

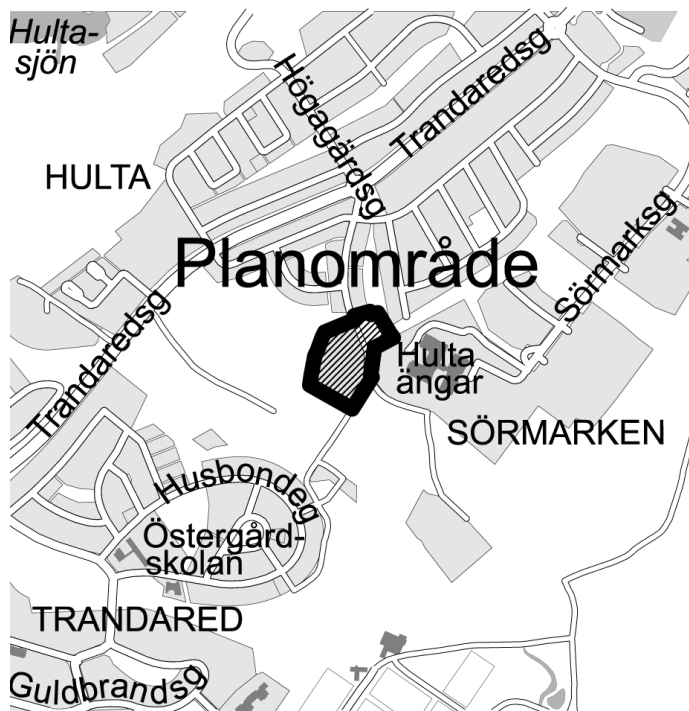


Bilaga

# Samråds- redogörelse

Detaljplan för Hulta,  
Hulta 4:41 med flera

BN 2011-1781



Denna bilaga innehåller samrådsredogörelsen för detaljplan Hulta 4:41 med flera där samtliga inkomna yttranden presenteras i sin helhet.

Inledningsvis redovisas omständigheterna för samrådsmötet. Därefter presenteras en sammanfattning av de inkomna yttrandena samt de revideringar som har gjorts i detaljplanen. Slutligen presenteras samtliga inkomna yttranden med tillhörande svar.

# Innehåll

## Samrådsredogörelse 4

---

1. Sammanfattning	4
2. Yttranden från remisspart	5
3. Yttranden från sakägare	10
4. Synpunkter från övriga	11
5. Kvarstående synpunkter	11

# Samrådsredogörelse

Bilaga till detaljplan för Hulta, Hulta 4:41 med flera, Borås Stad, upprättad 8 oktober 2020.

<b>1. Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>2. Yttranden från remisspart</b>	<b>5</b>
S1 Kommunstyrelsen	5
S2 Länsstyrelsen	5
S3 Trafikverket	6
S4 Tekniska nämnden	7
S5 Miljö- och konsumentnämnden	7
S6 Borås Energi och Miljö	7
S7 Borås Elnät	8
S8 Lantmäterimyndigheten	8
S9 Förskolenämnden	8
S10 Kulturnämnden	9
S11 Räddningstjänsten	9
S12 Fritids- och folkhälsonämnden	9
S13 Telia/Skanova	9
S14 Funktionsrätt Borås	9
S15 Hyresgästföreningen	10
S16 Västtrafik	10
S17 Grundskolenämnden	10
<b>3. Yttranden från sakägare</b>	<b>10</b>
S18 Hulta 4:11	10
S19 Järnmyntet 2	11
<b>4. Synpunkter från övriga</b>	<b>11</b>
<b>5. Kvarstående synpunkter</b>	<b>11</b>
Kvarvarande synpunkter från remissparter	11
Kvarvarande synpunkter från sakägare	11
Lista över besvärberättigade	11

## 1. Sammanfattning

Samråd enligt PBL 5:11 avseende planförslag upprättat den 20 januari 2020 har ägt rum under tiden 24 januari 2020 – 21 februari 2020. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida. Samrådsmöte har ägt rum den 6 februari 2020.

17 remissinstanser och 2 sakägare har skickat in yttranden under samrådstiden.

### Sammanfattning av remissparters yttranden

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter, bland annat:

- » De vill ha tydligare beskrivningar av konsekvenser av skyfall. Detta har tillgodosetts.
- » Frågor som rör förekomsten av förorenad mark och geoteknik behöver klargöras närmare innan detaljplanen går till granskning. Detta har tillgodosetts.
- » Det saknas redovisningen om hur och var dagvattenhantering ska lösas. Detta har tillgodosetts.
- » Hänsyn ska tas till entrén till naturområdet väster om planområdet. Detta har tillgodosetts genom att planområdet minskats.

