

BESLUTSFÖRSLAG

**Samrådsyttrande över detaljplan för Kyllared, Kyllared
1:90 (Färgargatan)**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

Tillstyrka planförslaget.

Datum

2018-02-20

Tom Andersson

Kommunalråd

Datum

2018-02-20

Morgan Hjalmarsson

Kommunalråd

- Tillstyrkes
- Alternativt förslag

Diarienummer: KS 2017-00548 214

Programområde 002

Handläggare: Amanda Windeman

Datum

2018-02-20

Bengt Himmelmann

Avdelningschef

Amanda Windeman
Handläggare
033 358490

Samrådsyttrande över detaljplan för Kyllared, Kyllared 1:90 (Färgargatan)

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget men lyfter frågan kring planområdets omfattning.

Ärendet i sin helhet

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

Samhällsbyggnadsnämnden bör i det fortsatta arbetet med planen se över frågan kring att halvera planområdets storlek så att den naturliga gröna kullen i öster uteblir och förblir natur.

Planens syfte är att tillskapa LSS-boende på en del av ett område, tidigare planlagt för natur. Planen möjliggör 6-8 lägenheter som ryms inom beteckningen BD, bostäder och vård.

Angöring sker via Färgargatan i planområdets västra del. Planområdets natur bevaras i möjligaste mån.

Beslutsunderlag

1. Underrättelse om samråd, BN 2017-1107, 2017-11-02
2. Planbeskrivning, 2017-11-02
3. Plankarta, 2017-11-02
4. Illustrationskarta, 2017-11-02

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se

Tom Andersson
Kommunalråd

Bengt Himmelmann
Chef för Strategisk samhällsplanering

Inbjudan till samråd för detaljplan för del av Svensgårde, Kyllared 1:90, Borås Stad.

Välkommen att lämna synpunkter i nedanstående planärende. Planens syfte är att tillskapa LSS-boende på en del av ett område, tidigare planlagt för natur. Området ligger utmed Färgargatan i stadsdelen Svensgårde, söder om Riksväg 40. Planområdets storlek är ca 4300 m² och ägs av Borås Stad. Omkringliggande fastigheter är av privat ägo. Gällande detaljplan P1087 från 2005 anger användningsbestämmelser allmän platsmark och naturområde.

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan och är förenlig med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.



Samrådstiden pågår den 18 oktober – den 22 november.

Inbjudna att lämna synpunkter är sakägare, kommunala remissinstanser och andra som har ett väsentligt intresse i frågan. Fastighetsägare ombeds informera eventuella hyresgäster om innehållet i detta brev. Den som inte yttrat sig skriftligt senast granskningsskedet kan förlora rätten att överklaga.

Samrådsmöte

Ett samrådsmöte kommer att hållas i Stadshuset på **Kungsgatan 55**, den **1 november kl. 16-19** i form av **öppet hus**. På mötet kommer representanter från kommunen att berätta om förslaget samt svara på frågor.

Ta del av handlingarna

Planhandlingarna finns tillgängliga på vår hemsida: www.boras.se/detaljplan.

Detaljplanen finns anslagen i Stadshuset 6:e vån, Kungsgatan 55, Borås. Ring gärna innan besök så att ansvarig handläggare kan ta emot.

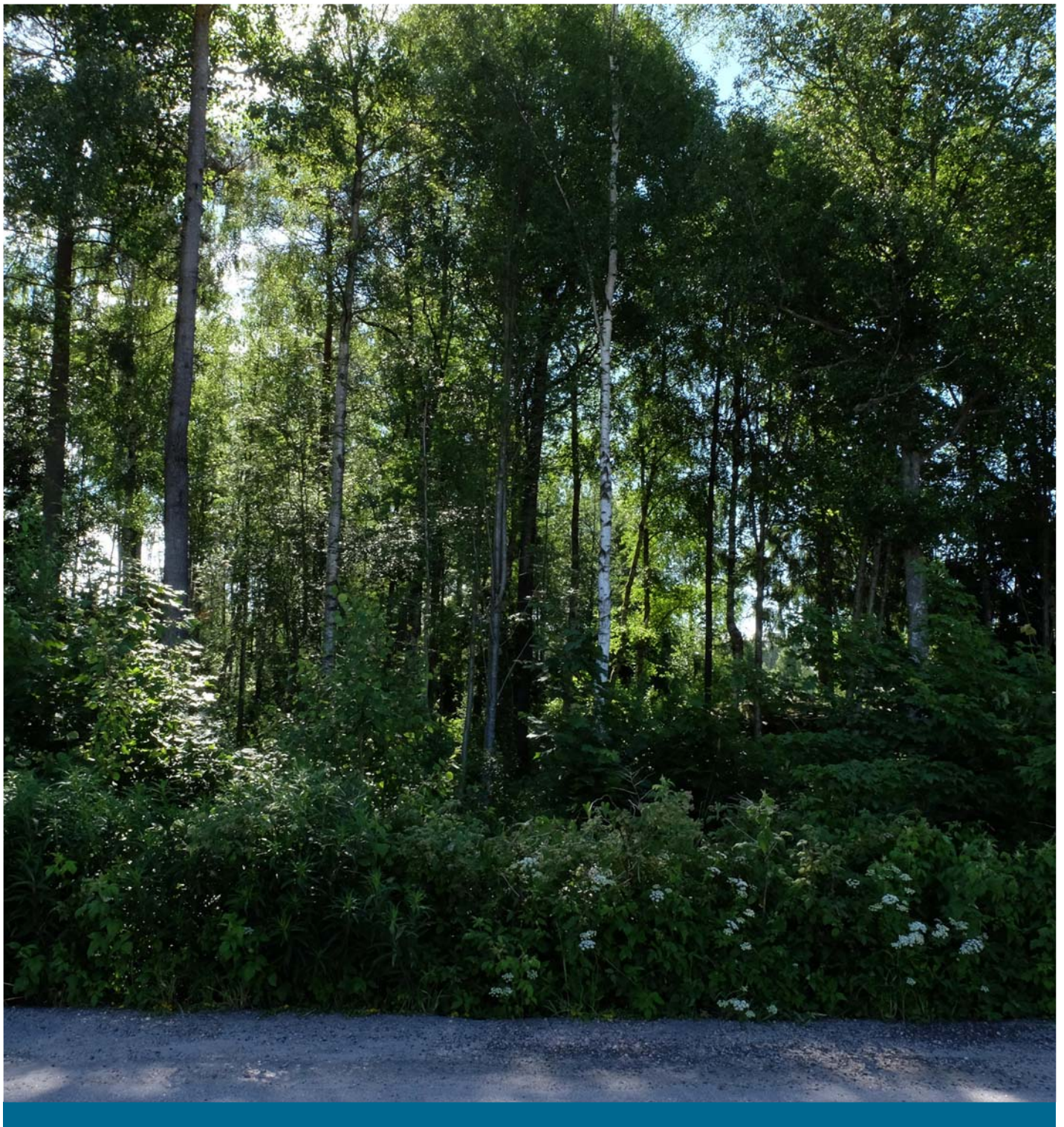
Synpunkter till

Skicka dina synpunkter/remissvar **senast den 22 november** via e-post till detaljplanering@boras.se. Ange planens diarienummer BN2017-1107 samt din fastighetsbeteckning eller adress och ditt namn. Yttrandet önskas som digitalt textformat för att underlätta vår sammanställning av inkomna synpunkter. Synpunkten ska även innehålla namn och adress. Det går även att skicka synpunkter med brev till Borås Stad, Samhällsbyggnadsnämnden, 501 80 Borås.

