



**Remiss:  
Strategier för den långsiktiga  
utvecklingen av Fristad,  
Dalsjöfors, Viskafors och Sandared**

## **Strategier för den långsiktiga utvecklingen av Fristad, Dalsjöfors, Viskafors och Sandared**

### **Tjänstepersoner från följande förvaltningar har deltagit i arbetet:**

Stadsledningskansliet

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Tekniska förvaltningen

Fritids- och folkhälsoförvaltningen

Kulturförvaltningen

Fler?

Andra aktörer som deltagit i arbetet är ordsråden i Fristad, Dalsjöfors, Viskafors och Sandared samt även föreningar, privatpersoner och andra representanter från orterna.

Antagen X månad 20XX

Stadsledningskansliet

Kungsgatan 55

501 80 Borås

**Webbplats:** boras.se

**Illustrationer:** Louise Karlsson om inget annat anges

## Framtidsbild för orterna

Dalsjöfors, Fristad, Sandared och Viskafors, är livskraftiga, attraktiva och hållbara orter med ett brett utbud av bostäder, mötesplatser, service och kollektivtrafik. Kopplingen mellan serviceorterna och dess omkringliggande landsbygds mindre orter är stark och det är smidigt och säkert att ta sig fram till fots, på cykel samt med kollektivtrafik. Orternas attraktivitet och lokala värden är synliga och kända och lockar till sig både invånare och besökare. Markresurser nyttjas på resurseffektivt sätt och orterna utvecklas i samverkan med invånare, föreningsliv och organisationer i orterna. Här lever och verkar människor med olika preferenser, behov och förutsättningar. Värdefulla natur- och rekreationsområden, sjöar och vattendrag bevaras för framtida generationer och är lätta att nå för både besökare och boende i orterna



# Innehåll

1. Bakgrund och syfte	5
2. Processen att fram dokumentet	6
3. Kopplingen till Översiktsplanen	7
4. Övergripande strategier för den långsiktiga utvecklingen av Fristad, Dalsjöfors, Viskafors och Sandared	8
5. Kort info om serviceorternas betydelse och olika förutsättningar	13
6. Fördjupning Fristad	14
7. Fördjupning Dalsjöfors	20
8. Fördjupning Sandared	33
9. Strategisk utveckling av orter i serviceorternas omland	39
10. Fortsatt arbete	41

# 1. Bakgrund och syfte

## Bakgrund till arbetet

Borås kommun står inför en omfattande utbyggnad. I Borås översiktsplan från 2018 framgår det att kommunens befolkning förväntas växa med 30 000 nya invånare till år 2035 vilket skapar ett bostadsbehov på ca 15 000 bostäder i kommunen. Den största delen av dessa förväntas tillkomma i Borås tätort, samt i de fyra orterna Dalsjöfors, Fristad, Sandared och Viskafors som i översiktsplanen pekats ut som så kallade serviceorter. Arbetet med detta dokument startades upp med anledning av att Kommunstyrelsen fick i uppdrag, i Borås Stads budget för 2020, att ta fram utbyggnadsstrategier för kommunens serviceorter med närområde. Detta dokument är ett av flera styrdokument som konkretiserar översiktsplanen och ska ligga till grund för kommande planerings- och genomförandeinsatser. Det är ett underlag för prioriteringar och tydliggör kommunens vilja att Borås ska utvecklas och växa enligt en flerkärnig struktur som utgörs av Borås stad samt de fyra orterna Fristad, Dalsjöfors, Viskafors och Sandared. Det är dock viktigt att poängtera att bebyggelseutveckling även kan ske i orter i serviceorternas omland, dock i mindre skala och utefter de olika orternas unika behov och förutsättningar.

## Så här ska strategin läsas och användas

Dokumentet är inte ett renodlat markanvändningsdokument. Det innehåller dock vägledning om markområden i serviceorterna som bedöms ha värden som är viktiga att ha hänsyn till och markområden som bedöms vara lämpliga att titta vidare på för ny bebyggelse eller någon annan typ av utveckling. De markområden som pekats ut i kartorna är de områden som utifrån detta arbete identifierats som särskilt intressanta för någon typ av utveckling. Det innebär inte nödvändigtvis att övriga områden bedöms vara ointressanta för utveckling. Bedömningar av vad för typ av utveckling som är lämplig i de områden som inte är utpekade i kartorna ska göras utifrån översiktsplanen samt de utvecklingsstrategier som tagits fram inom ramen för arbetet och som finns längre ner i detta dokument.

Dokumentet är inte ett formellt tillägg till översiktsplanen utan ett komplement. Det består av fyra delar. Den första delen är mer generell och utgörs av övergripande strategier och kunskapsunderlag gällande vad som är viktigt för att utveckla en långsiktigt hållbar orsstruktur. Den andra delen är mer platsspecifik och innehåller fördjupningar i de fyra orterna där deras olika förutsättningar och unika behov studeras. Den tredje delen handlar om hur mindre orter i serviceorternas omland kan utvecklas på ett hållbart och attraktivt sätt utefter sina förutsättningar och den fjärde delen handlar om fortsatt arbete och uppföljning.

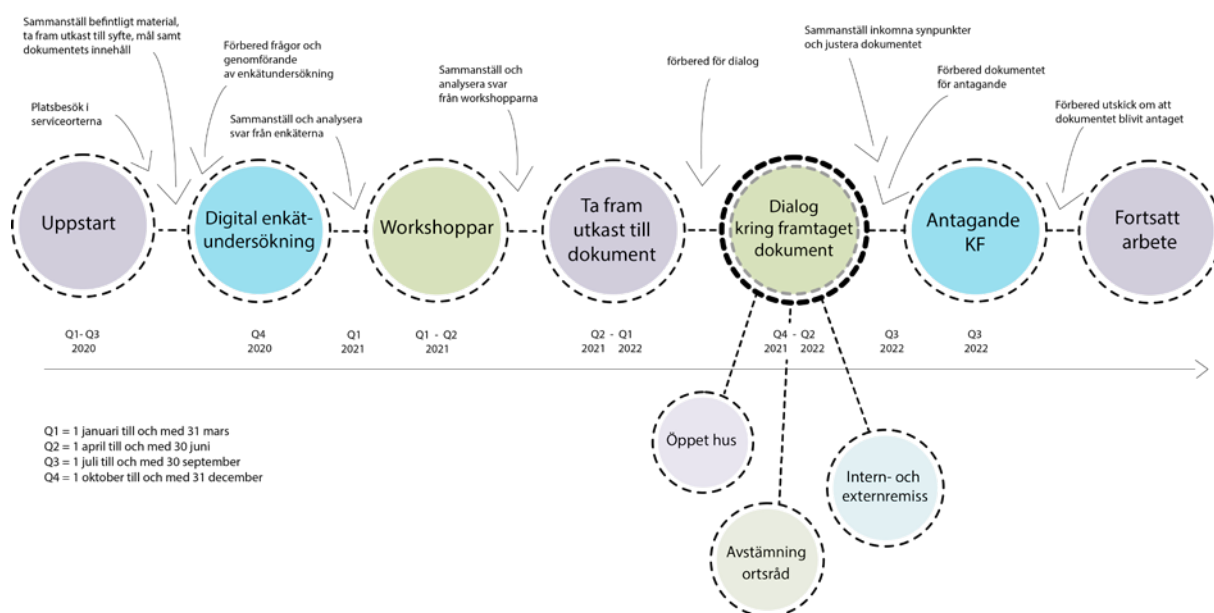
Dokumentet kommunicerar Borås Stads vilja både internt och till omvärlden och ger invånare, näringsliv, föreningar och andra aktörer som också arbetar för serviceorternas utveckling möjlighet att i sin tur fatta långsiktiga beslut som verkar i samma riktning. Dessutom stärker dokumentet översiktsplanens genomförbarhet och underlättar aktualisering och uppföljning av översiktsplanen. För att nå ambitionerna i strategin krävs en uthållig samverkan och ett gemensamt långsiktigt arbete mellan Borås Stad och andra aktörer som på olika sätt jobbar för de fyra orternas utveckling.

## Syfte med arbetet

Syftet med arbetet är att tydliggöra hur Borås Stad och de som bor och verkar i serviceorterna ser på orternas nuläge och framtida utveckling. Syftet är även att studera hur mindre orter i serviceorternas omland kan utvecklas på ett hållbart och attraktivt sätt. Dokumentet ska ligga till grund för framtida prioriteringar och utvecklingsarbete i serviceorterna och dess närområde.



## 2. Processen att fram dokumentet



Processen har till stor del byggts på att hämta in kunskap från invånare i orterna. Samverkan har även skett med föreningar, invånare och andra lokalt engagerade som verkar i orterna samt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Processen inleddes under våren 2020 med en uppstartsfas som bland annat innehöll platsbesök i orterna, genomgång av befintligt underlag, inledande avstämningar med olika förvaltningar samt formulering av ett första utkast till syfte, mål och arbetsprocess. Under hösten 2020 togs sedan ett första utkast till strategier fram.

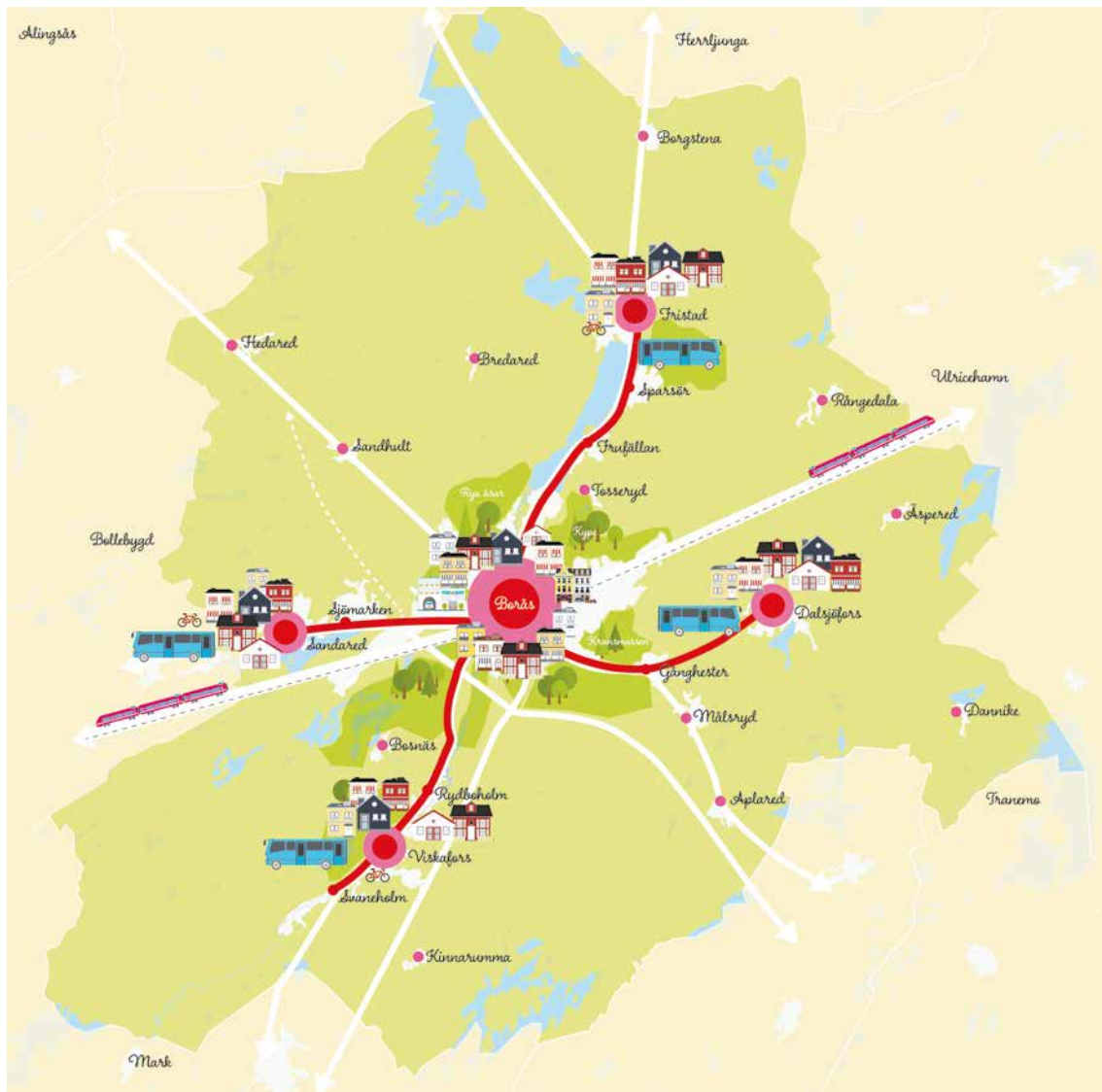
Mellan den 9 november och 20 december 2020 genomfördes digitala enkätundersökningar i Dalsjöfors, Viskafors, och Sandared. Syftet med dessa var att ge invånare i kommunen möjlighet att i ett tidigt skede få tycka till om orternas nuläge och långsiktiga utveckling. I Fristad genomfördes en omfattande enkätundersökning under 2018 och eftersom materialet från den undersökningen var så pass omfattande genomfördes ingen ny enkätundersökning i Fristad. Totalt kom det in över 2 000 svar i alla 4 orterna 808 svar i Dalsjöfors, 372 svar i Viskafors, 452 svar i Sandared och 431 svar i Fristad.

Under våren 2021 genomfördes sex workshops i de fyra orterna där deltagarna tillsammans arbetade vidare med resultatet från enkätundersökningarna. Under workshoparna medverkade representanter från de fyra orterna, representanter från mindre orter och landsbygd i serviceorternas omland samt kommunala tjänstepersoner.

Utifrån resultatet från enkätundersökningarna, de workshoppar som genomförts samt översiktsplanen och andra befintliga styrdokument arbetades det fram ett förslag på generella utvecklingsstrategier, konkreta platser i orterna som bedöms vara viktiga att bevara, platser i behov av utveckling samt platser som är extra intressanta att titta närmare på för ny bebyggelse. En kort studie genomfördes även av hur orternas centrum skulle kunna utvecklas enligt tre olika scenarion.

Under vintern 2021 genomfördes en ny dialog med ordsråden och andra representanter från orterna där de fick möjlighet att titta igenom det material som arbetats fram och tillsammans ge förslag på ändringar. Under vintern 2021 genomfördes även ett internt ”öppet hus” där även kommunala tjänstepersoner fick möjlighet att titta igenom materialet och lämna förslag på ändringar.

### 3. Kopplingen till Översiktsplanen



I Borås kommuns översiktsplan pekas fyra serviceorter ut: Dalsjöfors, Fristad, Sandared och Viskafors. Dessa orter har identifierats utifrån deras folkmängd och serviceutbud och utgör kommunens större tyngdpunkter vad gäller invånare och service vid sidan av staden Borås. Syftet med serviceorterna är att skapa närhet för de som inte bor i Borås centrala delar till vardagsservice, kollektivtrafik, mötesplatser och andra nödvändiga funktioner som gör att vardagslivet utanför staden fungerar. En flerkärnig struktur gör också att kommunens samhällsstruktur blir mer robust och att Borås centrala delar avlastas. För att stärka orterna och den service som finns där i dagsläget behöver orterna växa med fler invånare. Målet som Borås Stad arbetar för i dagsläget är att ca 500 bostäder ska tillkomma i varje serviceort till år 2035. Syftet med att ta fram strategier för den långsiktiga utvecklingen av Fristad, Dalsjöfors, Viskafors och Sandared är att tydliggöra hur detta bör ske med hänsyn till de befintliga värden som finns i orterna.

