BORÅS STAD

P07/10

Detaljplan för del av Druvefors

NEJLIKAN 3 m.fl.

Borås Stad



GRANSKNING

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder inom ett område intill Viskan 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.

Avsikten är att Hökerum Bygg AB ska uppföra sammanlagt ca 110 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. En byggnad med bostäder i 7 våningar placeras mellan det nya punkthuset och Kyrkogårdsgatan.

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
GRANSKNING	2011-12-08
REVIDERING	-
ANTAGANDE	-
BESVÄRSINSTANS	-
LAGAKRAFT	-

Innehåll

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 5
2.8 Kulturmiljöprogram för Borås 6
2.9 Naturvårdsprogram 6
2.10 Bostadsförsörjningsprogram 6
2.11 Stadsbyggnadsprogram 6
2.12 Uppdrag 6
2.13 Planprogram 6
2.14 Behovsbedömning 6

3. Avvägning enligt miljöbalken och plan- och bygglagen 7

4. Planeringsförutsättningar och förändringar 7
4.1 Natur och kultur 7
4.2 Bebyggelseområden 8
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 18
5.3 Park 18

6. Konsekvenser 25
6.1 Behovsbedömning 25
6.2 Hållbar utveckling 25
6.3 Hushållning med naturresurser 25
6.4 Miljö 25
6.5 Sociala värden 25
6.6 Hälsa och säkerhet/störningsskydd 26

7. Administrativa frågor 27
7.1 Genomförandetid 27
7.2 Upphävande av strandskydd 27
7.3 Fastighetsplan 28
7.4 Handläggning 28
7.5 Planavgift 28
7.6 Bilagor 28
7.7 Medverkande tjänstemän/samverkan 28

Genomförandebeskrivning

1. Inledning 29

2. Organisatoriska frågor 29
2.1 Tidplan 29
2.2 Genomförandetid 29
2.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap 29
2.4 Avtal 29

3. Fastighetsrättsliga frågor 29
3.1 Fastighetsägare 29
3.2 Marköverlåtelse 29
3.3 Servitut och ledningsrätt 29
3.4 Fastighetsbildning 29
3.5 Arrende 29

4. Tekniska frågor 29
4.2 El och tele 30
4.3 Trafik 30
4.4 Viskans strandkant / Gångväg 30
4.5 Markmiljö 30
4.6 Busshållplats 30
4.7 Parkering 30

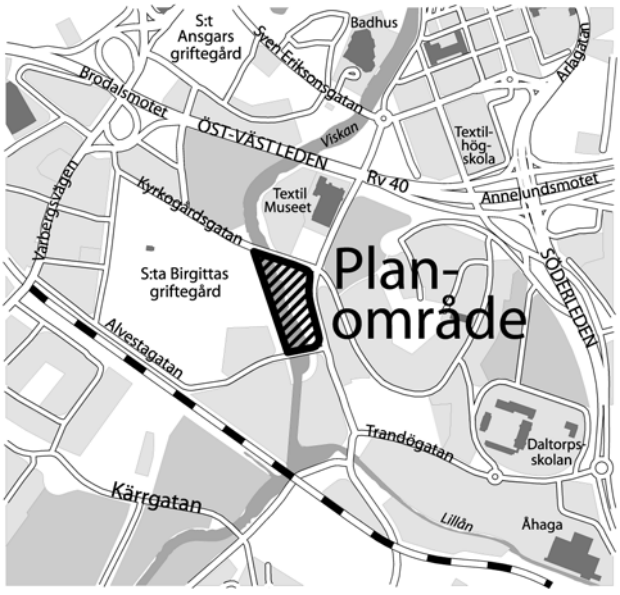
5 Ekonomiska frågor 30
5.1 Exploateringskostnader 30
5.2 Ledningsåtgärder 30
5.3 Plankostnader 30

Samrådsredogörelse

1. Handläggning 32

2. Sammanfattning 32
2.1 Ändringar av planförslaget 32
2.2 Beslutsförslag 32

3. Synpunkter under samrådet 32
3.1 Remisspart 33
3.2 Sakägare 41
3.3 Övriga 41



Översiktskarta

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Druvefors, NEJLIKAN 3 m.fl. Borås Stad, Västra Götalands län, upprättad den 28 november 2011.

1. Inledning

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder inom Nejlikan 3 intill Viskan. 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 110 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. Ett hus i 7 våningar placeras mellan det nya punkthuset och korsningen Kyrkogårdsgatan-Druveforsvägen. Det befintliga gaturummet förstärks och Druveforsvägen blir en naturlig fortsättning på Borås centrum.

Parkering sker i huvudsak i garage under mark.

Viskan ingår som öppet vattenområde i planområdet.

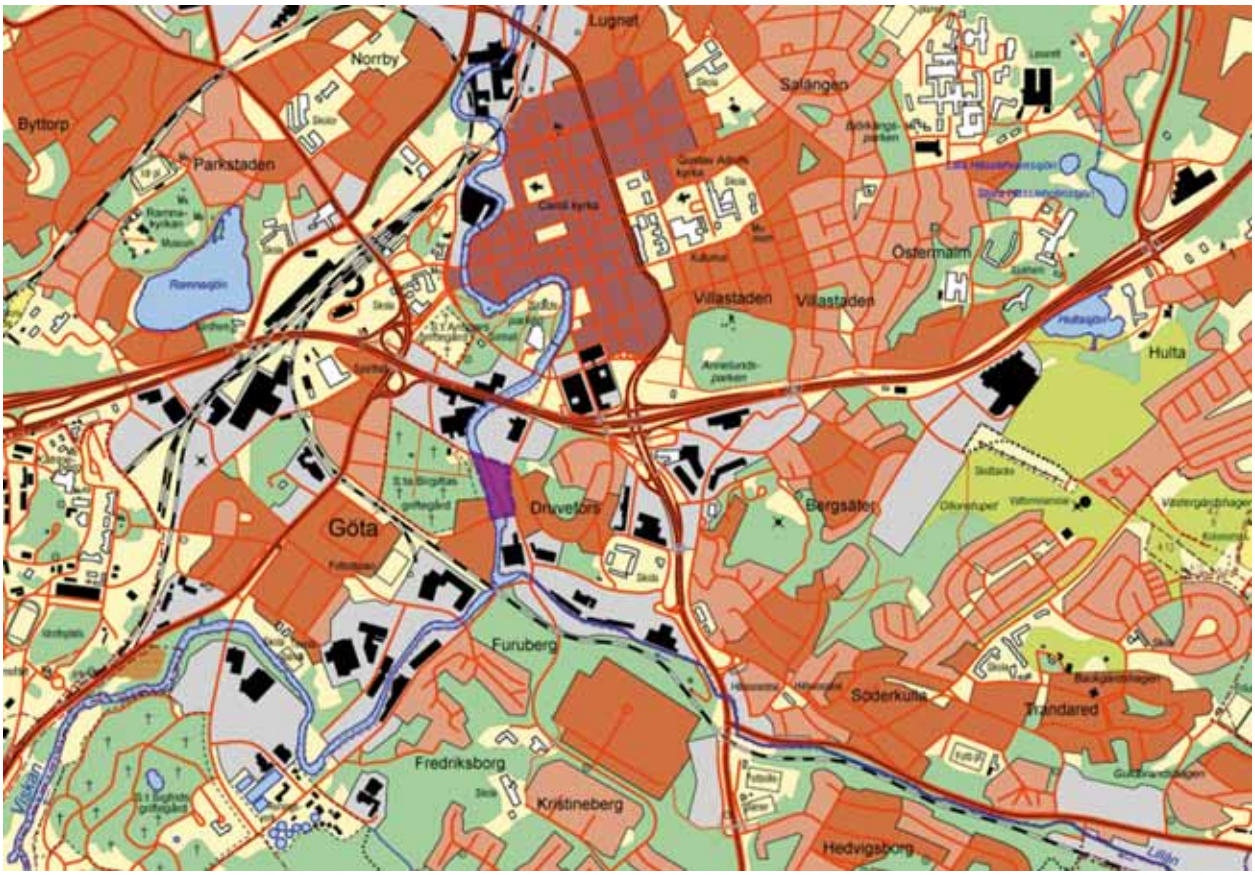
1.3 Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Till planen hör också illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. Efter utställning/granskning tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter.

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.

Planområdets läge i Borås (område markerat med lila).



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 drygt 800 meter. Planområdet omfattar fastigheten Nejlikan 3 och del av Druvefors 1:1, även del av Viskan ingår i detaljplanen. Planområdet avgränsas i öster av Druveforsvägen, i väster av S:ta Birgittas griftegård, i norr av Kyrkogårdsgatan och i söder av Druveforsbron. Planområdet omfattar ca 1,2 ha.

1.4.2 Markägare

Markägoförhållanden framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen. Marken inom Nejlikan 3 är privatägd, 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 bostäder från trafik ska 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

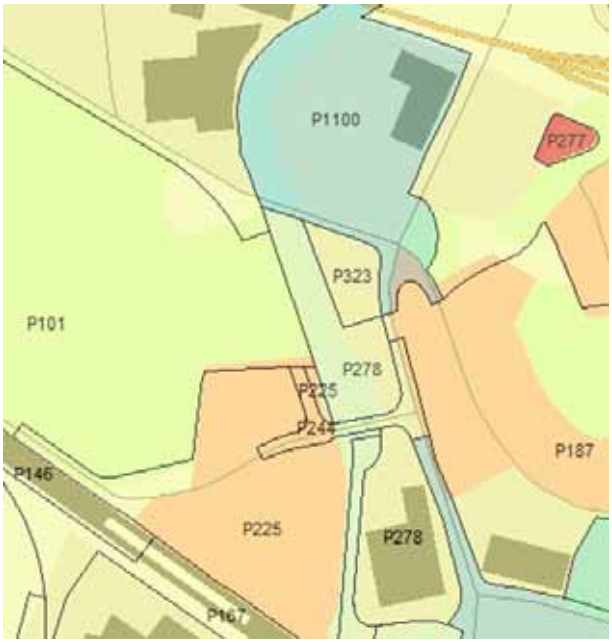
Gång- och cykelplan för centralorten, 1998, redovisar en framtida utbyggnad av gång- och cykelbana längs södra sidan av Kyrkogårdsgatan.

2.7 Gällande detaljplaner

Nejlikan 3 omfattas av detaljplan nr 323 från 1965 som anger handelsändamål för kvarteret. Viskan och nuvarande parkering söder om Nejlikan omfattas av detaljplan nr 278 från 1961, Viskan är specialområde – vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas. Befintlig parkering är allmän plats – park. Norr om planområdet gäller detaljplan nr 1100 (Kamelian 2 m fl), laga kraft 2008-02-13 med genomförandetid till 2018-02-13. Detaljplanen anger kvartersmark parkering med en byggrätt, 4,5 meters totalhöjd för parkeringen inom Kamelian 2. Korsningen Druveforsvägen,

Kyrkogårdsgatan och Kellgrensgatan kan byggas om till en cirkulationsplats för att öka framkomlighet och trafiksäkerhet.

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.



Gällande detaljplaner i närområdet.

2.8 Kulturmiljöprogram för Borås

Norr om planområdet finns fd Åkelunds Bomullsspinneri (inrymmer Textilmuseet) som 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.

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.”

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.

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.

Fd Åkelunds Bomullsspinneri (Textilmuseet) ger karaktär till närområdet.



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 bedöms inte påverka riksintresset negativt då trafikökningen på Rv 40 till följd av planen blir marginell. 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. Inom Nejlikan 3 finns en smal remsa närmast Viskan som är bevuxen med gräs, sly och lövträd. I strandkanten finns en zon med vass.

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. Höjdskillnaderna mellan släntkrön och släntfot är dock större centralt utmed Viskans västra strandkant.

4.1.2 Jordlager

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



Viskan passerar under Wijndrufsbron och vidare genom planområdet.

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.

4.1.3 Geohydrologi

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. Vattenytans nivåer regleras med hjälp av ett så kallat skibord precis söder om Kv Nejlikan, varför nivåerna är relativt säkra.

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.

4.1.3 Erosion, stabilitet och sättningar

Inga tecken på erosion noterades vid platsbesök. Slänterna ner mot vattnet var i huvudsak jämna och gräs- och trädbevuxna.

Områdets totalstabilitet bedöms inom hela området vara tillfredställande för befintliga förhållanden.

Stabiliteten inklusive last från gångvägen utmed Viskan bedöms vara tillfredställande, förutsatt att marken inom ett avstånd om 3 meter från släntkrön lämnas obelastad. Last från byggnader och uppfyllnader inom kvartersmark ska tas om hand medelst pålgrundläggning och lastkompensation.

En kontroll av lokalstabiliteten närmast Viskan bör utföras i samband med detaljprojektering av gångvägens nivåer och exakta läge.

Allt organiskt material är sättningsbenäget och bör, i anslutning till planerade byggnader, schaktas ur innan byggnation. Detta bör studeras vidare vid detaljprojektering av byggnaderna. En viss sammanpressning av de organiska jordlagren kan dock antas ha skett, på grund av befintliga fyllnadsmassor som överlagrar de organiska lagren.

4.1.3 Grundläggning

Större och mer sättningskänsliga byggnader bör preliminärt grundläggas på stödpålar till berg. 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.

Ledningar bör förses med flexibla anslutningar för att förhindra brott om marken kring byggnaderna sätter sig.

Uppfyllnader i anslutning till pålgrundlagda byggnader inom område med kohesionsjord/organiskt material bör utföras med lastkompensation. Risk för uppflytning ska beaktas vid dimensionering.

Inför byggnation rekommenderas detaljerade geotekniska undersökningar i planerade huslägen för slutlig dimensionering av grundläggning och exakt bedömning av det organiska lagrets utbredning.

Vid byggande ska beaktas att jordlagren är silthaltiga och därmed flytbenägna och tjälfarliga.

Vid anläggande av ett separat parkeringsgarage under mark ska dimensionering ske med avseende på uppflytning. Garaget bör dimensioneras för en upplyftande kraft från en grundvattenyta belägen på nivå +132,6 (HHW +131,6), för att ha marginal till eventuella framtida höjningar av vattenstånden.

Schakt för parkeringsgarage bör preliminärt utföras inom spont.

4.1.3 Radon

En radon- och gammastrålningsmätning bör i byggskedet utföras i nivå med terassbotten.

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, byggnaden har därefter använts 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.