För mer information:

Planarkitekt: Afshin Ghafoori, tfn: [033-35 85 34](tel:033-358534), e-post: afshin.ghafoori@boras.se

Plan- och bygglovchef: Michaela Kleman, tfn: [033-35 85 72](tel:033-358572), e-post: michaela.kleman@boras.se



Dp

Detaljplan för del av Svensgårde

Kyllared 1:90

Samråd

BN 2017-1107



Sammanfattning

Planens syfte är att tillskapa LSS-boende på en del av ett område, tidigare planlagt för natur. Planen möjliggör 6-8 lägenheter som ryms inom beteckningen BD, bostäder och vård.

Angöring sker via Färgargatan i planområdets östra del. Planområdets natur bevaras i möjligaste mån.

Innehåll

Sammanfattning	2
----------------	---

Planbeskrivning 4

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

Varför detaljplan? 16

1. När görs en detaljplan?	16
2. Innehållet i en detaljplan	16
3. Detaljplanens skeden	16

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Svengärde, Kyllared 1:90, Borås Stad, upprättad den 16 oktober 2017.

1. Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att i samband med förtätning införliva möjligheten att skapa bostäder i form av ett LSS-boende. Lagen om Stöd och Service (LSS) upprätthålls av kommun med syftet att ge människor med funktionsnedsättning stöd för att kunna leva ett så självständigt liv som möjligt. Föreslagna bebyggelse bör utformas inom ramarna för särskild service för vuxna och annan anpassad bostad.

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan och är förenlig med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Planområde

Området ligger utmed Färgargatan i stadsdelen Svengärde, söder om Riksväg 40. Planområdets storlek är ca 4300 m² och ägs av Borås Stad. Omkringliggande fastigheter är av privat ägo.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan P1087 från 2005 anger användningsbestämmelser allmän platsmark och naturområde.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2017-06-19 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja två detaljplaner.

Syftet är att undersöka möjligheterna för kommunal verksamhet på två tomter i Svengärde och Sörmarken varav en av de två är Kyllared 1:90.

Preliminär tidplan

Samråd	4 kvartalet 2017
Granskning	1 kvartalet 2018
Antagande	2 kvartalet 2018
Laga kraft	3 kvartalet 2018

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

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Planområdet består av ett mindre skogsparti i nordöstra delen av Svengärde mellan ett glesbebyggt småhusområde.

Området kring planområdet består av en uppbruten kvartersstruktur av enbostadshus anpassade till befintlig terräng genom suterräng våningar. Planområdet är väl integrerat i bostadsområdet och en förtätning bedöms som lämplig.

Ny bebyggelse

Lokaliseringen av LSS-boende har bedömts som lämplig utifrån gällande krav. Avgörande faktorer vid val av lokaliseringen är platsens tillgänglighetsanpassning, områdets karaktär och närhet till kollektivtrafik.

Förtätningen innebär att luckor inom kvarteret utnyttjas och en kontinuitet av bebyggelse tillskapas. Ett flerbostadshus resulterar i ökad variation av upplåtelseformer i ett närområde som domineras av enbostadshus. Förtätningen bidrar till variation i form och funktion.

Stadsbild och gestaltning

Området präglas av småhusbebyggelse i en eller två våningar. För att ny bebyggelse ska anpassas till områdets skala medger detaljplanen att ny bebyggelse får uppföras i två våningar. I planbeskrivningen finns illustrationskarta och sektioner som visar förslag på bebyggelsens framtida gestaltning.

Bostäder och arbetsplatser

Ett LSS boende skapar utöver bostäder, arbetsplatser vilket ökar variationen av områdets användning. En varierad funktion resulterar i ett rikare socialt liv.

Offentlig och kommersiell service

Svengärde har en begränsad tillgång till förskola/skola. Närmast hittas Bodagårdens och Sörmarksgårdens förskola ca 1 km från planområdet. I närområdena Sörmarken/Svengärde planeras utveckling av ytterligare förskolor.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt platt, främst den västra delen mot Färgargatan vilket skapar goda förutsättningar för att uppnå kraven för tillgänglighet. Platsen lämpar därmed för etablering av kommunal verksamhet, särskilt anpassade bostäder för människor med funktionsnedsättning. Byggnader och deras omgivande utemiljö ska utformas i enlighet med de krav som finns på fysisk tillgänglighet.



Detaljplaneområdet på Kyllared/Svensgårde.



Vy från Färgargatan.

3. Gator och trafik

Gatunät

Strax norr om Svengärde finns riksväg 40 med en hastighetsgräns på 80 km/h och en trafikbelastning på 8000 - 14000 (ÅMD). Angöringsgatan Tvinnargatan närmast industriområdet har den högsta trafikbelastningen inom Svengärde på ca 2500 fordon (ÅDT) där även tunga fordon kan förekomma.

Svengärde kännetecknas av ett uppbruten gatunät med Vävargatan som omsluter området. Svengärdegatan och Färgargatan skapar två trafikaxlar som angör villatomterna inom området. Gatorna är breda, dubbelriktade och används av blandtrafik. Planområdet, belägen i områdets nordöstra del, angörs via Färgargatan.

Gångtrafik

Området har goda förutsättningar för gångtrafik. Vägarna i området är asfalterade men utan trottoar. Det finns gång- och cykelväg längs delar av Tvinnargatan som leder hela vägen in till centrala Borås.

Cykeltrafik och cykelparkering

Planområdet har en god tillgång till cykelvägar. Från Tvinnargatan finns flera cykelvägar som leder till Borås centrala delar. Omgivande gatustruktur lämpar sig väl för transport

med cykel, även i de fall separat cykelväg saknas. Avståndet från planområdet till Borås centrum är omkring 5 kilometer och avståndet till närmaste affär är 1 kilometer. Då boendet även kommer att vara en arbetsplats bör cykelparkeringar anordnas inom kvartersmark i exempelvis komplementbyggnader.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Kyllared ligger inom 350 meter från planområdet. Från närliggande busstationer invid Vävargatan går stadsbuslinje 3 som har sträckningen Kyllared - Centrum - Svengärde. Avgångar är två gånger varje timme, varje dag.

Biltrafik och bilparkering

Angöring till LSS-boendet kommer att ske längs Färgargatan. Borås stads parkeringsnorm för bostäder anger 1,2 parkeringsplatser per bostad. För förslagen LSS-boende krävs 4-5 parkeringsplatser för anställda och besökare samt en handikappanpassad parkeringsplats.

Planändringen beräknas inte medföra någon betydande trafikalkstring eller behov av parkeringsplatser inom området. Befintligt gatunät anses klara den nya belastningen och parkeringsbehovet löses inom kvartersmark.