Under arbetets gång har begreppet ”serviceort” väckt många frågor och funderingar. För flera klingar begreppet negativt och uppfattas som att orterna ska ge service till Borås stad. Vid en uppdatering av översiktsplanen är det relevant att se över om det finns alternativa begrepp som är mer lämpliga att använda. Eventuellt skulle begreppen centralort eller kärnort vara bättre alternativ.

## 4. Övergripande strategier för den långsiktiga utvecklingen av Fristad, Dalsjöfors, Viskafors och Sandared

Dessa strategier har arbetats fram utifrån resultatet från de enkätundersökningar och workshops som genomförts inom ramen för arbetet samt utifrån kommunens översiktsplan och andra befintliga styrdokument. Strategierna ska vara underlag för prioriteringar och ge vägledning i arbetet med den långsiktiga utvecklingen av serviceorterna.

### Fem Strategier

- Synliggör och stärk orternas attraktionskraft och lokala värden
- Utveckla centrumkärnorna i orterna
- Arbeta för mer bostäder, arbetsplatser och service i orterna
- Planera och bygg för tryggare och ökad gång, cykel och kollektivtrafik
- Bevara och stärk natur- och rekreationsområden, sjöar och vattendrag både i och runtom orterna

### Synliggör och stärk orternas attraktionskraft och lokala värden

#### Förtydligande av strategin

Visa upp orternas bästa sida för både besökare och förbipasserande. Arbeta för att ytterligare identitetsskapande markörer ska tillkomma i orterna, exempelvis i form av konst och arkitektur. Definiera och lyft fram orternas olika unika identiteter så de är tydliga för både invånare och besökare i orterna. Det är viktigt att detta görs i samarbete med lokala drivkrafter. Tydligare skyltning och entréer i orterna är viktigt för att göra det lättare att orientera sig. Det är även viktigt att befintliga kulturmiljövärden och kulturhistoriska markörer, som exempelvis historiska byggnader bevaras och lyfts fram.





För att orterna ska utvecklas på ett resurseffektivt sätt är det viktigt att utgå från det som redan är befintligt vid omvandling och vidareutveckling av olika platser. I flera av orterna finns det i dagsläget platser och ytor som upplevs tomma, tråkiga eller otrygga. Dessa ytor är extra viktiga att prioritera för omvandling och vidareutveckling då det genom relativt små insatser finns stor potential att höja helhetsintrycket i orterna ytterligare.

Ett sätt att stärka orternas identiteter och attraktivitet kan vara att skapa ytterligare utflyktsmål och förutsättningar för lokalturism. Det kan till exempel handla om att vidareutveckla och skapa nya parker, naturområden, promenadstråk, caféer, restauranger, butiker, idrottsanläggningar eller konst. Det kan även handla om att anordna olika typer av evenemang och aktiviteter i orterna.

## Utveckla centrumkärnorna i orterna

### Förtydligande av strategin

Utveckla orternas centrum till att bli så kallade "offentliga vardagsrum" där människor med olika ålder, behov och önskemål kan mötas. Arbeta för att tillföra ytterligare funktioner som höjer intrycket i- och användbarheten av de offentliga rummen. Det kan till exempel handla om att tillföra en variation av sittplatser, väderskydd, belysning, aktivitetsytor, grönska, konst, vattenelement samt välarbetade, detaljrika bottenvåningar.

I orternas centrumkärnor bör det finnas gott om mötesplatser av olika slag, både kommersiella och icke kommersiella. Större öppna ytor i orterna kan med fördel delas upp i mindre offentliga rum med olika användningsområden så att ytorna nyttjas på ett effektivt sätt. Levande bottenvåningar och ytterligare verksamhetslokaler bör eftersträvas i de centrala delarna av orterna. Bostads- & verksamhetsentréer bör riktas mot de offentliga utrymmena för att skapa känsla av liv och rörelse. Nya etableringar som lockar till sig många besökare, till exempel arbetsplatser, mötesplatser och service, bör placeras med närhet till orternas centrum och kollektivtrafiknoder.

Vistelse i orternas centrum bör främjas under hela dygnet och hela året. Detta kan bland annat ske genom att verksamheter med olika öppettider blandas. Medan klädbutiken och frisören stänger klockan 18, kanske istället restaurangen eller gymmet har sina mest aktiva timmar därefter. Detta ökar rörelsen i centrum vilket i sin tur ökar tryggheten.



# Arbeta för mer bostäder, arbetsplatser och service i orterna

## Förtydligande av strategin

Arbeta för ett brett utbud och variationsrikedom av bebyggelse i orterna. Blanda olika bostadsformer med arbetsplatser och service för att den fysiska miljön i orterna ska bli så levande och trygg som möjligt. Det skapar även förutsättningar för att orterna ska tilltala människor med olika behov och önskemål.

Bejaka nyetableringar samt om- och utbyggnader av befintliga lokaler i serviceorterna. Arbeta för att omvandla befintliga lokaler som står tomma och fylla upp överblivna ytor i orterna med ny bebyggelse. Arbeta för att nya bostäder ska placeras med närhet till centrum och kollektivtrafiknoder i orterna. I serviceorterna bör utbyggnad främst ske genom att ytor som redan är hårdgjorda eller ianspråktaga bebyggs. Dessutom bör befintlig infrastruktur nyttjas på ett effektivt sätt genom att det i första hand byggs i anslutning till befintliga strukturer.

Ett bra serviceutbud i orterna är viktigt, både för orternas invånare och för invånare i omgivande mindre orter samt på landsbygden. För att kunna behålla och vidareutveckla befintligt serviceutbud behövs fler invånare som stärker underlaget för dessa funktioner. Det är därför viktigt att Borås Stad prioriterar serviceorterna i detaljplanearbete och verksamhetsplanering.



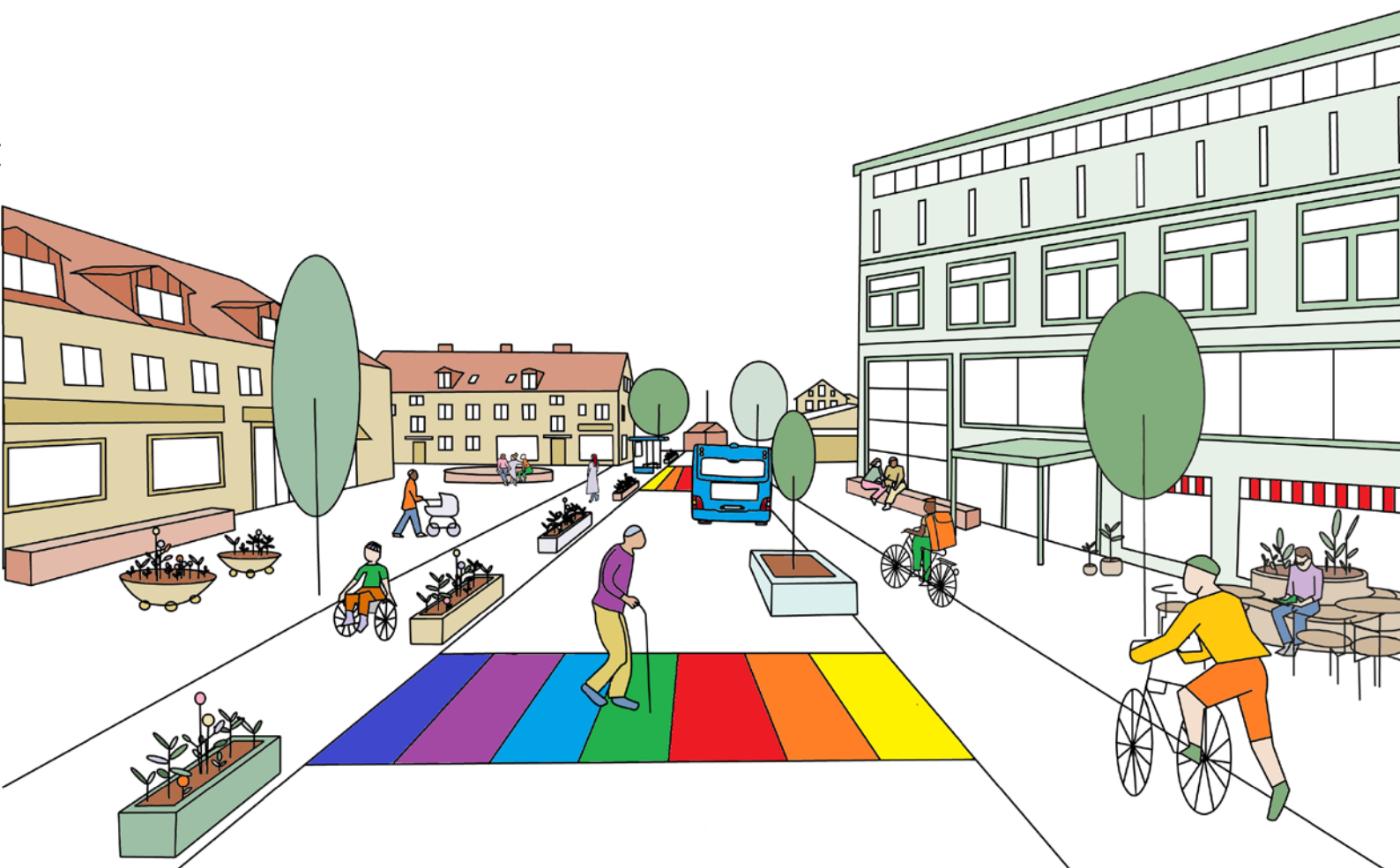
# Planera och bygg för tryggare och ökad gång, cykel och kollektivtrafik

## Förtydligande av strategin

Arbeta för att stärka kopplingen mellan serviceorterna och omgivande mindre orter och landsbygd med förbättrad gång-, cykel- och kollektivtrafik. Kopplingen mellan serviceorterna och Borås centrum bör även stärkas ytterligare.

Utnyttja och bygg i första hand vidare på den infrastruktur som redan finns och prioritera gång-, cykel-, och kollektivtrafik, särskilt i de centrala delarna av orterna. Arbeta för att minska barriärer i orterna ur ett gång- och cykelperspektiv bland annat genom att knyta ihop olika målpunkter. Det bör vara möjligt för invånare och besökare i alla åldrar att ta sig fram självständigt i orterna på ett tryggt och smidigt sätt. Särskilt prioriterat är trygga gång- och cykelvägar till och från orternas skolor. För att invånare ska uppmuntras att ta cykeln till orternas centrum behöver vägen dit vara smidig och kännas trygg. Känsla av trygghet kan uppnås till exempel genom upplysning av cykelbanan eller att undvika skymda kurvor. Det är även viktigt att det finns plats att parkera cykeln i anslutning till centrum och till andra verksamheter och service som många besöker. En tumregel är att det bör vara närmare från cykelparkeringen än bilparkeringen. Väl utformade cykelparkeringar tar även hänsyn till olika former av cyklar, exempelvis lådcyklar. Plats för att ladda cykelbatterier kan även underlätta vardagen för cyklister.

Det ska vara smidigt att resa kollektivt både inom och till och från orterna. Alla serviceorter bör ha kollektivtrafiknoder i anslutning till centrumkärnorna. Från dessa knutpunkter ska det vara nära till service och bostäder och det bör finnas möjlighet till smidiga byten mellan transportslag, pendelparkering (för både bil och cykel) samt säkra gång- och cykelvägar. Infrastruktur för förnybara bränslen bör även prioriteras nära kollektivtrafiknoderna.

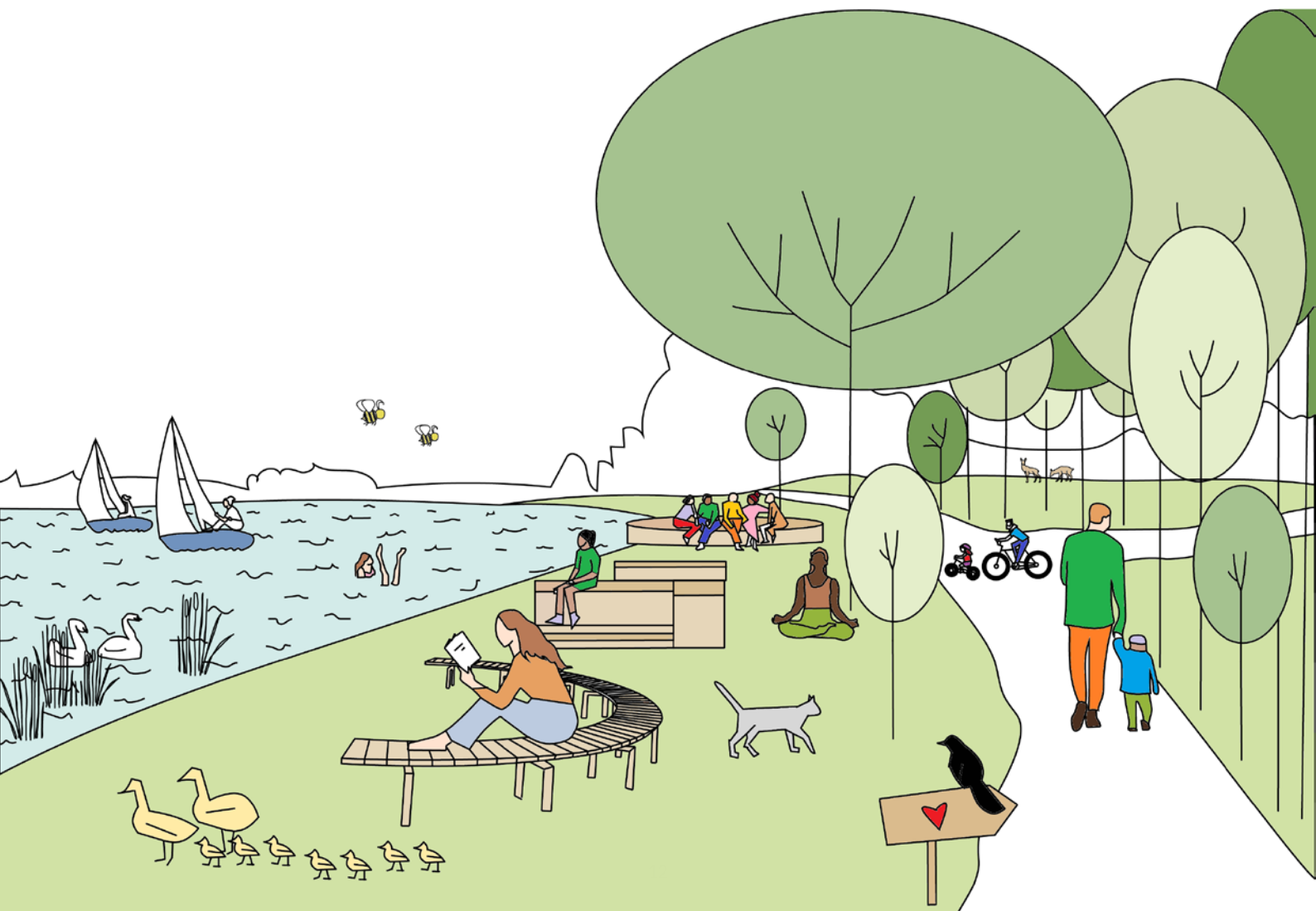


## Bevara och stärk natur- och rekreationsområden, sjöar och vattendrag både i och runt om orterna

### Förtydligande av strategin

I alla fyra orterna finns områden med både naturvärden och goda rekreationsmöjligheter. Dessa områden är en viktig resurs för både människor, växter och djur, och är därför viktiga att värna. Närhet till små och stora rekreationsområden av olika karaktär bidrar till rörelse och en aktiv livsstil som har positiv inverkan på fysisk och psykisk hälsa. I eller i anslutning till orterna är det viktigt att det finns ordnade grönytor som parker, promenadslingor/elljusspår, yta för lek och rörelse och spontanidrottsplats/ aktivitetsplats. Dessa områden bör vara lätta att nå. Mer belysning, aktiviteter och väderskyddade sittplatser är exempel på funktioner som skulle kunna tillkomma för att göra det möjligt och tryggt att vistas i orternas natur och rekreationsområden under större delar av dygnet och året.

