BORÅS STAD

P07/10

Detaljplan för del av Druvefors

NEJLIKAN 3 M.FL.

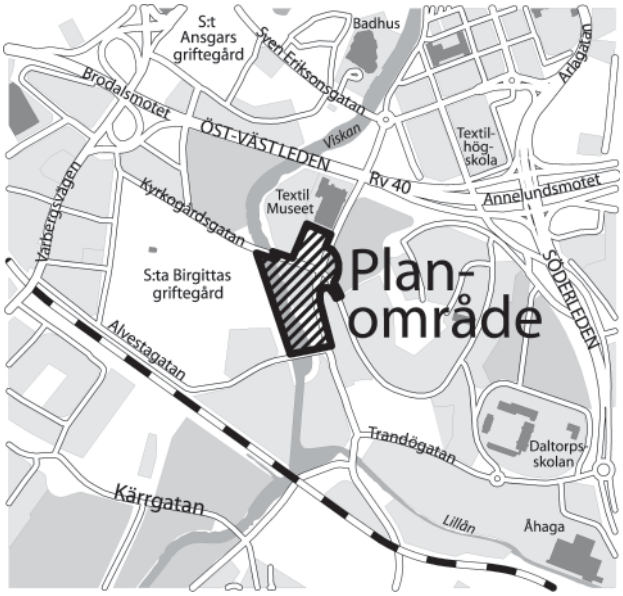


SAMRÅD normalt planförfarande

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder inom ett område intill Viskan och Textilmuseet i Druvefors. Ett sammanhängande allmänt gångstråk ska skapas utmed Viskans östra strand.

Detaljplanen följer översiktsplanens inriktning med fler bostäder och gångstråk utmed Viskan. Förslaget ger möjlighet att uppföra en stadsmässig bebyggelse med utsikt mot Viskan. Utöver bostäder medges även centrumändamål i bottenvåning.



Översiktskarta

Avsikten är att Hökerum Bygg AB ska uppföra sammanlagt ca 160 lägenheter i flerbostadshus. Ett 20 våningar högt punkthus placeras i fonden av Druveforsvägen sett från norr och skapar en visuell kontakt mellan Druvefors och centrala Borås. Två kvarter med bostäder i 7 våningar placeras mellan det nya punkthuset och Textilmuseet. Dessa kvarter tar upp Textilmuseets karaktär och skala och bygger vidare på Druveforsvägens bebyggelsestruktur. Det befintliga gaturummet förstärks och Druveforsvägen blir en naturlig fortsättning på Borås centrum. Parkering sker i huvudsak i garage under mark.

En behovsbedömning har gjorts, slutsatsen är att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

NORMALT PLANFÖRFARANDE	
Beslut	**Instans/datum**
SAMRÅD	2011-05-13
UTSTÄLLNING	-
REVIDERING	-
ANTAGANDE	-
BESVÄRSINSTANS	-
LAGAKRAFT	-

Innehåll

Detaljplan för del av Druvefors

Sammanfattning

1. Inledning 4
1.1 Planens syfte 4
1.2 Planens huvuddrag 4
1.3 Handlingar 4
1.4 Plandata 5

2. Tidigare ställningstaganden 5
2.1 Miljökvalitetsmål 5
2.2 Miljömål för Borås 5
2.3 Översiktliga planer/Översiktsplan 5
2.4 Grönområdesplan 5
2.5 Nollvisionen/Trafiknätsanalys för Borås 5
2.6 Gång- och cykelplan för Borås 5
2.7 Gällande detaljplaner 6
2.8 Kulturmiljöprogram för Borås 6
2.9 Naturvårdsprogram 6
2.10 Bostadsförsörjningsprogram 6
2.11 Stadsbyggnadsprogram 6
2.12 Uppdrag 7
2.13 Planprogram 7
2.14 Behovsbedömning 7

3. Avvägning enligt miljöbalken och plan- och bygglagen 7

4. Planeringsförutsättningar och förändringar 7
4.1 Natur och kultur 7
4.2 Bebyggelseområden 8

Solstudie 12
4.3 Friytor 15
4.4 Gator och trafik 15
4.5 Teknisk försörjning 16
4.6 Vattenområden 17
4.7 Störningar 17

5. Planens huvuddrag 18
5.1 Bostäder med inslag av centrumändamål 18
5.2 Strandpromenad 19

6. Konsekvenser 19
6.1 Behovsbedömning 19
6.2 Hållbar utveckling 19
6.3 Hushållning med naturresurser 19
6.4 Miljö 20
6.5 Sociala värden 20
6.6 Hälsa och säkerhet/störningsskydd 20

7. Administrativa frågor 22
7.1 Genomförandetid 22
7.2 Upphävande av strandskydd 22
7.3 Fastighetsplan 22
7.4 Handläggning 22
7.5 Planavgift 22
7.6 Bilagor 22
7.7 Medverkande tjänstemän/samverkan 22

Genomförandebeskrivning

1. Inledning 28

2. Organisatoriska frågor 28
2.1 Tidplan för planskedet 28
2.2 Genomförandetid 28
2.3 Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning 28
2.4 Regler och tillstånd 28

3. Fastighetsrättsliga frågor 29
3.1 Markägande 29
3.2 Fastighetsbildning mm 29
3.3 Gemensamhetsanläggningar 29
3.4 Ledningsrätt 29
3.5 Servitut 29
3.6 Fastighetsplan 29

4. Tekniska frågor 29
4.1 Utbyggnad av allmän plats 29
4.2 Utbyggnad inom kvartersmark, parkering 29
4.3 VA 29
4.4 Fjärrväme 30
4.5 El- och teleförsörjning 30
4.6 Förorenad mark 30

5. Ekonomiska frågor 30
5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen 30
5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören 30
5.3 Exploateringsavtal 30

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Druvefors, NEJLIKAN 3 m.fl. Borås Stad, Västra Götalands län, upprättad den 12 maj 2011.

1. Inledning

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder inom två delområden utmed Druveforsvägen, intill Viskan respektive Textilmuseet. Ett sammanhängande allmänt gångstråk skapas utmed Viskans östra strand.

1.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen följer översiktsplanens inriktning med fler bostäder och gångstråk utmed Viskan. Förslaget ger möjlighet att uppföra en stadsmässig bebyggelse med utsikt mot Viskan. Ny bebyggelse kan till stor del nyttja redan utbyggd infrastruktur och service. Planområdet rymmer sammanlagt ca 160 lägenheter i flerbostadshus. Utöver bostäder medges även centrumändamål i bottenvåning. Utmed Viskans östra strand kan ett allmänt gångstråk skapas genom att området blir allmän plats naturmark.

Ett 20 våningar högt punkthus placeras i fonden på Druveforsvägen och skapar en visuell kontakt mellan Druvefors och centrala Borås. Två kvarter med bostäder i 7 våningar placeras mellan det nya punkthuset och Textilmuseet. Dessa kvarter tar upp Textilmuseets karaktär och skala och bygger vidare på Druveforsvägens bebyggelsestruktur. Det befintliga gaturummet förstärks och Druveforsvägen blir en naturlig fortsättning på Borås centrum.

Parkering sker i huvudsak i garage under mark.

Viskan ingår som vattenområde och möjlighet ges att uppföra en brygga som ska vara allmänt tillgänglig.

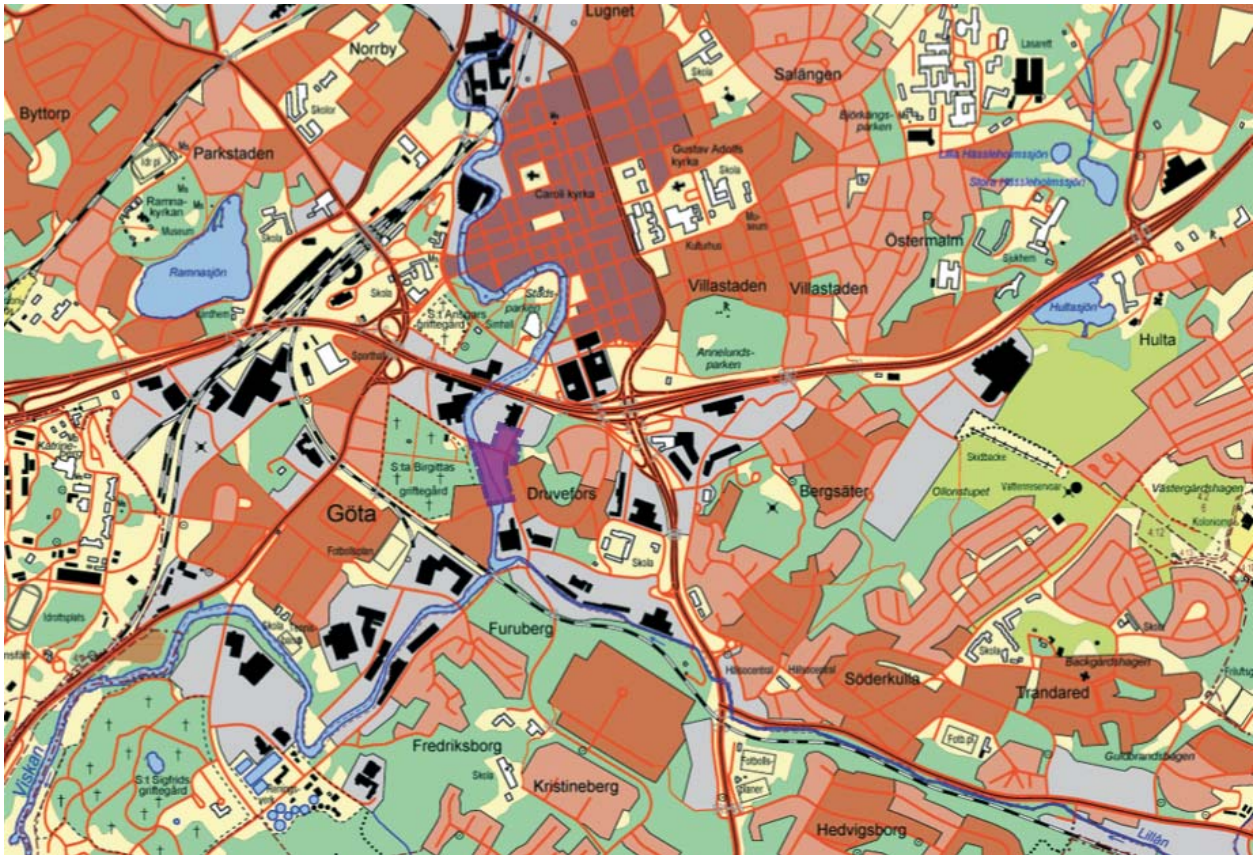
I korsningen Druveforsvägen-Kyrkogårdsgatan ges utrymme att anlägga en cirkulationsplats.

1.3 Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Till planen hör också illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse över inkomna synpunkter.

Planområdets läge i Borås (område markerat med lila).



Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

1.4 Plandata

1.4.1 Läge och areal

Planområdet är beläget söder om Borås centrum i stadsdelen Druvefors, avståndet till Rådhuset i centrum är ca 800 meter. Planområdet omfattar fastigheten Nejlikan 3 samt delar av följande fastigheter; Kamelian 2, Druvefors 1:1, Björnflokan 5. Även del av Viskan och gatumark ingår i detaljplanen. Planområdet avgränsas i öster av Druveforsvägen, i väster av S:ta Birgittas griftegård, i norr av Textilmuseets byggnad och i söder av Druveforsbron. Planområdet omfattar ca 2,1 ha.

1.4.2 Markägare

Markägoförhållanden framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen. Marken inom Nejlikan 3, Kamelian 2 och Björnflokan 5 är privatägda, i övrigt ägs marken av Borås Stad.

2. Tidigare ställningstaganden

2.1 Miljökvalitetsmål

Miljökvalitetsmålen är en utgångspunkt för att skapa en bättre miljö. Förslaget är utarbetat med hänsyn till bl a följande mål; Begränsad klimatpåverkan (centralt läge nära kollektivtrafik, låg energiförbrukning), Giftfri miljö (marken kommer att saneras från föroreningar), Levande sjöar och vattendrag (dagvatten hanteras för att minimera föroreningar till Viskan), God bebyggd miljö (komplettering med fler bostäder i ett attraktivt läge nära centrum och Viskan, störningar hanteras).

2.2 Miljömål för Borås

Miljömål för Borås antogs av kommunfullmäktige 2008. Borås Stad verkar för att skapa ett hållbart samhälle genom energiskt och långsiktigt miljöarbete. Av de 16 nationella miljökvalitetsmålen är 14 aktuella för Borås. Utöver de nationella miljömålen finns även ett kunskapsmål.

De lokala miljömålen ska integreras i samhällsplaneringen och bidra till en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utveckling. All samhällsplanering och allt byggande ska syfta till en sund, trivsam och vacker miljö med kretsloppstänkande. Miljömålet God bebyggd miljö anger att den bebyggda miljön ska skapas i harmoni med naturen och ge en god livsmiljö.

Miljömålet Energi och trafik anger att människors påverkan på klimatet inte ska vara skadlig, att luften ska vara så ren att den inte skadar människor, djur eller växter, att bara naturlig försurning ska ske i mark och vatten. I första hand ska ny bebyggelse anslutas till fjärrvärme och ingen el eller olja ska användas för uppvärmning. Ny bebyggelse ska placeras med goda förutsättningar för kollektivtrafik. Gång- och cykelvägnätet ska byggas ut och andelen bullerstörda från trafik minska. Dagvatten ska omhändertas lokalt alternativt fördröjas.

2.3 Översiktliga planer/Översiktsplan

Gällande översiktsplan antagen 2006 (ÖP06), anger grunddragen för mark- och vattenanvändningen och behandlar bebyggelseutvecklingen inom Borås Stad. För det aktuella planområdet anges att området längs Druveforsfallen in mot centrum bör förädlas och utvecklas med bostäder och promenadstråk. Planförslaget följer översiktsplanens spelregler om hållbar utveckling. Förtätning med bostäder i centrala lägen på tidigare använd mark innebär ett effektivt nyttjande av staden och dess system, t ex kollektivtrafik, gatu- och ledningsnät, social och kommersiell service.