### Sammanfattning av sakägares yttranden

Även sakägare har haft synpunkter på detaljplanen.

- » Sakägarna anser att marken mellan Järnmyntet 2 och Hulta 4:11 inte ska exploateras. I planförslaget under samrådet var det tänkt att denna yta skulle användas som infart till området eller byggrätt för en villa. I granskningsförslaget har denna yta utgått. Synpunkten har tillgodosetts.
- » Sakägarna anser att hela den tänkta exploateringen ska flyttas längre ifrån befintlig bebyggelse. Synpunkten har inte tillgodosetts.

### Ändringar i planförslaget

Yttrandena har lett till att detaljplanen har reviderats på några punkter. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är i allt väsentligt bibehållet.

Utöver mindre förtydliganden och justeringar innehar granskningshandlingen följande ändringar jämfört med samrådshandlingen:

- » Beskrivningen av konsekvenser av skyfall och dagvatten har kompletterats.
- » Avsnitten gällande geoteknik och förorenad mark har kompletterats efter att ytterligare utredningar har utförts.
- » Angöring till planområdet har flyttats in längre in i området och sker inte längre mellan Järnmyntet 2 och Hulta 4:11.

- » Plankartan har reviderats med nya och ändrade bestämmelser. Inom bostadsområdet där villor/parhus/radhus får byggas är vägen nu planlagd som gata med enskilt huvudmannaskap istället för kvartersmark. Den generella E- bestämmelsen är ersatt med ett E-område. Bestämmelserna gällande bebyggandets omfattning har setts över och reviderats. Bestämmelser om takvinkel har ändrats. En bestämmelse om hur stor andel av varje fastighet som får hårdgöras har tillkommit. Avstånd mellan byggnader har ändrats. En bestämmelse kring markens höjd över marken har tillkommit för delar av planområdet. En gångförbindelse har tillkommit. Höjden för byggnader har setts över.
- » Ett avsnitt gällande biotopskydd har lagts till planbeskrivningen.
- » Genomförandebeskrivningen har uppdaterats.

## 2. Yttranden från remisspart

### S1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget

Enligt förslaget ska exploatören förvärva mark av kommunen. Innan antagande av detaljplanen ska exploatören teckna erforderliga avtal med kommunen.

### Kommentar

*Avtal kommer att tecknas innan antagande.*

### S2 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att området kan vara lämpligt för en komplettering av bostäder då planområdet kan ansluta till befintlig bebyggelse med närhet till befintlig service och kollektivtrafik.

Med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden bedömer länsstyrelsen att frågor som rör förekomsten av förorenad mark behöver klargöras närmare innan detaljplanen går till granskning.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Miljökvalitetsnormer riskerar att inte följas

Länsstyrelsen finner det dock inte uteslutet att:

- Bebyggelse kan bli olämplig för människors hälsa och

säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Ett klaggörande kring förekomsten av markföroreningar i enlighet med synpunkterna framförda i detta yttrande behövs för att undvika att detaljplanen prövas av länsstyrelsen om den antas.

### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

#### Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i de rekommendationer som lämnats i utförda undersökningar (WSP 2015 och 2016). Därmed behöver påträffade föroreningar, identifierade genom de båda undersökningarna avgränsas. Vidare behöver områdena där handelsträdgårdens cisterner ligger provtas när det är möjligt i samband med rivning av byggnader.

Länsstyrelsen anser även att det behöver klargöras var förvaring av kemikalier och bekämpningsmedel har skett samt om det fanns en tillblandningsplats för bekämpningsmedel eller en kompost/avfallshög inom verksamheten. Vidare har ingen provtagning utförts vid verkstaden/förrådet. Ovan nämnda platser är ställen där föroreningar typiskt sett påträffas vid handelsträdgårdar och om sådana ställen har funnits bör de ingå i provtagningen.

Påträffade föroreningar behöver avgränsas. Det behöver också klargöras i planhandlingarna vilka saneringsåtgärder som behöver utföras. Alla steg i processen bör stämmas av med tillsynsmyndigheten som är miljöförvaltningen i Borås. Det finns en planbestämmelse som säkerställer att förorenad mark åtgärdas innan byggnation vilket länsstyrelsen anser är bra. Planbestämmelsen är dock något otydlig med avseende på om det är Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning eller mindre känslig markanvändning då detta inte är preciserat i planbestämmelsen. Tänkbar planbestämmelse är ”Startbesked för byggnation får inte ges förrän markförorening har avhjälppts till nivåer som medger känslig markanvändning”.