4.2.2 Ny bebyggelse

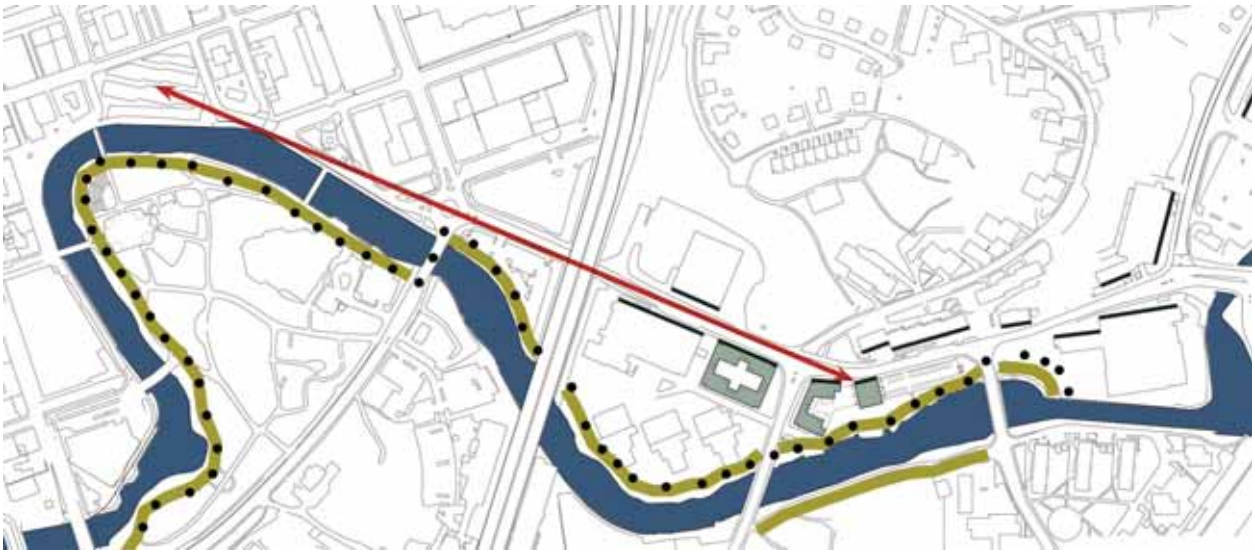
Ett förslag till utformning av ny bebyggelse har tagits fram av Sjögren Arkitekter AB på uppdrag av Hökerum Bygg AB. Förslaget består av två etapper och rymmer ca 110 lägenheter i flerbostadshus. Möjlighet finns att inrymma centrumfunktioner, t ex butik eller



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.





Utdrag ur parallellt uppdrag av Frenning & Sjögren Arkitekter AB för Hökerum Bygg AB 2010. Bilden illustrerar tanken med ett högt punkthus i Druvefors som kan ses i fonden av Druveforsvägen sett från centrum.

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.

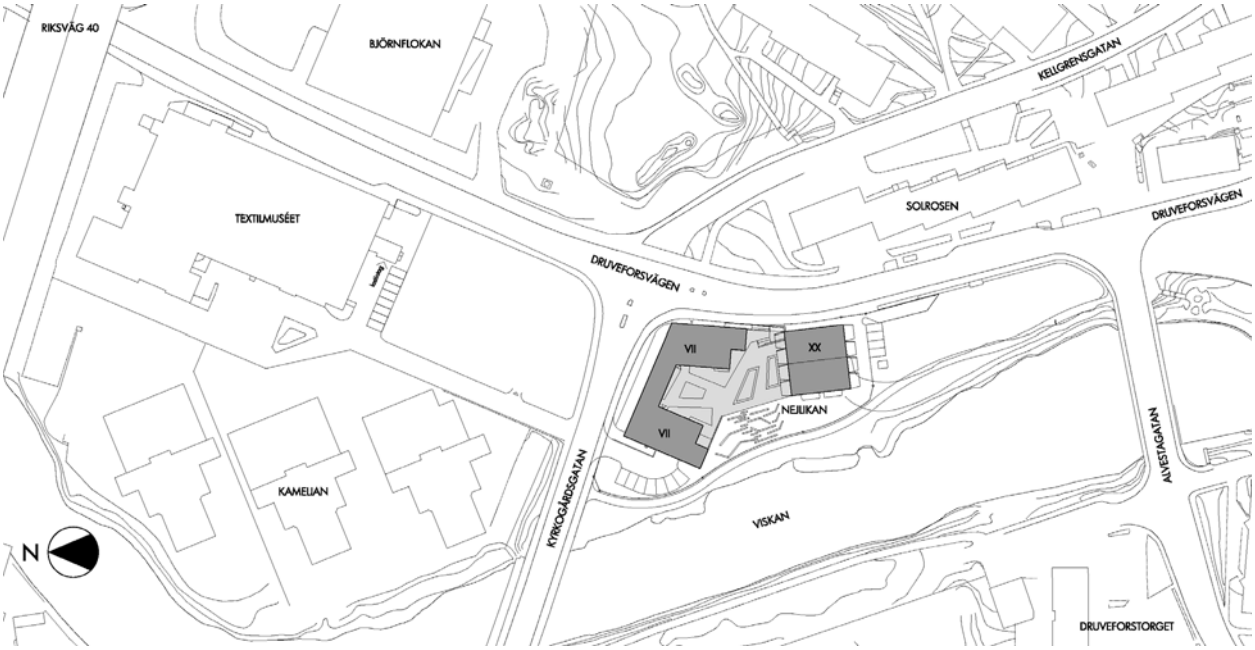
Ett 20 våningar högt punkthus med karaktärsfull gestaltning placeras i fonden av Druveforsvägen och skapar en visuell kontakt mellan Druvefors och centrala Borås. Punkthuset gör Druvefors synligt även från andra delar av staden, inte minst från riksväg 40.

Ett u-format hus i 7 våningar placeras mot korsningen Kyrkogårdsgatan och Druveforsvägen. 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. 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.

Situationsplan (Sjögren Arkitekter AB) .





Vy från Druveforsvägen från norr (Sjögren Arkitekter AB).

Sjuvåningshuset består av två enheter, där respektive enhet består av tre lägenheter, 2-4 rok, kring ett trapphus. Planlösningen bygger på att alla lägenheter har vardagsrum, ett stort sovrum och balkong med vädringsmöjlighet 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 närmre centrum.

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. 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. Genom denna placering undviker man också att skugga omgivande bebyggelse alltför mycket.

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

Sjuvåningskvarteret förhåller sig i både bredd och höjd till fd Åkelunds Bomullsspinneri. Det u-formade kvarteret vrider upp sin östra flygel så att det, likt punkthuset, följer gatan och bildar ett fondmotiv på Druveforsvägen. Genom denna vinkling får kvarteret också en ljus och luftig innergård.

Parkeringen för de nya bostäderna placeras i huvudsak i garage under sjuvåningshuset och gården. Denna

Exempel på fasad med skärmteglel i Kv. Skärgårdsbåten, Stockholm (Sjögren Arkitekter AB) .



parkeringslösning ger möjlighet till en något upphöjd, privat gård med uteplatser och andra gemensamma ytor för de boende. Från gården 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.

Sjuvåningskvarterets fasad mot gatan har gult skärmtegel som utgör en modern tolkning av de gamla industribyggnadernas tegel. Gårdssidan utgörs av en putsad fasad i vit kulör. Sockeln består av ljusgrå granit. Textilmuseets kantiga och klossiga taklandskap återkommer i sjuvåningshuset genom att delar av byggnadsvolymen skärs bort och lämnar plats åt takterrasser.

Punkthusets fasad mot gatan och Viskan är klädda med svart skärmtegel som ger byggnaden en slank, stark siluett även på håll. Fasader mot norr och söder består av vita sandwichelement vars skarvar döljs av balkongerna. Sockelvåningen är av mörkgrå flammad granit. Punkthuset har ett sadeltak liknande flera av de intilliggande husen. Balkongräcken är i glas.



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

Vy från Viskan (Sjögren Arkitekter AB) .





Vy från Druveforsvägen in på gården mellan husen (Sjögren Arkitekter AB) .

4.2.4 Solstudie

En solstudie har tagits fram av Sjögren arkitekter. Solstudien redovisar skuggning från ny bebyggelse den 20 mars (vårdagjämning), 20 april, 20 maj och 21 juni (sommarsolstånd), 20 juli och 23 september (höstdagjämning). Bilderna redovisas 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.

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 Textilmuseet.

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

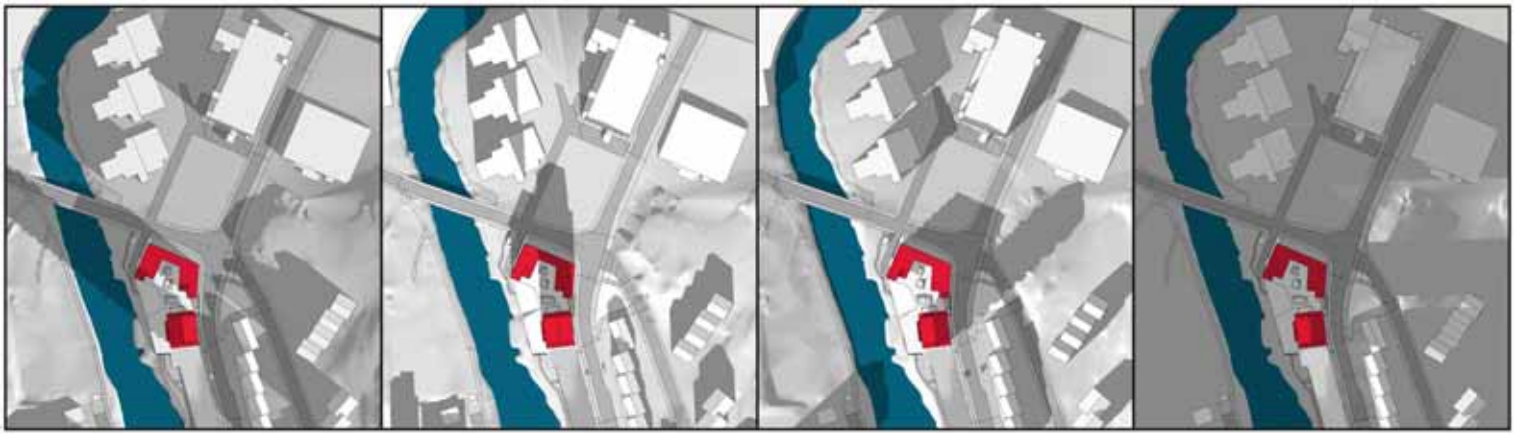
En stor livsmedelsbutik finns ca 500 meter söder om planområdet. Viss kommersiell service, bl a restaurang, servicebutik och frisör finns intill planområdet, på Druveforsvägens östra sida.

4.2.7 Tillgänglighet

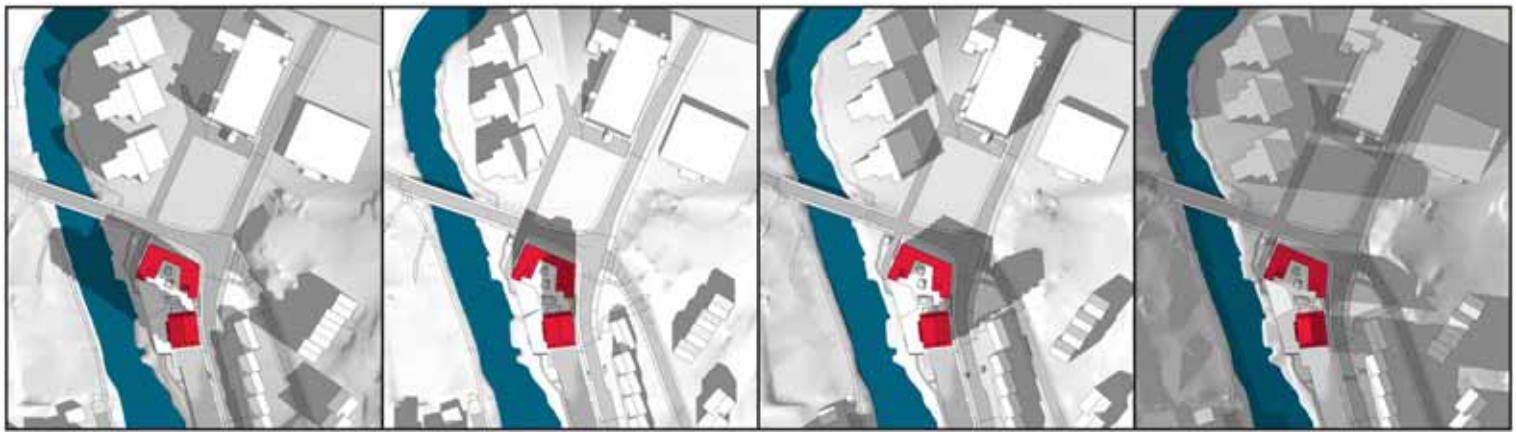
Planområdet har goda förutsättningar för att uppnå god tillgänglighet från gata och parkering till entréer och platser för utevistelse.

Druvefors centrum med småbutiker och busshållsplats.





Vår- och höstdagjämning 20 mars, 23 september, kl 09, 12, 15 och 18.



20 april, kl 09, 12, 15 och 18.



20 maj, kl 09, 12, 15 och 18.



Sommarsolstånd 21 juni, kl 09, 12, 15 och 18.



20 juli, kl 09, 12, 15 och 18.



20 augusti, kl 09, 12, 15 och 18.

4.3 Friytor

4.3.1 Park

Befintlig parkering i planområdets södra del ska omvandlas till anlagd park. Parkens utformning är inte bestämd i detalj, men gångstråket ska förlängas söderut för att få ett sammanhängande gångstråk mellan Kyrkogårdsgatan och Alvestagatan.

4.3.2 Lek och rekreation

Bostäderna får tillgång till friytor inom kvartersmark för utevistelse och närlek samt närhet till den nya parken. Ett mindre grönområde finns även vid Kellgrensgatan, ca 200 meter från planområdet.

4.3.3 Naturmiljö

Område mellan den nya bebyggelsen och Viskan utgör allmän plats natur i planen och ett gångstråk ska anläggas.

4.4 Gator och trafik

4.4.1 Gatunät

Planområdet nås från Kyrkogårdsgatan och Druveforsvägen. Huvudinfarten blir från Kyrkogårdsgatan som trafikeras av färre fordon per dygn.

Utrymme finns reserverat i gällande detaljplan för Kamelian m fl för en cirkulationsplats i korsningen Kyrkogårdsgatan-Druveforsvägen-Kellgrensgatan.