2.4 Grönområdesplan

Grönområdesplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995, anger att en upprustning bör ske av vegetationen utmed Viskan samt att ett genomgående gång- och cykelstråk bör anläggas utmed stranden. Detaljplanen innebär att en länk i gångstråket på Viskans östra sida kan genomföras i enlighet med Grönområdesplanen.

2.5 Nollvisionen/Trafiknätsanalys för Borås

Enligt trafiknätsanalys för Borås, 1998, utgör riksväg 40 genomfart/infart och Druveforsvägen och Kyrkogårdsgatan är länkar i huvudvägnätet. Längs Druveforsvägen och Kyrkogårdsgatan löper gc-vägar som utgör del i det övergripande cykelnätet. Vägnätet för bil och busstrafik bedöms ha god till mindre god framkomlighet medan kvaliteten på det övergripande cykelnätet är låg.

2.6 Gång- och cykelplan för Borås

Gång- och cykelplan för centralorten, 1998, redovisar en framtida utbyggnad av gång- och cykelbana längs södra sidan av Kyrkogårdsgatan.

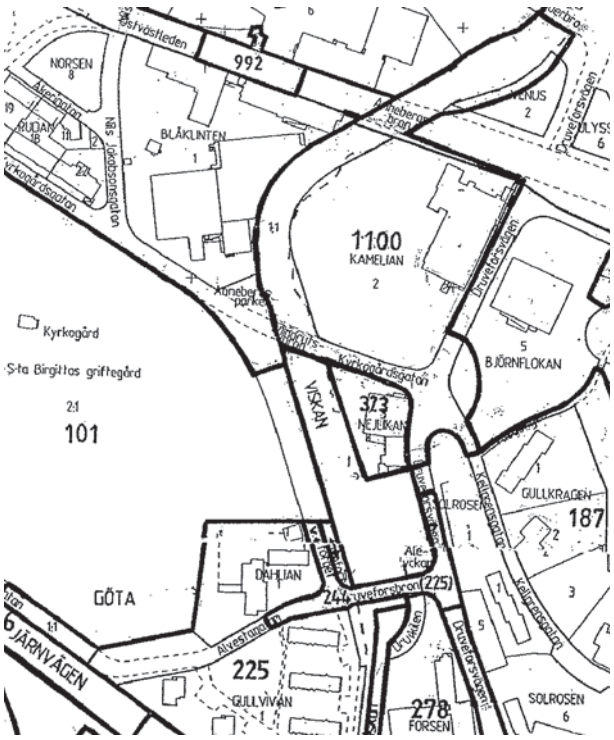
2.7 Gällande detaljplaner

Kvarteret Nejlikan omfattas av detaljplan nr 323 från 1965 som anger handelsändamål för kvarteret. För kvarteret Kamelian gäller detaljplan nr 1100, laga kraft 2008-02-13 med genomförandetid till 2018-02-13. Detaljplanen anger kvartersmark parkering med en byggrätt, 4,5 meters totalhöjd. Korsningen Druveforsvägen, Kyrkogårdsgatan och Kjellgrensgatan kan byggas om till en cirkulationsplats för att öka framkomlighet och trafiksäkerhet. Viskan och parkeringen söder om kv Nejlikan omfattas av detaljplan nr 278, Viskan är specialområde – vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas. Parkeringen är allmän plats – park. På illustrationskartan redovisas området som park/parkering. S:ta Birgittas griftegård är planlagd som område för begravningsändamål enligt gällande detaljplan nr 101 från 1936. Viskans västra strandremsa är allmän plats – park eller plantering. Druveforsbron är redovisad som del av vattenområde tillgänglig för allmän gatutrafik och Druveforsvägen utgör allmän plats – gata i gällande detaljplan nr 244 och 225.

2.8 Kulturmiljöprogram för Borås

Kvarteret Kamelian som innehåller Textilmuseet ingår i Värdefulla kulturmiljöer i Borås, 2001. Området utgör ett fd industriområde vid Viskan av högt teknik- och arkitekturhistoriskt värde. Det finns flera industribyggnader i närområdet som ger en god bild av textilindustrins expansion och utveckling från 1880-talet till 1960-talet. Karaktäristiskt för området är främst gula tegel- eller putsfasader i tidstypiska byggnadsstilar.

Gällande detaljplaner i närområdet.



2.9 Naturvårdsprogram

Viskan finns inte upptagen i ”Skyddsvärd natur i Borås, 2001”.

2.10 Bostadsförsörjningsprogram

Kommunfullmäktige antog ett Bostadsbyggnadsprogram med riktlinjer för bostadsbyggande 16 april 2009. Målet är att Borås ska växa. Möjlighet till nybyggnation av bostäder ska ges i alla större tätorter eller där tidigare gjorda investeringar ger utrymme för ytterligare exploatering. En tätare bostadsbebyggelse bidrar till ett effektivare utnyttjande av t ex kollektivtrafik och fjärrvärme.

Enligt Handlingsplan för bostadsbyggande 2010 – 2013 ingår Kvarteret Nejlikan med 60 bostäder i flerbostadshus utbyggt år 2013. Upplåtelseformen är bostadsrätt.

2.11 Stadsbyggnadsprogram

I Staden vid Viskan, stadsbyggnadsprogram för Borås, som utgör ett underlag till översiktsplanen, behandlar området söder om riksväg 40, kvarteret Kamelian m fl. ”Framförallt söder om motorvägen finns mark som kan användas för en blandning av bostäder och verksamheter i bra lägen. Det kan bli ett spännande område där vattenkontakten och industrihistorien skapar en attraktiv bostadsmiljö nära stadskärnan. Vegetationen längs ån kan glesas ur för att öka känslan av trygghet i miljön. Broar kan förena miljöerna på olika sidor av Viskan.”

Textilmuseets gamla industribyggnad ger karaktär till området.





Viskan passerar genom planområdet och under Wijndrufsbron.

2.12 Uppdrag

Byggnadsnämnden gav 2010-10-19 §309 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Nejlikan 3 m fl. Planändringen har initierats av Hökerum Bygg AB. Detaljplanen har upprättats med konsulthjälp från Norconsult i Göteborg.

2.13 Planprogram

Planarbetet har inte föregåtts av planprogram.

2.14 Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts i enlighet med plan- och bygglagen, miljöbalken och förordning om miljökonsekvensbeskrivningar. Slutsatsen är att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras. Samråd har skett med länsstyrelsen. Länsstyrelsen instämmer i svar 2011-04-07 att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Planens konsekvenser beskrivs i avsnitt 6. Konsekvenser.

3. Avvägning enligt miljöbalken och plan- och bygglagen

Ny bebyggelse inom området bedöms överensstämma med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden i 3:e kapitlet. Riksväg 40 som är belägen norr om planområdet är riksintresse för kommunikationer. Planförslaget påverkar inte riksintresset negativt. Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer enligt 5:e kapitlet miljöbalken överskrids.

Förordnande om strandskydd enligt miljöbalken för Viskan är 100 meter, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet är upphävt för kvartersmark i gällande detaljplaner. När en detaljplan upphävs eller ändras återinträder strandskyddet dock automatiskt. Avsikten är att upphäva strandskyddet inom föreslagen kvartersmark.

En avvägning mellan allmänna intressen har skett enligt plan- och bygglagens 2:a kapitel. Detaljplanen innebär en komplettering med fler bostäder centralt i Borås. Fler bostäder centralt är angeläget för utvecklingen av staden. Platsen bedöms vara lämplig för ändamålen. En förutsättning för boendes hälsa är att trafikbullerstörningar hanteras enligt detaljplanens bestämmelser.

4. Planeringsförutsättningar och förändringar

4.1 Natur och kultur

4.1.1 Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av hårdgjorda eller bebyggda ytor, bl a parkering. Inom kv Nejlikan finns en smal remsa närmast Viskan som är bevuxen med gräs, sly och lövträd. I strandkanten finns en zon med vass.

Inom kv Kamelian finns lövträd i gränsen mot Druveforsvägen respektive Kyrkogårdsgatan, träden ger karaktär åt gaturummet idag.

I området söder om kv Nejlikan finns större lövträd i gränsen mot Druveforsvägen. Området mellan parkeringen och Viskan består av en gräsyta och närmast Viskan växer större lövträd och sly.

Markytans nivåer sluttar svagt ner mot Viskan och varierar inom planområdet mellan ca +131 och +135. Lutningen på slänterna ner mot Viskan är måttlig och varierar mellan ca 1:2 och 1:3.

4.1.2 Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av Norconsult, se bilaga till detaljplanen.

Under asfalten/det organiska ytjordskiktet (mulljord) utgörs jordlagren överst av ett lager fyllnadsmassor. Fyllnadsmassorna är av varierande karaktär och består av tegel, grus, sand, glas och kol. Fyllningens mäktighet varierar mellan ca 2 och 2,5 m.

I områdets norra delar underlagras fyllnadsmassorna av gyttja varvat med silt och sand ner till ca 4,5-6 m. I en punkt centralt i området påträffades relativt fast siltig lera under fyllnadsmassorna. Gyttjan/silten/sanden och leran underlagras av ett ca 3-4 m mäktigt lager fast lagrad friktionsjord på berg.

Djup till fast botten uppmättes inom området till mellan ca 7,5 och 10,5 m. Väster om ån uppmättes djup till fast botten till mellan ca 9 och 12,5 m. I den del av området som ligger norr om Kyrkogårdsgatan (Kamelian 2) är jordmäktigheterna mindre och varierar, enligt tidigare utförda undersökningar, mellan ca 1 och 5 m.

I områdets västra del rinner Viskan i nord-sydlig riktning . Enligt uppgift från Tekniska förvaltningen, Borås Stad, har lägsta lågvatten i Viskan uppmätts till +130,83. Högsta högvatten är uppmätt till +131,6 och medelvatten till +131,0. Vattenyta i provtagningshålen har noterats på nivåer varierande mellan ca 0,5 och 2,5 m djup under markytan. Jordlagren inom planområdet utgörs till stor del av permeabla jordarter, alternativt skikt med permeabla jordarter som står i direktkontakt med Viskan. Grundvattennivån inom området bedöms därför korrelera med vattennivåerna i Viskan.

Stabiliteten har kontrollerats i fyra avvägda och lodade sektioner tvärs Viskan. Beräkningar har utförts både från den östra och den västra sidan av Viskan. Områdets totalstabilitet är tillfredställande från den östra åkanten. För västra åkanten, som utgör detaljplanens västra gräns, behöver stabiliteten utredas noggrannare och stabilitetsförbättrande åtgärder eventuellt dimensioneras. Kompletterande fältundersökningar och utredning ska utföras innan detaljplanen ställs ut.

Större och mer sättningskänsliga byggnader bör preliminärt grundläggas på stödpålar. Detta gäller framför allt byggnader som planeras uppföras inom område med organiskt material. Lätta och sättningståliga byggnader, t ex förråd, kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark inom område med friktionsjord.

4.1.3 Radon

En radonmätning kommer att genomföras innan detaljplanen ställs ut.

4.1.4 Fornlämningar/kulturminnen

Kända fornlämningar saknas inom planområdet.

4.2 Bebyggelseområden

4.2.1 Befintlig bebyggelse

Kvarteret Nejlikan har ingått i det område som Druvefors Väveri AB bedrivit verksamhet i. I kvarteret uppfördes en kontors- och lagerbyggnad 1906. Druvefors Väveri lade ner sin verksamhet 1956. Rowells postorder (senare H&M Rowells AB) tog över och uppförde en ny byggnad 1959. En tillbyggnad uppfördes 1967. Den ursprungliga byggnaden revs och ersattes med en ny 1973. Företaget flyttade 1989. Idag används lokalerna som kontor och lager.

Bostäder saknas inom planområdet idag, men området omges av nya och äldre bostadshus. I kvarteret Kamelian finns sammanlagt ca 120 lägenheter uppförda i slutet av 2000-talet. Utmed Druveforsvägen, Kellgrensgatan och söderut vid Viskans västra sida finns ytterligare flerbostadshus.



Bostadshus på Kellgrensgatan i 7 våningar med fasader av rött tegel.



Utmed östra sidan av Druveforsvägen ligger bostadshus i fem våningar med butiker i bottenvåning,.

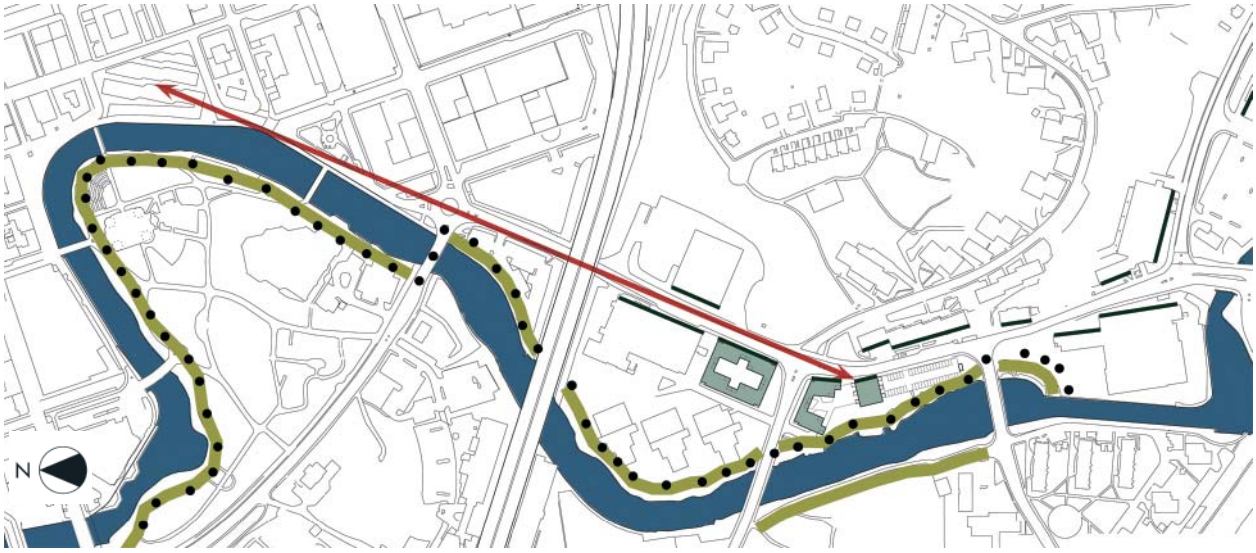
4.2.2 Ny bebyggelse

Ett förslag till utformning av ny bebyggelse har tagits fram av Frenning & Sjögren arkitekter på uppdrag av Hökerum Bygg AB. Förslaget består av tre etapper och rymmer drygt 160 lägenheter i flerbostadshus. Möjlighet finns att inrymma centrumfunktioner, t ex butik eller kontor i bottenvåning. Förslaget innebär att befintlig byggnad inom Nejlikan 3 rivs. En ny gångväg utmed Viskan bildar tillsammans med befintliga gångstråk en strandpromenad längs med Viskans östra strand.

