

Detaljplan för del av Fristad
ASKLANDA 4:79 M. FL.
(Buxbomen 2)
Borås Stad



Sammanfattning

Inom planområdet föreslås 66 nya bostäder fördelat på 37 villor, 13 gruppbyggda småhus, 8 parhus/radhus etc samt ytterligare ett område beräknat som 8 bostäder där utformning och upplåtelseform inte styrs i planen. I nordvästra delen av planområdet medges förutom bostadsändamål även skola (förskola). Området har bedömts som lämpligt även om det i dagsläget inte aktuellt med ytterligare förskolor inom Asklandaområdet.

Området utger en utbyggnad av befintligt villaområde och består av ett igenväxande hygge, betesområden och skogsmark. Området är en komplettering till den sist utbyggda delen Buxbomen. De båda områdena integreras genom läge, gator och gångvägar mm gör detta nya område till en integrerad del av Buxbomen. Tillfart till området sker från Bredaredsvägen och Lidavägen.

Exploatören har höga ambitioner för områdets utformning som är en viktig del i områdets framtida identitet. Natur- och kulturelement såsom stenmurar ska i möjligaste mån tas till vara. Anpassning till befintlig terräng ska eftersträvas.

Området är beläget mellan 300-750 meter från Öresjö och utanför strandskyddsområde. Dock ligger området inom skyddsområde för vattentäkt vilket medför restriktioner för lokalt omhändertagande av dagvatten, halkbekämpning mm.

Planen möjliggör för en förlängning av kollektivtrafiklinje fram till korsningen Asklandavägen/Bredaredsvägen, genom att ge utrymme för en cirkulationsplats där bussar kan vända.

Ändringar

- En sammanvägning av inkomna synpunkter har inneburit en omarbetning av bebyggelsens utformning. Antalet byggrätter har minskats i norra delen av planområdet.
- En remsa med naturmark (n_2) har lagts utmed fastighetsgränsen mot Torbjörntorp 1:2. Fastighetsgränsen mellan Torbjörntorp 1:2 och Asklanda 4:79 har setts över vars läge har justerats en bit väster ut.
- Planområdet har justerats i norr och sydväst. I norr har planområdet utökats med Bredaredsvägen. Syftet med utökningen i sydvästra delen är att nedgrävningen av kraftledningen innebär att skyddszonen kan tas bort. I övrigt har små justeringar av planområdet gjorts.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats.

Beslut	Instans/datum
Samråd	BN 2005-06-09
Utställning	BN 2005-12-08
Revidering	-
Godkännande	-
Antagande	-
Bevärinstans	-
Lagakraft	-



Orienteringskarta

Innehåll

Detaljplan för del av Fristad

ASKLANDA 4:79 M. FL. Borås Stad

Sammanfattning 2

Ändringar i förslaget 2

Planbeskrivning 4

1. Inledning 4

1.1 Planens syfte 4

1.2 Handlingar 4

1.3 Plandata 4

1.3.1 Läge och areal 4

1.3.2 Markägare 4

2. Tidigare ställningstaganden 4

2.1 Miljömål för Borås 4

2.2 Översiktliga planer 4

2.3 Gällande detaljplaner 4

2.4 Naturvårdsprogram 4

2.5 Uppdrag 5

3. Avvägningar mellan motstående allmänna intressen 5

3.1 Avvägning enligt Miljöbalken 5

3.2 Avvägning mellan miljömålen och andra motstående allmänna intressen 5

4. Planeringsförutsättningar och förändringar 5

4.1 Natur och kultur 5

4.1.1 Mark och vegetation 5

4.1.2 Geoteknik 5

Översiktlig vegetationskarta 6

4.1.3 Radon 7

4.1.4 Fornlämningar/kulturminnen 8

4.2 Bebyggelseområden 8

4.2.1 Bostäder 8

4.2.2 Terränganpassning 8

4.2.3 Terränganpassade hus 8

4.2.4 Bebyggelsens utformning 9

4.2.5 Offentlig service 9

4.3 Friytor 9

4.3.1 Lek och rekreation 9

4.3.2 Naturmiljö 9

4.4 Gator och trafik 10

4.4.1 Gatunät 10

4.4.2 Gång- och cykeltrafik 10

4.4.3 Kollektivtrafik 10

4.4.4 Parkering 10

4.5 Teknisk försörjning 11

4.5.1 Vatten och avlopp 11

4.5.2 Värme 11

4.5.3 El 11

4.5.4 Kraftledning 11

4.5.5 Avfall

5. Konsekvenser 11

5.1 Behov av MKB enligt Plan- och bygglagen 11

5.2 Hushållning med naturresurser 11

5.3 Miljö 11

5.3.1 Naturvärden 11

5.3.2 Kulturvärden 11

5.3.3 Landskapsbild/stadsbild 11

5.4 Hälsa och säkerhet/störningsskydd 12

5.4.1 Miljökvalitetsnormer/Luftföroreningar 12

5.4.2 Vattenavrinning 12

5.4.3 Mark- och vattenföroreningar 12

5.4.4 Dagvatten 12

5.4.5 Trafikmiljö 12

5.4.6 Elektromagnetiska fält/störningar 12

5.4.7 Riskbedömning 12

6. Administrativa frågor 12

6.1 Genomförandetid 12

6.2 Huvudmannaskap 12

6.3 Ökad lovplikt 12

6.4 Handläggning 12

6.5 Planavgift 12

6.6 Bilagor 13

6.7 Medverkande tjänstemän/samverkan 13

Genomförandebeskrivning 14

1. Inledning 14

2. Organisatoriska frågor 14

3. Fastighetsrättsliga frågor 14

4. Tekniska frågor 14

5. Ekonomiska frågor 15

Samrådsredogörelse 16

1. Handläggning 16

2. Sammanfattning 16

2.1 Ändringar

3. Synpunkter 17

3.1 Remisspart 17

3.2 Sakägare och övriga 23

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Fristad, ASKLANDA 4:79 M. FL, Borås Stad, Västra Götalands län, upprättad den 28 november 2005.

1. Inledning

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätter för permanentboende i ett område med goda förutsättningar att bli ett bostadsområde med bra och vacker livsmiljö.

1.2 Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse samt efter utställning 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.

1.3 Plandata

1.3.1 Läge och areal

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Fristad. Arealen uppgår till ca 12,5 ha

1.3.2 Markägare

Största delen av marken ägs av Buxbomen AB.

2. Tidigare ställningstaganden

2.1 Miljömål för Borås

I Miljömål för Borås anges att all samhällsplanering och allt byggande ska syfta till en sund, trivsamt och vacker miljö med kretsloppstänkande. De lokala miljömålen ska integreras i samhällsplaneringen och balanseras mot sociala och samhällsekonomiska intressen.

Ny bebyggelse ska i första hand placeras för anslutning till fjärrvärme, i andra hand med goda förutsättningar för solfångare och/eller jord-, berg- och ytvattenvärme. Ny bebyggelse ska dessutom placeras med goda förutsättningar för kollektivtrafik.

Olika typer av hävdade marker med höga naturvärden ska bevaras så att den biologiska mångfalden säkerställs. Odlingslandskap med ansvarsarter för Borås ska skyddas och mängden småbiotoper i eller vid åkermark ska bevaras.

2.2 Översiktliga planer

Till dess en fördjupad översiktsplan har antagits gäller 1976 års kommundelsplan som beslutsunderlag vid lämplighetsprövning. I kommundelsplanen ingår den östra delen av planområdet och redovisar närströvsområde för närboendes trevnad (kan även användas för långsiktig samhällsutbyggnad).

2.3 Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet är inte detaljplanlagt.

Området vid korsningen Asklandavägen/ Bredaredsvägen/Lidavägen ingår i detaljplan 585 som vann laga kraft 1969-06-24. Markanvändningen är angiven som allmän plats fördelat på vägmark och parkmark. Genomförandetiden har gått ut.

Den södra delen ingår i detaljplan 984 som vann laga kraft 2000-09-15. För den aktuella delen anges B (Bostäder) för parhus/radhus. Detaljplanen från år 2000 har en genomförandetid som slutar den 31 december 2006. Under genomförandetiden får en detaljplan inte ändras utan synnerliga skäl. Motiv till planändringen är att kunna åstadkomma en förbättrad trafiklösning för boende inom det aktuella planområdet samt kunna genomföra en omdisposition av byggnadstyper inom planområdet. Planändringen motiveras även med förändrade förutsättningar för elnätet.

2.4 Naturvårdsprogram

Det nordvästra hörnet av planområdet berörs av område med skyddsvärd natur, klass 3 – högt naturvärde. Området ingår i ett odlingslandskap med öppna små åkermarker omväxlande med hagmark och lövdungar. Betesmarkerna är rika på odlingsrösen och vägen kantas av kraftiga stenmurar.

Utformningen av området utgår från att kvaliteter såsom stenmurar tas till vara och blir ett naturligt inslag i bostadsområdet samt ett tillskott i boendemiljön.

2.5 Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2004-11-04 § 221 att uppdra Stadsbyggnadskontoret att pröva möjligheten att upprätta detaljplan för bostadsbebyggelse på fastigheten Asklanda 4:79.

3. Avvägningar mellan motstående allmänna intressen

3.1 Avvägning enligt Miljöbalken

Planutformning bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 3, 4 samt miljö kvalitetsnormerna enligt kap 5 Miljöbalken.

3.2 Avvägning mellan miljömålen och andra motstående allmänna intressen

Intentionen i planen är att naturelement såsom stenmurar etc. ska vara identitetsskapande för området och ses som en tillgång. Det innebär att odlingslandskapet tas i anspråk, men samtidigt kan avläsas efter exploateringen.

Ny bebyggelse placeras i kollektivtrafiknära lägen. Planen anpassas så att det finns förutsättningar att förlänga busslinjen i Fristad. Markanvändningen anpassas så att den möjliggör en cirkulationsplats där bussar kan vända samt att yta reserveras för busshållplats i korsningen Asklandavägen/ Bredaredsvägen.

I Fristad pågår utbyggnad av fjärrvärmenätet. Planområdet är lämpligt att ansluta till fjärrvärmenätet. Detaljplanen reglerar inte val av värmekälla men det är önskvärt att området ansluts till fjärrvärmenätet i samband med exploateringen.

