BORÅS STAD

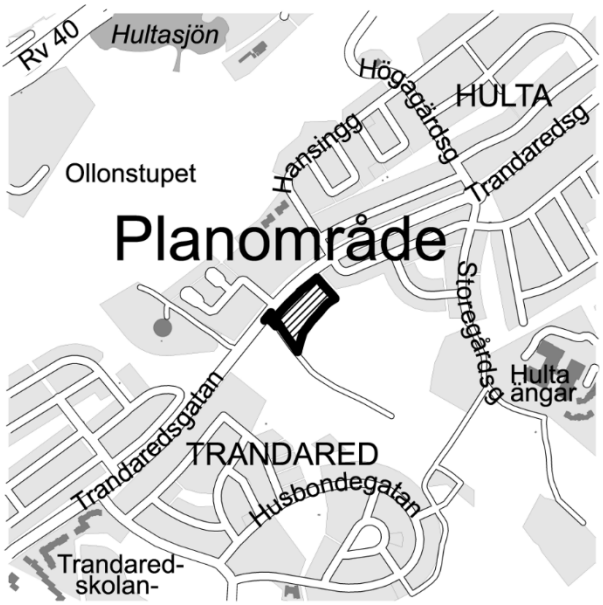
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Hulta,
Del av Hulta 4:1 och 4:2, VOBO

Bilaga

Granskning

BN2023-1144



Denna bilaga innehåller samrådsredogörelsen för detaljplan del av Hulta 4:2, där samtliga inkomna yttranden presenteras i sin helhet.

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

INNEHÅLL

1. SAMMANFATTNING 4
Sammanfattning av remissparters yttranden 4
Sammanfattning av berörda grannars yttranden 5
Ändringar i planförslaget 6
Handläggning 7
2. YTTRANDEN FRÅN REMISSPART 8
S1 Kommunstyrelsen 8
S2 Länsstyrelsen 8
S3 Trafikverket 9
S4 Tekniska nämnden 9
S5 Borås Energi och Miljö 10
S6 Kulturnämnden 11
S7 Lokalförsörjningsnämnden 11
S8 Fritids- och folkhälsonämnden 11
S9 Statens Geotekniska Institut 12
S10 Skanova 13
S11 Nätkraft Borås 13
S12 Funktionsrätt Borås 13
3. YTTRANDEN FRÅN BERÖRDA GRANNAR 14
S13 Karolinen 1 14
S14 Karolinen 6 14
4. SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA 18
5. SAMRÅDSMÖTE 18
6. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER 19
Kvarvarande synpunkter från berörda grannar 19
Kvarvarande synpunkter från övriga 19
Lista över besvärsberättigade 19

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bilaga till detaljplan för Hulta, del av Hulta 4:1 och 4:2, VOBO, Borås Stad, upprättad den 11 juni 2026.

1. SAMMANFATTNING

Samråd enligt PBL 5:11 avseende planförslag upprättat den 16 juni 2025 har ägt rum under tiden 16 juni – 25 juli 2025. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadsrummet på Kulturhuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida.

12 remissinstanser och 2 berörda grannar har skickat in yttranden under samrådstiden.

Sammanfattning av remissparters yttranden

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter.

- Ett förtydligande av bestämmelse gällande markföroreningar. Punkten tillgodoses.

- En notis önskas lämnas till Miljöenheten gällande beaktning av blomsterhandel i samband med avhjälpande åtgärder. Punkten tillgodoses.

- En remissinstans nämner att trädraden kan vara biotopskyddad. Kommunbiolog har gjort bedömningen att så inte är fallet. Trädraden kommer att ersättas med ny trädrad. Notis lämnad till exploatör att den kan innefattas av biotopskydd. Synpunkten tillgodoses.

- Synpunkt på att befintlig gångväg genom planområdet bör flyttas. Gångvägen är planerad att flytta strax norr om planområdet. Synpunkten tillgodoses.

- Det önskas att planområdet utökas till att omfatta in- och utfarten till Trandaredsgatan. Utfarten är nu tillagd och synpunkten tillgodoses.

- Det önskas att en parallell anslutning av gångvägen från nuvarande till nya sträckningen är med i planen samt att man stryker det förslag att lägga den norr om Trandaredsgatan. Ny gångväg är inte inkluderad i planområdet då rätt förutsättningar för den redan finns i gällande detaljplan och kommer därför inte tillgodoses. Ny sträckning kommer ske längs med den norra planområdesgränsen och stryker därmed förslaget med den övre sträckningen.

- Förtydligande att benämningen gång- och cykelväg är fel för den gångväg som går genom planområdet. Detta har ändrats i planbeskrivningen. Synpunkten tillgodoses.

- Information om att planbeskrivningen innehåller motstridiga uppgifter avseende behovet av kompensationsåtgärder. Detta är åtgärdat i planbeskrivningen.

- Synpunkter på att dagvatten- och skyfallsutredning inte varit på plats till samråd. De önskar se färdig utredning samt implementering av den i planen till granskning. Planhandlingarna är nu uppdaterade efter den dagvatten- och skyfallsutredning som gjorts.

- Önskemål om att ändra planbestämmelsen a_2 från innan bygglov till innan slutbesked. Planbestämmelsen har efter dialog ändrats för att reglera inför startbesked i stället.

- Den befintliga vägen till kolonilottsområdet är påpekat vältrafikerad till rekreationsområdet sydöst om planen. Vägens funktion önskas säkerställas, och vid behov även förbättras. Vägen har i befintlig detaljplan y-bestämmelsen ”tillgänglig för angöring till angränsande fastigheter”, som ersätts av en servitutsbestämmelse inom planlagd infart för att säkerställa tillgången. Förbättring av vägen är något som görs utanför detaljplan, frågan är skickad vidare till Tekniska Förvaltningen.

- Det önskas att det tillförs någon form av hastighetsdämpande åtgärder, inklusive ett nytt övergångsställe, kring och utanför infarten till planområdet. Hastighetsreducerande åtgärder och andra trafikrelaterade och rumsskapande åtgärder är inget som regleras i en detaljplan. Förutsättningarna finns redan då området redan är planlagt som GATA. Frågan är skickad vidare till Tekniska Förvaltningen.

- Bättre kopplingar med kollektivtrafik efterfrågas. En dialog har påbörjats med Västtrafik kring turtäthet och flytt av busshållplats, där de meddelar att turtäthet och stopp vid busshållplatsen Brakteaten kommer öka från och med 1 april 2027.

- En förfrågan kring en enklare bedömning om eventuell kontakt med bergyta vid utschaktning samt behovet av sprängning har inkommit. En rekommendation om bedömning gällande kontakt med bergytan vid schaktning har lagts till i planbeskrivningen.

