



Plan- beskrivning

Detaljplan för Sandhult,
Sandhult 10: 1 med flera, Arnolds väg
Samråd BN 2019-1457



Sammanfattning

Området ligger utmed Sundhultsvägen, mitt emot Tå kyrkogård, cirka 700 meter söder om Sandhult. Planområdets storlek är cirka 29 000 kvadratmeter. Marken i området är i privat ägo.

Planens syfte är att säkerställa lämplig bebyggelsestruktur för befintliga och nya enbostadshus utifrån markens beskaffenhet och god boendemiljö samt säkerställa ut- och infart till bostadsområdet.

Planförslaget innebär att sju stycken enplansvillor med tillhörande komplementbyggnader och parkeringslösningar uppförs. Även befintlig villabebyggelse i planområdet planläggs.

Detaljplanen belyser planområdets områdes förutsättningar samt krav på god bebyggelse. Ny bebyggelse skall därför förhålla sig till ett antal befintliga kvaliteter som tomtstorlek, höjd på byggander osv.

Innehåll

Planbeskrivning	4	Detaljplan steg för steg	18
1. Inledning	4	1. Vad är en detaljplan?	18
2. Bebyggelse	4	2. När görs en detaljplan?	18
3. Gator och trafik	7	3. Var och hur görs en detaljplan?	18
4. Teknisk försörjning	7	4. Du kan påverka!	18
5. Mark	9	5. Detaljplanens innehåll	18
6. Vatten	11	6. Detaljplanens skeden	18
8. Störningar på platsen	12	7. Ordlista	20
9. Planbestämmelser	12		
10. Övergripande beslut	14		
11. Konsekvenser	14		
12. Planens genomförande	14		
13. Administrativa frågor	16		

Planbeskrivning

Detaljplan för Sandhult, Sandhult 10: 1 med flera, Arnolds väg, Borås Stad, upprättad den 5 oktober 2023.

1. Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att säkerställa lämplig bebyggelsestruktur för befintliga och nya enbostadshus utifrån markens beskaffenhet och god boendemiljö samt säkerställa ut- och infart till bostadsområdet.

Planområde

Planområdet ligger cirka 700 meter söder om Sandhult, utmed Sundhultsvägen, mitt emot Tå kyrkogård. Avstånd till Borås centrum är cirka 10 kilometer. Planområdets storlek är cirka 29 000 kvadratmeter varav cirka 15 000 kvadratmeter är bebyggd.

Området angränsas av Sundhultsvägen i nordöst, ett idrottsområde i syd samt skogsmark i norr och väst. Marken i området ägs av företag Tomtarvid i Borås Ab och åtta privata fastighetsägare.

Gällande planer

Detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Tå kyrkogård på andra sidan Sundhultsvägen är däremot planlagd (P792).

Vägplan

Sundhultsvägen (övrig länsväg 1762) gränsar till östra delen av planområdet. Vägen omfattas av vägplan (se bild sid 13).

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2020-01-20 i beslut §38 att uppmana samhällsbyggnadsnämnden pröva möjligheten att upprätta detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-17 i beslut § 287 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

Preliminär tidplan

Samråd	IV kvartalet 2023
Granskning	I kvartalet 2023
Antagande	II kvartalet 2024
Laga kraft	II kvartalet 2024

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

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Planområdet ligger på gränsen mellan odlingsmark, våtmark och skogsmark i ett mosaiklandskap som är en del av den skogs- och mellanbygd som löper genom Västergötland.

Planområdet ligger isolerat från övrig sammanhållen bebyggelse. Sandhult är närmsta samhället med skola samt övrig samhälls- och kommersiell service cirka 700 norr om planområdet.

Planområdet består till största del av avverkad skogsmark. I östra delen finns befintlig småhusbebyggelse. I söder finns mindre höjdparter. Nordväst om planområdet finns pumpstation för vatten- och avlopp samt ett bostadshus. Söder om planområdet finns ett idrottsområde. Öster om planområdet ligger Tå kyrkogård.

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär att upp till sju nya villatomter skapas i området. Marken kommer behöva höjas minst 0,5 meter vilket innebär att fastigheterna kommer ha en upp till tre slänter mot omgivningen.

Bebyggelsen kompletterar relativt nybyggd villabebyggelse. För att skapa samhörighet i planområdet utgår nya bebyggelsen från befintliga områdets karaktär vad gäller bland annat byggnadshöjder, takvinkel, placering av byggnader på fastigheten samt fastighetsstorlek.

Den befintliga bebyggelsen planläggs så att en enhetlig miljö samt likvärdiga förutsättningar för såväl kommande som befintlig bebyggelse skapas.

Den nya bebyggelsen skapar tillsammans med befintliga villor ett nytt mindre område med sammanhållen bebyggelse. Området upplevs från Sundholmsvägen och kyrkogården.

Historik och kulturmiljöer

Området ligger i ett före detta jordbruksområde. I bilder från år 1955 ses åkrar och lite bebyggelse. I den bebyggda delen har det från 1940-talet fram till år 2007 bedrivits en handelsträdgård där odling skett både i växthus och på friland. Det har funnits två byggnader; båda brann ner år 2010.



