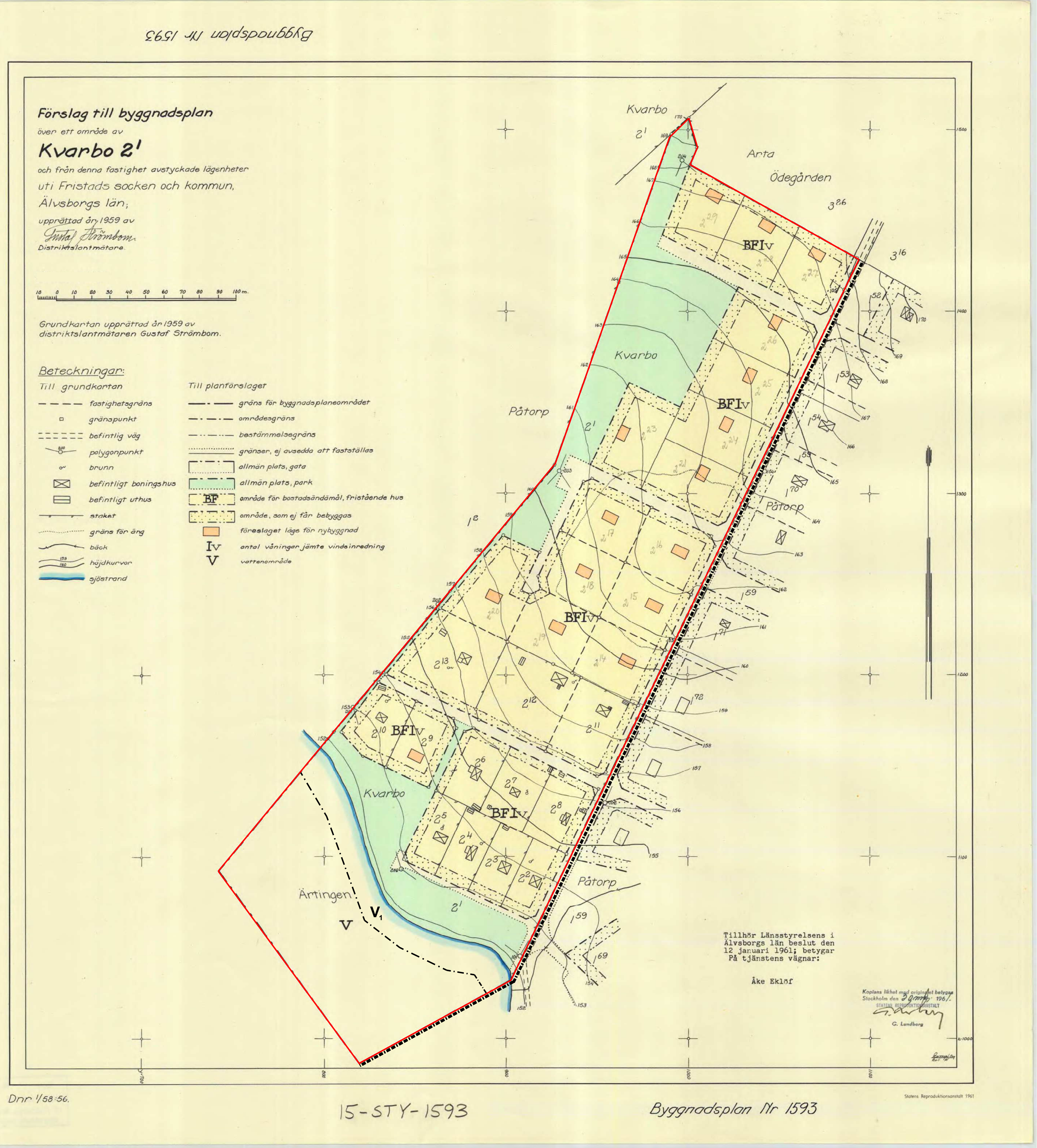


PLANKARTA



Tillägg till och upphävande av
PLANBESTÄMMELSER

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

Denna ändring gäller samtidigt med underliggande
byggnadsplaner P 454 (från 1958) respektive
P 491 (från 1961). Gällande planbestämmelser
överförs till aktuell ändringskarta. Planbestämmelserna
uttrycks på samma sätt som de gör i gällande
planhandlingar. Detalplaneändringen innefattar både
upphävande och tillägg av planbestämmelser.

□ Område för ändring
--- Konnektionslinje mellan de gällande
detalplanerna

GÄLLANDE PLANBESTÄMMELSER
Användning av vattenområde
V Specialområde: Med V betecknat område
skall utgöra vattenområde, som icke får
utfyllas eller överbyggas i annan mån än
som erfordras för mindre bryggor.

Kvartersmark
BF Byggnadskvarter: Med B betecknat område
får användas endast för bostadsändamål.
Byggnadsfatt: Med F betecknat område får
bebyggas endast med hus som uppföres
fristående.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
Mark som icke får bebyggas: Med
punktprickning betecknad mark får icke
bebyggas.
IV Våningsantal: A med I betecknat område får
byggnad uppföras med högst en våning.
A med V betecknat område får utöver angivet
våningsantal vind inredas.
NYA PLANBESTÄMMELSER
Gränser
- - - - - Användningsgräns
Användning av allmän plats
Inom allmän plats, park och gata får mindre tekniska
anläggningar uppföras.
Användning av vattenområde
V Endast en gemensam brygga får
anordnas
Utnyttjandegrad
Största byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnad och
komplementbyggnader är 20% av fastighetsarean,
dock ej mer än sammanlagt 250 kvm.
Minsta tillåtna storlek på bostadsfastighet är 800 kvm.
Bostadsfastighet får bebyggas med högst en
huvudbyggnad, samt en eller flera tillhörande
komplementbyggnader.

Placering och utformning
Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från
fastighetegräns, om inte annat anges.
Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter
från fastighetegräns alternativt får sambyggas i fastig-
hetsgräns, om inte annat anges.
Högsta byggnadshöjd är 4,4 meter för huvudbyggnad
och 3,0 för komplementbyggnad.
Genom beviljade bygglov uppförda byggnader som vid
planens lagakraftträdande strider mot placerings- och
utformningsbestämmelser ska bedömas som plan-
enliga. Vid om- och tillbyggnader av dessa, samt åter-
uppgygnad ska dock detalplanens bestämmelser
tillämpas.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Genomförandetid
Genomförandetiden är fem år efter den dag planen
vinner laga kraft.
Information
Planen ligger inom vattenskyddsområde från Öresjö.
Skyddsföreskrifter finns upprättade.
Planavgift debiteras vid bygglov.

UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER
Följande planbestämmelser i underliggande
byggnadsplaner P454 och P491 upphävs:
§ 1 Inledande bestämmelser: Mom. 1. Inom
byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad,
vars användande påkallar anläggandet av annan
avloppsledning än som må kunna tillåtas enligt
bestämmelserna i § 1 av den för planområdet
gällande hälsöversiktningen.
Mom. 2. Bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan
ska äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt
angivits.
§ 5 Tomtplats storlek: A med F betecknat område må
inom samma kvarter ej bildas flera tomplatser än vad
å byggnadsplanekartan illustrationsvis
angivits.
§ 6 Byggnads läge: A med B betecknat område skola
bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5
byggnadsstadgan äga tillämpning.
§ 7 Del av tomplats som får bebyggas och antal
byggnader å tomplats: Mom. 1. A tomplats som
omfattar med F (fristående hus) betecknat område får
huvudbyggnad och uthus icke upptaga större yta än
sammanlagt 80 kvm. Uthus eller annan friliggande
gårdsbebyggelse får till sin areal ej överstiga 20 kvm
för varje tomplats.