Planområdet sett från korsningen Färgargatan och Spolargatan.



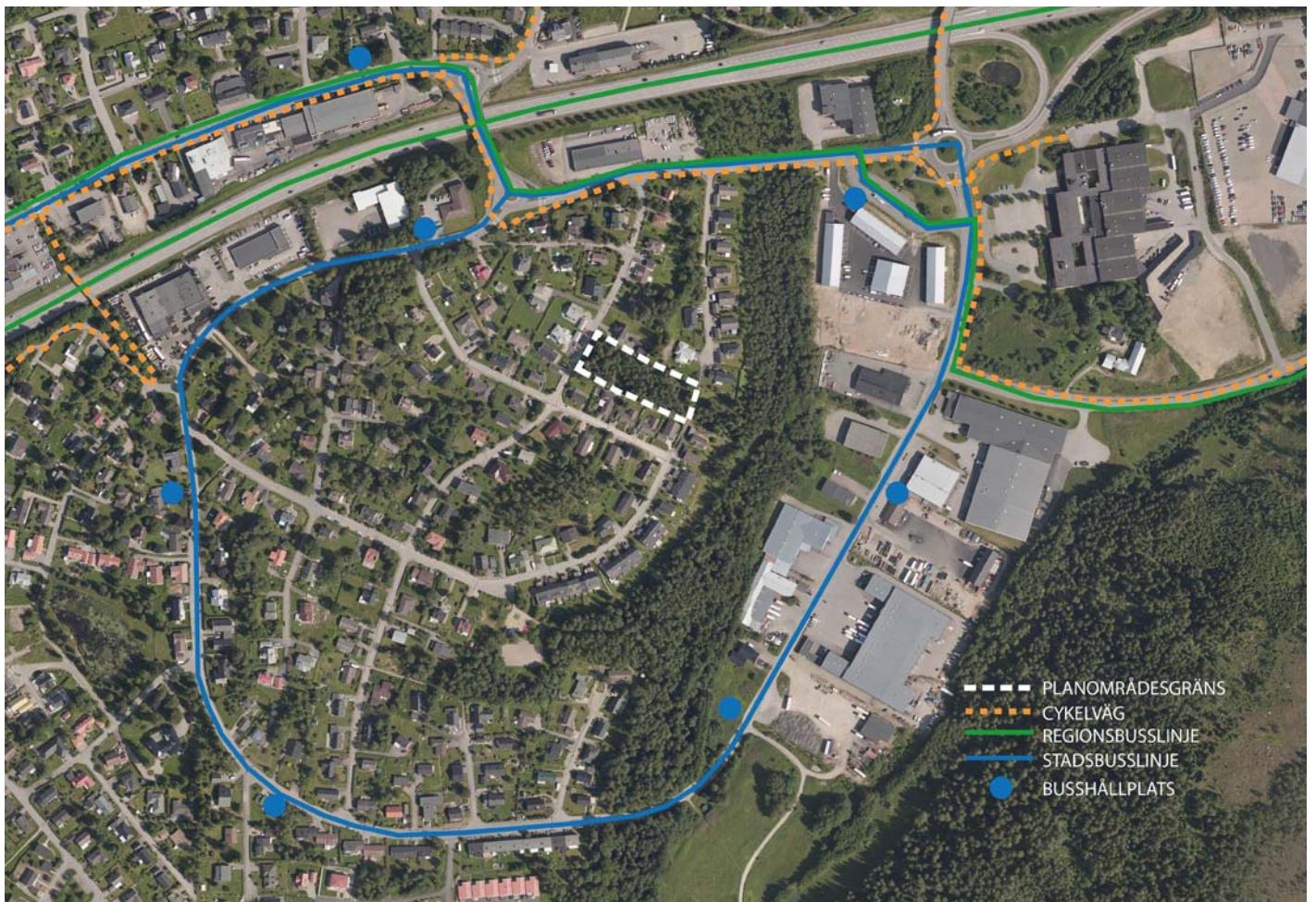
Intilliggande bostadsbebyggelse.



Planområdet från norr längs med Färgargatan.



Gång- och cykelväg söder om planområdet.



Buss- och cykelkarta.

Angöring och utfarter

Angöringen sker via Färgargatan och uppförs ca 30 m från närmast intilliggande gatukorsning. Bebyggelsen är indragen vilket skapar goda möjligheter att skapa en trafiksäker angöringsplats invid gata/entré.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området har en utbyggd infrastruktur med goda förutsättningar att försörja planområdet med tekniskt underhåll. Ny bebyggelse kan anslutas till befintlig kommunal vatten, spillvatten och dagvattenledningar. Anslutning sker via planområdets västra del. Dagens vattenledningsnät har tillräcklig kapacitet och förslagen exploatering kommer inte påverka ledningsnätet.

Dagvatten

Befintlig avrinningsområde innefattas av en sluttning mot sydöstra delen av planområdet. Ett dike används för att avleda dagvatten från planområdets västra sida. Platsen anses

ha goda förutsättningar för att kunna hantera dagvatten inom kvartersmark. Förbindelsepunkt för dagvatten, spillvatten och vatten kan upprättas vid fastighetsgräns.

Exploateringen ska inte innebära högre flöden av dagvatten vid kraftiga nederbördstillfällen jämfört med innan förändringen. Bedömningen är att ingen dagvattenutredning krävs för planområdet.

Värme

I närområdet finns tillgång till fjärrvärme. En ny anslutning kan installeras invid fastighetens västra gräns.

El, tele och fiber

Området har en väl utbyggd el, tele och fibernät. Planområdet kan anslutas till kommunalt nät invid fastighetens västra gräns.

Avfall

Planområdet har goda förutsättningar för att anordna avfallshantering/hämtning via Färgargatan. Avfallsutrymmen kan anordnas inom kvartersmark i exempelvis komplementbyggander. För att få en bra arbetsmiljö, säkerhet och tillgänglighet vid avfallshämtning ska anvisningarna i ”Avfall

Sveriges Handbok för avfallsutrymmen” samt Boverkets vägledningshandbok ”Avfallshantering - tillgänglig, säker och estetisk” följas.

5. Mark

Natur och vegetation

Området är i gällande plan utpekad som natur och skogsmark, sammankopplat med naturområden som sträcker sig hela vägen till Kransmossens friluftsområde. Här växer både äldre och yngre löv- och barrträd. Den nya bebyggelsen upptar en del av detta grönområde dock finns en god tillgång till flera grönområden med samma funktion i närområdet.

Från Färgargatan upplevs terrängen platt, med vissa blötare låga partier. I planområdets östra del finns stora höjdskillnader vilket avgränsar planområdet från omkringliggande fastigheter.

Grönområdesplan

Planområdet är inte klassat i grönområdesplanen och utgör inte en viktig spridningskorridor för djur. Grönområden i bostadsområden har dock stor betydelse för människors fysiska och psykiska hälsa. Att spara den naturliga terrängen och delar av vegetation skulle vara fördelaktigt.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats är Svengärdeparken som ligger ca 350 meter söder om planområdet. Svengärdesparken är en tillgänglighetsanpassad lekplats med tillgång till vacker natur. Planområdet är nära anslutet till omkringliggande rekreationsområden.