Sammanfattning av berörda grannars yttranden

Även berörda grannar har haft synpunkter.

- Den nya byggnaden anses vara för stor och för hög, med insynsproblematik. Vård- och omsorgsboendet har minskat något i storlek sedan samrådet. Synpunkten tillgodoses därför delvis. Byggnad har aktivt placerats så långt bort från grannfastigheterna i öster som möjligt för att motverka insyn. Placeringen av byggnaden har inte ändrats nämnvärt sedan samrådet och har därför inte tillgodosetts.

- Önskar förvärvning av fastighet Karolinen 1. Förvärvning är inte aktuellt för detaljplanen. Synpunkten tillgodoses därför inte.

- Motsätter sig att byggnaden anpassats till platsen. Skuggstudier har gjorts som påvisar att skuggning ej påverkar grannfastigheterna i öst i någon större grad. Byggnad har aktivt placerats så långt bort från grannfastigheterna i öster som möjligt för att motverka insyn. Vård- och omsorgsboendets höjd kommer förhålla sig till skogen som är ungefär 16 till 19 meter hög strax innanför brynet. Val av fasadmaterial samt placering och utformning av byggnaden och intilliggande mark ska hjälpa till att tona ner byggnadens intryck. Synpunkten är delvis tillgodosedd.

- Nämner att det är få avgångar från närmaste busshållplats. Busshållplats Brakteaten kommer få fler avgångar under större delen av dygnet i den översyn som gjorts av Västtrafik. Detta kommer att gälla från och med 1 april 2027. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

- Motsätter sig borttagandet av gångväg. Detta är en missuppfattning, då gångväg inte tas bort utan endast flyttas mer norrut. Befintliga kopplingar kommer finnas kvar. Synpunkten är därför tillgodosedd.

- Förslaget gör att promenadstråket förbi planområdet blir oattraktiv. Alla stråk kommer vara kvar och ny bebyggelse kommer inte påverka skogens utformning. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

- Förslaget skärmar av mellan Hulta och Trandared. Tillgången till vägar och stråk förblir och blockerar inte de befintliga siktlinjerna och skärmar därför inte av. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

- Vill att det förblir en oexploaterad ängsyta. Synpunkten tillgodoses inte.

- Lyfter de naturvärden som finns. Naturvärden har undersökts och finns beskrivet i planbeskrivningen. Eventuell påverkan kommer ersättas inom ramen för kompensationsåtgärder. Aktuella kompensationsåtgärder står beskrivna i planbeskrivningen. Synpunkten tillgodoses därför delvis.

- Motsätter sig byggnation nära skogen. Det finns redan byggnader byggda nära skogen på dess norr- och östsida. Hela skogen är fortsatt tillgänglig för allmänheten från dess syd- och västsida. Det placeras även prickmark längs plangränsen närmast skogen, vilket innebär att byggnad inte får uppföras där prickmarken ligger. Skyddsavstånd till utpekade träd längs skogsbrynet är inkluderade i prickmarken. Spridningskorridoren mot Ollonstupet förstärks genom planterad grönska längst söderut inom planområdet som kompensationsåtgärd. Synpunkten tillgodoses inte.

- Lyfter skyfallsproblematik inom och intill planområdet. En dagvatten- och skyfallsutredning har gjorts för planområdet. Syftet är att se till att ny bebyggelse inte förvärrar befintlig situation, det vill säga samma situation som om det vore obyggt. Den nya fastigheten ska ta hand om det vatten den själv genererar, där vatten från skogen leds vidare befintligt skyfallsstråk. Utredningens förslag ligger till grund för utförandet. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

- Lyfter den ökade trafikmängden. Vård- och omsorgsboenden genererar generellt sett en relativt begränsad trafikmängd jämfört med många andra verksamheter och bostadsbebyggelse. Någon betydande ökning av trafikflödena på omgivande gatunät bedöms därför inte uppstå. Planområdet har god tillgänglighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik vilket kan bidra till att minska bilberoendet. Sammantaget bedöms den tillkommande trafiken kunna hanteras inom befintligt gatunät. Synpunkten tillgodoses inte.

- Befarar ljusföroreningar från vård- och omsorgsboendet. Mängden belysning som väntas tillkomma är jämförbar med annan typ av bostadsbebyggelse. Särskild utformning av ljussättning mot skogen lyfts med Lokalförsörjningsförvaltningen/exploatör. Synpunkten är delvis tillgodosedd.

- Förslaget förändrar karaktären på området och fel plats har valts för den storleken på byggnad som förslaget innebär. Under arbetet har kommunen tittat på gestaltning och påverkan samt försökt anpassa till platsen. Kommunen har gjort avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen i gestaltnings- och utförandefrågor. Den nya utformningen har prövats i sin placering och har undersökts med en skuggstudie. Dess placering gör att byggnad, under i princip hela dagen, inte skuggar enplanshusen öster om planområdet. Föreslagen bebyggelse har aktivt placerats med avstånd till närliggande bebyggelse för att motverka insyn i möjligaste mån. Val av fasadmaterial samt placering och utformning av byggnaden och intilliggande mark ska hjälpa till att minska byggnadens intryck. Placeringen av byggnaden har inte ändrats sedan samrådet och har därför inte tillgodosetts.

- Farhågor gällande lågt flygande helikoptrar till Södra Älvsborgs Sjukhus. Byggnader som är över 20 meter kräver flyghinderanalys och kontakt med Västragötalandsregionen om det rör sig om en helikopterflygplats. Då förslaget inte når upp till 20 meter bedöms dialog med luftfartsverket och Västragötalandsregionen ej behövas. En utredning är därför inte nödvändig gällande byggnadshöjd kopplat till säkerhet. Synpunkten tillgodoses inte.

- Förvirring gällande antalet tillåtna våningar. Planbeskrivningen har uppdaterad text gällande utformning, placering och antal våningar (3-4 stycken). Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

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.