Mom. 2 A tomplats som omfattar med F betecknat
område får endast en huvudbyggnad jämte
erforderliga gårdsbyggnader uppföras, de senare ej
innefattande bostad.

§ 9 Byggnads höjd: A med IV betecknat område får
huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,4
meter. Uthus får icke uppföras till större höjd än 3
meter.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN
ÖVER ETT OMRÅDE Å
PÅTORP 1', 52, 53, 54, 59 och 69
UTI FRISTADS SOCKEN OCH KOMMUN
ÄLVSBOGERS LÄN
UPPRÄTTAD ÅR 1957 AV
Gustaf Strömbom
DISTRIKTS-LANTMÄTARE

Grundkartan upprättad åren 1956-57 av
distriktslantmätaren Gustaf Strömbom.

BETECKNINGAR
Till grundkartan

--- fastighetegräns
□ gränspunkt
- - - befintlig väg
○ polygonpunkt
□ befintligt boningshus
□ befintligt uthus
--- staket
--- gräns för mosse
--- bäck
--- höjdkurvor
--- ågestrand

Till planförslaget

--- gräns för byggnadsplaneområdet
--- områdegräns
--- bestämmelsegräns
--- gränser, ej avsedda att fastställas
□ allmän plats, gata
□ allmän plats, park
□ område för bostadsändamål, fristående hus
□ område, som ej får bebyggas
□ förslaget läge för nybyggnad
IV antal våningar jämte vindinredning
V vattenområde

Genom lagakraftvunnet beslut denna
dag har länstyrelsen fastställt
detta förslag; betygat Vänersborg
i landkönslistet den 2 september 1958.
På tjänstens vägnar
Åke Paulsson

Kartans tillhörighet med förbehåll för
Styrelsens beslut den 26 juni 1959.
G. Lundberg



BORÅS STAD			
Ändring genom tillägg av Detalplaner för		Laga kraft	
Fristad, Byggnadsplan för Påtorp 1:1 m.fl. och Byggnadsplan för Kvarbo 2:1 Borås Stad, Västra Götalands län		Beslutsdatum Samråd 2018-03-13	Inst. DEL.
		Granskning 2018-09-27	SBN
Ändring upprättad 2019-01-14		Antagande 2019-01-24	SBN
Michaela Kleman Plan- och bygglovschef	Job van Eldijk Plankonsult, Ramboll	Laga kraft 2019-02-21	SBN
		1490K-P1278	

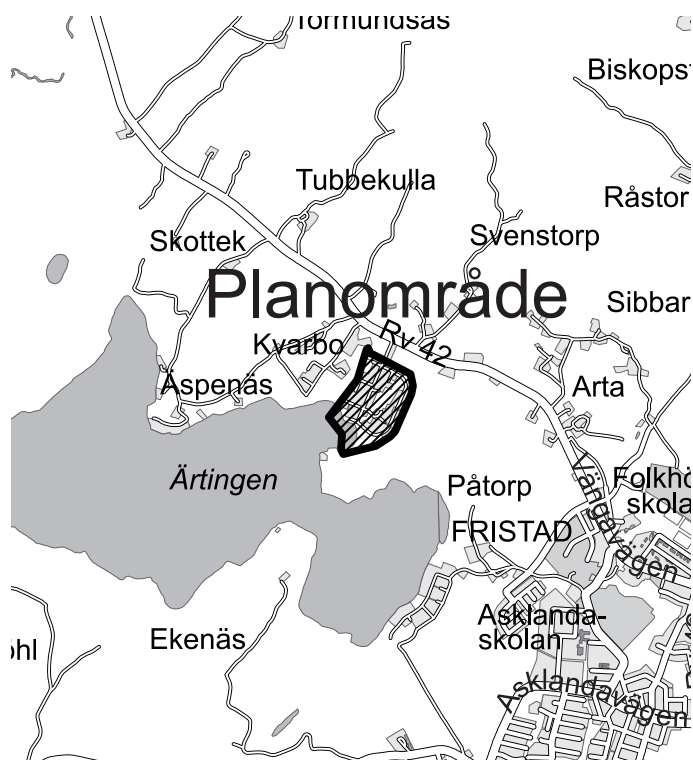


Plan- beskrivning

Ändring genom tillägg av Detaljplaner för
Fristad, Byggnadsplan för Påtorp 1:1 m.fl.
och Byggnadsplan för Kvarbo 2:1,
Borås Stad.

Laga kraft

1490K-P1278



Sammanfattning

Ändringen omfattar byggnadsplanerna P454 från 1958 respektive P491 från 1961. Planområdet är beläget vid Kvarbo, ca 3 km väster om Fristad, mellan sjön Ärtingen och riksväg 42. Ärtingen är kommunens reservvattentäkt och befintligt fritidshusområde behöver VA-saneras. Nya ledningar för vatten och avlopp anläggs mellan planområdet och Fristad. Alla befintliga hus ges byggrätter för åretrunt-standard i och med planändringen.

Innehåll

Planbeskrivning 4

1. Inledning	4
2. Bebyggelse	5
3. Gator och trafik	6
4. Teknisk försörjning	6
5. Mark	7
6. Vatten	7
7. Sociala perspektiv	8
8. Störningar på platsen	9
9. Planbestämmelser	10
10. Övergripande beslut	11
11. Konsekvenser	14
12. Planens genomförande	14
13. Administrativa frågor	15

Planbeskrivning

Ändring genom tillägg av Detaljplaner för Fristad, Byggnadsplan för Påtorp 1:1 m.fl. och Byggnadsplan för Kvarbo 2:1, Borås Stad.
Laga kraft den 21 februari 2019.

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med aktuell ändring är att utöka befintliga byggrätter, för att möjliggöra åretruntboende i samband med VA-sanering av Kvarbo Sommarstad.

Planområde

Planområdet är beläget i Kvarbo, ca 3 km väster om Fristad centrum, norr om sjön Ärtingen och söder om riksväg 42. Planområdet omfattar ca 19 ha och all mark är privatägd.

Gällande detaljplan

Ändringen omfattar två byggnadsplaner, P 454 från 1958 respektive P 491 från 1961.

Byggnadsplan P 454

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde, omfattande delar av Påtorp 1:1 och 1:59 samt fastigheterna Påtorp 1:52-1:54 och 1:69 i Fristads socken och kommun, Älvsborgs län. Planområdet är beläget vid sjön Ärtingen och gränsar i väster mot Kvarbo 2:1, i norr mot Arta Ödegården 3:16 och 3:26 samt i öster och söder mot Påtorp 1:1, 1:58 och 1:59. Planområdet omfattar ca 13 ha och består av skogsmark på morän- och sandjord och bildar en jämn sluttning ned mot sjön Ärtingen.

Byggnadsplan P 491

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde, omfattande del av Kvarbo 2:1 jämte avstyckade fastigheterna Kvarbo 2:2- 2:13 m.fl. i Fristads socken och kommun, Älvsborgs län. Planområdet är beläget vid sjön Ärtingen och gränsar i norr mot Arta Ödegården 3:36, i väster mot Påtorp 1:2, i söder mot sjön Ärtingen och i öster mot ett område av Påtorp 1:1. Planområdet omfattar ca 6 ha och består av skogsmark och ett mindre område betesäng på morän- och sandjord och bildar en jämn sluttning mot sjön Ärtingen.

Ovanstående byggnadsplaner upphör att gälla, när ändringarna vinner laga kraft. Försättningsvis kommer de båda områdena att refereras till som ”planområdet” alternativt ”planförslaget”.