4. Planeringsförutsättningar och förändringar

4.1 Natur och kultur

4.1.1 Mark och vegetation

Området är kuperat och sluttar ner mot Öresjö och Lidavägen. Vegetationen inom området är mycket varierad. Trädskiktet består av gran, tall, ek, björk, asp, sälg, al mm. Se karta nästa sida.

Exploatering kan accepteras om bebyggelsen anpassas så att stenmur och övriga stenpartier i hagmarken bevaras i största möjliga omfattning.

Den befintliga stenmuren i anslutning till hagmarken i nordvästra delen av planområdet bevaras och utnyttjas som tomtgräns i bakkant. Två mindre stenmurar som finns i skogsmarken söder om hagmarken tas tillvara som ett naturelement i det planerade parkstråket som planeras genom bostadsområdet. De mindre stenmurar som finns i skogsmarken väster om hagmarken kommer inte att beröras av den nytillkomna bebyggelsen.



Stenmuren

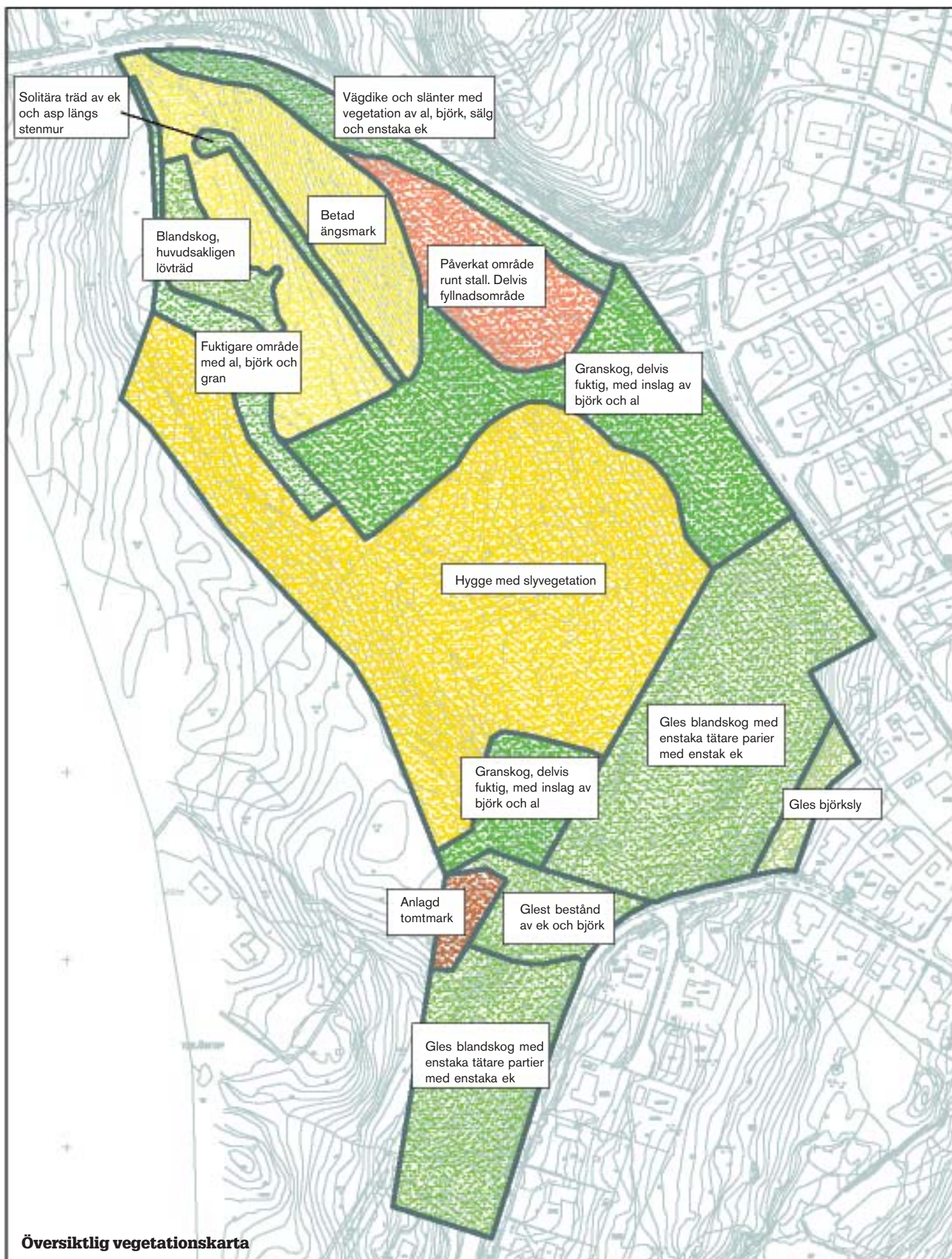
Befintlig bäck leds om förbi tomtmark. Vattenspeglar skapas på tre ställen som blir en del i dagvattenhanteringen i området.

4.1.2 Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning för området har utförts av WSP Samhällsbyggnad, daterad 2005-06-09. Huvuddelen av området består av moränmark. Berg i dagen förekommer i form av några mindre lokalt uppstickande hållar inom ängsmarken i den nordvästra delen av området.

I sydostligaste hörnet består jorden närmast ytskiktet av isälvsmaterial, som vilar på berg, möjligen via ett moränskikt. I nordost och nordväst finns kärrmarkspartier med ett djup på 0,4-0,7 meter. Lokalt möjligen upp emot 1,5 meter.

I nordost (utmed Bredaredsvägen) är kärrmarken delvis utfylld. Utfyllnaden har ett varierat djup upp till 4-5 meter. Under fyllningen finns organisk jord som sannolikt vilar på morän och berg. Fyllningen består av isälvsmaterial och av moränmassor. Den väntas också ha inslag av ytjord samt sten och block. Fyllnadsmassorna härrör från exploateringen av Asklandaområdet från 1970-talet. Inom det uppfyllda området måste av grundläggningstekniska skäl, den befintliga fyllningen schaktas bort och undersökas under och närmast omkring varje enskild byggnad.



Översiktlig vegetationskarta

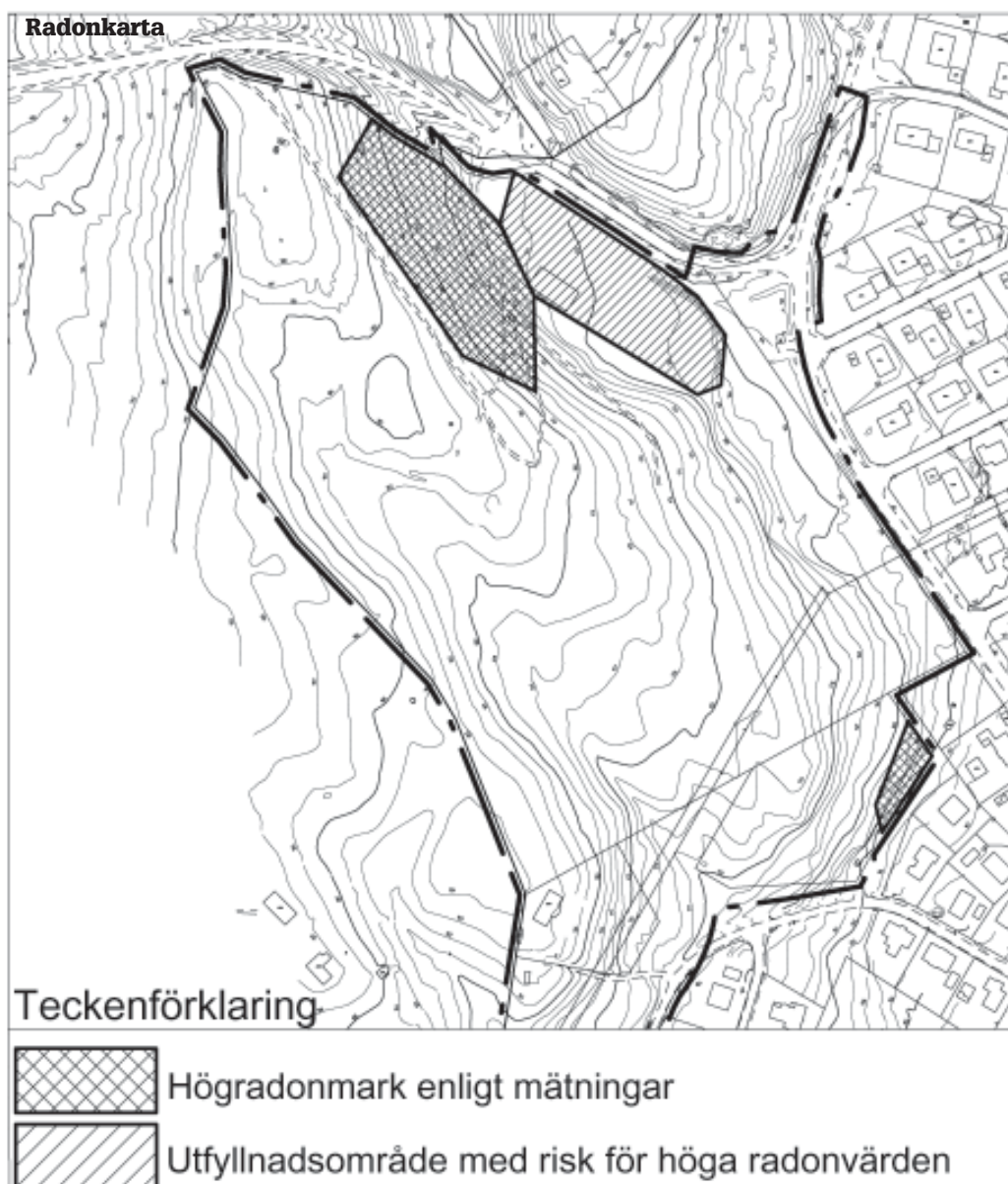
4.1.3 Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. WSP Samhällsbyggnad har gjort kompletterade mätningar i området. Området klassificeras till största delen som normalriskradonmark. Ett parti i den norra delen och ett smalt parti längst i sydost, klassificeras dock som högradonmark. Inom det uppfyllda området kan fyllnadsmassor komma från områden som har höga markradonhalter.

