BORÅS STAD

Bilaga

Samråds-redogörelse

Detaljplan för Parkstaden,

del av Parkstaden 1:1, Almås plats

Granskning BN 2020-297

Denna bilaga innehåller samrådsredogörelsen för detaljplan Almås plats, del av Parkstaden 1:1 där samtliga inkomna yttranden presenteras i sin helhet.

Inledningsvis 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 berörda grannar 13

4. Synpunkter från övriga 14

5. Samrådsmöte 14

6. Kvarstående synpunkter 14

Samrådsredogörelse

Bilaga till detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats, Borås Stad, upprättad den 17 april 2025.

1. Sammanfattning

Samråd enligt PBL 5:11 avseende planförslag för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats upprättat den 29 maj 2024 har ägt rum under tiden 3 juni 2024 – 12 juli 2024 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.

17 remissinstanser och 1 berörd granne har skickat in yttranden under samrådstiden.

Sammanfattning av remissparters yttranden

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter.

- Efterfrågar att kommunen ska komplettera den geotekniska utredningen för att klarlägga stabilitet i slänt. Ej tillgodosett.
- Efterfrågar att kommunen beskriver konsekvenserna för skyfallet vid planerad exploatering och hur det påverkar befintlig bebyggelse. Detta har tillgodosetts.
- Efterfrågar att kommunen kompletterar den miljötekniska markmiljöundersökningen för att avgränsa påträffad förorening. Ej tillgodosett.
- Efterfrågar att kommunen behöver komplettera med underlag till sin bedömning om luftkvalitén. Detta har tillgodosetts.
- Begär att kommunen kompletterar med en flyghinderanalys då bygggnadsverket överstiger 20 meter. Detta har tillgodosetts.
- Begär att åtgärder behövs för att klara bullerförordningens krav på buller. Detta har tillgodosetts.
- Efterfrågar att kommunen kompletterar uppgifter om trafikalstring. Detta har tillgodosetts.

1. Sammanfattning		**4**
Ändringar i planförslaget		5
2. Yttranden från remisspart		**6**
S1	Länsstyrelsen	6
S2	Trafikverket	9
S3	Kommunstyrelsen	9
S4	Tekniska nämnden	10
S5	Borås Energi och Miljö	10
S6	Nätkraft Borås	10
S7	Lantmäterimyndigheten	10
S8	Borås Kommuns Parkerings AB	11
S9	Sveriges Geotekniska Institut, SGI	12
S10	Räddningstjänsten	12
S11	Fritids- och folkhälsonämnden	12
S12	Lokalförsörjningsnämnden	12
S13	Kulturnämnden	13
S14	Luftfartsverket	13
S15	Västtrafik	13
S16	Swedavia Airports	13
S17	Vattenfall Eldistribution AB	13
3. Yttranden från berörda grannar		**13**
S18	Byggmästaren 23	13
4. Synpunkter från övriga		**14**
S19	Övrig 1	14
S20	Övrig 2	14
S21	Övrig 3	14
5. Samrådsmöte		**14**
6. Kvarstående synpunkter		**15**
Kvarvarande synpunkter från berörda grannar		15
Kvarvarande synpunkter från övriga		15
Lista över besvärsberättigade		15

» Begär att kommunen behöver komplettera och redovisa tydligare innehåll i markanvisningsavtalet. Detta har tillgodosetts.

Sammanfattning av berörda grannars yttranden

Även berörda grannar har haft synpunkter på detaljplanen.

» Sakägare uttrycker oro över att parken ska minska.

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:

Plankarta:

» Användningsområdet GATA har ändrats och avgränsats mot Alingsåsvägen framför den nya byggnationen.
» Prickmark har utökats då förslaget ändrats efter samrådet. Nuvarande förslag har prickmark i syfte att angöra parkering på markplan.
» Tillägg av planbestämmelse n_1 som reglerar att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detta i syfte att bevara trädet som innan samrådet var planlagt inom allmän platsmark, park.
» Tillägg av planbestämmelsen n_2 som reglerar att marken ska vara genomsläpplig. Detta i syfte för att bevara vegetationsytor som fördröjer och renar dagvattnet innan de når grundvattnet samt för infiltration vid skyfall.
» Tillägg av planbestämmelsen a_1 som reglerar att marklov krävs för fällning av träd. Detta i syfte att bevara trädet som i samrådet var planlagt inom allmän platsmark, park.
» Tillägg av planbestämmelse n_3 som reglerar att markens höjd över nollplanet ska vara minst 136,3 meter. Detta i syfte att inte påverka nivån till grundvattnet.
» Ändrat bestämmelsen för starbesked gällande markföroreningar. Regleringen syftar till att föroreningar inom planområdet tas om hand och saneras innan marken tas i bruk för bostads- och centrumanvändning.

Planbeskrivning:

» Text, illustrationer och inspirationsbilder för ny bebyggelse har ändrats på sida 6, 7 och 8.
» Text och ny illustration har ändrats på sida 12 som visar hur gång- och cykelstråket ska angöras framför den nya byggnationen.
» Text för biltrafik har kompletterats med trafikalstring på sida 12.
» Nya illustrationer visar hur parkeringen ska lösas på markplan på sida 13.
» Texten för dagvatten har ändrats på sida 13 och 14.
» Texten för geoteknik och radon har ändrats på sida 16.
» Texten för förorenad mark har kompletterats på sida 16.
» Texten för skyfall och översvämningsrisk har kompletterats på sida 18.
» Texten för nulägesbild, förändrad markanvändning och åtgärdsförslag i detaljplan har ändrats på sida 19.
» Nytt avsnitt för konsekvenser av exploateringen, skyfall har lagts till på sida 19.
» Texten för miljökvalitetsnormer och grundvattnets kvalitet har uppdaterats på sida 20 och 21.
» Texten för ytvattnets kvalitet har uppdaterats på sida 21.
» Texten för luftkvalitet har ändrats och kompletterats på sida 22.