### Kommentar

*Synpunkterna har tillgodosetts. Utredningarna har kompletterats med en ny utredning där föroreningarna avgränsats och vilka saneringsåtgärder som behöver vidtas. Planbestämmelsen har ändrats.*

### Råd enligt PBL och MB

#### Geoteknik

Ett tekniskt PM har tagits fram av WSP som översiktligt redogör de geotekniska förhållandena utifrån jordartskartor med mera och ger rekommendationer till fortsatta undersökningar. Enligt detta PM består jorden av mulljord och

sand som överlagrar morän. WSP:s bedömning är att de marktekniska förhållandena inom området är relativt goda, och att byggnader kan grundläggas med platta på mark. Enligt WSP behöver kompletterande undersökningar utföras innan planen går till antagande. Detta undersökningsbehov finns beskrivet i föreliggande PM. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning.

## Kommentar

*Synpunkterna har tillgodosetts. En kompletterad geoteknisk undersökning har utförts och finns som bilaga till planhandlingarna.*

## Biotopskydd

Biotopskyddsområden kan förekomma i planområdet, exempelvis stenmurar, odlingsrösen och åkerholmar. Det är förbjudet att skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde. Länsstyrelsen kan efter en ansökan ge dispens från förbudet. Särskilda skäl krävs för dispens. Området bör inventeras på biotopskyddsområden. Om sådana områden berörs behöver detaljplanen anpassas till dessa. Om ett ingrepp i naturmiljön i ett biotopskyddsområde behövs bör en ansökan lämnas in snarast för att inte hindra genomförandet av detaljplanen.

## Kommentar

*I planområdet finns en trädallé som är en skyddad biotop. Trädallén är lokaliserad på mark som är planlagd till park och den planeras inte att tas ner. Om det i framtiden skulle krävas åtgärder som påverkar allén krävs biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen. Inom området finns det en stenmur och före detta åkerholme i området där flerbostadshusen planeras som inte bedöms omfattas av biotopskyddet då marken inte är att betrakta som åkermark. Området är idag planlagt till park men har inte skötts i någon stor omfattning och är bevuxen av sly och en del lövträd.*

*Det finns också en stenmur i plangränsen åt väst som inte bedöms vara biotopskyddad då marken i planområdet inte är att betrakta som jordbruksmark. Stenmuren bedöms dock vara biotopskyddad utanför planområdet där bagen börjar. För att bevara områdets karaktär och stenmurens värden har en bestämmelse om att stenmuren längs plangränsen ska bevaras tillkommit i plankartan. Det finns också en del synliga hällar i planområdet som skulle betraktas som åkerholmar om de var lokaliserade i jordbruksmark.*

## Grön infrastruktur

Planområdet berör ett grönområde som sammanbinder större områden av skogsmark i öster och väster. Området kan betraktas som så kallad grön infrastruktur, vilket innebär att det kan vara en viktig spridningsväg för växt- och djurarter i landskapet. Dessa spridningsmöjligheter bör beaktas i såväl den aktuella detaljplanen som vid annan planläggning som kan komma ifråga i området.

## Kommentar

*I inledningen av planarbetet gjordes begränsningar gällande*

*planområdets omfattning för att ta hänsyn till den gröna infrastrukturen i området. Avgränsningen resulterade i att det främst är mark som redan är ianspråktagen som exploateras utöver området i nordöst där flerbostadshusen planeras. Avgränsningen gjordes för att bevara den gröna kilen mellan Kransmossen och Ollonstupet. Funktionen i grönområdet anses bevarad genom de begränsningar som gjorts. En indirekt konsekvens av planarbetet är också att mark som pekats ut i kommunens grönområdesplan och som inte bör exploateras planeras att köpas in av kommunen.*

## Risken för översvämning till följd av skyfall

Risken för översvämning ska bedömas i en detaljplan. I planbeskrivningen, under översvämningsrisk, har det tagits upp att området inte påverkas av översvämningsrisker enligt detaljerad översvämningskartering för Borås Stad. Det finns inte beskrivet hur ett skyfall kan påverka området. Länsstyrelsen rekommenderar att en bedömning av sannolikheten för översvämning på grund av ett skyfall och negativa konsekvenser av ett skyfall, minst ett framtida 100-årsregn (d.v.s. med klimatkoefficient), beskrivs i en detaljplan. Hur en exploatering kan påverka intilliggande områden behöver också framgå.

## Kommentar

*Tillgodoses. Översvämningsrisken har bedömts i planbeskrivningen.*

## Dagvatten

Kommunen har kortfattat beskrivit att dagvattnet ska omhändertas så att dagvattennivåerna är på samma nivå som innan platsen bebyggdes. Länsstyrelsen saknar en redovisning om var och hur dagvattnet ska hanteras. Kommunen behöver undersöka och redovisa vilka mängder och vilket innehåll detaljplanen kommer medföra.

