

## BESLUTSFÖRSLAG

**Yttrande över granskningshandling för Centrum,  
Saturnus 14**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

Datum

2017-11-22

Tom Andersson

Kommunalråd

Datum

2017-11-22

Morgan Hjalmarsson

Kommunalråd

- Tillstyrkes
- Alternativt förslag

---

Diarienummer: KS 2015-00410

Programområde: 002

Handläggare: Karolina Rosén

Datum

2017-11-20

Bengt Himmelmann

Avdelningschef

Karolina Rosén  
Handläggare  
033 358279

Datum  
2017-12-04

Instans  
**Kommunstyrelsen**  
Dnr KS 2015-00410  
214

## **Yttrande över granskningshandling för Centrum, Saturnus 14**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

### **Ärendet i sin helhet**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av bostäder i två till tre plan över befintlig byggnad inom fastigheten Saturnus 14 samt att ändra användningen till centrum, skola och vård för befintlig byggnad. Fastigheten Saturnus 14 är belägen i Borås centrum. Påbyggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Detaljplanen följer inriktningen i visionen Borås 2025 med fler bostäder i stadens centrum.

### **Beslutsunderlag**

1. Granskningshandling BN 2015-802
2. Underrättelse om granskning för detaljplan

### **Beslutet expedieras till**

1. Samhällsbyggnadsnämnden

Tom Andersson  
Kommunalsråd

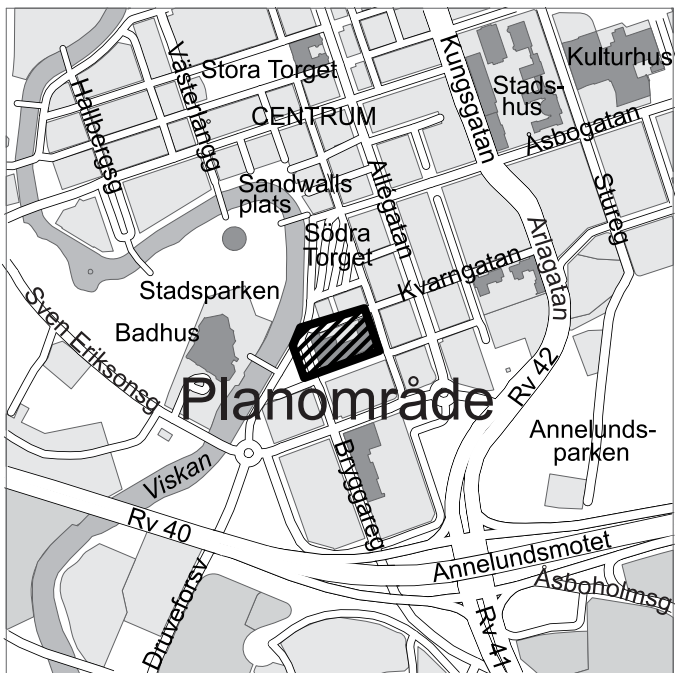
Bengt Himmelmann  
Chef för Strategisk samhällsplanering



# Dp

Detaljplan för del av Centrum,  
Saturnus 14 m. fl.

Granskning BN 2015-802



## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av bostäder i två till tre plan över befintlig byggnad inom fastigheten Saturnus 14 samt att ändra användningen till centrum, skola och vård för befintlig byggnad. Fastigheten Saturnus 14 är belägen i Borås centrum. Påbyggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Detaljplanen följer inriktningen i visionen Borås 2025 med fler bostäder i stadens centrum.

# Innehåll

	<b>Varför detaljplan?</b>	<b>31</b>
	<hr/>	
	1. När görs en detaljplan?	31
	2. Innehållet i en detaljplan	31
	3. Detaljplanens skeden	31
<b>Planbeskrivning</b>	<b>4</b>	
<hr/>		
1. Inledning	4	
2. Bebyggelse	4	
4. Teknisk försörjning	13	
5. Mark	18	
6. Vatten	18	
7. Sociala perspektiv	19	
8. Störningar på platsen	19	
10. Övergripande beslut	21	
11. Konsekvenser	21	
12. Administrativa frågor	21	
<b>Genomförandebeskrivning</b>	<b>23</b>	
<hr/>		
1. Inledning	23	
2. Organisatoriska frågor	23	
3. Fastighetsrättsliga frågor	23	
5. Ekonomiska frågor	24	
<b>Samrådsredogörelse</b>	<b>27</b>	
<hr/>		
1. Yttranden från remisspart	27	
2. Yttranden från sakägare	29	

# Planbeskrivning

Detaljplan för Centrum, Saturnus 14 m.fl., Borås Stad, upprättad den 24 oktober 2017.

## 1. Inledning

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av bostäder i två till tre plan över befintlig byggnad inom fastigheten Saturnus 14 samt att ändra användningen till centrum, skola och vård för befintlig byggnad. Påbyggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och områdets centrala läge. Detaljplanen följer inriktningen i visionen Borås 2025 med fler bostäder i stadens centrum.

### Planområde

Området ligger i Borås stads centrum och innefattar Kvarngatan i norr, Österlånggatan i öster och Bryggaregatan i väster. Dessa gator avgränsar kvarteret Saturnus. Total areal av planområdet är ca 6000 kvm. Kvarteretsmarken inom fastigheten Saturnus 14 är ca 3200 kvm. Fastigheten Saturnus 14 är i privat ägo.

### Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplanen P397 från 1973 som anger handelsändamål för kvarteret Saturnus. Planområdet omfattas delar av detaljplaner P753, P117 och P123 som samtliga anger allmän plats avsedd för gata för de delar av marken inom planområdet som angränsar till kvarteret Saturnus 14.

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2015-10-26 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för att möjliggöra bostäder inom kvarteret, samt att studera möjligheten att skapa en förskola inom kvarteret. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-11-12 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan. Plan- och bygglovschefen beslutade 2017-05-15 via delegation att skicka planen på samråd.

## 2. Bebyggelse

### Bebyggelsestruktur

Inom planområdet ligger en tegelbyggnad från 1974 som idag används för vård- och kontorsverksamheter. Antal våningar varierar mellan 5 och 6 våningar. Bebyggelsen inom fastigheten består av två byggnadsvolymer i nordsydlig riktning med en liknande höjd som kopplas ihop av en bredare och högre volym som sträcker sig i öst-västlig riktning. Den

här strukturen har skapat en öppen yta på ca 700 kvm norr om fastigheten. På denna yta ligger två entréer till huset, en transformatorstation, ett antal parkeringsplatser samt en mindre grönyta. Infart till garaget ligger på Kvarngatan.

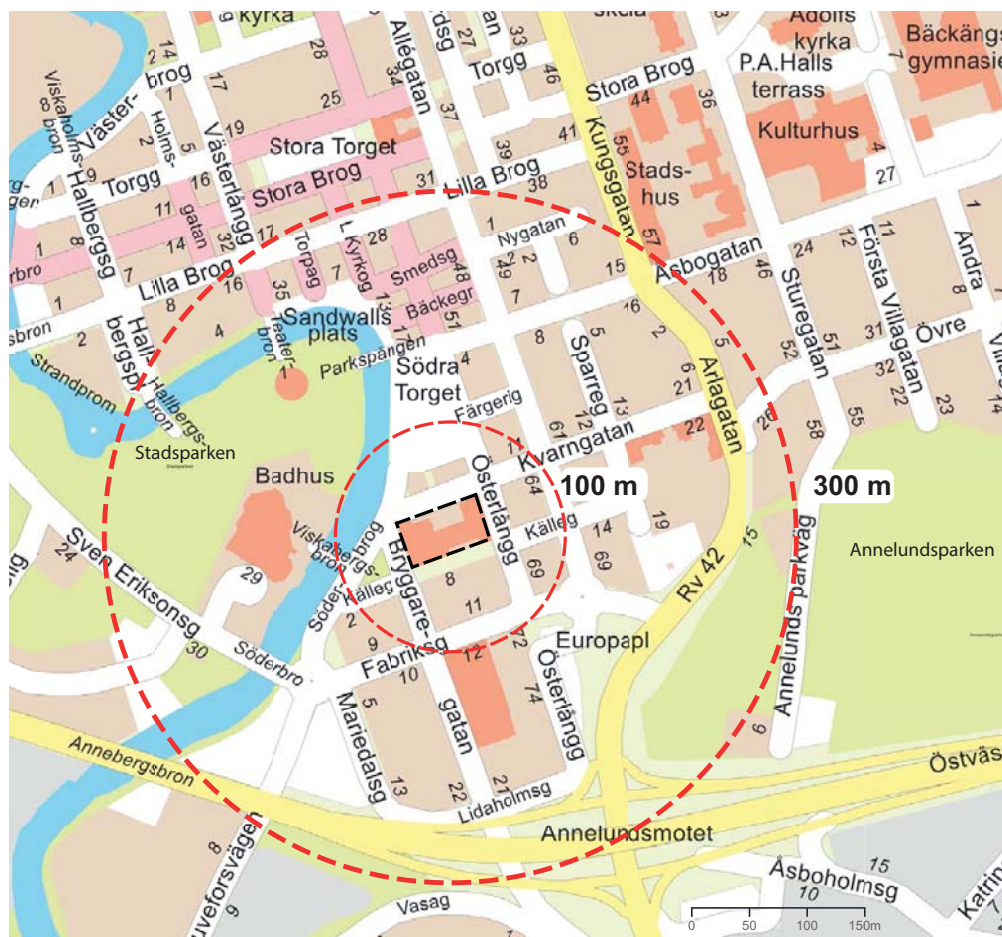
Fastigheten ligger i den södra delen av rutnätsstaden nära Södra torget, Viskan och Stadsparken. Omkring planområdet finns byggnader med blandade karaktärer och ändamål. De flesta byggnader i närliggande kvarteren är 4-5 våningar. I kvarteret Rea i norr om planområdet ligger Flaménska gården, ett trähus från 1800-talet i 2-3 våningar. Sydöst om planområdet på fastigheten Sirius ligger också en byggnad från 1800-talet. Byggnaden är från 1886 och byggdes som elementarläroverk för flickor. Idag används byggnaden som kontor. I korsningen mellan Bryggaregatan och Fabriksgränd (Vulkanus 16 och Uranus 2) har två av byggnaderna varsitt torn i 7-8 våningar, dessa är de högsta byggnaderna runt planområdet. Söder om planområdet ligger fastigheten Vesta 12. Denna fastighet används som kontor och har lastbrygga på Källegatan som ligger mellan Saturnus 14 och Vesta 12.

Kvarteren omkring planområdet innehåller blandade verksamheter. Söder om planområdet finns idag verksamheter som kontor, tränings- och utbildningslokaler. I öster och norr finns centrumverksamheter som handel och kontor samt bostäder.

### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att påbyggnaden får uppföras från +149,5 meter över stadens nollplan. Antal våningar på påbyggnaden varierar mellan olika delar av fastigheten och anges av planbestämmelser för totalhöjd. I planrådets östra del längs Österlånggatan kommer påbyggnaden ha en indragning i fasaden på 1,5 meter från befintlig fasad. På västra delen längs Bryggaregatan får påbyggnaden uppföras 0,8 meter indraget från befintlig fasad. Syftet med den indragna påbyggnaden är att den ska skilja sig i volym från det befintliga huset, samt bibehålla gaturummets proportioner. En indragning av påbyggnaden minskar inverkan på ljusförhållanden på intilliggande gator och fastigheter.

Förslaget medger bebyggelse med centrum-, skol-, vård- och bostadsändamål. Inom planområdet tillåts alla sådana verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många. Påbyggnaden får användas som bostäder eller centrumverksamhet. Fastighetens läge i centrala Borås,



Avstånd till Stadsparken och Annelundsparken.

i närheten av Södra Torget och Stadsparken lägger stor vikt på en hög arkitektur kvalitet av påbyggnaden så att det tillför byggnaden och staden ett nytt uttryck.

## Bostäder

Planförslaget medger bostäder från nivå +139,5, vilket möjliggör att skapa bostäder i en del av befintlig bebyggelse samt i den nya påbyggnaden.

Lokaliseringen av bostäder har bedömts som lämplig utifrån visionen Borås 2025 som innebär en förtätning av centrum. Fastighetens centrala läge erbjuder god tillgång till service, kollektivtrafik och rekreationsområden. Att bygga bostäder i den här delen av Österlånggatan kan bidra till ett ökat gångflöde längs Österlånggatan och i den södra delen av Borås centrum.

## Förskola

I uppdraget från Kommunstyrelsen ingick att pröva lämpligheten för förskola inom fastigheten. En förskola behöver, förutom lokalytor, tillräckligt stora friytor som är lämpliga för lek och utevistelse. Vidare behöver det ordnas angöring och parkering. Det behöver också säkerställas att platsen är lämplig utifrån buller, luftkvalitet och risker.

Inom Saturnus 14 är friytorna begränsade. Det finns ca 700 kvm friyta inom fastigheten vilket i sig inte är tillräckligt för en förskola. I närheten av Saturnus 14 finns däremot goda möjligheter till lek och utevistelse vilket kan kompensera för bristen på friyta inom fastigheten. Stadsparken är belägen inom ca 90 meter, och Annelundsparken inom ca 250 meter. Det innebär att det finns god tillgång till lekplatser, park och skogsytor. Ska förskola ordnas inom fastigheten behöver det i bygglovet säkerställas att utemiljön inom fastigheten blir tillgänglig och användbar för förskolans verksamhet. Tillsammans med närheten till Stadsparken och Annelundsparken ger det tillräckliga friytor för lek och pedagogisk verksamhet.

Det är troligt att många kommer att gå, cykla eller åka kollektivtrafik till förskolan. I bygglovet beräknas behovet av parkeringsplatser och hur dessa ska lösas. Angöring och parkering kommer behöva lösas på omkringliggande allmän platsmark, förslagsvis på Österlånggatan.

Bullerutredningen (Struktur, 2017-10-05) visar att ekvivalent ljudnivå (20 meter över mark) vid den öppna ytan som ligger norr om fastigheten kommer att bli 50-55 dBA. Enligt Boverkets riktvärden för buller utomhus är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av en skol- eller föreskolgård som är avsedda för

lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Därmed är det möjligt att ha en tillfredställande ljudmiljö i denna yta med hjälp av bullerskärmar eller andra bullerdämpande åtgärder. I bygglovet bör det bevakas att ljudmiljön på uteplatsen inom fastigheten blir så bra som möjligt. Det finns också bullerskyddade miljöer i Stadsparken och Annelundsparken där förskolan skulle kunna ha stor del av sin utevistelse.

Fastigheten är belägen mer än 200 meter från farligt godsled. Inga andra farliga verksamheter finns i närheten.

Luftkvaliteten inom fastigheten bör vara god med tanke på närheten till öppna ytor som Södra Torget och Stadsparken. Eftersom stor del av förskolans utevistelse skulle vara i Stadsparken eller Annelundsparken så är det luftkvaliteten där som är mest relevant för förskolans elever. Luftutredning visar att halterna av kväveoxider och partiklar är lägre än miljökvalitetsnormen. Slutsatsen är att förskola kan vara lämpligt inom Saturnus 14. I bygglovet behöver särskilt fokus läggas på kvaliteten på friytan inom fastigheten samt lösningar för parkering och angöring.

## Stadsbild och gestaltning

Till planen finns en illustrationskarta samt 3D-illustrationer som visar hur området kan se ut om det bebyggs enligt planen. Att utföra en påbyggnad ovanpå byggnaden inom fastigheten påverkar starkt stadsbilden i Stadsparken och Södra Torget. Påbyggnaden ska uppföras med en indragning från östra och västra fasaden. Syftet med indragningen är att hantera påbyggnadens påverkan på stadsbilden så att det upplevs som en måttlig förändring i stadsmiljön. Med en indragen påbyggnad kommer volymen upplevas mindre, samt att det tydligt markerar påbyggnaden ifrån befintlig bebyggelse inom fastigheten. Indrag minskar också påverkan i form av förändring av dagsljus för kringliggande byggnader. I bygglovet bör utformning av volymen samt arkitekturdetaljer som val av material, färg på fasad studeras noggrant. Påbyggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet.