Utredningar:

» Planhandlingarna har kompletterats med en flyghinderanalys efter samrådet.
» Planhandlingarna har kompletterats med en luftutredning efter samrådet.
» Uppdatering av dagvattenutredningen har gjorts efter samrådet.

Mindre redaktionella ändringar kan ha skett mellan samråd och granskning.

Handläggning

Kommunstyrelsen har ingått ett markanvisningsavtal med Riksbyggen omfattande en dubbel markanvisning, vilket innebär att en förutsättning är att Riksbyggen först exploaterar ett mindre markområde inom Kinnarumma eller Borgstena för att få förvärva aktuellt område.

Kommunstyrelsen gav 2020-01-20 i beslut § 21 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att planlägga del av Parkstaden 1:1 för bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-26 i beslut § 88 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-17 i beslut § 82 att fastställa föreslagen inriktning för det fortsatta planarbetet.

2024-05-29 tog enhetschefen på planenheten delegationsbeslut (§ PL 2024-000925) på att skicka ut detaljplanen på samråd.

2. Yttranden från remisspart

S1 Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet samt miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

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 PBL 11 kap. 10 §
Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:
» Riksintresse kommer att skadas påtagligt
» Mellankommunal samordning blir olämplig
» Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befaras att:
» Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
» Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Hälsa och säkerhet

Geoteknik
Ras är en viktig säkerhetsfråga att beakta vid branta partier som utgörs av friktionsmaterial. Planområdet inkluderar allmän plats, gata, Alingsåsvägen/Parkgatan som i norr gränsar till en brant slänt vid Grankullen. Statens geotekniska institut anser att stabiliteten för denna slänt behöver klarläggas i det fortsatt planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till yttrandet från SGI, daterat 2024-07-03, som fortsatt behöver beaktas.

Skyfall
Enligt kommunens övergripande skyfallsstrategi utgör planområdet en skyfallsyta (Y12).
Exploateringen leder endast till en begränsad ökning av de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Däremot består området idag av en lågpunkt som delvis bebyggs. Om lågpunkten byggs bort finns en risk att utgående flöde från planområdet ökar. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna vid en sådan händelse och vid behov säkerställa åtgärder i plankartan för att undvika att situationen vid skyfall för befintlig bebyggelse inte försämras. Åtgärder för dagvattenhantering är normalt inte utförda med tillräcklig kapacitet för att hantera mängden vatten som uppkommer vid skyfall. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen gällande dagvattenmagasin inte är tillräckligt specificerad för att också hantera skyfall.

Då planområdet ingår i kommunens övergripande skyfallsstrategi önskar Länsstyrelsen att kommunen redogör för vad som händer om skyfallsytan uteblir samt om kommunen avser att kompensera skyfallshanteringen på annan plats.

Förorenade områden
Kommunen behöver utföra en kompletterande miljöteknisk markundersökning för att avgränsa påträffad förorening. Efter detta behöver en fördjupad riskbedömning tas fram för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Borås som är tillsynsmyndighet.

Miljökvalitetsnormer för luft
I undersökningen av betydande miljöpåverkan (17 november 2021) skrivs att planförslaget angränsar till Alingsåsvägen som trafikeras av buss- och biltrafik. Vidare skrivs att tung trafik passerar i närområdet och att det kan finnas risk att luftkvalitén är dålig. Det rekommenderas att i planarbete gå vidare med en luftutredning. Kommunen har dock inte tagit fram någon luftutredning. Enligt planbeskrivning bedöms inte normerna överskridas på platsen i dagsläget och inte heller på grund av den nya bebyggelsen som möjliggörs genom detaljplanen.
Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga varför bedömningen av luftkvaliteten på platsen har ändrats. Kommunen behöver även beskriva mer detaljerat vilka underlag i form av mätningar och beräkningar som ligger till grund för bedömningen. Länsstyrelsen anser att en gaturumsberäkning kan vara relevant för att utreda luftkvaliteten på platsen, men att behovet är svårbedömt i dagsläget då kommunen inte redovisat underlaget till sin bedömning. Utifrån bullerutredningen framgår att Alingsåsvägen trafikeras med 11 200 fordon per dygn år 2040. Det planerade huset är högt och placerat nära Alingsåsvägen. Dessa förutsättningar kan tillsammans orsaka en förhöjning av luftföroreningsnivåerna.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget upplysa om att EU-kommissionen har nått en preliminär överenskom-

melse om ett nytt luftkvalitetsdirektiv. Överenskommelsen innebär att nya och skarpare gränsvärden för luftkvalitet ska genomföras och uppfyllas senast 2030. För flera luftföroreningar kommer värdena för MKN vara lägre än i dag. Vid planering är det därför viktigt att ta höjd för att miljökvalitetsnormerna kan komma att bli skarpare än vad de är i dagsläget.