Ett 20 våningar högt punkthus med karaktärsfull gestaltning placeras i fonden av Druveforsvägen och skapar en visuell kontakt mellan Druvefors och centrala Borås. Punkthuset gör Druvefors synligt även från andra delar av staden, inte minst från riksväg 40.

Två kvarter med bostäder i 7 våningar placeras mellan det nya punkthuset och Textilmuseet. Dessa kvarter tar upp Textilmuseets karaktär och skala och bygger vidare på Druveforsvägens bebyggelsestruktur. Det befintliga gaturummet förstärks och Druveforsvägen blir en naturlig fortsättning på Borås centrum.

Punkthuset innehåller fyra lägenheter per plan i storlekarna 2-4 rok. Alla lägenheter har fönster i två väderstreck och tillgång till en stor balkong (13m²).



Utdrag ur parallellt uppdrag av Frenning & Sjögren för Hökerum Bygg AB. Bilden illustrerar tanken med ett högt punkthus i Druvefors som kan ses i fonden av Druveforsvägen sett från centrum.

Balkongernas utformning och placering ger, förutom en rymlig och solig uteplats för de boende, en tyst sida till minst två rum i varje lägenhet samt en spännande och karaktärsfull fasad.

Vissa av balkongerna kommer av ljudskäl att vara delvis inglasade redan från början medan man i andra fall kommer att kunna välja till detta i ett senare skede. De största lägenheterna har tillgång till ytterligare en balkong med utsikt över Viskan.

Sjuvåningskvarteren bygger på en enhet bestående av tre lägenheter, 2-4 rok, kring ett trapphus. Det södra av kvarteren består av två sådana enheter och det norra av tre.

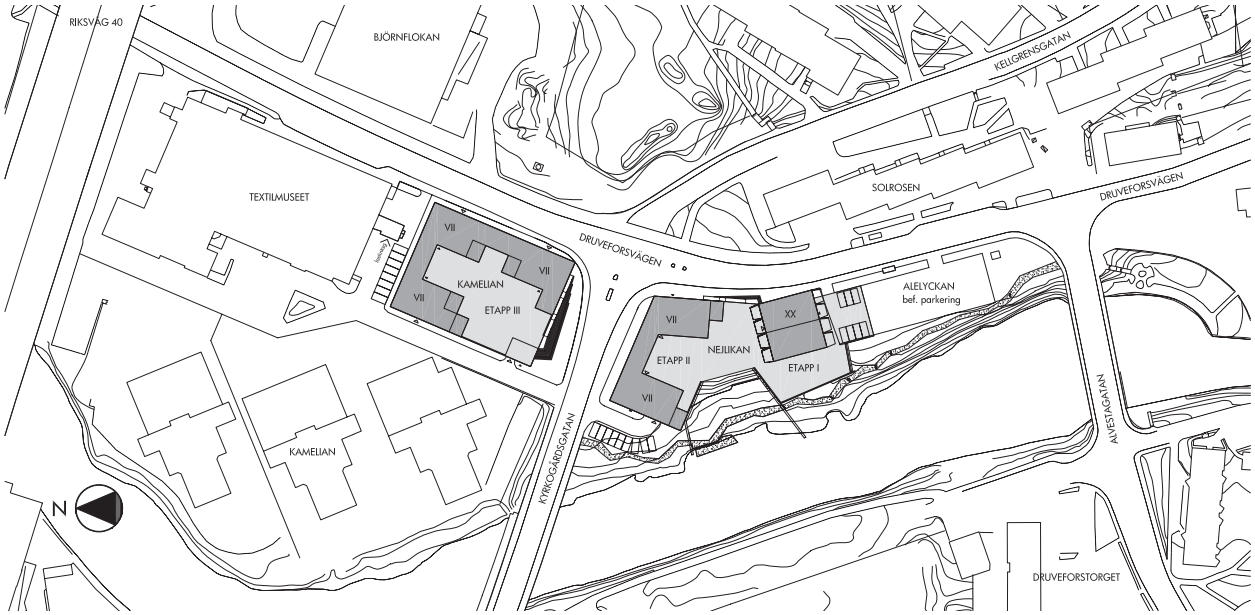
Planlösningen bygger på att alla lägenheter har vardagsrum, ett stort sovrum och balkong mot den tysta gården. På så sätt får man fönster åt två håll, balkonger i bra lägen och klarar ljudkraven. Även här är balkongerna rymliga och möjliga att glasa in.

4.2.3 Stadsbild och gestaltning

Planområdet ligger alldeles i utkanten av Borås centrum, men trots det centrala läget finns ett mentalt och visuellt avstånd som skapas av riksväg 40.

Den föreslagna bebyggelsens placering och utformning ger området en egen karaktär samtidigt som den minskar riksväg 40:s barriäreffekt och knyter området närmare centrum.

Situationsplan (Frenning & Sjögren arkitekter) .





Vy från norr, med punkthuset i fonden (Frenning & Sjögren arkitekter).

Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen ska utformas så att den uppfattas som estetiskt tilltalande. Byggnader med arkitektonisk och konstnärlig kvalitet ger stadsmiljön karaktär och trygghet. Ett modernt, nutida formspråk, anpassat till miljön ska vara utgångspunkten för gestaltningen.

Infarter eller entréer till bebyggelsen ska ägnas särskild omsorg. Utformningen av marken mellan byggnader, gårdsytor och anslutningen till gatumark, växter och belysning behöver en sammanhållen och genomtänkt gestaltning. Mötet med byggnaden som inrymmer Textilmuseet är särskilt viktigt. Kontakten med Viskan är en kvalitet som tas tillvara.

Det högre huset med 20 våningar kommer att kunna ses från olika delar av staden. Det blir ett landmärke för Druvefors, både dag- och nattetid.

För att inte skymma utsikten för de boende i husen på östra sidan av Druveforsvägen ligger punkthuset endast ett par meter längre söderut än den befintliga byggnaden och parkeringen längst i söder lämnas obebyggd. Genom denna placering undviker man också att skugga omgivande bebyggelse alltför mycket. Se även bilder som visar skuggning för befintlig och föreslagen bebyggelse på nästa uppslag.

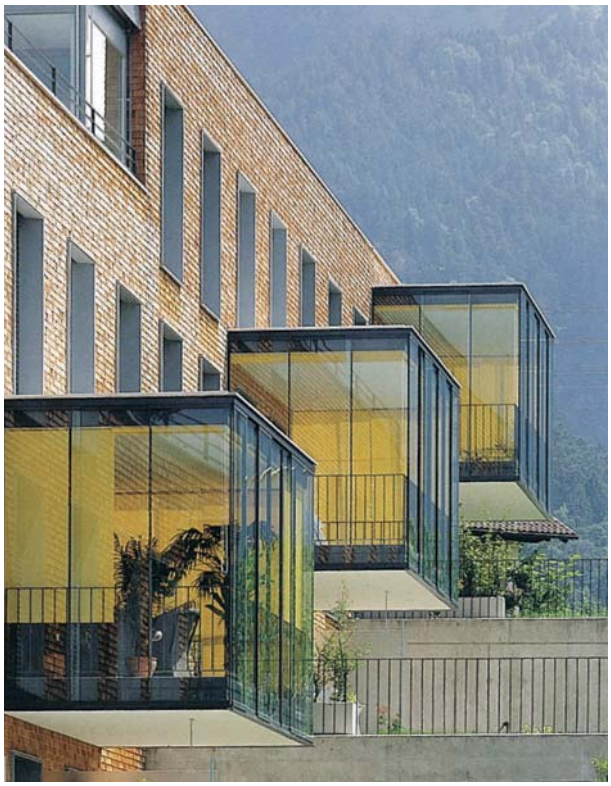
För att hålla samman gaturummet är punkthuset placerat parallellt med Druveforsvägen och bebyggelsen på gatans östra sidan.

De två sjuvåningskvarteren förhåller sig i både bredd och höjd till Textilmuseet. Ett rektangulärt kvarter med öppet sydvästhörn placeras norr om Kyrkogårdsgatan och ett u-format kvarter söder om Kyrkogårdsgatan. Det u-formade kvarteret vrider upp sin östra flygel så att det, likt sin granne punkthuset, följer gatan och bildar ett fondmotiv på Druveforsvägen.



Vy av punkthuset sett från sydväst vid Viskan (Frenning & Sjögren arkitekter) .

Referensbild av balkonger (Bostäder, Nüziders, Österrike – Baumschlager Eberle).





Ovan och nedan: Exempel på fasad med skärmteglel i Kv. Skärgårdsbåten, Stockholm (Frenning & Sjögren arkitekter) .



Genom denna vinkling får kvarteret också en ljus och luftig innergård.

Parkeringen för de nya bostäderna placeras i huvudsak i halvt nedsänkta garage. Denna parkeringslösning ger möjlighet till något upphöjda, privata kvartersgårdar med uteplatser och andra gemensamma ytor för de boende. Från dessa gårdar når man även byggnadernas huvudentréer.

I formspråk och material tar byggnaderna upp delar av den intilliggande bebyggelsens karaktärsdrag och omformulerar dessa till ett formspråk som speglar vår tid.

Skärmteglet som klär fasaderna är en modern tolkning av de gamla industribyggnadernas tegel. Samtliga byggnader har en vit kulör, de vita fasaderna kompletteras i sjuvåningskvarterens gatufasader med ett skärmtegel i avvikande kulör och i punkthuset genom att fasaderna mot gatan och Viskan är klädda med svart, blankt skärmtegel som ger byggnaden en slank, stark siluett även på håll.

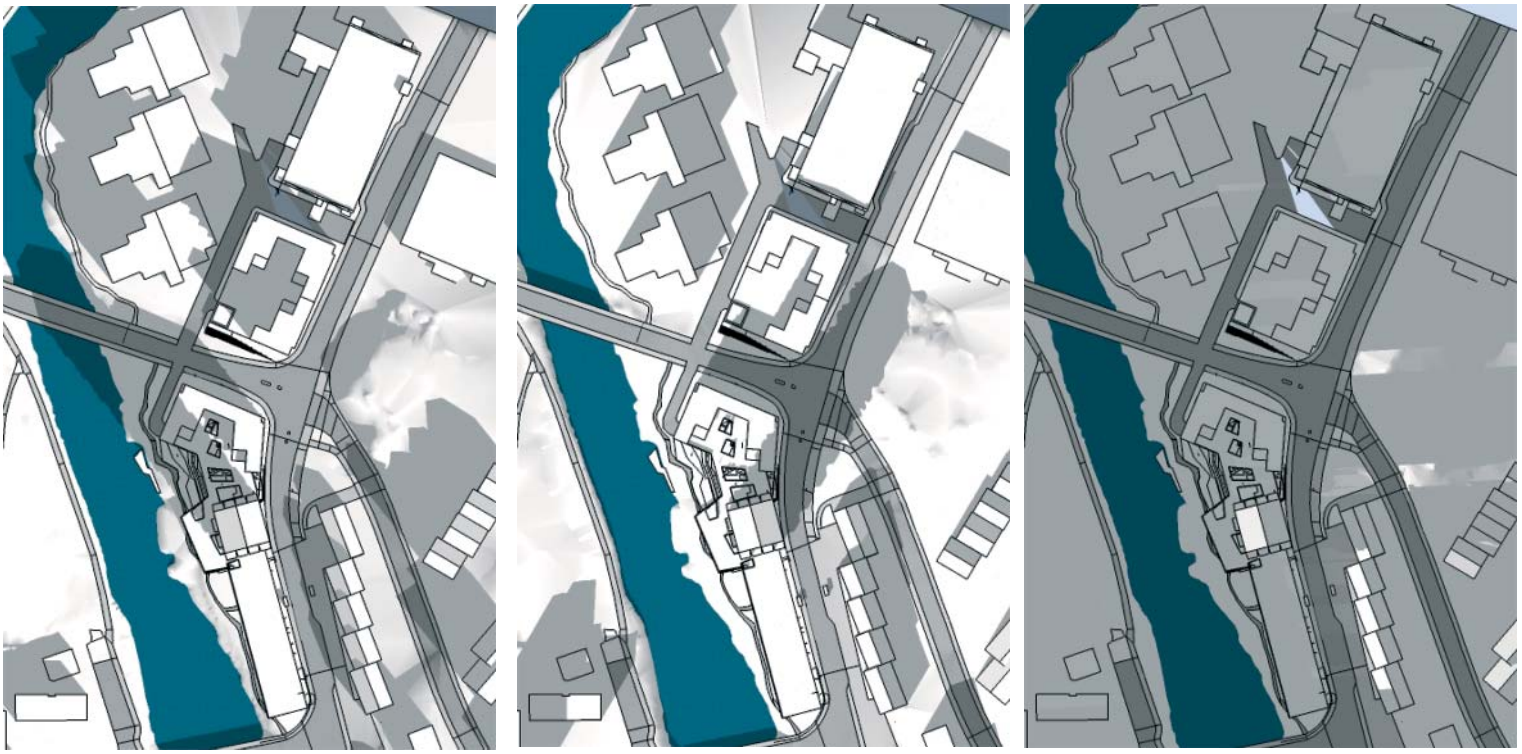
I flera av de intilliggande husen återfinns punkthusets sadeltak samtidigt som Textilmuseets kantiga och klossiga taklandskap återkommer i sjuvåningskvarteren genom att delar av byggnadsvolymerna skärs bort och lämnar plats åt takterrasser.