Granskningshandlingen innebär följande ändringar jämfört med samrådshandlingen:

- Det uppdaterade förslaget innebär att trädraden intill Trandaredsgatan måste ha annan placering. Planbeskrivning har uppdaterats för att reflektera detta.
- Förtydligande gällande antal våningar är upprättad.
- Föreslagen byggnad är något mindre än under samråd. Bestämmelsen e_1 som reglerar största byggnadsarea har nu sänkts från 2500 kvadratmeter till 2300 kvadratmeter.
- En dagvatten- och skyfallsutredning är gjord och är uppdaterad i planbeskrivningen. Plankartan är uppdaterad med rätt information.
- Bestämmelse m_1 är uppdaterad för att reflektera dagvatten- och skyfallsutredningen. Bestämmelsen reglerar nu ett dike för avledning av skyfall.
- Planområdet har ökat för att inkludera infarten till vård- och omsorgsboendet.
- Planområdets gräns mot Trandaredsgatan är uppdaterad för att följa gränsen mot gällande stadsplan P266.
- Planområdets gräns mot Västergårdshagen är uppdaterad för att följa skogens utbredning samtidigt som ett skyddsavstånd mot träden är upprättad.

- Uppdateringen av planområdesgränsen har inte inneburit en ny eller ökad sakägarkrets.
- Bestämmelsen a_3 har tillkommit för att anlägga ett servitut för att fortsätta ha tillgång till den infart som leder vidare till kolonilottområdet inom fastigheten Hulta 4:2.
- Avsnitt om kollektivtrafik är uppdaterad med information från Västtrafik angående busshållplats Brakteaten.
- Ett förtydligande gällande förorenad mark har gjorts i planbeskrivningen.
- Bestämmelse a_1 och a_2 har bytt nummer.
- Uppdaterad planbestämmelse a_2 har fått en ny förklarande text med samma innebörd för att inte hänvisa till andra bestämmelser i plankartan.
- Bestämmelsen a_2 har uppdaterats att gälla för startbesked i stället för bygglov.
- Bestämmelsen b_1 har lagts till för att reglera utförandet av fasader.
- Bestämmelsen h_2, som i samrådet reglerar högsta nockhöjd, har bytt nummer till h_1.
- Bestämmelsen h_2 har lagts till och reglerar högsta nockhöjd på komplementbyggnader.
- Två bestämmelser som gäller för all kvartersmark har lagts till för att reglera markens genomsläpplighet samt anordnande av ytor för dagvattenfördröjning. Detta för att återspegla dagvatten- och skyfallsutredningens föreslagna åtgärder. En förklarande text har också lagts till i planbeskrivningen under rubriken ”dagvatten”.
- Flertalet bilder har uppdaterats i planbeskrivningen för att reflektera det uppdaterade planområdet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8). Det har inneburit ändringar i planbeskrivningens disposition.
- Plankartan har uppdaterats för att följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8). Detta innebär att ny programvara har använts för att ta fram plankartan.

Mindre redaktionella ändringar kan ha skett mellan samråd och granskning.

Handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2023-08-21 i beslut §305 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta detaljplan för Hulta, del av Hulta 4:2, Trandaredsgatan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-09-21 i beslut § 195 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

2025-06-16 tog enhetschefen på planenheten delegationsbeslut (§ PL 2025-984) om att skicka ut detaljplanen på samråd.

2. YTTRANDEN FRÅN REMISSPART

S1 Kommunstyrelsen

Ärendet i sin helhet

Samhällsbyggnadsnämnden har översänt detaljplan för Hulta, del av Hulta 4:2, på samråd till Kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för yttrande då detaljplanen omfattar kommunal mark. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ett vård- och omsorgsboende (VOBO) i stadsdelen Hulta i Borås. Planen innebär en förtätning av området och ska anpassas till terrängen och den befintliga bebyggelsen.

Detaljplanen har initierats av Kommunstyrelsen och samrådshandlingarna överensstämmer med uppdraget. I och med planförslaget skapas förutsättningar för att bygga VOBO för att möta kommunens behov av fler servicebostäder. Det planerade VOBO har en tomtyta om cirka 5 400 kvadratmeter och bedömt antal bostäder inom detta område är mellan 70 och 90 stycken.

Kommunstyrelsens yttrande

Kommunstyrelsen ser ett framtida behov av ett ökat antal vårdbostäder i kommunen men anser att planförslaget behöver ta större hänsyn till det angränsande området på ett sätt som inte avstiger för mycket från områdets nuvarande karaktär.

Kommunstyrelsen beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan för Hulta, del av Hulta 4:2, och översända yttrandet till Samhällsbyggnadsnämnden.

Kommentar

Noterat.

S2 Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med planförslaget är att möjliggöra vård- och omsorgsboende (VOBO) i stadsdelen Hulta.

Planförslaget ska anpassa sig till terrängen och till intilliggande bostäder i sin utformning och gestaltning.

Länsstyrelsen ser positivt på detaljplaneförslaget och delar bedömningen att platsen har goda förutsättningar för att bebyggas med ett vård- och omsorgsboende.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Länsstyrelsen befarar inte att ett riksintresse kommer att skadas påtagligt, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs eller att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt PBL och MB

Förorenade områden

Kommunen har låtit utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom HULTA 4:2 då historiskt ortofoto visat på upplag av massor inom planområdet. Resultatet visar på halter som överstiger naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) av PAH-M och PAH-H inom området för upplaget.

För att säkerställa en sanering har ett villkor för startbesked införts. Länsstyrelsen noterar att formuleringen av villkoret är olika i planbeskrivningen och plankartan. Länsstyrelsen förordar att planbeskrivningen uppdateras då plankartans bestämmelse är tydligare.

På den närliggande fastigheten BRAKTEATEN 2 ligger idag en blom-och trädgårdshandel som funnits på fastigheten sedan 1914 och var tidigare en handelsträdgård. PAHer är en branschspecifik förorening för plantskolor och andra verksamheter där frö eller stickling har dragits upp med betydande användning av bekämpningsmedel. Plasten är inte markerat som ett potentiellt förorenat område i EBH-kartan. Länsstyrelsen anser däremot att det bör beaktas i samband med anmälan om avhjälpande åtgärder till kommunens miljöenhet.

Skyfall
Kommunen har beställt en dagvatten- och skyfallsutredning som ska vara klar innan granskning. Länsstyrelsen anser att det är bra att utredningen tas fram då det nu inte tydligt framgår att skyddsåtgärden m_1 är tillräcklig för att hantera eventuella risker vid ett skyfall. Dock delar Länsstyrelsen bedömningen att det finns goda möjligheter att inom planområdet hantera eventuellt risker vid ett skyfall.

Synpunkter enligt annan lagstiftning
Enligt planbeskrivningen ska trädraden utmed Trandaredsgatan bevaras. Trädraden är sannolikt en biotopskyddad allé. På plankartan förefaller några av träden i raden finnas inom markreservat för underjordiska ledningar som kan behöva flyttas. Om träden riskerar att skadas av ledningsdragningar kan det behövas en dispens från biotopskyddet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar
Formuleringen gällande sanering är uppdaterad i planbeskrivningen för att matcha formuleringen på plankartan.

