landskapet i stort bedöms i och med åtgärderna fortsatt hålla så stora arealer födosöksområden och potentiella häckningsbiotoper att livsmiljöns ekologiska funktion upprätthålls även efter en eventuell exploatering i områdena. Denna detaljplan bedöms dessutom ha en försumbar påverkan på lokal nivå med hänsyn till att den areal som kommer exploateras är liten i ett landskapsperspektiv samt att planförslaget reglerar nedtagning av träd.

I samband med detaljplanen och de två andra pågående projekten i området har dialog förts för att ta ett helhetsgrepp kring aktuella åtgärder. Syftet är att vidta de mest gynnsamma åtgärderna och i möjligaste mån minimera påverkan på träden och fåglarna i omgivningen. Med de föreslagna

åtgärderna förbättras kringliggande skogsområden ur naturvårdssynpunkt och värdena kan på så sätt bibehållas över tid i närområdet.

För att minska påverkansgraden på arterna har detaljplanen utformats så att påverkan blir så liten som möjligt och förlust av värden ska i den mån det går ersättas genom skydds- och kompensationsåtgärder. För att undvika otillåten störning bör avverkning av skog, markarbeten eller annan verksamhet som kan påverka fåglarna negativt ske utanför häckningstid för samtliga förekommande arter, vilken infaller från slutet av mars till slutet av augusti.

Förslaget innebär även påverkan på en av de biotopskyddade alléerna vilket förklaras under rubriken ”Lagenligt skyddad natur” på sida 22.

Det nordvästra utredningsområdet ligger utanför planområdet och påverkas inte av förslaget.

Kompensationsåtgärder

Kompensationsåtgärder ska utföras för nedtagning av träd i biotopskyddad ensidig allé. För att inte minska antalet träd och därmed biotopskyddade alléer ska träd återplanteras i allén. Kompensationen föreslås bestå av återplantering av ensidig trädallé, längs med fastighetsgränsen mellan Tummarpskolan och den före detta handelsträdgården. Målsättningen är att trädallén återigen ska utgöra en sammanhållen och fungerande allé. Detta med undantag för

den infart som föreslås anläggas mellan träden. Kompensationsåtgärder ska vara utförda senast i samband med exploateringsens färdigställande. Borås Stad, i form av Lokalförsörjningsförvaltningen, ansvarar och bekostar framtida drift och underhåll av platsen för kompensationsåtgärder.

Kompensationsåtgärder ska även genomföras för att motverka negativa effekter på lämpliga levnadsmiljöer för mindre hackspett och entita på landskapsnivå. Med hänsyn till de tre pågående projekten i Dalsjöfors tas en större yta av lämpliga levnadsmiljöer för arterna i anspråk än vad som finns tillgängligt inom planområdet. Av den anledningen har ett område, lämpligt för biotopstärkande åtgärder, pekats ut utanför planområdet. Området har pekats ut i samråd med Borås Stads berörda förvaltningar. Åtgärder utanför planområdet kommer innebära en kvalitetshöjning för arterna i området och ämnar bibehålla landskapets ekologiska funktion för arterna. Åtgärder ämnar bidra med ökad mängd död lövved i landskapet. Kompensationsåtgärder ska vara utförda senast i samband med exploateringsens färdigställande. Borås Stad, i form av Lokalförsörjningsförvaltningen, ansvarar för att kompensationsåtgärder blir utförda. Kompensationsåtgärder som planeras utanför planområdet ska ske i samråd med Tekniska Förvaltningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har efter granskning 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.

Åtgärder har tagits fram genom rekommendationer från Svensk Naturförvaltning samt i samråd med Borås Stads berörda förvaltningar och presenteras nedan. Åtgärder gäller för exploateringen av denna detaljplan.

- » Återplantering av nedtagna träd i biotopskyddad allé.
- » För att kompensera för förlusten av tillgänglig livsmiljö för fåglar och öka mängden död ved i landskapet kommer cirka 15 lövträd ringbarkas inom föreslaget område, se figur 7.
- » Nedtagna träd föreslås lämnas i närområdet som död ved, likt exempelvis lågor och högstubbar.
- » Söder om Fjällbovägen finns en damm vid vilken det lever salamandrar och eventuellt andra groddjur. För att förbättra deras förutsättningar föreslås stammar från nedtagna träd att placeras nära dammen.

Planförslaget bedöms inte ha någon betydande påverkan på groddjuren. Istället har skogspartiet närmst dammen bättre förutsättningar att utgöra en god miljö.



Figur 7. Kompensationsåtgärder genom ringbarkning utförs inom utpekat område.



Figur 8. Biotopskyddade och i övrigt skyddsvärda befintliga träd inom planområdet.

Borås Stads skogsbruksplan för den tätortsnära skogen i Dalsjöfors ämnar att på sikt främja en ökad andel lövskog i området. Detta kommer på sikt bidra till en positiv bevarandestatus för lövskogsknutna arter.

Lagenligt skyddad natur

Förutsättningar

Norr om Tummarpskolan, mellan fastigheterna Tummarp 1:116 och den gamla handelsträdgården växer en ensidig allé. Allén utgörs av fyra lönnar samt en stubbe. Träden är grova till mycket grova och ett av träden är ett hålträd. Även intill den befintliga skolparkeringen växer en ensidig allé bestående av fyra lönnar och en lind. Träden är grova till mycket grova och två av träden är hålträd med naturliga håligheter. Båda alléerna är därmed biotopskyddade enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken.

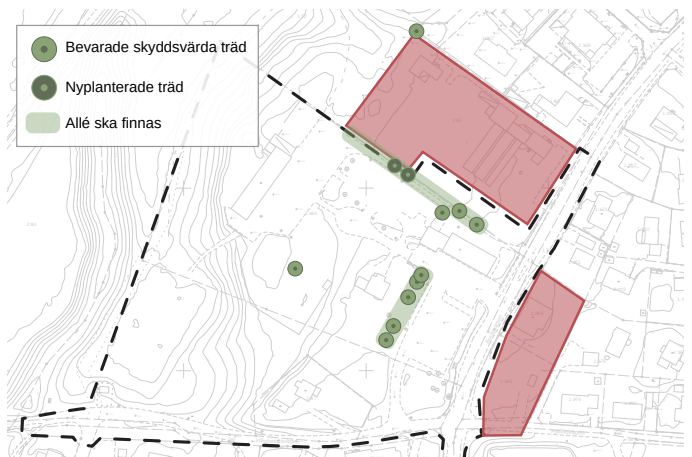
Planförslag

I plankartan har områden med biotopskyddade alléer samt skyddsvärda träd reglerats med skyddsbestämmelser för att tydliggöra, bevara och i vissa fall återskapa dessa naturvärden.

Konsekvenser

I samband med skolans utbyggnation riskerar några 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.

Placeringen av ny skolbyggnad på den norra delen av skolans tomt, intill den före detta handelsträdgården, har resulterat i behovet att ta ner två lönnar, numrerade 1 och 2, se figur 8. Lämplig placering och utformning av skolbyggnaderna med tillhörande utemiljöer och varutransporter har utretts för



Karta över bevarade och återplanterade träd.

att finna mest lämpliga lösning. Förslaget som därmed tagits fram syftar att till viss del skapa sammanhållna byggnader med utemiljöer mellan huskropparna som inte ska upplevas som trånga och vilka ska vara överblickbara. Förslaget har även för avsikt att skapa säkra och bilfria utemiljöer, varpå infart för varutransporter till skolan samt vändplats föreslås intill den befintliga allén i den norra delen av skolområdet. Infarten föreslås därmed nyttjas både för varutransporter till skolan men även som infart till de föreslagna bostäderna på den före detta handelsträdgården. Till följd av tillkommande skolbyggnader riskerar således två av träden i den norra allén att behöva tas ned då trädens rötter och trädskronor riskerar att kraftigt skadas under byggnationen av bland annat schaktning, skador i trädskronorna och hårt kompakterad jord. Dessa träd ska återplanteras. De nya träden planteras med samma c/c-avstånd, cirka nio meter, likt den befintliga allén. C/c-avstånd innebär avstånd mellan trädens mittpunkter. 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. För 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.