4.2.4 Solstudie

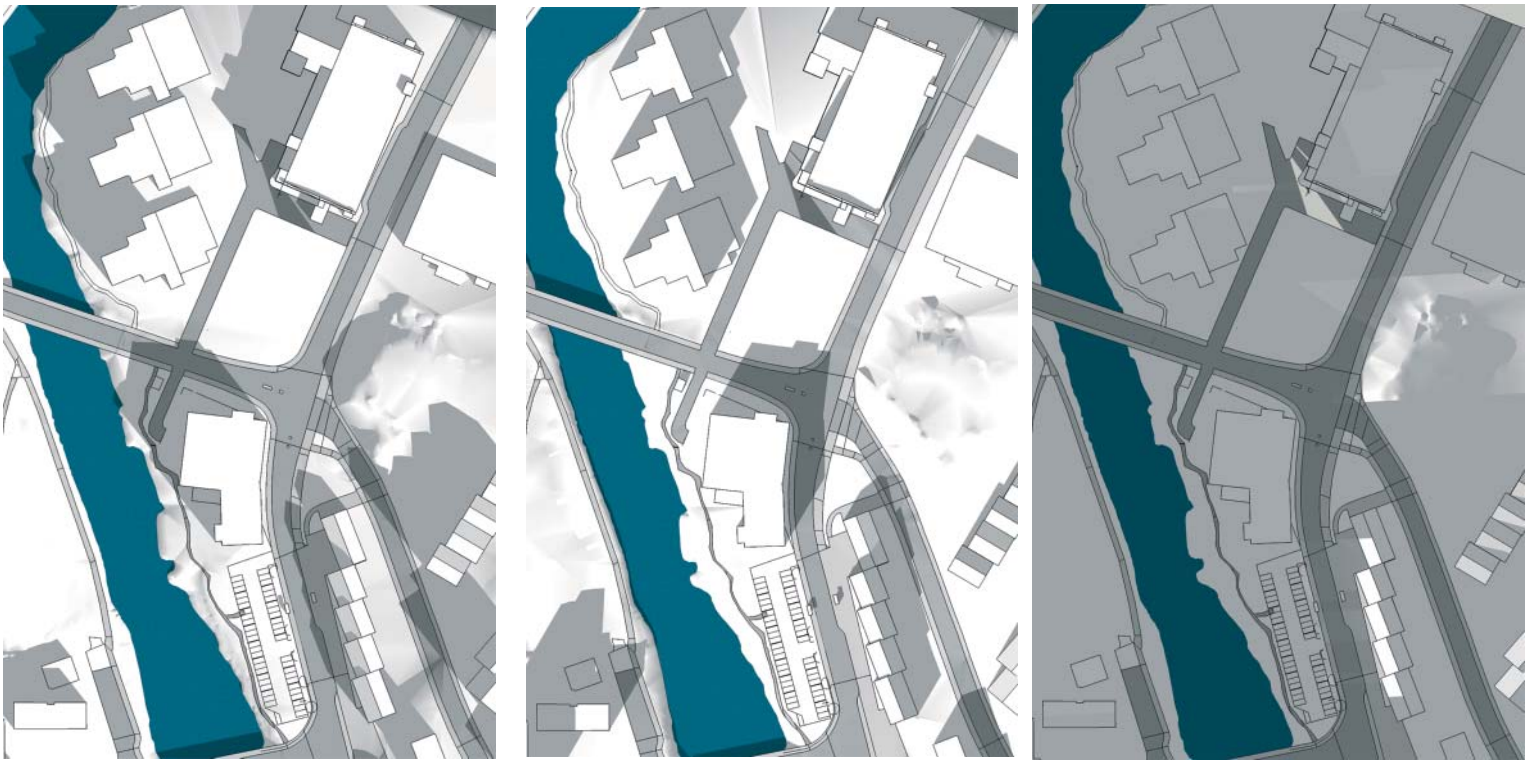
Skuggning från ny bebyggelse har studerats vid tre tider på året; 21 mars (vårdagjämning), 1 maj och 21 juni (sommarsolstånd). Se bilder på följande sidor.

Solstudien visar att det i huvudsak är det höga punkthusets skugga som innebär en förändring jämfört med befintliga förhållanden. Bostäder i omgivande hus bedöms även i fortsättningen ha goda solförhållanden.

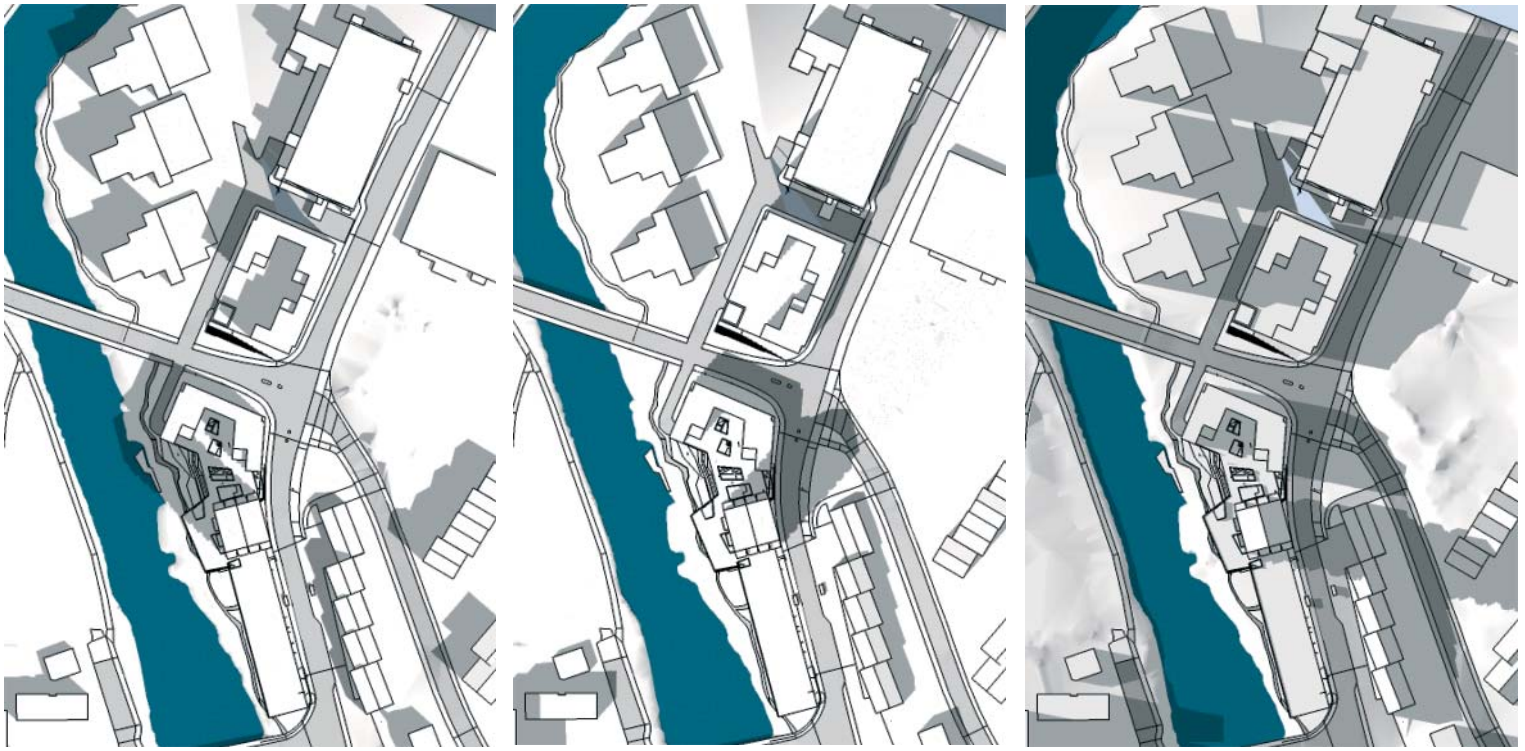
Solstudie



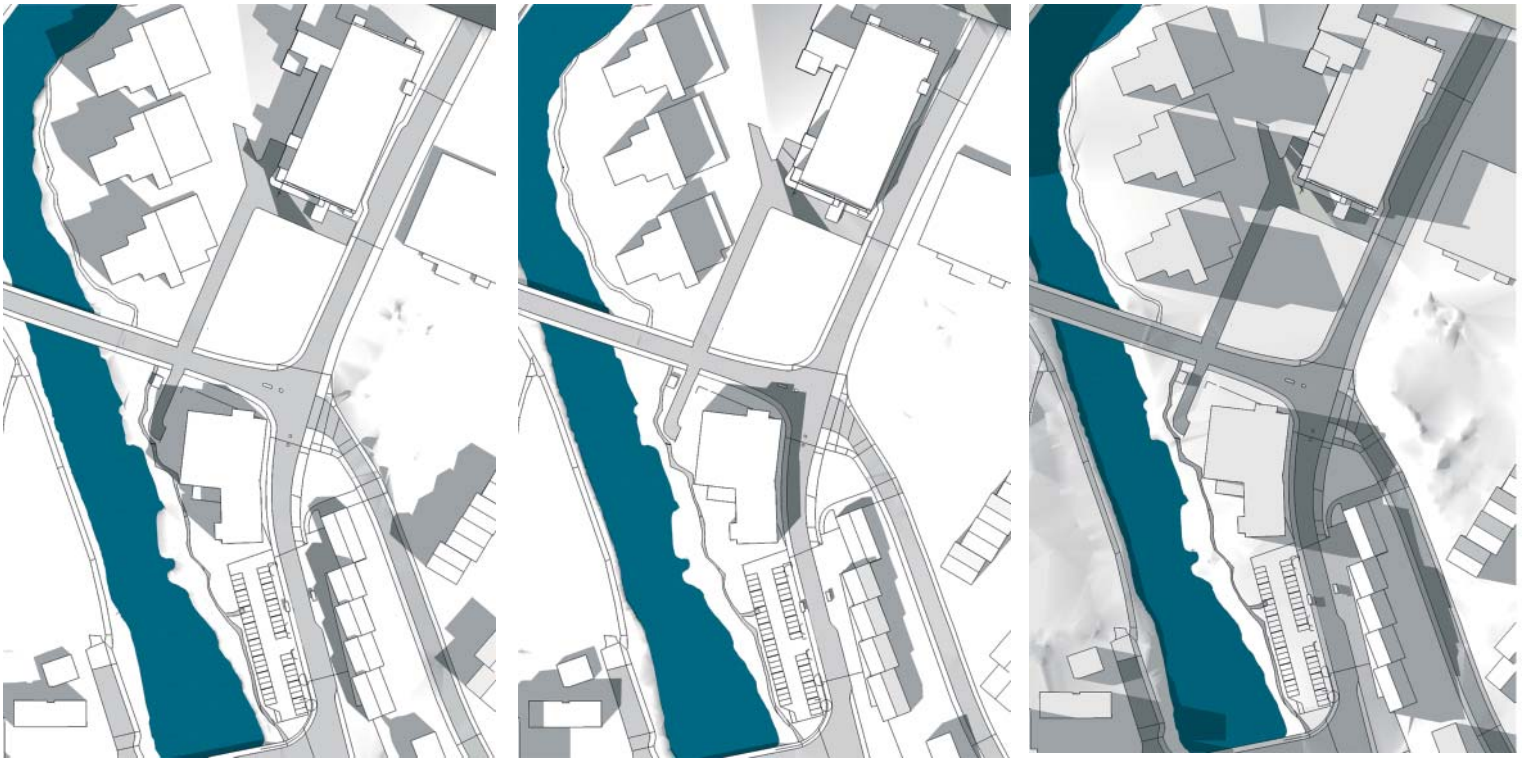
Vårdagjämning 21 mars, ny bebyggelse, kl 10, 14 och 18.



Vårdagjämning 21 mars, befintlig bebyggelse, kl 10, 14 och 18.



Sommarsolstånd 21 juni, ny bebyggelse, kl 10, 14 och 18.