Närheten mellan ort, natur och landsbygd ska fortsatt bevaras genom att de grönområden som finns runt knuten värnas. Rekreationsvärden ska även säkerställas vid etablering och utveckling av bebyggelse och infrastruktur. Ny bebyggelse och infrastruktur bör utformas efter naturens och landskapets förutsättningar. Områden med höga natur- och rekreationsvärden ska inte påverkas negativt vid ny exploatering. Det är viktigt att inte tillskapa mer hårdgjorda ytor än nödvändigt. På befintliga platser med mycket hårdgjorda ytor är det möjligt att öka mängden gröna och porösa ytor genom växtlighet på tak, väggar och andra oanvända ytor. Detta kan ske genom exempelvis pocket parks, växtväggar och småskaliga odlingar. Med fler gröna ytor kan förhöjda temperaturer och värmeöar motverkas, dessutom ökar biologisk mångfald och estetiska värden på dessa platser. I alla fyra orter är det nära till sjöar och vattendrag vilket bidrar till en attraktiv livsmiljö. Blå strukturer som sjöar och vattendrag ska vara lätta att nå. På lämpliga platser kan förutsättningar för mer vattenaktivitet skapas, utan att den biologiska mångfalden kring och i vattnet äventyras.





## 5. Kort info om serviceorternas betydelse och olika förutsättningar

### Serviceorternas betydelse i en växande kommun

I kommunens serviceorter och dess närbelägna område bor i nuläget cirka 13 % av kommunens invånare (år 2020). Räknar man även in andelen boende i de kommundelar som är beroende av serviceorterna, blir siffran 33 %. Orterna fyller viktiga funktioner genom att bland annat erbjuda lokal service som skolor, bibliotek, vård, äldreomsorg, butiker och annat nödvändigt som gör att vardagslivet utanför staden fungerar. Serviceorterna är även knutpunkter för viktiga kollektivtrafikstråk, både för boende i serviceorterna och för de som bor i omkringliggande mindre orter och landsbygd där kollektivtrafiken inte är lika tillgänglig. I Borås översiktsplan, som detta arbete grundar sig i, framgår det att serviceorterna tillsammans ska bilda ett nätverk av lokala kärnor och utgöra kommunens större tyngdpunkter vad gäller invånare och service vid sidan av Borås stad. Detta för att stödja en utveckling där det kollektiva resandet underlättas och den lokala servicen kan finnas kvar och stärkas på fler ställen än i staden.

### Serviceorternas olika förutsättningar

För att serviceorterna ska kunna fortsätta erbjuda lokal service och attraktiv kollektivtrafik behöver ny bebyggelse tillkomma i orterna på platser som stärker dessa funktioner. Att orterna växer är inte bara till fördel för de som bor i orterna utan också för det större omlandet. När fler bosätter sig i serviceorterna stärks dessa som kärnor i sina omland, vilket ger ett större underlag för mötesplatser, närservice och kollektivtrafik. Det skapar förutsättningar för en livskraftig landsbygd där vardagens behov kan tillgodoses inom rimliga avstånd.

Orterna har olika förutsättningar för bebyggelse, vilket bland annat beror på deras struktur. I både Fristad och Sandared är viktiga centrumfunktioner och kollektivtrafikhållplatser i dagsläget samlade på ett och samma ställe vilket underlättar för att tillföra ny bebyggelse i anslutning till orternas centrum. I Dalsjöfors och Viskafors är den offentliga servicen relativt utspridd vilket gör det svårare att hålla ihop bebyggelsen. En annan aspekt som påverkar orternas utbyggnadspotential är hur tätbebyggda deras centrum är i dagsläget. I eller i anslutning till de centrala delarna av Fristad och Viskafors finns det i dagsläget relativt gott om ytor att tillföra ny bebyggelse på medan Sandared och Dalsjöfors centrala delar är mer tätbebyggda.

Orternas utbyggnadspotential påverkas också av andra aspekter som till exempel olikheter i infrastruktur. I Fristad och Sandared går järnvägen rakt genom orterna och bildar betydande barriärer. I Viskafors är barriäreffekten mindre då järnvägen sträcker sig längs den västra utkanten av orten. Utöver järnvägen finns även andra faktorer som till exempel verksamhetsområden och topografiska förutsättningar eller vattendrag som påverkar utbyggnadsmöjligheterna i orterna.

I följande avsnitt studeras de olika serviceorternas nuläge samt förutsättningar och potential till vidareutveckling. Utifrån det material som inkommit från enkätundersökningar, workshops och studier av befintliga styrdokument pekas ett antal markområden ut i orterna som är intressanta att titta närmare på för bebyggelse och omvandling. Områden pekas även ut som har viktiga rekreations- och naturvärden och som därför är viktiga att värna.



## 6. Fördjupning Fristad

### Kort information om Fristad och ortens historia

Fristad är kommunens största tätort efter Borås och har i dagsläget nästan 4 250 invånare (2020). Med tätorterna Bredared, Borgstena och Frufällan samt omgivande landsbygd bor det ca 10 000 invånare i Fristad och dess omland. Fristad centrum har ett utbud av kommersiell och offentlig service som bland annat består av förskolor, grundskolor (inklusive högstadieskola), vårdcentral, tandvård och bibliotek. Det finns även butiker och restauranger i orten. Servicen är framförallt samlad runt torget och stationen. I Fristad finns både äldre och nyare arkitektur, bostäderna vid Åsbovägen som är byggda 2016 är ett exempel på byggnader som bidrar till att sätta en modern prägel på orten. Folkhögskolan är en viktig målpunkt som drar till sig besökare och stärker ortens identitet. Idrottsanläggningarna vid Heden och Fristadskolan är andra målpunkter som många lyft fram som viktiga i enkätundersökningen.

Fristad omsluts av skog och landsbygd med både orörd natur och odlingslandskap. I enkätundersökningen framgår det att det finns flera grönområden i Fristad som uppskattas och används i stor utsträckning för rekreation. Sjöarna Öresjö, Ärtingen samt Munkån med dess omgivningar är viktiga och tillgängliga grönsråk som bidrar till ortens karaktär.

I Fristad möts de större vägarna 42 och 183 med förbindelser norrut. Det bidrar till goda pendlingsmöjligheter men också till barriärer och trafik med en del tunga transporter genom samhället.

### Markanvändningskarta Fristad

Utifrån Borås översiktsplan, den enkätundersökning och de workshops som genomförts i Fristad har ett förslag på en långsiktig markanvändningskarta arbetats fram (se karta nedan). Åtta områden har identifierats som på något sätt bedöms ha potential till utveckling eller som är viktiga områden att ta hänsyn till. Områdena har delats in i kategorierna "natur- och/ eller rekreationsvärden att ta hänsyn till eller utveckla", "Lämpligt område att studera för ny bebyggelse" samt "område med potential för vidareutveckling/omvandling". Nedan beskrivs de olika områdena samt deras potential mer ingående.

Det är viktigt att betona att de områden som inte pekats ut i kartorna nödvändigtvis inte är ointressanta för utveckling. Bedömningar av vad för typ av utveckling som är lämplig i de områden som inte är utpekade i kartorna ska göras utifrån översiktsplanen samt de utvecklingsstrategier som tagits fram inom ramen för arbetet och som finns längre ner i detta dokument.

**Område 1.** I enkätundersökningen har många markerat området som lämpligt för bebyggelse, exempelvis i form av bostäder och mindre verksamheter. Det är viktigt att jobba med kopplingen från området till centrum.

**Område 2.** I området finns både natur- och rekreationsvärden som är viktiga att bevara, exempelvis har munkådalen betydande naturvärden. Vid Munkån behöver det vara tätt och vildvuxet längs vattendragen för att befintliga naturvärden ska behållas. I den södra delen av området finns en badplats som är mycket uppskattad och i norr finns även ett uppskattat rekreationsområde med elljusspår. Det finns potential att vidareutveckla rekreationsvärden i området ytterligare, detta behöver dock ske varsamt och med hänsyn till befintliga naturvärden.

**Område 3.** Inom området finns potential att utveckla en centrumnära park.

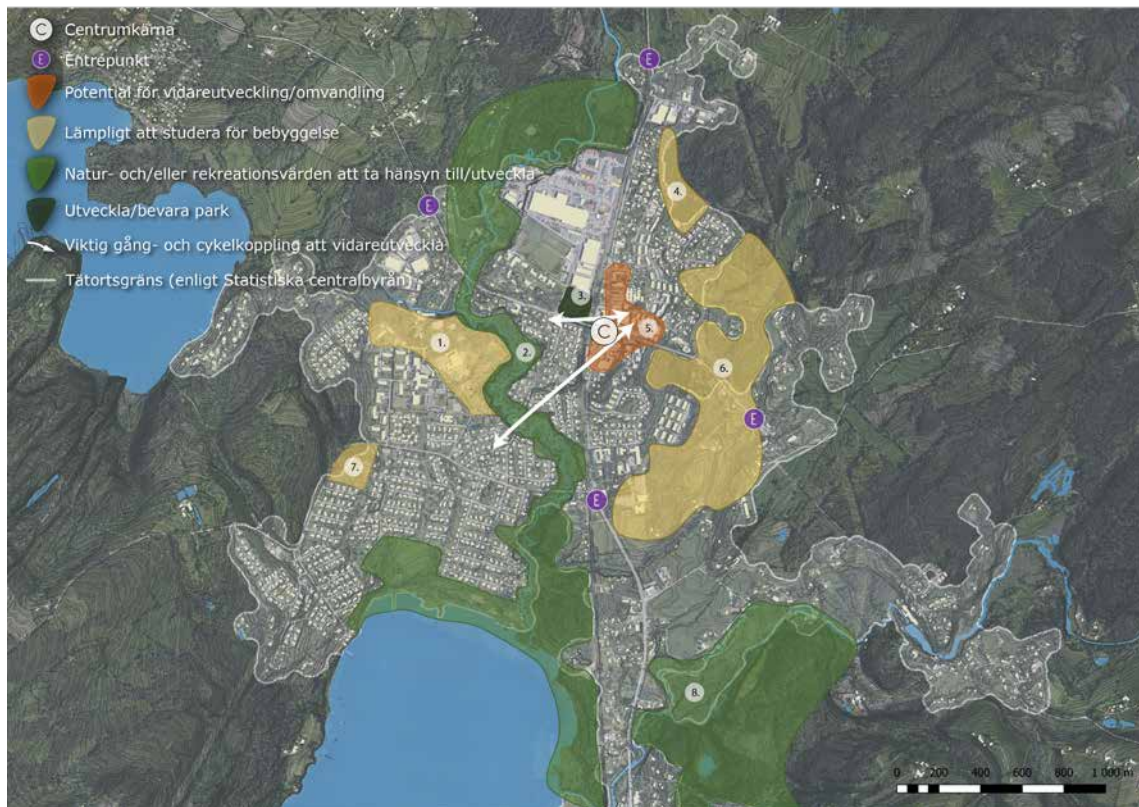
**Område 4.** Området bedöms vara lämpligt att titta närmare på för ny bebyggelse. Det är viktigt att jobba med kopplingen från området till centrum.

**Område 5.** I enkätundersökningen finns det delade meningar om Fristads centrum. Många ger Fristad centrum en 4 i betyg på en femgradig skala men det finns också många som ger betyget 1-2. I Fristad centrum finns det i dagsläget flera ytor som är intressanta att titta närmare på för ny bebyggelse. Torget i Fristad har potential att vidareutvecklas och det finns bebyggelse i anslutning till torget som kan rustas upp. Hur Fristads centrum kan utvecklas mer specifikt går vi in på närmre längre ner i texten.

**Område 6.** Området bedöms vara lämpligt för ny bebyggelse. Inom området finns det i dagsläget viktiga natur- och rekreationsvärden samt jordbruksmark som är viktiga att ta hänsyn till. Det markerade området är stort för att det ska finnas möjlighet att i ett senare skede reda ut vilka ytor inom området som är lämpliga för bebyggelse och vilka ytor som bör bevaras.

**Område 7.** Området bedöms vara lämpligt att titta närmare på för kompletterande bebyggelse.

**Område 8.** Området utgörs av ett naturreservat som även bedöms ha starka rekreationsvärden. Många har lyft fram området som favoritplats i enkätundersökningen.



## Scenarion för centrumutveckling i Fristad

För att förtydliga utvecklingsstrategierna, underlätta för vidare arbete och starta en diskussion kring hur orterna kan utvecklas har tre olika exempel tagits fram för hur centrummiljön i orterna skulle kunna se ut på sikt. Tanken är inte att ett förslag ska väljas ut och sedan förverkligas, utan syftet är snarare att visa på att det finns olika valmöjligheter och alternativ som skulle kunna vara lämpliga utifrån de strategier som vi presenterat tidigare i detta arbete. Nedan beskrivs de tre olika alternativen.



I detta exempel har byggnader placerats längs Stora vägen för att skärma av centrummiljön från trafiken. Ett offentligt vardagsrum har sedan potential att skapas innan för byggnaderna. Ytterligare två byggnader har placerats norr om mataffären för att ytterligare stärka underlaget för service i centrum. Det är viktigt att stärka kopplingen mellan centrum och stationen. Det är även mycket viktigt att stärka kopplingen för gång och cykeltrafikanter både längs Stora vägen samt mellan båda sidorna av järnvägen. Vid stationen finns ett grönområde som har värden som är viktiga att bevara samt kan utvecklas ytterligare. Väster om järnvägen finns även ett grönområde som kan utvecklas till en centrumnära park.





I detta exempel har byggnader placerats längs Nya kyrkvägen för att sammankoppla de norra och södra delarna av ortens centrum. I dagsläget utgör Nya kyrkvägen en barriär som delar upp Fristad centrum i två delar. Det är möjligt att skapa ett offentligt rum som kopplar ihop ytorna på båda sidor om vägen ytterligare. Det är viktigt att stärka kopplingen mellan centrum och stationen samt mellan båda sidorna av järnvägen. Vid stationen finns ett grönområde som har värden som är viktiga att bevara samt kan utvecklas ytterligare. Väster om järnvägen finns även ett grönområde som kan utvecklas till en centrumnära park.