De två resterande träden i allén bedöms även de att kunna påverkas av förslaget med anledning av den infart som föreslås intill allén. Dessa kan komma att påverkas framför allt av schaktning och hårt kompakterad jord. För arbete i rotzon bör så försiktig schaktmetod som möjligt föreskrivas. Om arbete måste ske inom trädets droppzon ska ingrepp likt att skrapa, slita av eller kapa av grova rötter undvikas. 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



Bild med befintlig trädallé intill den tidigare bandelsträdgården där nu bostäder föreslås i detaljplanen för Tummarp 1:65 med flera. Intill allén föreslås en ny infart. De två främre träden anses bevaras.

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.

Intill allén finns även ett skyddsvärt träd, ett jätteträd i form av en lönn, vilket är markerat med ett A i figur 6. Inriktningen i detaljplanen är att trädet ska stå kvar. Det är därför viktigt att vid projektering av den nya infarten och vändplatsen se till trädets placering för att därmed undvika en negativ påverkan på det befintliga jätteträdet. För eventuellt arbete inom rotzon gäller samma rekommendationer som för den biotopskyddade allén.

Allén utmed den befintliga skolparkeringen bedöms inte att påverkas negativt av förslaget och ska bevaras.

Rekreationsområden

Förutsättningar

I Dalsjöfors finns många natur- och rekreationsområden som är av stort värde för boende och arbetande i området. Bland annat finns Mulleskogen tillgänglig inom cirka 300 meter från Tummarpskolan, där skolan har två skolskogar. Här finns bra platser för naturstudier och även två grillplatser.

Genom Mulleskogen sträcker sig Mulleslingan vilken är 1,5 kilometer. Väster om planområdet finns ett grönområde med rekreationsstråk.

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

Rekreationsområdena 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 de föreslagna bostäderna ingick. Bostäderna förväntas antas senare i en separat detaljplan. Utredningen ger därmed 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. Planområdet har förhållandevis stora höjdskillnader från cirka 231 till 246 meter över havet. Grundvattenytan

har uppmätts till 1,3 meter under markytan vid släntbotten i nordvästra delen av området, vilket motsvarar grundvattennivån 229,7 meter över havet. I resterande grundvattenrör som finns ovan slänkrönet har inget grundvatten påträffats. Det innebär att grundvatten har inte påträffats ovan nivåerna 229,7 meter till 237,3 meter över havet.

Planförslag

Med anledning av skolans framtida utveckling avser detaljplanen att möjliggöra en flexibel byggrätt för skolområdet som kan möta även framtida behov.

Konsekvenser

Stabilitetsberäkningarna i den geotekniska utredningen har därför 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 slänkrön. Tillfredsställande åtgärder behöver upprättas vid suterränglösningar samt vid byggnation närmare än två meter från slänkrön. 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 som planbestämmelse.

Fornlämning

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett utpekat fornminne i den södra delen av skolgården. Enligt Riksantikvarieämbetet har det tidigare legat en stuga tillhörande hembygdsföreningen på platsen. Stugan finns inte längre kvar på platsen då den flyttats. Stugan ska från början ha använts som soldattorp och varit uppförd omkring slutet av 1700-talet/början av 1800-talet.

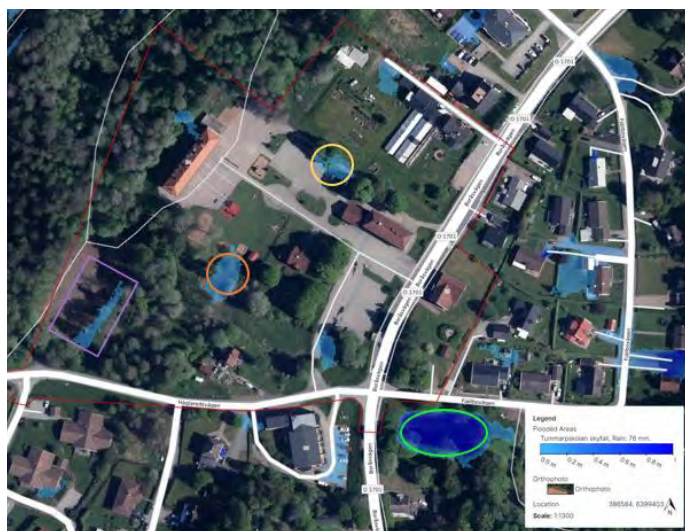
Planförslag och konsekvenser

Enligt dialog med Länsstyrelsen behövs ingen arkeologisk åtgärd avseende denna stuga.

Hälsa och säkerhet

Översvämning och skyfall

En skyfallsutredning har utförts i samband med dagvattenutredningen och skyfallsutredningen har kompletterats i ett separat PM inför antagande (Tyréns, 2024-06-28). Utredningen har utgått ifrån det tidigare planområdet där även de föreslagna bostäderna på den före detta handelsträdgården ingick samt de östra delarna om Boråsvägen. Bostäderna och de östra delarna förväntas antas senare i en separat detaljplan. De åtgärder som rekommenderas för dessa områden presenteras i antagandet för detaljplanen för Tummarp 1:65 med flera. Både Samhällsbyggnadsförvaltningen och konsulten som utfört utredningen gör bedömningen att det går bra att