Läs mer här: Skärpt lagstiftning för renare luft i Europa (naturvardsverket.se)

Råd enligt PBL och MB

Förhållande till ÖP
I Borås Stads översiktsplan från 2018 ligger planområdet inom ett utpekat urbant stråk. Stråket syftar till att binda samman stadskärnan med Norrby genom att fokusera på tät och blandad bebyggelse samt åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Planområdet ligger vid orange-markerad zon, centrumnära bebyggelse (område i anslutning till stadskärna/centrum med stor utvecklingspotential), och bedöms därmed gå i linje med översiktsplanen. Kommunen bedömer dock att planen inte överensstämmer med översiktsplanen då området är utpekat i Grönområdesplanen. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Trafik
Trafikverket har inkommit med synpunkter i yttrande, daterat 2024-07-05 som fortsatt behöver beaktas. Länsstyrelsen hänvisar till yttrandet i sin helhet för mer detaljerad information. Trafikverket konstaterar att ärendet främst berör kommunal väg men ligger i angränsning till väg 40 och väg 180 för vilka Trafikverket är väghållare. Trafikverket saknar uppgifter om trafikalstring och önskar att kommunen kompletterar med denna information.

Luftfart
Byggnadsverk överstigande 20 meter kan påverka Luftfartsverkets CNS-utrustning. Luftfartsverkets CNS-utrustning används för att övervaka luftfarten inom svenskt territorium. Då CNS-utrustningens placering och specifika funktion är skyddsklassad kan byggnadernas eventuella påverkan på CNS-utrustningen endast bedömas av Luftfartsverket. Luftfartsverket är därför sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över etableringen. Detta görs genom Luftfartsverkets avgiftsfria tjänst ”CNS-analys” som finns tillgänglig på deras hemsida: https://lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/cns-analys

Fastigheten berörs av den så kallade MSA-påverkade ytan för Landvetter flygplats, vilket är ett skyddsområde på 55 km kring flygplatser där flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen. Inom denna radie från instrumentflygplatser finns en risk att flygtrafikens navigationshjälpmedel och landningsprocedurer störs. En flyghinderanalys ska göras vid etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter inom MSA-ytan. Flyghinderanalysen ska skickas till berörda flygplatser. För mer information, se Luftfartsverkets hemsida: https://www.lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/flyghinderanalys

Synpunkter enligt annan lagstiftning

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

Kommentar

Geoteknik
Efter samrådet har planförslaget ändrats för att tydliggöra vilka gatuområden som berörs av detaljplanen. Användningen gata i detaljplanen har ändrats efter samråd och avgränsats mot Alingsåsvägen framför den nya byggnationen. Detta med anledning av att förtydliga att planen inte avser att göra några åtgärder i gatan som angränsar och kan påverka slänten, Grankullen. Anledningen till att gata är planlagt i detaljplanen är för att kommunen behöver flytta ut den befintliga gång- och cykelväg som ligger framför den nya bebyggelsen mot Alingsåsvägen. Därav vill kommunen förtydliga att längs Parkgatan, som slänten angränsar till, ska inga markarbeten eller andra åtgärder vidtas för detaljplanen. Se texten om gång- och cykeltrafik på sida 12 i planbeskrivningen, där kommunen tagit fram en ny illustration och förtydliganden vilka åtgärder som ska göras för Alingsåsvägen.

Efter samrådet har planförslaget ändrats genom att ett underjordiskt garage med upphöjd gård uteblir. Granskningsförslaget innebär istället att planen behåller de befintliga markparkeringarna samt delar av parkytan och dess vegetation. Detta ger nya förutsättningar och resulterar i att grundläggning, schaktning och markarbeten begränsas mot Alingsåsvägen där byggrätten för den nya byggnationen placeras. Det kommer därmed inte skapas några nya slänter i området. Utifrån SGI:s vägledning anges att: områden där det ofta räcker med en första bedömning är mark med fast lagrad jord (sand, grus och morän), där det enbart är små höjdskillnader. En förutsättning är också att det inte skapas slänter vid uppfyllnad eller avschaktning vid planens genomförande (SGI, 2023). Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom området generellt består av friktionsjord i form av fyllning och naturligt lagrad sand. Sanden underlagras av en fast lagrad friktionsjord på berg

(COWI, 2022).

I samband med planens förtydligande och ändringar i granskningen har kommunen gjort bedömningen att slänten ej ska utredas vidare eftersom den inte påverkas av planen. Planområdets topografi som består av flack park- och gatumark bedöms totalstabiliteten ur geoteknisk synvinkel vara tillfredställande för både befintliga och utbyggda förhållanden med hänsyn till planerad höjdsättning och utformning (COWI, 2022). Därutöver är det goda geotekniska förhållanden i området samt inga tillskapade slänter i anslutning till planområdet, varför det inte krävs någon djupare geoteknisk utredning eller stabilitetsutredning, i enlighet med Sveriges Geotekniska Instituts vägledning (SGI) för geoteknisk utredning.

Förorenade områden

Inför samrådet har en markmiljöutredning tagits fram för detaljplanen. Enligt markmiljöutredningen har aktuell undersökning påträffat förhöjda halter av bly och PAH föroreningar i fyllnadsmaterial (COWI, 2022).

Resultatet från markmiljöutredningen visade att i en provpunkt påträffades blyhalt som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. I samtliga övriga punkter underskrids riktvärdet för känslig markanvändning med stor marginal. I två provpunkter påträffades PAHer över riktvärdet för känslig markanvändning i fyllnadsmaterial. I övriga fyra punkter inom området underskrider halter PAH riktvärdet för känslig markanvändning. Bly och PAH föroreningen i de två provpunkterna kan härröra från punktkällor i tillfört fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterial av okänt ursprung påvisar ofta föroreningshalter med hög småskalig varians (COWI, 2022).