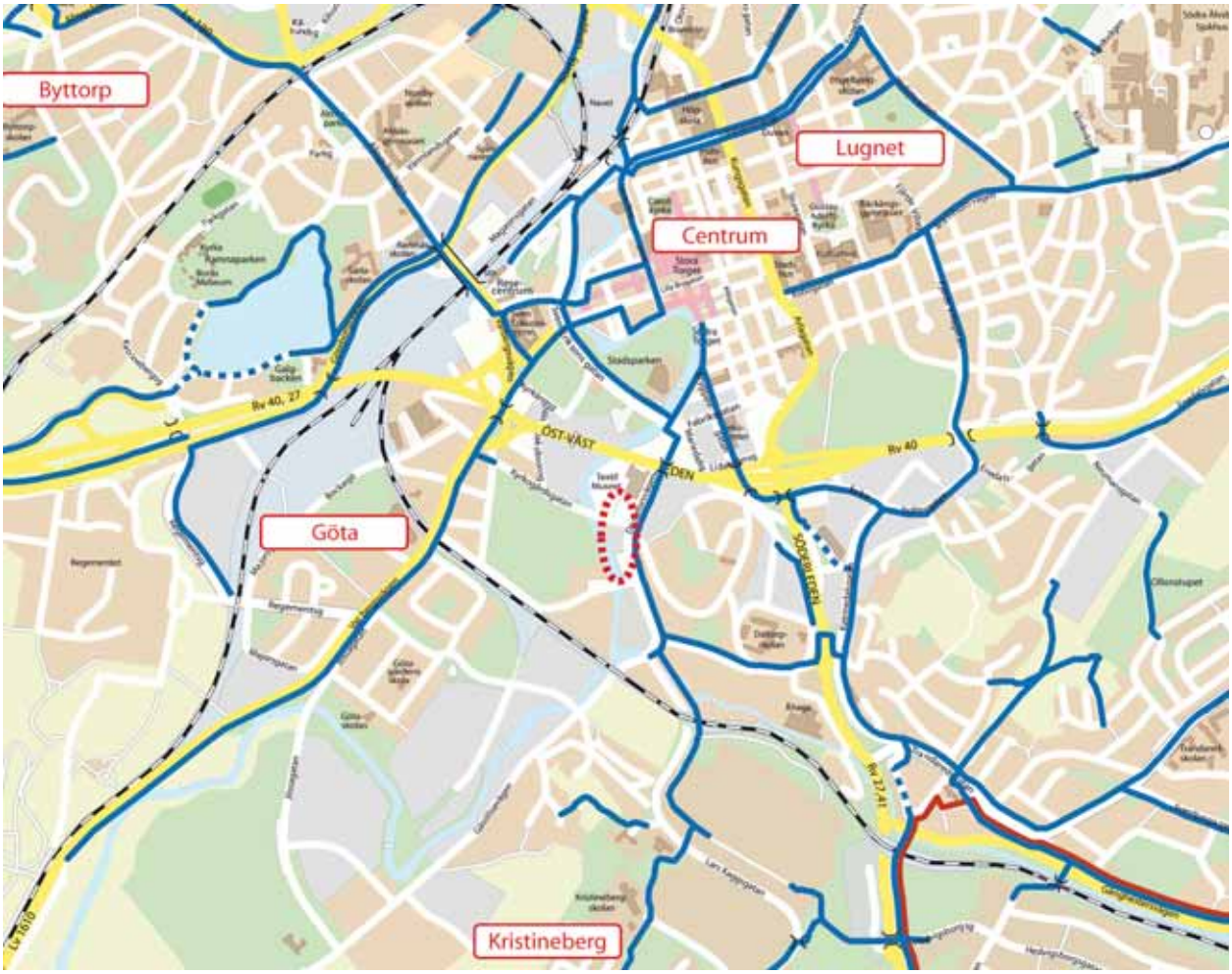
4.4.2 Gång- och cykeltrafik

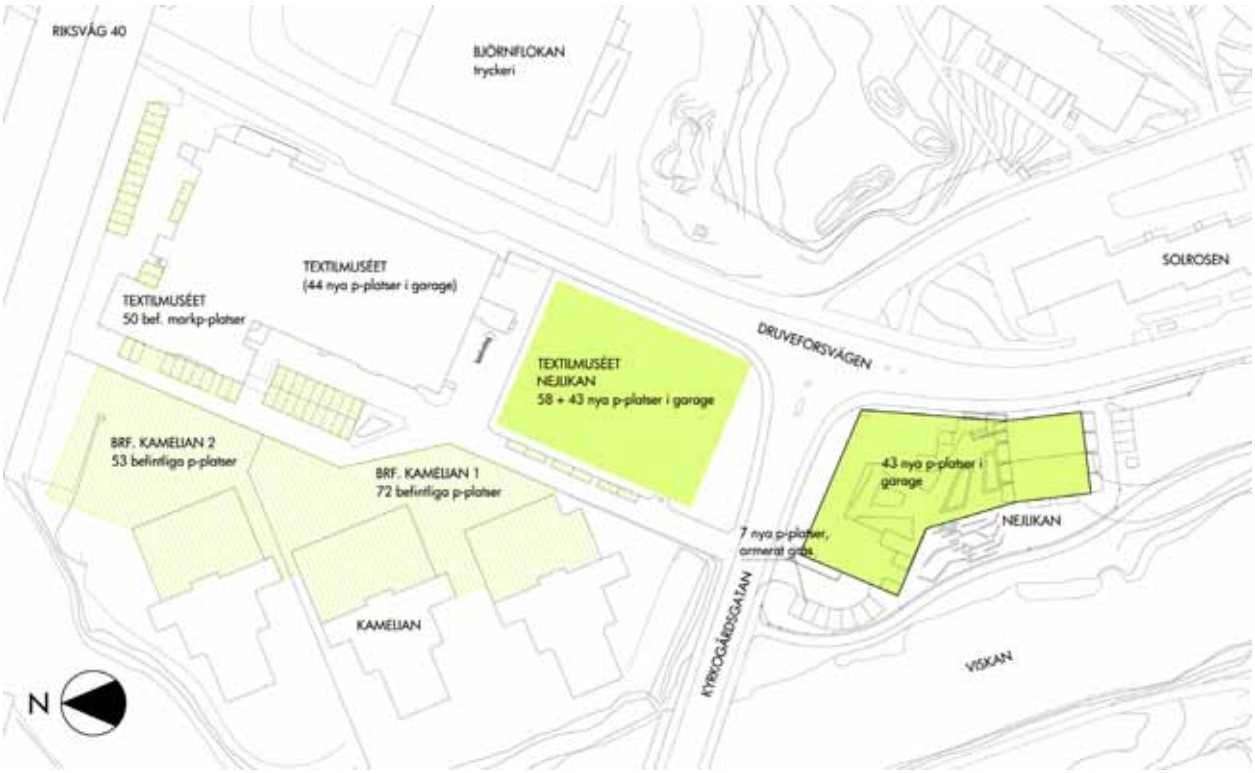
På östra sidan av Druveforsvägen finns en gång- och cykelväg som ingår i huvudstråket för gång- och cykeltrafik som leder mot centrum respektive söderut. Närmsta skolor, Daltorpsskolan och Kristinebergsskolan, nås via huvudstråket för gång- och cykel. Druveforsvägen behöver korsas då stråket går på östra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

4.4.3 Kollektivtrafik

Druveforsvägen trafikeras av stadsbussar. Närmsta busshållplats ”Druvefors” ligger strax söder om punkthuset. Hållplatsen på gatans västra sida behöver flyttas något söderut pga angöring för sopbil mm. Avståndet till busstorget Södra Torget är ca 600 meter och till resecentrum ca en kilometer.

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





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

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 hänsyn till närheten till centrum och områdets stadsmässiga karaktär. P-norm för bostäder i flerbostadshus är 8 platser per 1000 m^2 bruttoarea.

Illustrerat förslag innehåller 111 lägenheter, varav 74 i punkthuset, och omfattar totalt ca 11 600 kvm bruttoarea exklusive källargarage. Med normen 8 platser per 1000 kvm blir behovet 93 platser för bostäderna. Parkering ordnas med 43 platser i ett gemensamt källargarage under sjuvåningshuset och gården. Infart sker från Kyrkogårdsgatan. Vid infarten anordnas 7 parkeringsplatser på marken, dessa föreslås utföras med armerat gräs. Söder om punkhuset finns en mindre markparkering med 4 platser som angörs från Druveforsvägen. Resterande parkeringsbehov löses på angränsande fastighet Kamelian 2 där det finns byggrätt för ett parkeringsdäck i gällande detaljplan.

Textilmuseet har en sammanlagd bruttoarea på ca 12 000 kvm, vilket beräknat på kontor ger ett parkeringsbehov på 108 platser. Parkeringsillustrationen redovisar parkeringsplatser för både Nejlikan och Textilmuseet.

Illustrerat förslag innehåller endast bostäder, inga lokaler även om detaljplanen medger centrumanvändning i bottenvåning. Parkeringsbehovet för handel beräknas till 21 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, för kontor är behovet 9 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Om t ex 40 % av bottenvåningens yta skulle användas för handel istället för bostadsändamål ökar parkeringsbehovet med 5 platser.

4.4.5 Angöring/utfarter

Infart till parkeringsgarage sker från Kyrkogårdsgatan, mitt emot infarten till Kamelian. Utfartsförbud är infört på plankartan för att begränsa in- och utfarter från Druveforsvägen med hänsyn till trafiksäkerhet.

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.

Det höga punkthuset får en sprinkleranslutning.

4.5.2 Brandvatten

Avstånd till närmsta brandpost är ca 50 m, brandposten är ansluten till en ledning med dimension 200 mm. Brandposten ger ett flöde på 1700 l/min. Ett sprinklertest ska utföras.

4.5.3 Dag- och dräneringsvatten

En dagvattenutredning har utförts av Mark och Landskap, se bilaga. Eftersom dagvattenflödet från planområdet minskar vid genomförandet av planen krävs inga åtgärder av typen fördröjning eller infiltration för att uppnå det önskade nollalternativet, som innebär att nya dagvattenflöden inte får överstiga befintliga vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet.

Dagvattenföroreningar från området kommer att minska eftersom parkering sker i garage och den huvudsakliga avrinningen består av vatten från grönytor, gångvägar och tak. Det förutsätter att takmaterial av koppar, zink etc undviks så att takmaterialet ej genererar föroreningar.

Pumpning av dräneringsvatten kommer att bli nödvändigt. Dagvatten från byggnaderna behöver ledas ut till Viskan genom en ledning under gångvägen i naturmarken.

4.5.2 Värme

Fjärrvärme finns utbyggd, ledningar går i Druveforsvägen och anslutning är möjlig.

4.5.3 El

En byggrätt för uppförande av en ny transformatorstation säkerställs inom planområdet. Detaljplanen ställer särskilda krav på byggnadens utformning med hänsyn till att den ligger i ett exponerat läge nära 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 Dalstorpsgatan. Utrymme för sophantering ska rymmas inom respektive byggnad. Vid hämtning kan sopbilen stanna på särskila angöringsfickor intill Kyrkogårdsgatan respektive Druveforsvägen.

Bullerskärm utmed Riksväg 40.



4.6 Vattenområden

Ån Viskan rinner genom Borås och passerar genom planområdets västra del. Viskan betecknas som vattenområde i detaljplanen.

4.7 Störningar

4.7.1 Trafikbuller

Planområdet är påverkat av trafikbuller från motorvägen (riksväg 40) och omgivande gator, ekvivalent ljudnivå vid fasad mot gata överskrider 55 dBA. En bullerskärm finns uppförd utmed motorvägens södra sida, från Druveforsvägen och västerut fram till befintlig byggnad. 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 ekvivalent nivå vid fasad och vidta kompensationsåtgärder.

Enligt Borås Stads riktlinjer för trafikbuller, antagna av kommunfullmäktige 2009-12-17, gäller att lägenheter med ekvivalenta ljudnivåer mellan 55 – 60 dBA på trafiksidan ska ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida (50 dBA ekvivalent nivå frifältsvärde). Vidare anges att uteplats med ljudklass B (50 dBA ekv, 65 dBA max) ska finnas tillgänglig.

Lägenheter med nivåer 60-65 dBA på trafiksidan ska ha minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida (45 dBA ekvivalent nivå frifältsvärde). Uteplats med ljudklass A (45 dBA ekv, 60 dBA max) ska finnas tillgänglig.

Planbestämmelser säkerställer nivåer i enlighet med Borås Stads riktlinjer.

En trafikbullerutredning har utförts (Soundcon 2011-10-18, rev 2011-11-10). Beräkningarna visar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå överskrids vid fasaderna mot Druveforsvägen och Kyrkogårdsgatan. Inga ekvivalenta nivåer vid fasad överstiger 65 dBA.

För att erhålla tyst eller ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen i de lägenheter som har nivåer överstigande riktvärdet 55 dBA i punkthuset, föreslås skärmar vid balkonger. Balkonger mot norr samt balkong mot söder närmast Druveforsvägen får skärmar som görs täta och går ända upp till balkongtak. Även balkongräcken utförs täta och absorbenter placeras på

hela takytan i balkongerna. Beräkningarna visar att det kan vara svårt att nå ner till 60 dBA i maximal ljudnivå på balkongerna för vissa lägenheter. En gemensam uteplats som uppfyller dessa krav ska finnas tillgänglig på gården.

I sjuvåningshuset är lägenheternas planlösning utformad så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot gårdssidan och därmed får tillgång till tyst/ljuddämpad sida.

Riktvärden för trafikbuller inomhus kan nås genom korrekt utförd dimensionering av fasader, fönster och eventuella uteluftdon.

4.7.2 Tryckeri

Nordost om planområdet finns ett screentryckeri med pågående verksamhet. Avståndet till Nejlikan 3 är drygt 90 meter. 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 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.

Den slutna fasaden i sjuvåningshuset minskar risken för störningar.

4.7.3 Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har utförts i kv Nejlikan av Sweco 2009. Kvarteret har ingått i det område som Druvefors Väveri AB bedrivit verksamhet i. Fem punkter har undersökts vid fältundersökningen. Analysresultaten (metaller, petroleumkolväten och polyaromtatiska 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 två delområden. Innehållet är bostäder med möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåning. Den norra delen får utföras med 7 våningar och den södra med 20 våningar. Högsta totalhöjd är + 159 respektive + 202 meter över nollplanet. Totalhöjden ger en passmån om ca 2 meter jämfört med nockhöjden för illustrerade hus.

Plankartans uppdelning i två byggrätter säkerställer ett glapp mellan husen som ger en inblick i kvartet. Under gården ges byggrätt för ett gemensamt garage.

För att uppnå en stadsmässig bebyggelse som skapar ett gaturum utmed Druveforsvägen ska byggnaderna placeras nära fastighetsgränsen mot gatan.

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.

5.2 Strandpromenad

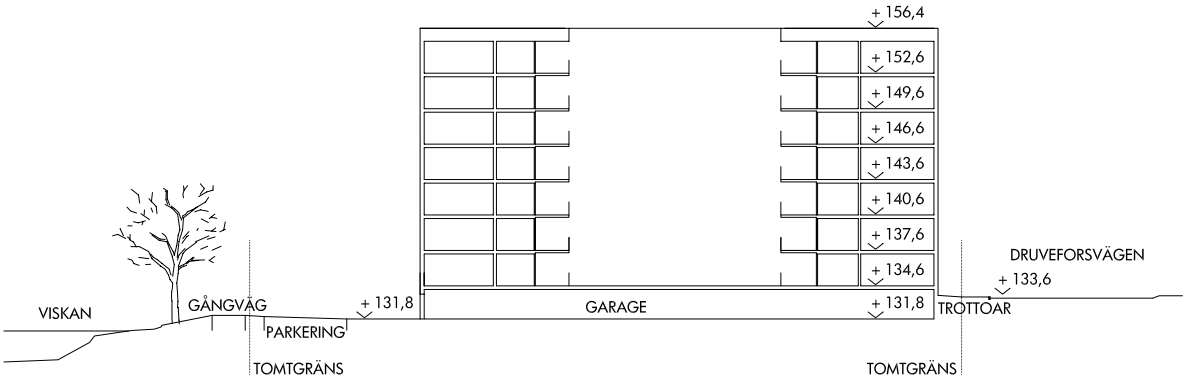
Utmed den östra sidan av Viskan skapas en allmän strandpromenad.