## Kommentar

*Synpunkten tillgodoses. Dagvattenmagasin med effektiv volym på 45 kubikmeter kommer att finnas inom planområdet. Dagvattnet leds sedan till det allmänna dagvattennätet. Kvaliteten på dagvattnet bedöms snarare vara bättre än sämre efter exploatering då området kommer att saneras och ersättas med bostadsbebyggelse istället för handelsträdgård som detaljplanen nu anger.*

## Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Således behöver inte en MKB tas fram.

## Kommentar

*Noteras.*

## S3 Trafikverket

Ur åtgärdsvalsstudie Noden Borås framgår att avfartsrampen från väster i Hultamotet idag har lägre framkomlighet i samband med högtrafik än övriga delar av motet. Baserat på

framtidsprognoserna och de länkelastningsanalyser som genomförts inom studien bedöms framkomligheten mellan Annelundsmotet och Hultamotet komma att försämrans i högttrafik från år 2029. Från 2040 bedöms sträckan vara överbelastad i högttrafik.

Det är positivt att kommunen arbetar med framtagande av en trafikplan. Det är viktigt att trafikplanen är väl förankrad samt inom närtid antas, detta för att ligga till grund inför kommande planarbeten.

Trafikverket gör i dagsläget bedömningen att detaljplanen inte har en stor påverkan på Hultamotet.

Fastigheten ligger inom utredningsområdet för ny stambana. Trafikverket rekommenderar därför sökande att hålla sig uppdaterade om läget för planeringen av banan.

## Kommentar

*Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med ny stambana. Övriga synpunkter noteras.*

## S4 Tekniska nämnden

Planområdet angränsar mot Kransmossens friluftsområde och mot Västergårdshagen som är klassat i grönområdesplanen som klass I (högsta klassning) respektive klass II. Delar av planområdet innehar klass III och omnämns som ”grönområde vid Storegårdsgatan”. Eftersom största delen av planområdet redan är ianspråktaget av före detta handelsträdgården anses exploateringen inte innebära påtagliga negativa konsekvenser för naturvärdena i området.

Tekniska nämnden anser att den mark som kommunen ska sälja till exploatören i nordvästra hörnet av planområdet ska justeras så att entrén till naturområdet från Storegårdsgatan blir mer inbjudande genom breddning vid hörnet av plangränsen. Vändplanen vid Storegårdsgatan ska utformas enligt gällande standard varvid planavgränsningen för gatan ska anpassas till vändplanen. Det dike som avleder dagvatten från bostadsområdet vid kv. Järnmyntet är väsentligt att säkerställa vid planavgränsningen och vid byggnation.

Tekniska nämnden har i övrigt inga invändningar mot upprättat förslag till detaljplan.

## Kommentar

*Tillgodoses. Marken vid det nordvästra hörnet av planområdet har tagits bort helt ur detaljplanen och således också den sedan tidigare planlagda vändplanen. Diket är lokaliserat utanför planområdet och dagvatten från planområdet ska tas hand om inom området innan det avleds till de allmänna dagvattenledningarna.*

## S5 Miljö- och konsumentnämnden

Miljöförvaltningen har deltagit i planarbetet. Miljöförvaltningen ser positivt på förtätning med anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till grönområde, kollektivtrafik och cykelväg. Våra tidigare synpunkter om avgränsning av planområdet har tagits hänsyn till i planhandlingarna.

### Natur

Planförslaget innebär att biologiska värden försvinner i mindre områden. Funktionen i grönområdet anses dock bevarad genom de begränsningar av planområdet som gjorts och därmed krävs inte kompensation för intrånget i grönområdet klass 1 och 3 enligt Grönområdesplanen. Vi ser positivt på förslaget av markbyte där kommunen köper ytor med naturvärden.

### Markmiljö

Handelsträdgården behöver också saneras för att exploateras vilket är positivt ur miljösynpunkt. Plankartan innehåller planbestämmelse om detta. Planhandlingarna anger att en provtagningsplan ska skickas till kommunens miljöförvaltning innan provtagning. Den kompletterande markundersökningen behöver dock ske innan granskning.

### Buller

Inför granskningsskedet vore det lämpligt att hänvisa till den nya bullerkartläggning staden tagit fram istället för den från 2012.