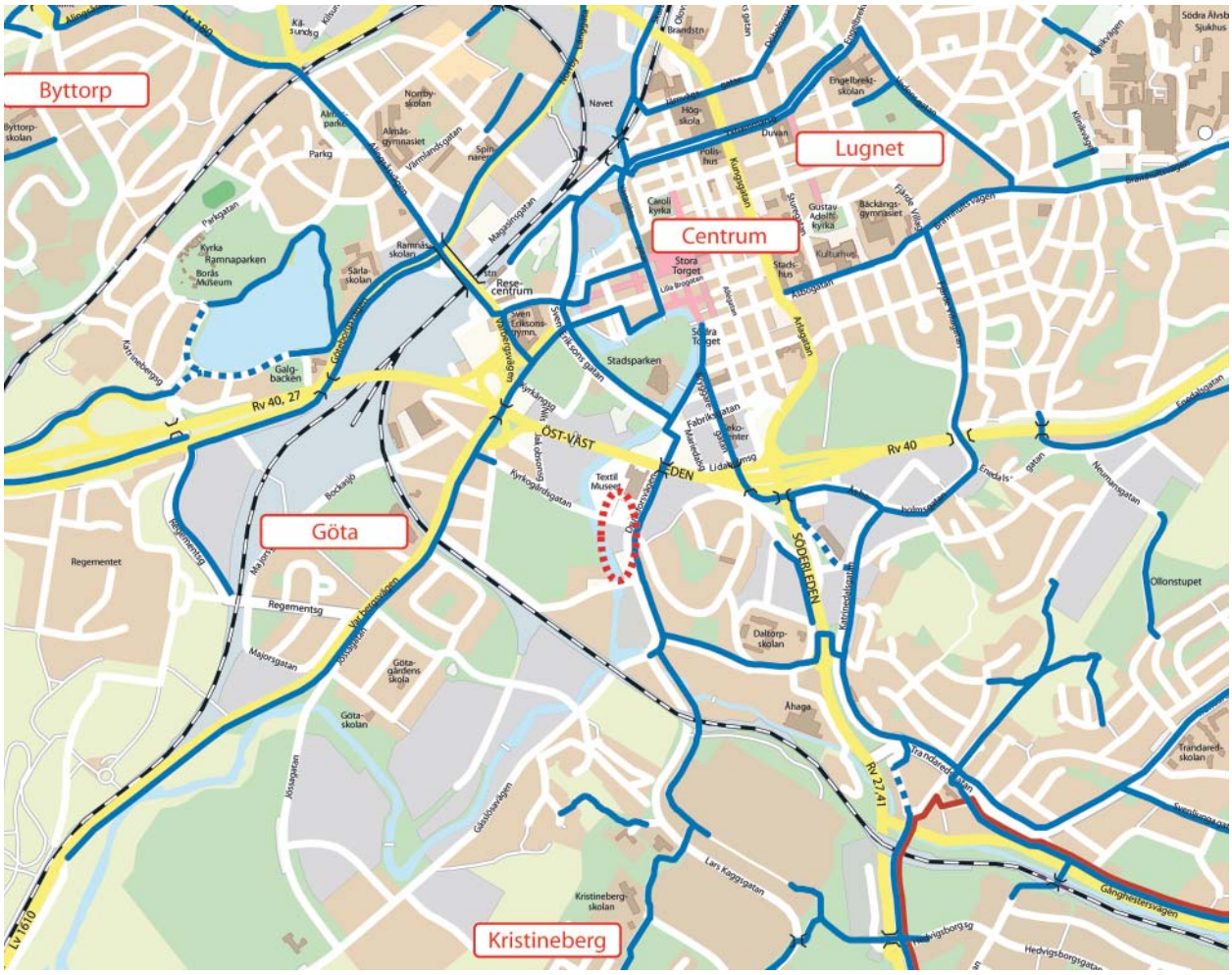


Sommarsolstånd 21 juni , befintlig bebyggelse, kl 10, 14 och 18.



1 maj, ny bebyggelse, kl 10, 14 och 18.

Via gång- och cykelvägar nås stora delar av Borås. (Utdrag ur Borås cykelkarta, 2010).



4.2.4 Arbetsplatser

Befintlig byggnad inom Nejlikan 3 innehåller bl a kontorslokaler, byggnaden kommer att rivas. Bottenvåning i nya bostadshus kan komma att innehålla lokaler för verksamheter. I närområdet finns arbetsplatser, bl a ett screentryckeri, bilförsäljning, diverse kommersiell service samt verksamheter i Textilmuseets byggnad.

4.2.5 Offentlig service

Närmsta förskola finns på Kellgrensgatan, ca 500 meters gångavstånd, det finns även ytterligare förskolor i kommundelen Göta. Grundskolor i kommundelen är Götaskolan F-3, Daltorpsskolan 4-9, Kristinebergsskolan F-6.

4.2.6 Kommersiell service

En stor livsmedelsbutik finns ca 500 meter söder om planområdet. Viss kommersiell service, bl a restaurang, servicebutik och frisör finns intill planområdet, på Druveforsvägens östra sida.

4.2.7 Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar för att uppnå god tillgänglighet från gata och parkering till entréer och platser för utevistelse.

4.3 Friytor

Ett mindre grönområde finns vid Kellgrensgatan ca 200 meter från planområdet.

4.3.1 Lek och rekreation

Respektive bostadsgrupp får tillgång till friytor inom kvartersmark för utevistelse och närlek.

4.3.2 Naturmiljö

Området närmast Viskan utgör allmän plats natur i planen och ska utformas med ett gångstråk.

4.4 Gator och trafik

4.4.1 Gatunät

Planområdet nås från Druveforsvägen och Kyrkogårdsgatan. I första hand bör infart ske från Kyrkogårdsgatan som trafikeras av färre fordon per dygn.

Utrymme finns reserverat i detaljplanen för en cirkulationsplats i korsningen Kyrkogårdsgatan-Druveforsvägen-Kellgrensgatan.

4.4.2 Gång- och cykeltrafik

På östra sidan av Druveforsvägen finns en gång- och cykelväg som ingår i huvudstråket för gång- och cykeltrafik som leder mot centrum respektive söderut. Närmsta skolor, Daltorpsskolan och Kristinebergsskolan, nås via huvudstråket för gång- och cykel. Druveforsvägen behöver korsas då stråket går på östra sidan av gatan.

4.4.3 Kollektivtrafik

Druveforsvägen trafikeras av stadsbussar. Närmsta busshållplats ”Druvefors” finns i planområdets sydöstra del. Avståndet till busstorget är ca 600 meter och till resecentrum ca en kilometer.

4.4.4 Parkering

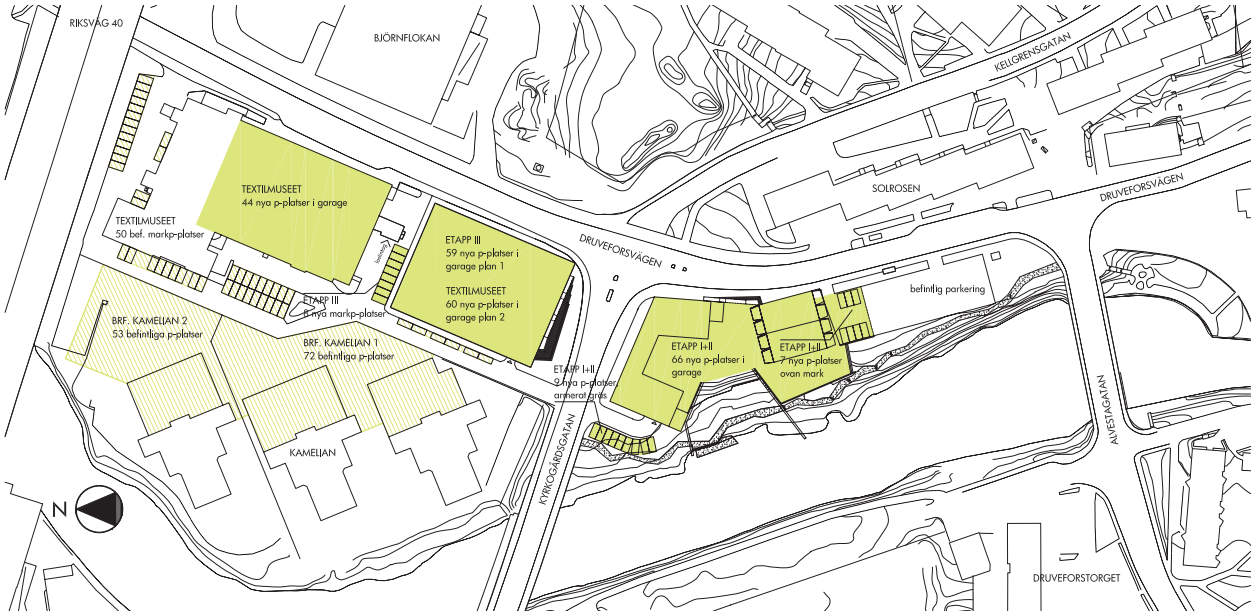
Parkering för boende och besökande till bostäder mm inom planområdet ska anordnas inom kvartersmark. Parkeringsbehovet beräknas enligt Parkeringsnorm för Borås från 1998. Det är rimligt att utgå från att området ingår i ”Borås centrumområde”, även om gränsen går på norra sidan av motorvägen med tanke på närheten till centrum och områdets karaktär. P-norm för bostäder i flerbostadshus är 8 platser per 1000 m^2 bruttoarea. Parkering för boende ordnas i huvudsak i

Strandpromenad utmed Viskans östra strand förbi bostadshus i kv Kamelian.



Druvefors centrum med småbutiker och busshållsplats.





Redovisning av parkering för ny bebyggelse samt parkeringsmöjligheter för befintlig bebyggelse.

källargarage.

Parkeringsmöjligheten för Textilmuseets byggnad ändras genom att detaljplanen ger byggrätt för bostäder på det område som utgör parkering i gällande detaljplan för Kamelian. Utöver befintliga p-platser norr och väster om byggnaden kan nya platser skapas i källarvåningen samt direkt söder om byggnaden. Detaljplanen anger användningen Q (användning anpassad till byggnadens kulturvärden). Verksamheternas art styr parkeringsbehovets storlek. En trolig användning är kontorsverksamhet. P-norm för kontor med samutnyttjande är 9 platser per 1000 m^2 bruttoarea.

Illustrerat förslag innehåller drygt 160 lägenheter, varav knappt hälften i punkthuset och omfattar ca 17600 kvm bruttoarea exklusive källargarage. Illustrerat förslag innehåller endast bostäder, inga lokaler även om detaljplanen medger centrumanvändning i bottenvåning. Med normen 8 platser per 1000 kvm blir behovet 141 platser för bostäderna.

Kvarteret inom Kamelian 2 föreslås utföras med ett halvt nedsänkt parkeringsplan. Ytterligare ett plan med parkering är möjligt om behov finns av parkering för verksamheter inom Textilmuseets byggnad. Textilmuseets byggnad har en sammanlagd bruttoarea på ca 12 000 kvm, vilket beräknat på kontor ger ett parkeringsbehov på 108 platser.

I gällande detaljplan för Kamelian ges möjlighet att bygga ett parkeringsdäck i norr mot Rv 40.

4.4.5 Angöring/utfarter

Ny bebyggelse inom kv Kamelian angörs via befintlig infart från Kyrkogårdsgatan. Ny bebyggelse inom kv Nejlikan får en infart till parkeringsgarage från Kyrkogårdsgatan, mitt emot infarten till Kamelian. Parkering söder om kv Nejlikan behåller sin infart från Druveforsvägen.

Utfartsförbud finns infört på plankartan för att begränsa in- och utfarter från Druveforsvägen med hänsyn till trafiksäkerheten.

4.5 Teknisk försörjning

4.5.1 Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningar finns utbyggda i Druveforsvägen och fram till upprättad förbindelsepunkt för Kamelian 3.

För att få tillfredställande tryckförhållanden för dricksvatten i byggnaden på över 11 våningar kan en lokal tryckstegringspump i fastigheten behöva installeras och bekostas av fastighetsägaren.

Befintlig fastighet Nejlikan 3 har sprinkleranslutning, möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse.

4.5.2 Brandvatten

Avstånd till närmsta brandpost är ca 50 m för Nejlikan 3 och 6 m för Kamelian 2 på en ledning med dimension 200 mm. Brandposterna ger ett flöde på 1700

l/min, vilket är tillräckligt.

4.5.3 Dag- och dräneringsvatten

Fyra dagvattenledningar belägna inom området Nejlikan 3 och den befintliga parkeringsplatsen behöver flyttas för att möjliggöra nytt garage under mark. Dräneringen från byggnader får inte anslutas till kommunalt spillvattensystem. En dagvattenutredning utförs innan uställning av detaljplanen.

4.5.2 Värme

Fjärrvärme finns utbyggd, ledningar går i Druveforsvägen. Anslutning är möjlig.

4.5.3 El

En byggrätt för uppförande av en ny transformatorstation medges i planområdets södra del mot Alvestagatan. Detaljplanen ställer särskilda krav på byggnadens utformning med hänsyn till att den ligger i ett exponerat läge intill gatan.

4.5.4 Tele, bredband

Ny bebyggelse kan anslutas till tele och bredband.

4.5.5 Avfall

Närmsta återvinningsstation för insamling och sortering av förpackningar och tidningar finns vid Alvetstagatan respektive Stora Tvärgränd, vid Daltorpsgatan. Utrymme för sophantering ska rymmas inom respektive kvarter.

4.6 Vattenområden

Ån Viskan rinner genom Borås och passerar genom planområdets västra del. Viskan betecknas som vattenområde i detaljplanen. Möjlighet ges att anlägga en brygga.

4.7 Störningar

4.7.1 Trafikbuller

Planområdet är påverkat av trafikbuller från riksväg 40 och omgivande gator. En bullerskärm finns uppförd utmed vägens södra sida, från Druveforsvägen och västerut, över Viskan och fram till befintlig byggnad. En trafikbullerutredning har utförts (Soundcon 2011-02-10). Beräkningarna visar att riktvärder 55 dBA ekvivalent nivå överskrids vid fasaderna mot Druveforsvägen och Kyrkogårdsgatan. Det norra kvarteret (Kamelian 2) har nivåer på 60-65 dBA vid fasad mot Druveforsvägen. Gårdssidan har nivåer på 45-50 dBA. Punkthusets fasad mot Druveforsvägen har nivåer på 55-60dBA. Byggnaden mellan punkthuset och Kyrkogårdsgatan har nivåer på 55-60 dBA mot gatorna, vid två lägenheter mot Druveforsvägen överskrids 60 dBA. Byggnaden får en tyst sida med ekvivalenta ljudnivåer under 45 dBA.

Borås Stad har riktlinjer för trafikbuller, antagna av kommunfullmäktige 2009-12-17. Enligt dessa är huvudregeln vid planering av bostäder:

- Att riktvärdena för buller ska klaras.
- Att kraven för inomhusmiljön i Boverkets byggregler alltid ska klaras.
- Att ekvivalentnivån utomhus vid fasad inte bör överstiga 55 dBA och att maximalnivån inte bör överstiga 70 dBA vid uteplats.
- Att kompensationsåtgärder ska vidtas om ekvivalentnivån utomhus vid fasad ligger över 55 dBA.
- Att en prognosticering för 10 år framåt i tiden ska ske när en bullerberäkning görs.

Avsteg kan medges i centrala delar av staden och tätorter med bebyggelse av stadskaraktär.

Bebyggelsen inom planområdet är placerad nära Druveforsvägen respektive Kyrkogårdsgatan och riktvärdet 55 dBA överskrids vid fasader mot dessa gator. Planområdet är beläget relativt centralt i Borås och bebyggelsens karaktär är stadsmässig. Detaljplanen innebär en komplettering med tät bostadsbebyggelse i en befintlig stadsdel och utmed ett stråk med god kollektivtrafik. Motiv finns därför att frångå riktvärdet 55 dBA och vidta kompensationsåtgärder.