En notis gällande beaktning av blomsterhandeln är lämnad till miljöförvaltningen.

Dagvatten- och skyfallsutredningen är klar. Planbeskrivningen och plankartan är uppdaterade för att matcha resultaten från utredningen.

En bedömning av trädraden längs med Trandaredsgatan är gjord av kommunbiolog. Bedömningen är att trädraden inte omfattas av biotopskydd då den är ung (Yngre än 30 år) och ej avsiktligt planterad. Skulle trädraden innefattas av biotopskyddet ska dispens ansökas om. Oavsett biotopskydd ska kompensationsåtgärder utföras för trädraden.

S3 Trafikverket
Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar
Noterat.

S4 Tekniska nämnden
Tekniska nämndens beslut
Tekniska nämnden tillstyrker detaljplan för Hulta, del av Hulta 4:2, VOBO, under förutsättning att nämndens synpunkter beaktas.

Sammanfattning
Samhällsbyggnadsnämnden har lagt ut detaljplan för Hulta. Del av Hulta 4:2, VOBO, för samråd. Planområdet ligger intill Trandaredsgatan, omfattar ca 5400 kvadratmeter och är en del av Hulta 4:2 som ägs av Borås Stad.

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ett vård- och omsorgsboende (VOBO) med plats för 70-90 bostäder.

Tekniska nämnden anser att:

- Befintlig gångväg genom planområdet bör flyttas så att den följer planområdets nordvästra gräns fram till befintligt övergångsställe vid Hansinggatan.

- Planområdet bör utökas till att omfatta in- och utfarten till Trandaredsgatan samt eventuellt en parallell anslutning av gångvägen från nuvarande till nya sträckningen.

- Planbeskrivningen innehåller motstridiga uppgifter avseende behovet av kompensationsåtgärder. Till granskningen av detaljplanen bör det förtydligas vilka kompensationsåtgärder som ska utföras. Det är också viktigt att det i exploateringsavtalet tydligt regleras vilka åtgärder som ska utföras samt vem som är ansvarig för att de blir utförda.

- Det är omöjligt att i samrådet ta ställning till detaljplanens lämplighet avseende dagvatten och skyfall då dagvatten- och skyfallsutredning kommer att tas fram först till granskningen.

Tekniska nämnden tillstyrker detaljplan för Hulta, del av Hulta 4:2, VOBO under förutsättning att nämndens synpunkter beaktas.

Ärendet i sin helhet
Detaljplanen tar i anspråk ett befintligt grönområde som för närvarande är planlagt som Allmän plats Natur. Efter detaljplanens genomförande kommer planområdet inte innehålla någon allmänplatsmark.

Genom planområdet finns en befintlig gångväg som i planbeskrivningen felaktigt beskrivs som gång- och cykelväg. I texten beskrivs två olika förslag till hur gångvägen kan förläggas i samband med att den flyttas för att möjliggöra exploateringen. Till granskningshandlingen bör förslaget att flytta gångtrafiken till gång- och cykelvägen norr om Trandaredsgatan tas bort. Tekniska nämnden anser att den befintliga gångvägen genom planområdet bör flyttas så att den följer planområdets nordvästra gräns fram till befintligt övergångsställe vid Hansinggatan.

Tillfarten till planområdet föreslås ske från sydväst via en befintlig enskild väg som går över kommunal naturmark. Den befintliga vägen är för närvarande endast infart till koloniträdgårdarna söder om planområdet. Vägen är ca 3 meter bred och tillåter inte möte varför tidigare detaljplanelagt vägområde för angöring av angränsande tomter inte räcker till för den nya in- och utfarten. Exploatören (Lokalförsörjningsförvaltningen) kommer att ansvara för iordningsställande samt framtida drift och underhåll av infarten.

Planområdet bör utökas till att omfatta den nya in- och utfarten till Trandaredsgatan för att kunna reglera utformning och rådighet i detaljplanen. Eventuellt vore det också lämpligt att i denna utökade yta även inrymma en anslutning av gångvägen från den nuvarande till den nya sträckningen parallellt med in- och utfarten.

Planbeskrivningen innehåller motstridiga uppgifter avseende behovet av kompensationsåtgärder. Under 2. Planförslag och förutsättningar, Blå- och grönstruktur anges att ”Inga kompensationsåtgärder bedöms behövas” medan det under 3. Genomförande, Kompensationsåtgärder anges att spridningskorridoren bör förstärkas vilket ”…kan göras med hjälp av trädplantering på östra sidan av den grusväg som går till koloniområdet i syd.”. Tekniska nämnden anser att det till granskningen av detaljplanen bör förtydligas vilka kompensationsåtgärder som ska utföras samt att det också är viktigt att det i exploateringsavtalet tydligt regleras vilka åtgärder som ska utföras samt vem som är ansvarig för att de blir utförda.

Planområdet är för närvarande ett grönområde som ligger högre än angränsande bebyggelse. Nya byggnader och hårdgörande av ytor riskerar därför att försämra situationen för omgivande områden om inte tillräckliga åtgärder vidtas. En dagvatten- och skyfallsutredning planeras att tas fram till granskningshandlingarna men finns inte tillgänglig i samrådsskedet. Planbeskrivningen anger att ”Förutsatt att åtgärder utförs bedöms området kunna hantera såväl skyfall som översvämning” men för sakägare är det omöjligt att i samrådet ta ställning till detaljplanens lämplighet avseende dagvatten och skyfall då det saknas underlag att granska. Att skicka ut en detaljplan på samråd utan att dagvatten- och skyfallsutredningen trots att avrinning sker till annan bebyggelse är olyckligt.

Utöver ovanstående synpunkter från Tekniska nämnden skickar Tekniska förvaltningen över redaktionella synpunkter på planbeskrivningen direkt till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommentar
Gångvägen genom planområdet kommer flyttas närmare Trandaredsgatan. Den kommer finnas utanför planområdet och läggas på allmäns plats PARK. Planbeskrivningen är uppdaterad med rätt information om vilken typ av användning som gångvägen har.

In- och utfarten till vård- och omsorgsboendet är nu inkluderad i planområdet.

Behovet av kompensationsåtgärder är uppdaterat och förtydligat. Kompensationsåtgärderna står i planbeskrivningen och kommer även lyftas i bygglovsskedet.

En dagvatten- och skyfallsutredning är gjord. Planbeskrivningen och plankartan är uppdaterade för att matcha resultaten från utredningen.

S5 Borås Energi och Miljö
Här kommer våra synpunkter gällande detaljplaneringen:

VA:
Vattenledning behöver flyttas och kostnaden ska exploatören ska ansvara för.