Med förändring av markanvändningen med planerad byggnation av flerbostadshus kan det finnas behov av riskreducerande åtgärder inom området. Bly och PAH föroreningen har inte helt kunnat avgränsas i samband med utförd undersökning. Det rekommenderas att ytterligare provtagning och avgränsning av påträffad förorening utförs i ett senare skede samt att en uppdaterad riskbedömning därefter görs. Behov av saneringsåtgärd kan föreligga och bedöms kunna utföras i samband med tekniska schakter under eventuellt entreprenadarbete. Ändring av detaljplan bedöms som fullt möjlig förutsatt att ovan beaktas (COWI, 2022). Utifrån framtagen markmiljöutredning (COWI, 2022) som togs fram i samrådet har kommunen gjort bedömningen att aktuellt område är tillräckligt utrett för detaljplanen och att aktuell förorening enligt rekommendation ska tas om hand i ett senare skede, vilket även bedöms och understödjs i markmiljöutredningen.

Enligt Miljöbalken kapitel 10 §11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och/eller miljön. För att förtydliga att kommunen som markägare ska ta ansvar och underrätta tillsynsmyndigheten vid upptäckt av en förorening har följande planbestämmelse ändrats efter samrådet:

”Startbesked får inte ges för grundläggning av byggnad avseende bostadsändamål och/eller centrumverksamhet förrän markföroreningar avhjälpts och godkänts av tillsynsmyndighet”.

Detaljplanen kräver enligt planbestämmelse att påträffad förorening på platsen måste tas om hand och godkännas av tillsynsmyndighet innan aktuell markanvändning för bostad- och centrumändamål är lämplig.

Skyfall

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt på sida 19 som beskriver konsekvenser av exploateringen kopplat till skyfall:

Den planerade exploateringen vid Almås plats kan komma att påverka nedströms bebyggelse främst genom att planområdet ligger i en lågpunkt som översvämmar flera fastigheter vid ett 100-årsregn. Den volym som byggs bort i samband med exploateringen inom planområdet kan därför leda till att vattenståndet ökar i övriga delar av översvämningsområdet och drabbar andra fastigheter negativt. En viss ökning av hårdgörningsgraden sker också i samband med exploatering, detta bedöms dock ha en mindre påverkan i detta fall eftersom att regnintensiteten vid skyfall är så pass hög att stora delar av nederbörden inte hinner infiltrera (WRS, 2025).

Om lägsta marknivå inom planområdet höjs till högsta vattenståndet vid ett 100-årsregn, det vill säga +136,3 meter, uppskattas att en total fördröjningsvolym på cirka 220 m^3 byggs bort. Detta motsvarar ungefär 3 % av den totala skyfallsvolymen i lågpunkten vid ett 100-årsregn. Om man ökar vattenvolymen i lågpunkten i dagsläget med 220 m^3 ökar vattennivån med cirka 1 centimeter vilket tyder på att försämringen för kringliggande bebyggelse är marginell (WRS, 2025).

Kommunen bedömer att nedströms fastigheter i nuläget innan exploatering är påverkat av skyfall. Den planerade exploateringen medför en marginell ökning på en skyfallsvolym motsvarande 1 cm höjning av vattennivån inom hela översvämningsområdet nedströms (WRS, 2025). Planerad bebyggelse har således en så marginell påverkan på nedströms

fastigheter att kommunen bedömer att åtgärder för skyfall ej krävs för den specifika detaljplanen. Det pågår ett strategisk arbete hur skyfallet ska hanteras inom staden. Därav hänvisar kommunen till det pågående arbetet om skyfallsplaneringen, vilket ser över prioriteringar och lämpliga skyfallsytor i varje enskilt fall. I arbetet framåt med skyfallsplaneringen behöver kommunen kompensera och se över annan lämplig plats för hur skyfallet ska omhändertas på stadsdelsnivå, vilket kommer fastställa aktuella planeringsåtgärder.

Luftkvalité

Efter samrådet har granskningshandlingarna kompletterats med en bilaga och text i planbeskrivningen som utgör underlag till kommunens bedömning om luftkvalitén.

Framtagen bilaga redovisar att luftkvalitén för aktuell detaljplan klaras för nuvarande riktlinjer och kommande direktiv som ska uppnås i EU år 2030. Utifrån framtagen analys bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

S2 Trafikverket

Ärendet berör främst kommunal väg men ligger i angränsning till väg 40 och väg 180 för vilka Trafikverket är väghållare. Hastighetsbegränsningarna är 50 respektive 80 km/h. Väg 40 trafikerades år 2023 av ca 16 370 fordon, varav 1040 lastbilar. Trafikverkets synpunkter:

Luftfart

Byggnadsverk överstigande 20 meter kan påverka Luftfartsverkets CNS-utrustning. Luftfartsverkets CNS-utrustning används för att övervaka luftfarten inom svenskt territorium. Då CNS-utrustningens placering och specifika funktion är skyddsklassad kan byggnadernas eventuella påverkan på CNS-utrustningen endast bedömas av Luftfartsverket. Luftfartsverket är därför sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över etableringen.

Fastigheten berörs av den så kallade MSA-påverkade ytan för Landvetter flygplats, vilket är ett skyddsområde på 55 km kring flygplatser där flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen. Inom denna radie från instrumentflygplatser finns en risk att flygtrafikens navigationshjälpmedel och landningsprocedurer störs vid etableringar av ledningsmaster och högspänningsledningar. En flyghinderanalys ska göras vid etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter inom MSA-ytan. Flyghinderanalysen ska skickas till berörda flygplatser.