Kommunala beslut

2007-10-26 godkändes *Planprogrammet för Hästhagen-Kvarbo, Kullasand och Hovalida* av Kommunfullmäktige. Byggnadsnämnden uppdrogs att omedelbart påbörja detaljplanarbetet för respektive område och 2007-11-15 gav Byggnadsnämnden Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppgift att upprätta en ny detaljplan för området.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-03-18 att sända ut planen på samråd. Planförslaget innebar att befintliga fritidshus får större byggrätter och nya villatomter tillskapas. Då planförslaget var ute på samråd inkom synpunkter mot att befintliga fastighetsägare skulle tvingas betala för utbyggnad av gatenätet till kommunal standard. Flertalet fastighetsägare ansåg att kostnaderna för VA-anslutning och gatorna vida översteg vad som var ekonomisk rimligt att investera i fastigheterna.

Diskussioner pågick gällande huvudmannaskap och fick till följd att detaljplanprocessen stannade av och planarbetet låg vilande fram till 2013-09-23, då Kommunstyrelsen lämnade ett yttrande för ärendet. I yttrandet beskrivs att Kommunstyrelsen delar nämndens uppfattning gällande att enskilt huvudmannaskap är en godtagbar lösning i detta fall. Vidare framkom det dock under samrådet att planförslaget i övrigt inte var tillräckligt förankrat inom kommunens egen organisation, att genomförandefrågorna inte var tillräckligt utredda och arbetet stannade därför av.

2017-08-24 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att godkänna att det gamla uppdraget avslutades och gav förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra större byggrätter för befintliga fastigheter när VA-saneringen är utförd. Det nya planuppdraget inkluderar inte tillskapandet av nya byggrätter. Parallellt med ändringen av detaljplanen pågår en VA-saneringsplan för området.

Den 2018-03-13 PI 2018-000004 beslutade plan- och bygglovschefen via delegation att sända detaljplanen på samråd. Samråd avseende planförslag upprättat den 13 mars 2018 har ägt rum under 14 mars – 13 april 2018.

Den 2018-09-27 SBN 2018-000230 beslutande samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen och skicka detaljplanen för granskning. Granskningstiden pågick från den 10 oktober - 7 november 2018.

2019-01-24 antog Samhällsbyggnadsnämnden detaljplanen i beslut §23. Planen fick laga kraft 2019-02-21.



Miljöbilder från planområdet.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Inom aktuellt planområde finns 70 bostadshus som ligger ordnade utmed gatunätet. Flertalet av husen är av sommarstugestandard och relativt små.

Ny bebyggelse

Aktuellt planförslag tillskapar inte fler byggrätter, utan möjliggör endast större byggrätter för befintliga fastigheter.

I gällande plan får varje fastighet bebyggas med ett bostadshus och en eller flera komplementbyggnader om sammanlagt maximalt 80 kvm, varav komplementbyggnader får vara maximalt 20 kvm. Denna bestämmelse upphävs i samband med planändringen och istället tillkommer en bestämmelse om en exploateringsgrad av 20 % av fastighetsarean dock ej mer än sammanlagt 250 kvm, vilket bedöms som rimligt med tanke på områdets småskaliga och grönskande karaktär.

Fastigheterna inom området regleras till minst 800 kvadratmeter.

Arbetsplatser

Planen medger endast bostäder och kommer troligen inte att tillskapa några fler arbetsplatser i området.

Service

Både offentlig och kommersiell service finns i Fristad centrum, ca 3 km öster om planområdet. Bland annat finns där ett flertal skolor och förskolor, vårdcentral, folktandvård, barn- och mödravård, bibliotek samt mataffär.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet bedöms som god. Fastigheterna inom planområdet nås via gator med svag till måttlig lutning.

Alla nya byggnader ska vara tillgängliga för funktionsnedsatta personer, dels mellan parkeringsplats och entré samt inne i byggnaderna. Nybyggnation ska vara i enlighet med Borås Stads *Program för tillgänglighet, delaktighet och jämlikhet för personer med funktionsnedsättning*, fastställt i februari 2009 av Kommunfullmäktige.

3. Gator och trafik

Gatunät

I dag nås planområdet från riksväg 42 via en infart. Befintligt gatunät har en låg standard och består i huvudsak av relativt

smala grusvägar med små möjligheter att vända eller mötas. Enligt gällande detaljplaner (från 1959 och 1961) anger planförslaget en gatubredd på sju meter.

Riksväg 42 omfattas av Väglagen 47§, vilket innebär att ny bebyggelse inte får uppföras inom 30 meter från vägområdet. Ingen ny bebyggelse planeras inom det byggnadsfria området.

Gång- och cykeltrafik

Inga nya gång- och cykelvägar anläggs inom planområdet. Både i kommunens cykelplan och i Trafikverkets åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för riksväg 42 Kvarbo-Sjöbo, gällande för sträckan Påtorp-Fristad föreslås byggnation av ny gång- och cykelbana till planområdet från Fristad, som dock ligger längre fram i tiden.

Kollektivtrafik

Busslinjen (582) mellan Borås och Vårgårda trafikerar riksväg 42 förbi planområdet med drygt tio bussturer i vardera riktningen varje vardag. Busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet.

Parkering

Parkering för boende i området förutsätts ske på kvartersmark. I gällande byggnadsplan finns plats avsatt för en parkeringsplats vid badplatsen nedanför Årtingevägen. Förutsättningarna för gästparkering förändras inte i och med aktuellt planförslag.

Övergripande trafikfrågor

För att lösa de övergripande frågorna kopplad till trafiksystemet har Borås Stad tillsammans med Trafikverket arbetat med åtgärdsvalsstudien (ÅVS) Noden Borås. Åtgärdsvalsstudien Noden Borås tar hänsyn till stadens utveckling och förväntade trafikökning i ett övergripande perspektiv, och tar upp behovet av åtgärder i trafiksystemet för att hantera en växande befolkning.

Borås Stad arbetar just nu med en trafikplan. Trafikplanen tar bland annat avstamp i Borås Stads översiktsplan och det som ÅVS Noden Borås kommit fram till. Trafikplanen ska på ett mer detaljerat sätt presentera åtgärder och tidplan för genomförande.

Angöring och utfarter

Angöring till respektive fastighet samt befintlig in/utfart till riksväg 42 påverkas inte vid ett genomförande av planförslaget. På sikt är tanken att samförlägga utfarterna till Kvarbo och Hästhagen. Åtgärden finns med i Trafikverkets åtgärdsvalsstudie (ÅVS).

Riksintressen

Riksväg 42, strax norr om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer (MB 3 kap 8 §). Riksintresset för kommunikationer innebär att vägen ska skyddas mot åtgärder som kan hindra eller försvåra utnyttjandet av vägen som kommunikationsled. Planförslaget förväntas inte påverka riksintresset negativt.

Inga andra riksintressen berör planområdet.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Aktuellt planområde har, tillsammans med Hästhagen som är ett glesbyggt område i väster, varit ute på samråd under 2011. I det planarbetet genomfördes en VA-utredning av Borås Energi och Miljö AB och sammanfattas nedan.

Området är idag inte anslutet till den kommunala allmänna VA-anläggningen. Befintliga bostäder har enskilda eller gemensamma vattentäkter och avloppsanläggningar. Området är av Miljönämnden klassat som ett saneringsområde d.v.s. miljöpåverkan från avloppsvatten ska minskas. Vatten och avloppsledningar byggs ut i befintligt bostadsområde.