5.3 Park

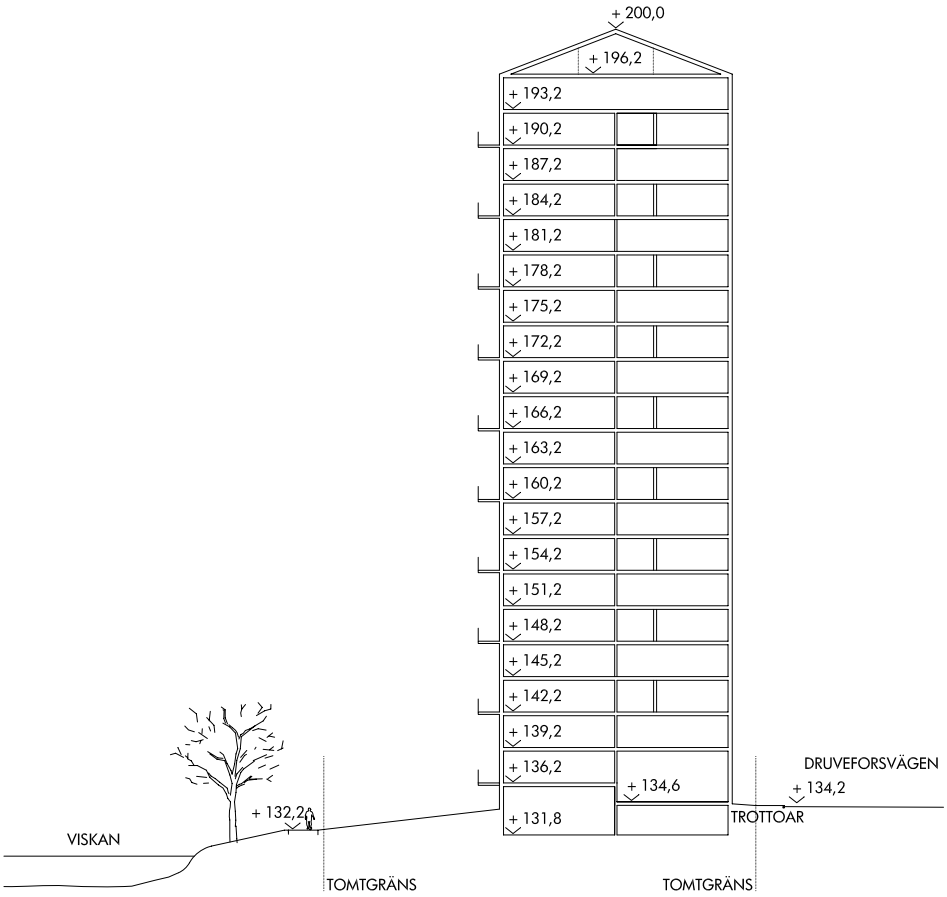
Den södra delen av planområdet som idag används som allmän parkeringsplats ska omvandlas till en ny park för stadsdelen.

Strandpromenad utmed Viskans östra strand förbi bostadshus i kv Kamelian.

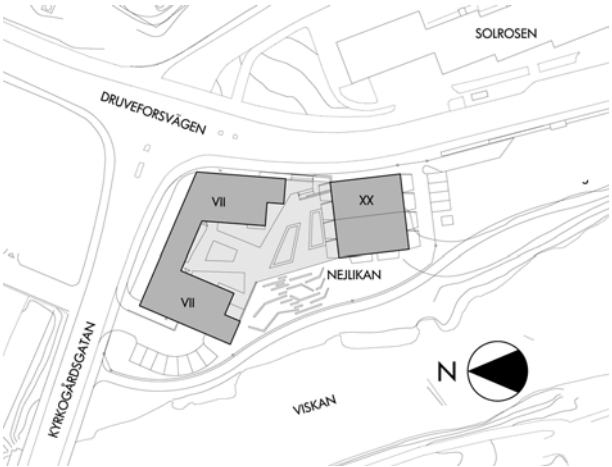




Sektion genom byggnad vid Kyrkogårdsgatan-Druveforsvägen.

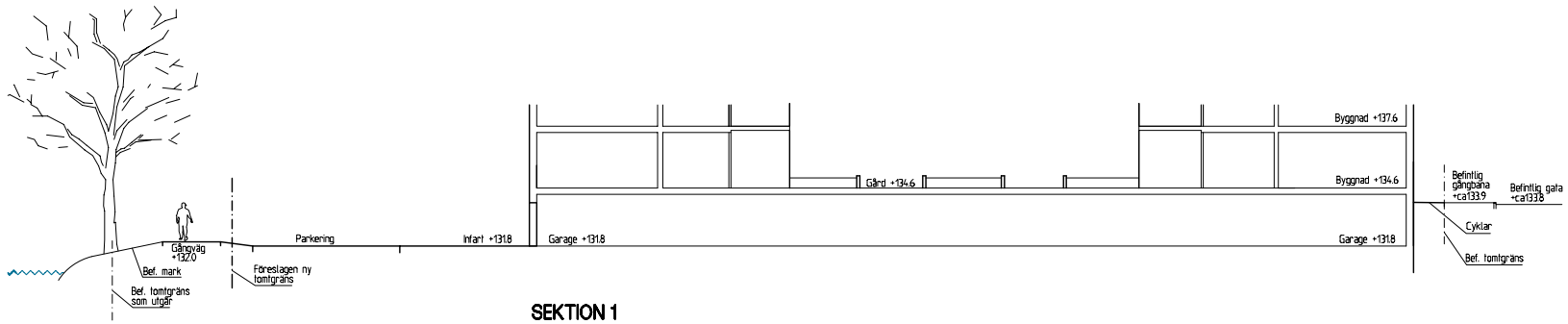


Sektion genom punkthuset.

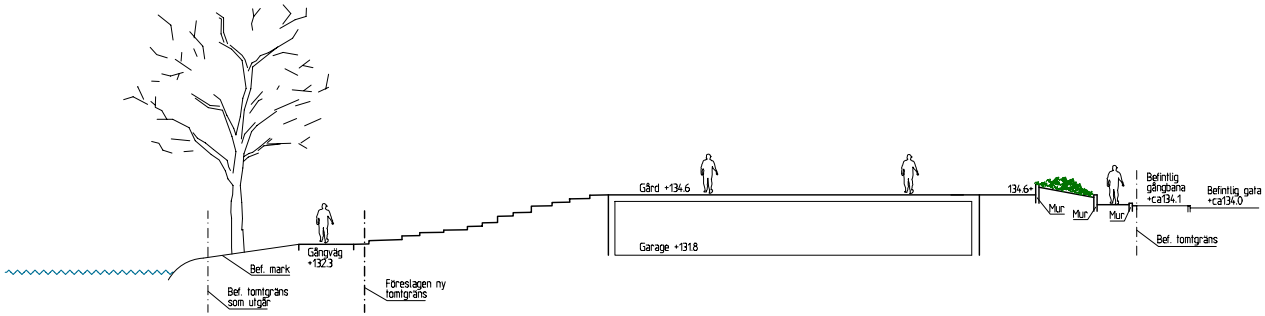




Situationsplan för ny bebyggelse (Mark och Landskap).



SEKTION 1



SEKTION 2

BET	ÄNT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM

FÖRHANDSKOPIA 111125

KV NEJLIKAN
BORÅS STAD
NYBYGGNAD AV BOSTÄDER

mark & landskap

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
0111306	AA	AA
DATUM		ANSVARIG
2011-		AA

SEKTION 1 & 2

SKALA A3 1:200

SKALA A1	NUMMER	BET
1:100	L18-04-01	

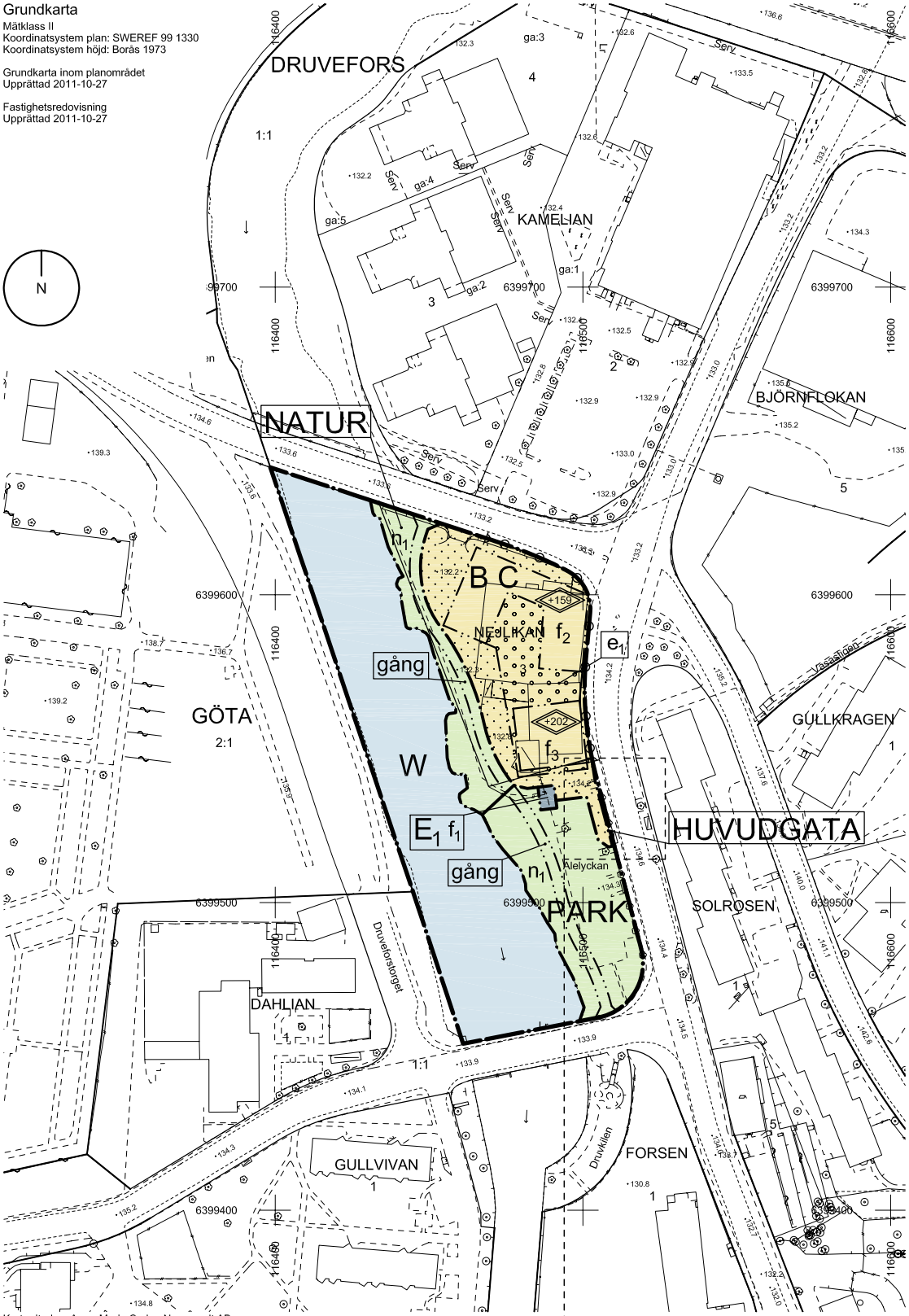
PLANKARTA

ILLUSTRATION

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

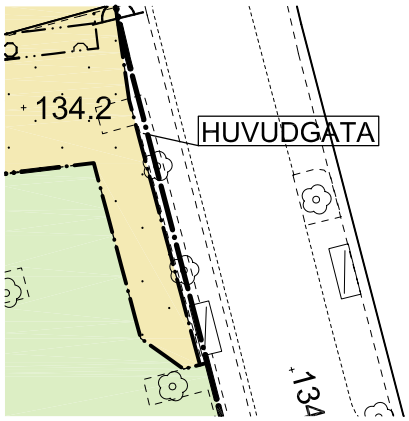
Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2011-10-27

Fastighetsredovisning
Upprättad 2011-10-27





Karta ritad av Anna-Maria Ceder, Norconsult AB.



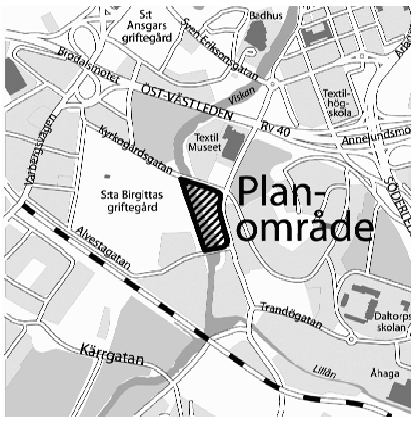
Utsnitt ur plankartan i skala 1:300 A1, 1:600 A3

ISKARTA



Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Rutnätspunkt
- Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe



Översiktskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

NATUR	Naturområde med strandpromenad
PARK	Parkområde med strandpromenad
HUVUDGATA	Trafik mellan områden

Kvartersmark

B C	Bostäder. Centrum endast i bottenvåning.
E_1	Transformatorstation

Vattenområden

W	Öppet vattenområde

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Utformning av allmänna platser

gång	Gångväg
n_1	Träd med en stamdiameter över 20 cm ska sparas

Utnyttjandegrad/ fastighetsindelning

e_1	Komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 50 kvm får uppföras. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter.

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten eller på fastigheten Kamelian 2.

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under, högsta höjd ovansida är +134,7 meter över grundkartans nollplan. Balkonger får anordnas.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart, utöver en angöringsficka, får inte anordnas

Utformning

+0.0	Högsta totalhöjd i meter över grundkartans nollplan

Utseende

f_1	Fasader ska utgöras av en putsad yta. Fasader och dörrar ska vara svarta. Tak ska vara svart och likna takpannor eller falsad slät plåt.
f_2	Fasader mot gården ska utgöras av en vit putsad yta. Övriga fasader ska utgöras av gult skärmtegel. Sockel ska utgöras av ljusgrå granit. Balkongräcken ska vara av glas. Tak ska vara svarta och ha en takvinkel på högst 10 grader.
f_3	Fasad mot öster och fasad mot väster ska utgöras av svart skärmtegel. Fasad mot norr och fasad mot söder ska utgöras av vita sandwichelement. Sockel ska utgöras av mörkgrå, flammad granit. Balkongräcken ska vara av glas. Tak ska vara svarta och ha en takvinkel på 15-25 grader.

Byggnadsteknik

Lägsta nivå för färdigt golv i underjordiskt garage eller källare är +131,8 meter över grundkartans nollplan.

Marken får inte belastas inom ett avstånd på 3 meter från släntkrönet utmed Viskan. Last från byggnader och uppfyllnader inom kvartersmark ska tas om hand medelst pålgrundläggning eller lastkompensation.

Den ekvivalenta ljudnivån får inte överstiga 65 dBA vid någon fasad till bostad. I bostad där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad är 55-60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida med högst 50 dBA och bostaden ska ha tillgång till uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, 65 dBA maximal nivå. I bostad där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad är 60-65 dBA ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida med högst 45 dBA och bostaden ska ha tillgång till uteplats med högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå, 60 dBA maximal nivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Bygglov får inte lämnas för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpts.