Buller

Trafikverket anser att åtgärder behövs för att klara bullerförordningens krav på buller. Då fastigheten inte klarar den ekvivalenta ljudnivån på östra sidan fastigheten krävs det som det står i utredningen att mindre lägenheter (mindre än 35 kvm) placeras på denna sida. Då balkonger inte klarar riktvärdena krävs en gemensam uteplats som klarar 50 dBA ekvivalent. Så länge som riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids vid fasaden möt öster, måste åtgärder som är en kombination av enkelsidiga, genomgående och mindre lägenheter. Planeringen av dessa lägenheter behöver ta hänsyn till de beräknade ljudnivåerna. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplats överskrids. Detta behövs åtgärdas så att en gemensam uteplats finns och att denna har någon form av avskärmning för att klara riktvärdena.

Trafikalstring

Trafikverket saknar uppgifter om trafikalstring och önskar kompletterande uppgifter till granskningsremissen.

Kommentar

Kommunen har efter samråd kompletterat granskningshandlingarna med en flyghinderanalys då byggnadsverket i detaljplan överskrider 20 meter. Innan samrådet hade kommunen tagit fram en bullerutredning som visade att planområdet är bullerutsatt. Detta beaktade kommunen redan i samrådet och för att klara bullerkraven för de nya bostäderna reglerades plankartan med en planbestämmelse vilket kvarstår i granskningen. Planbeskrivningen har kompletterats med information om trafikalstring.

S3 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

Inom fastigheten Parkstaden 1:1 vid Almås plats pågår planläggning för ett nytt flerbostadshus om 6 till 9 våningar i anslutning till Sinnenas park och det urbana stråket längs Alingsåsvägen. Detaljplanen är nu ute på samråd. Då översiktsplanen i sin beskrivning hänvisar till Grönområdesplanen bedöms planen inte stämma överens med översiktsplanen och planen måste därmed antas i Kommunfullmäktige. Totalt exploateras ca 730 m2 av den befintliga parkmarken, men samtidigt tillskapa ny parkmark om ca 170 m2 som tidigare har utgjort parkering och gatumark. Det bedöms som en rimlig avvägning mellan behovet av nya bostäder, förstärkt urbant stråk och bevarande av parkmark.

Riksbyggen har en dubbel markanvisning vilket innebär att bolaget har en ensamrätt att förhandla med Borås Stad om en överlåtelse av marken under vissa givna förutsättningar. I aktuellt fall är det bland annat en förutsättning att ett antal bostäder byggs i Borgstena och/eller Kinnarumma för att bolaget ska ha en möjlighet att förvärva marken i Parkstaden.

Detaljplanen bedöms kunna generera exploateringsintäkter som med god marginal överskrider kommunens kostnader för framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

S4 Tekniska nämnden

Tekniska nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att nämndens synpunkt beaktas.

Tekniska nämnden vill påpeka att illustrationskartan över markparkeringarna på sidan 13 i planbeskrivningen inte stämmer överens med plankartan. Därmed är också slutsatsen på samma sida; ”därav uppfylls parkeringsbehovet med marginal”, felaktig. Parkeringsplatser ska i första hand anordnas inom egen fastighet eller, om det inte är möjligt, genom parkeringsköp. Planförslagets 4500 m^2 bostäder fordrar enligt parkeringsreglerna 32 parkeringsplatser. Endast 31 av de illustrerade parkeringsplatserna ligger inom planområdet. Befintliga parkeringsplatser på parkmark norr om planområdet kan inte tillgodoräknas exploateringen och kommer dessutom att tas bort, se illustration på sidan 5 i planbeskrivningen.

Kommentar

Efter samrådet har planförslaget reviderats där underjordiskt garage med upphöjd gård uteblir och ersätts istället med markparkeringar. Parkeringarna anordnas inom kvartersmark vilket kommer att fastställas i bygglovsskedet uterfter Borås Stads riktjlinjer för parkering (2024). Parkeringstalen för bil som anges i riktlinjerna är flexibla, vilket innebär att det minimumkrav som ställs går att reducera om byggherren åtar sig att göra åtgärder som skapar goda förutsättningar för andra resval än bil. För att det ska vara möjligt att reducera parkeringstalet måste kraven för god tillgänglighet med kollektivtrafik uppnås. Aktuellt planområde, Almås plats ligger i ett kollektivtrafiknära läge och har således goda förutsättningar för parkeringstalet att reduceras i bygglovsskedet.

S5 Borås Energi och Miljö

Borås Energi och Miljös synpunkter gällande Almås plats, del av Parkstaden 1:1:

Ekonomiska frågor , VA sida 26:

- Önskar ett förtydligande om vilken ledning det är som ska läggas om.
- Kostnaden för ombyggnationen bör ej vara med i planbeskrivningen på grund av världsläget.

VA:

- Ingen brunn i undergaraget och inga oljeavskiljare i undergaraget, garage blir utan golvbrunnar.
- Stycket - lokalt omhändertagande av vatten, borde flyttas upp under kapitel 4 (Teknisk försörjning).
- Sista stycket under släckvatten borde tas bort.
- Texten om flytt av ledningar borde tittas över på nytt.

Avfall:

- Förutom de förskrifter som är nämnda under avsnittet, avfall ska även Borås Stads förskrifter gällande avfall tas hänsyn till på sidan 14.