Avfall:
Att borås avfallsföreskrifter ska följas.

Kommentar

Noterat.

S6 Kulturnämnden

Kulturnämndens beslut

Kulturnämnden tillstyrker detaljplanen för Hulta, del av Hulta 4:2.

Sammanfattning av ärendet

Idag utgörs platsen huvudsakligen av en gräsyta. Den nya bebyggelsen ska enligt detaljplanen anpassas till terrängen och till intilliggande bostäder i sin utformning och gestaltning. Dock kommer den att avvika från befintlig småhusbebyggelse genom sin höjd och storlek.

Området har inga utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer, ej heller några fornlämningar. Ur kulturmiljöhänseende finns inget att erinra.

Kommentar

Noterat.

S7 Lokalförsörjningsnämnden

Beslut

Lokalförsörjningsnämnden beslutar, i enlighet med delegationsordningen, att tillstyrka detaljplanen med synpunkter nedan.

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra för byggnation av ett VOBO (vård- och omsorgsboende) vid Trandaredsgatan, Hulta. Nämnden är positiv till planförslaget och möjligheten att kunna bygga ett VOBO om ca 70-90 lägenheter.

Planbestämmelsen a_1 innebär att bygglov inte får ges innan fördröjningsytor för skyfall har utförts. Nämnden menar att fördröjningsytor behöver utföras först om bebyggelse avses att uppföras vilket är beroende av att bygglov ges. Det är därmed inte relevant att anläggningen måste vara utförd innan vi vet att bostadsbyggnationen kommer bli av. Vi förordar därför att reglering om fördröjning kopplas till ex. bygglovets slutbesked. Det är också lämpligt att alla bygg- och anläggningsåtgärder inom byggnadstomten kan genomföras i ett sammanhang inom samma entreprenad, vilket inte är möjligt genom föreslagen planbestämmelse a_1.

Kommentar

För att säkerställa att åtgärden för att skydda fastigheter utförs sätts bestämmelse a_1 på kvartersmarken. Det går endast att reglera att utförandet ska ha skett innan bygglov eller innan startbesked. Då startbesked kommer efter bygglov ändras bestämmelsen att gälla för startbesked.

S8 Fritids- och folkhälsonämnden

Beslut

Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker samråd av Detaljplan för Hulta, Del av Hulta 4:2, VOBO, Borås Stad.

Sammanfattning

Fritids- och folkhälsonämnden är positiv till detaljplanen som helhet, men vill lyfta fram några specifika delar, som berör nämndens ansvarsområden:

Idrott och friluftsliv

Vikten av hög tillgänglighet till de idrottsanläggningar, motionsspår/vandringsleder och mötesplatser som finns i närområdet. Främst gäller detta Kransmossens idrotts- och friluftsområde, som är en målpunkt där många personer dagligen rör sig. Det är viktigt att här bevara ett säkert gång-/cykelstråk från planområdet. Den befintliga vägens funktion behöver säkerställas (och vid behov även förbättras) då den redan idag används av många, främst till fots men även för viss biltrafik till kolonilotterna.

Trafikåtgärder, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik – sociala perspektiv

Områdets närhet till det befintliga gång- och cykelvägnätet samt till kollektivtrafik/närliggande hållplatser bedöms som positivt. Det är dock viktigt att se över trafiksituationen på Trandaredsgatan, i höjd med föreslagen infart (befintlig väg mot kolonilotterna). Önskvärt att det här tillförs någon form av hastighetsdämpande åtgärder, inklusive ett nytt övergångsställe. Detta för att skapa en trygg miljö för den specifika platsen, men som även sammanbinds med både de föreslagna gång-/cykelstråken samt med busshållplatserna. Det hade även bidragit positivt för det längre gångstråket, i öst-västlig riktning (mellan ”Kransmossen-Ollonstupet”, som också nyttjas av många redan idag.

Platsen vid nuvarande Brändmarks blommor och alla tillhörande kopplingar kan med fördel studeras vidare. En ny utformning och gestaltning här skulle kunna

skapa någon form av entrépunkt till området och att då även vissa delar av utomhusmiljön på andra sidan Trandaredsgatan (VOBO) inkluderas.

Befintliga hållplatslägen och linjedragningar för kollektivtrafiken bör diskuteras vidare med Västtrafik, både inom planarbetet och i den strategiska planeringen i stort. I dag går det inte att åka kollektivt mellan Trandared och Hulta, då befintliga busslinjer (nr. 2 och nr. 8) inte är sammanknutna. Att förlänga busslinjen som passerar planområdet (nr. 2) från Högagärdsgatan till antingen Hansinggatan eller Skillingsgatan (befintliga hållplatser för nr. 8) skulle vara positivt och då hade samtidigt en ny bytespunkt skapats. Detta hade bidragit till att binda samman båda stadsdelarna och att öka tillgängligheten till VOBO (för brukare, besökande och personal); att kunna ta sig till/från Hulta inklusive att ta del av den kommersiella- samt kommunala servicen som redan finns på olika platser där, till exempel Hultahuset (mötesplats).

Sociala perspektiv
Planförslaget möjliggör för fler personer att kunna få en bostad och att det skapas nya arbetstillfällen, i och med tillkomsten av VOBO. Det kompletterar även det befintliga bostadsutbudet samt möjliggör förflyttningar inom området, vilket ses som positivt för Trandared/Hulta som helhet.

Utifrån ett trygghetsperspektiv är det positivt att fler personer än idag kommer att röra sig i området och på olika tider av dygnet. Faktorer som ”befolkade platser och stråk”, ”överblickbarhet” och ”belysning” blir särskilt viktiga att beakta i den fortsatta processen (genom detaljplanen, bygglovsskedet eller på andra sätt).

Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker detaljplanen i sin helhet.

Kommentar

Den gångväg som finns inom planområdet idag kommer flyttas mer norrut, men kommer ha samma kopplingspunkter likt tidigare. Grusvägen som blir infart till vård- och omsorgsboendet kommer fortsatt vara kvar och fortfarande vara tillgänglig för allmänheten. Vägen kommer fortsatt ha y-bestämmelsen ”tillgänglig för angöring till angränsande fastigheter” i enlighet med gällande detaljplan, samt en servitutsbestämmelse inom planlagd infart för att säkerställa tillgången.

Den gång- och cykelväg som finns norr om Trandaredsgatan är inte en del av planarbetet.