Fornlämningar och kulturminnen

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Geoteknik, radon och markföroreningar

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. Det finns ingen anledning att tro att marken på annat sätt är förorenad.

6. Vatten

Översvämningrisk

Planområdet påverkas inte av översvämningrisker enligt detaljerad översvämningsskartering för Borås Stad, upprättad 2010.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna, vissa av åtgärderna är direkt riktade till kommunerna. Miljökvalitetsnormer finns för grundvatten, ytvatten, buller och luft.

Grund och ytvattnets kvalitet

Grundvattnet på platsen kommer inte påverkas negativt av föreslagen planåtgärd.

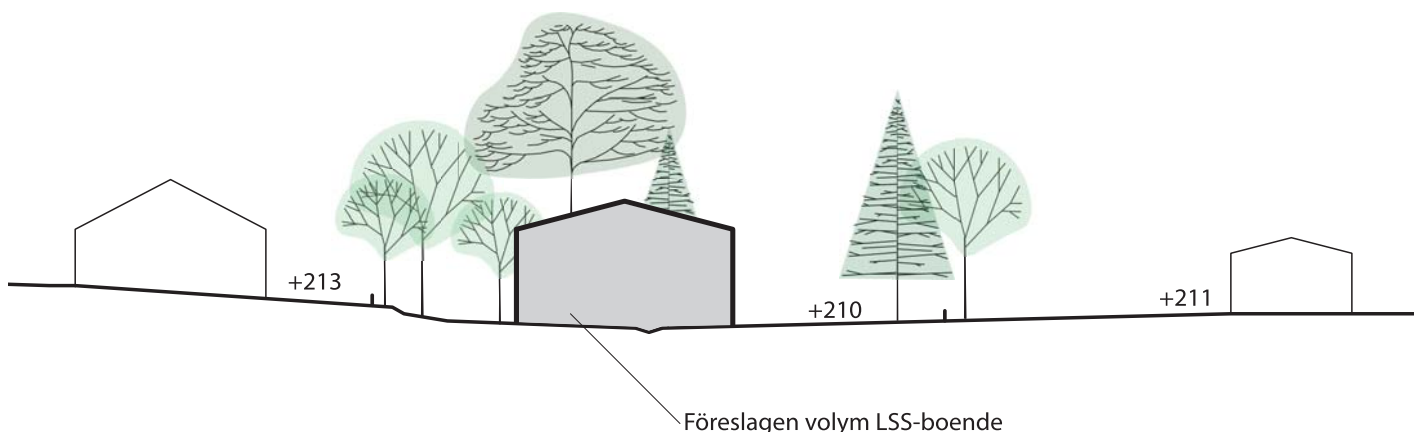
Ytvattnets kvalitet

Inga sjöar och vattendrag finns inom planområdet. Terrängen sluttar mot sydöst genom vilket ett mindre vattendrag rinner. Vatten som lämnar planområdet kommer att via Kransån och Lillån slutligen hamna i Viskan. Bedömningen är att genomförandet av planen inte kommer att bidra till att ytvattnet i Viskans vattenområde påverkas negativt.

Släckvatten

Exploateringsytans relativt flacka område resulterar i goda förutsättningar att kunna hantera släckvatten vid eventuell brand. Planområdets sluttning mot ett dike i öst ger möjlighet till uppsamling vid källan. Ett annat alternativ är att samla släckvattnet vid närliggande brunn under släckningsarbetet.

Ytterligare alternativ är att dagvattensystemet förses med en ventil som kan stängas för att hindra att släckvatten sprids vid eventuell brand. Vilken lösning som blir aktuell avgörs i samband med byggnation.



Sektion genom mot öst

7. Sociala perspektiv

Borås Stad har ett behov av etablering av nya LSS-boenden i områdena omkring Sörmarken och Svengärde. Genomförandet av planen bidrar till att lösa denna brist.

Förtätningen innebär större variation av funktionalitet vilket förstärker områdets sociala kvalitéer och bidrar till en varierad bostadsmiljö. I närheten finns busshållplatser och grönområden som skapar ett gott underlag för ett rikare socialt liv. Bestämmelsen bostäder och vård resulterar i ny verksamhet som i sin tur påverkar omgivningen till en mer varierad och levande miljö. Nya arbetsplatser i kombination med bostäder leder till att platsen upplevs mer levande under större delen av dygnets timmar och bidrar till den sociala upplevelsen.

Trygghet

Etableringen av ett LSS-boende skapar ytterligare bostäder och arbetsplatser i området. Det i sin tur leder till att området är befolkat större del av dygnet. Områdets karaktär kännetecknas av en god boendemiljö där etablering av LSS boende anses lämplig. Närområdets trygghet är av särskild vikt vid byggnation av LSS-boende.

8. Störningar på platsen

Strax öster om planområdet längs Vävlagargatan återfinns ett antal verksamheter med inriktning mot metall- ytbehandling och logistik. I dagsläget uppnås de reglerade skyddsavstånden på 50 m, 100 m, 150 m och 200 m mellan verksamheter och ny bebyggelse. Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

Risk

Aktuellt avstånd till transportled för farligt gods är längre än Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter. Även Borås stads riktlinjer för skyddsavstånd för känslig markanvändning uppfylls i förslagen detaljplan. Distansen är god till andra farliga verksamheter. Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

Buller

Enligt Borås Stads översiktliga bullerkarta (se sid. 12) finns ingen risk för överskridande av gränsvärdena för trafikbuller inom området. Maximala bullernivåer når planområdets sydöstra del men påverkar inte bebyggelsen och förutsättningar för att uppnå trafikbullernormer för ny bebyggelse anses god.

I planområdet planläggs inga bostäder som kan bli störda av buller. Den verksamhet som tillåts ger heller inte upphov till något buller som kan störa omkringliggande bostäder. En ytterligare bullerutredning bedöms därför inte som nödvändig.



Höjdskillnad mellan planområdet och angränsande bostadsbus i norr.



Befintlig gång-och cykelväg fungerar som naturlig avgränsning av planområdet.