I detta exempel har byggnader placerats längs Stora vägen för att skärma av centrummiljön från trafiken. Byggnader har även placerats längs Nya kyrkvägen för att sammankoppla de norra och södra delarna av ortens centrum. Ett offentligt vardagsrum som är avskärmat från trafiken har potential att skapas innanför byggnaderna. I dagsläget utgör Nya kyrkvägen och Stora vägen barriärer som delar upp centrum. Barriäreffekterna kan minskas genom att ett gångfartsområde skapas. Det är viktigt att stärka kopplingen mellan centrum och stationen. Det är även mycket viktigt att stärka kopplingen för gång och cykelturister både längs Stora vägen samt mellan båda sidorna av järnvägen. Vid stationen finns ett grönområde som har värden som är viktiga att bevara samt kan utvecklas ytterligare. Väster om järnvägen finns även ett grönområde som kan utvecklas till en centrumnära park.



## Långsiktiga utvecklingsförslag och behov i Fristad

I de centrala delarna av Fristad finns det gott om utrymme att tillföra ytterligare bebyggelse, vilket ökar underlaget för lokal service. Det finns även befintliga lokaler centralt i orten som står tomma och kan nyttjas. Centrummiljön kan även utvecklas ytterligare, till exempel genom fler mötesplatser för invånare med olika behov och i olika åldrar. Ortens centrum är i dagsläget anpassat för att man ska ta sig runt med bil och det är viktigt att arbeta för att centrum ska bli mer gång- och cykelvänligt. Mitt i orten finns en tvåvägskorsning som också påverkar framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter negativt. I den östra delen av Fristad pågår betydande byggnation, under enkätundersökningen och de workshops som genomförts inom ramen för arbetet har detta område pekats ut som en lämplig plats för att tillföra ytterligare bostäder.

Fristad påverkas i stor utsträckning av starka barriärer som järnvägen och väg 42. I enkätundersökningen kom det särskilt fram att många upplever att gångtunneln väster om rondellen är otrugg för gång- och cykeltrafikanter samt att det även upplevs otruggt att korsa väg 42. Kopplingen mellan de östra och västra delarna av orten behöver stärkas för gång- och cykeltrafikanter.

Vid Munkån behöver det vara tätt och vildvuxet längs vattendragen för att befintliga naturvärden ska behållas. Enligt enkätundersökningen används Munkåns dalgång dock av flera som promenadstråk. Det finns potential att vidareutveckla rekreationsvärden i området ytterligare men detta behöver ske varsamt och med hänsyn till befintliga naturvärden. I anslutning till skolorna finns områden som används av ungdomar även efter skoltid. På dessa platser kan ytterligare aktivitetsytor skapas, detta är något som efterfrågats under en av de workshops som genomförts.



*Illustration: exempel på hur centrummiljön i Fristad skulle kunna utvecklas på sikt.*

## 7. Fördjupning Dalsjöfors

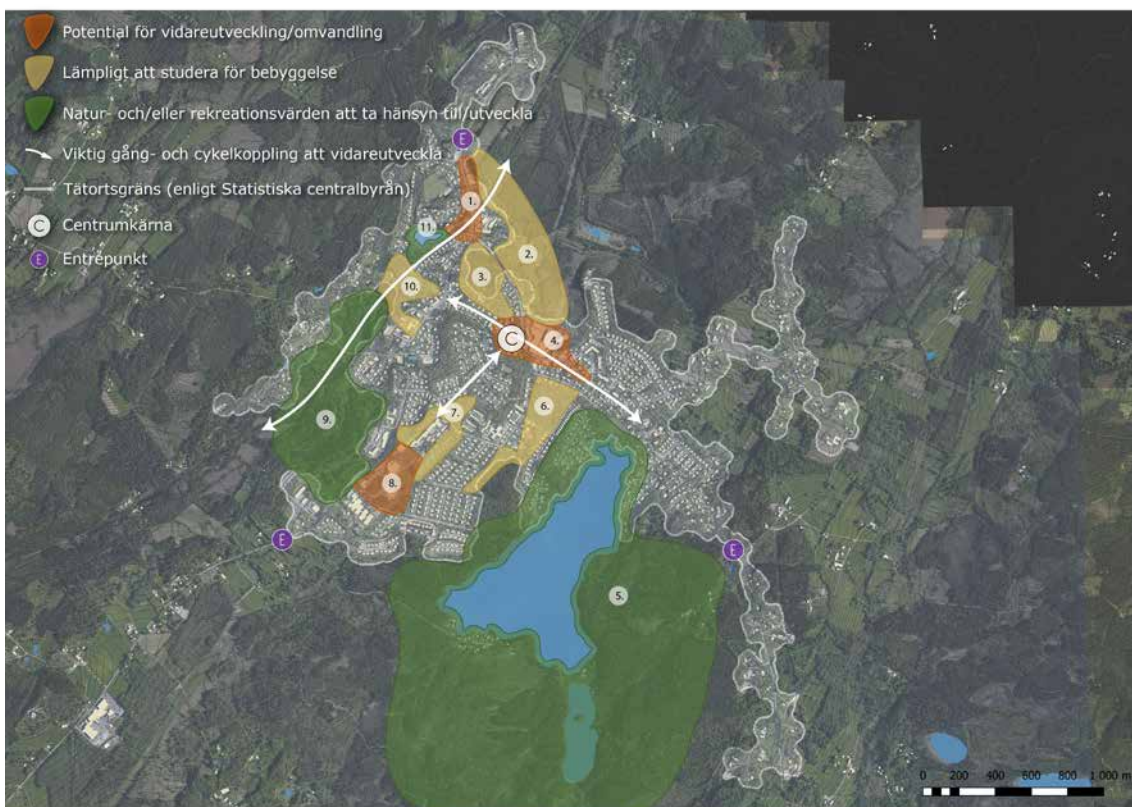
### Kort information om Dalsjöfors och ortens historia

Dalsjöfors är ett textilindustrisamhälle beläget i den östra delen av kommunen som växte fram kring det linneväveri som startades upp i slutet på 1800-talet. Samhället expanderade kraftigt under 1900-talets första decennier och idag bor det strax under 4 000 personer i orten (år 2020). Dalsjöfors omges av kuperad terräng med skogsklädda berg och dalar. Orten är präglad av de fabriksbyggnader som är samlade längs storgatan samt de affärsbyggnader som uppfördes i början av seklet och under 1950–60-talen. Dalsjöfors hade ända fram till 1950–60-talet en stark bruksanda. Dalsjöfors har ett omland med strax över 11 000 personer (invånare i den tidigare kommundelen). Totalt bor det runt 15 000 invånare i Dalsjöfors med omland. I Dalsjöfors finns i dagsläget bland annat grundskola, äldreboende, vårdcentral och bibliotek. Därutöver finns kommersiell service i form av livsmedelsbutik, caféer, restauranger, gym mm. Utbudet är framför allt samlat kring torget och Storgatan som löper centralt genom tätorten. Det finns dock delar av den offentliga servicen, t.ex. vårdcentralen som är placerad en bit ifrån de centrala delarna. I Dalsjöfors finns det i dagsläget mycket goda rekreativomöjligheter, exempelvis i form av badplatsen vid Dalsjön samt den promenadslinga som går runt sjön. Cykelleden som går mellan Borås och Ulricehamn går även genom Dalsjöfors och ger bra möjlighet till cykelpendling till och från orten samt till lokalturism.

### Markanvändningskarta Dalsjöfors

Utifrån Borås översiktsplan, den enkätundersökning och de workshops som genomförts i Dalsjöfors inom ramen för arbetet har ett förslag på en långsiktig markanvändningskarta arbetats fram (se karta nedan). Elva områden har identifierats som på något sätt bedöms ha potential till utveckling eller som är viktiga områden att ta hänsyn till. Områdena har delats in i kategorierna ”natur- och eller rekreativvärden att ta hänsyn till/utveckla”, ”Lämpligt område att studera för ny bebyggelse” samt ”område med potential för vidareutveckling/omvandling”. Nedan beskrivs de olika områdena samt deras potential mer ingående.

Det är viktigt att betona att de områden som inte pekats ut i kartorna nödvändigtvis inte är ointressanta för utveckling. Bedömningar av vad för typ av utveckling som är lämplig i de områden som inte är utpekade i kartorna ska göras utifrån översiktsplanen samt de utvecklingsstrategier som tagits fram inom ramen för arbetet och som finns längre ner i detta dokument.



**Område 1.** Området utgörs av Dalsjöfors norra entré och har i enkätundersökningen pekats ut av många som ett område i behov av förändring. Många efterfrågar en mer attraktiv entré till orten och anser att det ser tråkigt och skräpigt ut i dagsläget. Längs Boråsvägen finns potential att tillföra ny bebyggelse, exempelvis i form av verksamheter och/eller bostäder samt att rusta upp det offentliga rummet. Det är viktigt att området signalerar att man anländer till orten samt att orten visas upp från sin bästa sida för besökare och förbipasserande.

**Område 2.** Stora delar av området består av våtmarker och kommer därför sannolikt inte kunna bebyggas. Det markerade området är stort eftersom det inte finns möjlighet att i detta arbete reda ut vilka specifika ytor inom området som är möjliga att titta närmare på för bebyggelse och vilka ytor som är olämpliga för exploatering. Detta är istället något som behöver studeras närmare i ett senare skede.

**Område 3.** Området bedöms vara lämpligt att studera för ny bebyggelse, främst i form av bostäder. Inom området finns det i dagsläget rekreativvärden som är viktiga att ta hänsyn till. Vid exploatering är det även viktigt att få till en bra koppling från området till Dalsjöfors centrum.

**Område 4.** Dalsjöfors centrum är enligt enkätundersökningen mycket uppskattat av invånarna i orten. Ett flertal personer har dock pekat på att ytorna i centrum kan utnyttjas bättre och att trafik- och parkeringssituationen i centrum behöver ses över och förändras. Flera efterfrågar ett mer gång- och cykelvänligt centrum och att bilarna tar mindre plats. Flera efterfrågar även fler bostäder i anslutning till centrum. Strax öster om torget finns det möjlighet att utveckla en centrumnära park. Hur Dalsjöfors centrum skulle kunna utvecklas mer specifikt kommer vi gå in på längre ner i texten.

**Område 5.** Naturområdet kring Stora Dalsjön bedöms ha mycket starka rekreativa värden och både badplatsen och leden runt sjön har lyfts fram av många i enkätundersökningen som en favoritplats. Det är därför viktigt att detta område bevaras. Inom området finns även naturvärden som inte får skadas. Enligt enkätundersökningen finns det dock potential att utveckla rekreativvärdena i området ytterligare.

**Område 6.** Området bedöms vara lämpligt att studera för kompletterande bebyggelse som nyttjar befintlig infrastruktur. Delar av området bedöms ha natur- och rekreativvärden i dagsläget. I den södra delen av området finns det relativt stora höjdskillnader vilket påverkar möjligheten till exploatering i detta område.

**Område 7.** Området är lokaliserat i anslutning till Dalsjöskolan och bedöms vara lämpligt att titta närmare på för kompletterande bebyggelse. Mer rörelse på platsen ökar tryggheten i området och kan även bidra till att sänka farten på förbipasserande vägar. Både trygghetsaspekten och problematik kring trafiksituationen i området är något som tas upp av många i enkätundersökningen.

**Område 8.** Området ligger i den södra delen av orten och innehåller i dagsläget idrottsverksamhet, simhall, skola och butiker. Inom området finns flera tomma ytor som har potential att utvecklas ytterligare, både genom ny bebyggelse och förändringar i det offentliga rummet. I enkätundersökningen har flera personer pekat på att området är mörkt och känns otryggt under kvällstid, något som är viktigt att arbeta vidare med. Det bedöms vara lämpligt att utveckla ytterligare aktiviteter för unga inom området samt att jobba med att tillföra mer liv och rörelse på platsen under större delar av dygnet. I anslutning till Boråsvägen finns även potential att rusta upp området och utveckla både nya och befintliga verksamheter.

**Område 9.** Området har både starka naturvärden samt rekreativa värden som bör bevaras. I enkätundersökningen framgick det att området är mycket populärt och används av många för idrott och fysisk aktivitet samt för rekreation.

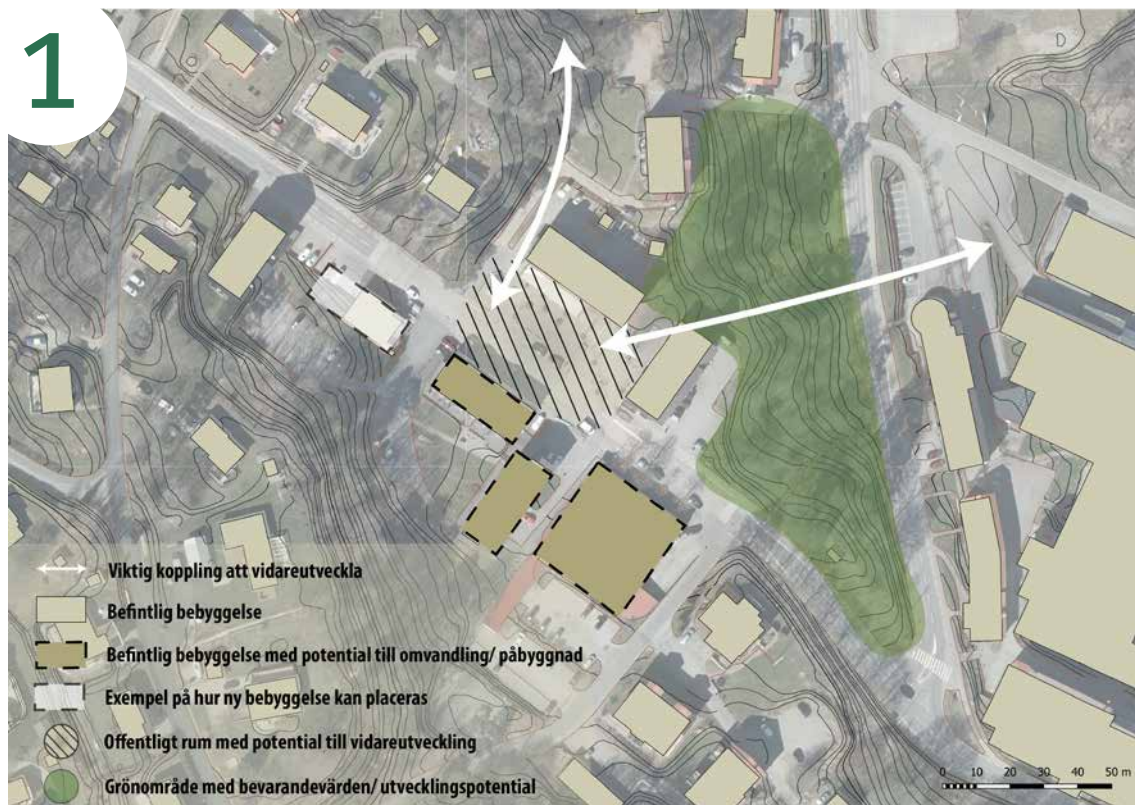
**Område 10.** Inom samt i anslutning till området finns värdefulla natur- och rekreativvärden som är viktiga att ta hänsyn till och som inte får påverkas negativt av en eventuell exploatering. I detta område är därför endast en mycket varsam exploatering aktuellt att titta närmare på.