Borås Stads principer för avsteg och kompensationsåtgärder innebär följande när ljudnivån är 55-60 dBA ekvivalent vid fasad. Tillgång till en ljuddämpad sida 45 - 50 dBA ekvivalentnivå frifältsvärde. Minst 50 % av boningsrummen mot tyst/ljuddämpad sida. Inga enkelsidiga lägenheter får placeras mot bullerstörd sida. Ljudklass B på uteplats, dvs högst 50 dBA.

Planbestämmelse anger att i de bostäder där ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida med högst 50

Bullerskärm utmed Riksväg 40.



dBA ekvivalent nivå. Bostad ska ha tillgång till uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

För punkthuset kan en skyddad sida ordnas genom att del av balkong utförs med en skärm, tätt balkongräcke och absorbenter i tak vid balkong. För några lägenheter i det norra kvarteret behövs delvis avskärmad balkong. Maxnivåer vid balkonger överstiger inte 70 dBA. Inomhus klaras ljudnivån med korrekt utförd dimensionering av fasad, fönster och eventuella uteluftdon.

4.7.2 Tryckeri

Nordost om planområdet finns ett screentryckeri med pågående verksamhet. Det minsta avståndet mellan ny bostadsbebyggelse och tryckeri är 30 meter. Avståndet till Nejlikan 3 är minst 90 meter. Kamelian 2 har tidigare bebyggts, avståndet är motsvarande. Mellan denna typ av verksamhet och bostadsbebyggelse rekommenderar Boverkets rapport ”Bättre plats för arbete” (1995) 200 meters skyddsavstånd. Möjligheten att bygga bostäder, och samtidigt uppfylla de krav som Boverket avser i sin rapport, har utretts. (Skyddsavstånd tryckeri, 2011-02-15, Norconsult). Slutsatsen i utredningen är att halterna av lösningsmedel i luften vid den planerade bebyggelsen i Kamelian 2 ligger under de nivåer som accepteras kring screentryckerier med utsläpp av 10 ton lösningsmedel per år och att Boverkets skyddsavstånd därför inte bör utgöra hinder. För att minska risken för eventuella olägenheter rekommenderas att utformningen av bebyggelsen anpassas så att eventuella lukstörningar inte drabbar de boende. Bebyggelsen inom Kamelian 2 ges en struktur med en sluten byggnad mot norr och öster. Ventilationsluft tas in från den skyddade sidan. Inge uteplatser eller balkonger anordnas i fasader mot norr och öster. Inom Nejlikan 3 blir halten av lösningsmedel lägre, för att minska risken för störningar kan byggnaden utformas med en sluten fasad. En planbestämmelse säkerställer åtgärderna inom Kamelian 2.

Befintligt tryckeri öster om Textilmuseet.



4.7.3 Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har utförts i kv Nejlikan 3 av Sweco 2009. Kvarteret har ingått i det område som Druvefors Väveri AB bedrivit verksamhet i. Fem punkter har undersökt vid fältundersökningen. Analysresultaten (metaller, petroleumkolväten och poluaromtatiska kolväten) har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden. För kvartersmark för bostäder ska känslig markanvändning (KM) klaras. Vid jämförelse med de generella riktvärdena för KM framgår att de analyserade fyllnadsmassorna innehåller några halter som överskrider riktvärdena. Det är främst en lätt förhöjd blyhalt och PAH H, men enstaka prover innehåller även förhöjd halt koppar, kvicksilver och arsenik. Undersökta grundvattenprover visar mycket låga nivåer av alla undersökta ämnen. Spridning av föroreningar till Viskan via grundvatten bedöms inte ske.

Planbestämmelse anger att marken ska saneras innan bygglov ges för ändrad markanvändning.

5. Planens huvuddrag

5.1 Bostäder med inslag av centrumändamål

Detaljplanen ger byggrätt för bostadshus inom tre delområden. Närmast Textilmuseet tillåts bebyggelse i 7 våningar med en högsta nockhöjd på + 157 meter över grundkartans nollplan. Tillåten sammanlagd bruttoarea är 7400 m^2. I planbestämmelsen inräknas inte våningsplan under mark eller delvis inglasade balkonger. I bottenvåning får centrumfunktioner inrymmas. Parkering är tillåtet i 2 våningsplan. Två plan med parkering kan bli aktuellt för att tillgodose parkeringsbehovet för verksamheter i Textilmuseets byggnad. Närheten till den äldre industribebyggelse som Textilmuseet utgör en del av innebär att ny bebyggelses utformning ska förhålla sig till dess värden. Ny bebyggelses karaktär och materialval är viktiga för upplevelsen av ny och gammal bebyggelse jämsides.

Ny bebyggelse inom byggrätten söder om Kyrkogårdsgatan är avsedd att samspela med kvarteret norr om. Innehållet är bostäder med möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåning. Våningsantal och högsta nockhöjd är lika, dvs 7 våningar och + 157. Sammanlagd bruttoarea är 4300 m^2 ovan mark.

Den södra byggrätten är avsedd för ett bostadshus i 20 våningar med möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåning. Tillåten nockhöjd är + 200 meter.

Sammanlagd bruttoarea är 7500 m^2 . Delvis inglasade balkonger som behövs för att skydda mot trafikbuller räknas inte in i bruttoarean.

Plankartans uppdelning i två byggrätter inom delen söder om Kyrkogårdsgatan säkerställer ett glapp mellan husen. Under mark ges dock byggrätt för garage för att möjliggöra ett gemensamt parkeringsgarage under mark. Parkeringsgaraget kan även få en utbredning under befintlig markparkering i södra delen av planområdet.

För att uppnå en stadsmässig bebyggelse som bildar ett gaturum utmed Druveforsvägen kan byggnaderna placeras i fastighetsgräns mot gatan.

5.2 Strandpromenad

Utmed den östra sidan av Viskan skapas en allmän strandpromenad inom naturmark. Möjlighet finns att uppföra en brygga. Bryggan blir allmänt tillgänglig.

6. Konsekvenser

6.1 Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts .

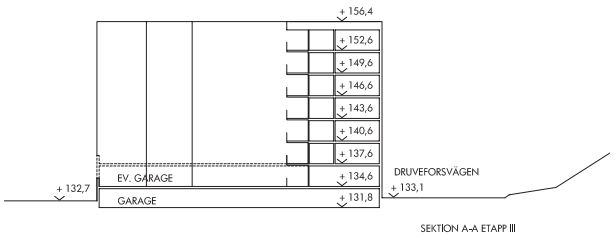
Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Planområdet tillåter användning för bostäder och centrumändamål inom kvartersmark, natur och parkering inom allmän plats samt vattenområde (Viskan). Planbestämmelser säkerställer åtgärder för en god miljö med hänsyn till bl a hälsa och säkerhet. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras. Att ingen betydande påverkan förorsakas framgår av konsekvensbeskrivningen.

6.2 Hållbar utveckling

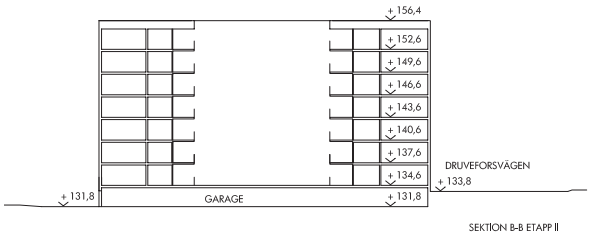
En förtätning med nya bostäder i ett centralt läge med tillgång till arbetsplatser, god kollektivtrafik, gc-vägar, service, teknisk infrastruktur innebär ett minskat resbehov och ett hushållande med mark- och naturresurser. Det ger även förutsättningar för en socialt hållbar utveckling. Bostäder med god tillgänglighet gör att människor kan bo kvar längre i stadsdelen.

6.3 Hushållning med naturresurser

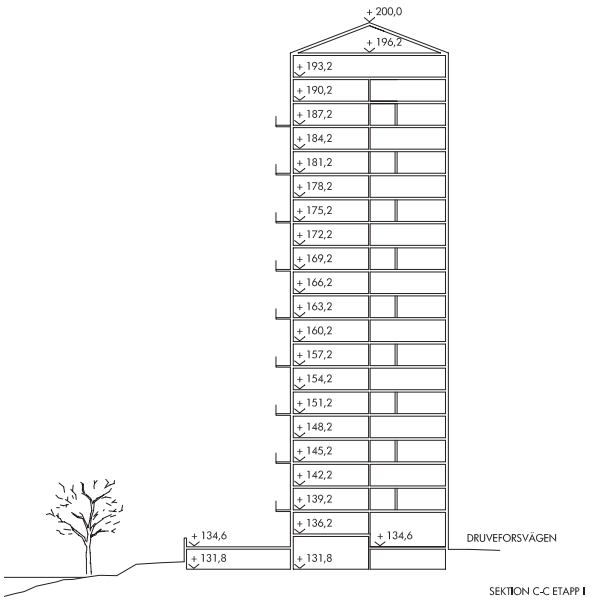
Marken är ianspråktagen sedan tidigare, planutformningen innebär en högre exploateringsgrad, dvs ett högre utnyttjande av marken och den tekniska infrastruktur som finns utbyggd. Bedömningen är att



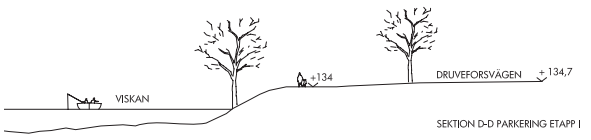
Sektion genom det norra kvarteret (Kamelian 2).



Sektion genom byggnad vid Kyrkogårdsgatan-Druveforsvägen.



Sektion genom punkthuset.



Sektion genom den södra delen av planområdet.

planutformningen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

6.4 Miljö

5.4.1 Naturvärden

Anläggande av en gångväg tar naturmark i anspråk. Området bedöms inte innehålla höga naturvärden.

6.4.2 Kulturvärden

Utformningen av ny bebyggelse intill Textilmuseet bygger på karaktärsdrag och värden i den kulturhistoriska miljön som textilmuseet utgör.

6.4.3 Miljökvalitetsnormer vatten

Viskan utgör en sk vattenförekomst. Delen förbi planområdet har idag en otillfredsställande ekologisk status. Målet är att nå en god ekologisk status år 2021. Detaljplanen försämrar inte möjligheten att nå målet. Dagvatten ska hanteras så att vattenkvaliteten i Viskan inte försämras. En utredning utförs inför utställning av detaljplanen.

6.4.4 Estetiska värden och stadsbild

Bebyggelsen ger ett tillskott i stadsmiljön utmed Druveforsvägen. Det högre huset kan bli ett välkänt landmärke för stadsdelen och Borås.

6.4.5 Grönområden

Ett gångstråk skapas utmed Viskans östra sida. Det ökar tillgängligheten för allmänheten till Viskan, ger bättre vattenkontakt, möjlighet till rekreation.

6.5 Sociala värden

6.5.1 Integrering

Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse i Druvefors. Byggnaderna i norr kommer dessutom att bygga vidare på samma kvartersriktning som textilmuseet och kommer därmed att fungera som en välintegrerad del i staden.

Planområdet ligger vid två barriärer, Viskan och riksväg 40. Viskan är samtidigt en kvalitet för området, med gångstråk och vattenspegel. Det finns flera broar över, varav en ligger mitt i planområdet. Viskans barriäreffekt bedöms därför vara ringa. Även riksväg 40 är en kvalitet, så tillvida att den gör Druvefors lättillgängligt även från andra orter i trakterna kring Borås. Eftersom riksväg 40 ligger mellan planområdet och centrala Borås, inverkar detta menligt på bebyggelsens integrering med centrum. Fler boende i området, vilket planen medför, skapar förutsättningar för ett större folkliv och därmed en potentiell minskad barriäreffekt av riksväg 40. Om gångstråket utmed Viskan får en hög kvalitet och löper obrutet från centrum, kan det bidra till en minskad barriäreffekt av riksväg 40. Det höga punkthuset kommer att synas från Borås centrum, vilket innebär att delar av Druvefors syns från centrala staden. På så sätt kan området upplevas att ligga närmre och barriäreffekten av riksväg 40 minskar.

Det finns idag inga mötesplatser i form av offentliga torg eller dylikt i Druvefors. Om gångvägen utmed Viskan iordningsställs, kan denna fungera som en offentlig plats där människor möts, spontant eller planerat.

Flera av byggnaderna i Druvefors är från 1950-talet och utgör flerbostadshus. Det finns även ett mindre villaområde i närheten. Ett tillskott på nyare byggnader kan ge en större spridning av boendekostnader och storlekar. Denna blandning kan bidra till att en större mångfald av människor kan bo i Druvefors

6.5.2 Nya arbetstillfällen

En byggnad som idag rymmer utrymme för flera arbetsplatser kommer att rivas. Detaljplanen möjliggör för både arbetsplatser och handel i den nya bebyggelsen, med det finns ingen bestämmelse som tvingar fram några sådana lokaler. Planen medför alltså en förlust av arbetsplatser. Samtidigt innebär planen att befolkningen ökar i stadsdelen, vilket ger ett större kundunderlag för handel och annan service i närliggande kvarter.

6.5.3 Trygghet/säkerhet

När ny bebyggelse kommer i direkt anslutning till det redan befintliga, som i det här fallet, finns goda möjligheter för en ökad upplevd trygghet. De döda ytor som tomma lokaler och parkeringsplatser innebär kommer att minska. Området kommer att bli mer befolkat, inte minst under dygnets mörkare timmar. Ifall den nya bebyggelsen endast innehåller bostäder, kan kvarteren upplevas som ödsliga på dagtid när merparten av de boende befinner sig på annat håll.

6.6 Hälsa och säkerhet/störningsskydd

Planområdet ligger inom cykelavstånd från centrala Borås och bussknutpunkten Södra torget. I direkt anslutning till planområdet finns även ett gång- och cykelstråk som leder in till centrala Borås. Boende får goda möjligheter till vardagsmotion. Om gångstråket utmed Viskan blir populärt kan det bidra med central rekreation för boende inom planområdet såväl som för en större del av Borås befolkning.