## Historik och kulturmiljöer

Byggnaden inom kvarteret Saturnus 14 ritades av firman Lund och Valentin Arkitekter AB i Göteborg och byggdes av Byggnads AB Brinck & Lundin under åren 1973-1974. Funktionen har sedan starten varit kontor, vårdcentral samt folktandvård. Den stora tegelbyggnaden ersatte en äldre bryggerianläggning för Sandwalls Ångbryggeri som legat på platsen sedan 1847. Den nya byggnadens arkitekturstil kan närmast beskrivas som brutalfunktionalistisk. I omgivande kvarter ligger ett flertal hus som anses besitta ett kulturhistoriskt värde och som är upptagna i Borås Stads Kulturmiljöprogram. Det handlar om industriebyggnad från sent 1800-tal och fram till 1940-talet samt flerbostadshus och



Vulkanus 16 och Uranus 2



Vy mot planområdet från norr. Flaménska gården syns på vänster av bilden.



Norra delen av Österlånggatan är en välfungerande gågata. Vy från Södra torget mot norr.



Vy från Stadsparken mot planområdet.





*Vy från Södra Torget. Sagabusset och Österlånggatan syns på vänster av bilden.*



*Österlånggatan angränsar till kvarteret Saturnus i öster.*



*Entré till garaget och transformatorstationen vid Kvarngatan.*



*Vy från Bryggaregatan mot Stadsparken. Bebyggelsen inom planområdet till höger i bilden.*

en äldre skolbyggnad i en högexploaterad, tät stadsmiljö. Utppekade byggnader finns bland annat i kvarteret Serapis 3, Sirius 6 samt Remus 5.

Ett viktigt stadsrum i närheten av Saturnus 14 är Södra Torget. Det skapades vid mitten av 1890-talet och var ursprungligen ett handelstorg, men sedan 1936 används det i huvudsak som en central hållplats för stadsbussarna i Borås. Mellan den aktuella byggnaden i kvarteret Saturnus och Södra Torget ligger Flaménska gården, vilken uppfördes 1834. Det är en av få bevarande handelsgårdar från den förindustriella trästaden Borås. Även denna gård finns upptagen i Borås Stads Kulturmiljöprogram.

## Bostäder

I centrala Borås finns det bostäder av olika upplåtelseform, storlek och ålder. Påbyggnaden tillför centrum ca 46 lägenheter av varierad storlek, varav 13 är smålägenheter på max 35 kvm. Påbyggnadens BTA är ca 4300 kvm.

## Arbetsplatser

I Borås centrum finns en mängd arbetsplatser inom olika inriktningar. Kvarteret Saturnus innehåller en stor andel arbetsplatser, bl.a. inom handel, vård och kontorsverksamhet.

## Utemiljöer

Planområdet ligger på ca 90 meters avstånd till Stadsparken. I parken finns grönytor, lekplats och badhus. Annelundsparken är belägen ca 250 meter från planområdet, där det finns stora grönytor och en lekplats.

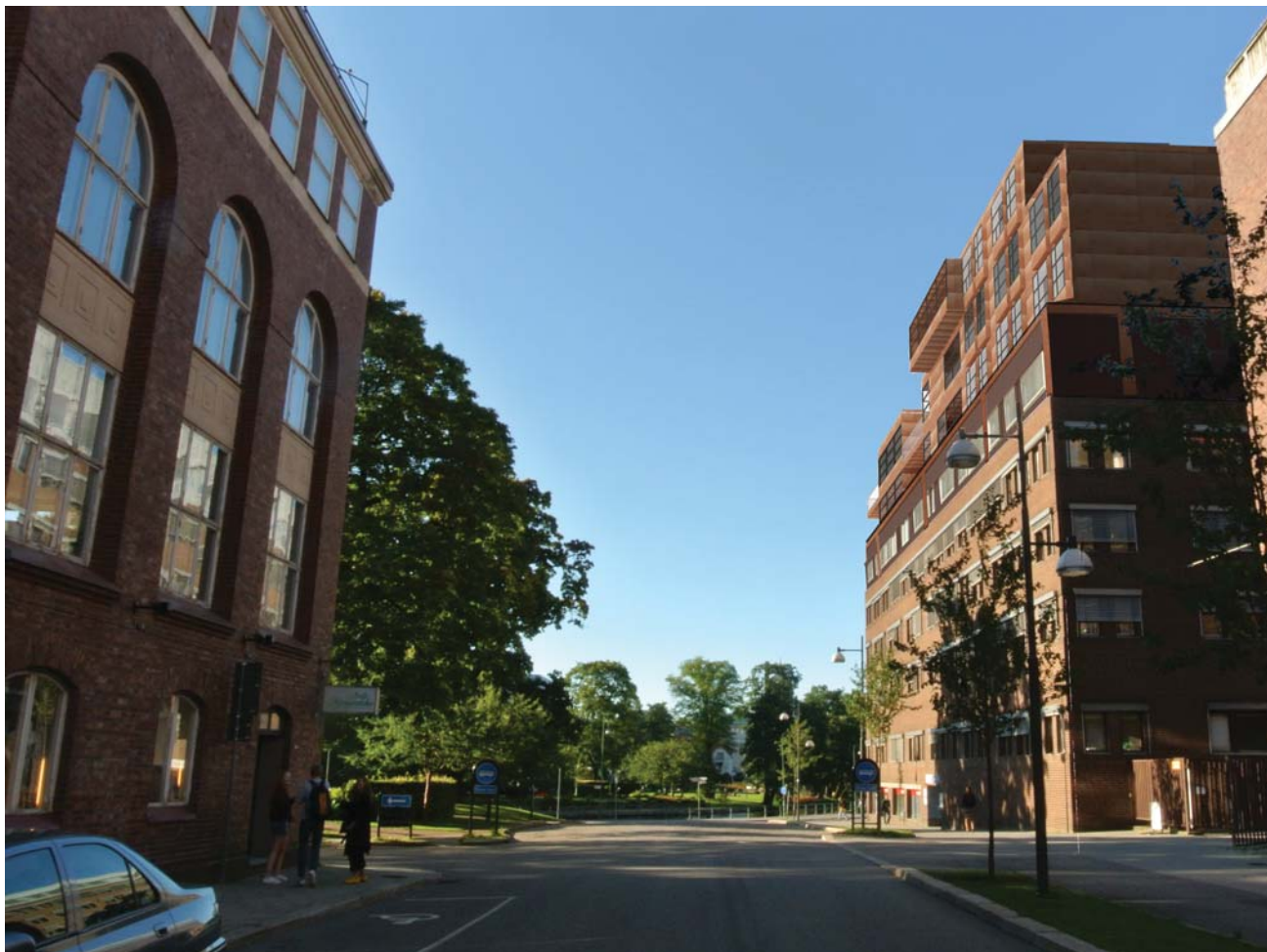
## Offentlig service

Inom kvarteret Saturnus finns idag vårdcentral och barnvårdcentral. En annan vårdcentral i närheten är Närhälsan Heimdal som ligger 600 meter från planområdet.

Förskolor i närheten av planområdet är Förskolan Linnégården som ligger 500 meter söder om planområdet på Druve-



*Fotomontage av nya påbyggnaden. Vy från Stadsparken mot planområdet.*



*Vy från Bryggaregatan mot Stadsparken. Bebyggelsen inom planområdet med fotomontage av nya påbyggnaden till höger i bilden.*



*Vy från Källagatan mot väster. Bebyggelsen inom kvarteret Saturnus syns till höger i bilden.*



*Vy från Källagatan mot väster med fotomontage på nya påbyggnaden som planen tillåter.*

fors, och Förskolan Kvarngården MINI öster om fastigheten på ett avstånd kring 400 meter. Detta är en förskola med en liten barngrupp där barn har olika funktionsnedsättningar. Närmaste grundskolan till planområdet är Daltorpskolan som har årskurserna F-9. Denna skola ligger på Druvefors cirka 600 meter söder om området. Engelbrektskolan i stadsdelen Lugnet ligger cirka 1200 meter nordöst om fastigheten. I närheten av planområdet finns kommunala gymnasieskolan Sven Eriksonsgymnasiet och Bäckängsgymnasiet. Dessa ligger ca 600 meter från fastigheten. I dagens läge har alla dessa förskolor, skolor och gymnasier brist på platser.

### Tillgänglighet

Planområdet sluttar svagt åt väster. Byggnaden inom planområdet är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar. Det befintliga huset inom planområdet har hiss. Påbyggnad ska utföras tillgänglighetsanpassad. Planområdet och omkringliggande gator är belysta idag vilket ger bra grundförutsättningar för tillgänglighet i området.

Ett hinder för tillgänglighet i området är att en del av Källegatan som angränsar i söder om fastigheten är idag stängd på kvällstid med ett tillståndsbevis för ianspråktagande av offentlig plats utfärdat av Polismyndigheten.

### Kommersiell service

Planområdet ligger i Borås stads centrum vilket ger tillgång till ett stort utbud av kommersiell service. De två närmaste mataffärerna ligger på ca 500 meter respektive 1000 meters avstånd från planområdet. Detaljplanen kommer medge planbestämmelse C som även tillåter butiks- och restauranglokaler.

### Solstudie

Enligt en solstudie av planförslaget (se bilaga) medför påbyggnaden viss ökning av skugga i jämfört med idag. Den största skillnaden sker under vintertid mot nordväst, norr



Vy mot Källegatan från Anna Lindhs park.

och nordost. Åt nordväst finns inte någon byggnad idag, byggnaderna norr och nordost om Saturnus kommer få något mer skugga än idag.

## 3. Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet ligger i stadens centrum med mycket bra tillgång till stadens alla funktioner. Trafikslagen blandas i stor utsträckning i centrum. Gång- och cykelnätet föreslås byggas ut enligt ”översiktlig karta av trafikstruktur” på sidan 11. Gatunätet kring fastigheten är en del av rutnätsstaden. Måttlig storlek på kvarteren och varierande verksamheter i bottenvåning har skapat bra förutsättningar för gående och även cyklister i centrum. Fastigheten angränsar direkt till Kvarngatan i norr, Österlånggatan i öster, Källegatan i söder och Bryggaregatan i väster. På Källegatan har fastigheten Vesta 12 lastbrygga. I dagsläget är denna gata stängd kvällstid genom ett tillståndsbevis för ianspråktagande av offentlig plats utfärdat av Polismyndigheten. Söderbrogatan i väster om planområdet är bara öppen för busstrafik på sträckan mellan Fabriksgatan och Åsbogatan.

Läget i centrum ger goda förutsättningar att förflytta sig med kollektivtrafik och genom att gå eller cykla. För att arbeta



Skuggor vid vårdagsjämningen och sommarsolståndet kl. 15.00.





Översiktlig karta av trafikstruktur relevant för planområdet.

med de nationella miljömålen och för att undvika framtida trafikproblem kan kommunen och exploatören göra ytterligare åtgärder för att påverka de boende i områdets resvanor mot ett mer hållbart resande. Ett exempel är kommunens plan att göra om Österlånggatan till en gårdsgata, vilket ytterligare skulle förstärka gångstråken mot stadens kärna. Andra åtgärder som kan vara aktuella är att placera cykelförvaringen i byggnaden strategiskt med väderskydd och bra belysning. Det är viktigt att förutsättningarna för hållbart resande är goda redan vid inflytt. Målet är att det ska vara lättare att ta sig till jobbet genom att gå, cykla eller ta bussen när man bor i kvarteret Saturnus.

## Gångtrafik

Centrum har mycket bra förutsättningar för gångtrafik med gågator och butiker, restauranger och caféer på bottenplan. Rutnätsstrukturen i stadens centrum består av korta kvarter vilket skapar bra möjligheter att röra sig mellan de olika målpunkterna. Österlånggatan är en viktig gata för gångtrafik i centrum. Där finns ett stort utbud av butiker, matställen och målpunkter som t.ex. Stora Torget och Carolikyrkan. Norra delen av Österlånggatan från Åsbogatan till Södra Nybrogatan har gjorts om till en gågata. Kommunen har planer på att rusta upp södra delen av gatan, från Södra Torget söderut, till en gårdsgata vilket innebär att fordon inte får köras med högre hastighet än gångfart samt att fordon får bara parkeras i särskilt anordnade parkeringsplatser (se kartan på sidan 11).

## Cykeltrafik och cykelparkering

Området har god tillgänglighet för cykel. Det finns cykelväg på Bryggaregatan och Söderbrogatan. För nya bostäder inom planområdet ska cykelparkering anläggas enligt Borås Stads parkeringsregler. För flerbostadshus behövs 25 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA. Planförslaget innefattar ca 4300 kvm BTA. Det betyder att 108 cykelparkeringar ska ordnas inom planområdet. För cykelparkeringsplatser gäller att 30% av cykelparkeringsplatserna ska finnas i nära anslutning till entrén eller max 35 meter därifrån. Övriga cykelparkeringsplatser ska finnas inom 50 meter från entrén samt ha väderskydd eller förvaras inomhus. I praktiken innebär det att extra utrymme för cykelparkering kan lämnas inom de ordinarie lägenhetsförråden om avståndskraven uppfylls.

## Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med lokalbussar på Södra Torget. Resecentrum med regionbussar och tåg ligger cirka 700 meter från planområdet. Lokalbusslinjerna 2, 5, 6 och 8 förbinder Resecentrum och Södra Torget vilket gör det enkelt att åka buss till och från Resecentrum. Resan tar cirka 5 minuter. Förtätning i centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik är i linje med de mål och strategier som formuleras i Västrafiks ”målbild för kollektivtrafiken år 2025 i Sjuhärad”.

## Biltrafik

För att lösa de övergripande frågorna kopplad till trafiksystemet arbetar Borås Stad tillsammans med Trafikverket med åtgärdsvalsstudien (ÅVS) Noden Borås. Denna studie har pågått i drygt två år och planeras att avslutas vid årsskiftet 2017/2018. Åtgärdsvalsstudien Noden Borås tar hänsyn till stadens utveckling och förväntade trafikökning i ett övergripande perspektiv, och stadens förhoppning är att denna åtgärdsvalsstudie ska skapa en samsyn och en plan kring åtgärder i trafiksystemet för att hantera en växande befolkning.

I samband med åtgärdsvalsstudien arbetar Borås Stad även med en utökad utredning av samtliga mot i syfte att studera kapaciteten i dessa mer detaljerat. Borås Stad har för avsikt att fortsätta det fördjupade arbetet med Riksväg 40 tillsammans med Trafikverket för att hitta lämpliga lösningar för eventuella åtgärder som kan komma att behövas på sikt. Detta arbete har inletts och båda parter skisserar nu på en gemensam avsiktsförklaring som ska tydliggöra samarbetsformer och metoder.

För att utreda detaljplanens eventuella påverkan på trafiksystemet har emellertid en trafikutredning tagits fram för södra del av centrum (SWECO, 2017-08-16). I utredningen ingår alla pågående planer i området, bl.a. Vitsippan, Saturnus och Vulkanus 6 & 7. Utredningen är baserad på mätningar gjorda under perioden 2013-2017 och redovisar beräknade trafikmängder för år 2015, 2022, 2029 och 2040. De redovisade värdena avser VÅDT (vardagsdygnstrafik) vilket motsvarar ett medelvärde för årets alla vardagar. Beräkningarna av alstring och belastning på vägnätet har gjorts med hjälp av kommunens trafikberäkningsmodell. Mätningar på det statliga vägnätet är genomförda av trafikverket medan övriga är kommunens mätningar. Trafikverket redovisar fordon/ÅDT (årsmedeldygnstrafik) vilket utgör ett medelvärde för årets alla dagar. I denna analys har omräkning till vardagsdygnstrafik gjorts schablonmässigt genom att multiplicera ÅDT-värden med faktorn 1,1.