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

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

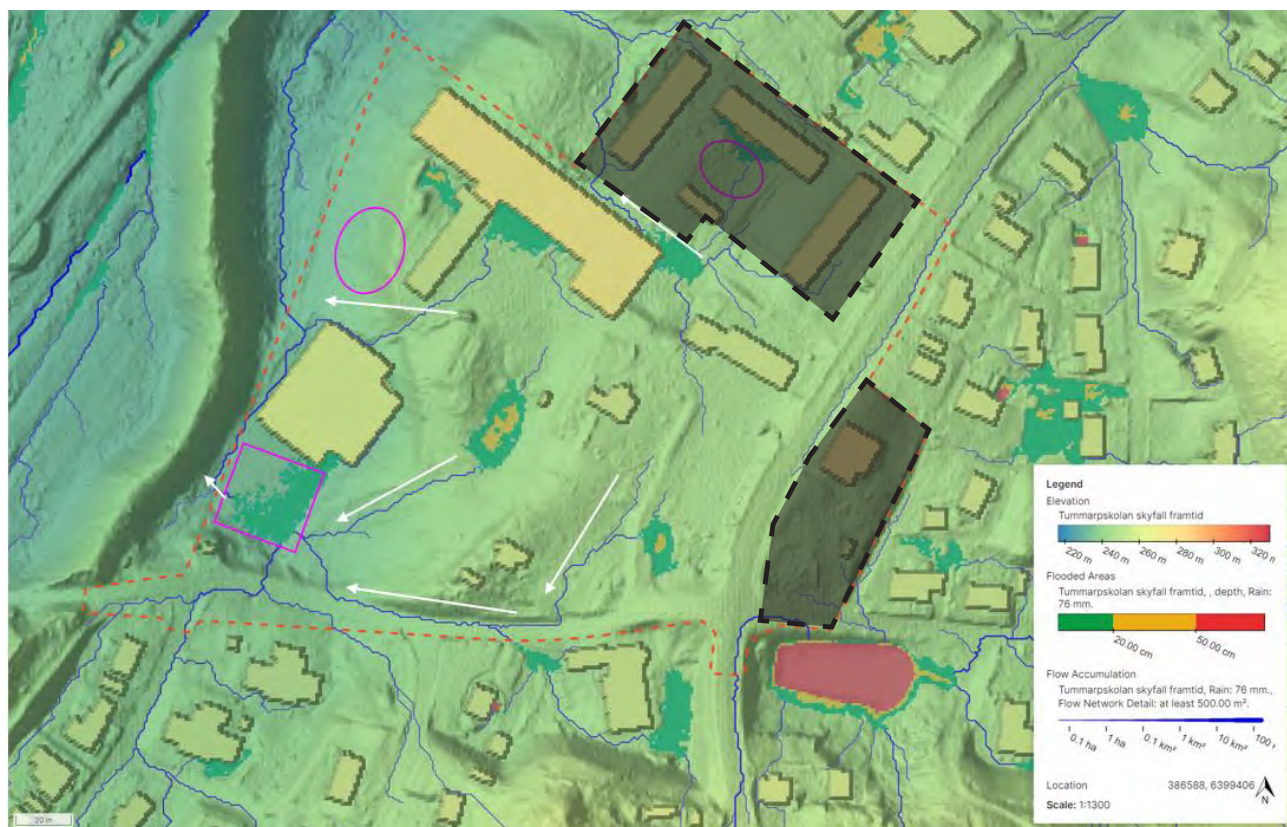
Idag utgörs marken inom planområdet till stor del av grönska men även stora ytor hårdgjord mark. Utredningen visar tre ytor inom utredningsområdet som är särskilt utsatta för översvämning vid ett 100-årsregn och som pekas ut i figur 9 (2024-06-28). I figuren syns även att dammen söder om

Fjällbovägen riskerar översvämmas men bedöms inte påverka aktuellt planområde. För skyfallsberäkningar har avrinningsområden tagits fram som täcker in hela planområdet samt de två områden som antas i senare skede. Totalt ingår aktuellt planområde i två avrinningsområden. Dessa sammanfaller generellt med avrinningsområden för dagvatten. Recipient för avrinningsområdena är Rångedalaån.

Planförslag

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

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 parkering sydväst om skolan och naturområde väster om skolan. För avledning rekommenderas viss styrning för att säkerställa att avrinningen inte påverkar kringliggande områden utan når recipient (Tyréns, 2024-06-28). 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.



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). Svartstreckade områden utgår för att antas senare.

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

Utöver genomsläpplighet har även ett område som reglerar att en viktig avrinningsväg, mellan befintlig huvudbyggnad och ny idrottshall, inte får blockeras säkerställts i plankartan. Plankartan reglerar även att lågpunkten intill den föreslagna idrottshallen förblir lägre än Häglaredsvägen genom att markhöjden begränsas till en högsta marknivå. Lågpunkten rekommenderas att i utredningen nyttjas som översvämningssyta genom att utforma den föreslagna parkeringsytan med exempelvis kantsten. På så vis förhindras även att skyfall rinner ut på Häglaredsvägen istället för vidare västerut mot naturområdet.

Skyfallsåtgärderna inom planområdet ska fördröja en viss andel vatten. Fördröjningsvolymen från skolans fastighet blir cirka 50 kubikmeter. Den föreslagna parkeringen i sydvästra delen av skolområdet kan användas för fördröjning då den är en del av de naturliga rinnvägarna i området. Den befintliga grusplanen på ungefär samma ställe är en lågpunkt i dagsläget dit vattnet rinner. Hela parkeringen kan användas för fördröjning genom att sänkas ner något och tillåtas översvämmas vid 100-årsregn.

På skolgården finns en lågpunkt som i dagsläget översvämmas vid större regnhändelser. Den kan byggas bort eller minskas i samband med exploatering av skolans område och avtappas mot sydvästra delen av planområdet. Volymen som byggs bort behöver då fördröjas på annan plats inom planområdet. Volymen som i så fall tillkommer är upp till 50 kubikmeter beroende på hur stor del av lågpunkten som byggs bort.

Då det totala fördröjningsbehovet är cirka 100 kubikmeter för skolans område om lågpunkten byggs bort rekommenderas översvämningssdjupet att hållas till 10-15 centimeter. Detta är fördelaktigt för att minska risk för skador på fordon på parkeringen samt för fortsatt tillgänglighet för blåljuspersonal. Arean på parkeringen är cirka 930 kvadratmeter vilket ger en möjlig fördröjningshållande volym på cirka 140 kubikmeter beroende på översvämningssdjupet. Då fördröjning av skyfall är en förutsättning för den nya exploateringen så säkerställs det i plankartan att fördröjning av skyfall ska hanteras inom kvartersmarken.

- » För skolområdet ska det totalt fördröjas 50-100 kubikmeter, beroende på om befintlig lågpunkt byggs bort eller inte.

Då det inte är ett krav att bygga bort den nämnda lågpunkten inom skolområdet så säkerställs därför att minst 50 kubikmeter ska fördröjas inom kvartersmarken. Genom att markhöjden regleras för föreslagen fördröjningsyta, i det sydvästra hörnet, säkerställs däremot att det finns möjlighet att fördröja hela volymen om 100 kubikmeter.

Konsekvenser

Skolverksamheten bedöms enligt kommunen utgöra en samhällsviktig verksamhet. Skyfallsutredningen har utgått ifrån ett 100-årsregn vilket Samhällsbyggnadsförvaltningen anser är tillräckligt.

Översvämningen är enligt Scalgo Live under 20 centimeter, vilket inte bedöms innebära problem för tillgänglighet till skolan. 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 när recipient. Styrning kan ske på flera sätt och avgörs lämpligen i senare skede utifrån de förutsättningar som gäller då. (Tyréns, 2024-06-28).

Genom en reglering av markhöjden intill Häglaredsvägen undviks att det ökade flödet på skolområdet riskerar att leda till att flödet som rinner mot parkeringen på skolområdet rinner över mot Häglaredsvägen.

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 ifrån byggnader. För att eventuellt hantera befintliga lågpunkter krävs korrekt höjdsättning. Det är även rekommenderat att säkerställa att vattnet kan ta sig någonstans efter att lågpunkten eventuellt har ändrats via höjdsättning så att volymen i dagens lågpunkt vid större regn (skyfall) kan kompenseras för på annan plats inom utredningsområdet. Med plankartans säkerställande av planbestämmelser, med hänsyn till skyfall, bedöms området kunna hantera såväl skyfall som översvämning.

Vid projektering av skolbebyggelsen ser Lokalförsörjningsförvaltningen till att noggrant reglera och utforma markytornas höjdsättning för att minska eller eliminera risken för översvämning och stående vatten. Det är också avgörande att säkerställa att dagvattnet kan rinna ytligt på marken mot låglinjerna för att skydda både byggnader och översvämningsskänsliga anläggningar. Vid eventuell blockering av befintliga avrinningsvägar på grund av nybyggnation

är det nödvändigt att skapa nya låglinjer där dagvattnet kan ledas bort från byggnaderna. Ny höjdsättning av marken samt färdig golvnivå för den nya byggnaden anpassas för att minimera risken för okontrollerad översvämning.