Enligt anvisningar från Boverket ska hus på högradonmark uppföras radonsäkert. Inom den övriga, större delen av området som klassificeras som normalriskradonmark, ska byggnader uppföras radonskyddade. Detta innebär i båda fallen att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden, ska utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Kraven på säkerhet är alltså störst vid "radonsäkert" byggande, då t ex genomföringar i betonggolv ska göras lufttäta (gastäta)

Inom det uppfyllda området längs Bredaredsvägen kan det, som ovan nämnts, förekomma fyllning av isälvsmaterial, som vid tidigare mätningar av markradon söder om planområdet visat sig ha hög halt av radongas. Inom det uppfyllda området måste av grundläggningstekniska skäl, den befintliga fyllningen schaktas bort och undersökas under och närmast omkring varje enskild byggnad. Om man därefter väljer att återanvända fyllning av isälvsmaterial under eller inom 3 meter avstånd från byggnaden, ska tomten hänföras till högradonmark och byggnaden utföras radonsäkert – såvida inte särskilda mätningar utförs, som visar att luften i fyllningen innehåller $< 50 \text{ kBq/m}^3$.

Erforderlig planbestämmelse införs på plankartan. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.



4.1.4 Fornlämningar/kulturminnen

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. En arkeologisk utredning ska genomföras i området.

4.2 Bebyggelseområden

4.2.1 Bostäder

Inom planen förslås 37 tomter för villabyggnation, 13 tomter för gruppbyggda småhus samt 8 tomter för radhus, parhus, kedjehus eller gruppbyggda småhus. I nordöstra delen av planområdet styrs inte byggnadstyp alls men byggrättens yta är beräknad efter 8 tomter. Området är tänkt att byggas ut i fyra etapper med start i söder.

För de tomter som har ett exponerat läge är det extra stor vikt att byggnadsutformningen ses i ett sammanhang ska bebyggas med gruppbyggda småhus (villor). Det innebär att byggnadsutformningen ska ha ett samspel inom gruppen exempelvis genom takform fasadmaterial och fönstersättning. Dessa områden har fått en gemensam byggrättsyta för samtliga hus inom kvarteret.

Byggrätten för friliggande hus regleras till 220 m². Inom ett kvarter ges en mindre byggrätt på grund av att terrängen är så krävande att det inte är lämpligt att bygga fristående garage på tomten. Möjlighet till gemensamt garage finns för dessa tomter.

Ett tiotal tomter är en omarbetning av en tidigare detaljplan från år 2000. Omarbetningen grundas i att hustypen radhus i två våningar som föreslogs i gällande plan inte varit efterfrågad på marknaden. Husen har nu en annan placering i området där nivåskillnaderna på tomten är mindre och förutsättningarna bättre för att husen anpassas efter kundgruppens önskemål. Möjliga byggnadstyper är radhus, parhus, kedjehus eller gruppbyggda småhus i ett eller två våningsplan. För de två grupperna med parhus/gruppbyggda småhus ges en sammanlagd största byggarea på 880 m² för respektive område.

De tomter som i föregående detaljplan var begränsade av kraftledningens skyddszon räknas inte med som tillkommande bebyggelse.

Med byggnadsarea avses den area som fasadlivet på en byggnad och/eller en överbyggnad, som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark, upptar på marken.

4.2.2 Terränganpassning

Stora markarbeten ska undvikas i området. Detta regleras bland annat genom planbestämmelser om att stödmurar inte ska vara högre än 0,8 meter. Marknivån får ändras maximalt 0,8 meter uppåt eller neråt med undantag för utschaktning för byggnad. Marklov krävs för schaktning och fyllning inom planområdet. Slänter ska inte vara brantare än 1:3 d. v. s en meters höjdskillnad ska tas upp på tre meter.

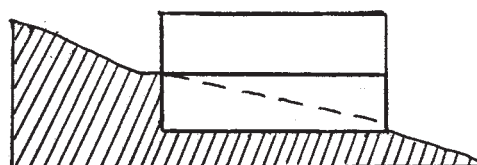
En stor höjdskillnad kan tas upp av flera stödmurar för att få en mer inbjudande entré jämfört med att ha en stödmur på flera meter.



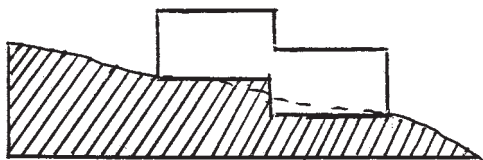
4.2.3 Terränganpassade hus

Den tillkommande bebyggelsen ska placeras och utformas så att god anpassning till befintlig terräng erhålls. Terränganpassade hus kan utformas på olika sätt. Nedan visas exempel på lösningar där terrängens lutning har varit utgångspunkten för byggnadens utformning.

Souterränghus. Souterrängvåning är en undervåning som är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor. Souterrängvåningen behöver inte vara ett helt våningsplan.



Slutningshus. Huset våningar förskjuts i sidled likt en trappa. Våningsförskjutningar kan vara från några trappsteg upp till ett helt våningsplan beroende på hur stor nivåskillnad i terrängen som behöver tas upp.



Grundläggning på plintar. Denna typ av grundläggning innebär att marken inte behöver förändras. Grunden kan kläs med spaljéer eller liknande och fungera som förrådsutrymme etc.



4.2.4 Bebyggelsens utformning

Om byggnaderna i ett område har samma fasad- och takmaterial upplevs bebyggelsen vara mer sammanhållen. För att hitta en balans mellan intentionerna av områdets utformning och boendes önskemål har planen ett antal bestämmelser som styr bebyggelsens utformning och placering. Ny

bebyggelse utformas med röda tak alternativt sedumtak. I vissa områden ska huvudbyggnadens gavel placeras mot förgårdsmarken och i andra områden ska långsidan placeras mot förgårdsmarken för att upplevelsen av en sammanhållen utformning tydliggörs när byggnadernas placering på tomten är enhetlig.

För de friliggande bostadshusen tillåts en högsta byggnadshöjd på 5,5 meter och en taklutning på 38 grader med undantag för områden med enbart slutningshus som får ha en maximal taklutning på 27 grader. Områdena för parhus/gruppbyggda småhus får ha en byggnadshöjd på 5,5 meter och en takvinkel på 38 grader.

Med högsta byggnadshöjd menas höjden från marken till skärningspunkten mellan fasadliv och yttertak. Utöver tillåten byggnadshöjd får mindre takkupor och frontespiser anordnas.

Garage, uthus, växthus och dylikt får ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

4.2.5 Offentlig service

Inom Fristad tätort finns två låg- och mellanstadieskolor. På Asklandaområdet, ca 1 km från planområdet samt Gula skolan ca 2 km från planområdet. Prognoser visar på att Asklandaskolan får ett ökat elevunderlag samt Gula skolan minskat elevunderlag. Utbyggnaden av själva planområdet innebär att Asklandaskolan inte behöver byggas ut utan kan klaras ut genom fördelning av elever mellan skolorna i Fristad.

I nordvästra delen av planområdet medges förutom bostadsändamål även skola (förskola). Området har bedömts som lämpligt även om det i dagsläget inte aktuellt med ytterligare förskolor inom Asklandaområdet.

4.3 Friytor

4.3.1 Lek och rekreation

Centralt i området sparas ett parkstråk genom bebyggelsen för lek och rekreation. Placeringen innebär att gamla stenmurar och vegetation bevaras samt att närboende lätt ska kunna nå skogsområden väster om planområdet.

4.3.2 Naturmiljö

Planområdet är omgivet av skog i norr och väster. De delar av planområdet som inte föreslås för ny tomtmark kommer fortsättningsvis att vara skog och tillgängligt för allmänheten.

I de områden som exploateras kommer det bli relativt stora ingrepp i naturen vid genomförandet av planen. Syftet med planen är att tillkommande byggnader ska anpassas i terrängen, vilket innebär att onaturliga slänter och stödmurar ska undvikas.

Större stenmurar och en del andra naturelement inom planområdet skyddas genom planbestämmelser.



Odlingsröse och ekar

En mindre bäck som rinner genom området behöver delvis grävas om. I området kommer bäcken fungera som vägdikey samt i naturmarken kompletteras med fördröjningsdammar för dagvatten.

4.4 Gator och trafik

4.4.1 Gatunät

Området får tre infarter, två från Lidavägen och en från Bredaredsvägen.

Trafikmängden på Bredaredsvägen är enligt Vägverket ca 500 fordon per årsmedeldygn. Den befintliga infarten på Bredaredsvägen (till nuvarande stallbyggnad) förläggs med utfartsförbud och ersätts med en infart från Lidavägen.

Hastighetsbegränsningen 50 km/h på Bredaredsvägen bör förlängas förbi den nya utfarten. Siktförhållandena vid utfarten är i dag 95 meter åt öster och 90 meter åt väster. För att kunna uppnå god standard behöver siktförhållandena förbättras till 110 meter åt vardera håll. Det innebär att vägbanan på Bredaredsvägen behöver sänkas på en kortare sträcka i väster. I öster behöver en sänt schaktas ner samt ta bort en del vegetation. Röjning av vegetation berör fastigheten Torbjörntorp 1:2 på en yta av ca 180 m². Det område som berörs av siktförbättrande åtgärder ingår i markanvändningen för huvudgata med egenskap "sikt".

Förbindelsen genom centrala parkstråket i väst-östlig riktning underlättar för transporter och service för området som på så sätt slipper återvändsgator. Genom parkstråket smalnas gatorna av för att dämpa hastigheten. Till den redan utbyggda delen av Buxbomen (söder om planområdet) anläggs en ny tillfart vilket innebär att Buxbomsvägen kan avlastas trafikmässigt.

I korsningen Asklandavägen/Bredaredsvägen/Lidavägen ges plats för en cirkulationsplats.