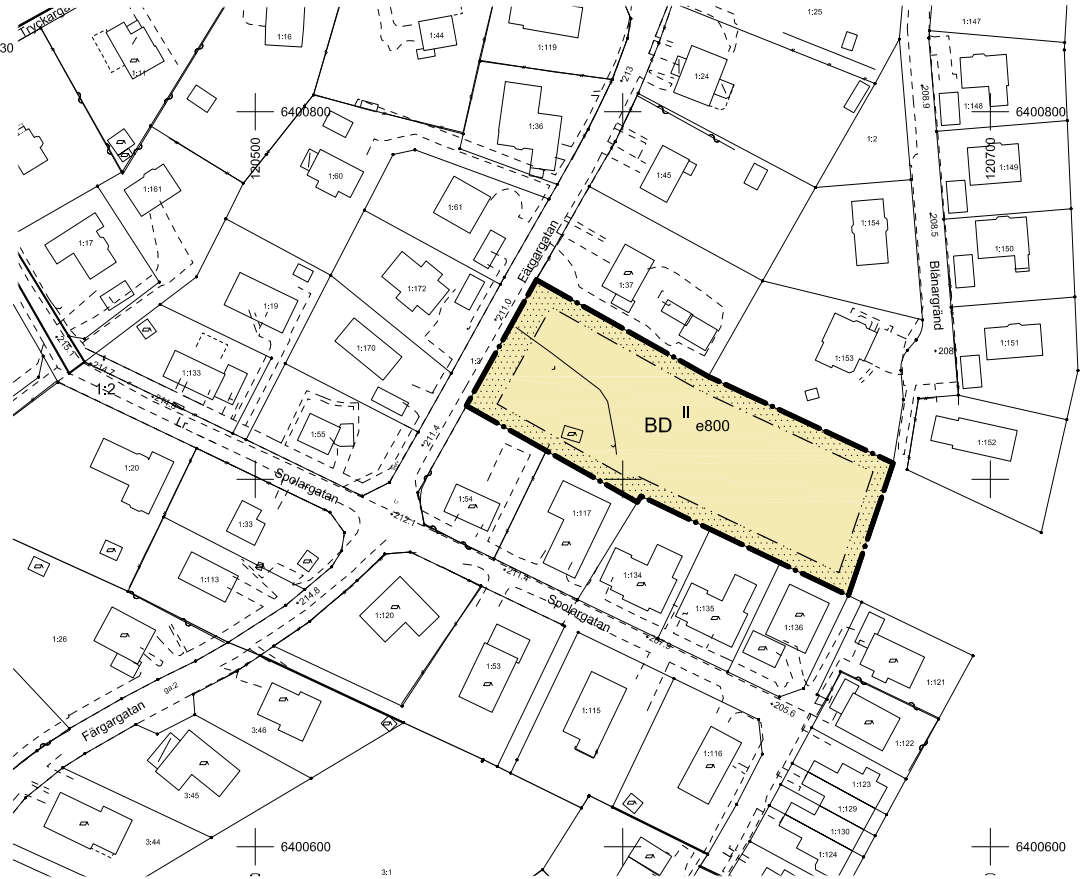
Terräng och vegetation inom planområdet.



Terräng och vegetation.

PLANKARTA

Grundkarta
 Måtklass II
 Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
 Höjdsystem: Borås 1973 / RH 2000
 Grundkarta inom planområdet
 Upprättad 2017-07-12
 Fastighetsredovisning
 Upprättad 2017-07-12






ILLUSTRATIONSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER


-  Plangräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  Bostäder och vård

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsningar av markens bebyggande

-  Marken får inte bebyggas, med undantag för komplementbyggnader och tekniska anläggningar.

Utnyttjandegrad/ fastighetsindelning

- e000 Största byggnadsarea i kvadratmeter byggnadsarea.

Utformning och placering

- II Högsta antal tillåtna våningar. Suterrängvåning får byggas om terrängen tillåter det.

byggnadsteknik

Det ska finnas möjligheter att fördröja dagvatten inom fastigheten/kvartersmarken.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor





Bygglov krävs inte för solfångare och solceller på tak om de placeras i takets plan.

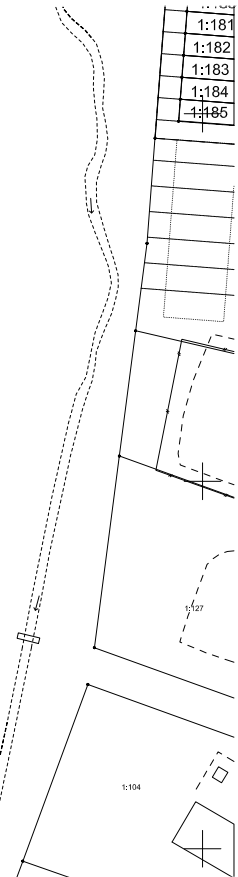
INFORMATION

Planavgift debiteras vid bygglov.





ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

Illustrationskartan är till för att underlätta förståelsen av planförslaget. Den visar ett möjligt sätt att bebygga området enligt bestämmelserna på plankartan. Den har ingen rättsverkan.


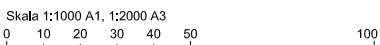
-  Plangräns
-  Gata, angöring, parkering
-  Ny bebyggelse
-  Träd



Grundkartans beteckningar

-  Fastighetsgräns
-  Servitutgräns
-  Fastighetsbeteckning
-  Byggnader, fasadlinjer redovisade
-  Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
-  Väg
-  Rutnätspunkt
-  Slänt
-  Stig
-  Mur
-  Staket
-  Träd
-  Belysningsstolpe



	
Detaljplan för del av Svengårde	Samrådshandling
Kyllared 1:90 Färgargatan	Beslutsdatum Inst 2017-09-28 SBN/ DEL.
Borås Stad, Västra Götalands län	
Upprättad 2017-07-22	Reviderad 2017-10-16
Michaela Kleman Plan och bygglovschef Afshin Ghafoori Planarkitekt	
Skala 1:1000 A1, 1:2000 A3 	
BN 2017-1107	

Luftkvalitet

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

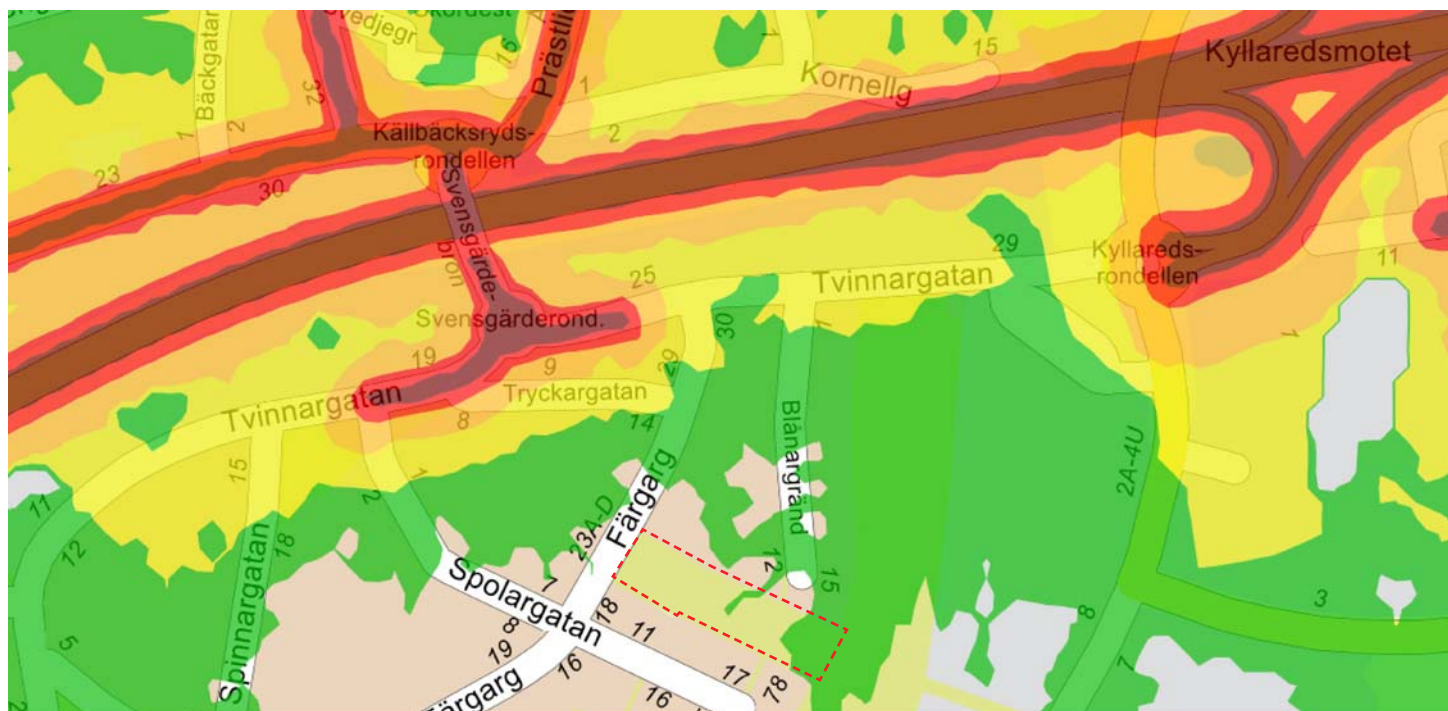
I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse enligt planen påverkar inte halterna negativt och därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna

överskrider inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

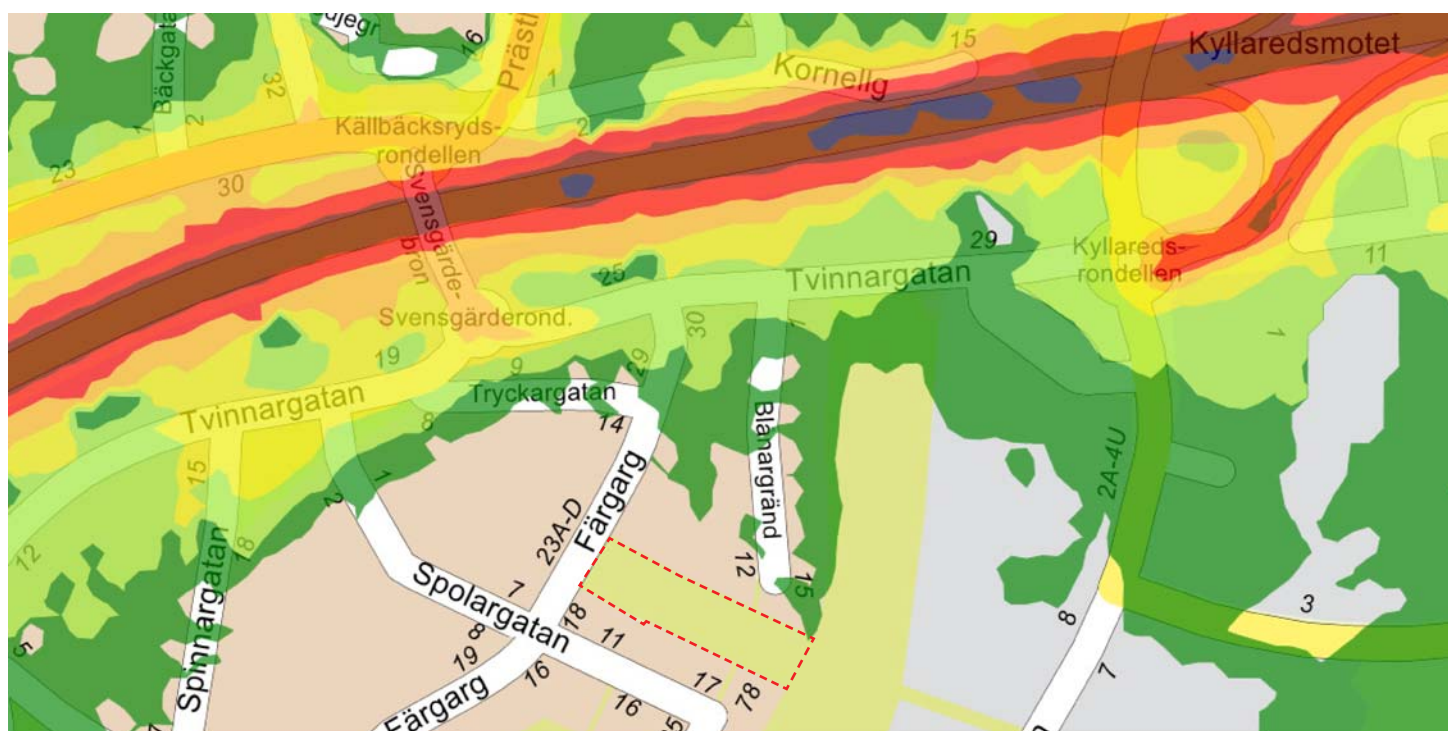
9. Planbestämmelser

Kvartersmark

Användning av kvartersmark har fått användningen BD som motsvarar ändamål för bostäder och vård. Bestämmelserna är satta för att tillåta det tänkta LSS-boendet och ger flexibilitet att vid framtida behov använda området för andra verksamheter. Området ägs och sköts av kommun.



Maximala bullernivåer - Bullerkarta (2012)



Ekvivalenta bullernivåer - Bullerkarta (2012)

Byggrätten inom planområdet begränsas till 800 m² byggnadsarea. Totalt tillåts 2 våningar vilket resulterar i en bruttoarea av 1600 m².

Prickmark

Kvartersmark markerad med prickar innebär att byggnader ej får uppföras med undantag av komplementbyggnader och markparkeringar.

10. Övergripande beslut

Vision 2025

I Borås Stads vision finns en målsättning om socialt hållbara bostäder över generations- och kulturgränser, en blandad bebyggelse av gammalt och nytt och med olika upplåtelseformer. Denna plan bidrar till att möta den efterfrågan som idag finns på LSS-boende i kommunen, och därmed till att nå Vision 2025.

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad, ÖP 06, anger samhällsbyggnadsmål och spelregler för hållbar utveckling. Följande spelregler är relevanta för detaljplanen:

- » Ny bebyggelse lokaliseras i lägen med god trafiksäkerhet.
- » Lokalisera bebyggelse med hänsyn till energiförbrukning vid uppvärmning.
- » Prioritera ombyggnad och förtätning av bebyggelse utan att den sociala och yttre miljön försämras.
- » Lokalisera bebyggelse med hänsyn till miljö- och riskfaktorer.

Miljömål

Borås Stad verkar för att skapa ett hållbart samhälle. I ett hållbart samhälle tas hänsyn till villkor för en god bebyggd miljö. Planen främjar hushållning av mark och resurser och möjliggör bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge.

11. Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Behovsbedömningen har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i arbetet med detaljplanen

- Geoteknik
- Exploatering av naturområde

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Inom planområdet tillåts användning för LSS boende och i planbestämmelser begränsas användningen av planområdet till bostäder och vård.