Vägar och gator i närheten av planområdet som ingår i trafikutredningen är Riksväg 40, Riksväg 41/42, Fabriks-gatan, Sven Eriksonsgatan, Källegatan och Bryggaregatan. På Riksväg 40, Riksväg 41/42 är trafikflöden höga. På Riksväg 40 mellan Brodalsmotet och Annelundsmotet redovisar utredningen 40800 fordon/vardagsdygn vilket stämmer relativt väl med det uppmätta värdet som bedöms ligga strax över 43000 fordon/vardagsdygn. På Sven Eriksonsgatan och Fabriks-gatan ligger de beräknade värdena på 6-7000 fordon/ vardagsdygn vilket också ligger i nivå med de uppmätta värdena.

Utredningen visar en ökning av trafik på studerade vägar mellan år 2015 och 2040. Exempelvis är beräknad VÅDT för Riksväg 40 (år 2040) 54400 fordon. Detta motsvarar en ökning kring 33 procent jämfört med år 2015.

Trafiken varierar under vardagsdygn. Den mest belastade timman under ett vardagsdygn återfinns på eftermiddagen mellan klockan 16 och 17. Detta trafikflöde används normalt som dimensionerade trafikflöde vid utformning av trafiksystemet. På riksväg 40 mellan Brodalsmotet och Annelundsmotet finns två trafiktoppar; en mindre på morgonen och en betydligt större på eftermiddagen. Trafikflödet på eftermiddagens maxtimma uppgår till cirka 2800 fordon/timme.

På riksväg 40, delen mellan Brodalsmotet och Annelundsmotet, uppgår lastbilstrafiken till ca 3800 lastbilar/dygn (ÅDT) vilket utgör cirka 10% av det totala trafikflödet. På det lokala vägnätet är andelen mindre och bedöms utgöra omkring 5% av det totala trafikflödet.

Planförslaget är beräknat att tillskapa ca 46 nya lägenheter i området. Planområdets närhet till god kollektivtrafik samt dess läge i Borås centrum gör att det finns mycket goda förutsättningar för att en hög andel av de boende kommer välja att gå, cykla eller åka kollektivt. Biltrafiksträngen för en lägenhet brukar vanligen ligga mellan 3 och 6 bilförflyttningar per vardagsdygn beroende på förutsättningarna. Med hänsyn till det centrala läget och närhet till Södra Torget som kollektivtrafikknutpunkt är det rimligt att anta den lägre nivån, dvs att varje lägenhet kommer att alstra 3 bilförflyttningar ett normalt vardagsdygn. Med 46 lägenheter kommer det totalt att bli ca 150 bilförflyttningar vilket blir en liten del i ett område som redan är dimensionerat för en stor trafikbelastning. Planförslaget med ca 46 lägenheter bedöms därför inte påverka kapaciteten på intilliggande gatunät.

## Bilparkering

Generellt sett är Borås Stads centrum bra tillgängligt för bilister. Borås Stad parkeringsbolag har inom 400 meter från fastigheten cirka 660 p-platser tillgängliga för allmänheten. Det finns dock underskott av parkeringsplatser i centrum. Borås Stad har också tagit fram detaljplaner för nya parkeringshus i centrum bl. a. för fastigheterna Vulkanus 6 & 7 vilket kommer att skapa ytterligare parkeringsplatser i centrum.

Grundnivån för hur många bilparkeringar som ska anläggas regleras i Borås Stads parkeringsregler baserat på bruttoarea (BTA), användningskategori och zon. Planförslaget innefattar ca 46 lägenheter varav är 13 smålägenheter (<35 kvm). Hela BTA av påbyggnaden är ca 4300 kvm. Enligt parkeringsreglerna behövs det 7 platser per 1000 kvm BTA för flerbostadshus respektive och 3 platser per 1000 kvm BTA smålägenheter som ligger inom centrumzonen. Detta innebär 25 parkeringsplatser.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Södra Torget som är en knutpunkt för kollektivtrafik inom Borås tätort. Det betyder att planen uppfyller grundförutsättningen ”god tillgänglighet med kollektivtrafik” vilket möjliggör en reduktion av grundkravet för bilparkering med 10 %. Det går att minska kravet för bilparkering ytterligare genom ett tillämpa ett åtgärds paket i enlighet med parkeringsreglerna.

Grundprincipen för lokalisering av parkeringsplatser är att de ska ordnas inom den egna fastigheten på kvartersmark. Det är möjligt att lokalisera parkeringsplatser utanför den egna fastigheten och/eller utnyttja befintliga parkeringsanläggningar med ledig kapacitet under förutsättning att platserna finns inom rimligt avstånd. I sådana fall ska parkeringslösningarna regleras genom officialservitut, gemensamhetsanläggning eller gemensamt ägande. Om byggherren inte kan ordna de parkeringsplatser som krävs genom ovannämnda åtgärder ska parkeringsköp tillämpas. Det innebär att byggherren betalar en viss summa pengar per parkeringsplats till kommunen. Dessa medel avsätts till allmänna parkeringsanläggningar.

Inom planområdet finns 64 p-platser i befintlig garagevåning och 10 p-platser på markplan. Av dessa platser används 22 platser av befintliga verksamheter inom fastigheteten. Resterande p-platser täcker behov av tillkommande bostäderna vilket är 23 p-platser enligt Borås Stads p-norm.

## Angöring och utfarter

Infart till parkeringsgarage sker från Kvarngatan. Varumot-tagning sker fortsatt från Källegatan.

## Riksintressen

Det pågår en lokaliseringstudie angående Götalandsbanans framtida sträckning. Kommunen bedömer att riksintresset för Götalandsbanan inte kommer att påverkas negativt av planens genomförande. Riksväg 40 utgör också riksintresse för kommunikation. Planen bedöms inte att påverka den negativt. Avstånd till riksväg 40 är ca 250 meter.

# 4. Teknisk försörjning

## Vatten och avlopp

Området är idag anslutet till kommunala ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme. Vattenledningarna i området minskades för några år sedan och behöver dimensioneras upp.

## Dagvatten

Dagvatten inom planområdet leds till kommunalt dagvat-tennät. Exploateringen skall inte innebära ett högre flöde av dagvatten ut från fastigheten vid kraftiga nederbördstillfällen jämfört med innan förändringen.

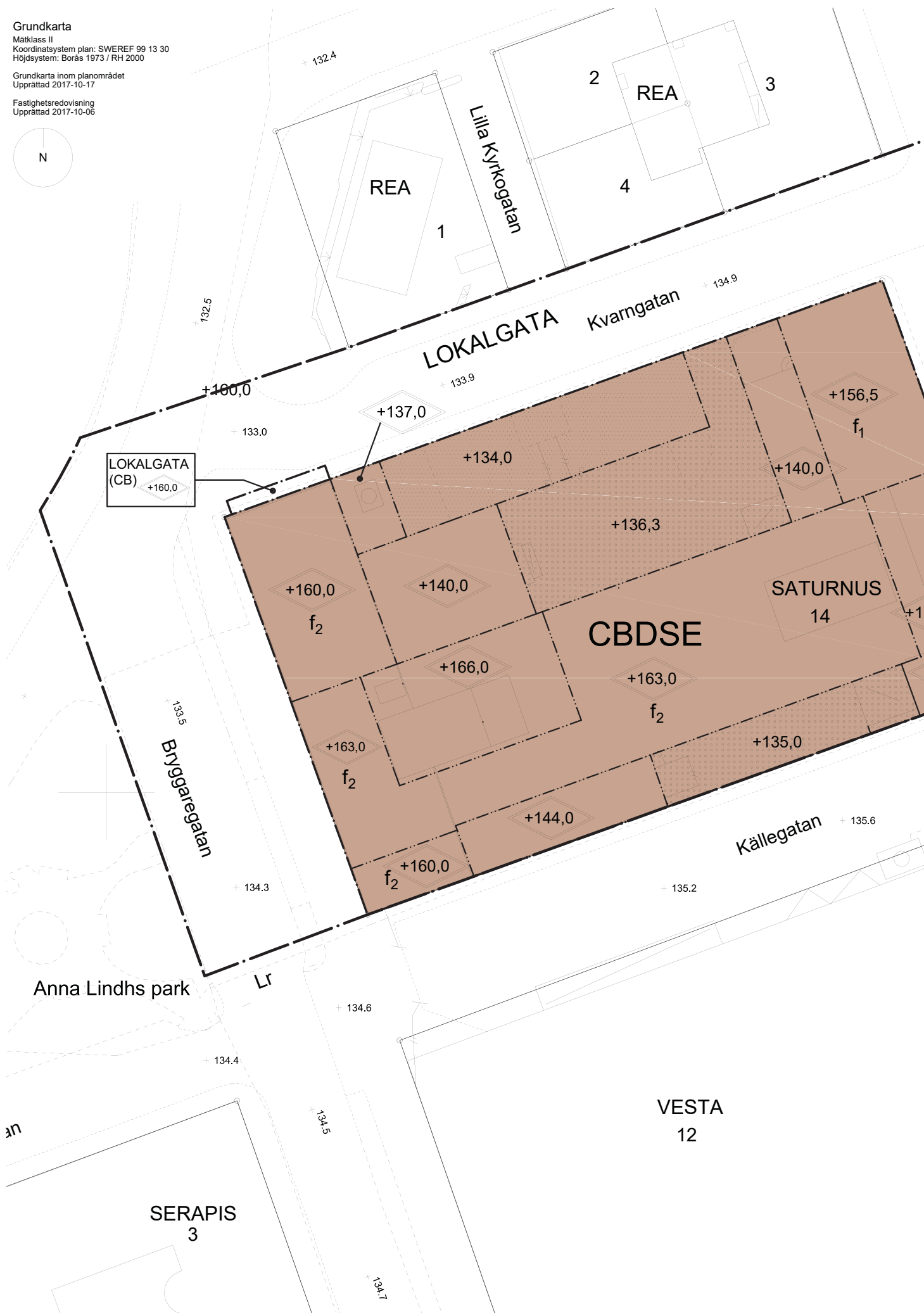
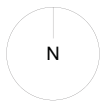
# PLANKARTA

Grundkarta

Måtklass II  
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30  
Höjdsystem: Borås 1973 / RH 2000

Grundkarta inom planområdet  
Upprättad 2017-10-17

Fastighetsredovisning  
Upprättad 2017-10-06








# PLANBESTÄMMELSER



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

## GRÄNSER


-  Plangräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser



-  LOKALGATA Lokalgata
-  LOKALGATA (CB) Lokalgatan från markplan till +152,0 från grundkartans nollplan. Centrum- och bostadsändamål tillåts från +152,0.

### Kvartersmark

-  CBDSE Centrumanvändning tillåts i hela byggrätten. Bostäder tillåts från +139,5 över grundkartans nollplan. Vårdanvändning och skolanvändning tillåts upp till +152,0 från grundkartans nollplan. Anläggningar för tekniskt ändamål får finnas i markplan. Parkering för bostadsändamål får finnas inbyggd upp till nivå +136,0.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER


### Begränsningar av markens bebyggande

-  Byggnad får ej uppföras.
-  Marken får byggas under med körbart bjälklag. Mindre skärmtak och trapphus är tillåtna.

### Mark och vegetation

- +0,00 Föreskriven höjd över nollplanet

### Utformning

-  <math>\diamond +0,0</math> Högsta totalhöjd i meter över grundkartans nollplan. Mindre tekniska byggnadsdelar, räcke eller trapphus för tillgång till takterrass får sticka upp ovanför totalhöjden.
- $f_1$  Utmed Österlånggatan ska påbyggnad vara indragen 1,5 m från befintlig fasad. Utöver påbyggnad får balkong, loftgång och skärmtak byggas i liv med befintlig fasad. Utmed Källegatan får balkonger kraga ut från befintlig fasad som mest 1,5 m.
- $f_2$  Utmed Bryggaregatan ska påbyggnad vara indragen 0,8 m från befintlig fasad. Över +155,0 (från grundkartans nollplan) får påbygganden utmed Bryggaregatan liva med befintliga fasad på max en fjärde del av befintliga fasadens längd. Utmed Källegatan får balkonger kraga ut från befintlig fasad som mest 1,5 m.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

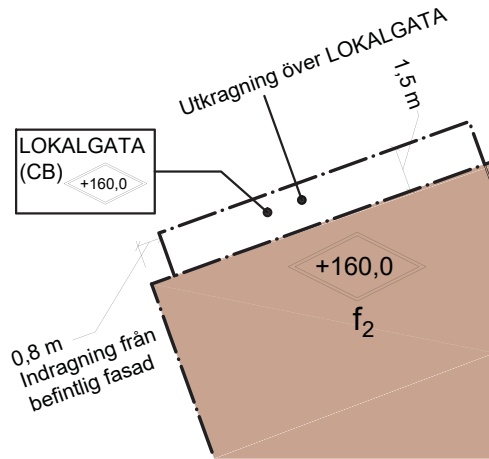
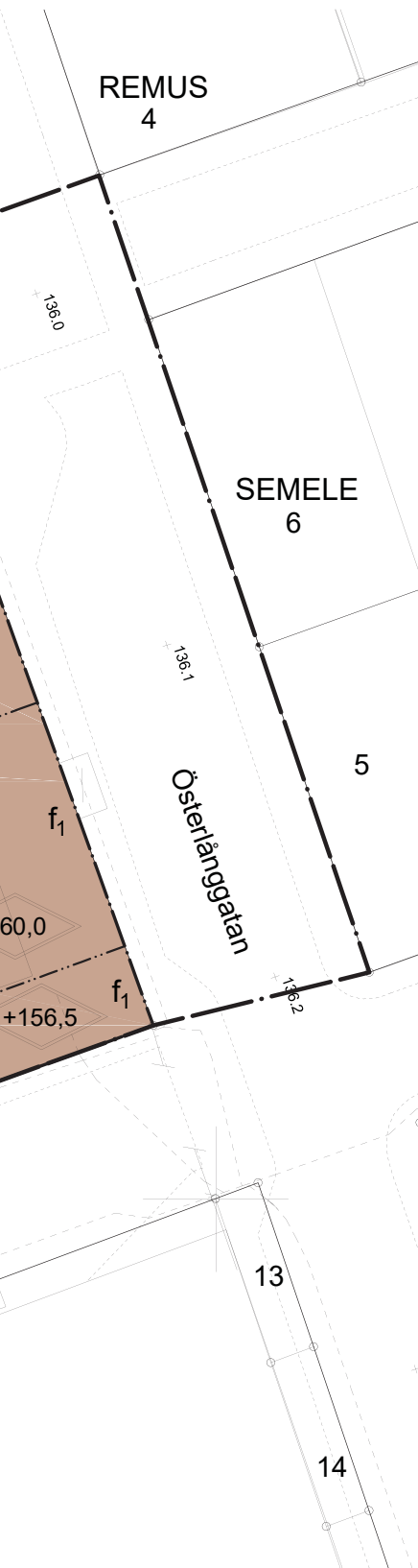
### Fastighetsplan

Den delen av fastighetsplan 1583K-BN456/1972 från 1972 som ligger inom planområdet upphör att gälla till följd av att detaljplanen vinner laga kraft.

