



Bilaga

Samråds- redogörelse

Detaljplan för del av Sjömarken, Sjöhagen

Backabo 2:119

Granskning BN 2014-92



Denna bilaga innehåller samrådsredogörelsen för detaljplan Backabo 2:119 där samtliga inkomna yttranden presenteras i sin helhet.

Inledningsvis redovisas omständigheterna för samrådet. 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 7
4. Kvarstående synpunkter 7

Samrådsredogörelse

Bilaga till detaljplan för del av Sjömarken, Sjöhagen, Backabo 2:119, Borås Stad, upprättad den 10 augusti 2020.

1. Sammanfattning

Samråd enligt PBL 5:11 avseende planförslag Detaljplan för del av Sjömarken, Sjöhagen, Backabo 2:119, upprättad den 24 januari 2020, har ägt rum under tiden 3 april 2020 – 3 maj 2020 och har annonserats i Borås Tidning. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida. Tio remissinstanser och en sakägare har skickat in yttranden under samrådstiden.

Sammanfattning av remissparters yttranden

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter.

- » Efterfrågar revidering och förtydliganden gällande buller från järnväg i planbeskrivning och hur buller hanteras i plankartan.
- » Efterfrågar hänvisning till gällande miljömål i planbeskrivningen.
- » Efterfrågar nya formuleringar för vatten, avlopp och dagvatten i planbeskrivningen.
- » Efterfrågar språklig korrigerings av planens syfte.
- » Efterfrågar omformulering av planbestämmelse för exploateringsgrad och att endast en ny fastighet ska tillåtas.
- » Efterfrågar förtydligande av fastighetsrättsliga konsekvenser gällande gemensamhetsanläggning för gata vid nybildad fastighet.

Sammanfattning av sakägares yttranden

Även sakägare har haft synpunkter på detaljplanen.

- » Sakägarna framför önskemål att kommunen ser över möjligheten att avstycka närliggande fastighet utanför planområdet. Synpunkten berör inte detaljplanen.

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:

- » Förtydligande i planbeskrivningen avseende buller, järnvägsbuller och kartmaterial har gjorts under rubriken *Buller* på sidorna 8 - 9.
- » Planbestämmelse avseende störningsskydd har lagts till. Tyst sida illustreras på illustrationskartan tillhörande plankartan.
- » Tillägg i planbeskrivningen har gjorts under rubriken *Miljömål* på sida 9.
- » Tillägg i planbeskrivningen har gjorts under rubrikerna *Vatten och avlopp* samt *Dagvatten* på sida 7.
- » Språklig revidering av planens syfte i planbeskrivningen har gjorts på sida 4.
- » Planbestämmelser avseende exploateringsgrad och fastighetsstorlek har justerats för att möjliggöra att endast en ny fastighet kan bildas.
- » Genomförandebeskrivningen har kompletterats under rubriken *Fastighetsbildning och Fastighetsrättsliga konsekvenser* på sida 10.

Mindre redaktionella ändringar kan ha skett mellan samråd och granskning. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är bibehållet.

Handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2014-11-10 i beslut §490 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att ändra detaljplanen. Begäran grundar sig på att fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om planändring för att kunna stycka av sin fastighet och uppföra ytterligare ett enbostadshus.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-01-22 i beslut §13 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan samt meddela sökande om positivt planbesked.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-30 i delegationsbeslut §PL 2020-000752 att detaljplanen sänds för samråd enligt Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap 11§.

2. Yttranden från remisspart

S1 Kommunstyrelsen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bygggrätt för friliggande enbostadshus genom att stycka av befintlig fastighet.

Den kostnadsfördelning som reglerades i den detaljplan för Sjöhagen som vann laga kraft år 2003, har resulterat i färdigutbyggd infrastruktur. Några exploateringskostnader för utbyggnad av infrastruktur Sjöhagenområdet kan inte åläggas den nybildade fastigheten i denna detaljplan. Däremot ska en ersättning betalas till Sjömarkens vägförening då den nya fastigheten ansluts till vägföreningen. Planbeskrivningen bör kompletteras med denna information.

I övrigt tillstyrker Kommunstyrelsen planförslaget.

Kommentar

Fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenserna har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

S2 Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- » Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- » Mellankommunal samordning blir olämplig.
- » Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- » Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- » Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet

Behovsbedömning

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

1. Sammanfattning	4
2. Yttranden från remisspart	5
S1 Kommunstyrelsen	5
S2 Länsstyrelsen	5
S3 Tekniska nämnden	5
S4 Miljö- och konsumentnämnden	5
S5 Borås Energi och Miljö	6
S6 Borås Elnät	6
S7 Lantmäterimyndigheten	6
S8 Kulturnämnden	6
S9 Räddningstjänsten	6
S10 Postnord	6
3. Yttranden från sakägare	7
S11 Backbo 2:51	7
5. Kvarstående synpunkter	7
Kvarvarande synpunkter från sakägare	7

Kommentar

Noteras.

S3 Tekniska nämnden

Tekniska nämnden tillstyrker upprättat förslag till detaljplan för del av Sjömarken, Sjöhagen Backabo 2:119.