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm.

Strandskydd är upphävt inom kvartersmark.

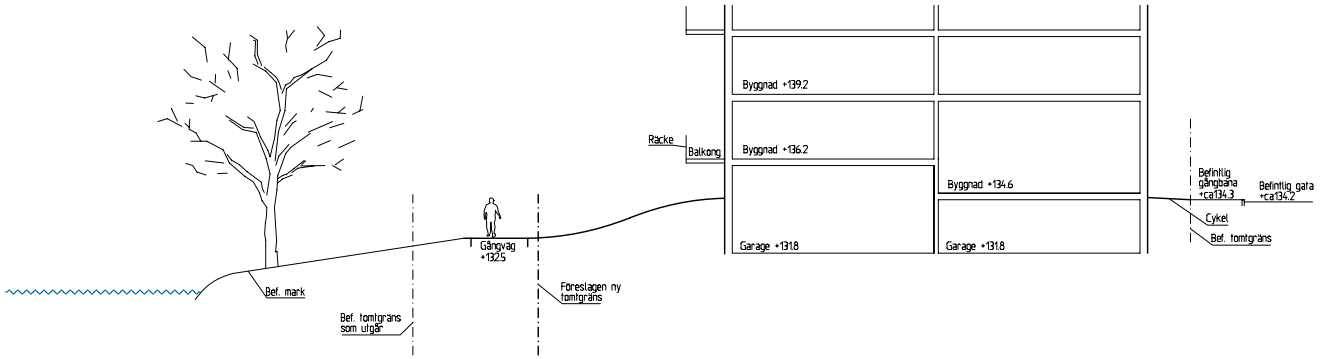
Fastighetsplan för Nejlikan 3 (tomtindelning) som fastställdes 1968-12-30 upphör att gälla i sin helhet.

BORÅS STAD

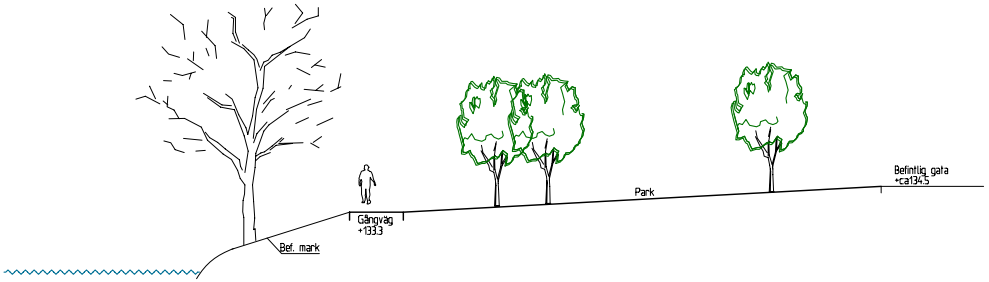
Detaljplan för	Granskningshandling
del av Druvefors NEJLIKAN 3 m fl Borås stad, Västra Götalands län	Beslutsdatum: Samråd 2011-05-13 (SBN/DEL.); Granskning 2011-12-08 (SBN)
Upprättad 2011-11-28	
Tord Lundborg Planchef	Elisabet Fjellman Planarkitekt

Skala 1:000 A1, 1:2000 A3

0 10 20 30 40 50 100 m



SEKTION 3



SEKTION 4

BET	ÄNT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM

FÖRHANDSKOPIA 111125

KV NEJLIKAN
BORÅS STAD
NYBYGGNAD AV BOSTÄDER

mark & landskap

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
0111306	AA	ÅA
DATUM		ANSVARIG
2011-		ÅA

SEKTION 3 & 4

SKALA A3 1:200

SKALA A1 1:100

NUMMER | BET
L18-04-02

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 park 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 planutformningen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

6.4 Miljö

5.4.1 Naturvärden

Anläggande av en gångväg tar naturmark i anspråk. Utmed strandkanten växer stora alar som skyddas med planbestämmelsen $\mathbf{n}_1$ på plankartan, vilket betyder att träd med en stamdiameter större än 20 cm ska sparas. Förövrigt bedöms området inte innehålla höga naturvärden.

6.4.2 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. När befintlig parkering övergår till anlagd park minskar risken för föroreningar. Parkering för nya bostäder sker i huvudsak i källargarage vilket också minskar risken för spridning av föroreningar.

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 och möjlighet till rekreation.

6.5 Sociala värden

6.5.1 Integrering

Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse i Druvefors. 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, både norr och söder om 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

Befintlig byggnad har tidigare inrymt flera arbetsplatser, men byggnaden kommer att rivas och ersättas av bostadshus. Detaljplanen möjliggör både arbetsplatser och handel i de nya husen, 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

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.

En trafikutredning har tagits fram för att bedöma trafikalstringen när området är fullt utbyggt enligt detaljplanen, se bilaga till detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har även tagit fram en uppskattning av framtida trafikflöden som underlag för trafikbullerutredningen (2011-09-05).

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 111 = ca 450 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 400 – 500 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.

6.6.3 Buller

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

6.6.4 Vibrationer

Närheten till riksväg 40 kan ge vibrationer. Nya bostadshus föreslås grundläggas med stödpålar till berg vilket dämpar eventuella vibrationer och risken bedöms som liten att riktvärden för vibrationer överskrids.

6.6.5 Elektromagnetiska fält/störningar

För att klara elförsörjningen behövs en ny transformatorstation som placeras söder om punkthuset.

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.

Transformatorstationens placering i förhållande till nya och befintliga bostadshus innebär minst 25 meters avstånd och bedöms därför inte ge någon farlig exponering för magnetfält.

6.6.6 Vattenavrinning

En dagvattenutredning har tagits fram. Den visar att dagvattenavrinningen från planområdet minskar på grund av mindre takytor och mer grönytor.

6.6.7 Risk för höga/låga vattenstånd

Den nya bebyggelsen ligger intill Viskan, direkt norr om Druvefors där vattenytans nivåer regleras med hjälp av ett skibord. Nedströms detta finns ett dämme som regleras av Vattenfall.

I den detaljerade översvämningskartering som framtagits för delar av Viskan, Lillån och Viaredssjön (DHI, 2010) anges modellerade vattennivåer i Viskan vid 100-årsflöde, med respektive utan korrigeringsfaktorer med avseende på framtida klimatförändringar, samt ett sk högsta beräknat flöde. I rapporten angivna flöden uppges dock ej vara tillförlitliga vid den aktuella platsen, då det vid modelleringen antagits att hela avbördningskapaciteten vid dämmet utnyttjas, dvs att reglerklaffarna alltid är helt öppna.

I samråd med tekniska förvaltningen i Borås Stad, har fastställts att följande nivåer är tillämpbara beträffande karaktäristiska vattennivåer vid planområdet: lägsta lågvattenyta: + 130,83 m, medelvattenyta:+ 131,0 m och högsta högvattenyta: + 131,6 m.

För att förebygga översvämningar inom planområdet har en lägsta nivå om + 131,8 fastställts för garage i tillkommande bebyggelse, vilket med god marginal överstiger nivån för högsta högvatten. Marken mellan Viskan och planerade byggnader bör ges lutning mot ån för att förhindra att vatten rinner in och ansamlas i garaget, som annars utgör en lågpunkt där vatten kan bli stående.

Den gångbana som planeras längs Viskans strand, som är den första yta att översvämmas då vattennivån i Viskan stiger, bör kunna stängas av tills vattennivån återgått. Gångbanan planeras anläggas på nivåer från omkring + 132,0 m i norr till ca + 133,6 m i söder.

Då nivåskillnaden mellan det planerade garaget och recipienten Viskan är mycket begränsad förutsätts grundläggning ske med vattentät betong. Vidare kommer pumpning av dränvatten erfordras.

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, planbestämmelser säkerställer att sättningar inte ska uppstå.

6.6.10 Utsläpp av lösningsmedel från screentryckeri

Risken för störningar från utsläpp av lösningsmedel från tryckeriet bedöms som mycket liten.

6.6.11 Farligt-gods-transport

Riksväg 40 utgör transportled för farligt gods. Avståndet till närmsta bebyggelse i detaljplanen är ca 180 meter. Befintlig bullerskärm och bebyggelse (Textilmuseet) ger ett visst skydd. Någon särskild riskbedömning bedöms inte vara nödvändig då avståndet är längre än 150 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 och park i detaljplanen. Befintlig byggnad inom Nejlikan 3 kommer att rivas och ersättas med ny bebyggelse. En administrativ bestämmelse upphäver strandskyddet inom kvartersmark.

Ett upphävande av strandskydd ska grundas på särskilda skäl i enlighet med miljöbalken. Det särskilda skälet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken har varit ianspråktagen för verksamheter sedan1906. Nuvarande byggnad inom Nejlikan 3 uppfördes 1973. Stranden vid Nejlikan 3 har inte varit tillgänglig för allmänheten sedan marken togs i anspråk och har idag inget värde för det rörliga friluftslivet. I samband med en utbyggnad inom området ges möjlighet att skapa ett gångstråk för allmänheten utmed Viskan. Marken kommer att saneras från markföroreningar vilket ger bättre förutsättningar för växter och djur.

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) lagakraftvunnen 1968-12-30. Denna upphör att gälla genom detaljplanen.

7.4 Handläggning

Planen ska antas av Kommunfullmäktige.

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:

- Geoteknisk utredning, PM och RGeo, Norconsult, 2011-03-18, rev 2011-10-19
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2009-10-16
- Trafikutredning, PM, Sweco, 2011-05-09
- Trafikbullerutredning, Soundcon, 2011-10-18, rev 2011-11-10
- Skyddsavstånd till tryckeri, Norconsult, 2011-02-15
- Dagvattenutredning, Mark och landskap, 2011-10-20, rev 2011-10-25

7.7 Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har handlagts av Borås Stads Samhällsbyggnadsförvaltning.

Detaljplanen har upprättats med konsulthjälp från Norconsult AB i Göteborg genom planeringsarkitekt Anna-Maria Ceder. Bebyggelseförslaget är utarbetat av Sjögren arkitekter på uppdrag av Hökerum Bygg AB.

Planavdelningen

Tord Lundborg	Elisabet Fjellman
planchef	planarkitekt

Genomförande-beskrivning

Detaljplan för del av Druvefors, NEJLIKAN 3 m.fl. Borås kommun, Västra Götalands län, upprättad den 28 november 2011.

1. Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

2. Organisatoriska frågor

Detaljplanen är upprättad på initiativ från Hökerum bygg AB, nedan kallad exploatören, och avser att möjliggöra bostäder.

2.1 Tidplan

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande och följande tidplan gäller:

Samråd	2:a kvartalet 2011
Granskning	1:a kvartalet 2012
Antagande	2:a kvartalet 2012
Laga kraft	2:a kvartalet 2012

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

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige i Borås Stad.

Byggstart för bostäderna är beräknad till 2012.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) år från det datum som planen vinner laga kraft.

Begreppet ”genomförandetid” innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

2.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för allmän platsmark. Exploatören ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

2.4 Avtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera utbyggnaden av gångväg längs Viskan samt överlåtelse av mark mellan parterna.

3. Fastighetsrättsliga frågor

3.1 Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar del av Druvefors 1:1 som ägs av kommunen samt Nejlikan 3 som är i privat ägo.

3.2 Marköverlåtelse

Området längs Viskan som är allmän platsmark ska överföras genom fastighetsreglering från Nejlikan 3 till Druvefors 1:1 som ägs av Borås Stad. Den del av Druvefors 1:1 som i planen är utlagd som kvartersmark ska överlåtas till exploatören genom fastighetsreglering. Överlåtelserna regleras i exploateringsavtalet.

3.3 Servitut och ledningsrätt

Ett flertal underjordiska ledningar finns i området. I de fall där ledningarna flyttas kan fastighetsbildning i form av ny förrättning behövas. Ledningar som hamnar på kvartersmark markeras med u-område alternativt prickmark och säkras med servitut eller ledningsrätt.

3.4 Fastighetsbildning

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder bedöms kunna genomföras i form av fastighetsreglering. Kommunen och exploatören ansöker gemensamt om de fastighetsbildningsåtgärder som är nödvändiga inom området.

3.5 Arrende

På Druvefors 1:1 finns ett arrende för infartsväg till Nejlikan 3, avtalsnummer 608-08. Upphörandet av detta regleras i exploateringsavtalet.

4. Tekniska frågor

4.1 Vatten och avlopp, dagvatten samt värme

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt VA-nät. Anslutningspunkter till kommunala ledningar för VA finns i Druveforsvägen.

En lokal tryckstegringspump behöver installeras i byggnader över 11 våningar, denna bekostas av exploatören.

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i Druveforsvägen och anslutning till ny bebyggelse är möjlig.

4.2 El och tele

För att kunna försörja det nya området med el behöver elnätet byggas ut, Borås Elnät AB uppför ny transformatorstation på E-området.

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt telenät.

4.3 Trafik

Infart till parkeringsgaraget kommer att ske från Kyrkogårdsgatan. Parkeringen söder om punkthuset kommer att ha sin infart från Druveforsvägen.

4.4 Viskans strandkant / Gångväg

Områdets stabilitet inklusive last från en gångväg utmed Viskan bedöms vara tillfredsställande, förutsatt att ett avstånd om 3 meter från släntkrön lämnas obelastad. En kontroll av lokalstabiliteten närmast Viskan bör utföras i samband med detaljprojektering av gångvägens nivåer och läge.

4.5 Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har visat att markföroreningar förekommer i området. Bygglov får inte ges innan marken sanerats vilket bekostas av exploatören.

4.6 Busshållplats

I samband med genomförandet av detaljplanen ska busshållplatsen på Druveforsvägen flyttas söderut, detta bekostas av exploatören och genomförs av kommunen.

4.7 Parkering

Av de 93 parkeringsplatser som behövs för exploateringen ska 54 stycken anläggas på Nejlikan 3. Resterande 39 ska anläggas på exploatörens fastighet Kamelian 2. Ett utnyttjande av Kamelian 2 som omöjliggör Nejlikan 3:s nyttjande avseende parkering kan således inte medges framöver.

5 Ekonomiska frågor

5.1 Exploateringskostnader

I exploateringsavtalet finns reglerat vilka åtgärder på allmän platsmark som ska bekostas av kommunen respektive exploatören samt hur överlåtelserna av mark ska regleras.

Kommunen ska bekosta återställandet av parkmarken. Någon projektering för detta är ännu inte gjord och således är kostnaderna inte beräknade. Kostnaderna kan mycket grovt uppskattas till 1 miljon kronor.

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

5.2 Ledningsåtgärder

I de fall ledningar behöver flyttas, eller på annat sätt åtgärdas, på grund av exploateringen ska kostnaderna för detta belasta exploatörerna.