4.4.2 Gång- och cykeltrafik

Skolbarn förväntas korsa Lidavägen och gå Humlevägen för att ansluta till gångvägarna inom Asklandaområdet. Åtgärder i korsningen Lidavägen/Humlevägen behöver göras för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Delar av gångnätet är av dålig standard. Standardförbättringar bör göras på delsträckan Humlevägen/Östergårdsvägen med asfaltering och belysning.

En gång- och cykelbana planeras genom det centrala grönstråket i området. Gångväg planeras även utmed gatan där huvuddelen av trafikmatningen sker till området. Sträckningen av gång- och cykelvägar är gen i förhållande till omgivande målpunkterna som skolväg och möjligt läge för busshållplats.

4.4.3 Kollektivtrafik

Från området är det ca en kilometer till närmaste busshållplats. Det medför att bilberoendet inom området blir högt.

I planförslaget ges plats för en cirkulationsplats vid korsningen Asklandavägen/Bredaredsvägen alternativt en bussficka för att bussar ska kunna vända. Det innebär att detaljplanen ger förbättrade förutsättningar för en förlängning av nuvarande busslinje. Fler boende inom Asklandaområdet ökar underlaget för kollektivtrafiken vilket på sikt motiverar en förlängning av busslinjen. På så sätt ökar möjligheterna för kollektivt resande för samtliga boende i Asklandaområdet.

4.4.4 Parkering

Parkering ska ske inom den enskilda tomten med undantag för det byggnadskvarter som har gemensamt garage i anslutning till gatan.

4.5 Teknisk försörjning

4.5.1 Vatten och avlopp

Tillkommande fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Inom området som är detaljplanelagt sedan tidigare finns ett utbyggt VA-nät fram till tomtgräns. Pumpning av avlopp ska undvikas.

4.5.2 Värme

Det lokala handlingsprogrammet Borås Agenda 21, anger inriktningen för kommunens miljöarbete. Utgångspunkten för arbetet med en långsiktigt hållbar utveckling i kommunen är att fossila bränslen ska ersättas med förnyelsebara energikällor som sol, vind och biobränsle vilket bör beaktas vid valet av uppvärmningskälla.

Inom Fristad är fjärrvärme under utbyggnad. Det är önskvärt att området ansluts till fjärrvärmennätet i samband med exploateringen.

Gatukontoret har tagit fram skyddsbestämmelser för Öresjö som vattentäkt. För energianläggningar innebär det att anläggningar för utvinning eller lagring av värme eller kyla ur mark- eller vattenområde kräver tillstånd från miljöskyddsnämnden.

4.5.3 El

Vattenfall Västnät AB ombesörjer distribution av elkraft till området. Området kompletteras med en nätstation centralt i planområdet.

4.5.4 Kraftledning

Vattenfall har en 40 kV-ledning och en 10 kV-ledning som går genom området. I samband med exploatering av området ska ledningarna grävas ned. Ledningarna kommer läggas i kvartersmark inom u-område.

4.5.5 Avfall

Soptransporter kommer att ske på gator som är markerade som allmänt tillgängliga för biltrafik (z). Gatuutformningen med ett sammanhängande gatunät alternativt med vändplats innebär att sophämtning ska kunna ske på ett smidigt sätt utan backande fordon. Inom Fristad tätort finns även en större återvinningsstation.

5. Konsekvenser

5.1 Behov av MKB enligt Plan- och bygglagen

En separat MKB (miljökonsekvensbeskrivning) kommer inte att upprättas eftersom planen inte innebär någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Att ingen betydande påverkan förorsakas redovisas nedan:

5.2 Hushållning med naturresurser

Bedömningen är att planutformningen innebär positiva konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning. En utbyggnad av bostäder innebär ökade möjligheter för att busslinjen kan förlängas till Asklandaområdet.

5.3 Miljö

5.3.1 Naturvärden

Ekar och andra värdefulla träd med stamomfång över 50 cm skyddas med planbestämmelse samt utökad lovplikt för trädfällning. De äldre ekarna är känsligast för yttre påvekan. Åtgärder i planen har föreslagits för dagvattenhantering. Stenmurar och odlingsrösen i området ska i möjligaste mån bevaras i sitt nuvarande läge. Planbestämmelse förs in som skyddar viktiga naturelement.

Nordväst om planområdet finns en biotop för bl. a hasselmöss. I anslutning till biotopen finns en granplanering med mycket sly. Sommarbon för Hasselmöss har hittats i denna del inom planområdet. I denna delen finns inga byggrätter marken kommer att utgöra kvartersmark natur. Detaljplan är inte rätt verktyg för naturvårdsfrågor. Planen hindrar dock inte för framtida åtgärder för att bevara hasselmus i området.

5.3.2 Kulturvärden

Kulturvärdet från det gamla odlingslandskapet med stenmurar och odlingsrösen ger identitet för bostadsområdet. Stenmurar och odlingsrösen bevaras i stor utsträckning i sitt ursprungliga läge.

5.3.3 Landskapsbild/stadsbild

Det kommer bli relativt stora ingrepp i naturen vid genomförandet av planen. Syftet med planen är att tillkommande byggnader ska anpassas i terrängen, vilket innebär att man ska försöka undvika onaturliga slanter och stödmurar. Bestämmelser om terränganpassning har förts in i planen.

Husens utformning kommer att variera inom planområdet. Målet är att kunna gruppera hustyper efter arkitekturstil och färgsättning för att kunna åstadkomma ett harmoniskt bostadsområde, detta kommer exploatören för området att ansvara för och regleras inte i detaljplanen.

5.4 Hälsa och säkerhet/störningsskydd

5.4.1 Miljökvalitetsnormer/Luftföroreningar

Gällande miljökvalitetsnormer avseende luftföroreningar finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar. Mätningar tyder inte på överskridanden av miljökvalitetsnormer.

Den verksamhet som medges i detaljplanen kommer inte att medföra överskridanden av normer.

5.4.2 Vattenavrinning

Bäcken som grävs om kommer fungera som vägdike. De dagvattendammar som anläggs ska utföras med form, material och växtval så att sedimentation, fördröjning och vattenrening sker.

5.4.3 Mark- och vattenföroreningar

Området ingår i vattenskyddsområdet för Öresjö vattentäkt. Förslag till skyddsföreskrifter är upprättade av VBB VIAK 1999-12-09.

Den största risken för påverkan från området är lokala spillvattenanläggningar. Genom att området kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp kan den största risken för påverkan genom spillvatten elimineras.

Dagvattnet miljöpåverkan vid exploatering härrör dels från föroreningar och dels från en snabbare transport till recipient genom att takytor och hårdgjorda ytor tillkommer.

Bäcken anpassas i läge längs den nya västra vägen genom området. Det medför sannolikt ett något snabbare flöde än tidigare vilket kompenseras med två stycken dammar som utjämningsmagasin.

Halkbekämpning av vägar och planer ska utföras utan salt.

5.4.4 Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor, takyta och dränering ska återföras till marken genom infiltration (Infiltration innebär att marken fungerar som ett filter.) Varje tomt ska lokalt utföras med infiltrationssystem som anpassas efter förhållanden på respektive tomt. Ledning av dagvatten till stora infiltrationsmagasin bör undvikas.

Dagvatten från vägar och planer ska omhändertas på markytan genom gräsbevuxna vägdiken, översilning av grönytor, dagvattendammar mm i största möjliga omfattning före infiltration i mark.

5.4.5 Trafikmiljö

Planen innebär acceptabel påverkan på trafikmiljön. Trafikmängden ökar dock på vissa sträckor. För Buxbomsvägen kommer trafikmängden att minska då en ny tillfart planeras.

Genom att området nås från både Bredaredsvägen och Lidavägen kan en god trafikmiljö skapas i området med en jämn fördelning av trafiken.

5.4.6 Elektromagnetiska fält/störningar

Kraftledningen som passerar genom området grävs ner. Det innebär att elektromagnetiska fält kan begränsas. Planbestämmelser förs in i planen (u) för att möjliggöra nergrävning av ledning i kvartersmark för körtrafik samt genom kvartersmark för bostäder i sydvästra delen av planområdet.

5.4.7 Riskbedömning

Bedömningen är att hänsyn har tagits till de risker som beskrivits ovan och reglerats i planen för att öka skyddet.

6. Administrativa frågor

6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 31 december 2016.

6.2 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Inom Fristad är det enskilt huvudmannaskap. Helhetslösningar för orten är det mest lämpliga och kommunen bör därav inte vara huvudman för en liten del av samhället.

6.3 Ökad lovplikt

Marklov krävs för trädfällning av befintliga ädellövträd.

6.4 Handläggning

Planen avses antas av Kommunfullmäktige.

6.5 Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

6.6 Bilagor

Fördjupningsstudier har tagits fram till Detaljplan för del av Fristad, ASKLANDA 4:79 M.FL av MARK OCH LANDSKAP, Åke Andersson och ingår som bilaga till planhandlingarna. Fördjupningsmaterialet behandlar Bevarandevärden så som landskapsbild och naturmiljö, Öresjö vattenskyddsområde, mark- och vattenföreningar och har legat till grund för planutformningen. Studierna beskriver nuvarande situation, konsekvenser av planförslaget och vilka åtgärder som krävs.

En översiktlig Geoteknisk utredning har tagits fram av WSP Samhällsbyggnad, Bengt Olsson och ingår som bilaga till planhandlingarna. Utredningen behandlar bl. a Topografi, Vegetation, jordarter och markradon. Utredningen ger allmänna rekommendationer för stabilitet, sättningar, grundläggning, radonskydd mm.

6.7 Medverkande tjänstemän/samverkan

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från Stadsbyggnadskontoret, Kommunledningskansliet, Gatukontoret, Miljöskyddskontoret, Lantmäterimyndigheten och Fristads kommunaldelskontor. Medverkande konsult är Mark & Landskap genom Åke Andersson.

Planavdelningen

Tord Lundborg	Karin Johansson
Planchef	Planarkitekt

Genomförande- beskrivning

Detaljplan för del av Fristad,
ASKLANDA 4:79 m.fl, Borås Stad,
Västra Götalands län, upprättad
2005-05-30

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 skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

2. Organisatoriska frågor

Detaljplanen är upprättad på initiativ av Buxbomen AB, nedan kallad exploatören. Exploatören är ägare till marken och ansvarig för genomförandet av detaljplanen.