Kommentar

Noteras.

S4 Miljö- och konsumentnämnden

Miljöförvaltningen har tidigare yttrat sig till planavdelningen att fastigheten är utsatt för järnvägsbuller men att en byggnation är möjlig med rätt placering av huset så att bullerkrav uppnås. Följande justeringar krävs i handlingarna:

Plankartan i planhandlingarna är felaktig på s. 9. Lägg in ny karta som visar buller maxvärden 70-79 dBA.

Information om järnvägsbullret behöver inkluderas i planbeskrivningen.

Planbestämmelse kring buller eller information om att området är bullerutsatt saknas helt på plankartan. Ett alternativ är att rita in huset på plankartan så att en tyst sida skapas.

En hänvisning till nu gällande miljömål behöver ersätta befintlig skrivning i planbeskrivningen.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats med nytt kartmaterial för buller, information om järnvägsbuller och gällande miljömål. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om störningsskydd och illustration av tyst sida.

S5 Borås Energi och Miljö

Vatten och avlopp - Befintlig text tas bort och ersätts med följande text: ”Vatten och avlopp ansluts i befintligt nät i Skolvägen. Servitut bör tecknas för korsande ledningar på fastigheten.”

Dagvatten - Befintlig text tas bort och ersätts med följande text: ”Dagvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration. Det bör utredas om dagvatten från ursprungsfastigheten kan omhändertas så att det inte belastar andra omkringliggande fastigheter.”

Kommentar

Planbeskrivningens formuleringar för vatten och avlopp samt dagvatten har reviderats.

S6 Borås Elnät

Elnät

Planområdet ligger inte inom vårt koncessionsområde för el. Ingen erinran.

Stadsnät

Ingen erinran.

Kommentar

Noteras.

S7 Lantmäterimyndigheten

Av planhandlingarna framgår att syftet med detaljplanen är att en ny bostadsfastighet ska kunna bildas. Under rubriken ”planens syfte” på sidan 4 i planbeskrivningen står emellertid att läsa ”genom att stycka av befintlig fastighet”. Den formuleringen bör ändras, eftersom befintlig fastighet givetvis redan är avstyckad.

Plankartan innehåller egenskapsbestämmelsen ”e1 innebärande att största byggnadsarea är 220 kvadratmeter. Som plankartan är utformad gäller bestämmelsen inom hela fastigheten, vilket innebär att ytterligare byggnation omöjliggörs, av den anledningen att befintlig byggnad redan upptar 220 kvadratmeter.

Vidare bör plankartan kompletteras med någon bestämmelse som förhindrar att mer än en bostadsfastighet nybildas inom planområdet. Enligt förslaget finns, även med hänsyn tagen till de minsta avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns som anges, inget som hindrar att två nya fastigheter bildas.

Genomförandebeskrivningen kan med fördel kompletteras med en upplysning om att nybildad fastighet kommer att anslutas till Sjömarkens vägförening i samband med fastighetsbildningen, samt att det då beslutas om en ersättning som ska utges av fastighetsägaren till vägföreningen.

Lantmäterimyndigheten har för övrigt inget att erinra

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats gällande formuleringar för avstyckning. Plankartan har reviderats med ändrad bestämmelse för exploateringsgrad och ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Genomförandebeskrivningen har reviderats med förtydligande om fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser för nybildad fastighet och anslutning till vägförening.

S8 Kulturnämnden

Kulturnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för Sjömarken, Backabo 2:119, Borås Stad.

Kommentar

Noteras.

S9 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anser att föreslagen riskhantering är rimlig med hänsyn till avstånd från järnvägen, aktuell höjdskillnad samt att det rör sig om ett enbostadshus.

Räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter i ärendet.

Kommentar

Noteras.

S10 Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbarare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lädsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Noteras.

3. Yttranden från sakägare

S11 Backabo 2:51

Hej,

Vi äger fastigheten Backabo 2:51 som ingår i Backabo 2:119. Vi har tidigare fått muntlig information att det finns en möjlighet att stycka av en tomt i västlig riktning från vår befintliga. Vi vill gärna att ni ser över dessa möjligheter, hur tomtdragningen skulle bli samt vilken byggyta som kan vara aktuell?

Vill också gärna veta vilka kostnader detta skulle medföra och övriga ev. ansvarstaganden det innebär? Ser det positivt ut kan vi ta ett snabbt beslut om detta.

Kommentar

För information om hur ni kan gå tillväga för en eventuell avstyckning och tillskapande av byggrätt på fastighet Backabo 2:51 hänvisas ni kontakta; Samhällsbyggnadsförvaltningen, telefon: 033-35 85 00 eller Plan- och bygglovsavdelningen, e-post: detaljplanering@boras.se

Synpunkten berör inte detaljplanen och blir därmed inte en kvarstående synpunkt.

4. 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 sakägare

Inga sakägare har kvarstående synpunkter som inte tillgodoses efter samrådet.

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Job van Eldijk
Plankonsult Ramboll



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TEL

033-35 85 00

E-POST

detaljplanering@boras.se

WEBBSIDA

boras.se/detaljplan