## Kommentar

*Tillgodoses. Planbeskrivningen hänvisar nu till den senaste bullerkartläggningen. Gällande markföreningar se svar till Länsstyrelsen (S2).*

## S6 Borås Energi och Miljö

Borås Energi och Miljö AB vill att följande text läggs till respektive område:

### Vatten och avlopp

I området finns befintliga VA-ledningar. En eventuell flytt av dessa bekostas av exploatören.

### Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras på ett sådant sätt att fastigheten efter ombyggnationen inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflödet vid ett 10-årsregn, jämfört med befintliga förhållanden, innan det avleds till allmänna dagvattenledningar. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett 10-årsregn med tio minuters varaktighet. Dagvattenflödet ska beräknas utifrån ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet, dels utifrån dagens situation och därefter utifrån framtida förhållanden då området exploateras. Skillnaden i flöde skall utjämnas på tomtmark innan det avleds till dagvattenledning.

## Kommentar

*Tillgodoses. Kostnadsansvar för flytt av ledningar redovisas i genomförandebeskrivningen. Texten under Dagvatten har uppdaterats.*

## S7 Borås Elnät

### Elnät

Borås Elnät vill att i punkt 4. Teknisk försörjning, ta bort texten som finns på sida 8 under kapitel El, tele och fiber. ”En transformatorstation behövs inom planområdet och kommer att anläggas på den östra sidan av Storegårdsgatan. Ett E-område finns på plankartan som säkerställer att mark för transformatorstation finns tillgänglig”. Då det finns ett generellt E i planområdet för en flexibel placering.

Borås Elnät önskas bli kontaktade av exploatören i god tid för samråd om placeringen av den ny transformatorstation inom planområdet.

Ombyggnationer och flytt av elnätet bekostas av exploatören. För att kunna ansluta transformatorstationen till det befintliga elnätet kan ev. schakt genom parkområde vara nödvändigt.

### Stadsnät

Borås Stadsnät önskas bli kontaktade i god tid av exploatör för samråd av eventuella anslutningar till det öppna stadsnätet. Flytt eller ombyggnad av Borås Stadsnäts befintliga anläggning inom planområdet bekostas av initiativtagaren.

### Kommentar

*Tillgodoses. Platsen för transformatorstation har preciserats i plankartan. Information om att Borås Elnät och Borås Stadsnät ska kontaktas innan exploatering har vidarebefordrats.*

## S8 Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter:

I egenskapsbestämmelsen  $e_1$  beskrivs att området får indelas i maximalt 35 fastigheter. Detta är en otillåten planbestämmelse utan verkan. Det maximala antalet fastigheter kan enbart begränsas genom bestämmelser om fastighetsindelning eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.

### Kommentar

*Planbestämmelsen  $e_1$  har ändrats och reglerar inte längre maximalt antal fastigheter.*

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 14:14 p.2 är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande, så kallad allmän kvartersmark. Användningen  $E_1$  räknas som allmän kvartersmark och gäller för all kvartersmark inom planen tillsammans med bostadsändamål. Då dessa ändamål ej är förenliga med vartannat finns risk för framtida meningsskiljaktigheter.

### Kommentar

*Tillgodoses. Platsen för transformatorstation preciserats i plankartan.*

Baskartan har klippts så att trakt- och kvartersnamnen är ofullständiga. Bland annat saknas kvartersnamnet Tjugofemöringen och Tioöringen samt traktnamnet Hulta och beteckning för s:3.

### Kommentar

*Tillgodoses.*

Fastighetsrättsliga konsekvenser berörande marksamfälligheten Hulta s:2 är bristfällig. Den del av Hulta s:2 som planläggs som kvartersmark utan  $g_1$  (området längs den västra plangränsen) bör regleras till Hulta 4:41. I nuläget har delägande fastigheters ägare rätt att ta väg utmed, och delvis inom, område med byggrätt och får ej hindras. Ingen markberedning eller byggnation får göras inom Hulta s:2s utbredning utan medgivande från samtliga delägare. Om Hulta s:2 överförs utan överenskommelse betalas ersättning enligt vinstdelningsprincipen, d.v.s. samfällighetens delägare ska tillgodogöra sig del av den värdeökning detaljplanen innebär.

### Kommentar

*Tillgodoses. Del av Hulta S:2 i planområdets västra kant har inför granskningen genom fastighetsreglering tillförts Hulta 4:41.*

Den byggrätt som skapas på Hulta 4:41 är beroende av att ett flertal fastigheter avstyckas, detta omnämns ej i den fastighetsrättsliga konsekvensbeskrivningen. På samma sätt nämns inget om att det sannolikt behöver bildas rättigheter för väg, vatten och avlopp i samband med dessa avstyckningar. Övriga åtgärder beskrivs i minsta detalj.