Samråd om planförslaget har skett under juni-augusti 2005, utställning kommer ske under december 2005 och januari 2006, antagandet beräknas ske under juni 2006 av Borås Stads kommunfullmäktige.

Planens genomförandetid slutar 2016-12-31. 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.

Den ansvarige för gator och andra allmänt tillgängliga platsers iordningställande samt framtida skötsel och underhåll kallas huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap, som i denna plan, är oftast samfällighetsföreningar eller vägföreningar ansvariga (se vidare nedan).

3. Fastighetsrättsliga frågor

Områden markerade med planbestämmelsen "x" ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik. Denna rättighet bör även avtalsmässigt säkerställas genom ett servitut som tecknas av kommunen och exploatören.

Inom områden markerade med planbestämmelsen "u" ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar och diken. Ett servitut bör tecknas mellan kommunen och exploatören gällande kommunens rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, kontrollera och förnya huvudledningar för vatten- och avlopp.

Samtliga gator och andra gemensamma friyor inom planen är betecknade med planbestämmelsen "g". Detta innebär att en gemensamhetsanläggning ska inrättas för hantering av framtida skötsel och underhåll. Samtliga fastigheter inom planområdet kommer därför att ingå i någon form av gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning bildas och prövas av lantmäterimyndigheten genom en förrättning. I denna förrättning tilldelas varje deltagande fastighet ett andelstal som reglerar hur stor del av anläggnings- och förvaltningskostnaderna som aktuell fastighet ska betala. En gemensamhetsanläggning förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen bör ingå i Fristads vägförening alternativt bilda en egen samfällighetsförening men ersätta vägföreningen pga delägarnas trafik inom vägföreningens ansvarsområde.

Exploatören är ansvarig för att erforderlig fastighetsbildning utförs inom planen.

4. Tekniska frågor

Exploatören är ansvarig för utbyggnad av gator, vatten- och avlopp samt övriga gemensamma anläggningar såsom dagvattendammar, gång/cykelvägar och lekplats. Gatorna ska efter anläggandet överlåtas till gemensamhetsanläggningen och förvaltas av samfällighetsföreningen enligt ovan. VA-ledningarna ska efter godkänd besiktning överlåtas till kommunen (* för det nya området kommer även att krävas tryckstegringsstation samt ombyggnad av tryckstegringsstation, se kostnader nedan).

Vattenfall är ledningshavare för en kraftledning/luftledning inom området. Ledningen ska grävas ner och läggas i den nya planens u-områden/gator. Villkor om detta bör regleras i ett avtal mellan exploatören och ledningshavaren.

TeliaSonera AB har en kabel i samma sträckning som Vattenfall genom områdets södra del; eventuell omdragning ska därför samordnas med Vattenfall.

5. Ekonomiska frågor

Detaljplanen innebär inga kostnader för Borås Stad. Kostnader för planarbetet betalas av exploatören och regleras i ett plankostnadsavtal.

Exploatören ska betala samtliga kostnader för att planen ska kunna genomföras och området iordningställas.

* Del i tryckstegringsstation: cirka 600.000 kr, ombyggnad cirka 100.000 kr.

KOMMUNLEDNINGSKANSLIET

Mark och exploatering

Dan Bäckström

Samråds- redogörelse

Detaljplan för del av Fristad,
ASKLANDA 4:79 M.FL. Borås Stad,
Västra Götalands län, upprättad den
28 november 2005

1. Handläggning

Samråd enligt PBL 5:20, avseende planförslag, upprättat den 30 maj 2005, har ägt rum under tiden 1 juli - 29 augusti 2005 och har annonserats i Borås Tidning den 30 juni 2005. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset samt på kundenskontoret och biblioteket i Fristad.

2. Sammanfattning

10 remissinstanser har framfört synpunkter vid samrådet. 2 berörda sakägare samt 9 stycken övriga har under samrådstiden inkommit med synpunkter om förslaget.

2.1 Ändringar i förslaget

- En sammanvägning av inkomna synpunkter har inneburit en omarbetning av bebyggelsens utformning. Antalet byggrätter har minskats i norra delen av området.
- Planområdet har justerats. I norr har planområdet utökats så att Bredaredsvägen ingår i planområdet.
- I södra delen har planområdet utökats för att kunna justera byggrättens placering p.g.a att skyddsavståndet från ledningen inte motiverat då ledningen grävs ned genom området.
- I väster har en översyn gjorts av fastighetsgränsens egentliga läge och har flyttas längre väster ut. Ett remsa med naturmark (n₂) har lagts utmed gränsen.
- Gång- och cykelvägar har studerats och kompletterats

Planbeskrivningen har justerats för att spegla ovanstående ändringar.

Remisspart	Utan anm	Med anm	Svar datum
S01 Kommunstyrelsen		X	2005-09-19
S02 Gatunämnden		X	2005-09-05
S03 Borås Energi AB	X		2005-08-30
S04 Borås Energi Nät AB	X		2005-08-18
S05 Miljöskyddsnämnden	X		2005-08-12
S06 Kulturnämnden		X	2005-08-29
S07 Kommundlesnämnden i Fristad		X	2005-08-30
S08 Konsumentnämnden			ej inkommit
S09 Räddningstjänsten	X		2005-07-07
S10 Polismyndigheten i Västra Götaland, Polosområde 2		X	2005-08-12
S11 Lantmäterimyndigheten		X	2005-09-07
S12 HSO i Borås	X		2005-08-26
S13 Länsstyrelsen i Västra Götalands län		X	2005-08-31
S14 Vägverket Region Väst		X	2005-07-21
S15 Västtrafik Sjuhärad AB	X		2005-07-11
S16 TeliaSonera AB	X		2005-08-26
S17 Posten AB			ej inkommit
S18 Vattenfall Eldistribution AB		X	2005-07-12
S19 Fristads Vägörening		X	2005-08-02

Sakägare och övriga	Utan anm	Med anm	Svar datum
Asklanda 1:54, 1:56, 1:57, S20 1:58, 1:59, 1:61, 1:62, 1:63, 1:65, 1:66, 1:67		X	2005-08-25
s21 Torbjörntorp 1:2		X	2005-09-20

3. Synpunkter

Inkomna synpunkter i samband med samrådet redovisas och kommenteras nedan.

3.1 Remisspart

S1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen är positiva till en exploatering av området men vill se ett planförslag som tar mer hänsyn till områdets förutsättningar. Planen har hög exploateringsgrad med tanke på områdets naturvärden, svåra terrängförhållanden och den höga radonrisken i delar av området.

Korsningen där Buxbomsvägen ansluter till planområdet i söder behöver studeras närmare, av såväl logiska som trafiksäkerhetsskäl. För att uppnå säkra skolvägar innebär en exploatering av området att gång- och cykelvägsnätet måste byggas ut för att knytas ihop med befintligt gc-nät.

Inom delar av planområdet bör planbestämmelserna utformas så att det även blir möjligt att bygga andra bostäder än villor. En mer flexibel plan kan möta eventuell efterfrågan på mindre radhus/parhus med hyresrätt/bostadsrätt, som alternativ till villor på samma markområde.

Kommentar

Exploateringsgraden har minskats i norra delen för att bl. a. få en bättre anpassning enligt ovan angivna skäl.

Korsningen där Buxbomsvägen ansluter till området har justerats för att få en mer trafiksäker utformning.

Gång- och cykelväg till övriga delar av Fristad knyts samman via Flädervägen och Humlevägen. Standardförbättringar på gångvägen görs på denna sträckan i form av belysning och asfaltering. Trafiksäkerhetsåtgärder vid övergång på Lidavägen kommer att göras i form av en förhöjd korsning Lidavägen/Humlevägen. Exploatören finansierar åtgärderna.

I en del av området som är tänkt som etapp 4 har planbestämmelserna gjorts mer flexibla. Möjlighet för framtida förskola ges i denna delen även om det i dagsläget inte har bedömts aktuellt.

Planbestämmelserna i övrigt har setts över och justerats.

S2 Gatunämnden

För befintliga/nya Va-ledningar erfordras u-områden enligt bifogade bilagor. Förutom reducerade anläggningsavgifter enligt Va-taxan kommer området att belastas med dels del i tryckstegringsstation, ca 600 000 kr dels erforderlig ombyggnad av tryckstegringsstation till följd av detaljplanen på ca 100 000 kr. Detta bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Ett område för lekplats erfordras och ska redovisas i planbeskrivning, plankarta och illustrationskarta. Det ekonomiska åtagandet för lekplatsen ska på samma sätt som övriga anläggningar betalas av exploatören vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen till planen.

Gatukontoret har i övrigt inget att erinra mot upprättas förslag till detaljplan.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen kompletteras med ovan angivna kostnader.

Utbyggnad av lekplats är exploatörens ansvar eftersom den ligger inom kvartersmark. Planbeskrivning och plankartor har förtydligats.

S3 Borås Energi

Kundundersökning kring fjärrvärme till villor i angränsande områden vid Lönnvägen och Björkvägen kommer att ske under höst och vinter.

Kommentar

Utbyggnad av fjärrvärme är förenlig med Borås miljömål. Exploatören bör överväga om Buxbomen 2 kan kopplas till fjärrvärmenätet så att valmöjligheten för boende finns. Val av värmesystem är inget som regleras i detaljplan.

S5 Miljöskyddsnämnden

Miljöskyddsnämnden tillstyrker förslaget.

Synpunkter i övrigt: Flyttning av stenmurar och odlingsrösen kräver samråd med och tillstånd av Länsstyrelsen. Omgrävning av bäcken kräver samråd och eventuellt tillstånd.

Ägaren till fastigheten Torbjörntorp1:2 har påtalat att det finns hasselmus i området, vilket bör kontrolleras. Hasselmusen har ett mycket starkt skydd i artskyddsförordningen, vilket innebär att arten är fridlyst och det är förbjudet att medvetet skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. En inventering kan vara befogad i syfte att hindra skada på arten och dess bon.