Kommentar

I samrådsförslaget har det gjorts en felskrivning i genomförandebeskrivningen angående omläggning av ledning. I tidigt skede studerades om aktuell exploatering skulle innebära flytt av ledningar men förslaget slopades. Samrådsförslaget och nuvarande förslag har anpassats utefter de befintliga ledningarnas läge, därav krävs ingen flytt. Detta har förtydligats i genomförandebeskrivningen efter samråd.

Efter samrådet har planförslaget ändrats genom att ett underjordiskt garage med upphöjd gård uteblir. Granskningsförslaget innebär istället att planen behåller de befintliga markparkeringarna samt delar av parkytan och dess vegetation. Detta ger nya förutsättningar och resulterar i att parken i större utsträckning kan bevaras, vilket ses som positivt.

Övriga punker gällande textavsnitten i planbeskrivningen har ändrats och/eller kompletterats.

S6 Nätkraft Borås

Elnät:

Ingen erinran.

Stadsnät:

Optokanalisation ligger inom blivande kvartersmark och behöver eventuellt hanteras.

Kommentar

Noteras. Konsekvenserna gällande eventuell flytt av optokanalisationen har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

S7 Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndighetens mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet.

Delar av planen som bör förbättras:

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 1583K-97/2.2. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Eftersom ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa konsekvenserna tydligare i planbeskrivningens genomförandedel. Att som redovisningen i planbeskrivningen är att ledningshavaren behöver ändra ledningsrätten enligt innebär inte att det blir juridiskt bindande varför redovisningen bör förtydligas.

- I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäterimyndigheten konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar

Efter samrådet har det gjorts förtydliganden i planbeskrivningens genomförandedel gällande markanvisningsavtalets innehåll. Redovisningen har kompletterats med bland annat en fastighetskonsekvenskarta som visar vilka områden som avses överföras till ny fastighet samt en lista på kostnader som kommer att belasta exploatören. Förtydligande har även gjorts gällande redovisningen av konsekvenserna för en eventuell flytt av ledningsrätt med beteckningen 1583K-97/2.2. Planenheten jobbar aktivt med de förändringar som kommer med nya föreskrifterna och ser över nya rutiner, programvara med mera.

S8 Borås Kommuns Parkerings AB

Parkeringsbolaget ställer sig positiva till detaljplanen då den går i linje med förtätningen av staden men med ett par inspel nedan.

Viktigt att tänka på är dock att 36 allmänna parkeringsplatser som byggs bort bör ersättas på något sätt då det är mycket boende, skolor mm i området som använder dessa platser idag. Alla 36 kanske inte måste ersättas men det vore bra om det i alla fall fanns hälften.

Skall parkeringstalen reduceras till förmån för kollektivtrafik eller andra mobilitetslösningar så anser vi att en utredning för detta verkligen behövs samt att det följs upp att deras lösningar uppfylles.

Parkeringsköp för att uppfylla kraven om parkering som man inte själv kan tillgodose ser vi positivt på. Dock står det fel i planbeskrivningen där parkeringsköp hänvisas till mark och exploatering. Korrekt skall vara att det hänvisas till Borås Kommuns Parkerings AB som nu handhar alla parkeringsköp i Borås.

Kommentar

Se svar till S4 på sida 10. För att detaljplanen ska bli genomförbar behöver den befintliga ytan med markparkeringar användas till parkering inom kvartersmark. Samtliga markperkaringar behövs till framtida boende för att uppfylla nuvarande riktlinjer för parkering (Borås Stad, 2024). Almås plats ligger i nära angränsning till Västra centrum, vilket i framtiden kommer se till nya parkeringslösningar när staden står inför stora omvandlingsprojekt.

I strukturskissarbetet för Västra centrum har parkeringsbehovet setts över på strategisk nivå. Västra centrums omvandling kommer att ha en stor påverkan på centrala Borås gemensamma parkeringsstruktur utifrån läge och behov. Detta kommer påverka framtida parkeringsbehov och möjliggöra för att nya parkeringsanläggningar byggs ut i närområdet till exempel vid Magasinsgatan.

S9 Sveriges Geotekniska Institut, SGI

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.

I PM Geoteknik för detaljplan står"På basis av planområdets topografi dvs. flack park- och gatumark bedöms totalstabiliteten ur geoteknisk synvinkel vara tillfredställande inom området för både befintliga och utbyggda förhållanden med hänsyn till planerad höjdsättning och utformning. Förekommande organisk jord ska schaktas ur där ny fyllning läggs ut."

SGI önskar dock betona att även ras är en viktig säkerhetsfråga att beakta vid branta partier som utgörs av friktionsmaterial och rekommenderar att dessa frågeställningar tas upp. Planområdet inkluderar allmän plats, gata, Alingsåsvägen/Parkgatan som i norr gränsar till en brant slänt vid Grankullen. SGI anser att stabiliteten för denna slänt behöver klarläggas i planskedet.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar

Se svar till S1 på sida 7. Ej tillgodosett.

S10 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på detaljplanen.

Räddningstjänsten vill ändå uppmärksamma samhällsbyggnadsförvaltningen och framtida byggherre att om byggnaden uppförs enligt idéskisserna i planbeskrivningen så kommer sannolikt Tr2-trapphus alternativt två trapphus krävas, om byggnaden uppförs så att avstånd mellan mark och till exempel underkant fönster är över 23 meter.

Kommentar

Noteras.

S11 Fritids- och folkhälsonämnden

Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker Detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Borås Stad.