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12§§ bedöms därför inte behöva genomföras.

12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder, utförande och kostnader gällande byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. För Borås Stad, Lokalförsörjningsförvaltningen (LFF), innefattar det byggnation av LSS-boende med tillhörande anläggningar och anslutningar, parkering samt in- och utfart till området. LFF ansvarar även för framtida drift och underhåll.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten och dagvatten till förbindelsepunkt vid tomtgräns i Färgargatan. LFF ansvarar för utbyggnaden av densamma inom kvartersmark samt framtida drift och underhåll. Se rubrik 4. Teknisk försörjning.

Borås Elnät AB ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar till förbindelsepunkt vid tomtgräns i Färgargatan. LFF ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av allmänna anläggningar för el inom kvartersmark. Se rubrik 4. Teknisk försörjning.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad av fjärrvärme till förbindelsepunkt vid tomtgräns i Färgargatan. LFF ansvarar för utbyggnaden av densamma inom kvartersmark. Se rubrik 4. Teknisk försörjning

För utbyggnad av fiber ansvarar den fiberleverantör som LFF tecknar avtal med. Se rubrik 4. Teknisk försörjning

Avtal

Ett internarrandeavtal ska upprättas mellan Lokalförsörjningsförvaltningen och Borås Stad avseende LSS-boendets fastighet.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- Borås Energi och Miljö

- Borås Elnät AB
- Borås Stad, Tekniska Förvaltningen
- Skanova

Vid kommande anläggnings- och byggnadsarbeten skall utföraren i god tid kontakta berörda ledningsägare för utsättning.

Ytterligare ledningar, okända av Borås Stad, som berörs av detaljplanen kan finnas. Detta ligger på utförarens ansvar att undersöka.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Borås Kyllared 1:90 som ägs av Borås Stad.

Fastighetsbildning, servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastighetsbildningsåtgärd kommer att ske för att bilda lämplig fastighet för LSS-boendet.

Fastighetskonsekvenser

En fastighet för LSS-boendet avstyckas från Kyllared 1:90. En ny byggrätt för bostäder (B) och/eller vård (D) tillskapas.

Ekonomi

Samtliga åtgärder inom kvartersmarken bekostas av Lokalförvaltningsförvaltningen (LFF). Det innebär samtliga utredningar, tillstånd och utbyggnader av tekniska anläggningar samt byggnader.

Detaljplanen tillskapar ny byggrätt inom kvartersmark, vilket ökar fastighetens marknadsvärde.

Vad gäller eventuellt upprättande av servitut och eventuell ansökan om förrättning enligt ledningsrättslagen är detta något som respektive huvudman ansvarar för och bekostar.

Borås Energi och Miljö AB (BEM) får kostnader för framdragning till tomtgräns/omläggning av vatten, spillvatten och dagvattenanläggningar. Om fjärrvärme används som uppvärmningsform kommer även detta innebära ytterligare kostnader för BEM.

Borås Energi & Miljö AB får intäkter genom anslutningsavgifter då den nya fastigheten inom planområdet ansluts till det allmänna Va-nätet samt ev. fjärrvärme.

Plankostnader

Planavgift debiteras vid bygglov.

Förrättningskostnader

Den fastighetsbildning dvs. avstyckningen från Kyllared 1:90, som är nödvändig för planens genomförande och byggnationen av LSS-boendet bekostas av Lokalförvaltningsförvaltningen.

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.

Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Utökad förfarande är inte aktuellt för att detaljplanen:

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

Planavgift

Planavgift enligt taxa tas ut vid prövning av lovärenden.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Borås Stads Samhällsbyggnadsförvaltning under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Plan- och bygglovchef

Afshin Ghafoori
Planarkitekt/plankonsult

Stadsledningskansliet - Markavdelningen

Jenny Pagmén
Mark- och exploateringsingenjör

Varför detaljplan?

Detaljplanen reglerar hur, var och vad man får bygga och vad man kan använda sin fastighet till. Planen ger fastighetsägaren en garanterad byggrätt under en viss tid.

Detaljplaner upprättas vi oftast i kommunens tätbebyggda delar och de kan omfatta alltifrån en mindre del av tätorten, ner till ett kvarter eller en enskilda fastighet. Under arbetet gör kommunen en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen ligger till grund för framtida beslut om bygglov så att den som bygger får ett säkert och bra underlag för att bygga. Detaljplanen ger en garanterad byggrätt åt fastighetsägaren under planens genomförandetid som är mellan 5 och 15 år.

När detaljplaner upprättas är det viktigt att alla berörda ges möjlighet till delaktighet och inflytande.

1. När görs en detaljplan?

Kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas men initiativet kan komma från privata intressenter. Enligt Plan- och bygglagen som styr planeringen i Sverige, ska markens lämplighet för bebyggelse och dess utformning prövas genom detaljplan. Detaljplan ska därför göras för ny sammanhållen bebyggelse eller för ny enskilda byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen. En detaljplan kan även behöva upprättas för befintlig bebyggelse då någon vill ändra användningen eller om bebyggelsen har så höga kulturhistoriska värden att den ska bevaras.

2. Innehållet i en detaljplan

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör även en illustrationskarta, en planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslaget och tydligt redovisa förutsättningar och syfte med planen. De gäller inte som juridiskt bindande dokument utan avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Den har inte någon egen juridisk verkan. En detaljplan genomgår flera olika skeden innan den vinner laga kraft och blir ett juridiskt dokument. Mellan de olika skedena sammanställs och besvaras de synpunkter

som inkommit från privatpersoner och remissinstanser.

Dokumenterna där synpunkterna sammanställs kallas samrådsredogörelse eller utlåtande. Dessa är viktiga beslutsunderlag för Samhällsbyggnadsnämndens politiker. Inkomna synpunkter leder många gånger till att planförslaget revideras och arbetas om och planen kan därför skilja sig åt mellan de olika skedena.

3. Detaljplanens skeden

Uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om planuppdrag och ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan. Om initiativet till planuppdraget kommer från en extern aktör ska planuppdraget föregås av ett positivt planbesked från Kommunstyrelsen.

Samråd

Kommunen tar fram ett planförslag som skickas ut på samråd till alla som berörs av förslaget och till våra remissinstanser. Förslaget finns även tillgängligt på vår hemsida www.boras.se/detaljplan samt i Stadshuset. Ibland ställs planförslaget även ut i stadsdelarna på respektive biblioteket eller stadsdelskontor.