5.3 Plankostnader

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

Markavdelningen

Jenny Tiberg

exploateringsingenjör

Samråds-redogörelse

Upprättad den 28 november 2011 med avseende på detaljplan för del av Druvefors, NEJLIKAN 3 M. FL. Borås Stad, Västra Götalands län

1. Handläggning

Samråd enligt PBL 5:20 (SFS 1987:10) avseende planförslag upprättat den 12 maj 2011 har ägt rum under tiden 23 maj 2011 – 1 juli 2011 och har annonserats i Borås Tidning 22 maj 2011. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida.

2. Sammanfattning

19 remissinstanser har beretts tillfälle att yttra sig. Av dessa har 16 remissinstanser framfört synpunkter vid samrådet. Berörda sakägare, boende i BRF Kamelian 1, har under samrådstiden inkommit med synpunkter på förslaget. Synpunkter har också inkommit från boende på Vasabergsgatan, vilka bedöms inte vara berörda sakägare och således inte klagoberättigade.

2.1 Ändringar av planförslaget

Byggrätten på Kamelian 2 samt garage väster och söder om höghuset har utgått och plangränsen har justerats därefter.

Kommunens fastighet söder om Nejlikan 3 har fått användningsbestämmelsen PARK, vilket är detsamma som i gällande detaljplan.

Bullerberäkningen har kompletterats.

Översvämningsrisken har utretts.

Den geotekniska utredningen har kompletterats.

En dagvattenutredning shar utförts.

Planhandlingarna har kompletteras med en mer detaljerad redovisning av den föreslagna byggnationens anpassning till omgivande mark.

Planbeskrivningen har kompletteras med en mer utförlig redovisning av skuggverkan för den omgivande bebyggelse.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om trafikbuller så att kommunens och Boverkets riktlinjer följs.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om husens utseende.

2.2 Beslutsförslag

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att detaljplanen ställs ut för granskning enligt PBL 5:23 (SFS 1987:10).

3. Synpunkter under samrådet

Inkomna synpunkter i samband med samrådet redovisas och kommenteras nedan.

	REMISSPART	UTAN ANM	MED ANM	SVAR DATUM
S01	Kommunstyrelsen		X	2011-07-04
S02	Tekniska nämnden		X	2011-06-25
S03	Miljö- och konsument-nämnden		X	2011-06-21
S04	Kulturnämnden		X	2011-06-17
S05	Stadsdelsdelsnämn-den Väster	X		2011-06-21
S06	Räddningstjänsten		X	2011-06-29
S07	Lantmäterimyndig-heten		X	2011-05-26
S08	Borås Elnät AB	X		2011-06-08
S09	Borås Energi och Miljö AB	X		2011-06-30
S10	Lokalförsörjnings-nämnden	X		2011-06-21
S11	Borås kommuns Parkerings AB		-	-
S12	HSO i Borås		-	-
S13	Länsstyrelsen		X	2011-08-xx
S14	Polismyndigheten	X		2011-06-14
S15	TeliaSonera Skanova AB	X		2011-06-29
S16	Västtrafik AB		-	-
S17	Trafikverket		X	2011-05-26
S18	Hyresgästföreningen		X	2011-06-14
S19	Försvarsmakten	X		2011-10-12

	SAKÄGARE	UTAN ANM	MED ANM	SVAR DATUM
S20	Kamelian 3/ BRF Kamelian 1		X	2011-06-22
S21	Björnflokan 5/ Stema Specialtryck AB		X	2011-09-06

	ÖVRIGA	UTAN ANM	MED ANM	SVAR DATUM
S22	Blåelden 4-11/Boende på Vasabergsgatan 6-20		X	2011-06-23

3.1 Remisspart

S1 Kommunstyrelsen

Den 9 maj yttrade sig Kommunstyrelsen över ett planprogram för centrala Borås, som handlade om höga hus. I yttrandet meddelade Kommunstyrelsen att den var positiv till en stadsbildsanalys och att den borde göras omgående med tanke på att det pågår flera detaljplanearbeten som innehåller höga hus. Stadsbildsanalysen borde mynna ut i en beskrivning av hur dessa olika förslag inverkar på Borås stadsmiljö och var ytterligare höga hus kan vara lämpliga att placera. Styrelsen ansåg dessutom att det var lämpligt att stadsbildsanalysen även klargjorde var det inte var lämpligt med höga hus.

Det nu framlagda förslaget tar inte avsteg i en sådan stadsbildsanalys, vilket styrelsen anser var olyckligt.

Genomförandebeskrivningen är tunn när det gäller en av Kommunstyrelsens kärnfrågor i detaljplaneläggningen nämligen exploateringsavtalet. Detta borde vara en parallell process eftersom planförslaget är beroende av möjligheterna att träffa ett exploateringsavtal.

Kommunstyrelsen anser att planförslaget kommer att innebära mycket hårdgjorda ytor genom den föreliggande höga exploateringen. För att skapa en trivsam stad krävs en balans mellan det gröna i staden å ena sidan och bebyggelsen samt gator å den andra sidan. I föreliggande förslag anser styrelsen att denna balans är rubbad och för att råda bot på detta bör det som i gällande plan är parkmark också anläggas som parkmark och inte vara upplåtet för parkering. I förslaget har parkmarken ytterligare försämrats genom att förlägga en transformatorstation i parken. Denna kan med fördel läggas i bebyggelsekvarteret.

I ett närliggande planuppdrag strax norr om Nejlikan, nämligen för Ulysses 7 samt Vulcanus 6 och 7, har styrelsen poängterat vikten av att undvika att skapa otrygga gaturum vid stora parkeringar genom att pröva andra möjligheter till upplåtelser av kvarteret och i våningen i gatuplanet. Styrelsen påpekade i uppdraget också vikten av att säkerställa trygga gaturum och grönstråk i området eftersom det förbinder stadsdelen Druvefors med centrum. I detta samrådsförslag till detaljplan för Nejlikan 3 har styrelsen uppmärksammat att denna viktiga fråga inte har behandlats på ett uttömmande sätt. Kommunstyrelsen ser gärna att förslaget kompletteras med bilder som underlättar bedömningen av hur väl det är anpassat till terrängen i gatuplanet med hänsyn till att kvarteret Kamelian planeras utföras med parkeringsdäck i gatuplanet. Kommunstyrelsen ifrågasätter också om inte de allmänna utrymmena fått för litet utrymme med tanke på att huset med 20 våningar placerats endast 2 meter från kantstenen.

Vikten av gröna stråk i staden kan inte nog betonas och detta särskilt intill Viskan. Enligt syrelsen uppfattning är grönstråket utmed Viskas östra strand allt för smalt för att upplevas som ett trevligt promenadstråk med tanke på den hårda exploateringen i kvarteret.

Eftersom detaljplaneförslaget är av principiell betydelse ska det antas av Kommunfullmäktige.

Kommentar

Stadsbildsanalys har gjorts i ett tidigt skede bl.a genom att Samhällsbyggnadsnämnden uppdragit åt exploatören att redovisa flera förslag till utformning av det aktuella planområdet. Planprogrammet för centrala Borås, "Varierad byggnation" har färdigbehandlats av Samhällsbyggnadsnämnden under tiden samrådsförfarandet av detta planförslag varat.

Genomförandebeskrivningen har justerats och kompletterats.

Användningen av parkeringsytan söder om Nejlikan 3 har ändrats till PARK och transformatorstationen har flyttats till kvartersmarken.

Marken för strandpromenaden har omarbetats i samråd med kommunens parkavdelning.

Planhandlingarna har kompletterats med en mer detaljerad redovisning av den föreslagna byggnationens anpassning till omgivande mark. Anslutning och anpassning till gaturummet och strandpromenaden har särskilt studerats och justerats.

S2 Tekniska nämnden

Tekniska förvaltningen förutsätter att en strandpromenad kan utföras inom den smala markremsa längs med Viskan som getts användningen natur utan att konstbyggnader behöver användas. I förslaget till detaljplan saknas uppgifter som styrker antagandet, vilket planförfattaren ska visa.

Trafiknätet runt området kommer att förändras i och med den nya dragningen av riksväg 27. Gässlösavägen kommer att få en koppling till riksvägen. Detta tillsammans med fler bostäder i Kv Solrosen medför ytterligare trafikökning till området.

Korsningen Druveforsvägen och Kyrkogårdsgatan blir en central punkt i området och det har i tidigare planer planerats för en fraimtida cirkulationsplats. I planförslaget kommer byggrätten på Kv Kamelian alldeles för nära korsningen, utifrån vad tidigare planer angav som område för cirkulationsplats.

Plankartan med bestämmelser redovisar på kvartersmark p1 (blå ruta) parkering, endast i de två nedersta planen, det är markerat med fel färg.

Utfartsförbudet är för kort utmed Druveforsvägen söder om Kyrkogårdsgatan. Utfartsförbudet utmed Druveforsvägen ska utsträckas till nuvarande infart till den allmänna parkeringsplatsen p g a siktförhållandena på platsen.

Parkeringsplatsen angränsande mot Druveforsvägen ligger på parkmark. Den tillkom troligen när omådet mest bestod av fabriksbyggnader och lagerlokaler. Det fanns då ingen anledning att ifrågasätta att parkeringsplatserna var placerade på parkmark. Framledes kommer hela omådet att bestå av bostadshus, vilket ställer nya krav på gröna ytor som kan användas i rekreationssyfte. Parkeringsplatsen ska anpassas efter parkeringsbehovet för besökande till området och förläggas på kvartersmark för parkeringsändamål. Utformningen av parkeringsplatsen bör göras i samklang med omkringliggande parkmark. Förslaget att annektera del av den befintliga allmänna parkeringen för byggnadskvarterets behov avstyrkes. Parkeringsplatsen ska även fortsättningsvis vara allmän.

Det är viktigt att tänka efter före och ha en tanke när t.ex. transformatorstationer ska placeras ut. De är nödvändiga inslag, men bör placeras där de minst stör områdets karaktär. Dess föreslagna placering anser vi inte vara i linje med stadsmiljöprogrammets intentioner varför en annan plats bör studeras.

Som avslutning vill vi påpeka att planprocessen bedöms alldeles för kort i förhållande till att byggnationen blir ett landmärke som förändrar stadsbilden.

Kommentar

Byggrätten på Kamelian 2 har utgått.

Plankartan har justerat med avseende på utfartsförbudet.

Användningen av parkeringsytan söder om Nejlikan 3 har ändrats till PARK och transformatorstationen har flyttats till kvartersmarken.

S3 Miljö- och konsumentnämnden

Miljö- och konsumentnämnden beslutar att avstyrka planförslaget i den del som avser bostäder i Kamelian 2, men tillstyrker fortsatt planarbete i övrigt med tjänsteskrivelsens synpunkter.

Bullerberäkningen redovisar intervall för bullret och inga konkreta siffror. Det gör det svårt att uppskatta risken för att bullret hamnar i ett högre intervall om man tar hänsyn till den eventuellt nya infarten från Rv 27 samt grannkvarterens föreslagna nybyggnationer. Dessa parametrar finns inte behandlade i planförslaget.

Att föreslå bostadsbebyggelse på 30 m avstånd till ett tryckeri, där Boverket rekommenderat ett skyddsavstånd på 200 m, är inte acceptabelt.

Kommentar

Bullerberäkningen har kompletteras och plankartan har kompletteras med bestämmelser om buller så att Borås Stads och Boverkets riktlinjer följs.

Byggrätten för bostäder på Kamelian 2 har utgått.

S4 Kulturnämnden

Kulturnämnden avstyrker planförslaget. Kulturnämnden begär att en fördjupad analys utförs av vad det planerade 20-våningshuset, tillsammans med flera andra föreslagna höghusplaner i Borås, kan komma att innebära för staden, innan fortsatt arbete med den aktuella planen. Detta i enlighet med remissvaret till ”Planprogram för centrala Borås, Varierad byggnation, upprättat den 17 mars 2011” med dnr 2011/KN0096 214.

Sammanfattning

Kamelian 2 bör även fortsättningsvis få dominera intrycket av platsen, genom att bättre anpassa den nya bebyggelsens byggnadshöjd, avstånd och materialval, då det tidigare bomullsspinneriet har en viktig betydelse för Borås som textilstad och är en karaktärsbyggnad för staden. Det föreslagna höghuset behöver tillsammans med andra höghusplaner i Borås utredas vidare i enlighet med Kulturnämndens tidigare yttrande, innan detaljplan tas fram. Dokumentation av befintlig bebyggelse på Nejlikan 3 krävs innan eventuell rivning.

Yttrande

Den monumentala byggnaden på Kamelian 2 – f.d. Åkelunds Bomullsspinneri och i planbeskrivningen kallad Textilmuseet – är en av landets bäst bevarade textilfabriker och ett välkänt landmärke i Borås. Byggnaden har höga kulturhistoriska värden, främst genom sina teknikhistoriska kvaliteter och sin tydliga och tidstypiska arkitektur, präglad och ritad av arkitekten Philip Stotts ideal för bomullsspinnerier runt om i världen. Byggnadens storlek har förstärkts genom att den legat ensam, utan intilliggande fastigheter

med liknande byggnadshöjd. Vid uppförandet låg fabriken i stadens utkant, men sedan dess har staden vuxit avsevärt och läget är idag centralt och attraktivt för bostadsbyggande. Då man nu planerar att bygga alldeles intill Kamelian 2 är det viktigt att ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde och monumentalitet genom att låta denna dominera i byggnadshöjd och tillåtas rimligt avstånd för att inte känslan av byggnadens storlek och betydelse för staden ska gå förlorad.

Vad gäller det föreslagna höghuset på 20 våningar, hänvisas till det remissyttrande som tidigare gjorts för ”Planprogram för centrala Borås, Varierad byggnation. Där kräver Kulturnämnden en fördjupad analys av vad det här samt flera andra föreslagna höghusprojekt i Borås kan komma att innebära för staden och ifrågasätter att bygga i en skala som helt bryter med tidigare bebyggelse i Borås. Innan en sådan analys är genomförd bör man avvakta med samtliga detaljplaner gällande höghusprojekt i staden. En godkänd detaljplan i det här fallet kan få betydelse för andra planer på höga byggnader och måste därför ses i ett större perspektiv. Projekt av det slaget måste sättas in i sitt sammanhang, där stadens historia så väl som framtida varumärke spelar in.

Enligt planbeskrivningen kommer befintlig bebyggelse på Nejlikan 3 att rivas. Druvefors väveri hade ursprungligen kontor och lager där. Rowells postorder tog senare över och fastigheten har byggts till och ändrat innehåll vid ett flertal tillfällen genom åren. Då byggnaderna har betydelse för förståelsen för Borås som teko-stad bör Nejlikan 3 dokumenteras innan rivning.

Vid ändring av detaljplanen återinträder tidigare upphävt strandskydd för Viskan. Avsikten är att återigen upphäva strandskyddet inom föreslagen kvartersmark. Detta anses rimligt. En planerad gångväg utmed Viskan bör kunna innebära en tillgång för Borås och dess invånare, och med bättre naturvård kring ån bör Viskan också bättre kunna uppskattas så som en skyddsvärd naturresurs i staden i framtiden.

Kommentar
Stadsbildsanalys har gjorts i ett tidigt skede bl.a genom att Samhällsbyggnadsmnämnden uppdragit åt exploatören att redovisa flera förslag till utformning av det aktuella planområdet. Planprogrammet för centrala Borås, “Varierad byggnation” löper parallellt med detta planarbete.