### Kommentar

*Tillgodoses. Den fastighetsrättsliga konsekvensbeskrivningen har uppdaterats i granskningshandlingarna.*

Ett avgränsat så kallat prickmarksområde söder om  $e_2$ -området saknar egenskapsbestämmelse.

### Kommentar

*Noteras.*

## S9 Förskolenämnden

Förskolenämnden tillstyrker detaljplan för Hulta, Hulta 4:41 med flera.

I detaljplanens inledning hänvisas till Ekarängsgårdens förskola norr om planområdet. Någon sådan förskola finns inte i Borås Stad och detta bör därför tas bort. Hänvisning bör förslagsvis vara till Hulta Ängars förskola som ligger närmst planområdet. Förskolenämnden poängterar att barnperspektivet ska beaktas från början när gator, torg, trottoarer och cykelvägar planeras.



## Kommentar

*Synpunkterna tillgodoses.*

### S10 Kulturnämnden

Kulturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Hulta, Hulta 4:41 med flera, Storegårdsgatan, Borås Stad.

Kulturförvaltningen har inga invändningar mot den föreslagna detaljplanen. Förslaget innebär att bostadsbyggnation möjliggörs inom planområdet som tidigare varit planlagt för handelsträdgård. Bebyggelsen kommer att utformas relativt småskaligt och kommer inte heller utbreda sig längre söderut än vad den tidigare handelsträdgården gjorde. Planområdet gränsar i öst till Kransmossens friluftsområde. Förr var handelsträdgårdar ett vanligt inslag i städernas utkanter. Idag finns allt färre spår kvar från de gamla handelsträdgårdarna. Denna handelsträdgård bedöms emellertid inte utgöra en miljö med så höga kulturvärden att det påverkar den föreslagna detaljplanen.

## Kommentar

*Synpunkterna noteras.*

### S11 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har följande synpunkter:

1. Då ett nytt bostadsområde exploateras och tillgängligheten till brandposter i området är dålig anser räddningstjänsten att det är nödvändigt och rimligt att området förses med brandposter i nivå med VAV P83 och P76.

- Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg såsom entré, bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter. Avståndet mellan brandposter bör således inte överstiga 150 meter.

- Vattenflödet i brandposterna i området bör vara minst 600 liter/min enligt VAV P 83.

- Om så kallat ”alternativt system” för släckvatten används, bör avståndet till närmaste brandpost och bebyggelsen inte överstiga 1000 meter. Brandposten ska då kunna leverera minst 900 liter/min.

## Kommentar

*Tillgodoses ej. Brandpost finns ca. 300 meter bort alternativt system behöver användas.*

### S12 Fritids- och folkhälsonämnden

Planområdet har en lantlig karaktär och ligger nära friluftsområdet Kransmossen som i grönområdesplanen har klass 1, vilket är det högsta värdet. Det har därför varit viktigt

med småskalig utformning såsom parhus, radhus, kedjehus, mindre flerbostadshus och villor. Området lämpar sig väl för bebyggelse i den här skalan. Det finns goda kommunikationer med kollektivtrafik och cykelbanor från både Hulta och Trandared, som knyter ihop områdena med varandra och med centrum. Såväl förskolor som grundskolor finns inom gång- och cykelavstånd. Dessutom ligger två lekplatser inom ca 150 meter från området.

Under detaljplaneprocessens gång har förvaltningen medverkat och haft synpunkter på detaljplanens utformning. Förutom Kransmossens idrotts- och friluftsområde finns en kulturled som passerar planområdet. Därför är det positivt att man lämnat en korridor av oexploaterad mark mellan Trandared och Hulta. Det förstärker den naturnära miljön, bevarar kulturleden och den skogbeklädda kullen i naturområdet Västergårdshagen samt är positivt för entrén till Kransmossens friluftsområde. Även ur ett trygghetsperspektiv är det positivt att det byggs då området kring den nedlagda handelsträdgården upplevts som otrygg.

Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker detaljplanen i sin helhet.

## Kommentar

*Synpunkterna noteras.*

### S13 Telia/Skanova

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta.

För diskussion om eventuell undanflyttning skall Skanova kontaktas via epost: skanova-remisser-goteborg@skanova.se. Detta skall ske i god tid, innan eventuell åtgärd krävs. Eventuell flytt bekostas av exploitören.

För digitala kartor samt utsättning hänvisas till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

Skanova har för övrigt, inget att invända mot planförslaget.

## Kommentar

*Synpunkterna har vidarebefordrats till exploitören.*

### S14 Funktionsrätt Borås

Funktionsrätt Borås har tagit del av detaljplanen enligt ovanstående och har inget att tillföra.