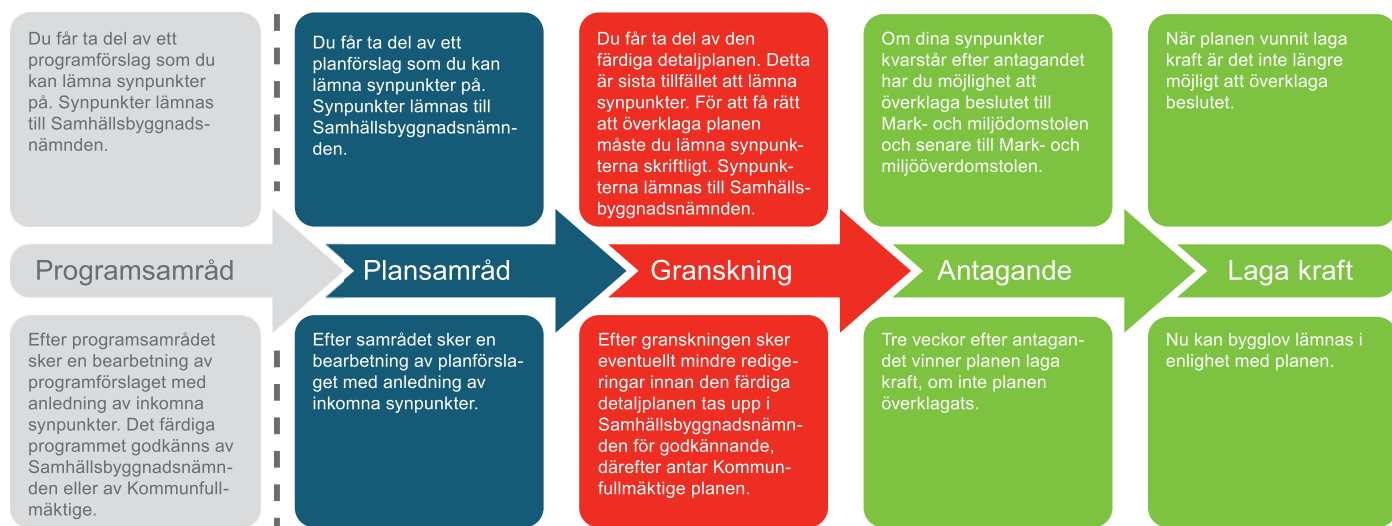
Det är i detta skede som det är lättast att få gehör och kunna påverka planens innehåll och utformning. Ju längre fram i planarbetet vi kommer, desto fler förutsättningar blir av naturliga skäl mer låsta. Vi önskar därför kunna nå fram till slutsatser och överenskommelser om utformningen som leder till samförstånd redan under samrådet.

Synpunkterna lämnas skriftligt till Samhällsbyggnadsnämnden. Både positiva och negativa synpunkter kan vara viktiga för planens utformning. Skulle ni senare vilja överklaga Samhällsbyggnadsnämndens beslut måste ni ha lämnat skriftliga invändningar. Efter samrådstiden sammanställer vi alla synpunkter och kommenterar dem i en samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget bearbetas efter samrådet och Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om att det färdiga planförslaget ska ställas ut för granskning. Om ni fortfarande har synpunkter och invändningar mot planen ska ni skriftligen lämna dessa till Samhällsbyggnadsnämnden. Skulle ni senare vilja överklaga Samhällsbyggnadsnämndens beslut måste ni ha lämnat skriftliga invändningar senast under gransknings-

Så kan du påverka detaljplanens innehåll



Det här gör Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planprocessen. Byt bild K:\SBK\PLAN\Administration\planprocessbroschyr om du har begränsat förfarande

tiden. Efter granskningstiden sammanställs synpunkterna och redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet sänds till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen kommer detaljplanen att ställas ut för granskning på nytt.

Antagande

Planen godkänns först av Samhällsbyggnadsnämnden och överlämnas därefter till Kommunfullmäktige för antagande. Planer som inte är principiellt viktiga kan antas direkt av Samhällsbyggnadsnämnden. När planen antagits får de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda ett meddelande om att planen antagits samt en besvärshänvisning som anger hur planen kan överklagas.

Överklagande

Den som senast under granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte tillgodosetts har rätt att överklaga antagandebeslutet till Mark- och miljödomstolen inom tre veckor från den dag beslutet anslås på kommunens anslagstavla. Mark- och miljödomstolen prövar därefter överklagandet och fattar beslut. Mark- och miljödomstolens beslut vinner laga kraft tre veckor efter att kommunen och övriga fått ta del av beslutet. Mark- och miljödomstolens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen av den som inte är nöjd.

Laga kraft

Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla alternativt efter att ärendet avgjorts i högre instans. Därefter börjar detaljplanen att gälla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastigheter bildas som överensstämmer med den nya planen och bygglov kan ges.

Ni kan påverka utvecklingen!

Utnyttja din demokratiska rättighet att påverka utformningen av detaljplanen. Antingen kontaktar du oss direkt eller så skriver du ner dina synpunkter och skickar dem till Samhällsbyggnadsnämnden. Viktigt att tänka på är att det inte är alla saker som går att påverka i en detaljplan. De saker som ni kan yttra er om och som anses som synpunkter att beakta är saker som berör sådant som planen reglerar.

Vi beaktar och värderar alla yttranden som kommer in under planprocessen.

Alla detaljplaner på samråd och granskning finns tillgängliga i Stadshuset, våning 6. Vill du träffa någon av våra handläggare så är det bra om ni bokar tid.

Så kan du påverka detaljplanens innehåll



Det här gör Samhällsbyggnadsförvaltningen



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN,
Borås Stad, 501 80 Borås BESÖKSADRESS Kungsgatan 55
TFN 033-35 70 00 (växel) E-POST detaljplanering@boras.se
WEBBPLATS boras.se/detaljplan

PLANKARTA

Grundkarta
Måstas 1:1000 AL 1, 2000 A3
Högskylans, Borås 1973 / RH 2000
Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2017-07-12
Fasighetsindelning
Upprättad 2017-07-12



PLANBESTÄMMELSER

Fyllnadsfärg för områden med nedanstående beteckningar. Dår beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BD Bestäder och vård

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas, med undantag för komplementbyggnader och tekniska anläggningar.

Utnyttjandegrad/ fastighetsindelning

- e000 Största byggnadsarea i kvadratmeter byggnadsarea.

Utformning och placering

- II Högsta antal våningar. Suverän utbyggnad får byggas om terrängen tillåter det.

byggnadsteknik

Det ska finnas möjligheter att fördöja dagvatten inom fastigheten/kvartersmarken.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglöv krävs inte för seltångare och sadeltak på tak om de placeras i takets plan.

INFORMATION

Planavgift debiteras vid bygglov.

ILLUSTRATIONSKARTA



Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- 0201 / 02000 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadfyller redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Vägg
- Runnåspunkt
- Sten
- Sing
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe

ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

Illustrationskartan är till för att underlätta förståelsen av planförslagens innebörd. Den visar ett möjligt sätt att bebygga området enligt bestämmelserna på plankartan. Den har ingen rättsverkan.

- Plangräns
- Gate, angöring, parkering
- Ny bebyggelse
- Träd



BORÅS STAD	Samrådshandling	
	Beslutsdatum Samråd 2017-09-28	Innet SSM 2017-09-28 DEL
Detaljplan för del av Svensgårde		
Kyllared 1:90 Färgargatan Borås Stad, Västra Götalands län		
Upprättad 2017-07-22 Reviderad 2017-10-16		
Michaela Klaman Plan och Byggnadschef	Ashik Ghatgori Planarkitekt	100 m
Skala 1:1000 AL 1, 2000 A3		BN 2017-1107