Överföringsledningar för vatten och avlopp byggs ut mellan planområdet och befintliga VA-ledningar i Fristad.

Dagvatten

Dagvatten tas om hand i kommunala ledningar som byggs i samband med VA-saneringen. En dagvattenutredning upprättas i samband med VA-saneringsplanen.

Värme

Fjärrvärme finns inte i området.

El, tele och fiber

Området har tillgång till el- och telenätet. Ett flertal luftburna elledningar finns i planområdet. Några av dessa kan behöva förläggas i mark. Ledningar för fiber planeras att läggas ner i samband med VA-utbyggnaden.

Avfall

För att få bra arbetsmiljö, säkerhet och tillgänglighet vid avfallshämtning bör anvisningarna i "Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen" samt Boverkets vägledningshandbok "Avfallshantering - tillgänglig, säker och estetisk" följas. Hushållssopor hämtas av Borås Energi och Miljö AB. För annat avfall än hushållsavfall finns en återvinningscentral och ett flertal återvinningsstationer i Fristad.

5. Mark

Natur och vegetation

Planområdet sluttar från ca + 171 i nordost till ca + 153 meter över stadens nollplan, vid sjön i sydväst. Planområdets centrala del är obebyggt med skogspartier som domineras av gran med inslag av enstaka lövträd som björk och asp. Områdets bebyggda delar har relativt stora tomter med uppvuxna trädgårdar och mycket natur. Strandremsan är delvis bevuxen med tall och al och innehåller en badstrand nedanför Ärtungevägen. Flera stigar finns genom området och i dess direkta närhet, både utmed strandkanten och genom skogspartierna.

Norr om planområdet finns ett större område med ett typiskt skifteslandskap med raka vällagda stenmurar som avgränsar åkrarna, vilka avbryts av betade glesa björkdungar. Området är en av länets kvarvarande ljungedar och ligger dessutom i naturlig anslutning till dagens odlingslandskap. Vegetationen är karaktäristisk med ljung, slättegubbe, svinrot, backtimjan och nattviol. Området bedöms ha klass II - mycket högt naturvärde.

Utmed Ärtungevägen, strax norr om planområdet, finns en ekhage med ogödslad flora och är av betydelse för landskapsbildningen med stenmurar och död, stående ved. Fällmossa förekommer på ekarna och i fältskiktet finns liljekonvalj. Området bedöms ha klass III – högt naturvärde.

Ovan beskrivna områden anses inte beröras av aktuellt planförslag.

Rekreation och kulturlandskap

Med stora tomter och mycket natur i och runt planområdet finns gott om plats för lek och rekreation. Sjön Ärtungen används både för bad, fiske och båturer. Badplats finns nedanför Ärtungevägen.

Grönområdesplan

Planområdet pekas inte ut som särskilt värdefullt i kommunens Grönområdesplan.

Geoteknik och Radon

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta utgörs planområdet till största del av sandig morän. I planområdets sydöstra del återfinns ett litet område med urberg samt kärrtorv. Då planförslaget endast medger en utökning av befintliga byggrätter görs bedömningen att vidare utredning gällande områdets geoteknik inte är nödvändig.

Utifrån terrängens beskaffenhet, information från jordartskartan samt pågående användning av området görs

bedömningen att det inte föreligger någon risk för skred inom utpekat område. Vidare bedömning av grundläggning av bebyggelse görs i samband med bygglovsskedet.

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde avseende radon.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga indikationer på att marken skulle vara förorenad.

6. Vatten

En mindre del av planområdet i sydväst utgörs av vattenområde. Ärtungen är en oligotrof (näringsfattig) sjö men med tendenser till näringspåverkan. Dessa förhållanden märks i synnerhet vid bäckutflödena där undervattensfloran kan bli övertäckt med trådformade grönalger. Stränderna kantas av mindre vassruggar och förhållandevis smala och glesa vassbälten. De förhållandevis sparsamma näckrosbestånden tyder också på näringsfattiga förhållanden. Ärtungens botten har ett omfattande bestånd av undervattensväxter, vilka i vissa fall kan täcka botten helt. Styvt braxengräs förekommer även som sparsamt inslag i bottenvegetationen. Sjöns botaniskt mest intressanta inslag är kransalgen *Chara vulgaris*, trådnate och vattenmöja. Närvaron av kransalger och ett relativt stort antal vattenväxter tyder på goda biologiska förhållanden och vatten med god kvalitet.

Ärtungen omges i huvudsak av skogsmark. Sjöns strandlinje är till övervägande delar relativt tvär och består av stenblock eller berg. Vid Vådallsbergen i nordväst finns branta klippor ner i sjön. Små områden med odlingslandskap finns vid Ekenäs och Aspenäs. Ärtungen har en ordinär fiskfauna med mört, abborre, gädda, sutare, regnbåge, sik och siklöja. Uppgifter om insjööring finns också. Fågelfaunan är relativt sparsam. Storlom och skäggdopping har noterats, men det är osäkert om arterna häckar. Häger har skådats vid flera tillfällen liksom ormvärk. Sjön är en av kommunens reservvattentäkter.

Strandskydd

I de befintliga byggnadsplanerna ingår delar av Ärtungen som vattenområden. För att reglera användningen av Ärtungen och säkra det allmänna intresset, att ha fritt tillträde till strand och vatten bibehålls planbestämmelsen om vattenområde och en ny planbestämmelse läggs till som lyder att endast en gemensam brygga får anordnas, längs med strandremsan.

Översvämningsrisk

Inom planområdet finns en minimal översvämningsrisk, då inget nytt utlopp skapas när vatten och avlopp byggs i samband med detaljplaneändringens genomförande.

Borås Stad ansökte 2002 om tillstånd för att få bortleda råvatten från sjön Årtingen vid Fristad för kommunal vattenförsörjning m.m. Domslut från miljödomstolen resulterade i tillstånd att bygga om befintlig dammanläggning i Munkån vid utloppet ur sjön Årtingen och med denna reglera vattenståndet i sjön. Kommunen har vattenrättslig rådighet för att utföra verksamheten enligt 2 kap. 4 § 2 p lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Enligt Miljödomstolens dom 2002-11-07 har Borås Stad tillstånd att reglera vattenståndet i sjön där högsta nivån är +152,2 och lägsta nivån får vara +151,1.

De dagvattenledningar som planeras byggas, ska fördröjas i magasin och därefter mynna ut i befintlig naturlig sankmark. Sankmarken finns i den långsluttande slänten mot Årtingen och är obebyggd. Även mindre utlopp planeras byggas och erosionsskyddas med fördröjning och ska inte ha någon direkt anslutning till någon recipient. Den hårdgjorda ytan inom planområdet består i huvudsak av tak då gatorna består av grus. Det är därmed viktigt att försöka bevara grusgatorna för att på så sätt fördröja och undvika ett snabbare vattenflöde mot sjön.

Miljökvalitetsnormer

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

Grundvattnets kvalitet

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. De områden som klassificeras är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning idag eller för framtida vattenförsörjning. De begrepp som används för att beskriva grundvattnet inom planområdet är god kvantitativ status och god kemisk status.

Planen ligger inom Vattenskyddsområde från Öresjö och därmed finns restriktioner för vad man får göra inom planområdet. Detta finns som en information på plankartan. Skyddsbestämmelserna för vattentäkten ska följas och därmed påverkas inte miljökvalitetsnormerna.

Ytvattnets kvalitet

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om botten har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är det

samma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativt för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel försurning och utsläpp av övergödande ämnen.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottenbotten. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Miljökvalitetsnormen för ytvatten är god eller hög ekologisk status och god kemisk status.