Med hänsyn till de planbestämmelser som finns i plankartan och som reglerar hanteringen av skyfall har bygglov och inspektion 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 försämrats. Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status. Kemisk status är grundad på EU:s gemensamma miljökvalitetsnormer, och består av en lista med prioriterade ämnen. Den ekologiska statusen bestäms utifrån de hydromorfologiska, fysikalisk-kemiska och biologiska faktorerna. 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 Anke-

dammen 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. 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 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 skolan samt bostäderna och de östra delarna om Boråsvägen som antas i senare skede. Anledningen är att kolla på området ur ett större perspektiv. Utifrån beräkningar i StormTac och generell bedömning av planerad

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)

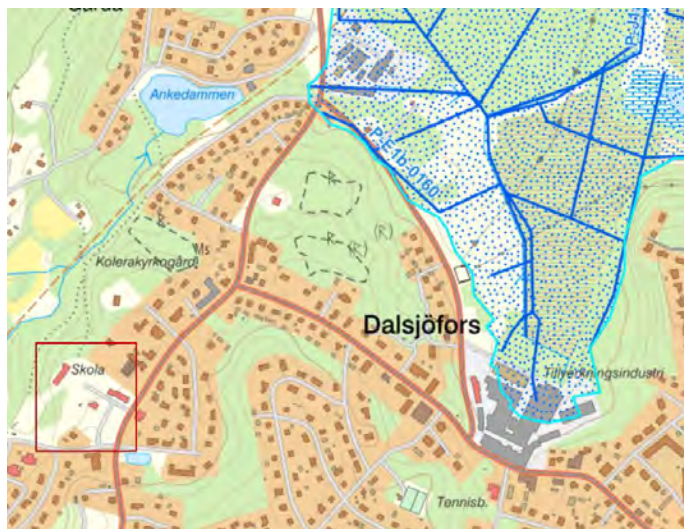
Före exploatering		Efter exploatering med rening	Borås Stads riktvärden	
P	91	42	P	-
N	1300	1200	N	-
Pb	3.2	1.9	Pb	7
Cu	11	6.9	Cu	16
Zn	25	17	Zn	66
Cd	0.19	0.12	Cd	0.2
Cr	3.8	2.7	Cr	5
Ni	2.1	1.5	Ni	4
Hg	0.018	0.012	Hg	-
SS	12000	12000	SS	25000
Oil	270	67	Oil	1000
PAH16	0.18	0.073	PAH16	-
BaP	0.011	0.0076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

Samtliga föroreningsmängder förutom suspenderat material (SS) minskar 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.

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 31 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 planområdet 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).



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

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 miljö kvalitetsnormerna påverkas negativt. Skyddsbestämmelserna för vattentäkten ska följas och därmed påverkas inte miljö kvalitetsnormerna.

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 mfl. 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 miljö kvalitetsnormer (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 tillåts i detaljplanen.

Buller

Förutsättningar

Borås Stad omfattas av miljö kvalitetsnormer för buller. Miljö kvalitetsnormen är en målsättningsnorm som enligt förordningen innebär att: ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”.

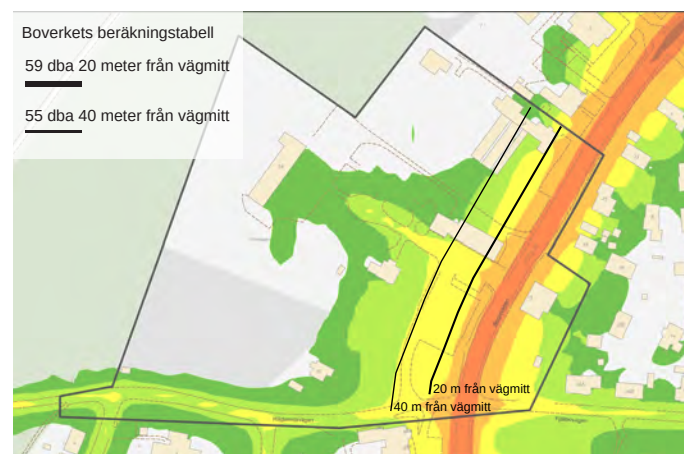


Bullerkartering som visar ekvivalent ljudnivå, bullerkälla från väg, 2022.

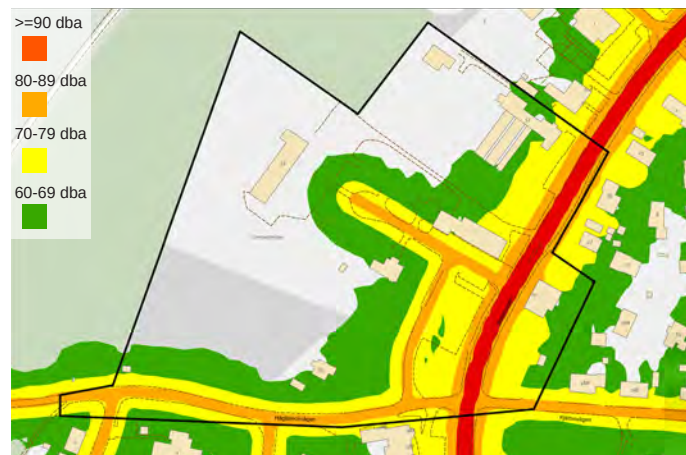
Borås Stads översiktliga bullerkartering från 2022 visar att delar av planområdet är bullerutsatt från Boråsvägen. Naturvårdsverket släppte 2017 en vägledning med riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. Vägledningen anger att de delar av skolgården som är avsedda för lek, pedagogisk verksamhet samt vila ska ha en ekvivalent ljudnivå som understiger 50 dBA och en maximal ljudnivå som understiger 70 dBA. Det är däremot upp till kommunerna att avgöra hur stor andel av utevistelseytorna som ska klara riktvärdena. Borås Stads miljö- och konsumentnämnd tog 2018 ett beslut om att minst 75 % av de delar av skolgården som är avsedda för lek, pedagogisk verksamhet och vila ska uppfylla naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård.

Planförslag

Borås Stads kartering visar att tillräckligt stora ytor inom skolgården understiger 50 dBA. Närmst Boråsvägen är däremot bullernivåerna högre. För skolan innebär detta att byggnader och utevistelsemiljöer ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras enligt naturvårdsverket. Bestämmelse för detta har införts i plankartan. De ekvivalenta ljudnivåerna bedöms därmed inte utgöra en problematik för den skolanvändning som planen tillåter. Maxvärdena för skolområdet uppnår idag värden



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



Bullerkartering som visar maxvärde, bullerkälla från väg, 2022.

över 70 dBA inom begränsade delar av skolans användningsområde. Bedömningen är däremot att tillräckligt stora ytor inom skolgården understiger 70 dBA. Detta framför allt med anledning av att parkeringsytor planeras inom de högre ljudnivåerna samt att den nuvarande infarten för varutransporter kommer stängas av. Istället kommer en ny infart byggas som inte går lika långt in i området.

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

	≤	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	ca. 7 000 fordon/dygn år 2045			58	69	70	71	
 6 000	61	63	65	67	68	69	70	71	
 5 000	60	4 620 fordon/dygn med föreslagen exploatering					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.

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 planförslaget bullerhantering påverkas.

Den markanvändning som planförslaget tillåter ger inte upphov till något buller som kan störa omkringliggande bostäder. Detaljplanen hindrar inte heller möjligheten att med hjälp av enklare bulleråtgärder, likt bullerplank eller annan ljudavskärmning, att i framtiden begränsa ljudnivåerna ytterligare.