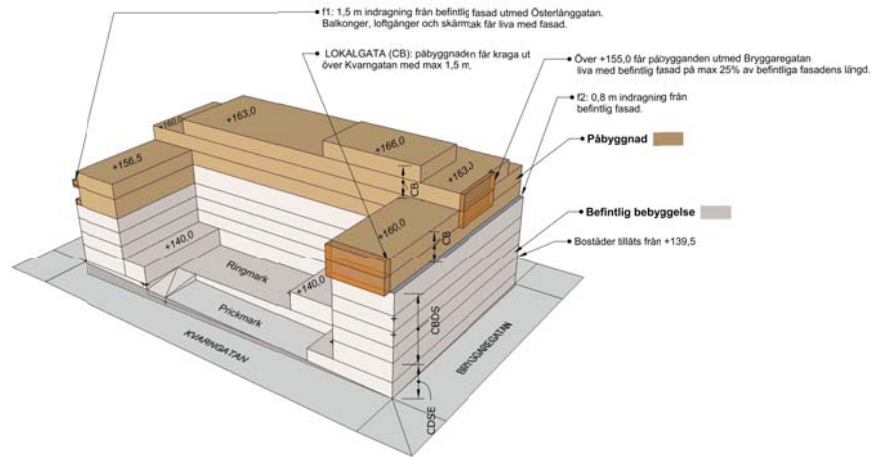
## INFORMATION

Planavgift debiteras ej vid bygglov.

Alla lägenheter klarar gällande riktlinjer för buller under förutsättning att lägenheterna planeras i enlighet med planens tillhörande bullerutredning (2017-10-05).















Förstoring av utkragsning över Kvarngatan, princip för 3D-fastighetsbildning. Skala 1:125 A1, 1:250 A3



3D-illustration av användningar och utformningsbestämmelser inom planområdet

### Grundkartans beteckningar

-  Fastighetsgräns
-  Servitutsgräns
- 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
-  Byggnader, fasadlinjer redovisade
-  Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
-  Väg
-  Rutnätspunkt
-  Slänt
-  Stig
-  Mur
-  Staket
-  Träd
-  Belysningsstolpe



Detaljplan för Centrum

Granskningshandling

Saturnus 14 m.fl.

Beslutsdatum

Inst

Samråd

2017-05-19

DEL

Granskning

2017-10-26

SBN

Borås Stad, Västra Götalands län

Upprättad 2017-10-24

Michaela Kleman

Plan- och bygglovchef

Saeed Ebrahimabadi

Planarkitekt

Skala 1:250 A1, 1:500 A3

0 5 10 15 20 25 m

BN 2015-802

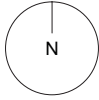
# ILLUSTRATIONSKARTA

Grundkarta

Måtklass II  
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30  
Höjdsystem: Borås 1973 / RH 2000

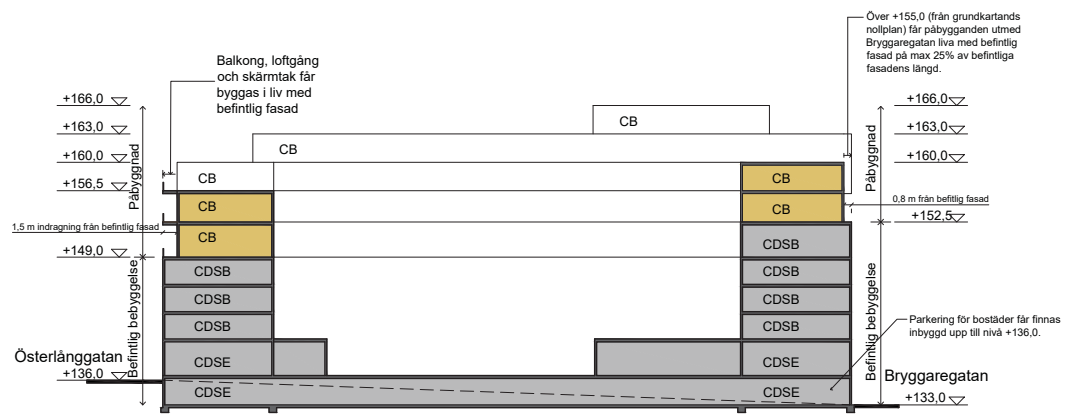
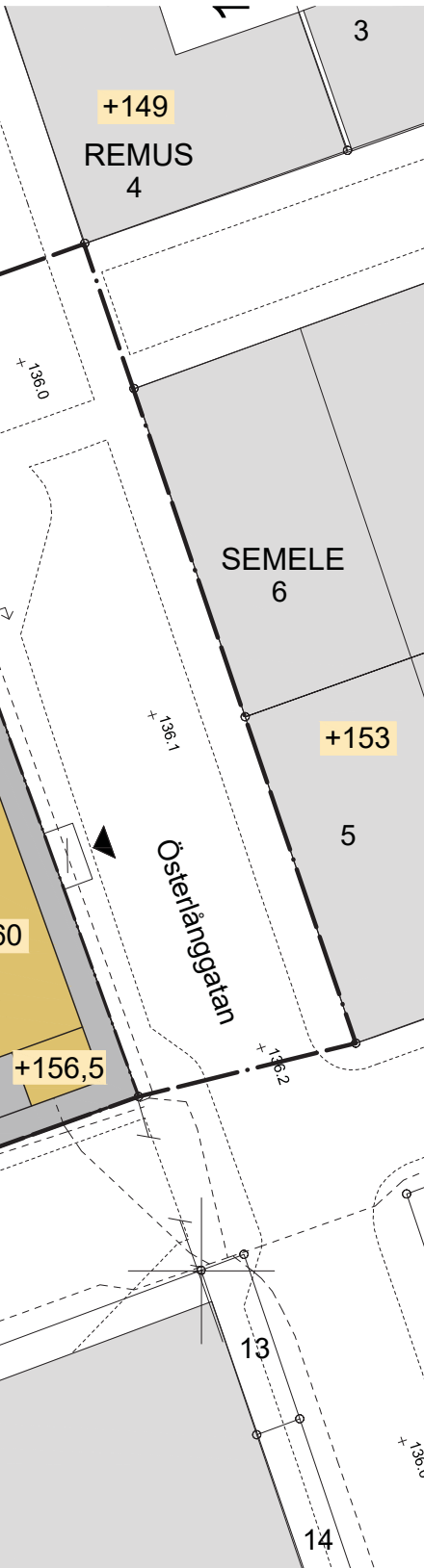
Grundkarta inom planområdet  
Upprättad 2017-10-17

Fastighetsredovisning  
Upprättad 2017-10-06



# TECKENFÖRKLARING

- Förslagen byggnad
- Befintliga byggnader
- +156 Nockhöjd av befintlig byggnad/ uppskattad byggnadshöjd av planerad bebyggelse
- Entré till byggnad/garage



Schematisk sektion/elevation A genom befintlig bebyggelse och planerad påbyggnad. Princip för 3D fastighetsbildning. Skala 1:400 A1

## Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutgräns
- 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Rutnätspunkt
- Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe



Detaljplan för Centrum

Granskningshandling

Saturnus 14 m.fl.

Beslutsdatum Inst

Samråd 2017-05-19 DEL

Granskning 2017-10-26 SBN

Borås Stad, Västra Götalands län

Upprättad 2017-10-24

Michaela Kleman Plan- och bygglovchef

Saeed Ebrahimabadi Planarkitekt

Skala 1:250 A1, 1:500 A3

0 5 10 15 20 25 m

BN 2015-802

## Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

## El, tele och fiber

Inom fastigheten finns en transformatorstation. Flytt, uppgradering och utformning av transformatorstation bestäms i samråd med Borås Elnät AB i avtal med fastighetsägaren. Ledningar för tele och bredband finns utbyggda fram till området.

## Avfall

För att få en bra arbetsmiljö, säkerhet och tillgänglighet vid avfallshämtning ska anvisningarna i Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen samt Boverkets vägledningshandbok Avfallshantering - tillgänglig, säker och estetisk följas.

# 5. Mark

## Natur och vegetation

Inom planområdet finns ingen natur. Planförslaget påverkar inte natur- och grönområdena i denna stadsdel negativt.

## Lek och rekreation

Området ligger nära stadsparken som utgör Borås äldsta kulturpark och började anläggas år 1897. Den hör tillsammans med Viskan till Borås mest värdefulla rekreationsområden. Annelundsparken ligger också nära planområdet med lekplats och motionsspår.

## Fornlämningar och kulturminnen

Någon känd fornlämning finns inte i planområdet. Planområdet är en del av Borås stads rutnätstad där gator, kvarter och platsbildningar i stort sett har kvar sin ursprungliga struktur.

## Geoteknik och radon

Enligt översiktliga geologiska kartor består marken i området av isälvsediment. Planområdet är redan bebyggt. Därför bedömer kommunen att marken har bra bärighet och förutsättningar för att undvika sättningar.

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon.

# 6. Vatten

## Viskan

Viskan är en värdefull ryggrad i staden vilket stadsbyggnadsprogrammet från 2002, Staden vid Viskan, tar fasta på. Bostäder ska byggas i attraktiva lägen vid Viskan. Stråken

utmed Viskan behöver platser och torg som inbjuder till möten mellan människor. Promenaden längs Viskan är idag både gång- och cykelväg.

Borås Stad har planer på att göra om Södra Torget för att öka säkerheten för dem som åker buss men också för att göra Viskans strand mer tillgänglig för gående.

## Strandskydd

Strandskyddet som återinträder vid planläggning upphävs med hänvisning till att området redan är ianspråktaget och bebyggt. Viktigt är att den kommande planeringen säkrar att platsen utmed Viskan görs till allmän plats så att människors tillgänglighet och fria passage utmed vattnet säkerställs.

## Översvänningsrisk

Planområdet påverkas inte av översvänningsrisker enligt detaljerad översvänningskartering för Borås Stad, upprättad 2010. Konsekvenser av en eventuell översvämning skulle drabba källarvåningen, vilken används för parkering.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvalitet. Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa av åtgärderna är direkt riktade till kommunerna. Det finns miljökvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljökvalitetsnormer för buller och luft.

Viskan har mellan Öresjö till Jössabron klassificeringen otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Det största skälet till klassningen otillfredsställande ekologisk status är de två dämmena vid Älgården och Druveforsfallet. Denna del av Viskan har fått en tidsfrist för att uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status. Planen innebär inga förändringar av förhållanden i Viskan som försämrar möjligheten att uppnå god ekologisk status eller att bibehålla god kemisk ytvatten status.

## Grundvattnets kvalitet

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. De områden som klassificeras är avgränsade bland annat efter den mängd vatten som tas ut för dricksvattenförsörjning idag eller för framtida vattenförsörjning. De begrepp som används för att beskriva grundvatten är god kvantitativ status och god kemisk status.

Grundvattnet på platsen påverkas inte negativt på grund av föreslagen planåtgärd.

## 7. Sociala perspektiv

Förtätning av stadens centrum med fler bostäder går i linje med målsättningar av Borås Vision 2025. Det finns ett stort behov av bostäder och förskolor i stadens centrum. Bygandet av bostäder och förskola inom fastigheten Saturnus löser den brist som finns och bidrar till att skapa funktionsblandning i denna del av centrum. En omvandling av fastigheten innebär att närområdet befolkas med människor under stora delar av dygnet, vilket kan öka känslan av trygghet i området.

### Barnperspektivet

Lekmöjligheter för mindre barn finns i både Annelundsparken och Stadsparken. För ungdomar finns stadens centrum som erbjuder närhet till skolor, kollektivtrafik, bibliotek samt fritidsanläggningar såsom till exempel bad- och idrottsplatser. Närheten till ett stort utbud av kollektivtrafik bidrar till att skapa rörelsefrihet för unga. Det finns också möjlighet att ta sig till intressanta målpunkter genom att gå eller cykla.

### Trygghet

Att bygga bostäder och förskola i detta område bidrar till att öka människors närvaro på kringliggande gator samt till en högre grad av överblick på dessa gator under en större del av

dygnets timmar.

## 8. Störningar på platsen

### Risk

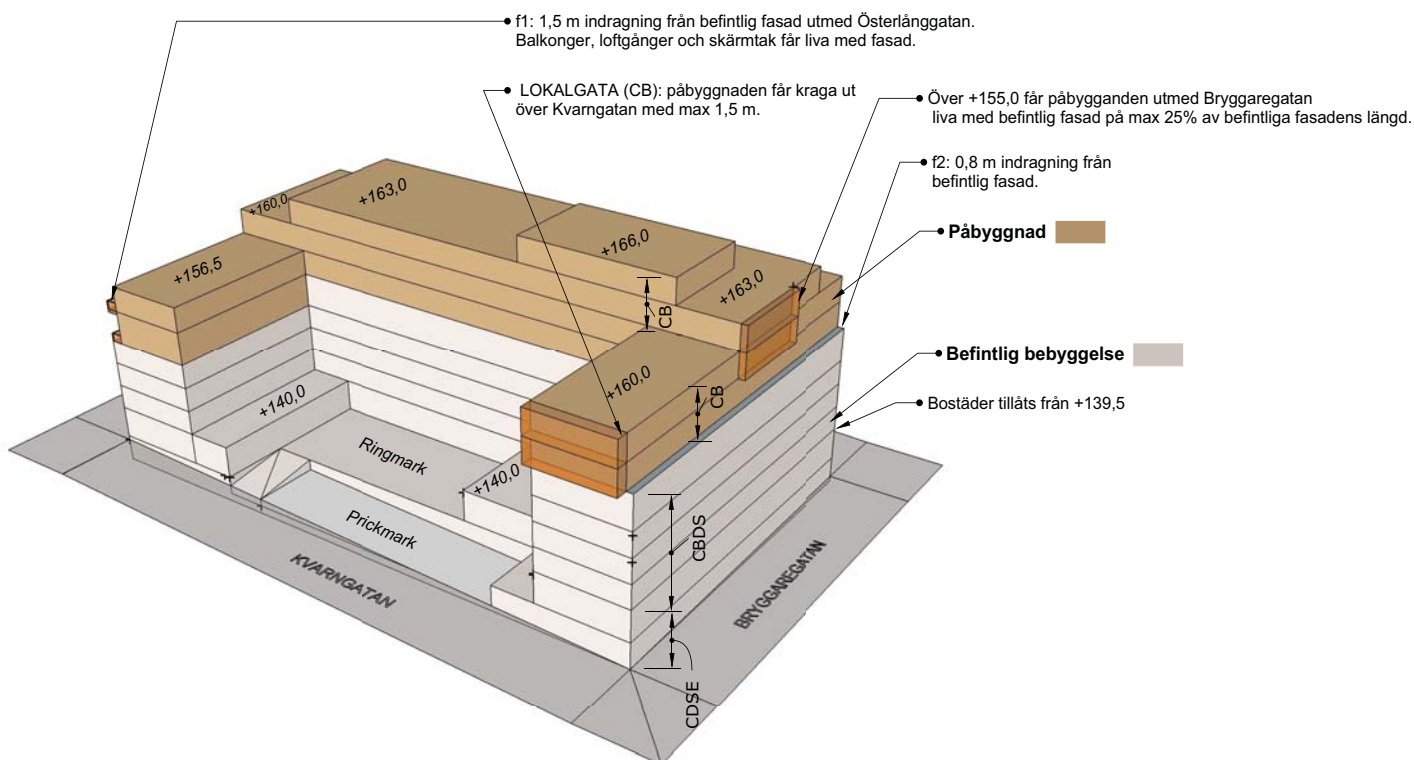
Planområdet har långt till riskkällor såsom väg, järnväg eller andra farliga verksamheter. Området ligger mer än 200 meter från farligt gods-led. Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

### Buller och vibrationer

Intill planområdet finns trafikerade vägar och en bullerutredning har tagits fram. Bullerutredningen har genomförts Struktör Akustik AB (2016-01-26) och har uppdaterats (2017-10-05) utifrån uppdaterade trafikmängder (Sweco-2017-08-16). Utredningen inkluderar trafikbuller och externa bullerkällor såsom fläktar och utblås på intilliggande fastigheters fasad och tak.

Med nuvarande designförslag uppgår dygnsekvivalent ljudnivå från trafikbuller till som högst 62 dBA vid fasaden som vetter mot Bryggaregatan på våning 7, 8 och 9. Maximal ljudnivå nattetid uppgår till som högst 76 dBA på plan 6 vid fasad mot Kvarngatan.