Hastighetsreducerande åtgärder och andra trafikrelaterade och rumsskapande åtgärder är inget som regleras i en detaljplan. En detaljplan kan ändra användning och reglera vissa typer av egenskaper. Då föreslaget område som önskas få hastighetsdämpande och rumsskapande åtgärder redan har användningen GATA kan åtgärder redan sättas in utan att området behöver inkluderas i ett detaljplanearbete.

En dialog har påbörjats med Västtrafik kring turtäthet och flytt av busshållplats. Rubriken ”Kollektivtrafik” har uppdaterats med information från denna dialog. Under 2027 kommer turtätheten att öka för busshållplats Brakteaten, den busshållplats som är närmast planområdet samt för staden i stort. Det strategiska arbetet fortgår hos strategisk samhällsplanering hos Samhällsbyggnadsförvaltningen.

S9 Statens Geotekniska Institut

SGI:s synpunkter
Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser finns beskriven för aktuell detaljplan men borde kompletteras med en översiktlig bergteknisk bedömning enligt nästa avsnitt.

Djupet till berg är undersökt och beskrivet i både Markteknisk undersökningsrapport och Geoteknisk PM men den är inte satt i relation till möjligt utschaktningsdjup. Vi anser att det kan vara en fördel att utföra en enkel bedömning om utschaktningar kan komma i kontakt med bergytan och om det kan bli behov av sprängning.

Bergteknisk utredning
I underlaget (2,3,4) redovisas att det inte finns risker relaterade till bergras eller blockutfall i området. SGI har inga synpunkter på denna bedömning. Vid ändring i planförslaget som påverkar markanvändningen i planområdets sydöstra del bör man titta närmare på bergtekniska förhållanden.

Notering: Underlag 2,3 och 4 syftar till Planbeskrivning, Markteknisk undersökningsrapport samt Geotekniskt PM.

Kommentar

En rekommendation om bedömning gällande kontakt med bergytan vid schaktning har lagts till i planbeskrivningen.

S10 Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande
Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare.

Kommentar

Noterat.

S11 Nätkraft Borås

Elnät
Omläggning av ledningar samt utbyggnation för anslutning av ny byggnad.

Stadsnät
Ingen erinran

Kommentar

Noterat.

S12 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

Noterat.

3. YTTRANDEN FRÅN BERÖRDA GRANNAR

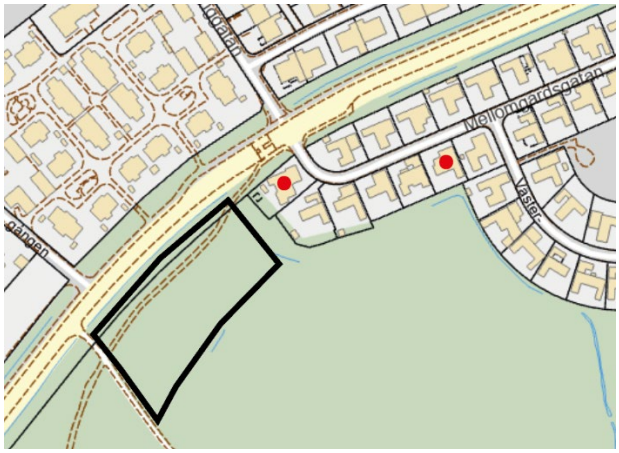


Bild som visar vilka grannar som skickat in yttranden. Grannar som yttrat sig är markerade med en röd prick. Planområdet är markerat med en tjockare svart ram.

Berörda kan vara fastighetsägare, innehavare av servitut, hyresgäster och boende i planområdet eller i dess anslutning.

S13 Karolinen 1

Vi bor på fastigheten Karolinen 1. Den planerade vård- och omsorgsboendet är för stor och för hög. Det enda vi kommer se från vår trädgård är den enorma fastigheten. Vi kommer även ha en hel del fönster mot vår trädgård vilket gör att vi får en hel del insyn in. Vi köpte huset som en investering men det nya boendet kommer ge vår fastighet en värdeminskning och göra det svårt för oss att sälja i framtiden. Är inte så lockande för de flesta med en 4 våningars fastighet precis utanför sin tomtgräns. Det har gett oss mycket stress här hemma med den nya detaljplanen där vi känner att vi måste dra i alla trådar vi kan för att förhindra att en fastighet av den storleken byggs intill vårt enplanshus. Ett av alternativen vi har pratat om är att kolla ifall intresset finns för Borås stad att köpa vår fastighet och kanske att den marken kan komma till bra användning för ert projekt. Då skulle vi kunna leta nytt boende i närområdet och lägga energin på barnen i stället för att oroa oss för värdeminskningen och allt annat det nya boendet kommer medföra för oss.

Kommentar

Sakägare har yttrat sig kring storlek och placering av vård- och omsorgsboendet samt förvärvning av sin fastighet. Vård- och omsorgsboendet har minskat något i storlek sedan samrådet. Synpunkten tillgodoses därför delvis. Under arbetet har kommunen tittat på gestaltning och påverkan samt försökt anpassa till platsen. Kommunen har gjort avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen i gestaltnings- och utförandefrågor. Den nya utformningen har prövats i sin placering och har undersökts med en skuggstudie. Dess placering gör att byggnad, under i princip hela dagen, inte skuggar enplanshusen öster om planområdet. Föreslagen bebyggelse har aktivt placerats med avstånd till närliggande bebyggelse för att motverka insyn i möjligaste mån. Vård- och omsorgsboendets höjd kommer förhålla sig till skogen som är ungefär 16 till 19 meter hög strax innanför brynet. Val av fasadmaterial samt placering och utformning av byggnaden och intilliggande mark ska hjälpa till att minska byggnadens intryck. Placeringen av byggnaden har inte ändrats nämnvärt sedan samrådet och har därför inte tillgodosetts.

Gällande förvärvning är detta inte aktuellt för detaljplanen. Eventuell ekonomisk påverkan av fastighet är inget som prövas inom detaljplaneprocessen. Synpunkten tillgodoses därför inte.

S14 Karolinen 6

Först vill jag berätta att jag gärna hade kommit till samrådsmötet i Ekarängsskolan 25/7 men tyvärr fick jag inbjudan i min brevlåda dagen efter mötet.

”Planen skall anpassa sig till terrängen och intilliggande bostäder i sin utformning och gestaltning”
Man kan väl inte med bästa vilja i världen säga att man anpassar sig i utformning och gestaltning till intilliggande bostäder om man bygger ett stort fyravåningshus på högsta punkten i ett område med i huvudsak enplans- och ett antal tvåplanshus?

Gångstig och äng mellan Hulta och Trandared
Tyvärr blev vi för några decennier sedan av med vår möjlighet att åka buss till/från området. Den ypperliga busshållplatsen Brakteaten med en linje som går till Resecentrum saknar tyvärr bussar mestadels, dvs på dagtid, kvällstid, helger och hela sommaren.