Miljökvalitetsnormer för buller

Med hänsyn till informationen ovan bedöms genomförandet av planförslaget inte innebära att miljökvalitetsnormerna för buller överskrids. Den skola som tillåts ger inte upphov till något buller som kan störa omkringliggande 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 de föreslagna bostäderna på den före detta handelsträdgården ingick. Bostäderna förväntas antas senare i en enskild detaljplan och de åtgärder som rekommenderas för det området presenteras i

antagandet för detaljplanen för Tummarp 1:65 med flera. Med anledning av detaljplanens uppdelning har även ett utlåtande från konsulten tagits fram (Sweco, 2024-08-06).

Förutsättningar

Inom skolområdet har inga förhöjda föroreningshalter påträffats (Sweco, 2022-10-21).

Inom den del av utredningsområdet som utgörs av en före detta handelsträdgård har det påträffats halter av bekämpningsmedel (DDT/DDE/DDD och aldrin/dieldrin), PAH-H samt metaller (bly, zink) över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (Sweco, 2024-08-06).

Vid skolan ska bränsleförvaring ha skett i anslutning till pannrummet inne i byggnaden. För det gamla kommunhuset kan det vara lämpligt att göra en visuell undersökning av byggnaden och det före detta pannrummet för att leta efter indikationer på läckage/förorening samt leta efter mer information om vilket bränsle som använts och förvarats i byggnaden. I samband med eventuell upptagning av cistern bör en miljökontrollant närvara för att kontrollera eventuell föroreningsspridning (Sweco, 2022-10-21).

Konsekvenser

Swecos bedömning är att föroreningar vid den planerade infarten inom Tummarp 1:65 kan hanteras i samband med byggnation som en del av entreprenadens masshantering. Halter över riktvärden bedöms vara måttliga och har påträffats i ytliga jordlager. De aktuella föroreningarna tenderar att bindas till jordpartiklar varför den faktiska risken för spridning bedöms vara begränsad.

Kompletterande provtagning av de massor som ska grävas upp bör utföras för att kontrollera föroreningsinnehållet och säkerställa att massorna hanteras på ett lämpligt sätt utifrån detta. Detta kan utföras antingen genom förklassificering innan schaktning påbörjas eller genom provtagning av



Bild över delar av skolgården med det före detta kommunhuset, gula villan och i förgrunden en detalj av tegelmurverket med de gröna fogarna hos den yngsta skolbyggnaden.

uppgrävda massor. Vidare rekommenderas kontrollprovtagning i schaktväggar och schaktbotten för att kontrollera kvarlämnade halter och vid behov utöka schaktens omfattning. Provtagningarna bör planeras och utföras av en oberoende miljökontrollant.

Lämpliga skyddsåtgärder bör vidtas för att förhindra eventuell spridning av föroreningar i samband med schakt, transporter och andra moment i entreprenaden.

Eftersom schaktarbetena kommer att medföra hantering av (misstänkt) förorenade massor ska en anmälan om efterbehandling av förorenade områden enligt § 28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet tas fram och skickas in till miljöförvaltningen i Borås Stad. I denna beskrivs planerade arbeten samt hur miljökontroll, masshantering och skyddsåtgärder ska vara utformade. Anmälan ska skickas in i god tid innan arbetena påbörjas (Sweco, 2024-08-06). Mer information kring förorenad mark finns i framtagen rapport och utlåtande.

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 eventuell byggnation av parkeringsgarage under mark 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 de föreslagna bostäderna på den före detta handelsträdgården ingick samt de östra delarna om Boråsvägen. Bostäderna och de östra delarna förväntas antas senare i en separat detaljplan. De åtgärder som rekommenderas för dessa områden presenteras i antagandet för detaljplanen för bostäderna. 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

Planområdet 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 framtagen dagvattenutredning redovisar behöver renings- och fördröjningsbehov på nytt utredas.

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 exploaterats. 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



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. Rödmarkerade områden antas i senare skede.

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 skolanvändningen. Detta innebär att stora delar av vegetationsytorna bevaras, vilket således har god effekt på vattnets infiltration och genomsläpplighet. Efter granskning har även planbestämmelser i plankartan tydliggjorts för att bättre säkerställa hanteringen av dagvatten. Inom skolområdet har en yta för dagvattenåtgärder, likt dagvattenmagasin, preciserats samt begränsats så det inte är möjligt att uppföra byggnader på ytan. Bestämelsen m₂ reglerar att: *marken ska vara tillgänglig för anläggning, såsom dagvattenmagasin, för att möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten. Markparkering är tillåten.*

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

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.

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

- » För skolområdet ska det totalt fördröjas 250 kubikmeter dagvatten.

Konsekvenser

Vid bygglovsansökan begärs enligt rutin att exploitören redogör och visar hur byggnader ska placeras och hur dagvattnet kommer hanteras. Bygglövshandläggaren 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 exploitören ge en mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen. Exploa-

tören 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 27 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. Det större antalet elever på skolan innebär ökad belastning på befintlig spillvattenservis. I det fall servisen inte är dimensionerad för den ökade belastningen så ska exploatören, Lokalförsörjningsförvaltningen (LFF), stå för kostnaden för en ny större servis. Lokalförsörjningsförvaltningen ansvarar för att undersöka om befintliga VA-serviser till skolan har tillräcklig kapacitet.

Värme

Förutsättningar

Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

Konsekvenser

Det finns möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till fjärrvärmenätet. Skolans utbyggnad innebär däremot ett större effektbehov. Exploatören, LFF, behöver därmed utreda det ökade effektbehovet för att sedan kommunicera med Borås energi och miljö som får undersöka om det ökade behovet kan tillgodoses i befintligt fjärrvärmenät.

El, tele och fiber

Förutsättningar

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

En transformatorstation finns idag väster om planområdet intill Häglaredsvägen.

Splitvision och Skanova har fiberkablar respektive markförlagda teleanläggningar inom planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för en ny nätstation genom utökat område för teknisk anläggning.

Konsekvenser

Den nya nätstationen behövs för att kunna försörja såväl skolan, laddplatser liksom även ny bostadsbyggnation.

Befintliga fiberkablar behöver eventuellt hanteras med anledning av möjliggörandet av en idrottshall.



Bild över delar av skolans ytor där lastbilar idag angör på skolgården.



Bild över befintlig bebyggelse inom skolområdet.

Avfall

Konsekvenser

Miljöstationer för skolan föreslås placeras intill den föreslagna vändzonen invid ny huvudbyggnad. 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 skola på ett säkert sätt. Därför föreslås trafikåtgärder göras i samband med detaljplanearbetet som tryggar säkra gång- och cykelmöjligheter.

Den nya vändplatsen för skolans varutransporter ligger närmare Boråsvägen och leder till ökad säkerhet, då befintlig uppställningsplats istället innebär att stora fordon behöver köra över centrala delar av skolgården.

Jämlikhet

Inom skolområdet finns stora höjdskillnader i framför allt de sydvästra delarna. Skolgårdens varierande terräng kommer innebära skolgårdsytor med omväxlande miljöer

och varierade vegetationsförhållanden. Däremot innebär de stora höjdskillnaderna att vissa ytor på skolgården bedöms bli svårtillgängliga för rörelsehindrade. För att på bästa sätt skapa förutsättningar för tillgängliga miljöer är viktiga element att arbeta med både anpassade trappor och ramper.