Bebyggelse på Kamelian 2, som gränsar till textilmuseet, har utgått.

Önskemål om en dokumentation av Nejlikan 3 före rivning har framförts till fastighetsägaren.

S5 Stadsdelsnämnden Väster
Stadsdelsnämnden Väster ställer sig positiv till planförslaget. Det innebär ytterligare bostäder i centralt läge med närhet till service, kollektivtrafik samt med gångavstånd till centrum. Vidare är det bra med en ökad allgänglighet till Viskan.

Kommentar
Synpunkterna noteras.

S6 Räddningstjänsten
Översvämningskartering

Räddningstjänsten vill uppmärksamma handläggaren på att en detaljerad översvämningskartering för delar av Viskan, Lillån och Viaredssjön har tagits fram år 2010 för Borås stad. Räddningstjänsten anser att karteringen bör användas i den fortsatta planprocessen och att planen bör kompletteras med ett djupare resonemang kring riskerna för översvämning. Det bör även redovisas hur regleringen av Viskan sker vid höga flöden och om någon vattendom kan påverka flödet i Viskan på ett för planområdet negativt sätt.

Ras och skred

Planbeskrivningen saknar ett resonemang kring risken för ras och skred i den föreslagna detaljplanen och frågan bör belysas i planen.

Skyddsavstånd

Räddningstjänsten vill uppmärksamma Västra Götalands länsstyrelse och deras policy för markanvändning intill transportleder med farligt gods. Där använder man ”riskhanteringsavstånd” som en parameter och avståndet är indelat i zoner. Man anger att zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods. Hamnar en transportled inom 150 meter från planerad bebyggelse så ska man använda policyn som vägledning i hur markanvändning, avstånd och riskhantering bör beaktas i planprocessen. Räddningstjänsten saknar ett mer djuplodande resonemang kring om och hur transportleden kan påverka planområdet.

Räddningsväg

Om räddningstjänsten förväntas utgöra den alternativa utrymningsvägen från ett bostadshus med maximalt 8 våningar (23 meter), samt att gatunät eller motsvarande inte ger åtkomlighet för räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats så ska en

räddningsväg anordnas runt sjuvåningsbyggnaderna. En av de tre planerade byggnaderna planeras få 20 våningar och kommer att få ett så kallat Tr 1 trapphus. Då behövs formellt sett ingen räddningsväg för punkthuset. Räddningstjänsten vill likväl peka på fördelen med att bygga en räddningsväg runt punkthuset. Tillgängligheten för samhällets räddningspersonal (ambulans, polis och brandkår blir mycket bättre och säkrare och möjligheten till en snabb insats förbättras avsevärt. Därför bör även en räddningsväg anordnas runt punkthuset.

Brandvattenförsörjning

Planbeskrivningen redovisar att brandvattentillgången är 1700 I/min. Det framgår inte om brandposterna ligger på samma försörjningslinje vilket bör redovisas. Brandförsvaret kommer, i likhet med andra tillkommande höga hus, att driva linjen om att vattensprinkla höga hus. Då huset är 20 våningar högt kommer det att installeras stigarledningar som kommer att trycksättas vid en insats. Det behöver därför säkerställas att en utlöst sprinkleranläggning tillsammans med en samtidig insats från räddningstjänsten ger tillräckligt brandvattenflöde och tryck.

Kommentar
Den detaljerade översvämningskarteringen för delar av Viskan, Lillån och Viaredssjön som tagits fram år 2010 för Borås Stad har använts som underlag vid bedömningan av översvämningsrisken.

Den geotekniska utredningen har kompletterats.

En riskanalys om och hur transportleden, Rv 40, kan påverka planområdet behövs inte eftersom planområdet minskat och ligger i detta förslag mer än 150 meter från Rv 40.

Synpunkterna om räddningsvägar har framförts till exploatören.

Brandposternas läge har redovisats och ett sprinklertest ska utföras.

S7 Lantmäterimyndigheten
Under fastighetsrättsliga frågor, avsnitt 3.2 beskrivs att Björnflokan 5 och Nejlikan 3 ska "utan ersättning" avstå sådan mark som redovisas som allmän plats.

Om avsikten är att fastighetsägarna ska avstå mark med stöd av 6 kap 4§ PBL, bör det redovisas i planhandlingarna och hanteras i särskild ordning. I annat fall bör planhandlingarna kompletteras med redovisning av innebörden av att marken lagts ut som allmän platsmark eventuellt med tillägget att markinlösen och ersättningsfrågor avses lösas genom avtal innan antagandet av planen.

Kommentar
Planområdet har ändrats så att Björnflokan 5 inte längre berörs av planen. Övrigt justeras i exploateringsavtalet och beskrivs i genomförandebeskrivningen.

S8 Borås Elnät AB
Elnät

Utbyggnad av elnätet är nödvändig för att kunna försörja det planerade nybygget med el.

E-områdets placering är lämplig. Transformatorstationen ska placeras på marken, alltså inte på parkeringsgaraget eller på annan byggnad.

Elnät har elledningar inom och i anslutning till området som bör beaktas. Vid en eventuell flytt av ledningarna bekostas det av exploatören.

Stadsnät

Ingen erinran.

Borås Elnät förutsätter att exploatören kontaktar oss i god tid före byggstart.

Kommentar
Synpunkterna har framförts till exploatören.

S9 Borås Energi och Miljö AB
Avfallshämtning

Avfall ska kunna hämtas av insamlande fordon utan att dessa behöver utföra backningsrörelser. Gångavstånd för sopkärl med 2 hjul 190 - 370 liter max 50 meter, och 600 liters kärl med 4 hjul max gångavstånd 10 meter. Vägbredden enligt våra anvisningar ska vara 3,5 m och vid platsen där bilen lastar 4,6 m.

Avfall – matoljor

Det blir allt vanligare att olika slag av matoljor används i matlagning och frityr i hushåll. Använd olja hälls oftast ut i vasken och hamnar i spillvattenledningar, där fettet bildar avsättningar som leder till kostsamma rengöringar av ledningar och ibland stopp som leder till översvämningar inom eller utom fastigheter. Det kommer att ingå 160 lägenheter i den planerade fastigheten och vid ett så stort antal vill vi yrka på att en fettavskiljare av lämplig storlek installeras vid byggandet.

Fjärrvärme

Det får undersökas om befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas p.g.a. detaljplanen. Bolaget yrkar på att exploatören bekostar en sådan förändring.

Kommentar
Planhandlingarna har kompletterat med angöringsfickor för bl.a. sopbilar. Övriga synpunkter har framförts till exploatören.

S10 Lokalförsörjningsnämnden

I planbeskrivningen anges att det ryms ca 160 lägenheter och centrumändamål i bottenvåningarna. Den nya bebyggelsen kan till stor del utnyttja redan utbyggd infrastruktur och service. Under rubriken ”offentlig service” uppges att det finns en förskola vid Kellgrensgatan ca 500 m från planområdet. Denna förskola är omodern och uppfyller knappt kraven om tillgänglighet och planeras på sikt att avvecklas, varför nämnden vill uppmärksamma att det är viktigt med en utbyggnad av ytterligare förskoleplatser inom förra kommundelen Göta om det tillkommer ytterligare 160 lägenheter inom en kort tidsperiod.

Lokalförsörjningsnämnden påminner också om att det finns efterfrågan av lägenheter för äldre i centrala delar, såsom trygghetsbostäder samt vård och omsorgsboenden. Även fler LSS-lägenheter behövs i Borås centrala delar. Nämnden föreslår att det i planen ges möjlighet för ovanstående boenden och att byggherren uppmärksammas på behovet.

Lokalförsörjningsnämnden tillstyrker den föreslagna detaljplanen med ovanstående påpekanden.

Kommentar

Behovet av förskoleplatser hanteras i annan ordning.

Detaljplanen anget bostadsändamål vilket innefattar bostäder av samtliga kategorier. Synpunkterna om kategoriboenden ska framföras till exploatören.

S11 Borås kommuns Parkerings AB

Har avstått från att yttra sig.

S12 HSO, Handikappföreningarnas Samarbetsorgan

Har avstått från att yttra sig.

S13 Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Utifrån stadsutvecklings synvinkel är förslaget att skapa fler boendemöjligheter i centralt läge positivt. Samtidigt centrala lägen kan bli en svårhanterlig boendemiljö på grund av att de drabbas av konsekvenser från t.ex., alla slags trafikbelastning. Underlaget är gediget och visar att en bra boendemiljö kan skapas. Dock behöver frågor kring buller, geoteknik och det korta avståndet till Tryckeriet redas fullt ut vid fortsatt planarbete för att kunna garantera en säker och god boendemiljö.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/ säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan och riksintresse för försvaret klargöras för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till att bebyggelsen som föreslås inte påverkar riksintresse för försvaret samt att den blir lämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risk för olyckor, översvämning eller erosion, behöver planförslaget kompletteras enligt följande:

Riksintresse försvaret

Länsstyrelsen uppmärksammar att riksintresset totalförsvar framförallt påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt som master och vindkraftverk. Därför bör Försvarsmakten kontaktas i tidigt skede i sådana plan- och bygglovärenden. Hela landets yta är samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför och högre än 45 m inom sammanhållen bebyggelse

Bullerstörningar

Planområdet är utsatt för bullerstörningar som överskrider såväl Borås Stads egna riktlinjer som riktvärden för acceptabla nivåer. Vilket gör att flertal lägenheter kommer att vara utsatta för bullerstörningar. På grund av sitt centrala läge kan området tillämpa Boverkets allmänna råd om avsteg för buller. Då s. k. ljuddämpad sida kan garanteras med en ekvivalent nivå som ligger vid högst 50dBA eller lägre. Förslaget redovisar utförliga bullerberäkningar för ekvivalenta nivåer men det saknas en tydlig redovisning för maxvärdena. Även planbestämmelser reglerar enbart ekvivalent ljudnivå som ska åstadkommas. Vid ett avstegsfall är det lämpligt att även maxnivåerna specificeras i planbestämmelserna.

Risker

Markens stabilitet

Mot bakgrund av att planområdet omfattar vattenområdet rekommenderar Statens Geotekniska Institut (SGI) en noggrannare utredning för den västra sidan för att konstatera stabiliteten och eventuellt behov av stabilitetsförbättrande åtgärder. Detta rekommenderas även i det geotekniska underlaget som medföljer planhandlingarna. Vidare måste erosionsförhållandena klarläggas för Viskans västra sida i samband med att stabiliteten utreds närmare. Se bifogat yttrande från SGI daterad 2 september 2011.

Farligt gods

Enligt Länsstyrelsens policy ska risker hanteras i detaljplaner inom 150 meter från en transportled för farligt gods. Området ligger ca 110 meter från Rv 40. Kommunen har bedömt att det inte behövs någon särskild riskbedömning då avståndet är mer än 100 meter. Länsstyrelsen önskar en redogörelse för hur kommunen har resonerat kring risker från transporter av farligt gods och kommit fram till att det inte behövs någon särskild riskbedömning vid detta avstånd. Kommunen ska diskutera frågan med Södra Älvsborgs räddningstjänstförbund (SÄRF).

Markföroreningar

Det finns flera osäkerheter kring föroreningssituationen som behöver klargöras. I den genomförda markundersökningen har bl.a. inga prover på jord eller grundvatten tagits under byggnaden och jordprov öster om byggnaden kunde inte tas. Dessutom utgörs området delvis av fyllnadsmassor, vilket kan skapa svårigheter om dess ursprung är okänt.

Om bostäder ska byggas inom fastigheten är det Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (Känslig markanvändning) som ska tillämpas. De generella riktvärdena gäller om det inte finns skäl att ta fram platsspecifika riktvärden, vilket är när de generella riktvärdena inte anses vara tillämpbara.

De jordprover som analyserats i den miljötekniska markundersökningen som SWECO genomförde 2009-10-16 påvisar föroreningshalter överstigande för känslig mark (KM) i flera fall. Detta gäller för Aromater >C10-C16, PAH H, arsenik, bly, koppar och kvicksilver. PAH H överstiger dessutom MKM (Mindre Känslig markanvändning) och riktvärdet för MKM tangeras för PAH M.

Osäkerheterna kring föroreningssituationen behöver klargöras och eventuella åtgärder som behöver vidtas säkerställas innan bostäder byggs inom området.

Avstånd till tryckeri

Länsstyrelsen saknar information om tryckeriverksamheten eftersom det är kommunen som är tillsynsmyndighet. Faktorer som kan vara av betydelse är huruvida verksamheten har någon rening på sitt luftutsläpp, om det är reglerat hur mycket lösningsmedel verksamheten får använda eller släppa ut eller vilken typ av lösningsmedel det handlar om. Det står att utsläppen av lösningsmedel kommer att vara 0,7 ton per år men Länsstyrelsen misstänker att utsläppen kan bli större om processerna inte fungerar optimalt eller produktionen ökar. Även om ett skyddsavstånd på 200 meter som Boverket rekommenderar inte är nödvändigt då verksamheten är mindre anser inte Länsstyrelsen att det är lämpligt att bygga nya bostäder så nära industrier som 30 meter.

Det anges i planbestämmelserna att luftintaget till byggnaden närmast tryckeriet ska placeras i skyddat läge. Länsstyrelsen anser att detta skulle behöva specificeras. Förslagsvis kan luftintaget vändas bort från riskkällor. Här bör även Rv 40 räknas som är en primär farligt gods led.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Översvämningsrisker

Planbeskrivningen tar upp höga vattenstånd och översvämningsrisker. Uppgifter om låg/högvatten kommer från Tekniska förvaltningen och bygger på uppmätta värden. Den detaljerade översvämningskarteringen för delar av Viskan, Lillån och Viaredsjön som togs fram 2010 på uppdrag av kommunen ska bl.a. utgöra underlag till den fysiska planeringen. Planbeskrivningen bör redogöra för de beräknade nivåer som karteringen visar och vad dessa nivåer kan få för konsekvenser för området.

Oskyddade trafikanter

Länsstyrelsen anser att trafikutredningen som utgör en del av planförslagets handlingar fokuserar enbart på biltrafik. Länsstyrelsen ser gärna att det innefattar även gång- och cykeltrafikanternas rörelser. Då förslaget bygger på att området är centralt beläget med gång- och cykelavstånd till flera viktiga målpunkter är framkomlighet för dessa och framförallt trafiksäkerheten ett krav. Särskilt med tanke på att de boende väntas föredra det som transportmedel.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen uppmärksammar att anläggningar i vattnet vid Viskan är anmälningspliktig vattenverksamhet.

Synpunkter i övrigt

Strandskydd

Den ändring i detaljplanen som måste göras för de nya byggnaderna innebär att strandskyddet återinträder vid Viskans strand. Det är positivt att man avser skapa ett grönt promenadstråk närmast ån och mark som i nuläget inte är tillgänglig för allmänheten vid Nejlikan 3 kommer att bli det. I området finns inga noterade höga naturvärden.