Vill man åka buss så får man knata ner (och därmed upp för backen varje gång man skall hem) till/från Husbondegatan. Då går man gångstigen som man nu ev. verkar vilja ta bort.

Vi är också många som tycker om att promenera (med eller utan hund) runt skogen och passera koloniområdet och tillbaka på gångstigen på ängen. Det känns inte så attraktivt att istället komma ut till parkering, vändplats och fyravåningskoloss.

Jag skulle säga att den aktuella ytan som man vill bygga på idag knyter samman Hulta och Trandared. Om man bygger ett höghus och tar bort ängen och gångstigen så kommer det kännas som att vi istället blir avskärmade från Trandared.

Naturen och vattnet
”Området består av oexploaterad ängsyta” och så bör det förbli. Som alla vet är det värdefullt för den biologiska mångfalden med grönytor i bostadsområden. Det bidrar ju också till luftrening och värmereglering och har positiv påverkan på vårt mående. Vi vet också att grönytor i städer mildrar effekten av kraftiga regn och översvämningar. Redan idag kan man se vid kraftigare regnfall att regnet inte rinner undan i svackan vid de lägst liggande husen på Mellomgårdsgatan.

Trots att vi på ängen nedanför det aktuella området haft diken längs med Mellomgårdsgatan och Västergårdsgatan så grävdes det ett (fult) dike mitt i ängen för ganska många år sedan så jag gissar det varit problem med stående vatten för hus på Västergårdsgatan.

Dessutom är det inte bra att bygga nära värdefull skog då det får negativa konsekvenser för skogens ekosystem och vi kan läsa i planbeskrivningen att vårt skogsparti har högsta naturklassning, Klass 1.

Trafik
Självklart kommer det att bli mer trafik även om det inte blir lika mycket som om man byggt 90 ”vanliga” lägenheter. Som det står: Besökare, personal, varutransporter och färdtjänst. Det kommer nog kännas naturligast för dem som skall dit att åka Trandaredsgatan. Då skall man guppa över väghinder, köra 30 förbi skolan, stanna bakom bussen som stannat vid hållplats som inte har ”fick-hållplats”. Och nu bygger man gång- och cykelbana så kanske blir det smalare och svårare att ta sig fram med bil. Där vill man väl inte ha mer trafik?

Hulta-motet är den ”riktiga” vägen att ta till stan. Dit har det också blivit krångligare att ta sig till från Hulta efter ombyggnation och det blir inte bättre med fler bilar.

Ljusföroreningar?
Vi som haft förmånen att bo med trädgård mot ängen och den lilla skogskullen kan på sensommaren och vintern njuta av en stjärnklar himmel. Det skulle inte kännas bra med ett ständigt ljussken från närliggande höghus. Påverkar ekosystem och djurliv negativt också har jag förstått.

Sammanfattning
Jag ser det som att den föreslagna byggnationen totalt kommer att förändra karaktären på vårt område och tyvärr inte till det bättre. Om man måste bygga 4 våningar på högsta punkten i ett småhusområde för att få ihop 70-90 lägenheter så har man valt fel plats. Något förvirrande angående antalet våningar. På bilden i planbeskrivningen ser man 4 våningar. I texten står det att antalet våningar skall variera mellan 2 och 8 beroende på placering. Pratar vi placering av boendet i Borås eller pratar vi om den aktuella platsen på Hulta? Redan 4 våningar är för högt!

Vi har idag en äng som är en naturlig uppsamling av regnvatten vid skyfall - och det regnar periodvis en hel del - då verkar det vansinnigt att bygga ett höghus med tillhörande hårda ytor och sen försöka hantera problemet med ytterligare avrinning. Läser i texten att ”hanteringen redan nått maxkapacitet i flödet”.

Jag tror och hoppas att det finns ett bättre ställe att bygga på. Förhoppningsvis går det att återanvända redan bebyggd mark så att vi får behålla våra grönytor i staden.

Fortsätt gärna med detaljplanen som anger användningen ”Natur!".

Helikopterperspektivet och möh
Vi har emellanåt lågt flygande helikoptrar i området då vi bor ca 1 km från helikopterplattan på SÄS, fågelvägen.

Området där man vill bygga högt ligger vad jag kan se ca 212möh, helikopterplattan någonstans mellan 180-185 möh, dvs ca 30 meter lägre.

Jag förmodar att de kan flyga runt eller över den upplysta byggkranen och sedermera den upplysta höga

byggnaden men det är nog inte optimalt att bygga ett permanent hinder så nära helikopterplattan.

Jag var själv i London 2013 när den tragiska helikopterolyckan skedde och bodde inte långt ifrån olycksplatsen. Trots vädervarningar och dålig sikt skedde ändå en helikopterflygning, med en mycket erfaren pilot, som tyvärr slutade med en krasch in i en för dåligt upplyst byggkran, med döda och skadade som följd.

Vi vill inte att något skall hända pilot eller patient och heller inte få en helikopter i huvudet.

"Högsta nockhöjd får inte var högre än 227m"
"Antalet våningar kommer variera mellan två till åtta, beroende på placering. En begränsning av byggnadens höjd har satts för planområdet för att möta och samspela med befintlig bebyggelse. Högre våningshöjder möjliggörs närmare sydvästra delen av planområdet som vetter mot skogspartierna."

Om det är max 227 möh som avses så har jag svårt att se att det kan byggas 8 våningar, kanske är det därför man visar 4 våningar + tak på bilden?

Känns lite oklart med antal våningar.

Och jag har fortsatt svårt att se att den planerade stora/höga byggnaden kommer att samspela med våra lägre placerade enplanshus.

Kommentar

För svar gällande utformning och gestaltning: Se svar till S13.

Planbeskrivningen har uppdaterad text gällande utformning, placering och antal våningar (3-4 stycken). Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

Busshållplats Brakteaten kommer få fler avgångar under större delen av dygnet i den översyn som gjorts av Västtrafik. Detta kommer att gälla från och med 1 april 2027. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

Den gångväg som går genom planområdet idag kommer inte att tas bort utan flyttas längre norrut för att fortfarande ha kvar kopplingen. Den flyttas på i samband med byggnation. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

Intilliggande grusväg mot kolonilottsområdet kommer fortsatt vara tillgänglig för allmänheten. Förslaget hindrar därför inte rörelse till kolonilottsområdet och vidare samt behåller de befintliga siktlinjerna från stråken, vilket inte skärmar av mellan Hulta och Trandared. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

Alla stråk kommer vara kvar och ny bebyggelse kommer inte påverka skogens utformning. promenadstråket förblir fortsatt attraktiv. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd

Naturvärden har undersökts och finns beskrivet i planbeskrivningen. Eventuell påverkan kommer ersättas inom ramen för kompensationsåtgärder. Aktuella kompensationsåtgärder står beskrivna i planbeskrivningen. Synpunkten tillgodoses därför delvis.