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

Barn och unga

Dalsjöfors har behov av fler grundskoleplatser. Genomförandet av planen löser den brist som finns idag och tryggar även en långsiktig barnomsorg. I omedelbar närhet finns ett stort antal boende samtidigt som det intill planområdet planeras för nya bostäder, vilket innebär att många barn får nära till en skola som också kan bli en viktig mötesplats i grannskapet.

Byggnationen av en ny idrottshall på Tummarpskolan är viktig för att skapa större möjligheter för barn och unga att träffas och delta i aktiviteter även utanför skoltid. Att idrottshallen planeras som fullstor innebär att fler idrotter kan utövas i lokalen, vilket krävs för en modern skolundervisning. Det gynnar även föreningslivet i högsta grad. Utöver detta är det en viktig möjlighet till möten i Dalsjöfors och som vänder sig till personer i alla åldrar samt som bidrar till att människor från andra delar av Borås besöker hallen.

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 33.

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 33.

För utbyggnad av fiber ansvarar den fiberleverantör som respektive exploatör tecknar avtal med. Se rubrik ”El, tele och fiber” på sida 33.

Avtal

Ett internarrandeavtal ska upprättas mellan Lokalförsörjningsförvaltningen och Borås Stad avseende området för skolan.

Medfinansierings- och bevakningsavtal avses tecknas 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 Tummarpskolan och Storgatan.

Servitut avses tecknas mellan ägarna till fastigheterna Tummarp 1:65 och Tummarp 1:116 för att reglera rättighet för gemensam in/utfart inom område markerad med bestämmelsen g₁ i plankartan.

Plankostnadsavtal finns tecknat för del av planområdet med privat exploatör.

Överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas med ägarna av Tummarp 1:188 och 1:189 gällande överlåtelse/försäljning av kvartersmark för bostadsändamål.

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 37.

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 Tummarpskolan är beräknad till 2025.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

I trafikutredningen föreslås en gång- och cykelväg längs Häglaredsvägen till föreslagen idrottshall och eventuellt vidare till Banvallen. Borås Stad, i form av Lokalförsörjningsförvaltningen, ska bekosta och ansvara för utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Häglaredsvägen inom planområdet. Dalsjöfors vägförening är väghållare för Häglaredsvägen och ansvarar därmed för framtida drift och underhåll. Tänkbara åtgärder ska stämmas av med Dalsjöfors vägförening.

I trafikutredning föreslås även 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 Smedjevägen i söder, förbi Tummarpskolan och till och med Storgatan i norr. Medfinansierings- och bevakningsavtal avses tecknas som reglerar ansvar och kostnadsfördelning kring utbyggnaden av gång- och cykelvägen längs Boråsvägen och ombyggnationen av busshållplatserna Tummarpskolan och Storgatan. Inom planområdet 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
- » Tekniska gatubelysning
- » 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.

Kompensationsåtgärder

De skyddsvärda träd som tas ner i den biotopskyddade allén i samband med byggnationen av skolan ansvarar Borås Stad, i form av Lokalförsörjningsförvaltningen, för att återplantera. Samtliga träd står på kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för skötsel av dessa.

För att motverka negativa effekter på lämpliga levnads- miljöer för mindre hackspett och entita ska ytterligare kompensationsåtgärder utföras. Då det pågår flera projekt inom Dalsjöfors med både ett nytt vattenverk och en ny detaljplan för Tummarp 1:29 med flera, Bräckasskogen har dialog förts mellan berörda tjänstemän för att ta ett helhetsgrepp kring aktuella kompensationsåtgärder. Åtgärderna har samordnats i den mån som är möjligt mellan de olika projekten men där respektive projekt är ansvarig för sina åtaganden. För denna detaljplan ska kompensationsåtgärderna vara utförda senast i samband med exploaterings färdigställande. Borås Stad, i form av Lokalförsörjningsförvaltningen, bekostar samt ansvarar för att kompensationsåtgärderna blir utförda. Kompensationsåtgärder som planeras utanför planområdet ska ske i samråd med Tekniska Förvaltningen. För detaljplanen ska kompensationsåtgärder i enlighet med rubrik ”Kompensationsåtgärder” på sida 20 utföras. Bland dessa ska ringbarkning av cirka 15 träd ske utanför planområdet. Kostnad för detta beräknas till 35 000 kronor vilket belastar Borås Stad, i form av Lokalförsörjningsförvaltningen.

Ekonomiska frågor

Grundprincipen för finansieringen är att respektive exploatör ska betala för de åtgärder som uppkommer till följd av dennes exploatering. Åtgärder som inte kan kopplas till en exploatering men som bedöms nödvändig för det allmänna ska finansieras av kommunen.

Planekonomisk bedömning

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

Kostnader som kommer belasta exploatören:

- » Framtagande av planhandlingar
- » Undersökningar som krävs för detaljplanens framtagande, detaljplanens genomförande samt för byggnation.
- » Fastighetsbildningskostnader.
- » Kostnader för utbyggnad/iordningställande av allmän plats, medfinansieringsersättning för utbyggnad av statlig infrastruktur och kompensationsåtgärder.
- » Kostnader för eventuell flytt av ledningar.
- » Anslutningsavgifter för till exempel el, VA och fiber.

Fastighetsägaren till Tummarp 1:188 och Tummarp 1:189 får kostnader för överlåtelse av mark planlagd som kvartersmark för bostadsändamål samt fastighetsbildning.

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 framdragning 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 framdragning av elledning till tomtgräns samt kostnader för eventuell anläggning av ny nätstation.
- » Vattenfall eldistribution får intäkter genom anslutningsavgiften då ny fastighet ansluts till elnätet.
- » Fritids- och folkhälsonämnden får kostnader för hyra samt drift för ny idrottshall.

Planavgift

Planavgift tas ut enligt taxa vid provning 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 byggnader som är utpekade med kulturhistoriska värden. Detta säkerställs genom varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser i plankartan gällande rivningsförbud. Inom planområdet berörs byggnader på fastigheten Tummarp 1:116. Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsäga-

ren 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 Häglaredsvägen. 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, det 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 fastigheterna Tummarp 1:72, 1:116 som ägs av Borås Stad samt Tummarp 1:65 som är i privat ägo och även marksamfälligheterna Tummarp S:2 och Tummarp S:3.

Borås stad har under planprocessen förvärvat fastigheten Tummarp 1:37 och genom fastighetsreglering överfört området till fastigheten Tummarp 1:72.

Förändrad fastighetsindelning

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

De delar som utgörs av kvartersmark för bostäder med den administrativa bestämmelsen g₁ bör tillföras exploatörens avstyckade fastighet alternativt bildas marksamfällighet för denna yta.

Marksamfälligheten Tummarp S:2 inom planområdet föreslås upphöra och genom fastighetsreglering överföras till annan fastighet.

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

Tummarp 1:116

- » Nya byggrätter för Skola (S) och Teknisk anläggning (E) tillskapas.
- » Nya byggrätter för centrum (C) och besöksanläggning (R) tillskapas.
- » Erhåller mark som i detaljplan utgörs av kvartersmark, Skola (S), cirka 10 000 kvadratmeter.
- » Upplåter mark för allmän plats, Gata.
- » Fastigheten belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.

Tummarp 1:72

- » Upplåter mark för allmän plats, Gata.
- » Avstår mark som i detaljplan utgörs av kvartersmark, teknisk anläggning (E), cirka 340 kvadratmeter.
- » Avstår mark som i detaljplan utgörs av kvartersmark, Skola (S), cirka 10 000 kvadratmeter.
- » Avstår mark som i detaljplan utgörs av kvartersmark, Bostäder (B) cirka 480 kvadratmeter.
- » Erhåller mark som i detaljplan utgörs av allmän plats Gata, cirka 940 kvadratmeter.
- » Fastigheten belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.