Kommentar

En inventering av hasselmus har gjorts i området. På angränsande fastighet finns en biotop som är lämplig för hasselmöss. I direkt anslutning till denna, i en tät granplantering med mycket sly, i nordvästra delen av planområdet har hasselmusbon hittats.

Byggnadsnämnden har informerats och fattat ett principbeslut i denna fråga 2005-10-06 § 236. Planens utformning har ändrats och byggrätter i den aktuella delen av planen har tagits bort. Vidare bör naturvårdsfrågor inte ligga inom Byggnadsnämndens ansvar. Ytterligare åtgärder i detaljplan är inte lämpligt.

Miljöskyddsnämnden bör behandla hanteringen av hasselmusens biotop som ett eget fristående ärende för eventuella åtgärder.

S6 Kulturnämnden

Kulturnämnden tillstyrker förslaget under förutsättning att en arkeologisk utredning genomförs.

Norr om Bredaredsvägen finns ett fornlämningsområde med fossil åkermark med röjnings- och odlingsrösen.

Kommentar

En särskild arkeologisk utredning kommer att göras i området.

S7 Kommundelsnämnden i Fristad

Kommundelsnämnden kräver att det ska finnas en gång- och cykelväg som förbinder Buxbomen med Fristads centrum och skolorna samt anslutningsväg till Rv 42 och att anslutning till vägar för övrigt ses över.

Kommentar

Anslutning till befintligt gång- och cykelvägnät samt skolväg, se kommentar S1.

Anslutningsvägen till Rv 42 kommer att behandlas i arbetet med översiktsplanen.

S10 Polismyndigheten i Västra Götaland

I förslaget framgår, att man har för avsikt att bygga ut en gång- och cykelbana i Asklandaområdet. Den planerade gc-banan kan användas som skolväg till och från skolan i Fristad. Utbyggnaden av gång- och cykelbanor förbättrar trafikmiljön för oskyddade trafikanter och förslaget ligger helt i linje med polismyndighetens uppfattning i frågan.

Utbyggnaden av den föreslagna gc-banan i Asklandaområdet bör därför ha högsta prioritet.

I ett bostadsområde, vet man av erfarenhet, att fordonstrafiken kan vara ett otrygghetsproblem. Bilar, motorcyklar och mopeder framförs med för höga hastigheter med ökad olyckrisk som följd. Särskilt utsatta barn och ungdomar som rör sig mycket i området. Dessa unga människor tillhör den mest utsatta grupp av oskyddade trafikanter som samhället måste värna om. Åtgärder för att öka säkerheten för boende i ett bostadsområde kan göras med naturligt inbyggda hastighetsnedsättande hinder i gatumiljön. I bostadsområden med många barn bör förutsättningarna för begreppet gårdsgata prövas.

I övrigt har polismyndigheten inga synpunkter

Kommentar

Utbyggnaden av gc-vägen inom området bör ske i samband med exploateringen av området. Planbeskrivningen har förtydligats på ytterligare åtgärder för att binda samman området övriga gc-nätet i Fristad.

Gatunätet är tänkt att utformas med smala krökta gator för att hastigheten ska hållas nere. Detaljutformningen på gatan regleras inte i detaljplan.

S11 Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten anser att detaljplanens genomförandebeskrivning bör förtydligas vad avser förvaltningen av föreslagna gemensamma anläggningar, enligt följande:

Två huvudalternativ finns vid lantmäterimyndighetens prövning av hur de gemensamma anläggningarna skall förvaltas:

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för gemensamma anläggningar inom nu aktuellt planområde. Kostnaden för utbyggnad, liksom kostaden för framtida drift och underhåll av anläggningarna, fördelas i sin helhet mellan de inom området belägna fastigheterna efter åsatt andelstal. Även kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas normalt efter andelstal. En eller flera samfällighetsföreningar bör bildas för förvaltning av de gemensamhetsanläggningar som bildas.

Detta alternativ är att föredra om de boende inom området själva vill förvalta sitt eget vägnät, alternativt om vägstandarden avviker från samhället i övrigt.

För fastigheternas nyttjande av Fristads vägförenings vägnät kan dessa anslutas till denna som separata fastigheter, alternativt genom att den nybildade samfällighetsföreningen åsätts ett gemensamt andelstal för samtliga fastigheter. Med hänsyn till att området även förvaltar sitt " eget " vägnät, kan prövas om delaktigheten i Fristads vägförening (andelstalet) skall reduceras. Vissa fastigheter kommer att få direktutfart till allmän väg via " egen gata ". Även i detta fall kan prövas om andelstalet skall reduceras.

Fristads vägförening kan istället omprövas på så sätt att de nya anläggningarna istället ingår i denna. Inom området belägna fastigheter åsätts andelstal i Fristads vägförening. Någon gemensamhetsanläggning enligt föregående alternativ behövs inte i det fall samtliga föreslagna gemensamma anläggningar efter omprövningen kommer att ingå i Fristads vägförening. Ett skäl för att detta senare alternativ kan vara att området kommer att utgöra en naturlig del av Fristads samhälle.

För genomförande av alternativ 2 bör det nya vägnätet kunna byggas ut till en förs samhället normal standard. Härvid avses gatubredd, ytbeläggning och erforderliga vändplatser etc. Detaljplanen bör inrymma förutsättningar i detta hänseende.

Prövningen av hur de gemensamma anläggningarna skall förvaltas sker vid en lantmäteriförrättning. Särskilda villkor för prövningen finns angivna i anläggningslagen.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Exploatören/nya fastighetsägarna avgör om de vill utgöra en egen gemensamhetsanläggning och ansvara för underhåll eller ansöka om förrättning hos Lantmäterimyndigheten för att ingå i Fristads Vägförening. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten.

S13 Länsstyrelsen i Västra Götaland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Hälsa: Flera hälsoaspekter har belyst på ett bra sätt. Det saknas dock redovisning/kommentarer/ev

erforderliga åtgärder angående hästgårdar och allergirisker, buller och avfall.

Säkerhet: En geoteknisk utredning har tagits fram. Den visar att det inte finns några geotekniska säkerhetsfrågor som hindrar planförslaget. Det är dock viktigt att rekommendationerna i utredningen följs och erforderliga kompletterande undersökning utförs i samband med utbyggnad av området så att utbyggnad kan ske utan framtida geotekniska skador och olägenheter förorsakade av markbrott, sättningar, radon, ytvatten etc.

Av utredningen framgår att det finns en del block och sten i markytan. Det framgår inte om det i lokalt branta partier kan finnas risk för ras/blocknedfall. Sådana eventuella risker behöver klarläggas i planskedet. Krävs åtgärder bör dessa säkerställas i planen.

Länsstyrelsen delar Vägverkets synpunkter vad avser trafiksäkerhet och hänvisar till Vägverkets yttrande.

Skydd för vattentäkt: Det är viktigt att skyddet för vattentäkten beaktas. I fördjupningsstudien (2005-05-30) beskrivs erforderliga åtgärder.

Synpunkter i övrigt:

Kollektivtrafik, service: Avståndet till närmaste busshållplats är ca 1 km, vilket innebär att bilberoendet blir högt. Det är mycket angeläget att högkvalitativ busstrafik byggs ut och ansluter till området för att utbyggnaden ska vara långsiktigt hållbar. En utbyggnad kan, som anges, bidra till ett bättre underlag för busstrafiken.

Arkeologi: Särskild arkeologisk utredning erfordras. Länsstyrelsen kommer att fatta beslut i denna fråga.

Naturmiljö: Länsstyrelsen har givit synpunkter under hand vad avser naturmiljön. Enligt den översiktliga beskrivningen utgörs planområdet till största delen av hygge, betesmark och barrskog. Stenmurar i jordbruksmark (bl. a betesmark) omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § MB och 5§ förordningen om områdesskydd. I planeringsarbetet ska särskild hänsyn tas till biotopskyddade objekt och de bör ses som en planeringsförutsättning. Flyttning av stenmurar i jordbruksmark kräver således biotopskyddsdispens. Dispenser kan endast ges om det finns särskilda skäl. Det bör klargöras om stenmurarna ligger i jordbruksmark och vilka särskilda skäl som i så fall åberopas. En ev. ansökan om biotopskyddsdispens ska behandlas innan detaljplanen antas.

Av handlingarna framgår att avsikten är att behålla stenmurar i jordbruksmark. Länsstyrelsen förutsätter att de stenmurar som fått skydd genom planbestämmelser innefattar alla stenmurar i jordbruksmark. I övrigt förutsätts att utbyggnaden anpassas så bra som möjligt till vegetation och terräng utan att större ingrepp och uppfyllnader ska få göras. Utbygganden bör noga följas upp. Med hänsyn till den täta bebyggelsen, över så gott som hela planområdet, finns risk för schakt- och sprängningsåtgärder som kan förstöra fina naturvärden.

Nord, nordväst och nordöst om planområdet finns ett antal lövskogsobjekt (ekskogar av naturvärdeklass 3) som ingår i Länsstyrelsens lövskogsinventering. Länsstyrelsen förutsätter att dessa inte kommer att beröras av planen.

När det gäller omgrävning av bäcken behövs samråd med Länsstyrelsen, vattenvårdsenheten, då åtgärden är en vattenverksamhet. Det bör ev. även utredas om det finns fiskeribiologiska värden i vattendraget.

Huvudmannaskap: Inom detaljplan skall, enligt 6 kap § 26 PBL, kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl för annat. De särskilda skälen behöver redovisas.

Miljöbedömning/betydande miljöpåverkan: Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåvekan.

Kommentar

Borås Stads planhandlingar ska inte göras mer omfattande än vad som är nödvändigt. Av den anledningen har vissa rubriker som inte bedömts aktuella inte tagits med i planbeskrivningen.

Hälsa: Stallbyggnaden och nuvarande hästar inom planområdet kommer att försvinna. Ändamålet strider mot användningsbestämmelserna. Gården nordväst om planområdet med tillhörande stallbyggnaden ligger ca 250 meter från närmaste byggrätt. (I dagsläget finns ingen djurhållning på grannfastigheten i miljöskyddsmyndens register.) Rekommendationer är att skyddsavstånd för hästar p.g.a allergirisk är ca 200 meter. Bedömningen är att ytterligare åtgärder inte behöver vidtas. Ev. framtida djurhållning anses inte vara i konflikt med exploateringen.