Funktionsrätt Borås förutsätter att de regler, som gäller tillgänglighet, följs.

## Kommentar

*Noteras.*

## S15 Hyresgästföreningen

Angående detaljplanen så utgår vi ifrån att flerbostadshusen innehåller mestadels Hyresrätter om så är fallet så har vi inget att erinra.

### Kommentar

*Synpunkterna tillgodoses inte. I en detaljplan kan inte upplåtelseform regleras.*

## S16 Västtrafik

Västtrafik ser positivt på utveckling av bostäder i närhet till befintlig kollektivtrafik, som här utgörs av stadstrafik med ett bra grundutbud. Det ger möjlighet för de boende att resa hållbart både för vardagspendling och för fritidsaktiviteter. Gång- och cykelanslutningarna bedöms i planen vara tillräckliga, men Västtrafik vill betona vikten av att de upplevs attraktiva och tillgängliga för att de boende ska vilja och kunna välja hållbara resor framför egen bil. Med tanke på att linje 2 idag endast trafikerar till hållplats Högagårdsgatan i högtrafik kan resenärer vilja ta sig till hållplats Husbondegatan där betydligt fler turer vänder.

### Kommentar

*Områdets närhet till Hulta Ängars busshållplats innebär att de boende i det nya området kommer att ha nära tillgång till en busslinje med god turtäthet utöver linje 2 som också kan nås. Gång- och cykelanslutningarna bedöms som tillräckligt attraktiva för att de boende ska se kollektivtrafiken som ett attraktivt val.*

## S17 Grundskolenämnden

Grundskolenämnden tillstyrker remissen.

En synpunkt gällande kommunal service är att en ny skola behövs i området i anslutning till nybyggnationen. De befintliga skolorna i området har för låg kapacitet för ökade elevströmmar i området. En expansion av området innebär att fler elevplatser bör beredas. Grundskolenämnden anser vidare att vid planering av nya bostadsområden behöver särskild hänsyn tas till eventuella effekter på skolegregationen.

### Kommentar

*Synpunkterna noteras. Att lösa förskole- och grundskoleproblematiken i Borås är en viktig strategisk fråga som behöver få en långsiktig lösning.*

## 3. Yttranden från sakägare

### S18 Hulta 4:11

Vi, som enda fastighet inom detaljplanen känner att vi inte har blivit lyssnade på. Vid första mötet i Stadshuset i höstas ville ni ha våra synpunkter. Vi gav er dessa vid mötet och även vid ett personligt möte på plats vid vårt hus någon

vecka senare. Vi framförde tydligt våra synpunkter att vi inte önskade att vägen in till det nya bostadsområdet skulle gå vid sidan av vår fastighet eller bakom denna. Ni sa då även att ett alternativ vore att bygga ett hus istället mellan oss och Storegårdsgatan 18 och att vägen in till bostadsområdet då skulle förläggas längre ned. Detta vill vi poängtera att vi starkt föredrar.

Med ert förslag om väg vid sidan och bakom vårt hus samt den befintliga vägen framför vårt hus, skulle vi bli omringade av vägar samt parkeringsplatser. Vi anser att detta kraftigt försämrar det natursköna läge vi har idag med ängar/skog och att det blir ett högt buller från trafiken samt att huset förmodligen tappar i värde på grund av detta.

Vår baksida, där ni planerar vägen, är vår oas med naturen nära. Det är där vi till allra största delen tillbringar vår tid, det är där vi har vår altan, har odlingar etcetera.

Vi kommer alltså få lida av buller från trafiken från alla håll, då fordon från cirka 35 bostäder ska köra in och ut vid vårt hus, plus från övriga bostäder/lägenheter på vår framsida, där parkeringarna är utritade mycket nära oss.

Även befintlig trafik till Hulta ängar (förskola, äldrevård etcetera) samt till och från Handelsträdgården innebär trafikbuller för vår del.

Vi önskar härmed att ni omvärderar detaljplanen med hänsyn till våra synpunkter.

*En komplettering av yttrandet har också kommit in med en bilagd kartbild.*

För att slippa bli omringade av vägar är vårt förslag att ni drar vägen till nybyggnadsområdet en bit efter vårt hus och inte före, då slipper vi bo i en ”rondell” med vägar framför, vid sidan och bakom vårt hus. Dessutom ser vi att ni har ritat in parkeringar framför och till höger om vårt tomt.