Enlig bullerutredningen klarar samtliga lägenheter krav för trafikbuller. Det innebär att lägenheterna antingen klarar gällande riktvärde för buller eller hälften av bostadsrummen vetter mot en bullerdämpad sida.



3D-illustration av användningar och utformningsbestämmelser inom planområdet.

När det gäller externt verksamhetsbuller uppgår ljudnivå till som högst 56 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid respektive 55 dBA kvälls- och nattetid vid fasaden mot Källegatan. Det innebär att den berörda lägenhetens planlösning behöver anpassas så att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vetter mot en bullerdämpad sida så att planförslaget klarar riktvärden för zon B enligt Boverkets vägledning för verksamhetsbuller.

## Luftkvalitet

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har Regeringen utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns normer för en rad ämnen till exempel kväveoxider, svaveldioxid, bensen, kolmonoxid, ozon med flera. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

Gaturummen runt kvarteret Saturnus är trafikerade. I detta samband har en spridningsberäkning gjorts med fokus på spridning partiklar (PM10) och kväveoxider (Luft i Väst-201010). Resultat från beräkningen visar att:

- » PM10-halten kommer att vara densamma eller något mindre än idag vilket innebär att man kommer att ligga under MKN 40 mikrogram/m<sup>3</sup> men kanske inte klarar miljömålets precisering 15 mikrogram/m<sup>3</sup>.
- » Kvävedioxidhalten kommer att minska med ungefär hälften jämför med idag vilket innebär att man kommer att klara MKN 40 mikrogram/m<sup>3</sup> och även miljömålet 20 mikrogram/m<sup>3</sup>

Bedömningen är att gällande miljö kvalitetsnormer avseende luftföroreningar inte överskrids på platsen.

## 9. Planbestämmelser

### Allmänna platser

Bestämmelsen LOKALGATA visar att gatorna ska ha kvar sin användning som kommunala gator. Den delen inom planområdet som har beteckningen LOKALGATA med (CB) tillåter byggnation av centrum och bostäder i form av utkravning över allmän platsmark som max 1,5 meter från befintlig fasad.

### Kvartersmark

Kvartersmark har fått användningen CBDSE som motsvarar ändamål centrum, bostäder, vård, skola och tekniska anläggningar.

Med ändamål centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor och samlingslokaler.

Användning bostäder tillåts från nivå + 139,5. Parkering för bostäder får finnas inbyggd upptill nivå +136,0.

Användning vård tillåts till nivå +152,0. Där ingår vårdcentral, barnvård, ungdomsvård samt vård av lättare karaktär som t. ex. tandläkare, kiropraktor, fotvård eller liknande.

I användning skola ingår alla slag av förskolor, skolor, gymnasieskolor och forskningslokaler. Skola tillåts till nivå +152,0.

I användning tekniska anläggningar ingår anläggningar för distribution eller omvandling av elektricitet.

### Prickmark

Kvartersmark markerad med prickar innebär att byggnader ej får uppföras inom denna mark.

### Ringmark

Ringmark innebär att marken får byggas under med ett körbart bjällklag.

### Utformning

Bebyggelsens utformning regleras genom bestämmelser för totalhöjd och utformningsbestämmelser. Bebyggelsens totalhöjd varierar mellan olika delar av planområdet. Utmed Österlånggatan där gaturummet är smalare i jämförelse med västra sidan av planområdet tillåts en lägre totalhöjd på +156,5 från grundkartan nollplan. I mittersta delen av bebyggelsen tillåts en högre totalhöjd medan bebyggelsen får en lägre totalhöjd utmed Fabriksgatan. Variationer i totalhöjd har gjorts i förhållande till gaturummets storlek. Variationer i totalhöjd skapar en asymmetrisk volym som in sin tur bidrar till att bebyggelsen upplevs som mindre dominerande i stadsrummet.

Påbyggnaden ska uppföras med indragning från befintlig fasad mot Österlånggatan och Bryggaregatan. Utmed Österlånggatan ska påbyggnaden byggas 1,5 meter indragen från befintlig fasad, medan balkonger, skärmtak och loftgångar kan byggas i liv med befintlig fasad (bestämmelsen f<sub>1</sub> på plankartan). Väster om planområdet mot Bryggaregatan och Anna Lindhs park är gaturummet något öppnare jämfört

med Österlånggatan och därför har en mindre indragning tillämpats. Utmed Bryggaregatan ska påbyggnaden vara 0,8 meter indragen från befintlig fasad (bestämmelsen  $f_2$  på plankartan).

I nordvästra delen av fastigheten utmed Kvarngatan får påbyggnaden kraga ut över Kvarngatan med som mest 1,5 meter.

## Utformning av allmänna platser

Föreskrivna höjder över grundkartans nollplan är satta på gatumarken för att reglera gatornas höjd. Detta för att säkerställa befintliga gatunivåer och lutningar samt angöring till kringliggande fastigheter.

## Störningsskydd

Eftersom området är utsatt av trafik- och verksamhetsbuller finns en planbestämmelse om störningsskydd som ställer krav på att bostäder som inte klarar gällande riktlinjer för omgivningsbuller ska ha minst hälften av bostadsrummen vända mot en skyddad fasadsida. Alla bostäder ska även ha tillgång till en uteplats som klarar 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Läs mer under rubriken ”Buller och vibrationer” på sida 19.

## 10. Övergripande beslut

### Vision 2025

Kommunfullmäktige tog beslut år 2012 om vision 2025 som beskriver hur Borås vill vara i framtiden. Visionen innehåller sju strategiska målområden. Det handlar bland annat om att Borås ska vara en plats där många människor möts, att alla ska ta ansvar för barn och unga, att företagen ska växa genom att samarbeta och att Borås centrum ska bli livligare med fler bostäder. Detaljplanen för Saturnus 14 bidrar till visionen genom att möjliggöra förtätning i stadskärnan med fler bostäder samt en förskola. Planen bidrar därmed särskilt till att nå målområdet ”livskraftig stadskärna”.

### Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad, ÖP06, anger samhällsbyggnadsmål och spelregler för hållbar utveckling. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens spelregler för hållbar utveckling, då bebyggelsen är lokaliserad i lägen som förstärker underlaget för kollektivtrafik och på så vis minskar behovet av transport som belastar miljön.

Den nya ÖP:n som är på samråd för tillfället förespråkar en tät, sammanhållen och blandad bebyggelse i kollektivnära lägen. Förtätning bidrar till en resurseffektiv markanvändning. Förutom förtätning krävs en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och mötesplatser för att skapa hållbara och attraktiva miljöer.

Planförslaget för Saturnus 14 som innebär en blandning av bostäder, arbetsplatser och offentlig verksamheter i ett kollektivnära läge är därför i enlighet med nuvarande och kommande ÖP:n.

## Miljömål

I miljömålen för Borås Stad 2013-2016 återfinns de nationella miljö kvalitetsmålen i fyra prioriterade områden, där målen inom området hållbar samhällsplanering framförallt syftar till att nå det nationella miljö kvalitetsmålet ”God bebyggd miljö”, men även miljömålet ”Begränsad klimatpåverkan”.

Följande mål är relevant för detaljplan: ”Borås stad planerar för ett hållbart samhälle och arbetar för att invånarna ska ha en hälsosam livsmiljö både i stad och på landsbygd. Nybyggnad sker i första hand genom förtätning i tätorter och nära kollektivtrafik. Grönområden och tysta miljöer värderas, liksom energieffektiva lösningar och medvetna materialval”.

## 11. Konsekvenser

### Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs.

## 12. Administrativa frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen har vunnit laga kraft.

### Fastighetsplan

Den delen av fastighetsplan 1583K-BN456/1972 från 1972 som ligger inom planområdet upphör att gälla till följd att detaljplanen vinner laga kraft.

### Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Utökad förfarande är inte aktuellt för att detaljplanen:

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

### Planavgift

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut.

## Planunderlag

Utredningar avseende geoteknik, radon, risker, buller, utgör planunderlag. Följande Utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » Bullerutredning (Struktur Akustik, 2017-10-05)
- » Trafikutredning (Sweco, 2017-08-16)
- » Luftutredning (Luft i väst, 2017-10-10)

## Medverkande tjänstepersoner

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

Plan- och bygglovavdelningen

Michaela Kleman  
plan- och bygglovchef

Saeed Ebrahimabadi  
planarkitekt



# Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Centrum, Saturnus 14 m.fl., Borås Stad, upprättad den 24 oktober 2017.

## 1. Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad av bostäder i två till tre plan ovan befintlig byggnad samt att ändra till användningen centrum, skola och vårdändamål för befintlig byggnad. Detaljplanen är upprättad på initiativ av Järngrinden Projektutveckling AB som är exploatör och nedan kallad exploatören.

## 2. Organisatoriska frågor

Det planlagda området omfattar delar av följande stadsplaner: P117 från 1938, P123 från 1938, P397 från 1973 samt P753 från 1984. Gemensamt för alla planerna är att de nu gäller som detaljplaner där genomförandetiden har gått ut. De delar av dessa planer som omfattas av detaljplaneområdet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplaneområdet omfattas även av en tomtindelning, 1583K-BN456/1972 från 1972, som nu gäller som fastighetsplan, vilken upphävs till följd av att detaljplanen vinner laga kraft.

### Tidplaner

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande och följande tidplan gäller:

- |              |                  |
|--------------|------------------|
| » Samråd     | 2 kvartalet 2017 |
| » Granskning | 4 kvartalet 2017 |
| » Antagande  | 1 kvartalet 2018 |
| » Laga kraft | 1 kvartalet 2018 |

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

Byggnationen beräknas kunna påbörjas under 2018.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum som planen vinner laga kraft. Begreppet ”genomförandetid” innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för allmän platsmark. Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

### Avtal

Kvartersmarken för det 3D-utrymme som urholkar Innerstaden 1:1 (LOKALGATA (CB)) för centrumanvändning och bostäder kan överlätas till exploatören. Eventuell överlåtelse regleras genom köpeavtal.

Vid bygglovsprövning ska fastighetsägare redovisa hur man avser att uppfylla kommunens krav på antal parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm. Kan inte platserna tillgodoses inom den egna fastigheten eller på annan närliggande fastighet genom långsiktigt avtal kan parkeringsbehovet tillgodoses genom att fastighetsägaren tecknar ett parkeringsköpsavtal med kommunen. Behovet av antalet parkeringsplatser som behöver friköpas bedöms vid bygglovsprövningen

Borås Elnät AB bör träffa avtal med berörd fastighetsägare för rätten att behålla, uppgradera eller flytta befintliga transformatorstationer, se nedan under avsnitt 3.2.

Borås Energi och Miljö AB kan behöva träffa avtal i fall nuvarande VA-ledningar behöver dimensioneras upp, se nedan under avsnitt 4.1.

## 3. Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Tomtindelning, 1583K-BN456/1972 från 1972, som nu gäller som fastighetsplan, upphävs till följd av att detaljplanen vinner laga kraft.

## Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen möjliggör för fastighetsägarna inom planområdet att anpassa fastighetsindelningen till byggnadens olika funktioner och användning, exempelvis genom att bilda 3D-fastigheter. Planförslaget innebär även att ett 3D-utrymme som urholkar Innerstaden 1:1 (LOKALGATA (CB)) kan bildas. Tillkommande 3D-utrymme kan överföras från Innerstaden 1:1 till Saturnus 14 eller annan lämplig fastighet. Förutsättningen för dessa önskemål och åtgärder är att de uppfyller reglerna i FBL vilket prövas av fastighetsbildningsmyndigheten i en förrättning.

Nedan beskrivs även hur nuvarande upplåtelse och ledningsrätter kan komma att förändras:

När detaljplanen har genomförts kommer fastigheterna ha genomgått föreslagna förändringar:

### Saturnus 14:

- » Den befintliga byggrätten för handelsändamål (H) har ersatts av byggrätt för centrum (C), vård (D) och skola (S). Centrumanvändning tillåts i hela byggnaden. Vård- och skolanvändning tillåts upp till +152,0 m från grundkartans nollplan.
- » Ny byggrätt för bostäder (B) tillskapas, från +139,5 m från grundkartans norrplan.
- » 3D-utrymmet som urholkar fastigheten Innerstaden 1:1 kan tillföras Saturnus 14 eller annan lämplig fastighet.
- » Planen möjliggör att en transformatorstation (Tekniska anläggningar, E) kan inrymmas i markplan vilket kan få som konsekvens att nuvarande transformatorstationer kan flyttas och uppgraderas på bekostnad av exploatören. För att den möjligheten ska kunna utnyttjas bör exploatören träffa avtal med Borås Elnät AB. Avtalen kan lämpligen fullföljas genom att de säkerställs med servitut eller ledningsrätt.
- » Parkering för bostadsändamål får finnas inbyggd upp till nivå 136,0.

### Innerstaden 1:1:

- » 3D-utrymmet som urholkar fastigheten kan tillföras Saturnus 14 eller annan lämplig fastighet.
- » Fastigheten belastas av ledningsrätt, akt 1583K-97/2 som går runt hela kvarteret Saturnus. Kostnader för konsekvenserna om denna rätt påverkas ska tas av exploatören.

## 4. Tekniska frågor

### Infrastruktur

Anslutning av fastigheter till allmänna ledningar beskrivs i planbeskrivningen under rubriken ”4. Teknisk försörjning”. Eventuella anslutningsavgifter bekostas av exploatören. Noteras bör att VA-ledningarna kan komma att behöva dimensioneras upp, en kostnad som faller på exploatören. Om så är fallet måste avtal med Borås Energi och Miljö AB upprättas.

### Utredningar

Bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Resultatet av utredningen beskrivs i planbeskrivningen under rubriken ”8. Störningar på platsen”.

## 5. Ekonomiska frågor

Borås Stad har tecknat ett plankostnadsavtal med exploatören som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kan få inkomster om försäljning av det 3D-utrymme som urholkar fastigheten Innerstaden 1:1 blir aktuellt.

### Ekonomiska konsekvenser för ägaren av Saturnus 14

#### Kostnader

- » Kostnader för upprättandet av detaljplanen.
- » Kostnader för byggnation.
- » Anslutningsavgifter (VA, el tele mm).
- » Kostnader till följd av de överenskommelser som man behöver träffa med Borås Elnät AB, Borås Energi & Miljö AB samt andra vars anläggningar eller rättigheter berörs av planerad byggnation.
- » Kostnader som följer av bygglovshanteringen.
- » Kostnader för eventuellt köp av 3D-utrymme kan uppstå.
- » Kostnader för fastighetsbildning.

### Positiva konsekvenser

Exploatören får genom en ändrad användning tillgodogöra sig den värdestegring som uppstår inom planområdet och kan få intäkter vid eventuell överlåtelse av 3D-utrymme.

## **Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Ledningsägare kan antas få kostnader för att säkerställa nya och befintliga ledningar och anläggningar inom kvartersmark med ledningsrätt alternativt servitut.

Kostnader för flytt av ledningar, investeringar i nya anslutningspunkter samt anläggningar som transformatorstationer, tryckstegring etc. kan aktualiseras i samband med exploatering. Ledningsägarnas möjlighet att täcka sina kostnader avgörs dels genom förhandlingar med fastighetsägaren samt genom anslutningsavgifter.

## **Ledningsåtgärder**

Utbyggnad av anläggningar för vatten, avlopp, spillvatten, el, tele, värme m.m. bekostas av respektive ledningsägare som har att finansiera utbyggnaden genom anslutningsavgifter och/eller genom avtal.

Stadsledningskansliet , Mark och exploatering

Anders Graad

Mark- och exploateringsingenjör

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för Centrum, Saturnus 14 m.fl. Borås Stad, upprättad 24 oktober 2017.

Samråd enligt PBL 5:11 avseende planförslag upprättat 19 maj 2017 har ägt rum under tiden 26 maj 2017 – 2 juni 2017 och har annonserats i Borås Tidning 28 maj 2017. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida.