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

Idrott, friluftsliv och mötesplatser

Fritids- och folkhälsonämnden vill belysa vikten av hög tillgänglighet till de mötesplatser, idrotts-/föreningsanläggningar, aktivitetsplatser, badplatser samt motionsspår och vandringsleder som finns i närområdet: Norrbyhuset, Kronängsparken, Almåshallen, Särlahallen, Ramnavallen, Byttorps IP, Byttorp/Kolbränningens badplats och Rya Åsar friluftsområde. Samtliga ligger inom 1,5 kilometers avstånd till detaljplanområdet.

På Norrby med omnejd är dessa strategiskt viktiga målpunkter där många personer i olika åldrar dagligen rör sig. Trygga och säkra gång-/cykelstråk mellan planområdet och dessa målpunkter är viktiga både att bevara och utveckla i den strategiska planeringen framgent.

Sociala perspektiv

Fritids- och folkhälsonämnden ser positivt på att det urbana stråket Norrby/Parkstaden förstärks. I dagsläget upplevs Alingsåsvägen som en barriär mellan områdena och detaljplanen kan bidra till minskad distinktion mellan områdena. Det är även positivt att detaljplanen möjliggör verksamhetslokaler i bottenvåningen. Det ses som viktigt utifrån både ett service- och socialt perspektiv, för närområdet som helhet.

Fritids och folkhälsonämnden ansvarar för stadens folkhälsoarbete och ser positivt på att detaljplanen hänvisar till Välfärdsbokslutet i stort samt till det lokala kunskapsunderlaget om Norrby. Dessa underlag bör användas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar

I detaljplanen möjliggörs centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning som skapar målpunkter och mötesplatser för staden som helhet men även mellan stadsdelarna Parkstaden och Norrby.

S12 Lokalförsörjningsnämnden

I planbeskrivningen anges att den nya bebyggelsen kommer innebära att gång- och cykelstråket på västra sidan av Alingsåsvägen behöver förflyttas österut mot Almåsgymnasiet. Lokalförsörjningsnämnden vill i sammanhanget uppmärksamma att del av nuvarande gång- och cykelstråk på östra sidan ligger inom kvartersmark, inom skolfastigheten. Över en sträcka av cirka 40 meter ligger såväl gång- och cykelstråket som busshållplatsen inom skoltomen. I planläggningen av området är det därför bra om alla anläggningar för gata/trafik inryms inom allmän platsmark. Det är av yttersta vikt att gång- och cykelstråket och hållplats inom skoltomten, såväl som Alingsåsvägen, inte förskjuts ytterligare mot Almåsgymnasiet.

Vi är positiva till om en platsbildning/torg kan skapas mellan gymnasiets entré och den nya bebyggelsen. I övrigt har nämnden inga synpunkter utan är positiva till planförslaget

Kommentar

Efter samrådet har det gjorts förtydliganden i planbeskrivningen vilka åtgärder som kommer vidtas för Alingsåsvägen. Busskuren belägen mot Almåsgymnasiet kommer ersättas och flyttas ut någon meter mot Alingsåsvägen, planlagt för allmän plats, gata. Se text om gång- och cykeltrafik på sida 12 i planbeskrivningen, där kommunen tagit fram en ny illustration och förtydliganden vilka åtgärder som ska göras för Alingsåsvägen.

S13 Kulturnämnden

Kulturnämnden tillstyrker detaljplanen för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1.

Den föreslagna bebyggelsen kommer utmärka sig i kvarteret genom sin höga höjd, den högsta byggnaden får nio våningar. I någon mån balanseras bebyggelsen av Almåsgymnasiets stora volymer på andra sidan Alingsåsvägen. Längre in i Norrby finns flervåningshus som också bidrar till en stadsmiljö med höga höjder. Det parkområde (Sinnenas park) samt parkeringen som avgränsar de föreslagna byggnaderna mot Parkstadens mer småskaliga villamiljöer, utgör här ett viktigt gränsområde för att inte störa Parkstadens kulturmiljövärden.

S14 Luftfartsverket

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Noteras. Kommunen har efter samråd kompletterat granskningshandlingarna med en flyghinderanalys utifrån Trafikverkets samrådsyttrande då byggnadsverket i detaljplan överskrider 20 meter.

S15 Västtrafik

Västtrafik har tagit del av detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1, Almås plats.

Vi ser att utveckling här går i linje med vår gemensamma Kollektivtrafikplan ”Kollektivtrafikplan för staden Borås 2035” där ett av målen är att utbyggnad ska ske i kollektivtrafiknära lägen. Läget erbjuder god tillgänglighet med gång och cykel till viktiga målpunkter och service samt goda möjligheter för kollektivtrafikresor. Vi har inga synpunkter på förslaget.

S16 Swedavia Airports

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ inverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed inget att erinra i detta samrådsskede.

S17 Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för Parkstaden, del av Parkstaden 1:1 och lämnar följande yttrande. Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

3. Yttranden från berörda grannar

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

S18 Byggmästaren 23

I detaljplanen för Almås står det att det behövs ingen miljöbedömning av miljökonsekvenserna, (när man minskar parkens storlek) varför behövs ingen miljöbedömning av konsekvenser för miljön?

Det kommer att bli miljökonsekvenser för oss som bor på Norrby vi vill ha en levande Sinnenas park så som den är med elever från Almås som är där under deras rast, även för oss som bor på Norrby och använder parken med vänner eller med familj.
Sinnenas park har en stor betydelse för oss som bor på Norrby, och som inte har en egen trädgård att vistas i. Många utav oss är lågavlönade eller arbetslösa därför har vi få ekonomiska möjligheter att ta oss till andra platser. De flesta utav oss blir kvar i staden under ledigheter och då är parken som en oas för oss.