Som vi även nämnde vid mötet i Stadshuset vill vi förtydliga att vi ställer oss positiva till att ni använder servitutet på framsidan av vårt tomt till att bredda befintlig väg, så infarten till det planerade området Hulta 4:41 kan förläggas här. Där går redan idag befintlig trafik till och från Hulta Ängar, till förskola och vårdhem etcetera. I praktiken fungerar det inte så att bilarna kör Sörmarken runt för att komma till förskola och arbetsplatser på Hulta Ängar, utan de tar givetvis en genare väg, det vill säga med genomfart på Storegårdsgatan.

En synpunkt till är att vi tycker och önskar att hela detaljplanen skulle kunna flyttas längre ner mot Kransmossen. Skulle

ni tänka om och förlägga allt en bit längre ner så tror vi inte att så många av närliggande fastighetsägare skulle finna mycket att klaga på.

Vi hoppas på förståelse för våra synpunkter och att vi kan komma till en bra gemensam lösning.

### Kommentar

*Synpunkterna tillgodoses delvis. Området mellan Hulta 4:11 och Järnmyntet 2 utgår ur detaljplanen. Vägen in till det nya området kommer således att lokaliseras söder om Hulta 4:11. Detaljplaneområdet kommer inte att flyttas i sin helhet närmare Kransmossen då området som nu är tänkt att exploateras är en bättre användning av naturens resurser. Området är i stort redan ianspråktaget och genom att inte ta allt för mycket oexploaterad mark i anspråk och att spara den gröna kil som går från Kransmossen till Ollonstupet så bedöms naturens resurser tillvaratas på ett bra sätt. Kommunen anser att ett rimligt övervägande gjorts gällande den lokalisering som exploateringen planeras att utföras på.*

### S19 Järnmyntet 2

Jag som boende med tomtgräns direkt till detaljplanen har några synpunkter. Jag tycker inte om vare sig väg eller ett hus framför mitt köksfönster. Skulle det bli ett hus tar det all ljus och sol som finns där nu från tidig förmiddag till kväll.

Väg kommer att störa. Gör möjligen en gångväg alternativt vändplats på denna yta. Jag befärdar också en värdeminskning på mitt hus vid för tät bebyggelse.

Jag har flera gånger (två möten) hävdat att ni skulle kunna flytta detaljplanen så att den börjar först efter Hulta 4:11. Då blir det ett sammanhängande nytt område som inte kommer att ”vara i vägen” för någon. Grönområde och gångstråk finns det gott om ändå.

Vad gäller den ökande trafiken som kommer att belasta Storegårdsgatan är jag bekymrad. Det är redan nu tillräckligt med trafik och när det så ska passera bilar till minst 45-55 hushåll till förstår jag inte hur ekvationen ska gå ihop. Här får man se verkligheten och inse att de flesta har en bil, ibland två.

Jag hoppas verkligen ni lyssnar på detta och omvärderar detaljplanen med hänsyn till mina synpunkter.

### Kommentar

*Synpunkterna tillgodoses delvis. Ytan mellan Järnmyntet 2 och Hulta 4:11 utgår ur planen och det kommer varken bli en väg eller en bygggrätt för bostäder där. Vägnätet i området anses klara av den trafikökning som en exploatering av området medför. I övrigt se svar S18.*

## 4. Synpunkter från övriga

Inga yttranden har inkommit från övriga.

## 5. Kvarstående synpunkter

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som sakägare ha lämnat skriftliga synpunkter antingen i samrådet eller i granskningen. Sakägarna listade nedan har lämnat sådana synpunkter som inte tillgodosetts. De som kommunen anser har tillgodosedda synpunkter är inte medräknade nedan och kommer inte att sändas en besvärshänvisning, som är ett brev som förklarar hur man överklagar.

### Kvarvarande synpunkter från remissparter

Följande remissinstanser har kvarstående synpunkter som inte tillgodosetts efter samrådet.

- » Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund önskar nya brandposter. Alternativt system för släckvatten behöver användas.
- » Hyresgästföreningen anser att lägenheterna ska vara hyresrätter, något som inte kan säkerställas i detaljplanen.

### Kvarvarande synpunkter från sakägare

Följande sakägare har kvarstående synpunkter som inte tillgodosetts efter samrådet.

- » Fastigheten Hulta 4:11. Har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet, synpunkterna gäller att hela området för exploateringen ska flyttas längre bort från deras fastighet.
- » Fastigheten Järnmyntet 2. Har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet, synpunkterna gäller att hela området för exploateringen ska flyttas längre bort från deras fastighet.

### Lista över besvärberättigade

Följande sakägare har inte fått sina yttranden tillgodosedda och har därmed rätt att överklaga detaljplanen:

Hulta 4:11

Järnmyntet 2

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman

Plan- och bygglovschef

Robin Enqvist

Planarkitekt