14 remissinstanser och 1 sakägare har skickat in yttranden under samrådstiden. Proton

Yttrandena har lett till att detaljplanen har reviderats på några punkter, vilket framgår av kommentarerna till respektive yttrande och sammanfattningen nedan. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är i allt väsentligt bibehållet.

## Ändringar i planförslaget

Granskningshandlingen för kvarteret Saturnus innebär efter revideringsförfarande följande ändringar jämfört med samrådshandlingen:

- » På plankartan har en justering av planområdesgränsen gjorts.
- » Planbestämmelser avseende total byggnadshöjd har ändrats på vissa delar av planen för att bemöta konstruktions behov.

## Beslutsförslag

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

- » att godkänna samrådsredogörelsen som sin egen samt
- » att skicka ut detaljplanen för Saturnus 14 m.fl. på granskning
- » att genomförandet av detaljplanen inte kan förmodas innebära en betydande miljöpåverkan.

## Handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2015-10-26 i beslut § 488 att uppmana Samhällsbyggnadsnämnden att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för kvarteret Saturnus.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-11-12 i beslut § 357:

- att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

- att meddela sökanden positivt planbesked samt att planavtal ska upprättas mellan parterna med ett förbehåll om att planarbetet kan påverkas av Trafikverkets lokaliseringstudering för Götalandsbanan.

Plan- och bygglovchefen beslutade 2017-05-19 § Pl 2017-000007 via delegation att sända planen på samråd. Samrådet pågick under tiden den 26 maj – den 2 juli 2017. Inkomna synpunkter finns sammanställda i denna samrådsredogörelse.

## 1. Yttrandena från remisspart

### S1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra.

### S2 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i sitt yttrande framfört att det är positivt med förtätning med bostäder i kollektivnära lägen. Länsstyrelsen har också yttrat sig om trafik- och verksamhetsbuller, trafikutredningen samt Götalandsbanan. Följande texter är utdrag från yttrandet:

Ljudnivå från både trafik och verksamhetsbuller överskrider gällande riktvärden. Detaljerade lösningar behöver redovisas för lägenheter, gemensamma uteplatser och lekplatser samt åtgärder vid källan avseende verksamhetsbuller. Detaljplanen ska säkerställa att en godtagbar ljudmiljö uppnås.

Planområdet ligger inom det område som studeras för ny sträckning av Götalandsbanan, röd och gul korridor. Förutsättningarna för den nya järnvägen mellan Göteborg och Borås har förändrats i och med regeringen direktiv för åtgärdsplaneringen 2018-2029. I direktivet pekas Ostlänken och Lund-Hässleholm ut som de första stegen i utbyggnaden av höghastighetssystemet. Det är ännu inte beslutat hur Trafikverket går vidare med lokaliseringstuderingen. Konsekvenser av planområdets lokalisering inom område för Götalandsbanans sträckning bör beskrivas i planhandlingarna.

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte behövs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## Kommentar

**Buller:** den uppdaterade bullerutredningen (Struktur, 2017-09-29) visar att samtliga lägenheter uppfyller riktvärdena för trafikbuller. Antingen genom att lägenheterna har en ekvivalent bullernivå mindre än 60/65 dBA vid alla fasader eller genom att hälften av bostadsrummen vetter mot en bulldämpad sida.

**Götalandsbanan:** det pågår en lokaliseringsstudie angående Götalandsbanans framtida sträckning. Kommunen bedömer att riksintresset för Götalandsbanan inte kommer att påverkas negativt av planens genomförande.

## S3 Trafikverket

Trafikverkets yttrande om planen innefattar synpunkter om bullerutredning, trafikutredning, Götalandsbanan samt cykelparkering. Följande utdrag från yttrandet redovisar synpunkterna.

**Buller:** Trafikverket ser positivt på att en bullerutredning gjorts inför samrådsskedet. Enligt Trafikverkets bedömning är 32 500 ÅDT på väg 40 år 2030 lågt räknat. Detta eftersom kommunen har för avsikt att öka med 30 000 fler invånare till år 2035.

Eftersom både ekvivalent och max ljudnivå överskrider riktvärden på 55 dBA respektive 70 dBA anser trafikverket att bullerutredningen bör revideras med korrekt indata. Observera att inför granskning bör bullerutredningen följa då gällande bullerförordning.

Trafikverket förutsätter att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Trafikverket ser positivt på att kraven finns med i plankartan.

**Cykelparkering:** i planbeskrivningen s. 10 står det att det kommer anordnas ca 108 cykelparkeringar inom planområdet. Trafikverket ser gärna att kommunen säkerställer cykelparkering i plankartan.

**Götalandsbanan:** planområdet ligger inom röd och gul korridor. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen att röd och gul korridor förespråkades i Borås Stads remissyttrande gällande Lokaliseringsutredningen.

Förutsättningarna för den nya järnvägen mellan Göteborg och Borås har förändrats i och med regeringen direktiv för

åtgärdsplaneringen 2018-2029. I direktivet pekas Ostlänken och Lund-Hässleholm ut som de första stegen i utbyggnaden av höghastighetssystemet. Hur Trafikverket går vidare med lokaliseringsutredningen är ännu inte beslutat, det vet vi först när regeringen beslutar om ny nationell plan 2018-2029.

## Kommentar

**Bullerutredning:** bullerutredningen har uppdaterats utifrån en ny trafikutredning (Sweco, 2017-08-16). Den uppdaterade bullerutredningen är baserad på prognos år 2040 som redovisar ett ÅDT värde på ca 49000 för riksväg 40. Andra kringliggande gatorna som är avgörande för bullerförhållanden har också räknats in i bullerutredningen utifrån den nya trafikeutredningen.

**Cykelparkering:** cykelparkering kommer att regleras under bygglovskedet.

**Götalandsbanan:** det pågår en lokaliseringsstudie angående Götalandsbanans framtida sträckning. Kommunen bedömer att riksintresset för Götalandsbanan inte kommer att påverkas negativt av planens genomförande.

## S4 Tekniska nämnden

Tekniska nämnden har inget att erinra.

## S5 Miljö- och konsumentnämnden

Miljöförvaltningen ser positivt på att förtäta stadskärnan och är därmed också positiv till en påbyggnad av fastigheten Saturnus 14. Det som kan komma att försvåra för bostäder och förskola/skola är bullernivåerna och luftkvaliteten. Miljöförvaltningen tycker att resonemanget kring förskola och dess uteplatser i kringliggande parker är ett bra sätt att anta utmaningarna som en förtätad stad medför. Miljöförvaltningen stöder också resonemanget kring det hållbara resandet och att det behövs åtgärder för att påverka de boende i området.

## Kommentar

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet. Enligt utredningen kommer samtliga lägenheter att uppfylla riktvärdena för trafikbuller, antingen genom att de har 60/65 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader eller genom att minst hälften av bostadsrummen vetter mot en bulldämpad sida med högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Mer om omgivningsbuller finns på sida 18.

Spridningsberäkningar har gjorts för luftkvalitet baserat på de framtida trafikprognoserna för 2040 och fordonsflottans förmodade utveckling. De visar att PM10-halten kommer att vara densamma eller något mindre än idag vilket innebär att man kommer att ligga under MKN 40 mikrogram/m<sup>3</sup> men kanske inte klarar miljömålets precisering 15 mikrogram/

m<sup>3</sup>. Kvävedioxidhalten kommer att minska med ungefär hälften jämfört med idag vilket innebär att man kommer att klara MKN 40 mikrogram/m<sup>3</sup> och även miljömålet 20 mikrogram/m<sup>3</sup>. Se sida 20.

## S6 Borås Energi och Miljö

Borås Energi och Miljö har inget att erinra.

## S7 Borås Elnät

Borås Elnät har inget att erinra.

## S8 Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har lämnat synpunkter nedan:

Planbeskrivningens Genomförandebeskrivning, Fastighetsrättsliga frågor, Fastighetskonsekvenser, kan ge sken av att frågan om 3D-fastighetsbildning avgörs i och med antagandet av detaljplanen och att möjligheten till avstyckning av 3D-fastigheter uteslutande styrs av att styckningsdelarna har olika funktioner.

På motsvarande vis kan det följande stycket tolkas som om 3D-utrymmen kan bildas utan beaktande av bestämmelserna i 3:1 a FBL.

### Kommentar

Genomförandebeskrivningen har redigerats och tydliggjorts.

## S9 Förskolenämnden

Förskolenämnden ställer sig positiv till detaljplan för del av Centrum, Saturnus 14 m.fl. Borås Stad och har inget att erinra.

Antalet förskoleplatser i Centrum är idag lågt och förskolenämnden ser positivt på samtliga idéer som möjliggör fler förskolor i området.

## S10 Sociala omsorgsnämnden

Sociala omsorgsnämnden tillstyrker detaljplan och har inget att erinra.

## S11 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på detaljplanen, under förutsättning att utrymningsfrågan inte har påverkan på detaljplanen.

Räddningstjänsten kommer inte att kunna nå den översta lägenheten, vilket innebär att frågan behöver behandlas noggrant i byggskedet. Planhandläggarna rekommenderas att stämma av frågan om hur lägenheterna ska utrymmas med exploatören (dvs om några lägenheter ska utrymmas med räddningstjänstens höjdfordon) och, vid behov, anpassa planen efter detta.

## Kommentar

Frågan har diskuterats med exploatören under planarbetet. Utrymningsfrågan har ingen påverkan på detaljplan. Frågan ska studeras noggrant under bygglovsskedet.

## S12 Lokalförsörjningsnämnden

Lokalförsörjningsnämnden ser positivt att det kommer att ställas höga krav på bygganden utifrån arkitektonisk karaktär. Nämnden har påpekat också att det redan finns idag en brist på förskoleplatser på de centrala delarna och denna plan kommer att spåda på behovet ytterligare.

## S13 Polismyndigheten

Polismyndigheten har yttrat sig om detaljplanen och påpekar vikten av att ha ett brottsförebyggande perspektiv och att genomförandet kommer innebära förändrad trafik i kringliggande gator och parkeringsplatser.

### Kommentar

Denna del av centrum innehåller mest arbetsplatser och verksamhetslokaler. Byggnad av nya bostäder på denna del av centrum kommer att leda till ett ökat gång- och cykelflöde på kringliggande gator vilket kan positivt påverka trygghetskänslan i offentliga miljöer i närheten av planområdet.

## S14 Västtrafik

Västtrafik ser positivt att detaljplanen möjliggör bebyggelseutveckling i nära avslutning till befintlig kollektivtrafik vilket stödjer hållbara resor. Utöver det har Västtrafik inga synpunkter på detaljplanen.

## 2. Yttranden från sakägare

### S15 Vesta 12

Ägaren till fastigheten Vesta 12 motsätter sig planförslaget. I motivering till det har ägaren hävdad att planförslaget strider mot krav i PBL och MB. Synpunkter från Vesta 12 handlar bl.a. om förslaget i detaljplanen att avsluta en upplåtelse gällande en del av Källegatan som ligger mellan fastigheten Saturnus 14 och Vesta 12, samt dagsljusförhållande för fastigheten Vesta 12.

För en del av Källegatan, mellan Bryggaregatan och Österlångatan finns idag ett tillståndsbevis för ianspråktagande av offentlig plats utfärdad av Polismyndigheten. Tillståndsbeviset grundar sig på behovet av varutransporter och parkering för fastigheten Vesta 12.

Ägaren till Vesta 12 har i sitt yttrande hänvisat till lagkrav enligt 2:1 PBL, 2:2 PBL, 2:9 PBL, 4:36 PBL samt 3:1 MB. I följande citeras delar från yttrande av Vesta 12:

Planförslaget omfattar utöver kvartersmarken även omgivande gator, bl.a. Källegatan. Förslaget har uppenbarligen upprättats helt utan hänsyn till eller kännedom om verksamheter i Kv. Vesta, som direkt berörs av förslaget. Planförslaget har således grundläggande stora brister.

Utöver två brandtrappor, som utgör entré till dels restaurang Jasmine respektive Migrationsverkets personal, finns mot Källegatan hela fastighetens bakre entré samt framför allt tre lastbryggor, som används mycket frekvent alla arbetsdagar samt söndagar. För att kunna backa intill lastbryggorna måste lastbilarna utnyttja hela gatans bredd.

Fastigheten Vesta är uppförd som ett lager utan innergård med utgångspunkt från de förutsättningar, som den nu fungerar med. Kvarterets och fastighetens mått är sådana, att den inte kan disponeras på annat sätt än öppna ytor för lager och lättare produktion i kombination med kontor. För verksamhetens existens är därför möjligheten till den pågående godshanteringen på Källegatan helt avgörande. Denna godshantering var alltså en förutsättning för bygglovet för kvarteret och är nu ett sådant bebyggelse- och fastighetsförhållande, som skall tillmätas skälig hänsyn.

Gatumarken disponeras genom ett avtal om upplåtande av allmän plats och inte ett arrende, som felaktigt anges i planförslaget. I förslaget anges, att denna upplåtelse kan komma att upphävas, men det framgår inte, vad man grundar detta på. Uppfattningen strider uppenbart mot bestämmelserna i 4:36 PBL och 2:1 PBL.

På grund av att byggnaden på Kv. Vesta har ett djup av 60 meter, är endast en mindre del av arealen utmed fasaderna, bl.a. längs Källegatan, dagsljusbelyst. Det är därför av vitalt intresse, att dagsljusbelysningen inte försämras så, att möjligheten att optimalt nyttja fastigheten beskärs.

Den föreslagna påbyggnaden med bostäder i upp till tre våningar riskerar att medföra en betydande minskning av dagsljusbelysningen till samtliga lokaler längs Källegatan, vilka saknar möjlighet till kompletterande dagsljus från annat håll. Det är därför viktigt, att dessa konsekvenser studeras närmare.

## Kommentar

Planområdets gräns har justerats. Med den justerade plangränsen omfattas Källegatan inte längre i planen. Därför berörs inte Polismyndighetens tillståndsbevis för ianspråktagande av offentlig plats i denna plan. Samhällsbyggnadsförvaltningen vill emellertid betona att Källegatan är planlagd som en allmän platsmark.

Planförslaget innehåller bestämmelse S som möjliggör förskola eller skola inom kvarteret Saturnus. Det finns en stor brist på förskoleplatser i centrala Borås. Det är därför möjligheten att skapa förskola inom planområdet har undersökts.

För att öka trafiksäkerheten i samband med angöringstrafik till förskola har tidigare förslaget om angöring från Källegatan ändrats. Angörningstrafik till förskola kommer att ske från Österlånggatan, alternativt Kvarngatan.

Brist på parkeringsplatser i centrala Borås: generellt sett har Borås centrum god tillgänglighet för bilister. Borås Stad parkeringsbolag har inom 400 meter från fastigheten cirka 660 p-platser tillgängliga för allmänheten. Borås Stad har också tagit fram detaljplaner för nya parkeringshus i centrum bl. a. för fastigheterna Vulkanus 6 & 7 vilket kommer att skapa ytterligare parkeringsplatser i centrum.

Dagsljus: en skugganalys har genomförts baserad på planförslaget för Saturnus. Analysen redovisat hur påbyggandens skugga ser ut på vårdagjämning (21 mars) och sommarsolståndet (21 juni). Resultatet visar sig att påbyggnadens inte påverkar solförhållanden av fastigheten Vesta 12 negativt. Eftersom Vesta 12 ligger sydöst om Saturnus blir byggnaden endast lite påverkad av skugga från påbyggnaden av Saturnus 14. Se kapital 2, solstudie.

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman  
Plan- och bygglovchef

Saeed Ebrahimabadi  
Planarkitekt

# Varför detaljplan?

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

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

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

## 1. När görs en detaljplan?

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

## 2. Innehållet i en detaljplan

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

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

## 3. Detaljplanens skeden

### Uppdrag

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

### Samråd

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

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

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

### Granskning

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



## Så kan du påverka detaljplanens innehåll



## Det här gör Samhällsbyggnadsförvaltningen

till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen kommer detaljplanen att ställas ut för granskning på nytt.