Tummarp 1:65

- » Upplåter mark för gemensamhetsanläggning inom område som utgörs av kvartersmark för Bostäder (B) med bestämmelsen, g₁ - markreservat för gemensamhetsanläggning för gata.
- » Fastigheten belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.

Tummarp 1:188

- » Erhåller mark som i detaljplan utgörs av kvartersmark, Bostäder (B), cirka 110 kvadratmeter.



Karta som visar fastighetsrättsliga konsekvenser.

- Del av Tummarp 1:72 - Planläggs som kvarter-smark, Skola (S), cirka 9 950 kvadratmeter. Tillförs Tummarp 1:116.
- Del av Tummarp 1:72 och Tummarp S:2 - Planläggs som kvartersmark, Bostäder (B), cirka 370 kvadratmeter. Tillförs Tummarp 1:189.
- Del av Tummarp 1:72 - Planläggs som kvar-ter-smark, Bostäder (B), cirka 110 kvadratmeter. Tillförs Tummarp 1:188.
- Del av Tummarp 1:72 planläggs som kvartersmark för Teknisk anläggningar (E), cirka 340 kvadrat-meter. Styckas till egen fastighet.
- Del av Tummarp S:2 planläggs som kvartersmark för bostäder (B), cirka 70 kvadratmeter.
- Del av S:2 planläggs som allmän plats gata, cirka 940 kvadratmeter. Tillförs Tummarp 1:72.

Tummarp 1:189

- » Erhåller mark som i detaljplan utgörs av kvartersmark, Bostäder (B), cirka 370 kvadratmeter.

Tummarp S:2

- » Upplåter mark för allmän plats, Gata.
- » Avstår mark som i detaljplan utgörs av kvartersmark, Bostäder (B), cirka 70 kvadratmeter.
- » Avstår mark som i detaljplan utgörs av kvartersmark, Allmän plats Gata, cirka 940 kvadratmeter.

Tummarp S:3

- » Upplåter mark för allmän plats, Gata.

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.

Tummarp GA:2:s nuvarande sträckning vid Häglaredsvägen skiljer sig från hur gatan är utbyggd. I planförslaget föreslås

sträckning av Allmän plats GATA ändras så det stämmer med hur gatan är utbyggd, vilket innebär att en omprövning av Tummarp GA:2 ska ske för att reglera ny lokalisering.

Inom delar av den mark som planläggs för bostäder på fastigheten Tummarp 1:65, finns den administrativa bestämmelserna g. Detta innebär att marken inte får bebyggas eller disponeras på ett sådant sätt att lokaliseringen av en gemensamhetsanläggning för gata hindras. Utfartsfrågan kan antingen lösas genom en servitutsrättighet till förmån för fastigheten som inte äger marken där utfarten sker (Tummarp 1:116) eller genom inrättandet av en ny gemensamhetsanläggning.

En gemensamhetsanläggning kan endast inrättas av Lantmäterimyndigheten genom en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter finns idag inom planområdet med beteckningarna 1490K-2012/13.40, 1490K-2012/13.41, 1490K-2012/13.42, 15-TOA-1752.1 och reglerar teleledningar, byggnad och telestation.

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). Detaljplanen medför en viss påverkan på naturvärden inom planområdet. För att undvika att begränsa detaljplanens påverkan ska kompensationsåtgärder och återplantering av nedtagna träd genomföras.

5. Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger inom riksintresse för kommunikation. Med anledning av att planförslaget möjliggör byggnader strax över 20 meter innebär det att riksintresset berörs. En flyghinderanalys samt analys av planerade byggnaders påverkan på Luftfartsverkets CNS-utrustning har utförts för att undersöka så att inte flygtrafiken berörs av det nya förslaget. Bedömningen visar att planerad exploatering kan genomföras.

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 bland annat bidrar till kommunal service.

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 utnyttja befintligt skolområde och effektivisera byggrätten inom planområdet. Strategin går hand i hand med:
- » *Grönt och blått runt om* som framhåller vikten av en sammanhållen bebyggelse för att värna om nära, tillgängliga och sammanhängande natur- och rekreationsområden. Skolan har god tillgång till naturområden med höga naturvärden och har en varierad skolmiljö.

- » *Mer mötesplatser och målpunkter* understryker vikten att utveckla offentliga mötesplatser i alla stadsdelar. En idrottshall inom planområdet möjliggör en mer varierad idrottsutövning och träningsform på skoltid men även under kvällstid. Idrottshallen som möjliggörs i detaljplanen kan skapa en offentlig mötesplats som lockar människor i olika åldrar från fler delar av kommunen.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan P413 vilken är en byggnadsplan från 1944. Gällande detaljplan anger användningen allmänt ändamål för fastigheterna Tummarp 1:116. Förutom dessa användningar anges även bostäder för delar av fastigheten Tummarp 1:72, söder om den befintliga Tummarpskolan. För delar av fastigheten Tummarp 1:65 anges användningen jordbruksändamål specificerat till att endast gälla trädgårdsändamål. Marken utgörs således inte av jordbruksmark. Även användningen gata gäller för delar av planområdet.

Visionen om framtidens Borås

Visionen om framtidens Borås antogs år 2021 och består av fyra visionsområden. Detaljplanen bidrar bland annat till visionsområdet Möjligheter och mod att utvecklas genom att skapa förutsättningar för en större skola med goda möjligheter till bildning.

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, fler skolplatser och en ny idrottshall. Även trafiken ses över för att skapa förutsättningar för tryggare och säkrare trafikmiljöer.

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 rekreativvärden 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 utbyggnad av skola och idrottshall 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 och Häglaredsvägen samt ny busshållplats ligger inom användningarna VÄG och GATA. Detta skapar förutsättningar för en mer trafiksäker miljö till och från skolan för barn i området.

GATA - För Häglaredsvägen och Fjällbovägen planläggs vägarna 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 trafikanordningar, 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 Häglaredsvägen 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. Byggrätten för de föreslagna bostäderna ingick fram till och med granskning i denna detaljplan men ingår numera i detaljplanen för Tummarp 1:65 med flera. Delar av fastigheten Tummarp 1:65 planläggs däremot i denna detaljplan med användningen B - bostäder i syfte att möjliggöra en gemensam in-/utfart för bostäderna och varutransporter till och från skolan. Syftet är även att anpassa den tidigare detaljplanen efter dagens förhållanden genom att planlägga för bostäder söder om Häglaredsvägen. Kvartersmarken planläggs utan byggrätt.

E - tekniska anläggningar. Inom planområdet planläggs yta för markanvändningen E - tekniska anläggningar. Området utgörs av en separat yta i vilken det finns en befintlig telestation. Inom området är avsikten att också möjliggöra en nätstation för att uppfylla den tillkommande exploaterings behov av el.