Årtingen hade i den senaste klassningen som gäller 2010-2016 måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Då ändringen är en del i att möjliggöra VA-sanering i området bedöms planförslagets genomförande bidra till att miljökvalitetsnormerna påverkas positivt.

Släckvatten

Då planförslaget inte medger någon ny bostadsbyggnation bedöms åtgärder gällande omhändertagande av släckvatten inte vara aktuella. Vid planens genomförande förändras inte de befintliga förutsättningarna för omhändertagande av släckvatten.

7. Sociala perspektiv

Trygghet

Planförslaget möjliggör att samtliga fastigheter inom planområdet har möjlighet till åretruntboende, det innebär troligen att fler hus kommer att vara bebodda under större delen av året. Det kan skapa en ökad trygghetskänsla, då fler personer bor och rör sig i och kring området.

Identitet

Bebyggelsen uppfördes ursprungligen som sommarhusbebyggelse, men i och med ökade bygghäfter kommer troligtvis områdets identitet förändras och över tid gå mot större hus och fler åretruntboende.

8. Störningar på platsen

Risk

Transporter med farligt gods kan förekomma på riksväg 42. Ingen riskutredning har utförts i samband med detta planarbete.

En riskutredning för ett annat planområde utmed riksväg 42 har däremot utförts och redovisas i en rapport av Bengt Dahlgren 2009-11-10. Utredningen utfördes i samband med planarbetet för Paradis 1:4 m.fl. i Sparsör. Trafikförhåll-

landena skiljer de båda planområdena åt så till vida att det går betydligt färre fordon förbi Påtorp än Sparsör, mindre än hälften så många tunga fordon. Om andelen fordon som transporterar farligt gods är proportionerlig på de båda vägsträckorna bör risken för olyckor vara betydligt mindre utmed planområdet i Påtorp.

Avståndet från planområdet till riksväg 42 är drygt 140 meter. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer anges ett riskhantlingsavstånd på 150 meter från farligt gods-led. Avståndet mellan befintlig bebyggelse och leden bedöms ha god säkerhetsmarginal och några säkerhetsåtgärder bedöms inte vara aktuella.

Planområdet ligger långt från andra farliga verksamheter och andra riskutredningar bedöms inte som nödvändiga.

Buller och vibrationer

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

I det tidigare planarbetet 2011 genomfördes en trafikbullerutredning av ÅF-Infrastructure AB/Ingemansson och finns redovisad i en rapport daterad 2011-02-21. Utredningen

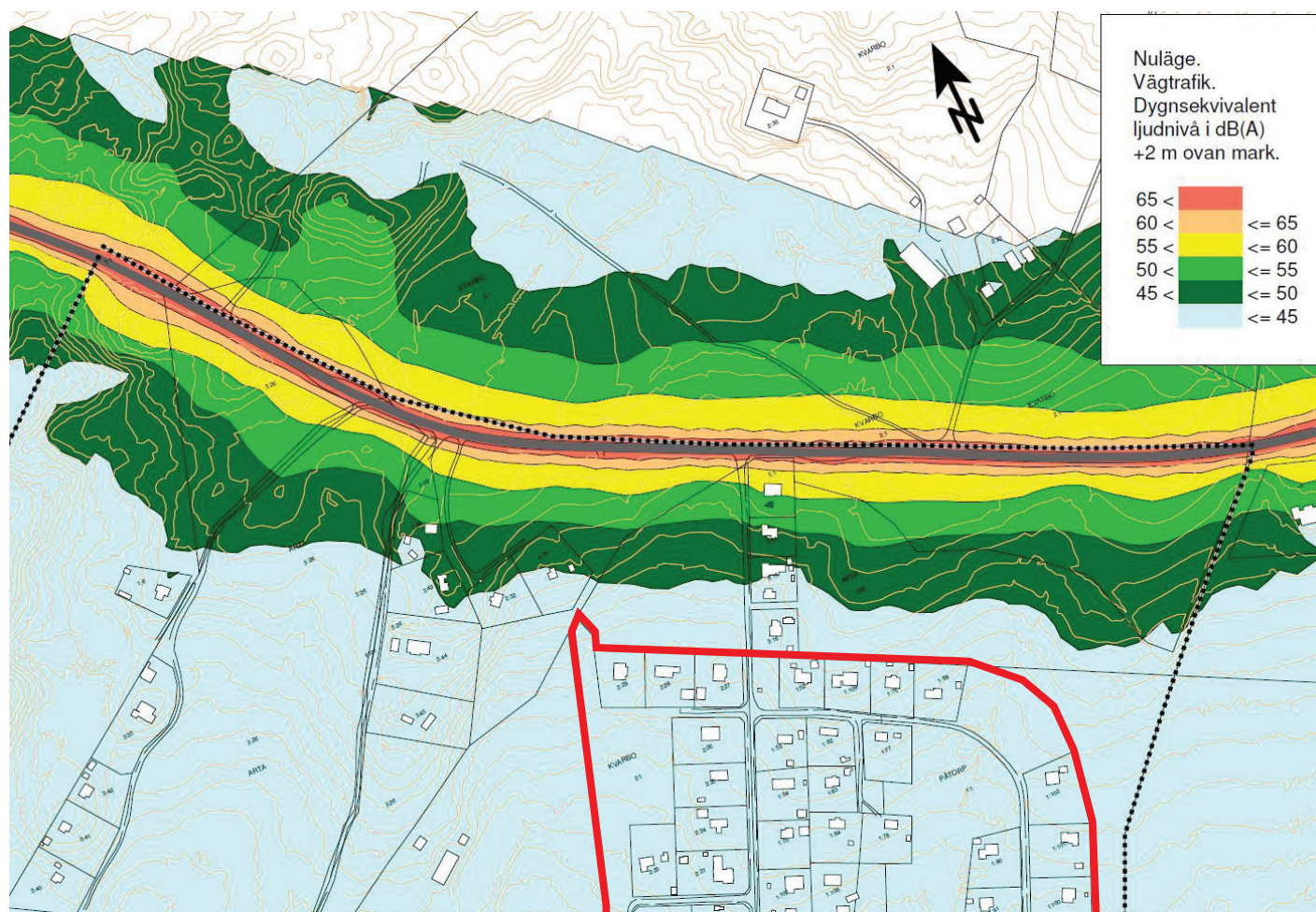
visar dels bullersituationen utifrån trafikräkning år 2010 och dels bullersituationen med en prognostiserad trafikökning om 10 år. Ingen fastighet inom aktuellt planområde berörs av förhöjda bullervärden enligt utredningen, varken i nuläget eller i det beskrivna framtidsscenariot.

Luftkvalitet

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har Regeringen utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

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

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



Nuläge över dygnsekvivalent ljudnivå. Delar av planområdet är ungefärligt utmarkerat med röd linje.

9. Planbestämmelser

De planbestämmelser som ingår i de ursprungliga planhandlingarna, P454 och P491, överförs till aktuell ändringskarta (förutom de som upphävs). Detaljplaneändringen innefattar både upphävande och tillägg av planbestämmelser.

Allmänna platser

Användningen ”allmän plats, gata” visar att gatorna ska ha kvar sin användning. Gatorna har enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen inte är ansvarig för skötsel och underhåll.

Användningen ”allmän plats, park” anger att det naturområde som finns idag inom området även fortsättningsvis kommer att vara allmän plats. Enligt gällande detaljplan P 454 går en bäck genom området och har i planen utlagts som parkstråk, vilket även fortsättningsvis kommer vara park.