Ett argument att det skulle möjliggöra en bostadskarriär på Norrby är inte troligt för oss, då vi som bor här skulle troligen köpa ett hus i något annat område.

En rådande uppfattning i svensk stadsplanering är att en förtätning av städer är en naturlig del av utvecklingen av hållbara städer.

I plan- och bygglag (2010:900) står det att bestämmelserna om planläggning av mark, vatten och byggnader syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Andelen grönområden minskar i städerna och tätorter samtidigt som man vet att vistelse i grönområden har stor betydelse för såväl den fysiska som den psykiska hälsan. Grönområden är bland annat en plats för återhämtning och för social interaktion.

Det blir stora miljökonsekvenser för de närboende, vilket vi tycker att det inte har tagits någon hänsyn till.

Parkområdet kommer att minska vilket idag används till lek, picknick, rekreation, sociala sammankomster, träning med mera. Ett mindre parkområde kan bidra med negativa hälsoeffekter. Sinnenas park har en stor betydelse för närmiljön, det kommer att avlägsna några stora träd, vilket har en negativ betydelse för klimatpåverkan.

I Borås Stads Grönområdesplan står att Borås stad även inkludera mänskliga värden i förtydligandet av Grönområden.

Sinnenas park är klassat som Grönområde II vilket betyder att det är ett mycket viktigt område och som är oersättligt på lokal nivå. Det uppfyller oftast många olika värden. De utnyttjas och bedöms värdefulla på stadsdelsnivå.

Kommentar

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Undersökningen är den process som ska komma fram till om genomförandet av ett förslag till en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i enighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken. I de fall det bedöms att detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan behöver kommunen ta fram en miljökonsekvensbedömning.

Borås Stad har inför samrådet tagit fram underlag till detaljplanen för Almås plats, en så kallad undersökning av betydande miljöpåverkan som finns tillgänglig på hemsidan tillsammans med övriga planhandlingar. Kommunens bedömning är att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelen har i samrådet delat kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Sinnenas park är en viktig stadsdelspark som kommunen har som avsikt att bevara. Efter samrådet har planförslaget ändrats genom att ett underjordiskt garage med upphöjd gård uteblir. Granskningsförslaget innebär istället att de befintliga markparkeringarna samt delar av parkytan och dess vegetation behålls som de är idag. Detta ger nya förutsättningar och resulterar i att parken i större utsträckning kan bevaras, vilket ses som positivt. Platsen används idag till att bedriva en mindre verksamhet, kiosk och till yta för parkering. Området som planeras för bostäder består främst av hårdgjorda ytor och är därför inte ett värdefullt spridningsstråk. Bedömningen är att detaljplanen inte bedöms påverka grönområdet negativt. Synpunkten tillgodoses ej.

4. Synpunkter från övriga

S19 Övrig 1

För elever och personal på Almåsgymnasiet vore det katastrof med ett stort hus som skulle göra att allt solljus från sydväst skulle stoppas, vi skulle få en oerhört mörk skola trots de fönster som finns, beroende på hur huskropparna sitter ihop.

Vi behöver verkligen både allt solljus och det gröna som parken nu utgör gör att elever och personal ska nå alla mål!

Tänk igenom detta.

Nej till nytt hus.

Kommentar

Se svar till S18 på sida 13. En sol och skuggstudie har gjorts för den aktuella planen som visar att planerad bebyggelse främst kommer att påverka omkringliggande vägar och allmän plats. Därmed anses inte den ökade skuggningen vara en betydande olägenhet för den omkringliggande befintliga byggnationen som finns på platsen.

S20 Övrig 2

Hej, jag tycker idén är bra, MEN det ser ur att bli DYRA lägenheter, den vanliga har inte råd att varken köpa eller hyra tyvärr.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör endast för nya bostäder och kan inte reglera eller ta hänsyn till olika typer av upplåtelseformer.

S21 Övrig 3

Som någon skrev på Borås Stads facebooksida. Så behövs det fler billiga hyresrätter OM man ska bygga bostäder i Borås. Det ser ut som ett dyrt projekt, och väldigt kalt och tråkigt. Jag hoppas att det inte kommer att byggas någon byggnad alls på den platsen. Vad vi behöver är fler vackra grönområden.

Kommentar

Se svar till S18 och S20 på sida 13 och 14.

5. Samrådsmöte

Under samrådstiden har det hållits ett samrådsmöte den 10 juni 2024. Under samrådsmötet inkom synpunkter om:

- oro över att parken ska minska.
- oro för trafikökning i området

Kommentar

Gällande parken, se kommentar till yttrande S18 på sida 13. Den ökade trafikmängden som skapas i samband med planen bedöms ha liten påverkan på trafikflödet i området. Därmed anses att befintligt gatunät kan ta emot den förväntade trafikökning som förslaget innebär och bibehålla god framkomlighet.

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 en fastighet att skickas besvärshänvisning.

» Fastigheten Byggmästaren 23. Har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet.

Kvarvarande synpunkter från övriga

Kommunen bedömer inte att de personerna är berörda och kommer inte skicka en besvärshänvisning. Däremot får de genom detta utlåtande svar på sina inskickade synpunkter. Dessa personer kan överklaga planen, men får vända sig till plan- och bygglovsavdelningen för att få instruktioner om vad som måste vara med i ett överklagande.

Lista över besvärsberättigade

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

Byggmästaren 23

Plan- och bygglovsavdelningen

Paulina Bredberg	Lisa Marklinder
Enhetschef planenheten	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