### Antagande

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

### Överklagande

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

### Laga kraft

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

## Ni kan påverka utvecklingen!

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

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

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

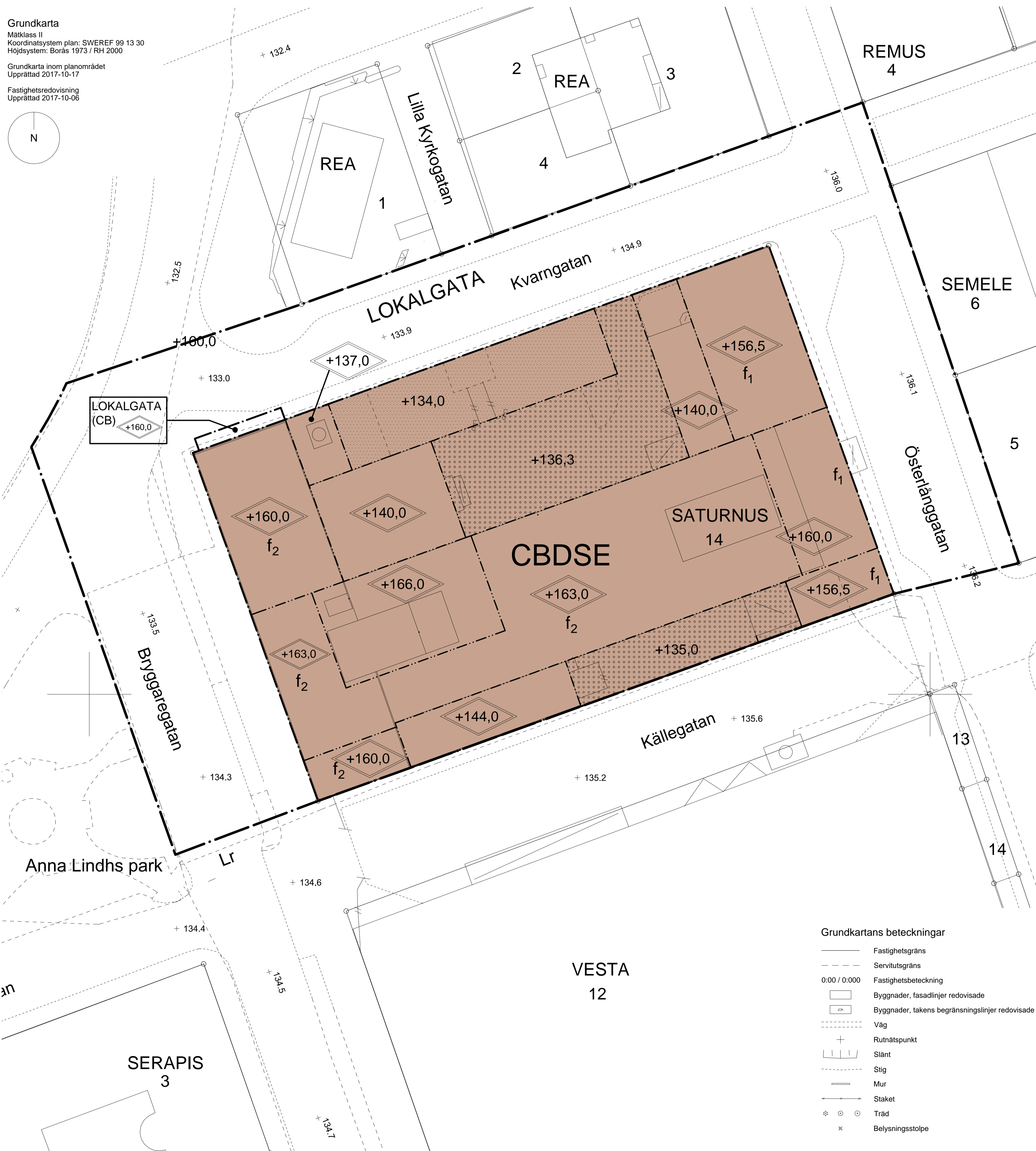
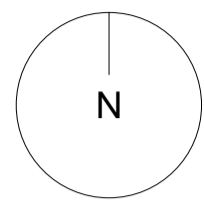


**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

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

# PLANKARTA

Grundkarta  
Måtklass II  
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30  
Höjdsystem: Borås 1973 / RH 2000  
Grundkarta inom planområdet  
Upprättad 2017-10-17  
Fastighetsredovisning  
Upprättad 2017-10-06



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- Lokalgata
- Lokalgatan från markplan till +152,0 från grundkartans nollplan. Centrum- och bostadsändamål tillåts från +152,0.

#### Kvartersmark

- CBDSE  
Centrumanvändning tillåts i hela byggrätten. Bostäder tillåts från +139,5 över grundkartans nollplan. Vårdanvändning och skolanvändning tillåts upp till +152,0 från grundkartans nollplan. Anläggningar för tekniskt ändamål får finnas i markplan. Parkering för bostadsändamål får finnas inbyggd upp till nivå +136,0.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER

### Begränsningar av markens bebyggande

- Byggnad får ej uppföras.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag. Mindre skärmtak och trapphus är tillåtna.

### Mark och vegetation

- +0,00 Föreskriven höjd över nollplanet

### Utformning

- Högsta totalhöjd i meter över grundkartans nollplan. Mindre tekniska byggnadsdelar, räcke eller trapphus för tillgång till takterrass får sticka upp ovanför totalhöjden.
- $f_1$  Utmed Österlånggatan ska påbyggnad vara indragen 1,5 m från befintlig fasad. Utöver påbyggnad får balkong, loftgång och skärmtak byggas i liv med befintlig fasad. Utmed Källegatan får balkonger kraga ut från befintlig fasad som mest 1,5 m.
- $f_2$  Utmed Bryggaregatan ska påbyggnad vara indragen 0,8 m från befintlig fasad. Över +155,0 (från grundkartans nollplan) får påbyggnaden utmed Bryggaregatan liva med befintlig fasad på max en fjärde del av befintliga fasadens längd. Utmed Källegatan får balkonger kraga ut från befintlig fasad som mest 1,5 m.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

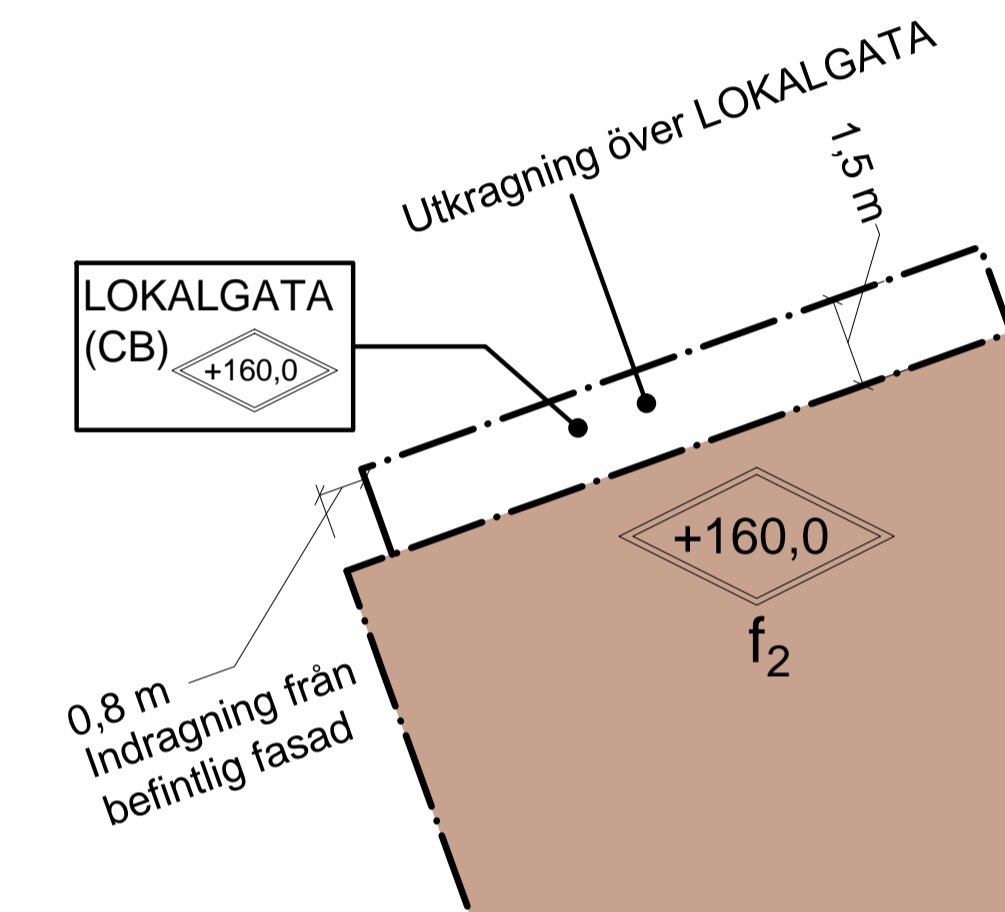
### Fastighetsplan

Den delen av fastighetsplan 1583K-BN456/1972 från 1972 som ligger inom planområdet upphör att gälla till följd av att detaljplanen vinner laga kraft.

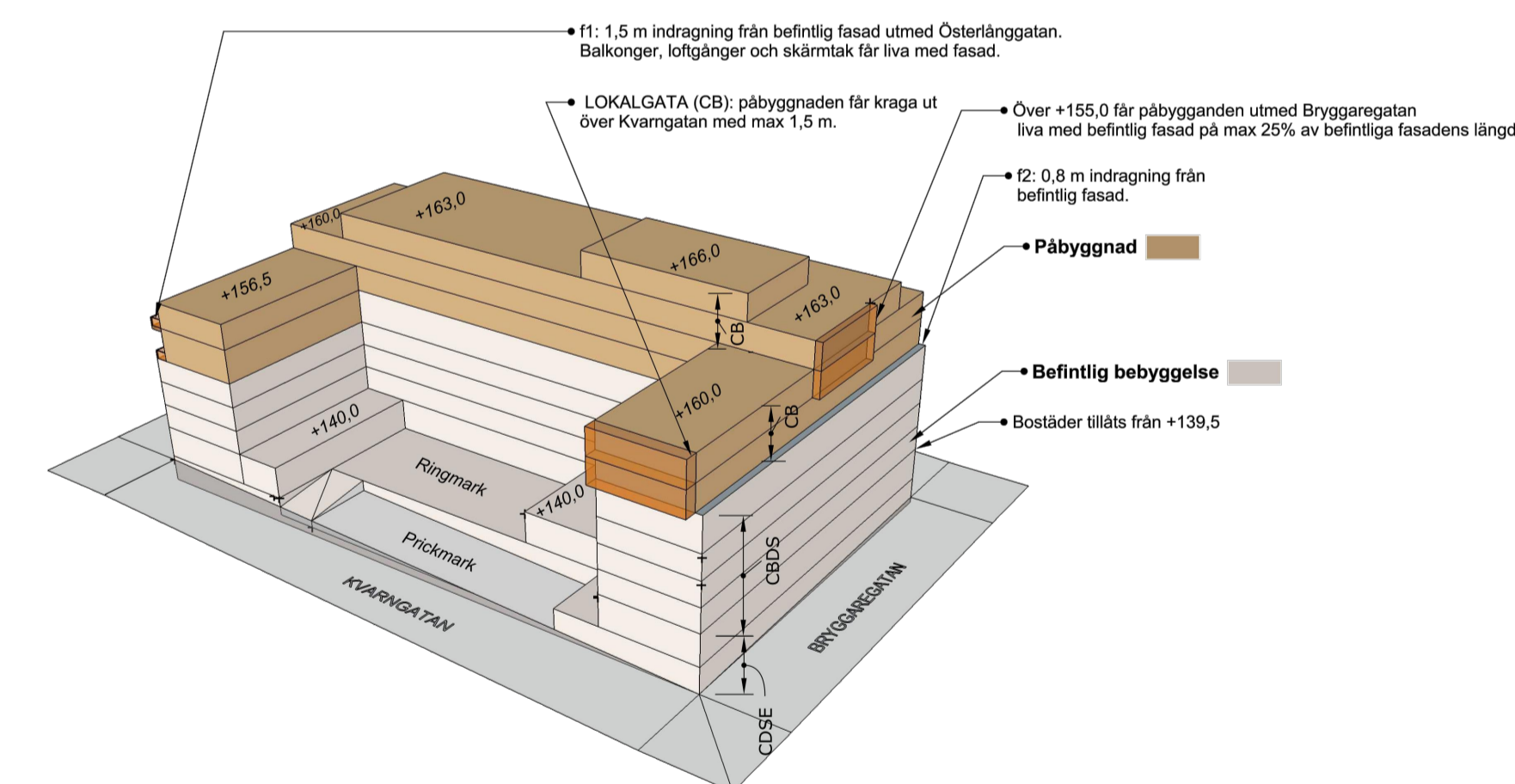
## INFORMATION

Planavgift debiteras ej vid bygglov.

Alla lägenheter klarar gällande riktlinjer för buller under förutsättning att lägenheterna planeras i enlighet med planens tillhörande bullerutredning (2017-10-05).



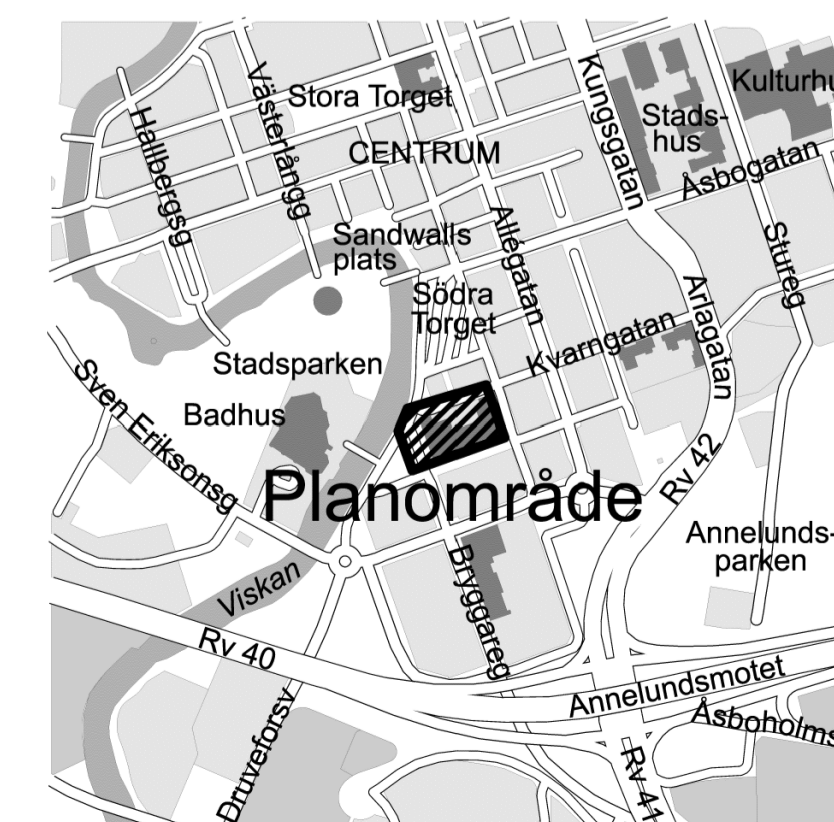
Förstoring av utkragning över Kvarngatan, princip för 3D-fastighetsbildning. Skala 1:125 A1, 1:250 A3



3D-illustration av användningar och utformningsbeslut inom planområdet

### Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Rutnätspunkt
- Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe



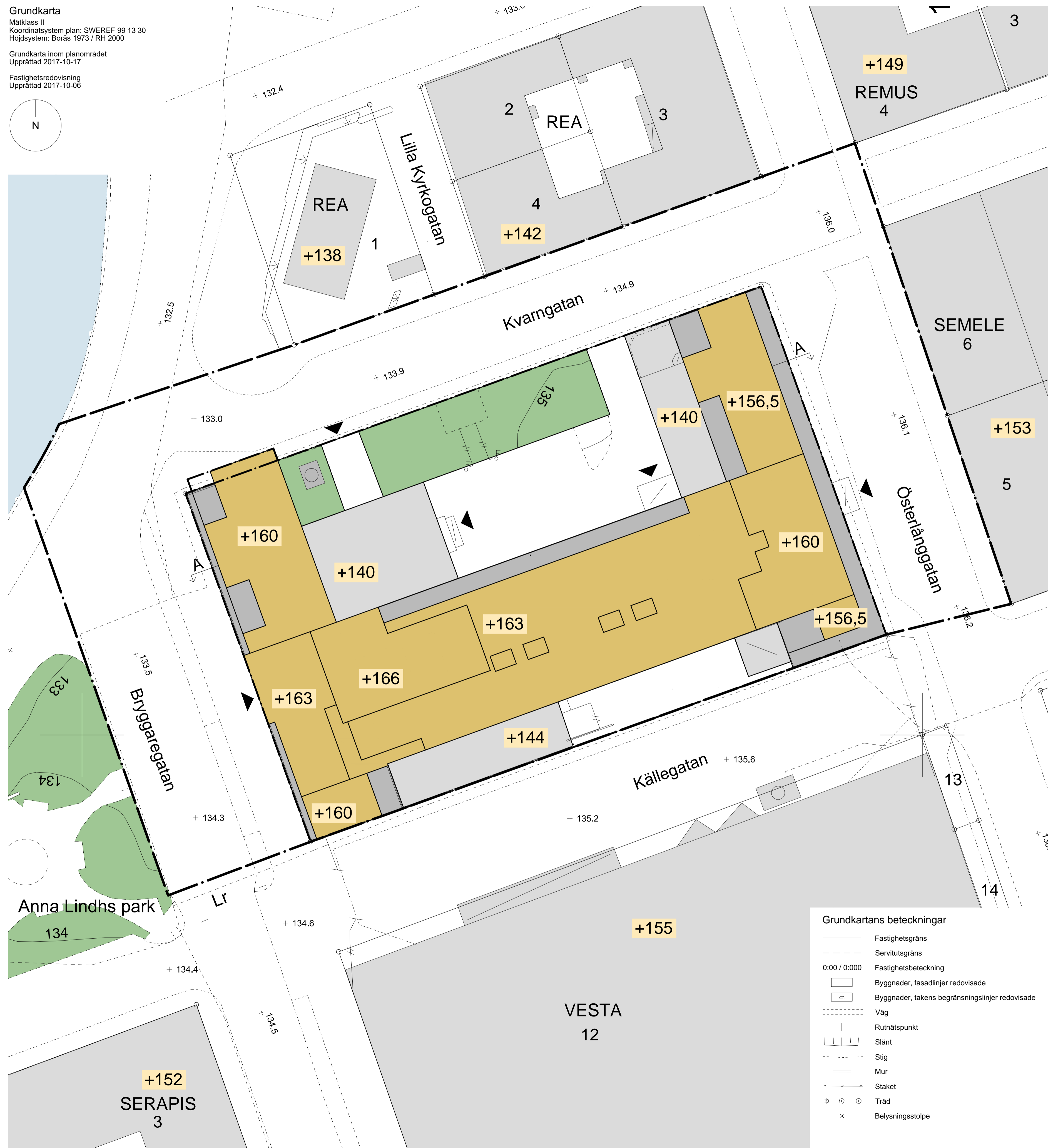
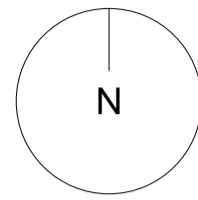
Detaljplan för Centrum	Granskningshandling
<b>Saturnus 14 m.fl.</b>	
Borås Stad, Västra Götalands län	Beslutsdatum 2017-05-19
Upprättad 2017-10-24	Inst DEL
Michaela Kleman Plan- och bygglovchef	Saeed Ebrahimabadi Planarkitekt
Skala 1:250 A1, 1:500 A3	2017-10-26 SBN
0 5 10 15 20 25 m	
BN 2015-802	

# ILLUSTRATIONSKARTA

Grundkarta  
Måtklass II  
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30  
Höjdsystem: Borås 1973 / RH 2000

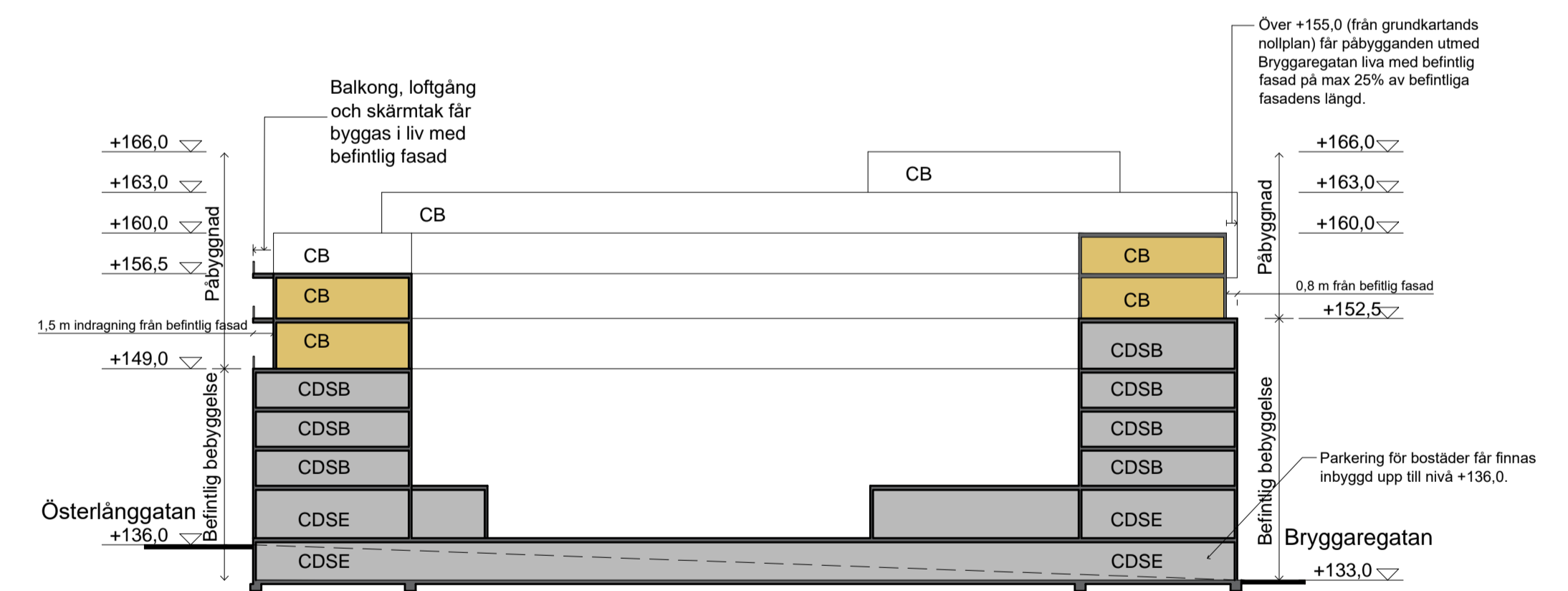
Grundkarta inom planområdet  
Upprättad 2017-10-17

Fastighetsredovisning  
Upprättad 2017-10-06



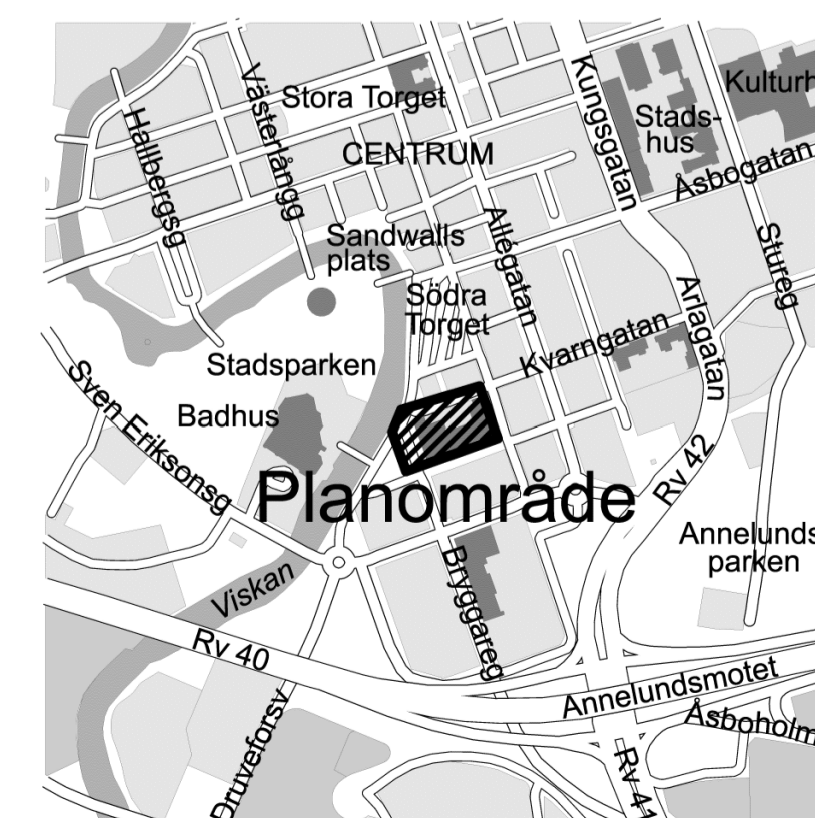
# TECKENFÖRKLARING

- Förslagen byggnad
- Befintliga byggnader
- +156 Nockhöjd av befintlig byggnad/ uppskattad byggnadshöjd av planerad bebyggelse
- Entré till byggnad/garage



Schematisk sektion/elevation A genom befintlig bebyggelse och planerad påbyggnad. Princip för 3D fastighetsbildning.  
Skala 1:400 A1

- Grundkartans beteckningar
- Fastighetsgräns
  - Servitutgräns
  - 0:00 / 0:000 Fastighetsbeteckning
  - Byggnader, fasadlinjer redovisade
  - Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
  - Väg
  - Rutnätspunkt
  - Slänt
  - Stig
  - Mur
  - Staket
  - Träd
  - Belysningsstolpe



Detaljplan för Centrum		Granskningshandling	
Saturnus 14 m.fl.		Beslutsdatum	Inst
Borås Stad, Västra Götalands län		2017-05-19	DEL
Upprättad 2017-10-24		Granskning	2017-10-26
Michaela Kleman Plan- och bygglovchef		Saeed Ebrahimabadi Planarkitekt	
Skala 1:250 A1, 1:500 A3		BN 2015-802	

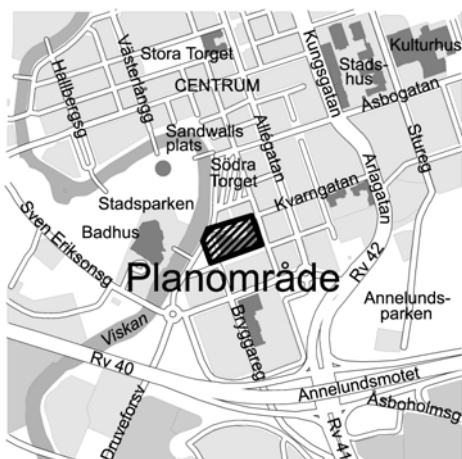
**Från:** Detaljplanering  
**Skickat:** den 2 november 2017 14:21  
**Till:** Borås Energi och Miljö AB; Borås Elnät AB; Fredrik Wallengren; Förskoleförvaltningen; Hans Abrahamsson; Individ- och familjeomsorgsförvaltningen; Jan Gustafsson; Johanna Larsson; Kartor; Lantmäteri; Linda Wilhelmsson; Magnus af Klint; Mark; Miljöförvaltningen; Mätning; Pernilla Bjerkesjö; Polismyndigheten; Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund; Sofia Wallin; Kommunstyrelsen Diarium; Kulturnämnden Diarium; Sociala omsorgsnämnden Diarium; Grundskoleförvaltningen - Diarium; Tekniska nämnden Diarium; Handikappföreningarnas samorganisation (info@hsoboras.se); Hyresgästföreningen; Lokalförslörjningsnämnden Diarium; Borås Parkerings AB; Trafikverket; Västtrafik; markus.furby@jarngrinden.se  
**Ämne:** Underrättelse om granskning för detaljplan för Centrum, Saturnus 14 m. fl. Borås Stad.

## Underrättelse om granskning för detaljplan för Centrum, Saturnus 14 m. fl. Borås Stad.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av bostäder i två till tre plan över befintlig byggnad inom fastigheten Saturnus 14 samt att ändra användningen till centrum, bostäder, skola och vård för befintlig byggnad. Påbyggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Detaljplanen följer inriktningen i visionen Borås 2025 med fler bostäder i stadens centrum.

En behovsbedömning har gjorts som visar att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte behövs.

Planen har varit på samråd under tiden 2017-05-26 – 2017-07-02. Inkomna synpunkter finns sammanställda i en samrådsredogörelse.



Planhandlingarna finns tillgängliga på vår hemsida: [www.boras.se/detaljplan](http://www.boras.se/detaljplan). Där finns även utredningar som utgör underlag för planen

Inbjudna att lämna synpunkter är sakägare, kommunala remissinstanser och andra som har ett väsentligt intresse i frågan. Fastighetsägare ombeds informera eventuella hyresgäster om innehållet i detta brev. Kontaktpersoner för samfälligheter ombeds informera övriga delägare om att det finns tillfälle att yttra sig. Den som inte yttrat sig skriftligt senast granskningskedet kan förlora rätten att överklaga.

**Granskningstiden pågår den 3 november – den 3 december.**

## Plats för besök

Detaljplanen finns anslagen i Stadshuset 6:e vån, Kungsgatan 55, Borås, måndag-torsdag kl.08.00-16.00 fredag kl. 08.00-15.00.

## Upplysningar lämnas av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Saeed Ebrahimabadi tfn. 033-35 8449, e-post [saeed.ebrahimabadi@boras.se](mailto:saeed.ebrahimabadi@boras.se)

[Agnes Sandstedt](mailto:agnes.sandstedt@boras.se), tfn. 033-35 85 09, [agnes.sandstedt@boras.se](mailto:agnes.sandstedt@boras.se)

Michaela Kleman, tfn. 033-358572, [michaela.kleman@boras.se](mailto:michaela.kleman@boras.se)

## Synpunkter till

Skicka dina synpunkter/remissvar **senast den 3 december** via e-post till [detaljplanering@boras.se](mailto:detaljplanering@boras.se). Ange planens diarienummer BN2015-802 samt din fastighetsbeteckning eller adress och ditt namn. Yttrandet önskas som digitalt textformat för att underlätta vår sammanställning av inkomna synpunkter.

Synpunkten ska även innehålla namn och adress. Det går även att skicka synpunkter med brev till Borås Stad, Samhällsbyggnadsnämnden, 501 80 Borås.

Borås den 2 november 2017

Samhällsbyggnadsnämnden

Vänliga hälsningar

Detaljplan

---

Borås Stad, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och bygglovavdelningen  
Stadshuset, Kungsgatan 55, 501 80 Borås  
Tel: 033-35 85 00, Webbplats: [boras.se/detaljplan](http://boras.se/detaljplan)  
Twitter: [@detaljplanboras](https://twitter.com/detaljplanboras)