Huvudmannaskap allmänna platser

Detaljplanen föreskriver att kommunen inte är huvudman för allmänna platser inom planområdet, se rubrik 12 ”Planens genomförande – Fastighetsrättsliga frågor”.

Områden med beteckningen V är vattenområden.

Kvartersmark

Användningen kvartersmark, område för bostadsändamål, fristående hus (BF), anger att det kvarter som finns idag fortsättningsvis kommer vara kvartersmark. Aktuell planändring innebär dock att befintliga fastigheter får större byggrätter. Förslaget tillskapar således inga nya byggrätter inom planområdet.

Med prickmark betecknat område får ej bebyggas. En ny bestämmelse införs, som för komplementbyggnader medger ett mindre avstånd till fastighetsgräns än som regleras av de med prickmark betecknade områden. Bestämmelsen är dock formulerad på ett sätt att den inte gäller inom de med prickmark betecknade områdena.

Inom områden med beteckningen Iv får byggnader uppföras med högst en våning, samt inredd vind.

Nya planbestämmelser

Följande planbestämmelser föreslås läggas till i underliggande byggnadsplaner P454 och P491. Bestämmelserna gäller för hela planområdet.

- » Användning av allmän plats: Inom allmän plats, park och gata får mindre tekniska anläggningar uppföras.
- » Användning av vattenområde: V₁ - Endast en gemensam brygga får anordnas.

- » Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och komplementbyggnader är 20% av fastighetsarean, dock ej mer än sammanlagt 250 kvm.
- » Minsta tillåtna storlek på bostadsfastighet är 800 kvm.
- » Bostadsfastighet får bebyggas med högst en huvudbyggnad, samt en eller flera tillhörande komplementbyggnader.
- » Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, om inte annat anges.
- » Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns alternativt får sambyggas i fastighetsgräns, om inte annat anges.
- » Högsta byggnadshöjd är 4,4 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad.
- » Genom beviljade bygglov uppförda byggnader som vid planens lagakraftträdande strider mot placerings- och utformningsbestämmelser ska bedömas som planenliga. Vid om- och tillbyggnader av dessa, samt återuppbyggnad, ska dock detaljplanens bestämmelser tillämpas.

Upphävda planbestämmelser

Följande planbestämmelser i underliggande byggnadsplaner P454 och P491 upphävs:

§ 1 Inledande bestämmelser: Mom. 1. Inom byggnadsplanområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av annan avloppsledning än som må kunna tillåtas enligt bestämmelserna i § 1 av den för planområdet gällande hälsovårdsordningen.

Mom. 2. Bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan skola äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt anges.

§ 5 Tomtplats storlek: Å med F betecknat område må inom samma kvarter ej bildas flera tomtplatser än vad å byggnadsplanekartan illustrationsvis angivits.

§ 6 Byggnads läge: Å med B betecknat område skola bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.

§ 7 Del av tomtplats som får bebyggas och antal byggnader å tomtplats: Mom. 1. Å tomtplats som omfattar med F (fristående hus) betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke upptaga större yta än sammantaget 80 kvm. Uthus eller annan friliggande gårdsbebyggelse får till sin areal ej överstiga 20 kvm för varje tomtplats.

Mom. 2 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras, de senare ej innehållande bostad.

§ 9 Byggnads höjd: Å med Iv betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter. Uthus får icke uppföras till större höjd än 3 meter.

Gällande detaljplaner beskriver att områden är avsedda till bebyggelse för endast fritidsändamål. Denna beskrivning upphävs vid detaljplaneändring.

10. Övergripande beslut

Vision 2025

Borås 2025 är visionen om det framtida, önskade Borås, antagen under hösten år 2012. Planförslaget bidrar framförallt till att nå målområdet *Ekologisk hållbarhet lokalt och globalt*, då planen tas fram som en förutsättning för att VA-sanering ska kunna ske inom planområdet.

Översiktlig planering

Översiktsplan för Borås, antagen 12 april 2018, visar hur kommunen ska utvecklas för att skapa en attraktiv och hållbar kommun. Planen pekar ut en övergripande riktning för bebyggelse, infrastruktur, naturområden, handel, arbetsplatser med mera. Fem målområden föreslås vilka ligger till grund för de strategier och principer för samhällsplanering i kommunen som anges i ÖP: en tät, sammanhållen och blandad bebyggelse, infrastruktur som hanterar tillväxten, god livsmiljö och ett enkelt vardags liv, närhet till stadspuls, natur och landsbygdens lugn samt regioncentrum med nationell och internationell koppling.

ÖP anger som riktlinje att i områden som är föremål för utbyggnad av kommunalt VA, ska nybyggnation tillåtas endast om det gynnar en kostnadseffektiv utbyggnad av VA-nätet. Även dagvatten ska vara en integrerad del det kommunala verksamhetsområdet.

Det anges i ÖP att reservvatten kan ledas från Ärtingen till Sjöbo vattenverk, att Ärtingen har ett gällande skyddsområde samt att råvatten kan behövas tas från Ärtingen för vattenförsörjning på längre sikt.

Aktuellt planförslag medger inga nya byggrätter, men kommer sannolikt innebära att fler personer bor i området året runt. Planförslaget bedöms stämma överens med intentionerna och riktlinjerna som har definierats i Översiktsplan för Borås.

Strategisk plan

Kommunstyrelsen antog 2001 ”Strategi för utveckling av fritidshusområden i Borås samt förslag till framtida nya områden för attraktivt boende”. För två områden i Fristad kommun del, Hästhagen-Kvarbo och Kullasand, innebär strategin att en förstudie (program) skulle tas fram och där frågan om helårsboende skulle prövas.

Planprogram

Ett planprogram för Hästhagen-Kvarbo, Kullasand och Hovalida upprättades 2005. Områdena var och är i behov av VA-sanering och ska på sikt kunna anslutas till kommunens VA-nät. Syftet med programmet var att studera lämpligheten och konsekvenserna av ökat åretruntboende i respektive områden. Kommunstyrelsen godkände programmet 2007 och uppdrog till Byggnadsnämnden att omedelbart påbörja detaljplanearbetet i syfte att underlätta åretruntboende i området.