Bredaredsvägen har enligt vägverket ca 500 fordon per dygn. Lidavägen försörjer villaområdet intill. Huvuddelen av det planerade bostadsområdet är högt beläget och ligger relativt långt från dessa

vägar. Gatorna inom området är utformade så att hastigheten ska hållas nere samt ansluts till både Bredaredsvägen och Lidavägen för att kunna få en jämn fördelning av fordon för att kunna skapa en trafiksäker och tyst boendemiljö. Bedömningen är att alla riktvärden för buller kommer att klaras.

Avfallshanteringen är ingen fråga som regleras i detaljplan. Planen hindrar inte möjligheten för källsortering. Inom Fristad tätort finns även en större återvinningsstation.

Säkerhet: De rekommendationer om geoteknik som beskrivs är underlagsmaterial hänförs till bygglovskedet. Bedömningen är att ytterligare åtgärder i planarbetet inte behöver vidtas. Risk för blocknedfall bedöms inte föreligga. Inom området krävs marklov för all schaktning och fyllning.

Trafik: kommenteras under S14

Synpunkter i övrigt: Arkeologisk utredning kommer att genomföras och bekostas av exploatören.

Detaljstudie hur byggnaderna anpassas till befintlig terräng behandlas i bygglovskedet.

Planbeskrivningen illustrerar flera olika tillvägagångssätt och möjligheter till att uppnå en god anpassning till befintlig terräng som är vägledande i bygglovskedet. Tydliga (mätbara) bestämmelser finns för att minska risken för stora markförändringar. Marklov krävs dessutom för all schaktning och fyllning som regleras i planbestämmelse.

Lövskogsobjekt berörs inte av detaljplanen.

Samråd om omgrävning av bäcken inom planområdet kommer att ske innan planen antas.

Inom Fristad tätort är det enskilt huvudmannaskap. Helhetslösningar för orten är det mest lämpliga och kommunen bör därav inte vara huvudman för en liten del av samhället.

S14 Vägverket

Planen ansluter på ett bra sätt till det befintliga gatunätet. Det saknas dock redovisning av:

Siktsträckorna vid utfarterna (minst 110 m vid 50 km/h och minst 170 m vid 70 km/h.

Hur skolbarnen tar sig trafiksäkert till skolan på egen hand.

Hur korsningen mellan Buxbomsvägen och den nya tillfarten planeras se ut.

Marken för tekniska anläggningar i nordöstra hörnet är lite olyckligt placerad då den kan skymma sikten norrut från den planerade utfarten.

Cirkulationsplatsen är en god idé, men kanske lite onödig med tanke på det låga trafikflödet. Tyvärr har vägverket inga medel för att finansiera en sådan lösning.

I övrigt är det ett bra placerat bostadsområde om den planerade utökningen av kollektivtrafiken blir av.

Kommentar

Gatukontoret har gjort en utredning kring siktförhållanden vid den norra tillfarten till området. Siktsträckorna i dagsläget är åt väster 95 meter och åt öster 90 meter. Siktförhållandena är den samma vid Bredaredsvägens kant som 5 meter in på den nya tillfarten.

De åtgärder som Gatukontoret föreslår för att uppnå god standard på siktförhållandena till en rimlig kostnad är att hastighetsgränsen 50 km/h förlängs på Bredaredsvägen förbi korsningen. För att förbättra sikten åt väster behöver Bredaredsvägens profil förändras på en kortare sträcka för att få bort det siktskyddande krönet. Övergången från 70 till 50 km/h bör tydliggöras med t. ex refug för att få ner bilarnas hastighet. För att förbättra sikten åt öster behöver dels all siktskyddande vegetation tas bort dels behöver bakslänten till väg diket fläckas av ordentligt på en sträcka av 60 meter.

Bredaredsvägen och den delen som berör siktsträckan öster ut har tagits med i detaljplaneområdet som huvudgata med egenskapsbeteckning "sikt".

Skolbarn förväntas ta sig till skolan genom att korsa Lidavägen och ansluta till befintligt gc-nät öster om Flädervägen och Humlevägen. Förbättringar i form av asfaltering och belysning på en delstrecka av gc-nätet samt förhöjd korsning på Lidavägen bekostas av exploitören.

Gatusträckningen inom kvartersmarken har omarbetats. Antalet tomter har minskats i norra delen av planområdet som har utfart på Bredaredsvägen.

Gatemarken i korsningen Bredaredsvägen/ Asklandavägen/Lidavägen har gjorts flexibel för att i framtiden kunna anlägga en cirkulationsplats eller en vändplats för busstrafik.

Byggnaden inom område för tekniska anläggningar i nordöstra hörnet bedöms inte påtagligt skymma sikten norr ut. Större delen av trafiken på Lidavägen kommer från Asklandavägen där sikten

bedöms som god. Plankartan har kompletterats med prickmark ut mot Lidavägen för att sikten inte ska försämrats.

är lite olyckligt placerad då den kan skymma sikten norrut från den planerade utfarten.

S15 Västtrafik Sjuhärad AB

Västtrafik är angelägna om att planen tillgodoser kollektivtrafikens behov på ett bra sätt. Då det i planförslaget är beskrivet att det ges plats åt en bussficka och en cirkulationsplats för att möjligheten att ha kollektivtrafik i området har vi inga synpunkter.

S16 TeliaSonera AB

Telia har en fiberkabel i sambyggd med Vattenfall som korsar områdets södra del. Denna kabel försörjer angränsande stationsområde med telefoni- och datatrafik och fungerar även som reservväg för andra viktiga anslutningar

Vide ett eventuellt genomförande är det viktigt att Telia kontaktas i god tid för att sammanläggning med Vattenfall och vi förutsätter att de kostnader som uppkommer bekostas av exploitören.

S18 Vattenfall Eldistribution AB

Befintlig nätstation är i denna plan placerad inom planerad tomtmark (sydvästra kanten av planområdet).

För att försörja området med el krävs ytterligare en nätstation.

Befintliga luftledningarna grävs ner alternativt får en annan sträckning. Vid nedgrävning önskas ytterligare u-område längs Lidavägen.

För ny matning till nätstation och bostäder används u-områden inritade i detaljplan.

Alla förändringar på befintlig anläggning bekostas av exploitören.

Kommentar

Planområdet justeras så att befintlig nätstation hamnar utanför planområdet.

Mark reserveras för ytterligare en nätstation.

Det finns utrymme utmed Lidavägen för ledningar. Det finns stora påtryckningar om att el-ledningen genom Asklandaområdet ska flyttas eller åtminstone grävas ner. Den utredning som pågår bör skyndsamt behandlas.

S19 Fristads Vägförening

I planeringen bör föreskrivas vilka områden som skall vara öppna för allmänheten. Kommunen bör redan i planbestämmelserna försäkra sig om rätt till ledningsdragningar och möjligheter till underhåll, kontroll och förnyelse av sina ledningssystem. För underhåll och förvaltning av gator och gemensamma friytor är på ett ställe föreskrivet att gemensamhetsanläggning skall inrättas i planområdet, på ett annat ställe är det föreskrivet att gemensamhetsanläggningar bör stå under Fristads vägförenings ansvar, som alternativ anges egen samfällighet. Ansvaret för vägar och trafik bör förtydligas. (varför inte ingå i samfälligheten s13 som ändå ligger inom planområdet). Exploatören måste ha klara direktiv som samfällighetsbildning eftersom han är ansvarig för erforderliga fastighetsbildningar och del i samfällighet tillhör ju fastighet, en ev spekulant måste ha kännedom om vilka skyldigheter och rättigheter som tillhör aktuell fastighet.

Huvudinfarten i Lidavägens norra del tillhör Fristads vägförening som är bildad till en delägarförvaldat samfällighet. "Fristad Hed g:a 1" där har bostadsbolagen och industrierna i Fristad störst inflytande, ingen i denna samfällighet är stadigvarande beroende av gator och friytor på Buxbomen, de har därmed enl. lag 73-1149 §1 ingen anledning att ta in detta området i sin gemenskap.

Lidavägen har häftig och snabb biltrafik från fastigheterna söderut i vägens förlängning, och även från Buxbomen, fastighetsägarna i dessa områden är ej delägare i aktuell del av Lidavägen men nyttjar den stadigvarande och ställer givetvis krav på trafiksäkerhet och framkomlighet.

Ytterligare anslutningsvägar från Buxbomen kan ge trafiksäkerhetsproblem, det bör beaktas vid planering.

Lidavägen bör planeras enl. anläggningslagen 73-1149, inrättas som en egen gemenskap för alla fastigheter som stadigvarande är beroende av den.

Även yttrande på detaljplan Asklanda 2:13 (Buxbomen 1) från 2000-01-27 bifogas.

Fristad vägförening bifogar en trafikräkning genomförd i korsningen Bredaredsvägen/Lidavägen i Fristad under sommaren 2005. (se tabell)

Kommentar

Allmänheten kommer att ha tillgänglighet till alla områden som inte är enskild tomtmark. Alla ledningar som kommer att behövas i området har säkerställts genom planbestämmelsen "u" på plankartan. Den innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och dagvattendiken etc.

Lantmäterimyndigheten har i sitt remissvar S11 angivit två huvudalternativ av hur de gemensamma anläggningarna skall förvaltas. Exploatören har möjlighet att ansöka om förrättning hos Lantmäterimyndigheten och de vill ingå i Vägföreningen alternativt utgöra en egen gemensamhetsanläggning. Genomförandebeskrivningen är för närvarande skriven så att båda alternativen är möjliga.

Trafikmätningen är ambitiöst genomförd och visar att Vägverkets uppgift på ca 500 fordon/årsmedeldygn på Bredaredsvägen är rimlig. Lidavägen har enligt mätningen liknande siffror som Bredaredsvägen.