En dagvatten- och skyfallsutredning har gjorts för planområdet. Syftet är att se till att ny bebyggelse inte förvärrar befintlig situation, det vill säga samma situation som om det vore obyggt. Den nya fastigheten ska ta hand om det vatten den själv genererar, där vatten från skogen leds vidare befintligt skyfallsstråk. Utredningens förslag ligger till grund för utförandet. Synpunkten kan därför ses som tillgodosedd.

Vård- och omsorgsboenden genererar generellt sett en relativt begränsad trafikmängd jämfört med många andra verksamheter och bostadsbebyggelse. Någon betydande ökning av trafikflödena på omgivande gatunät bedöms därför inte uppstå. Planområdet har även god tillgänglighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik vilket kan bidra till att minska bilberoendet. Sammantaget bedöms den tillkommande trafiken kunna hanteras inom befintligt gatunät. Synpunkten tillgodoses därför inte.

Det finns redan byggnader byggda nära skogen på dess norr- och östsida. Hela skogen är fortsatt tillgänglig för allmänheten från dess syd- och västsida. Det finns heller inga utpekade stigar som blockeras och hindrar tillgång till skogen. Det placeras även prickmark längs plangränsen närmast skogen, vilket innebär att byggnad inte får uppföras där prickmarken ligger. Skyddsavstånd till utpekade träd längs skogsbrynet är inkluderade i prickmarken. Spridningskorridoren mot Ollonstupet förstärks genom planterad grönska längst söderut inom planområdet som kompensationsåtgärd. Synpunkten tillgodoses inte.

Mängden belysning som väntas tillkomma är jämförbar med annan typ av bostadsbebyggelse. Särskild utformning av ljussättning mot skogen lyfts med Lokalförsörjningsförvaltningen/exploatör. Synpunkten tillgodoses därför delvis.

Byggnader som är över 20 meter kräver flyghinderanalys och kontakt med Västragötalandsregionen om det rör sig om en helikopterflygplats. Då förslaget inte når upp till 20 meter bedöms dialog med luftfartsverket och Västragötalandsregionen ej behövas. En utredning är därför inte nödvändig gällande byggnadshöjd kopplat till säkerhet. Synpunkten tillgodoses därför inte.

4. SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA

Inga synpunkter har kommit in från övriga.

5. SAMRÅDSMÖTE

Under samrådstiden har det hållits ett samrådsmöte den 25 juni 2025. Under samrådsmötet inkom synpunkter om:

- Gångstråket som går igenom planområdet, dess nya placering och utförande
- Våningsantal/höjd och storlek på byggnad
- Placering av byggnad på fastighet
- Placering av byggnad i staden
- Önskemål om parlägenheter
- Hänsyn till utsikt och insyn
- Värdeminskning av egna fastigheter
- Tillgänglighet av gångstråk i och runt planområdet

Kommentar

Det gångstråk som går genom området har fått en ny dragning som läggs mer norrut, strax ovanför den befintliga dragningen. Den kommer således finnas kvar.

Gällande byggnadens storlek och höjd har den utformats för att reflektera det behov som efterfrågas i planuppdraget. För att kunna tillgodose behovet och uppfylla andra krav gälande utomhusytor, parkering, hantering av vatten med mera, så påverkas byggnadens storlek och utformning.

Byggnadens placering har haft med avstånd till befintliga byggnader att göra, för att motverka insyn och skuggning.

Gällande placering av byggnaden i staden har samhällsbyggnadsförvaltningen gett planenheten i uppdrag att undersöka lämpligheten att bygga ett vård- och omsorgsboende på just denna plats. Andra platser kan bli aktuella för andra uppdrag.

Önskemålet kring parlägenheter är inget som kan regleras i detaljplanen. Önskan är skickad till Lokalförsörjningsförvaltningen, vilka är de som tar fram handlingar för byggnaden inför bygglov.

Gällande insyn är byggnadens placering och avstånd till befintlig bebyggelse en aspekt. Utsikt mot Västergårdshagen påverkas något, men kommer inte blockera all syn mot grönskan.

En värdeminsking eller –ökning av fastigheter är inte något som tas i hänsyn till i detaljplanearbetet, då det finns många faktorer som påverkar fastighetsvärdet. Nyttan för staden och samhället väger tyngre än den enskildes påverkan.

Gångstråken kring planområdet är med i övervägandet av utformning av stråk, men är inget som regleras eller påverkas i sin utformning i denna detaljplan. Frågan är lyft till Tekniska förvaltningen och till Fritids- och folkhälsoförvaltningen.

6. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som berörd granne 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 berörda grannar

Följande berörda grannar har kvarstående synpunkter som inte tillgodosetts efter samrådet. Sammanlagt kommer två fastigheter att skickas besvärshänvisning.

- Karolinen 1 och 6 har lämnat synpunkt gällande vård- och omsorgsboendets placering. Synpunkten tillgodoses inte.
- Karolinen 1 och 6 har lämnat synpunkter gällande vård- och omsorgsboendets storlek och anpassning. Synpunkterna anses vara delvis tillgodosedda.
- Karolinen 1 har lämnat synpunkt gällande förvärvning av deras fastighet. Synpunkten tillgodoses inte.
- Karolinen 6 har lämnat synpunkt gällande naturvärden och belysning. Synpunkterna anses vara delvis tillgodosedda.
- Karolinen 6 har lämnat synpunkter gällande bebyggelse nära skogen, byggnadens höjd ur ett säkerhetsperspektiv samt trafikalstring som inte blivit tillgodosedda. Övriga synpunkter har tillgodosetts.

Kvarvarande synpunkter från övriga

Inga kvarvarande punkter från övriga finns att tillgå.

Lista över besvärsberättigade

Följande berörda grannar har inte fått sina yttranden tillgodosedda och har därmed rätt att överklaga detaljplanen.

Karolinen 1
Karolinen 6

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Avdelningschef, plan- och bygglovavdelningen

Emma Lanner
Planarkitekt

BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås
BESÖKSADRESS
Kungsgatan 55, 501 80 Borås
TELEFON
033-35 85 00
E-POST
detaljplanering@boras.se
WEBBSIDA
boras.se/detaljplan