Miljömål

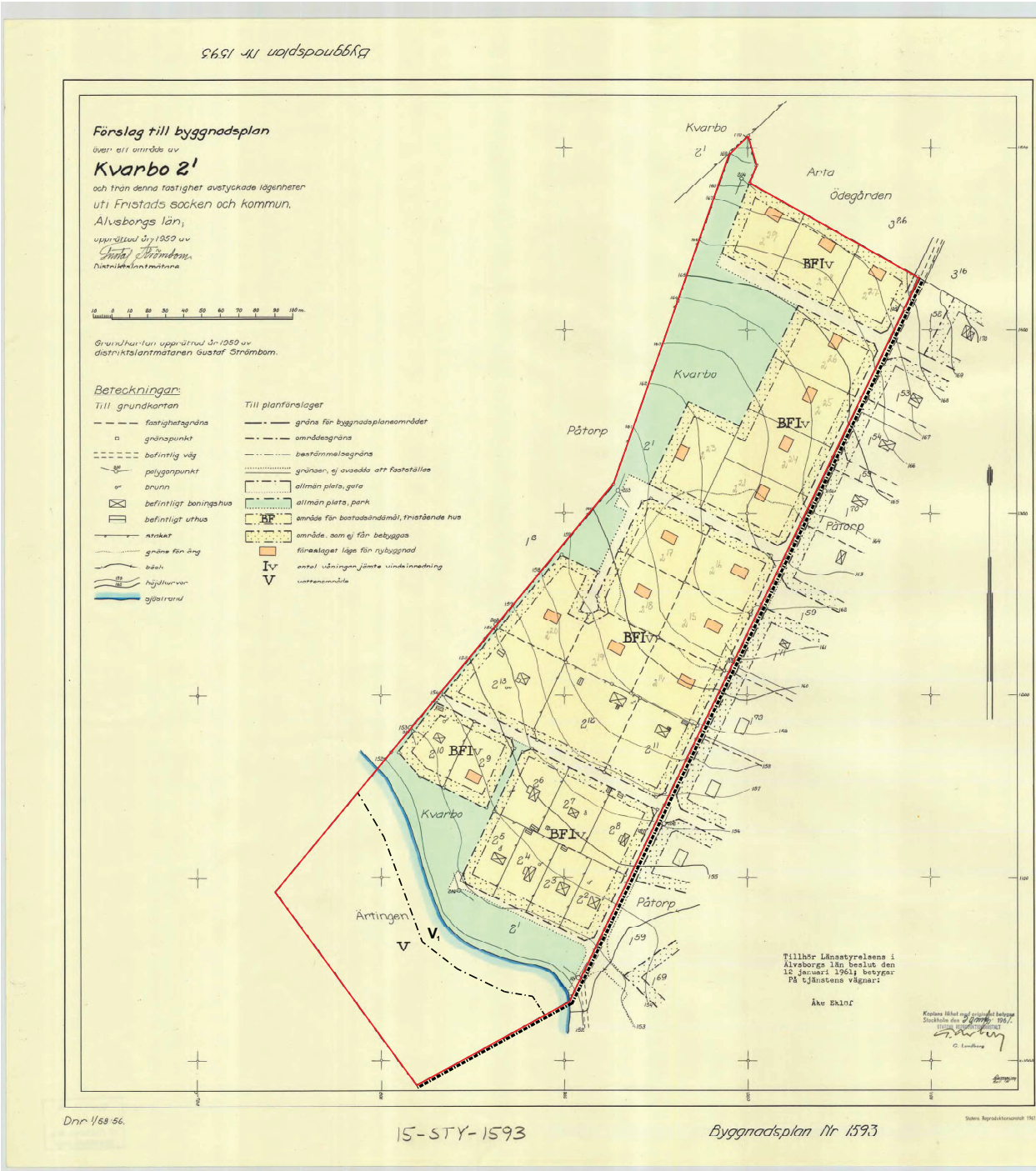
Sverige har sedan slutet av 1990-talet arbetat för att nå 16 nationella miljö kvalitetsmål. För att nå målen har regeringen beslutat om etappmål, vilka ska vara steg på vägen för att nå de övergripande sexton målen.

Aktuellt planförslag berör främst följande nationella miljömål:

- » *God bebyggd miljö* beskriver att den byggda miljön ska skapas i harmoni med naturen och ge en god livsmiljö. Planområdet tillhandahåller grön- och vattenområden av hög kvalitet, vilket ger goda möjligheter för en god livsmiljö för boende och besökare.
- » *Levande sjöar och vattendrag* ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljö värden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas. I och med VA-saneringen förbättras vattenkvaliteten i Ärtingen.

Kommunerna har en viktig roll i miljömålsarbetet, som innebär att översätta nationella och regionala mål till lokala mål och åtgärder. Borås Stad har valt att arbeta med att nå de nationella miljö kvalitetsmålen i fyra prioriterade områden. Områdena är *Hållbara perspektiv*, *Hållbar samhällsplanering*, *Fossilbränslefritt och energieffektivt Borås* samt *Hållbar natur*. Kommunen verkar för att skapa ett hållbart samhälle. I det hållbara samhället tas hänsyn till villkor för en god miljö, vilka behov vi människor har och att de resurser som finns är begränsade. Planförslaget ger främst förutsättningar för målen *Hållbar samhällsplanering* och *Hållbar natur* då ändringen är en förutsättning för VA-sanering inom området.

PLANKARTA



Tillägg till och upphävande av
PLANBESTÄMMELSER

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

Denna ändring gäller samtidigt med underliggande byggnadsplaner P 454 (från 1958) respektive P 491 (från 1961). Gällande planbestämmelser överförs till aktuell ändringskarta. Planbestämmelserna uttrycks på samma sätt som de gör i gällande planhandlingar. Detalplaneändringen innefattar både upphävande och tillägg av planbestämmelser.

□ Område för ändring

----- Konnektionslinje mellan de gällande detalplanerna

GÄLLANDE PLANBESTÄMMELSER
Användning av vattenområde

□ V Specialområde: Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

Kvartermark

□ BF Byggnadskvarter: Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Byggnadssätt: Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

□ Mark som inte får bebyggas: Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

IV Våningsantal: Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

NYA PLANBESTÄMMELSER

Gränser

--- Användningsgränser

Användning av allmän plats

Inom allmän plats, park och gata får mindre tekniska anläggningar uppföras.

Användning av vattenområde

□ V Endast en gemensam brygga får anordnas

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och komplementbyggnader är 20% av fastighetsarean, dock ej mer än sammanlagt 250 kvm.

Minsta tillåtna storlek på bostadsfastighet är 800 kvm. Bostadsfastighet får bebyggas med högst en huvudbyggnad, samt en eller flera tillhörande komplementbyggnader.

Placering och utformning

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns, om inte annat anges.

Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fasthetsgräns alternativt får sambyggas i fasthetsgräns, om inte annat anges.

Högsta byggnadshöjd är 4,4 meter för huvudbyggnad och 3,0 för komplementbyggnad.

Genom beviljade bygglov uppförda byggnader som vid planens lagakraftträdande strider mot placerings- och utformningsbestämmelser ska bedömas som plan- enliga. Vid om- och tillbyggnader av dessa, samt åter- uppbyggnad ska dock detalplanens bestämmelser tillämpas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter den dag planen vinner laga kraft.

Information

Planen ligger inom vattenskyddsområde från Öresjö. Skyddsföreskrifter finns upprättade.

Planavgift debiteras vid bygglov.

UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER

Följande planbestämmelser i underliggande byggnadsplaner P454 och P491 upphävs:

§ 1 Inledande bestämmelser: Mom. 1. Inom byggnadsplanområdet får inte uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av annan avloppsledning än som må kunna tillåtas enligt bestämmelserna i § 1 av den för planområdet gällande hälsovårdsordningen.
Mom. 2. Bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan ska äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt anges.

§ 5 Tomtplats storlek: Å med F betecknat område må inom samma kvarter ej bildas flera tomtplats än vad å byggnadsplanekarten illustrationsvis angivits.

§ 6 Byggnads läge: Å med B betecknat område ska bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.

§ 7 Del av tomplats som får bebyggas och antal byggnader å tomplats: Mom. 1. Å tomplats som omfattar med F (fristående hus) betecknat område får huvudbyggnad och uthus icke upptaga större yta än sammanslaget 80 kvm. Uthus eller annan friliggande gårdsbebyggelse får till sin areal ej överstiga 20 kvm för varje tomplats.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN
ÖVER ETT OMRÅDE Å
PÅTORP 1¹, 1⁵², 1⁵³, 1⁵⁴, 1⁵⁹ OCH 1⁶⁹
UTI FRISTADS SOCKEN OCH KOMMUN
ÄLVSBORGS LAN
UPPRÄTTAD ÅR 1957 AV
Gustaf Strömberg
DISTRIKTLANTMÄTARE

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Grundkartan upprättad åren 1956-57 av
distriktslantmätare Gustaf Strömberg.