	Lidavägen					Bredaredsvägen					
	Personbil	Lastbil	MC/ moped	Cykel	Fotgängare	Personbil	Lastbil	MC/ moped	Cykel	Fotgängare	Traktor
Fre 2005-07-08 kl. 09.30 - 10.30	36	-	3	1	-	25	3	3	1	-	-
Lör 2005-07-09 kl. 16.45 - 17.45	33	-	3	1	6	57	-	3	-	4	-
Mån 2005-07-11 kl. 08.30 - 09.30	17	4	2	-	1	33	1	1	-	-	-
Mån 2005-08-01 kl. 06.30 - 07.30	25	-	1	-	1	21	2	1	-	-	-
Mån 2005-08-01 kl. 16.15 - 17.15	69	-	-	3	1	49	2	3	1	-	1

3.2 Sakägare och övriga

S20 Boende på Humlevägen och Kaprifolvägen, (Asklanda 1:54, Asklanda 1:56, Asklanda 1:57, Asklanda 1:58, Asklanda 1:59, Asklanda 1:61, Asklanda 1:62, Asklanda 1:63, Asklanda 1:65, Asklanda 1:66, Asklanda 1:67)

Enligt punkt 4.5.4 och 4.5.6 i detaljplanen skall befintlig kraftledning grävas ned eller alternativt flyttas utanför området bl. a för att begränsa elektromagnetiska fält.

Vi fastighetsägare på Humlevägen och Kaprifolvägen med tomter angränsande till samma kraftledning kräver med samma motivering som anges i planen att kraftledningen grävs ned alternativt flyttas även i vårt område när denna åtgärd vidtages för det nya området.

Kommentar

Vattenfall arbetar med en utredning av ledningsnätet i Fristads samhälle. Omdragning om ledningsnätet är beräknat ca 10 år framåt i tiden. Diskussion pågår mellan Borås Stad och Vattenfall om framtida ledningsdragning inom Fristad. Finns möjlighet för alternativ ledningsdragning öster om Humlevägen och Kaprifolvägen kommer exploatören för "Buxbomen-området" att gå in med kostnad för att tidigarelägga kablifiering av kraftledningen för första delsträckan parallellt med Kaprifolvägen/Humlevägen samt förbi lekplatsen.

S21 Torbjörntorp 1:2

Inledningsvis vill jag påtala det märkliga i att jag som granne (500 meter gräns mot det planlagda området) ej blivit informerad och då heller ej kunnat ge information i viktiga frågor. Märkligt är också den brådska som ärendet drivits i, samt att samrådstiden har varit under semestertid då berörda tjänstemän varit oanträffbara. Jag yrkar därför på att samrådstiden förlängs till 051230.

Fortsättningsvis följer jag och hänvisar till planbeskrivningen och fördjupningsstudier.

Bebyggelsen av den hävdade marken är oförenlig med Borås kommuns miljöpolicy. Vilka signaler sänder dessa till markägare som på olika sätt vårdar liknande biotoper, av eget intresse eller för att kommunens tjänstemän önskat detta. Kulturmiljön totalförstörs. Jag är själv mycket mån om dessa miljöer, och har betesdjur för att bibehålla markens naturvärde. Mitt engagemang för denna typ av miljövärd i grannskapet kommer att minska avsevärt. Omedelbart väster om det planlagda området har jag i 25 års tid arbetat med biotopvård för att gynna för området ovanliga arter,

exempelvis Nötkråka, Hasselmus och Hackspettar. När man arbetar med biotoper är det önskvärt att man har ett optimalt kärnområde, men det är också viktigt att omgivningarna är lämpliga vilket det är på delar av det planlagda området. Blir bebyggelsens av är 25 års arbete förgäves och jag omför markerna till skogsproduktion igen.

Det nordvästra hörnet bör förbli den kulturmark den är idag för rekreation och för den artrika miljön. I planbeskrivningen framstår det som att miljön blir kvar, men i ett villaområde är miljön för alltid förstörd. Det kan ej vara Borås kommuns avsikt att låta bebygga mark med dessa värden, då det finns stora arealer trivial skogsmark att bygga på inom kommunen.

I planen talas mycket om trivselfaktorer som stenmurar, anpassning av bebyggelse mm. Det är av underordnande betydelse då större delen av området ligger i skugga från tidig eftermiddag. Då tomterna dessutom angränsar mot min mark där jag bedriver skogsbruk och träden där är mellan 15-25 meter höga kommer jag att utsättas för påtryckningar att avverka dessa när villaägarna upptäcker var solen går ned. Exploatören av området vet om problemet då han själv vid ett flertal tillfällen bett mig hugga ned träd. Kommunen bör ej medverka till sådan bebyggelse. I planen talas också om bl. a solfångare. Utan att kunna något om ämnet borde det dock vara så att en solfångare är effektivare ju mer sol den fångar, vilket i aktuellt fall är kraftigt reducerat.

Varför ska jag stå för rekreationsområde för villaägarna och exploatören bebygga det bästa och vackraste delarna. Kommunen är väl ej heller främmande för att tomter har en förmåga att expandera utanför tomtgränserna, exempelvis vedbodas, parkeringar och trädgårdsavfall. Jag anser att detta är sådant som den som tjänar pengarna ska stå för, därför bör exploatören spara de vackraste delarna för rekreation och ej bygga närmare än hundra meter från angränsande mark. Då kan villaägarna påverka bl. a träd som skuggar deras tomter utan att annans rätt att bedriva skogsbruk påverkas.

Då vattenskyddsområdet bildades hade kommunen synpunkter på i stort sett all verksamhet som bedrevs av näringsfastigheter inom hela avrinningsområdet. Resultatet blev kostnader för olika tillstånd för att få fortsätta bedriva dessa verksamheter. Då hela avrinningsområdet ingick drabbades fastigheter långt från vattentäkten. Nu vill man utöka bebyggelsen i omedelbar närhet till

Borås kommuns vattentäkt. All erfarenhet visar att vid ökade befolkningstäthet ökar föroreningsgraden.

I fördjupningsstudien står det att vegetationsridån mot bl. a Bredaredsvägen bevarats. Min fråga är, om min mark konfiskerats och jag ej får sköta detta område som jag vill, då merparten av vegetationen mot Bredaredsvägen sedan 1892 stått på Torbjörntorps marker.

Då jag år 2000 förvärvade Torbjörntorp 1:2 (löste ut andra delägare) var mina intentioner att utveckla fastigheten på olika sätt. Dels genom att arbeta vidare med naturvård. Under en lång tid har jag skapat olika biotoper över hela fastigheten där skogsbruk får stå tillbaka för att skapa förutsättningar för biologisk mångfald, dels genom uthyrning av torp och jakt. Dessutom är tanken att starta viss kennelverksamhet på gården. Dessa verksamheter blir väsentligt mycket svårare att bedriva och ger sämre ekonomiskt utfall då befolkningstrycket ökar.

Jag anser att av samtliga ovanstående skäl är området olämpligt att bebygga. Jag anser att kommunen ska främja landsbygdsutveckling och leva upp till den miljökommun man vill vara och ej tillåta bebyggelse där kultur och naturvärden för all framtid förstörs.

Kommentar

Samrådet är till för att sakägare och övriga remissinstanser ska kunna få insyn i pågående arbete i ett tidigt skede. Samrådstiden är i normala fall 3 veckor och som i det här fallet förlängts till drygt 8 veckor. Sakägaren har muntligen fått en förlängd samrådstid med ytterligare ca 4 veckor och för att kunna lämna in sina synpunkter i ärendet. Vi har även haft ett personligt möte där synpunkterna har diskuterats.

Kommunen har inte möjlighet att styra skötseln av natur- och kulturmark på privat mark. Kommunen kan i de fallen enbart vara kunskaps- och inspirationskälla och vara ett föredöme i skötseln på den egna marken.

Kommunen har inte haft kännedom om arbetet med biotopsvård för att gynna olika arter intill planområdet. Arbetet är mycket positivt. En inventering har genomförts för att se om hasselmus finns i och omkring planområdet. Se vidare under kommentar S5

Planutformningen har ändrats för att bättre ta hänsyn till kulturmarken i nordvästra delen av planområdet. Antalet byggrätter i den delen har i princip halverats.

Efter samrådet har en solstudie tagits fram. Den visade på att med en fullvuxen skog i fastighetsgräns (35 meter hög) blir solförhållandena under de rekommenderade 5 timmar/dag på ett antal tomter (enligt samrådsförslaget). Planutformningen har ändrats och tomterna har flyttats längre från fastighetsgränsen för att uppnå rekommenderade solvärden.

Lantmäterimyndigheten har på begäran av sakägaren och Stadsbyggnadskontoret gjort en noggrannare fältstudie av fastighetsgränsen mellan Asklanda 4:79 och Torbjörntorp 1:2. Tidigare redovisat läge har vistat sig vara felaktigt. Det har inneburit att gränsen har flyttats längre väster ut. För att angränsande fastighet inte ska påverkas negativt av exploateringen har detaljplanen kompletterats med en naturzon mellan nytilkomna tomter och fastighetsgränsen. I naturområdet finns möjlighet att skapa en gångstig och förbindelser till övriga naturområden inom det egna planområdet.

Vattenskyddsområdet har inneburit att det ställs högre krav på dagvattenhanteringen inom området än vad som krävs inom andra områden i kommunen.

Skötseln av Torbjörntorp 1:2 styrs i planen. Den vegetationsridå utmed Bredaredsvägen som beskrivits i fördjupningsstudien har tagits med i detaljplaneområdet med har fått beteckningen (n₂). För att uppnå en god vägstandard på utfart så berörs ca 180m² av Torbjörntorp 1:2 mark, genom att vegetationshöjden måste hållas nere. Se även kommentar s14 samt i planbeskrivningen 4.4.1.

Boverkets riktlinjer för avstånd mellan bostäder och kennelverksamhet är 200 meter. Eventuell framtida kennelverksamhet ska kunna bedrivas utan att olägenheter för framtida exploatering uppstår.

Planavdelningen

Tord Lundborg	Karin Johansson
Planchef	Planarkitekt



Utsikt över Buxbomsvägen och Öresjö



BORÅS STAD
Stadsbyggnads-
kontoret

Besöksadress: Kungsgatan 55, 6 tr

Postadress: 501 80 BORÅS

Telefon(växel) 033-358000

Fax: 033-353429

E-post: stadsbyggnadskontoret@boras.se

Hemsida: www.boras.se