6.6.1 Luftföroreningar/miljökvalitetsnormer

Borås stad mäter kontinuerligt kvävedioxid, svaveldioxid, ozon, bensen och partiklar i egen regi över tak i centrala Borås, kommunen deltar även i Luft i Västs

mätningar. Mätningarna visar att miljökvalitetsnormerna avseende luftföroreningar underskrids. Miljökvalitetsnormer bedöms inte komma att överskridas pga den verksamhet som medges i detaljplanen. Det centrala läget ger goda möjligheter till kollektivt resande som alternativ till egen bil.

6.6.2 Trafikmiljö

In- och utfart sker i huvudsak från Kyrkogårdsgatan som är mindre trafikerad än Druveforsvägen. Befintlig parkering i söder angörs från Druveforsvägen, detsamma gäller parkering inom kvartersmark (BC) i söder.

En trafikutredning har tagits fram för att bedöma trafikalstringen när området är fullt utbyggt enligt detaljplanen, se bilaga till detaljplanen.

Den goda kollektivtrafikförsörjningen samt närheten till stadskärnan gör att biltrafikalstringen för de boende bör kunna bli jämförelsevis låg. Utöver alstringen från de boende tillkommer besökande, yrkestrafik mm. Variationen mellan områden är stor och ligger i spannet 2,7 – 6,2 bilförflyttningar per 100 kvm/bostadsyta. Baserat på planområdets förutsättningar skulle man kunna förvänta sig ett biltrafikalstringstal på cirka 4,0 fordon/vardagsdygn från varje lägenhet. Detta betyder totalt 4 x 160 = ca 640 bilförflyttningar/vardagsdygn till och från planområdet som fördelar sig på Druveforsvägen och Kyrkogårdsgatan. I huvudsak antas trafiken fördela sig på Druveforsvägen mot Fabriksgatan samt Kyrkogårdsgatan mot Varbergsvägen.

I nuläget är trafikflödena på gatorna närmast planområdet tämligen små eller måttliga. Kapaciteten bedöms vara god även under den mest belastade timman under eftermiddagen. Planområdets närhet med gång- och cykelavstånd till stadskärnan samt den goda kollektivtrafikförsörjningen ger goda förutsättningar till jämförelsevis låg biltrafikalstring. De tillkommande lägenheterna bedöms alstra i storleksordningen 600 – 700 fordon/dygn under ett normalt vardagsdygn. Detta trafiktillskott påverkar de befintliga trafikflödena på Druveforsvägen och Kyrkogårdsgatan med mindre än 10% av de befintliga flödena. Den tillkommande trafiken bedöms rymmas inom kapaciteten för befintlig utformning.På sikt, när väg 27 byggs ut mellan Viared och Kråkered, kan trafiken komma att öka på Druveforsvägen vilket kan komma att ställa nya anspråk på trafikutformningen för att tillgodose framkomlighet och trafiksäkerhet.

6.6.3 Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från riksväg 40 och omgivande gator. Planbestämmelse säkerställer att bostäderna klarar bullernivåer i enlighet med kommunens riktlinjer.

6.6.4 Vibrationer

Närheten till riksväg 40 bedöms inte innebära att vibrationer som överskrider gränsvärden uppkommer för boende i nya bostadshus. Grundläggning och utformning bör dock utföras för att minimera störningar.

6.6.5 Elektromagnetiska fält/störningar

I textilmuseets byggnad finns en transformatorstation. För att klara elförsörjning behövs en ny station som placeras i planområdets södra del i anslutning till befintlig parkering.

Enligt information från Strålsäkerhetsmyndigheten m fl ger transformatorstationer som är placerade utomhus på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Närmast stationen kan det elektromagnetiska fältet vara i storleksordningen 2 till 5 µT. Transformatorn och ledningar i mark kan generera förhöjda värden på magnetfält som kan påverka människor och deras miljö.

Transformatorstationernas placering i förhållande till nya och befintliga bostadshus innebär minst 20 meters avstånd och bedöms därför inte ge någon farlig exponering för magnetfält.

6.6.6 Vattenavrinning

En dagvattenutredning tas fram inför utställning av detaljplanen.

6.6.7 Risk för höga/låga vattenstånd, förorening av grundvatten

Viskan rinner genom planområdets västra del. Vattennivån är relativt jämn. Nivån för lägsta lågvatten är + 130,83 m och nivån går mycket sällan över +131,10, i extremsituation har nivån nått upp till 131,33 under en dag. Planerade garage under nya bostadshus har färdigt golv på + 131,8.

6.6.8 Förorenad mark

I samband med utbyggnad kommer marken att saneras från föroreningar för att klara Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

6.6.9 Åtgärder för säkert byggande

Geotekniska rekommendationer ska följas.

6.6.10 Utsläpp av lösningsmedel från screentryckeri

Detaljplanen ställer särskilda krav på utformning av bebyggelsen inom Kamelian 2. Kraven innebär en sluten fasad mot norr och öster utan balkonger eller uteplatser samt luftintag från den skyddade sidan. Med denna utformning och de låga utsläppsmängderna från screentryckeriet förefaller det ytterst osannolikt att antalet klagomål på luktstörningar från tryckeriet kommer att vara större jämfört med om bostadsbebyggelsen hade uppförts på 200 meters avstånd utan ytterligare åtgärder.

6.6.11 Farligt-gods-transport

Riksväg 40 utgör transportled för farlig gods. Avståndet till närmsta bebyggelse i detaljplanen är ca 110 meter. Befintlig bullerskärm och bebyggelse (Textilmuseet) ger ett visst skydd. Någon särskild riskbedömning bedöms inte vara nödvändig då avståndet är mer än 100 meter.

7. Administrativa frågor

7.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

7.2 Upphävande av strandskydd

Strandskyddet återinträder när en gällande detaljplan med upphävt strandskydd ersätts med en ny detaljplan. Med detaljplanens genomförande ges möjlighet att anlägga en allmän strandpromenad (fri passage) genom åtkomst till del av Nejlikan 3. Strandskydd ska gälla för den del som utgör allmän plats NATUR i detaljplanen. Befintlig byggnad inom Nejlikan 3 kommer att rivas och ersättas med ny bebyggelse. En administrativ bestämmelse upphäver strandskyddet inom kvartersmark. Motivet för att upphäva strandskydd inom kvartersmark är att marken sedan 1906 har varit ianspråktagen för verksamhet. Nuvarande byggnad inom Nejlikan uppfördes 1973. Stranden vid Nejlikan 3 har inte varit tillgänglig för allmänheten sedan marken togs i anspråk. I samband med en utbyggnad inom området ges möjlighet att skapa ett gångstråk för allmänheten utmed Viskan.

Nya bostäder är av allmänt intresse för stadens utveckling. Tidigare ianspråktagen mark med tillgång till utbyggd teknisk infrastruktur och service är särskilt lämplig att nyttja.

7.3 Fastighetsplan

För Nejlikan 3 gäller en fastighetsplan (tomtindelning) laga kraftvunnen 1968-12-30. Denna upphör att gälla genom detaljplanen.

7.4 Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

7.5 Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat planavtal.

7.6 Bilagor

Utöver dessa handlingar finns också följande bilagor:

- Trafikutredning, PM, Sweco, 2011-05-09
- Geoteknisk utredning, PM och RGeo, Norconsult, 2011-03- 18
- Trafikbullerutredning, Soundcon, 2011-02-10
- Skyddsavstånd till tryckeri, Norconsult, 2011-02-15
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2009-10-16

7.7 Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har handlagts av Borås Stads Samhällsbyggnadsförvaltning.

Planhandlingarna har tagits fram av planeringsarkitekt Anna-Maria Ceder och lantmätare Hans Johansson, Norconsult AB. Bebyggelseförslaget är utarbetat av Frenning & Sjögren arkitekter på uppdrag av Hökerum Bygg AB.

Planavdelningen

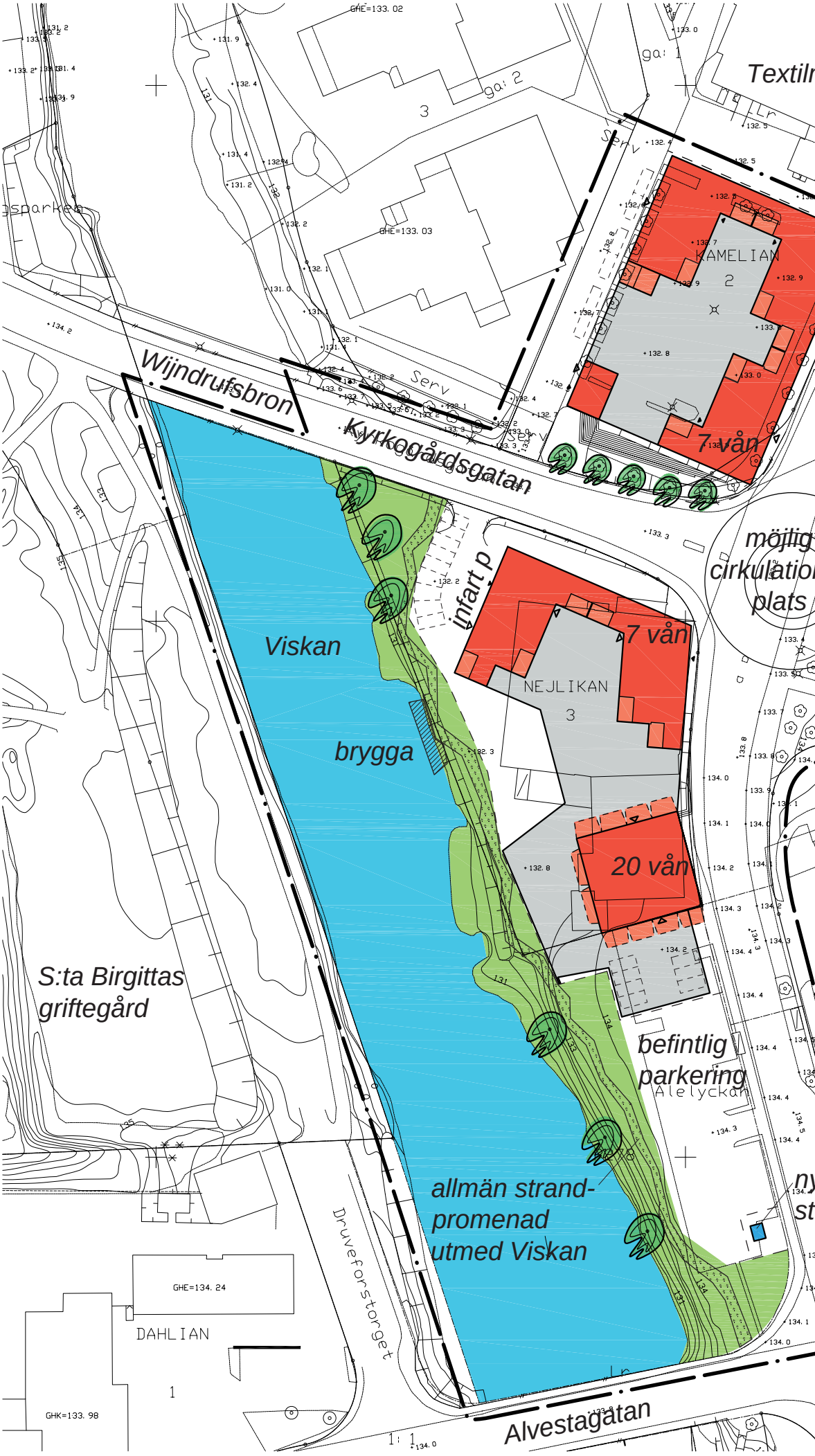
Tord Lundborg	Elisabet Fjellman
planchef	planarkitekt

Grundkarta
Mätklass II
Koordinatsystem plan: Sweref 99 1330
Koordinatsystem höjd: Borås 1973

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2011-02-23

Fastighetsredovisning
Upprättad 200x-xx-xx

Jerry Sandin
Kartchef





Illustrationskarta

UPPLYSNINGAR

- Linje ritad 3 mter utanför planområdets gräns
- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad
- Föreslagen tomtgräns
- Gata
- Strandpromenad
- Parkering
- Träd

Till planen hör:

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationskarta

Detaljplan för

Samrådshandling

del av Druvefors,
NEJLIKAN 3 m fl

Borås Stad, Västra Götalands län

Upprättad 2011-05-12

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2011-05-13	SBN
Utställning	
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