Kommunens avsikt är att upphäva strandskyddet vid den planerade nya bebyggelsen men låta det ligga kvar längs grönstråket vid Viskan. Länsstyrelsen ser det som

positivt. Då marken redan är ianspråktagen för bebyggelse och nuvarande grönområde längs ån behålls och görs mera tillgängligt för allmänheten kommer strandskyddets syften inte att påverkas negativt.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar
Remiss har skickats till Försvarsmakten och de har yttrat sig, se S19.

Bullerberäkningen har kompletterats och planbestämmelser har införts på plankartan så att Borås Stads och Boverkets riktlinjer följs.

Den geotekniska utredningen har kompletterats.

Kamelian 2 har utgått ur planen och någon riskutredning behövs därför inte med avseende på närheten till Rv 40.

Markföroreningar ska tas bort innan bygglov för bostadshus beviljas. Detta säkerställs med en planbestämmelse på plankartan.

Den detaljerade översvämningskarteringen för delar av Viskan, Lillån och Viaredssjön som tagits fram år 2010 för Borås Stad har använts vid bedömningen om översvämningsrisken och redovisas mer utförligt i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med en kartläggning av gång- och cykeltrafikanternas rörelser.

Anläggningar i vattnet har utgått ur planen.

S14 Polismyndigheten
När det gäller trafiken i området är det viktigt att inga skymmande buskage eller träd stör trafiksäkerheten.

Parkeringsplatser vid det planerade området bör motsvara det behov som föreligger med hänsyn till antalet planerade hus samt ett lämpligt antal besöksparkeringar. En viss övertalighet av parkeringsplatser bör finnas med i planeringen. Parkeringsplatserna ska vara lätta att övervaka och inga skymmande buskage eller träd som hindrar insyn. Husen och parkeringsplatserna bör planeras på ett sådant sätt att man från bostäderna kan observera sin parkeringsplats. Under mörker ska parkeringsområdet vara upplyst.

Kommentar
Som underlag för beräkning av parkeringsbehovet har kommunens p-norm använts. Övriga synpunkter noteras.

S15 Skanova AB
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Se bifogad karta.

Om befintliga teleanläggningar kommer i konflikt med exploateringen önskas att ni kontaktar oss i god tid för planering och diskussion om hur arbetet ska bedrivas.

Kommentar
Synpunkterna har framförts till exploatören.

S16 Västtrafik AB
Har avstått från att yttra sig.

S17 Trafikverket
Riksintresse

Rv 40 och Kust till kustbanan är båda i enlighet med 3 kap 8§ Miljöbalken utpekade som riksintressen för kommunikationer.

Trafik

På Rv 40 går idag ca 31 000 fordon/dygn. Hastigheten är skyltad till 70 km/tim. Antalet tillkommande fordon uppskattas till 4 fordon per lägenhet och dygn. Det ger en trafikökning på ca 650 fordon/dygn. I planbeskrivningen bör den tillkommande trafikens påverkan på riksintresset Rv 40 tydligare framgå.

Trafikverket anser det positivt att en komplettering av stadskärnan sker i stället för att ny bebyggelse tillkommer externt från city, vilket innebär att befintlig infrastruktur och kollektivtrafikinvesteringar kan nyttjas samt att bilberoendet kan hållas nere.

På plankartan har utfartsförbud redovisats vid korsningen Kyrkogårdsgatan/ Druveforsvägen, vilket är positivt och bör minska risken för trafikolyckor i korsningen.

Farligt gods

Rv 40 är i Räddningsverkets (nuvarande MSB) ”Väginformation om farligt gods, 2008” redovisad som primär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens policy ska en riskanalys utföras för nyetableringar inom 150 m från denna typ av trafikled. För att öka säkerheten vid en eventuell olycka bör en planbestämmelse finnas om att luftintag ska placeras så långt från Rv 40 som möjligt.

Buller

Planområdets läge medför risk för störningar från trafiken. En planbestämmelse har därför lagts in om att där den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad

överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida med högst 50 dBA (ljuddämpad sida). Trafikverket anser att man bör eftersträva en tyst sida (45 dBA).

Med utbyggnaden av trafikleden Viared – Kråkered bör trafikmängden på Rv 27 och Rv 40 minska, vilket bör innebära att störningarna från dessa leder kan bli mindre.

Vibrationer

I samband med bygglovsprövningen är det viktigt att riskerna för störande vibrationer från såväl Rv 40 som Kust till kustbanan klarläggs.

Spårspring

Enligt svensk lag är passage över järnvägen endast tillåtet vid särskilt utmärkta platser, såsom plankorsningar, gångbroar och gångfällor. Vid Alvestagatan, söder om planområdet, finns en gångbro över Kust till kustbanan. Trots den kan obehörigt spårbeträdande förekomma. Därför bör riskerna med ökat spårspring som följd av exploateringen beaktas i det fortsatta planarbetet. Vid behov ska lämpliga åtgärder vidtas.

Luftfart

För att flygverksamheten vid en flygplats ska fungera säkert finns olika skyddsområden. Det föreslagna 20-våningarshuset i Borås är beläget inom den så kallade MSA-påverkade ytan för Landvetter flygplats. MSA (Minimum Sector Altitude) är den höjd på vilken flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen. Flygtrafiken rör sig med fastställda marginaler över den MSA-påverkade ytan, vars höjd är densamma som högsta hinder inom ytan. Samråd krävs därför med berörd flygplats för att säkerställa att byggnaden inte ger en negativ inverkan på flygplatsen.

Samråd bör också sökas hos Viareds flygplats för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte påverkar flygtrafiken.

Den 1 november 2010 trädde Transportstyrelsens föreskrifter om allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten i kraft (TSFS 2010:155). Så länge ett föremål markeras enligt den nya föreskriften behövs inte längre beslut om markering från Transportstyrelsen i varje enskilt fall.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletteras med en bedömning av den tillkommande trafikens påverkan på riksintresset Rv 40.

Kamelian 2 har utgått ur planen och någon riskutredning behövs därför inte.

Bullerberäkningen har kompletterats och planbestämmelser har införts på plankartan så att Borås Stads och Boverkets riktlinjer följs.

Detta planförslag bedöms inte medföra en ökad risk för spårspring över järnvägen som ligger ca 300 meter söder om planområdet.

Samråd har inte skett med Landvetters och Viareds flygplatser eftersom de inte representerar någon myndighet. Försvarsmakten har dock påpekat i sitt yttrande att en flyghinderanmälan ska göras för 20-våningshuset.

S18 Hyresgästföreningen

Det är av största vikt att öka tillkomsten av bostäder i Borås och detta gäller även företrädesvis hyresrätter. I detta fall har man valt bostadsrätter av någon anledning, det vore önskvärt att Borås Stad medverkade till att det byggs fler hyresrätter också.

Utredaren har pekat på problemet med närliggande industri på Druveforsvägen. Färdas man till och från centrum på gång och cykelvägen förbi screentryckeriet så besväras man av dofter från lösningsmedel när man passerar utsläppet som ligger strax ovanför marknivå, det hus som ska byggas vid Kamelian 2 ligger i riskzonen för luktstötar.

Vid den strandpromenad som planeras utmed Viskan vore det önskvärt om man slapp att korsa biltrafiken vid promenad till och från centrum. Det är också av största vikt att man bevarar grönområden med träd och buskar utmed Viskan.

I samband med dagvattenutredningen är det viktigt att påpeka att ett lokalt omhändertagande av dagvattnet är av yttersta vikt för att inte belasta Viskan med mera föroreningar. Detta är också viktigt i samband med hela byggnationen, då det visat sig att marken är förorenad, här borde man kontrollmäta i Viskan.

Den återvinningsstation som åberopas i 4.5.5, kommer vad vi kan förstå att försvinna i samband med bostadsbygget mitt emot ICA Maxi. Trafikmängden på Druveforsvägen har redan ökat betydligt sedan tillkomsten av stormarknaden, så det är inte enbart vid korsningen Kyrkogårdsgatan – Druveforsvägen – Kellgrensgatan det skulle behövas en cirkulationsplats.

Det är också viktigt att kompensationsåtgärder vidtas på fasader där riktvärden för buller inte klaras.

Kommentar

Upplåtelseformer kan inte bestämmas i en detaljplan men önskemålet om fler hyresrätter ska framföras till exploatören.

Planområdet har minskat och Kamelian 2, som ligger närmast tryckeriet, har utgått ur planen.

En dagvattenutredning har utförts.

Riktvärden för trafikbuller har säkerställts med bestämmelser på plankartan.

S19 Försvarsmakten
Har inget att erinra men påminner om att då byggnaden överstiger en höjd av 45 meter inom sammanhållen bebyggelse så krävs en flyghinderanmälan för byggnaden.

Kommentar
Synpunkten har framförts till exploatören.

3.2 Sakägare

S19 Kamelian 3/BRF Kamelian 1
Trafiknätet runt området kommer att förändras i och med den nya dragningen av riksväg 27. Gässlösavägen kommer att få en anknytning till riksvägen. Fler bostäder kommer att byggas utmed Trandögatan och troligtvis etableras det bostäder även i f.d. Hedin bil fastigheten. Brf Kamelian 1 och Brf Kamelian 2 har redan idag problem med att det inom Brf områden finns dåligt med parkeringsplatser. Vi förutsätter att det i planförslaget kommer att finnas möjligheter för tillräcklig mängd parkeringsplatser, då områdets nya bostäder ytterligare begränsar parkeringsmöjligheterna.

Brf Kamelian 1 var klar för inflyttning 2009. Det ryktades då om att f.d. Rowells fastighet skulle anpassas för bostadsändamål. Det fanns då ingen tanke om att det i framtiden skulle finnas någon konkurrens mellan Kv Kamelian och Kv Nejlikan om soltimmar. Det går inte att förneka att soltimmarna blir mindre för Brf Kamelian 1:s hus närmast Kyrkogårdsgatan. Brf Kamelian 1:s ägare är angelägna om att lägenheterna ska ha ett bestående värde. Då spelar antalet soltimmar en stor roll. då dessa är viktiga i ett land som har en lång mörk årstid. Brf Kamelian 1 vill att planförfattaren redovisar soltimmar timme för timme från 10.00-18.00, vårdagjämning, sommarsolstånd och 1 maj, detta för att övertygas om att nybyggnationen har ringa påverkan på soltimmarna.

Kommentar
Som underlag för beräkning av parkeringsbehovet har kommunens p-norm använts.

Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig redovisning av skuggverkan för den omgivande bebyggelse.

S20 Björnflokan 5/Stema Specialtryck AB
Vi är i princip inte motståndare till nybyggnation av bostäder i vårt område.
Stema bedriver en verksamhet på Druveforsvägen 9 där vi producerar trycksaker med hjälp av screentryck och ett antal olika digitala skrivare för storformat. Vi flyttade in år 2000 och blev samma år miljöcertifierade enl. ISO 14001 och har bra koll på vår verksamhet. Vi har alltid haft bra relation med myndigheterna men är lite oroliga för konsekvenserna om bostäder kan komma att byggas för nära vår fastighet. Vi har inte tidigare haft problem med klagomål från boende i området men risken ökar om vi kommer att få bostäder så nära som 50 meter från fastigheten. Med full respekt hoppas vi att ni tar till er våra synpunkter.

Kommentar
Fastigheten Kamelian 2 utgår ur denna detaljplan.

3.3 Övriga

S21 Blåelden 4-11/Vasabergsgatan 6-20
Vi bor i 8 radhus på Vasabergsgatan 6-20 på Druveforskullen i Borås på ett avstånd av ca 170 meter från området i rubr. detaljplan. Efter att tagit del av denna vill vi här lämna våra synpunkter.

Detaljplanen berör oss i första hand då vår utsikt rakt västerut kommer att drastiskt förändras av det planerade höghuset på 20 våningar på Nejlikan 3. Detta hus med fasad av svart, blankt skärmtegel kommer att sträcka sig väldigt högt jämfört med omgivningen och tidvis under vår och höst ge en skuggbildning. Vi vill starkt invända mot denna försämring av utsikten. En rimlig nivå på höghus tycker vi smälter bättre in med omgivningen. Det borde räcka med ca 10 våningar och 4 våningar för de närliggande 7-våningshusen.

En stor tveksamhet känner vi mot att bygga bostadshus alldeles intill genomfartsleden Druveforsvägen. Enligt vår erfarenhet och våra observationer är det väldigt mycket trafik på denna gata, vilken nyttjas bl.a .för boende på Kellgrensgatan, Alvestagatan, Kristineberg och besökande till ICA Maxi på Trandögatan. Dessutom tillkommer 100 bostäder på Solrosen 7 och 8 m.fl. vid Trandögatan och på sikt förbindelsen till den planerade väg 27 mellan Viared och Kråkered. Vidare kommer parkeringsfrågan att bli ett problem. Vi tror att parkeringsbehovet för så många bostäder blir betydligt större än vad som beräknats enligt normen för 1998.

Vi tycker det är märkligt att man vill ha bostäder alldeles intill korsningen Druveforsvägen-Kyrkogårdsgatan. Det är dålig sikt söderut när man ska

korsa Druveforsvägen från Kellgrensgatan. Här finns möjligheter att göra en rondell, vilket säkert behövs. Kan det vara lämpligt med bostäder intill en rondell? I BT 110608 står det att en fastighetsägare fick en rondell som granne och har under flera år klagat på bullret. Nu köper kommunen fastigheten.

Hela planområdet är också utsatt för trafikbuller från riksväg 40 där trafikflödet hela tiden ökar. Enligt vägverkets mätningar från 21-22 febr. och 3-4 maj 2011 passerade ca 40.000 fordon mellan Brodalsmotet och Annelundsmotet under ett dygn.

Vi ifragasätter också om koncentrationen av bostäder till detta område är så förnuftigt. De tre 7-vånings husen på Kamelian innehåller 120 lägenheter och höghuset med 7-våningshuset på Nejlikan 3 och 7-våningshuset på Kamelian 2 kommer att innehålla 160 lägenheter. Det finns redan nu ett stort antal lägenheter på Kellgrensgatan och Alvestagatan. Vi har förståelse för att man önskar en förtätning och utökning av stadskärnan, men vi anser att det finns fler områden i staden som kan bebyggas och användas för detta.

Sammanfattningsvis vill vi således säga följande:

Vi protesterar mot höghuset på 20 våningar. En uppstickande och dominerande hög svart byggkropp.

Vi ifragasätter boendemiljön för höghuset och de andra två 7-våningshusen.

Vi har stora farhågor för trafiksituationen på Druveforsvägen.

Vi är mycket tveksamma till koncentrationen av så många bostäder till området. Man kan ifrågasätta om detta bli en bra miljö för barn att växa upp i.

Innan man gör en förändring ska man vara väldigt säker på att det blir en positiv förändring.

En planering måste alltid ske i kompromissens tecken.

Kommentar
Stadsbildsanalys har gjorts i ett tidigt skede bl.a genom att samhällsbyggnadsmnämnden uppdragit åt exploatören att redovisa flera förslag till utformning av det aktuella planområdet. Bedömningen är att den föreslagna bebyggelsen är ett positivt tillskott till stadsbilden. Övriga synpunkterna noteras.

Planavdelningen

Tord Lundborg
planchef

Elisabet Fjellman
planarkitekt



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