BETECKNINGAR

Till grundkartan

- fasthetsgränser
- gränspunkt
- befintlig väg
- polygonpunkt
- befintligt bostadshus
- befintligt uthus
- staket
- gräns för moss
- bäck
- höjdhurvar
- sjöstrand

Till planförslaget

- gräns för byggnadsplanområdet
- områdesgräns
- bestämmedelsgräns
- gränser, ej avsedda att fastställas
- allmän plats, gata
- allmän plats, park
- område för bostadsändamål, fristående hus
- område, som ej får bebyggas
- föreslaget läge för nybyggnad
- antall våningar jämte vindsinredning
- vattenområde

Genom lagkraftsvuuet beslut denna
dag har länsstyrelsen fastställt
denna förslag; betygar Vänerbörj
i landstämman den 2 september 1959.
På tjänstens vägnar
Åke Paulsson

Kopierad från original
Dokument nr 4346
SÄLLER, BEHOVSBESKRIVNING
År 1959
Å. Paulsson



Mom. 2 A tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gärdsbyggnader uppföras, de senare ej innehållande bostad.

§ 9 Byggnads höjd: A med Iv betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter. Uthus får icke uppföras till större höjd än 3 meter.

BORÅS STAD

Ändring genom tillägg av Detalplaner för

Laga kraft

Fristad, Byggnadsplan för Pårtoip 1:1 m.fl.
och Byggnadsplan för Kvarbo 2:1
Borås Stad, Västra Götalands län

Ändring upprättad 2019-01-14

Michaela Kleman
Plan- och byggschef

Job van Eldijk
Plankonsult, Ramboll

Beslutsdatum	Inst.
Samråd 2018-03-13	DEL
Granskning 2018-09-27	SBN
Antagande 2019-01-24	SBN
Laga kraft 2019-02-21	SBN
1490K-P1278	

11. Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver genomföras.

12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning

Varje fastighetsägare ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark på sin respektive fastighet.

Allmän plats inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och vägar inom området är redan utbyggda. Enskilt huvudmannaskap innebär att ansvar för drift och underhåll för mark utlagd som allmän plats (gata och park) åligger fastighetsägarna inom planområdet och regleras vid lantmäteriförrättning genom bildande av gemensamhetsanläggning, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor. Förutom fastighetsägare som berörs av gemensamhetsanläggningen har även kommunen rätt att ansöka om omprövning av denna. För kostnader gällande omprövning, se rubrik Ekonomi.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten och dagvatten. Se rubrik 4. Teknisk försörjning. Området kommer efter utbyggnad av VA ingå i Borås Energi och Miljö ABs verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för eventuell flytt, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar för el.

Avtal

Inga avtal bedöms vara nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagna åtgärder och beskrivna fastighetskonsekvenser är utformade i enlighet med detaljplanen och uttrycker enbart hur kommunen anser att frågorna bör lösas. Lantmäterimyndigheten prövar eventuella åtgärder enligt reglerna i gällande lag.

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar 73 fastigheter; Borås Kvarbo 2:2-2:5,

Kvarbo 2:6-2:21, Kvarbo 2:23-2:29, Påtorp 1:52-1:54, Påtorp 1:69-1:72, Påtorp 1:74-1:109, vilka utgör fastigheter för bostadsbebyggelse, samt Kvarbo 2:1, Påtorp 1:1 och Påtorp 1:59, vilka i detaljplanen utgörs av allmän plats park. Samtliga fastigheter är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Borås Arta ga:2, bildad vid förrättning enligt Enskilda väglagen, akt 15-FRI-577. Gemensamhetsanläggningen omfattar endast Ärttingevägen och delägande fastigheter är Kvarbo 2:1 och Påtorp 1:1. Ingen av bostadsfastigheterna inom planområdet är enligt fastighetsregistret delägare i gemensamhetsanläggningen. En omprövning av gemensamhetsanläggningen bör därför utföras där en prövning utförs om samtliga vägar och den mark som är utlagd som allmän plats, park, inom planområdet kan ingå i gemensamhetsanläggningen. I omprövningen bör även delägarkretsen utökas till att även omfatta samtliga bostadsfastigheter inom området för anläggningen. Omprövning av gemensamhetsanläggning kan endast utföras av Lantmäterimyndigheten genom en lantmäteriförrättning. För drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen bildas lämpligen en samfällighetsförening.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning anses vara nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändring av respektive detaljplan kommer innebära följande konsekvenser för de fastigheter som är direkt berörda:

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet

- » Byggnadsarean (BYA) ökar till att totalt 20 % av fastighetsarean får bebyggas, dock maximalt 250 kvm BYA. Tidigare tillåtna byggnadsarea enligt detaljplanen var totalt 80 kvm BYA.
- » Minsta fastighetsstorlek regleras till 800 kvm.

Borås Kvarbo 2:1, Påtorp 1:1

- » Tekniska anläggningar får uppföras inom den mark som är planlagd som allmän plats, park och gata.

Borås Påtorp 1:59

- » Tekniska anläggningar får uppföras inom den mark som är planlagd som allmän plats, park och gata.

Borås Kvarbo 2:1, Påtorp 1:1, Påtorp 1:59 och Råstorp 1:2

- » Fastigheterna är berörda genom att de är eller beräknas bli belastade av gemensamhetsanläggningen Borås Arta ga:2. För konsekvenser avseende gemensamhetsanläggningen, se nedan.

Borås Arta ga:2

- » Nya fastigheter kommer troligtvis att tillföras gemensamhetsanläggningen. Anläggningen kan även komma att utökas med nya tillkommande vägar och område detaljplanlagt för allmän plats, park, inom detaljplaneområdet.

Ekonomi

Fastighetsägare till bostadsfastighet inom respektive detaljplaneområde:

Inkomster

Ägare till fastigheter som inom planområdena får ökad byggrätt kan tillgodogöra sig den värdestegring som detta medför för respektive fastighet.

Utgifter

Samtliga bostadsfastigheter förväntas få del i gemensamhetsanläggningen Borås Arta ga:2 i samband med omprövning av denna. Detta medför kostnader för anläggningens utförande, drift och underhåll för respektive fastighetsägare enligt Lantmäterimyndighetens beslut. Kostnad för lantmäteriförrettning för omprövning av gemensamhetsanläggningen kommer att fördelas mellan de fastigheter som har eller får del i gemensamhetsanläggningen enligt beslut som Lantmäterimyndigheten fattar.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp i samband med VA-utbyggnad åligger varje enskild fastighetsägare.

Borås Energi och Miljö AB:

Inkomster

Borås Energi och Miljö AB får intäkter genom anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Utgifter

Borås Energi och Miljö AB får utgifter i samband med utbyggnad av vatten och avlopp.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Utökat förfarande är inte aktuellt för att detaljplanen:

1. är förenlig med översiktsplanen,
2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planavgift

Planavgift enligt taxa tas ut vid prövning av lovärenden.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » Trafikbulerutredning, ÅF-Infrastructure AB/Ingemansson 2011-02-21.
- » VA-utredning, BEM

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Borås Stads Samhällsbyggnadsförvaltning under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar. Plankonsult är Ramboll genom Job van Eldijk, Anna Westergården och Johanna Lennartson. Handläggare från Borås Stad är Jonatan Westlin.

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Job van Eldijk
Plankonsult, Ramboll

Stadsledningskansliet - Markavdelningen

Hanna Rickdorff Lahrin
Mark- och exploateringsingenjör

Anna Olvén
Konsult,
Fastighetskontroll Väst AB

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter att planen har vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

Området berörs inte av någon fastighetsplan.

Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.



BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TEL

033-35 85 00

E-POST

detaljplanering@boras.se

WEBBSIDA

boras.se/detaljplan