S - skola. Stora delar av planområdet omfattas av markanvändningen skola. Avsikten är att Tummarpskolan ska kunna utökas både gällande elevkapaciteten och byggrättsmässigt. Detta för att möta kommunens behov av en större skola med idrottshall och där utemiljöer för barnen samt parkerings- och angöringsytor behöver utökas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark - Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar, så kallad prickmark. Inom användningsområdet skola är det enligt bestämmelsen tillåtet att uppföra mindre skärmtak som är undantagna från lovplikt enligt bestämmelse a₄. Skärmtak får ej hindra åtkomst till underjordiska ledningar. Syftet med prickmarken är att inte bygga för tätt inpå omgivande bebyggelse och andra fastigheter. Detta då man som passerande naturligt vill hålla ett respektavstånd 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.

ning och rening av dagvatten. Syftet är att motverka negativ påverkan på MKN vatten samt att skapa förutsättningar för hantering av dagvatten. Markparkering är tillåten.

m₃ - Området är till viss del bullerutsatt från Boråsvägen. Bestämmelsen reglerar därför att byggnader och utevistelsemiljöer inom skolområdet ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras enligt Naturvårdsverket. Syftet är att skapa goda utevistelsemiljöer inom skolområdet.

m₄ - Bestämmelsen syftar till att säkerställa att avrinnande skyfall kan ledas ut mot naturområdet för att på så vis fördela ut skyfallsvattnet inom kvartersmarken. Bestämmelsen reglerar att det ska finnas utrymme för avrinnande skyfall inom det avgränsade området samt att byggnader inte får byggas samman i markplan. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Utfartsförbud - Stora delar av kvartersmarken angränsar till Boråsvägen, vilket 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.

b₁ - Bestämmelserna reglerar minsta yta för genomsläpplig mark inom markanvändningen skola. Bestämmelsen syftar att kombineras med reglering om dagvattenhantering. Syftet är också att skapa förutsättningar för gröna ytor och bevarande av befintliga träd inom planområdet.

e₁ - Exploateringsgraden i kvadratmeter i de olika områdena visas på plankartan som e₁. Skolans reglerade exploateringsgrad inom kvartersmarken avser att säkerställa att skolans elever även långsiktigt får tillräckligt stora utemiljöer och friytor för lek och rörelse. Byggnadsarea innebär den yta som byggnader upptar på marken.

k_{1,4} - De befintliga byggnaderna regleras även genom varsamhetsbestämmelser med bestämmelsen k_s och där bland annat taktäckning ska vara av rött lertegel och fönstersnickerier och ytterdörrar ska utformas likt ursprungliga. Syftet är även här att lyfta fram byggnadernas ursprungliga karaktär och att undvika utvändigt tilläggsisolering.

a₂ - Bestämmelsen m₁ 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.

a₃ - Bestämmelserna b₁ kombineras med bestämmelser om att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

a₄ - Bestämmelsen innebär att bygglov inte krävs för mindre skärmtak så som cykeltak vid placering minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet är att öka flexibiliteten vid byggnation då bygglov inte krävs för mindre anordningar som inte bedöms innebära betydande påverkan på omgivningen. Bestämmelsen gäller inom skolanvändningen.

a₅ och a₇ - Bestämmelserna n_{1,3} kombineras med krav på marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 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. Bestämmelsen a₇ begränsas av sekundär egenskapsgräns.

a₆ - Bestämmelsen innebär att bygglov krävs för åtgärder som berörs av varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser, med avseende på de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Bestämmelsen syftar till att bättre säkra byggnadernas värden. Bygglovsavgift debiteras inte för åtgärder som omfattas av sådana åtgärder.



Entréparti med kommunvapen och omfattning på den tidigare kommunbyggnaden ska bevaras.

Upplysning och information

- » Biotopskyddade alléer finns inom planområdet. Påverkan på alléer kräver dispens från Länsstyrelsen. Träd som återplanteras ska ha stamomfång >20-25 centimeter. Se motivering av bestämmelse n₁ och n₆ 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 Öresjös vattenskyddsområde, tertiär zon, som omfattas av skyddsföreskrifter.
- » Planavgift debiteras vid bygglov.
- » Bygglövsavgift debiteras inte för åtgärder som berör den utökade lovplikten.

7. Underlag till planarbetet

Kommunala dokument

- » Översiktsplan 2018. Borås Stad (antagen 2018-04-12).
- » Detaljplan P413. Borås Stad (laga kraft 1944-09-16).
- » 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:

- » 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*.
- » Markmiljöundersökning - Sweco. (2024-08-06). *Utlåtande om hantering av förorenad mark inför detaljplan för Tummarp 1:116 m.fl.*
- » 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 - Kulturbymrådsbyrå 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.*

Medverkande

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

Plan- och bygglovsavdelningen

Paulina Bredberg

Enhetschef, planenheten

Clara Sjöberg

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.

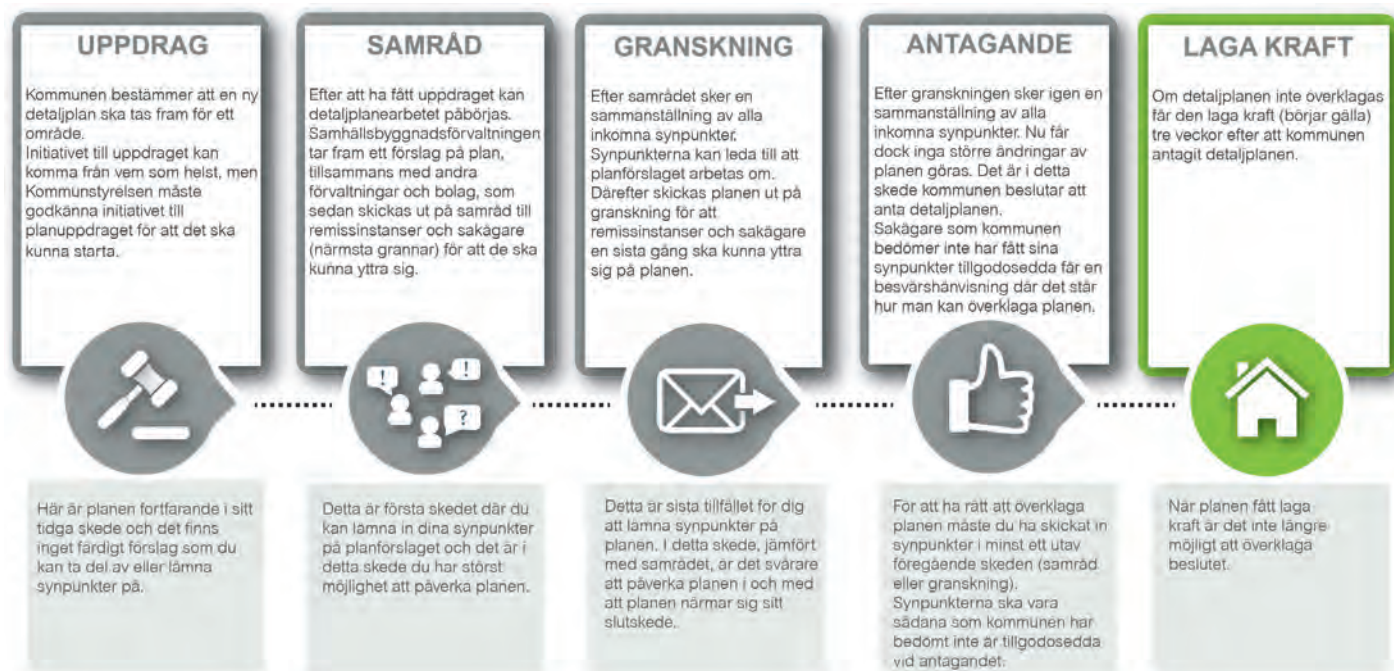
Planbeskrivning, med texter och illustrationer, som redovisar planens syfte och förutsättningar och ett eller flera exempel på hur det skulle kunna se ut när detaljplanen är färdig. Den beskriver hur detaljplanen ska genomföras och redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga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