**Område 11.** Området har värdefulla rekreativa värden som bör bevaras. I enkätundersökningen inkom synpunkter om att det är ett lättillgängligt område med mycket fin natur.



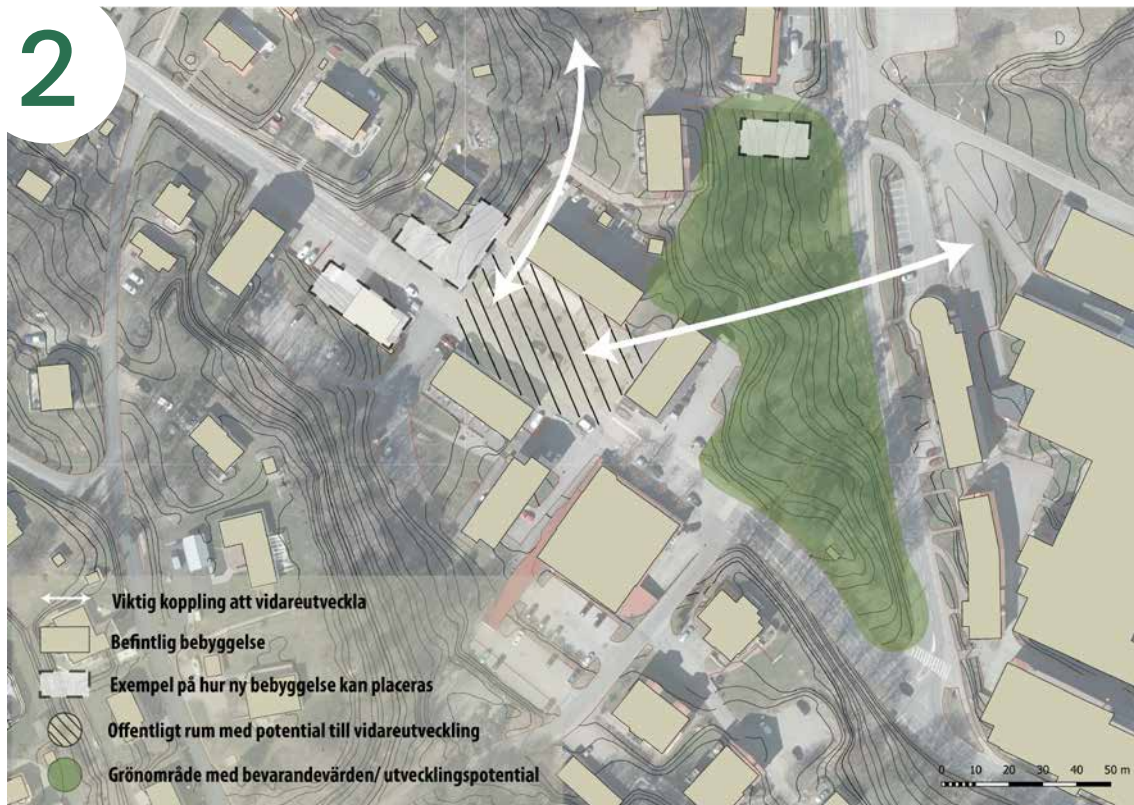
## Scenarion för centrumutveckling i Dalsjöfors

För att förtydliga utvecklingsstrategierna, underlätta för vidare arbete och starta en diskussion kring hur orterna kan utvecklas har tre olika exempel tagits fram för hur centrummiljön i orterna skulle kunna utvecklas på sikt. Tanken är inte att ett förslag ska väljas ut och sedan förverkligas, utan syftet är snarare att visa på att det finns olika valmöjligheter och alternativ som skulle kunna vara lämpliga utifrån de strategier som presenterats tidigare i detta arbete. Nedan beskrivs de tre olika alternativen.



I detta exempel är byggnaderna söder om centrum påbyggda för att skapa en starkare centrumkänsla. Det är viktigt med kopplingen från centrum upp till Brackåsaskogen samt till Dalsjöfors företagspark. Söder om centrum finns ett grönområde som har potential att utvecklas till en centumnära park. Torget har även potential att utvecklas ytterligare och i förlängningen bli ett så kallat "offentligt vardagsrum".

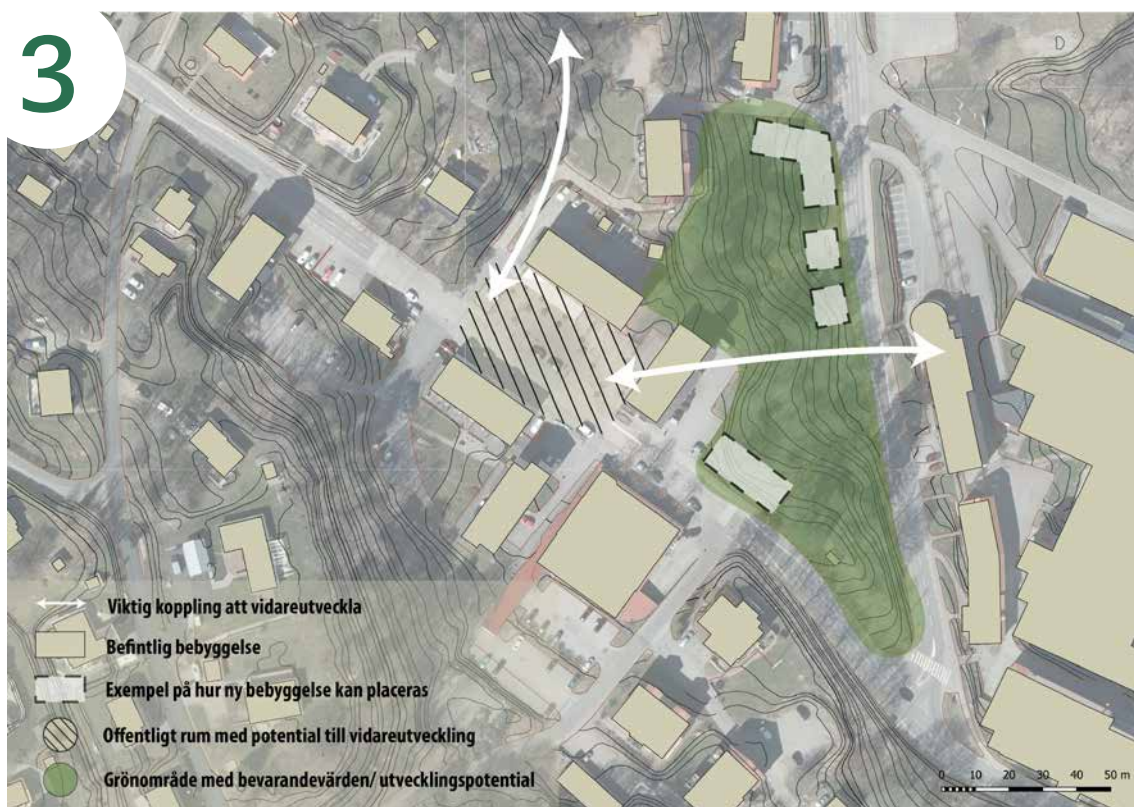
## 2



I detta exempel är byggnader placerade så en tydlig entré till centrum skapas samt att torget ramas in ytterligare. En byggnad är placerad mellan torget och Dalsjöfors företagspark för att stärka kontakten mellan de två målpunkterna. Det är viktigt med kopplingen från centrum upp till Brackåsaskogen samt till företagsparken. Söder om centrum finns ett grönområde som har potential att utvecklas till en centrumnära park. Torget har även potential att utvecklas ytterligare och i förlängningen bli ett så kallat "offentligt vardagsrum".



# 3



I detta exempel är en byggnad placerad öster om torget, vilket bidrar till att centrum förlängs österut där det finns ytterligare verksamheter, exempelvis handel. I förslaget är även byggnader placerade längs Stationsvägen, vilket gör att kopplingen mellan centrum och företagsparken stärks samt att det befintliga centrumnära grönområdet ramas in. Det är viktigt med kopplingen från centrum upp till Brackåsaskogen samt till företagsparken. Söder om centrum finns ett grönområde som har potential att utvecklas till en centrumnära park. Torget har även potential att utvecklas ytterligare och i förlängningen bli ett så kallat "offentligt vardagsrum".

## Långsiktiga utvecklingsförslag och behov i Dalsjöfors

Generellt förespråkas en koncentrerad utveckling i Dalsjöfors som gynnar både invånare i orten samt omkringliggande mindre orter och landsbygd. I Dalsjöfors finns det i dagsläget starka lokala värden och ortens identitet är synlig bland annat genom befintliga historiska fabriksmiljöer. Orienterbarheten in till centrum bör dock förbättras, till exempel genom bättre skyltning från Boråsvägen.

I Dalsjöfors centrala delar finns det i dagsläget relativt begränsat med överblivna ytor att bygga på. Man behöver se över om det finns befintliga byggnader som kan byggas om eller byggas på för att öka andelen boende i centrum. Man behöver även se över hur ytorna närmast torget kan nyttjas på bästa sätt så att trafikmiljön i centrum blir bättre och att bilarna tar mindre plats.

I Dalsjöfors finns det ingen tydlig huvudknutpunkt för kollektivtrafik. Det bör studeras om det finns befintliga kollektivtrafikhållplatser som kan utvecklas ytterligare och bilda en huvudknutpunkt för kollektivtrafik i Dalsjöfors. Denna huvudknutpunkt förespråkas så nära centrum som möjligt och i anslutning till denna bör en pendelparkering tillkomma för både cykel och bil. I anslutning till ortens busshållplatser uppmuntras bostäder som gör det enkelt för människor att resa kollektivt. Om det också finns arbetsplatser, butiker, skolor och annan service nära bussen blir det lätt att utträta vardagens ärenden inom bekväma avstånd.

I den enkätundersökning som genomförts inom ramen för arbetet har det framkommit att det finns en efterfrågan på fler övergångsställen, mer belysning samt ytterligare gång och cykelvägar i olika delar av orten. Runt flera av skolorna efterfrågas en säkrare trafikmiljö för gång- och cykeltrafikanter och mellan Dalsjöfors centrum och badplatsen anser många att en gång- och cykelväg saknas. Mötesplatser som efterfrågades i orten var bar/pub, café, ungdomsgård/fritidsgård, park, lekplats, spontanidrottsplats/aktivitetsplats & sittplatser. Det efterfrågades även fler elljusspår/ promenadslingor och verksamheter som shopping och arbetsplatser.



*Illustration: exempel på hur centrummiljön i Dalsjöfors skulle kunna utvecklas på sikt.*

# Fördjupning Viskafors

## Kort information om Viskafors och ortens historia

Viskafors är ursprungligen en bruksort lokaliserad i den södra delen av kommunen. Tätorten har ca 2700 invånare (år 2020) och med närliggande tätorterna Rydboholm, Svanholm, Kinnarumma, Bosnäs samt omgivande landsbygd uppgår befolkningen till ca 6 500 invånare i hela omlandet. Den äldre bebyggelsen är kopplad till textilindustrin som främst är belägen längs Viskan, söder om dagens centrum. Viskans kraft har varit förutsättning för den industri som tidigt byggdes här, Viskan är trots detta förvånansvärt osynlig i orten i dagsläget. På 1970- talet flyttades ortens centrum från området kring stationen till Viskafors centrums nuvarande läge.

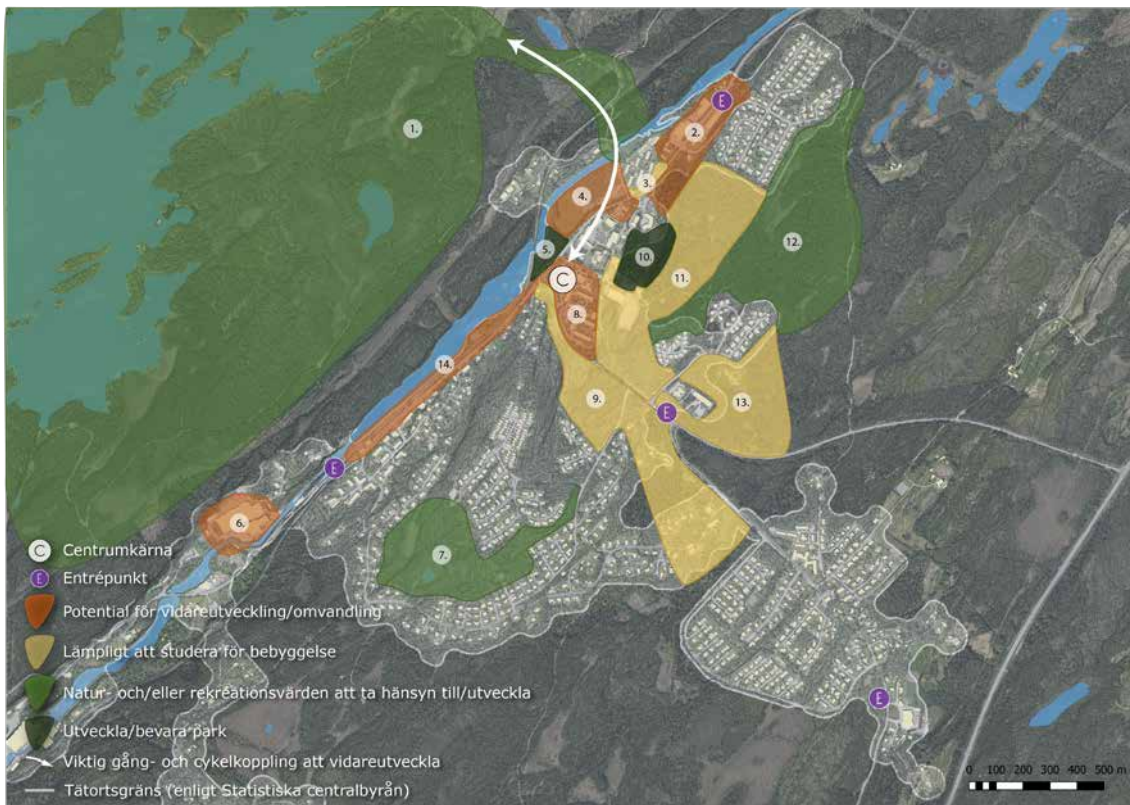
I Viskafors finns i dagsläget service som förskola, grundskola, bibliotek, vårdcentral, samt butiker. Servicen är huvudsakligen samlad kring torget.

Viskafors är tydligt präglad av topografin och upplevs därför som en utspridd och inte så sammanhållen ort. Kollektivtrafiken försörjs av buss och tåg. Tågstationen är dock placerad ca 1 km från Viskafors centrum, vilket gör att tågresandet står för en låg andel av kollektivtrafikresorna.

Naturreseptatet Storsjön är mycket omtyckt som rekreationsområde och det finns även en del mellanrum i orten som används för rekreation.