Tord Lundborg
Planchef

Elisabet Fjellman
Planarkitekt

Skala 1:500 A1, 1:1000 A3

0 5 10 15 20 25 50 m

P 07/10

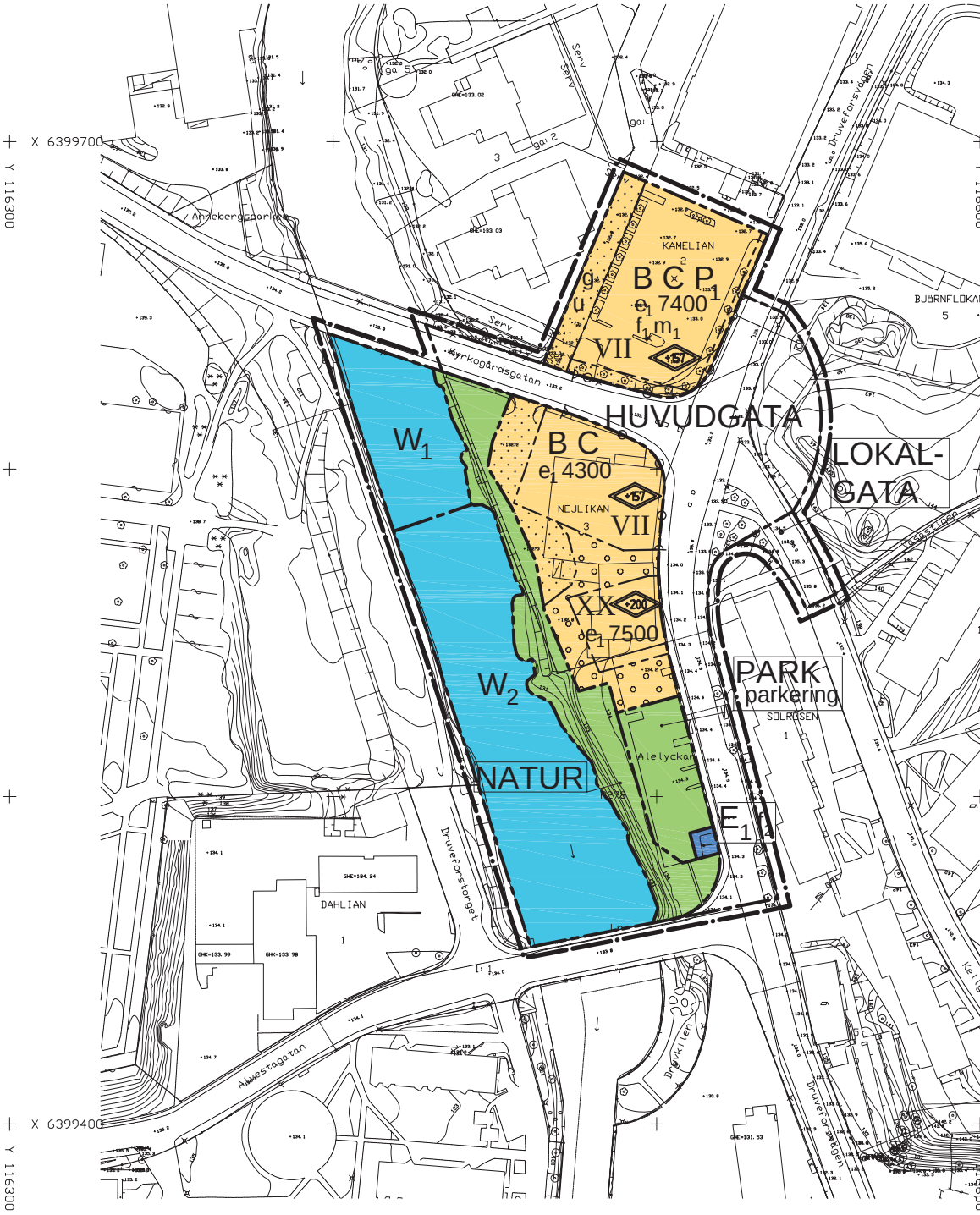
Grundkarta

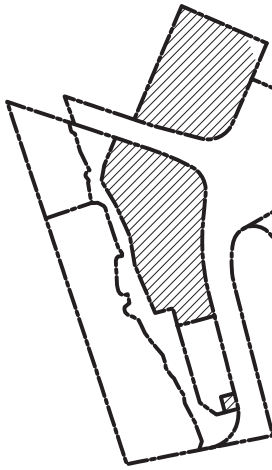
Mätklass II
Koordinatsystem plan: Sweref 99 1330
Koordinatsystem höjd: Borås 1973

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2011-02-23

Fastighetsredovisning
Upprättad 200x-xx-xx

Jerry Sandin
Kartchef





UPPLYSNING

Område inom vilket stran



Plankarta med bestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser markerade med "●" gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

HUVUDGATA — Gata som ingår i huvudnätet
LOKALGATA — Gata som ingår i lokalnätet
NATUR — Naturområde med strandpromenad. Brygga eller liknande får uppföras.
PARK — Park

Kvartersmark

B C — Bostäder, centrum endast i bottenvåning
P_1 — Parkering, endast i två nedersta planen
E_1 — Transformatorstation

Vattenområden

W_1 — Öppet vattenområde
W_2 — Öppet vattenområde, brygga får anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

parkering — Parkering ska finnas

UTNYTTJANDEGRAD

$e_1$000 — Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken får byggas under, högsta höjd ovansida är +134,7 meter över grundkartans nollplan
u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
g — Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

+131,8 — Högsta nockhöjd i meter över grundkartans nollplan
II — Högsta antal våningar, garage/källarvåning räknas inte

Utseende

f_1 — Ny bebyggelse ska utformas med beaktande av omgivande kulturhistoriskt värdefulla byggnader vad avser karaktär och materialval.
f_2 — Fasader ska utgöras av en putsad yta. Fasader och dörrar ska målas tegelröda, NCS 6030 Y70R. Tak ska vara sadeltak med en takvinkel på 15-25 grader. Tak ska vara svarta och likna takpannor eller falsad slät plåt.

Byggnadsteknik

- Lägsta nivå för färdigt golv i underjordiskt garage eller källare är +131,8 meter över grundkartans nollplan.
- I bostad där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida med högst 50 dBA. Bostad ska ha tillgång till uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

STÖRNINGSSKYDD

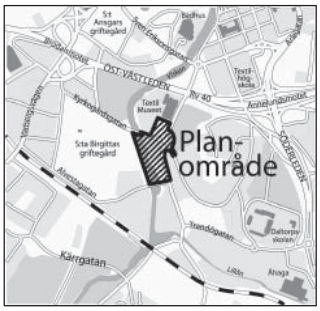
m_1 — Byggnad ska utformas med en sammanhängande, sluten fasad mot norr och öster utan balkonger eller uteplatser. Luftintag ska placeras i skyddat läge.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.
- Bygglov får inte lämnas för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpts.
- Strandskydd är upphävt inom kvartersmark
- Fastighetsplan för Nejlikan 3 (tomtindelning) som fastställdes 1968-12-30 upphör att gälla i sin helhet.

dskydd upphävs

Grundkartebeteckningar



Orienteringskarta

Till planen hör:

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationskarta

Detaljplan för

Samrådshandling

del av Druvefors, NEJLIKAN 3 m fl

Borås Stad, Västra Götalands län

Upprättad 2011-05-12

	Beslutsdatum	Instans
Samråd	2011-05-13	BN
Utställning		
Godkännande		
Antagande		
Laga kraft		

Tord Lundborg
Planchef

Elisabet Fjellman
Planarkitekt

Skala 1:1000 A1, 1:2000 A3

0 10 20 30 40 50 100 m

P 07/10

Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Druvefors, NEJLIKAN 3 m.fl. Borås Stad, Västra Götalands län, upprättad den 12 maj 2011.

1. Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid planens genomförande. Den har ingen självständig rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för del av Druvefors, Nejlikan 3 m fl ska genomföras.

Syftet med detaljplanen är att pröva frågan om stadsmässig bebyggelse i anslutning till Viskan och Textilmuséet. Planen medger bostäder och centrumverksamhet.

För området gäller idag; för Nejlikan 3 detaljplan nr 323 som anger handelsändamål och för Kamelian 2 detaljplan nr 1100 som anger parkeringsändamål. I övrigt gäller detaljplan nr 278 söder om Nejlikan 3 samt för Viskan och anger vattenområde respektive allmän platsmark (PARK).

Detaljplanen upprättas av Borås Stad i samarbete med Hökerum Bygg AB.

2. Organisatoriska frågor

2.1 Tidplan för planskedet

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20 §. För detaljplanen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, andra kvartalet 2011
- Utställning, fjärde kvartalet 2011
- Antagande av samhällsbyggnadsnämnden fjärde kvartalet 2011.

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år från den dag den vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

2.3 Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning

Borås Stad är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande.

Borås Stad ansvarar för utbyggnad av cirkulationsplats och gångstråk samt övrigt iordningställande av allmän plats. Borås Stad ansöker om erforderlig fastighetsbildning avseende allmän plats samt kvartersmark för transformatorstation (E1).

Exploatören, ägare av Nejlikan 3 och berörd del av Kamelian 2, ansvarar för uppförande av byggnader enligt byggrätt och övriga anläggningar inom kvartersmark för Bostäder, centrum (BC), utförande av parkering inom kvartersmark, ansökan om erforderlig fastighetsbildning och åtgärder enligt Anläggningslagen avseende kvartersmark för Bostäder, centrum (BC). Exploatören tar ansvar och kostnader enligt planavtal och exploateringsavtal.

Borås Elnät AB ansvarar för utbyggnad av elnät.

Skanova ansvarar för utbyggnad av telenät.

Kommunen och exploatören har träffat ett planavtal och ska upprätta ett exploateringsavtal för att bl a reglera utbyggnad av allmän plats, anslutning till kommunalt VA, flytt av dagvattenledningar m m, överlåtelse av mark mm.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av båda parter innan antagandet av detaljplanen.

2.4 Regler och tillstånd

En behovsbedömning har gjorts och utifrån den bedöms inte planen vara av sådan påverkan eller omfattning att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

3. Fastighetsrättsliga frågor

3.1 Markägande

Detaljplanen berör de privatägda fastigheterna Björnflokan 5, Kamelian 2 och Nejlikan 3. I övrigt berör planen Druvefors 1:1 som ägs av Borås Stad. Se även detaljplanens fastighetsförteckning.

3.2 Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriåtgärder sker hos Lantmäterimyndigheten.

Kvartersmark

Del av fastigheten Druvefors 1:1 ska genom fastighetsreglering överlåtas till Kamelian 2 (ca 115 kvm) respektive Nejlikan 3 (ca 407 kvm). Områdena utgör kvartersmark för Bostäder, centrum (BC).

Ett område av Druvefors 1:1 om ca 60 kvm redovisas som kvartersmark för en ny transformatorstation för el.

Allmän platsmark

Detaljplanen redovisar allmän platsmark för huvudgata, lokalgata, natur och park. Eftersom Borås Stad är huvudman innebär förslaget att marken ska ägas kommunen. I två fall berörs privattägda fastigheter enligt följande.

Björnflokan 5	ca 845 kvm (huvudgata).
Nejlikan 3	ca 587 kvm (natur).

Berörda områden ska överlåtas utan ersättning till Druvefors 1:1 som ägs av Borås Stad.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen inrymmer i västra delen av Kamelian 2 gemensamhetsanläggningen Kamelian ga:1. Denna avser väg och deltagande fastigheter är Kamelian 2-4.

Planen redovisar med beteckningen g att området ska vara fortsatt tillgängligt för gemensamhetsanläggning och innebär inte någon förändring vad gäller anslutning till allmän platsmark (Kyrkogårdsgatan).

Gemensamhetsanläggningen kan dock behöva omprövas vad avser deltagande fastigheter och andelstal som en följd av detaljplanen. Detta sker vid en lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen. Exploatören ansvarar för ansökan till Lantmäterimyndigheten.

3.4 Ledningsrätt

I västra delen av Kamelian 2 redovisas sk u-område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Det västra området sammanfaller med utrymme för Kamelian ga:1.

3.5 Servitut

Sydvästra delen av Kamelian 2 berörs av ett servitut avseende gångväg till förmån för Druvefors 1:1 som ägs av Borås Stad. Servitutsområdet sammanfaller med utrymmet för Kamelian ga:1 och u-område.

3.6 Fastighetsplan

För Nejlikan 3 gäller en fastighetsplan (tomtindelning) laga kraftvunnen 1968-12-30 (akt 1583K-BN3/1969). Denna upphör att gälla genom detaljplanen enligt bestämmelsen i 6 kap 11 § Plan- och bygglagen.

4. Tekniska frågor

4.1 Utbyggnad av allmän plats

Detaljplanen medger utbyggnad av cirkulationsplats i korsningen Kyrkogårdsgatan-Druveforsvägen-Kellgrensgatan. I övrigt övensstämmer gatorna med planen.

Ett gångstråk ska utformas utefter Viskan inom allmän platsmark. Möjlighet att anlägga en brygga finns. Dessa åtgärder kan innebära vattenverksamhet och kräva samråd med länsstyrelsen och eventuellt prövning vid Miljödomstol.

4.2 Utbyggnad inom kvartersmark, parkering

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark.

Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

4.3 VA

Vatten- och spillvattenledningar finns utbyggda i Druveforsvägen och medger anslutning av ny bebyggelse.

Hökerum Bygg AB låter utföra en dagvattenutredning inför utställning av detaljplanen.

Inom Nejlikan 3 och området söder om fastigheten finns fyra dagvattenledningar. Några av dessa behöver flyttas.

För byggnader på över 11 våningar kan en lokal tryckstegringspump behöva installeras. Denna utförs och bekostas i sådant fall av fastighetsägaren.

4.4 Fjärrväme

Fjärrvärmeledning är utbyggt i Druveforsvägen och medger anslutning av ny bebyggelse.

Ledningen kan behöva säkras mot sättningar i samband med byggnation.

4.5 El- och teleförsörjning

El-och telenät är utbyggt och medger anslutning av ny bebyggelse.

4.6 Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom Nejlikan 3. Enligt denna överskrids i några fall de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Detaljplanen innehåller därför en bestämmelse att marken skall saneras så att riktvärdena innehålls, innan bygglov beviljas. Saneringen utförs och bekostas av fastighetsägaren.

5. Ekonomiska frågor

5.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av allmän plats avseende ny cirkulationsplats och gångstråk utefter Viskan. I exploateringsavtal kommer att regleras exploatörens kostnadsansvar för utbyggnad av allmän platsmark samt ersättning i samband med marköverföring.

Kommunen kan få intäkter vid försäljning av kvartersmark till Kamelian 2 och Nejlikan 3.

Borås Energi och Miljö AB kommer att få intäkter för anslutning till VA-nätet.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för kostnader för sanering av förorenad mark, utbyggnad inom kvartersmark inklusive parkering, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), flytt av dagvattenledningar, säkring av fjärrvärmeledning, ev tryckstegringspump och lantmäteriåtgärder.

Exploatören har möjlighet att förvärva kvartersmark av Druvefors 1:1 och överlåta allmän platsmark av Nejlikan 3.

5.3 Exploateringsavtal

Exploatörens kostnadsansvar ska klarläggas i ett exploateringsavtal som ska undertecknas innan antagandet av detaljplanen.



Snedbild från söder över planområdet.

BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Borås Stad, 501 80 Borås BESÖKSADRESS Kungsgatan 55
TFN 033-35 70 00 (växel) E-POST samhallsbyggnad@boras.se
WEBBPLATS boras.se/samhallsbyggnad