## Markanvändningskarta Viskafors

Utifrån Borås översiktsplan, den enkätundersökning och de workshops som genomförts i Viskafors inom ramen för arbetet har ett förslag på en långsiktig markanvändningskarta arbetats fram (se karta nedan). 13 områden har identifierats som på något sätt bedöms ha potential till utveckling eller som är viktiga områden att ta hänsyn till. Områdena har delats in i kategorierna "natur- och/ eller rekreationsvärden att ta hänsyn till eller utveckla", "Lämpligt område att studera för ny bebyggelse" samt "område med potential för vidareutveckling/omvandling". Nedan beskrivs de olika områdena samt deras potential mer ingående. Det är viktigt att betona att de områden som inte pekats ut i kartorna nödvändigtvis inte är ointressanta för utveckling. Bedömningar av vad för typ av utveckling som är lämplig i de områden som inte är utpekade i kartorna ska göras utifrån översiktsplanen samt de utvecklingsstrategier som tagits fram inom ramen för arbetet och som finns längre ner i detta dokument.



**Område 1.** I den enkätundersökning som genomförts har det varit tydligt att många anser att Storsjöns naturreservat är en viktig plats för naturupplevelser och rekreationsmöjligheter. Många har lyft fram området som favoritplats och det efterfrågas att kopplingen mellan Viskafors och storsjöområdet vidareutvecklas.

**Område 2.** Området utgörs av Viskafors norra entré. Längs Varbergsvägen finns potential att vidareutveckla det offentliga rummet. Det är viktigt att signalera att man anländer till orten samt att man visar upp orten från sin bästa sida.

**Område 3.** Längs Varbergsvägen kan ny bebyggelse studeras som stärker entrén till orten. Från området är det nära till kollektivtrafik samt till centrum.

**Område 4.** Inom området finns det i dagsläget idrottsverksamhet. Det bedöms vara intressant att studera möjligheten att utveckla området ytterligare och tillföra verksamheter som tilltalar en större målgrupp. Vidare är kopplingen mellan området och Viskafors centrum viktig och har behov av att vidareutvecklas.

**Område 5.** Inom området kan en centrumnära park skapas som öppnar upp torget mot viskan.

**Område 6.** Inom området finns befintliga byggnader som speglar ortens historia. Dessutom finns det även tomma ytor som har stor potential att utvecklas. I enkätundersökningen är området markerat av flera som ett område man helst undviker. Området har potential att rustas upp och vidareutvecklas med ytterligare verksamheter som stärker närvaron på platsen.

**Område 7.** Delar av området består av våtmark. Det är dock intressant att studera om vissa rekreationsvärden kan utvecklas i området, exempelvis i form av promenadslingsor.

**Område 8.** I Viskafors centrum finns många servicefunktioner samlade. Centrum är enligt enkätundersökningen mycket uppskattat i dagsläget och många är nöjda med hur det är utformat. Det kan dock vara svårt att hitta till centrum om man inte varit i orten innan, det behöver därför bli tydligare var infarten till centrum är. Hur Viskafors centrum kan utvecklas mer specifikt kommer vi gå in på närmre längre ner i texten.

**Område 9.** I enkätundersökningen har många pekat ut området som lämpligt att studera för ny bebyggelse. Det markerade området är stort för att det ska finnas möjlighet att i ett senare skede reda ut vilka ytor inom området som är lämpliga för bebyggelse och vilka ytor som är lämpliga att bevara.



**Område 10.** I enkätundersökningen är det flera som efterfrågat en centrumnära park. Det bedöms vara lämpligt att undersöka om detta kan skapas i detta område.

**Område 11.** Området bedöms vara lämpligt att studera för ny bebyggelse. Inom området finns det i dagsläget natur- och rekreationsvärden som är viktiga att ta hänsyn till. Det markerade området är stort för att det ska finnas möjlighet att i ett senare skede reda ut vilka ytor inom området som är lämpliga för bebyggelse och vilka ytor som är lämpliga att bevara för rekreation och gröna värden.

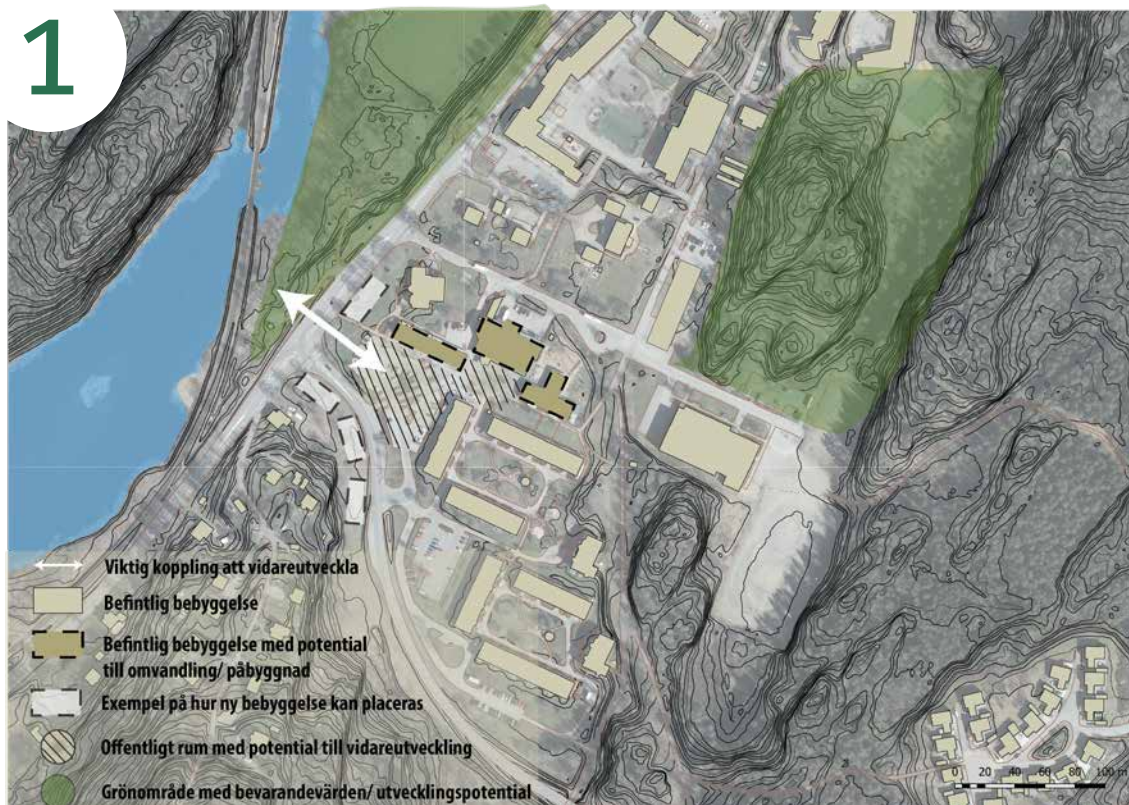
**Område 12.** I området finns i dagsläget stigar. Områdets rekreativa värden är viktiga att bevara och kan utvecklas ytterligare. I den östra delen av området finns en välanvänd gångväg som fortsätter både norr och söder om området.

**Område 13.** Området bedöms vara lämpligt att studera för ny bebyggelse. I enkätundersökningen har många föreslagit ny bebyggelse i området.

**Område 14.** Det finns i dagsläget ett behov av att stärka kopplingen mellan centrum och stationen och göra stationen mer nåbar, inte minst för personer med funktionsnedsättning. I dagsläget saknas möjlighet att stanna till vid stationen och lämna och hämta upp resenärer och det finns ingen pendelparkering i anslutning till stationen. I enkätundersökningen har många pekat ut stationen som en plats man undviker på grund av att den upplevs nedgången, dåligt upprustad och öde. Många efterfrågar att både stationen och sträckan mellan stationen och centrum fräschas upp och blir trevligare.

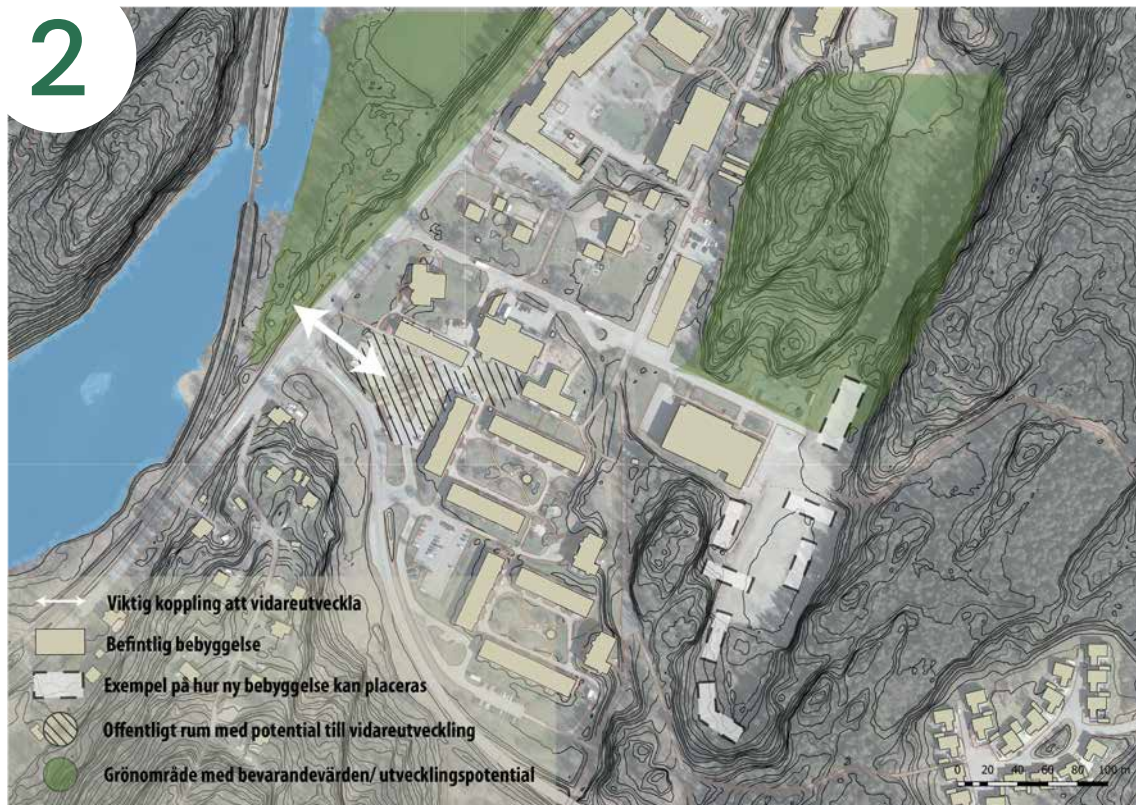
## Scenarion för centrumutveckling i Viskafors

För att förtydliga utvecklingsstrategierna, underlätta för vidare arbete och starta en diskussion kring hur orterna kan utvecklas har tre olika exempel tagits fram för hur centrummiljön i orterna skulle kunna se ut på sikt. Tanken är inte att ett förslag ska väljas ut och sedan förverkligas, utan syftet är snarare att visa på att det finns olika valmöjligheter och alternativ som skulle kunna vara lämpliga utifrån de strategier som vi presenterat tidigare i detta arbete. Nedan beskrivs de tre olika alternativen.



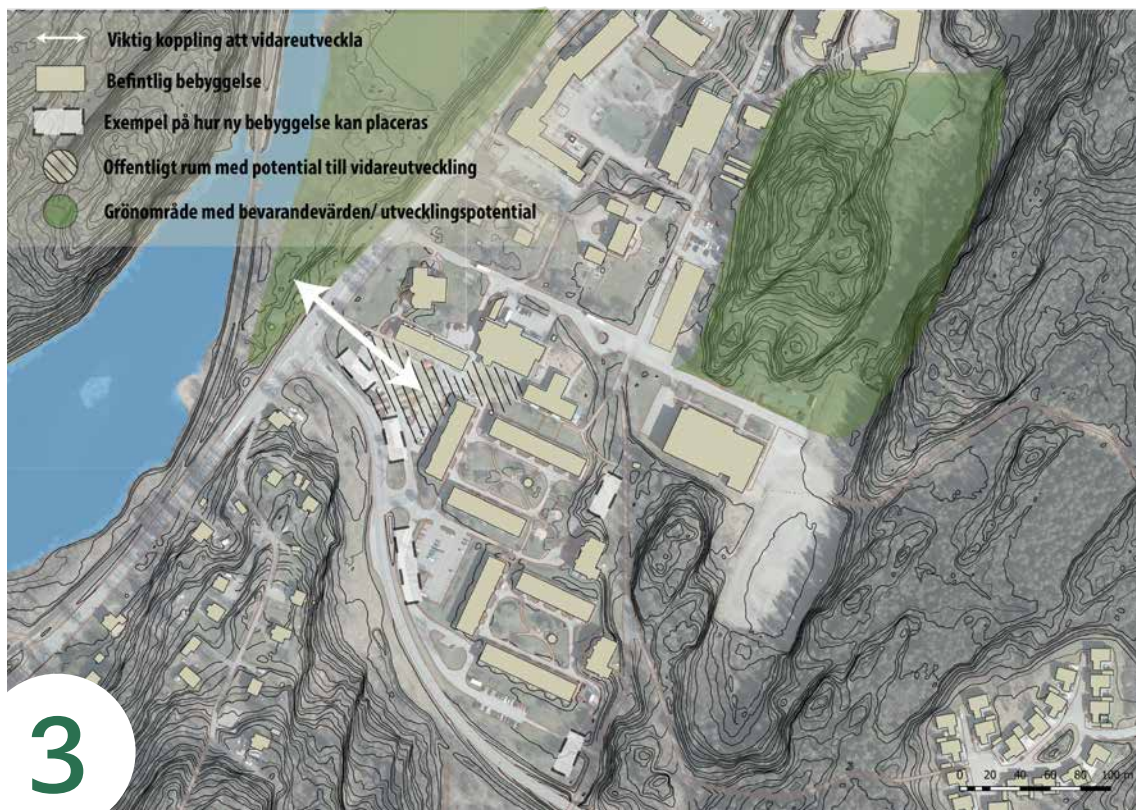
I detta exempel har befintliga centrumbyggnader byggts på för att stärka centrumkänslan. När byggnaderna är högre, exempelvis tre våningar, syns de tydligare från Varbergsvägen vilket ökar orienterbarheten in till centrum. En ytterligare byggnad har även placerats längs Varbergsvägen för att ytterligare markera centrum. Byggnaderna som är placerade längs Nya vägen stärker även dessa orienterbarheten in till centrum samtidigt ges även möjlighet att öka antalet boende med närhet till centrum. Torget i Viskafors har i dagsläget fina vardagsrum. Detta vardagsrum kan dock utökas ytterligare och erbjuda rum för människor i olika åldrar och med olika behov. Kopplingen mellan torget och Viskan är viktig att arbeta vidare med för att synliggöra Viskan ytterligare i orten samt att öka närheten till grönområdet vid Viskan. Det gröna området öster om centrum kan utvecklas till att bli en centrumnära park eller strövmråde, detta är något som efterfrågats i enkätundersökningen. I detta exempel har nya byggnader placerats öster om centrum för att öka antalet boende nära

# 2



centrum. Detta skapar ökat underlag för lokal service. Torget i Viskafors har i dagsläget fina vardagsrum. Detta vardagsrum kan dock utökas ytterligare och erbjuda rum för människor i olika åldrar och med olika behov. Kopplingen mellan torget och viskan är viktig att arbeta vidare med för att synliggöra Viskan ytterligare i orten samt att öka närbarheten till grönområdet vid Viskan. Det gröna området öster om centrum kan utvecklas till att bli en centrumnära park eller strövområde, detta är något som efterfrågats i enkätundersökningen.





I detta exempel har nya byggnader placerats längs Nya vägen för att öka antalet boende i anslutning till torget. I detta förslag ramas torget in och ett ökat underlag skapas för lokal service. I nuläget tar trafikinfrastrukturen i centrum mycket plats och dessa ytor kan nyttjas på ett mer effektivt sätt. Byggnaderna syns även från Varbergsvägen vilket ökar orienterbarheten till centrum. Torget i Viskafors har i dagsläget fina vardagsrum. Detta vardagsrum kan dock utökas ytterligare och erbjuda rum för människor i olika åldrar och med olika behov. Kopplingen mellan torget och Viskan är viktig att arbeta vidare med för att synliggöra Viskan ytterligare i orten samt att öka närbarheten till grönområdet vid Viskan. Det gröna området öster om centrum kan utvecklas till att bli en centrumnära park eller strövområde, detta har efterfrågats i enkätundersökningen.



## Långsiktiga utvecklingsförslag och behov i Viskafors

Då Viskafors är så pass utspritt i dagsläget förespråkas en utveckling som kan bidra till en mer sammanhållen ort.

Utvecklingen bör följa de generella utvecklingsstrategier som presenterats tidigare i detta dokument.

I Viskafors finns det gott om utrymme att tillföra ytterligare bebyggelse i centrum. Detta skapar ökat underlag för lokal service. Att hitta sätt att göra Viskan synligare är viktigt för att knyta an till tätortens textila- och industriella arv, samtidigt som kvaliteter skapas för de som bor och verkar i Viskafors idag. Ökad tillgång till Viskan efterfrågades även i enkätundersökningen.

På sikt skulle en flytt av tågstationen vara positivt för att skapa en attraktiv knutpunkt för både buss och tåg med pendelparkering i närheten av centrum. Tills vidare bedöms buss utgöra den huvudsakliga kollektivtrafikförsörjningen i Viskafors. I enkätundersökningen har många markerat ut stationen och sträckan mellan stationen och centrum som en plats man undviker, flera anser att stationsområdet är nedgånget och i behov av upprustning. Under 2022 påbörjades en upprustning av stationsområdet i Viskafors. Det är viktigt att det blir smidigt att ta sig till stationen både till fots, med cykel samt med bil. Det är viktigt att det vid stationen finns plats för att lämna och hämta samt att det finns pendelparkering.

I den enkätundersökning som genomförts inom ramen för arbetet har det framkommit att många efterfrågar en centrumnära park i Viskafors. Det efterfrågas även ytterligare promenadslingor i orten. Det finns gott om natur runt Viskafors men det är relativt få som markerat ut på kartan att de använder den bostadsnära naturen. Området runt Storsjön är det område som är mest välbesökt i Viskafors i dagsläget enligt enkätundersökningen.

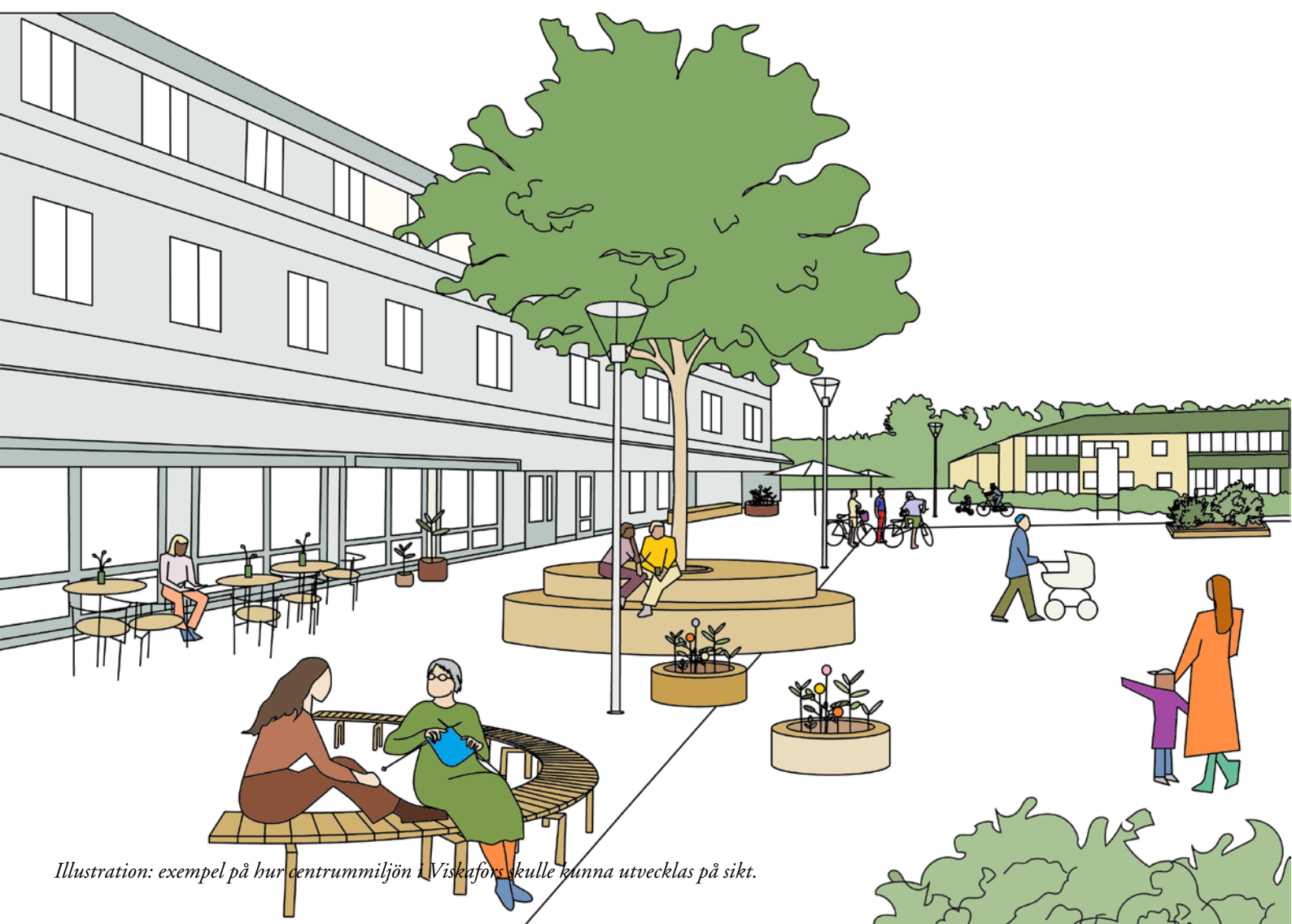


Illustration: exempel på hur centrummiljön i Viskafors skulle kunna utvecklas på sikt.

## 8. Fördjupning Sandared

### Kort information om Sandared och ortens historia

Sandared är ursprungligen ett stationssamhälle beläget i den västra delen av kommunen. År 2020 hade tätorten strax över 3 300 invånare. Inkluderas de närliggande tätorterna Sjömarken, Sandhult, Hedared samt omgivande landsbygd uppgår befolkningen till ca 8 800 invånare i hela omlandet.

Det geografiska läget är attraktivt för pendling, både till Göteborg och till närliggande arbetsplatser i Viared. Tågresandet är lågt jämfört med busstrafiken, främst på grund av dålig kapacitet på järnvägen. Göteborgsvägen är en generell utmaning i utvecklingen av orten med hög trafikbelastning under delar av dygnet. Servicen är framförallt koncentrerad till centrum, med t.ex. grundskola, bibliotek, vårdcentral och butiker. I Sandared är möjligheterna till rekreation mycket goda. Närheten till Viaredsjön är en stor tillgång och det finns även flera natur- och rekreationsområden i anslutning till orten som används flitigt.

### Markanvändningskarta Sandared

Utifrån Borås översiktsplan, den enkätundersökning och de workshops som genomförts i Sandared inom ramen för arbetet har ett förslag på en långsiktig markanvändningskarta arbetats fram (se karta nedan). 12 områden har identifierats som på något sätt bedöms ha potential till utveckling eller som är viktiga områden att ta hänsyn till. Områdena har delats in i kategorierna "natur- och/ eller rekreationsvärden att ta hänsyn till eller utveckla", "Lämpligt område att studera för ny bebyggelse" samt "område med potential för vidareutveckling/omvandling". Nedan beskrivs de olika områdena samt deras potential mer ingående. Det är viktigt att betona att de områden som inte pekats ut i kartorna nödvändigtvis inte är ointressanta för utveckling. Bedömningar av vad för typ av utveckling som är lämplig i de områden som inte är utpekade i kartorna ska göras utifrån översiktsplanen samt de utvecklingsstrategier som tagits fram inom ramen för arbetet och som finns längre ner i detta dokument.



**Område 1.** Området har både natur- och rekreationsvärden som är viktiga att bevara. Många har markerat ut området som en favoritplats men det finns även de som har markerat ut området som lämpligt för bebyggelse. De områden som pekats ut för bebyggelse är dock mycket kuperade och därför svåra att bebygga.

**Område 2.** Precis som område 1 är området mycket kuperat och innehåller både natur- och rekreationsvärden som är viktiga att ta hänsyn till. Delar av området bedöms dock vara intressant att studera för ny bebyggelse, vilka delar som skulle kunna byggas behöver studeras närmare.

**Område 3.** Området bedöms ha mycket starka rekreationsvärden som är viktiga att bevara. Området används både för idrott och fysisk aktivitet samt för promenader och återhämtning. Väldigt många efterfrågar ett nytt elljusspår i området.

**Område 4.** I enkätundersökningen har flera pekat ut området som lämpligt för ny bebyggelse. Delar av området är dock mycket kuperade. Det markerade området är stort för att det ska finnas möjlighet att i ett senare skede reda ut vilka ytor inom området som är lämpliga för bebyggelse och vilka ytor som är lämpliga att bevara.

**Område 5.** Området bedöms ha mycket starka rekreationsvärden som är viktiga att bevara. I enkätundersökningen har det framgått att området bland annat används för friluftsliv, promenader och återhämtning.

**Område 6.** Området bedöms vara intressant att studera för ny bebyggelse.

**Område 7.** I enkätundersökningen har flera pekat ut området som lämpligt för ny bebyggelse. Området ligger i anslutning till ett befintligt villaområde.

**Område 8.** Området bedöms ha mycket starka natur och- rekreationsvärden som är viktiga att bevara. I enkätundersökningen har väldigt många markerat ut området som en favoritplats. Flera efterfrågar att en längre strandpromenad skapas längs vattnet.

**Område 9.** Området är beläget mycket centralt i Sandared och bedöms vara lämpligt för omvandling/ vidareutveckling. Kopplingen mellan området och Sandareds centrum är viktig att vidareutveckla. I enkätundersökningen har många markerat ut att de vill att området ska rustas upp samt att det är ett lämpligt område för ny bebyggelse alternativt att vidareutveckla befintlig bebyggelse.

**Område 10.** I Sandareds centrum finns det i dagsläget få mötesplatser och det saknas även ett torg. Centrum är i dagsläget relativt tätbebyggt och domineras av trafik. I enkätundersökningen efterfrågar många att ett torg skapas i centrum samt att fler mötesplatser, aktiviteter och verksamheter tillkommer. I det gamla magasinet vid stationen har många efterfrågat ytterligare verksamheter som skapar liv och rörelse på platsen. Hur Sandareds centrum kan utvecklas mer specifikt kommer vi gå in på närmre längre ner i texten.

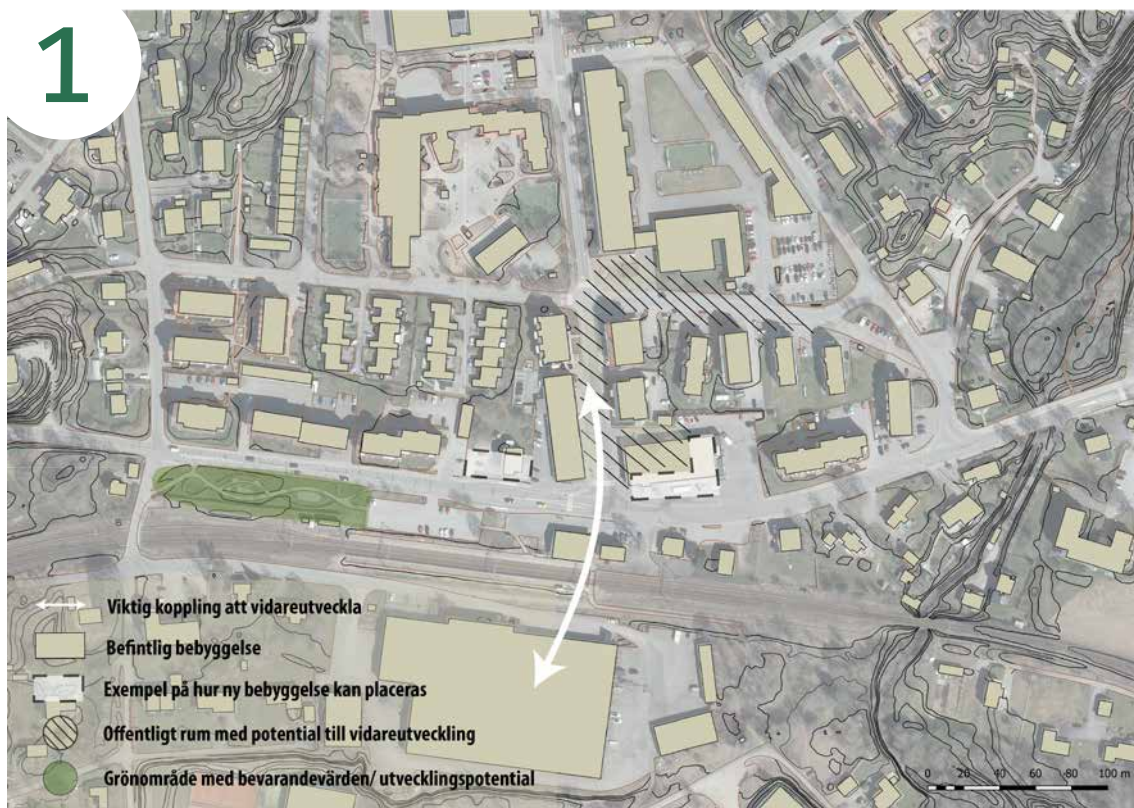
**Område 11.** Området bedöms vara lämpligt att studera för ny bebyggelse, exempelvis i form av verksamheter. Trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter är i dagsläget bristfällig öster om centrum och bör därför ses över.

**Område 12.** I enkätundersökningen har många markerat ut området som lämpligt för ny bebyggelse. Området är lokaliserat nära sjön, vid omvandling av området kan tillgång till sjön skapas.

## Scenarion för centrumutveckling i Sandared

För att förtydliga utvecklingsstrategierna, underlätta för vidare arbete och starta en diskussion kring hur orterna kan utvecklas har tre olika exempel tagits fram för hur centrummiljön i orterna skulle kunna se ut på sikt. Tanken är inte att ett förslag ska väljas ut och sedan förverkligas, utan syftet är snarare att visa på att det finns olika valmöjligheter och alternativ som skulle kunna vara lämpliga utifrån de strategier som vi presenterat tidigare i detta arbete. Nedan beskrivs de tre olika alternativen.

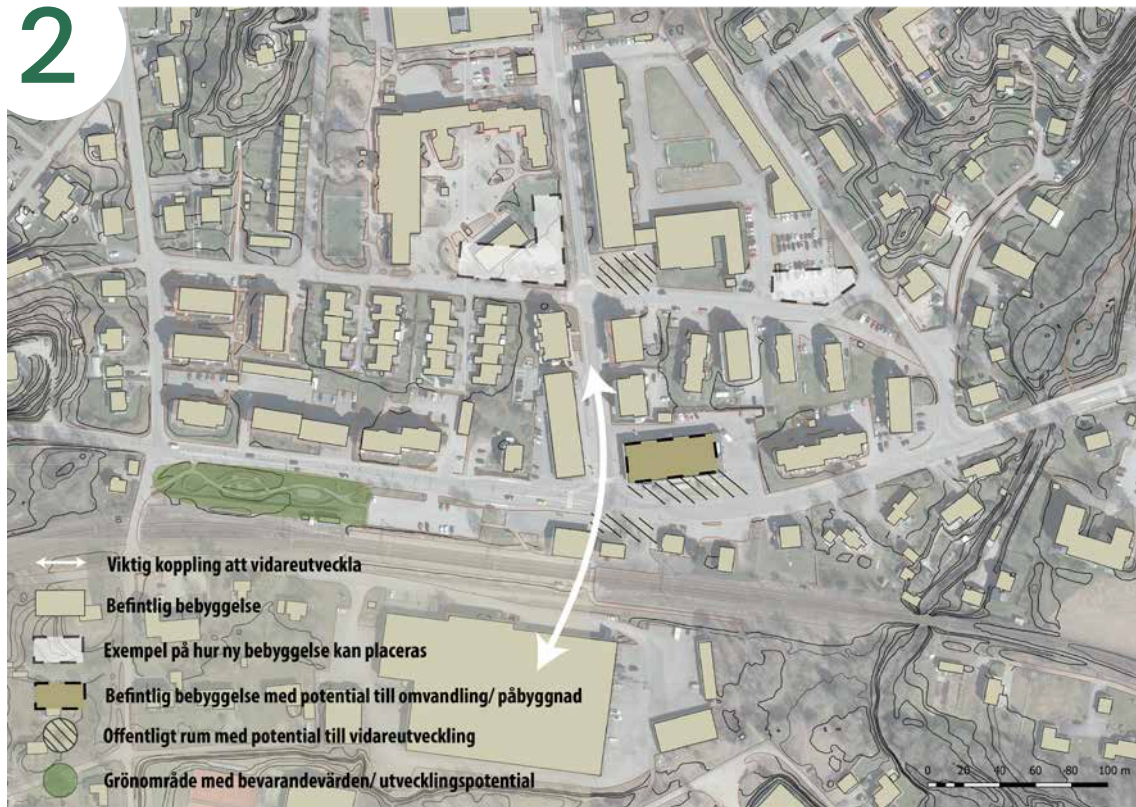




I detta exempel har två nya byggnader placerats utmed Alingsåsvägen för att stärka centrummiljön i orten. Befintlig byggnad i öster har ersatts av en ny vilket skapar plats för ett torg innanför byggnaden, något som saknas i orten dagsläget. Det är viktigt att byggnadens entré är vänd mot torget för att skapa liv och rörelse på platsen. Det är även viktigt att stärka kopplingen mellan ortens norra och södra del då järnvägen i dagsläget är en stark barriär som delar upp orten. Ytan framför biblioteket är intressant att titta närmare på för att skapa ett offentligt vardagsrum. Om Skolvägen stängs för genomfartstrafik finns möjlighet att skapa olika typer av aktivitetsytor.



## 2



I detta exempel har befintlig mataffär byggts på och ett torg har skapats framför byggnaden. Samtidigt har en torgyta potential att skapas vid stationen, på andra sidan Borås-vägen som länkar samman stationen med centrum. Det är viktigt att stärka kopplingen mellan ortens norra och södra del då järnvägen i dagsläget är en stark barriär som delar upp orten. Ytan framför biblioteket är intressant att titta närmare på för att skapa ett offentligt vardagsrum. En byggnad har placerats längs Alingsåsvägen för att skärma av skolgården från vägen samt för att stärka centrumstråket norrut. En byggnad har även placerats österut längs Skolvägen för att skapa ytterligare centrumnära bostäder.



I detta exempel har centrum koncentrerats runt stationen. Ett torg har skapats framför samt öster om befintlig mataffär. En torgyta har även skapats vid stationen, på andra sidan Boråsvägen, som länkar samman stationen med centrum. Det är viktigt att stärka kopplingen mellan ortens norra och södra del då järnvägen i dagsläget är en stark barriär som delar upp orten. Nya byggnader har placerats söder om järnvägen för att skapa centrumnära bostäder. Nya bostäder på denna plats är något som efterfrågats av många i enkätundersökningen.

## Långsiktiga utvecklingsförslag och behov i Sandared

Sandareds centrum är relativt tätbebyggt i dagsläget. Det finns begränsat med överblivna ytor att bebygga. Möjligheten att bygga om eller bygga på befintliga byggnader bör därför undersökas om andelen boende i centrum ska kunna öka. Utvecklingen bör följa de generella utvecklingsstrategier som presenterats tidigare i detta dokument. I enkätundersökningen framgår det att det finns flera grönområden i Sandared som uppskattas och används i stor utsträckning för rekreation. Dessa områden är viktiga att bevara. Närheten till Viaredsjön är mycket uppskattat och många efterfrågar en sammanhängande strandpromenad längs vattnet.

I Sandared saknas i dagsläget ett torg, detta är något väldigt många efterfrågar i enkätundersökningen. Generellt kan centrummiljön i Sandared stärkas med fler mötesplatser av hög kvalité som erbjuder utrymme för människor i olika åldrar och med olika behov. I enkätundersökningen har många pekat ut stationsområdet i Sandared som ett område som upplevs nedgången och som man undviker. Många har även gett olika kreativa förslag på hur magasinsbyggnaden vid stationen skulle kunna nyttjas på ett bättre sätt.

En annan sak som flera lyft i enkätundersökningen är att det i orten finns problem kopplade till trafikmiljön. Många väljer att ta bilen istället för tåg, buss eller cykel vilket bidrar till problemen med trafikmiljön. Sandared har väl utbyggda cykelvägar in till Borås.

I dagsläget bildar järnvägen en stark barriär som delar upp orten i två delar. Många har pekat ut området strax söder om järnvägen som ett område i behov av förändring. Detta är ett område med stor potential för utveckling som skulle kunna bidra till att Sandareds centrum växer söderut.



*Illustration: exempel på hur en torgyta kan utvecklas i Sandared. Torgytan är placerad nordöst om korsningen Skolvägen – Alingsåsvägen.*



## 9. Strategisk utveckling av orter i serviceorternas omland

Hela Borås ska vara livskraftigt, det är en av anledningarna till att strategier för utvecklingen av serviceorterna tas fram. Syftet med att utveckla serviceorterna är bland annat att människor som lever och verkar i kommunens mindre orter och landsbygd inte ska behöva ta sig till centralorten Borås för att nyttja såväl offentlig som privat service. Genom att skapa förutsättningar för fler invånare i serviceorterna Dalsjöfors, Fristad, Sandared och Viskafors ökar vi chansen att service finns kvar och gynnar kringliggande mindre orter och landsbygd. Det är dock viktigt att poängtera att bebyggelseutveckling även kan ske i orter i serviceorternas omland, dock i mindre skala och utefter de olika orternas unika behov och förutsättningar. Landsbygden och de mindre orterna i kommunen är viktiga resurser och är för många boråsare en attraktiv livsmiljö.

De tätorter och den landsbygd som finns inom Borås kommun ser väldigt olika ut och har olika förutsättningar. Orterna i serviceorternas omland har allt mellan ca 200 och 2 500 invånare och har därför mycket olika förutsättningar. Vissa har skola och annan service andra har nära kopplingar till en serviceort, eller Borås centralort. Trots skillnaderna har det ändå framkommit att orterna har ett antal gemensamma nämnare.

Inom ramen för arbetet har en workshop genomförts med representanter från olika orter i serviceorternas omland. Under workshopen framgick det att närheten till natur och rekreation är en viktig nämnare för orterna. Deltagarna under workshopen uppskattade särskilt möjligheten att uppleva stjärnhimlen, tystnad och att kunna vandra ostört i naturen.

Det framkom även att serviceutbudet är viktigt, både befintlig service och möjligheten att utveckla ytterligare servicefunktioner. Det finns gott om bra exempel på nya lösningar som skulle kunna tillföra nya värden till orterna. Ett exempel på detta är obemannade servicefunktioner som butiker eller bibliotek. Under workshopen framkom även att det finns en önskan att kunna bo kvar på samma plats hela livet. Det lyftes även att det finns en gemenskap i orterna som är viktig att behålla samt utveckla ytterligare, ett viktigt redskap för detta är mötesplatser.

En ytterligare sak som framkom under workshopen var att många ansåg att den nya järnvägen som planeras gå genom kommunen är negativ för de som bor och verkar i det landskap tåget kommer åka genom. Ny järnväg upplevs motverka naturvärden, bidra till buller och bilda en barriär i landskapet.



Illustration: exempel på hur mötesplatser kan skapas i orter i serviceorternas omland.



## Utvecklingsstrategier för orter i serviceorternas omland

De utvecklingsstrategier som tagits fram för serviceorterna är även lämpliga att tillämpa på orterna i serviceorternas omland. Det finns vissa gemensamma nämnare som kommit fram som extra viktiga under den workshop som genomförts. Det alla deltagande grupper tyckte var viktigt kan sammanfattas i fem områden: trafik, mötesplatser & gemenskap, service, boendeformer hela livet och natur & rekreation. Dessa områden har tydliga kopplingar till utvecklingsstrategierna, vilket redovisas nedan.

### Strategi 1. Synliggör och stärk orternas attraktionskraft och lokala värden

I orterna kan entrépunkter tydliggöras och lokala värden lyftas fram. Varje ort och samhälle har sina unika styrkor att identifiera och bygga vidare på, det kan till exempel handla om en bygdegård, en öppen offentlig yta utomhus eller föreningslokal. Under workshopen nämndes vikten av en bra fiberutbyggnad. Fiber skapar förutsättningar för såväl jobb, kultur, fritidsnöjen och kunskapsutbyten. Det är därför viktigt att fibertillgången är god i hela kommunen.

### Strategi 2. Utveckla centrumkärnorna i orterna

Många orter har i dagsläget någon form av centrumkärna eller central mötesplats som är lämplig att utveckla till ett offentligt vardagsrum. Det kan till exempel innebära att tillföra sittplatser, väderskydd, belysning, aktivitetsytor, grönska eller konst. De offentliga vardagsrummen blir ett redskap för att stärka gemenskapen i orterna och få människor att mötas, vilket efterfrågades under workshopen. När ny eller befintlig service utvecklas skapas möjlighet att tillföra kvalitativa ytor för umgänge och möten.

### Strategi 3. Arbeta för mer bostäder, arbetsplatser och service i orterna

Under workshopen efterfrågades funktioner som utlämning av paket, servicebuss, containerkiosk, obemandede butiker och matutkörning. Vid etablering av ny service är det viktigt att välja platser med närhet till befintliga målpunkter. Detta för att hålla ihop målpunkterna i orterna. Under workshopen lyftes även vikten av att ha kvar de skolor och förskolor som idag finns i orterna.

Boende för livets alla skeden var en annan fråga som lyftes av alla deltagande grupper på workshopen. Flera uttryckte att de exempelvis vill ha mer lägenhetshus, attraktiva platser att bo på landet samt senior- och äldreboende. Det finns även potential att tillföra andra typer av boendeformer i orterna som exempelvis byggemenskaper.

### Strategi 4. Planera och bygg för tryggare och ökad gång, cykel och kollektivtrafik

Under workshopen efterfrågade flera grupper bättre kollektivtrafik samt ett tryggt och välutbyggt gång- och cykelvägnät. I flera av orterna finns i dagsläget kollektivtrafik, avgångarna är dock inte tillräckligt täta för att det ska vara smidigt att resa kollektivt till vardags. En annan sak som efterfrågades var bil- och cykelpooler. För att barn och unga ska kunna ta sig runt i sin hemort självständigt är det extra viktigt att se till att det finns trygga gång- och cykelvägar till och från skolor och fritidsaktiviteter. I serviceorternas omland har Trafikverket rådighet över många vägar. Det är därför viktigt att arbeta för ett gott samarbete mellan Borås Stad, invånarna i orten och Trafikverket.

### Strategi 5. Bevara och stärk värdefulla natur- och rekreationsområden, sjöar och vattendrag både i och runt om orterna

Under workshopen lyfte alla grupper att närheten till natur och rekreation som starka värden att både bevara och utveckla. Närhet till promenadslinor och stråk bidrar till både friskvård och naturupplevelser och är därför viktigt att värna. Vandringsleder och tillgång till grönska och sjöar attraherar även besökare och skapar möjlighet till lokalturism.

## 10. Fortsatt arbete

För att nå ambitionerna i strategin krävs en uthållig och bred samverkan och ett gemensamt långsiktigt arbete inom kommunorganisationen där många kompetenser involveras. Minst lika viktig är dialogen mellan Borås kommun och andra aktörer som på olika sätt jobbar för de fyra orternas utveckling. Dessa aktörer kan exempelvis vara ordsråd, vägsamfälligheter, fastighetsägare, myndigheter, näringsliv, föreningar samt invånare och andra aktörer som vill bidra till att utveckla orterna.

Kommunen har planmonopol men utvecklar samhället tillsammans med en rad andra aktörer. Det kommunala markinnehavet är begränsat och omvandling/byggande på privat mark innebär att Borås Stad inte alltid råder över om och när förändringar kan ske. Med detta dokument hoppas vi att olika aktörer stimuleras och inspireras att verka i gemensam riktning. Det är viktigt att Borås Stad prioriterar initiativ som ligger i linje med strategierna, exempelvis i prioritering av detaljplaner.

För många åtgärder utgör marknaden den främsta drivkraften t.ex. etableringar av handel, verksamheter och bostäder. Andra åtgärder kan kommunen driva tillsammans med andra aktörer, exempelvis infrastrukturprojekt med Västra Götalandsregionen, Västtrafik, Trafikverket men framförallt med lokala vägsamfälligheter som har goda möjligheter att vidareutveckla närmiljön.

Det finns en förvaltningsövergripande samverkansgrupp som ska samordna arbetet med landsbygdsutveckling. Detta dokument är ett bra underlag för gruppen att arbeta vidare med. För de som vill utveckla orterna finns det hjälp och olika medel att söka exempelvis hos Leader Sjuhärad. Det finns även medel för lokal utveckling och andra bidrag att söka hos kommunen, mer information om detta finns på kommunens hemsida.



BORÅS  
STAD