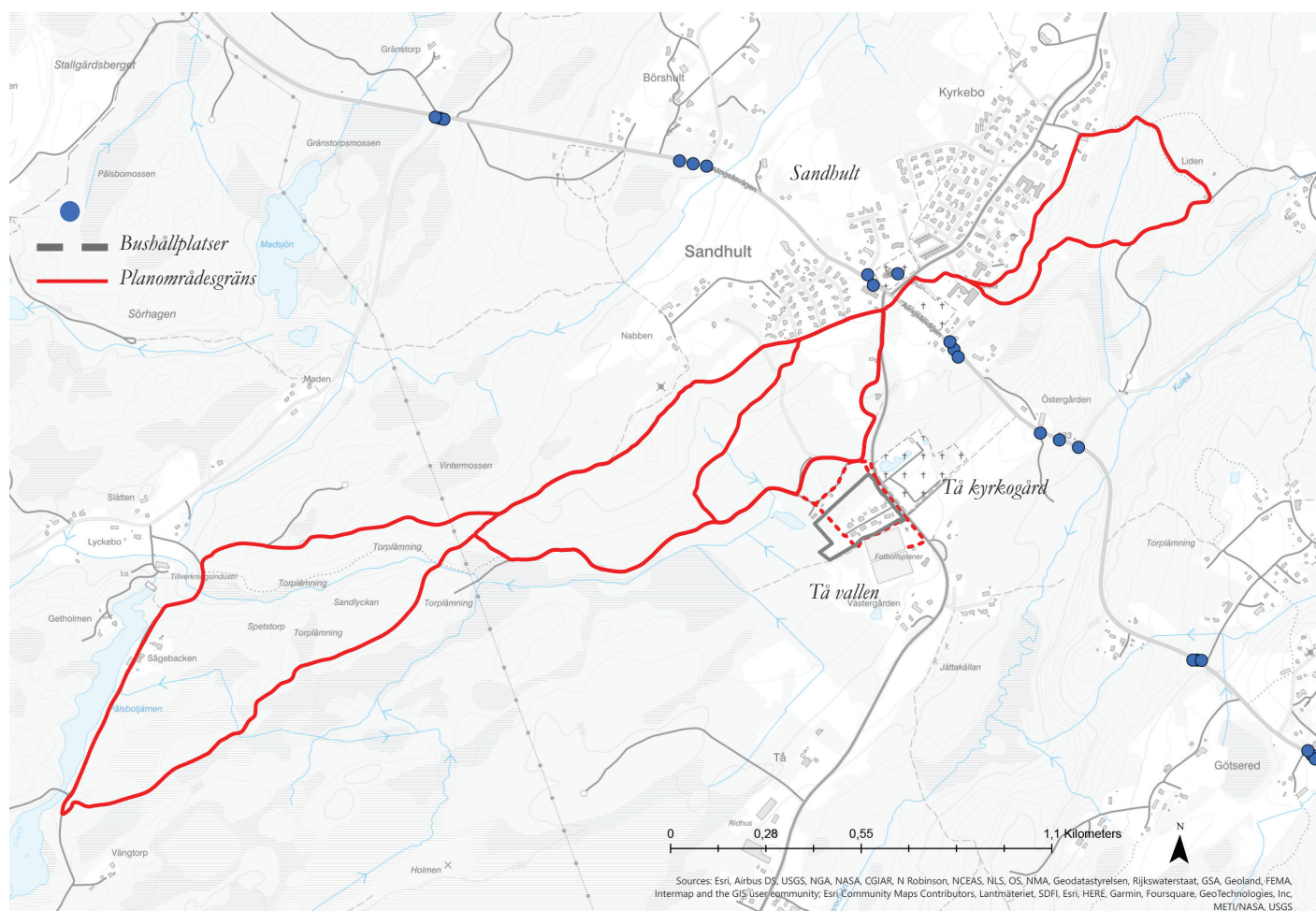
Befintliga bebbyggelsestrukturen.



Vy mot planområdet från befintliga pumpstationen norr om planområdet.



Illustrationskarta



Situationskarta som visar planområdet och dess omgivningar

Bostäder

I planområdet finns det åtta befintliga enplansvillor.

Planförslaget innebär att det tillkommer ytterligare sju villor.

Tillgänglighet

Planområdet lutar svagt åt nordväst. Områdets utformning kommer inte utgöra ett hinder för personer med funktionsvariationer.

3. Gator och trafik

Gatunät

Befintlig lokalgata i planområdet (Arnolds väg) är 5,0 meter bred återvändsgränd. I samband med planläggningen har dess bredd säkerställts.

Kommande lokalgata i planområdet kommer ansluta till Arnolds väg och vara 6,0 meter bred så att det uppfyller kommunens krav på vinterväghållning samt möjliggör för mötande mellan två fordon.

Sundhultsvägen (övrig länsväg 1762) gränsar till östra delen av planområdet. Trafikverket är väghållare. Väg 1762 är en sekundär länsväg som binder samman tätorten Sandhult med den betydligt större tätorten Sandared. Cirka 500 meter nordväst om planområdet ansluter den till primär länsväg 180. Vägen har en genomsnittlig bredd på cirka sju meter och skyltad hastighetsgräns är 70 km/h på berörd sträcka.

Väg 180 är en del av det funktionellt prioriterade vägnätet (FPV) eftersom den har funktioner för godstrafik, långväga personresor med bil, dagliga personresor med bil samt kollektivtrafik. Därtill finns en gång- och cykelväg, primärt i Alingsås och Borås tätorter men även i de mindre tätorterna längs sträckan.

Enligt gällande översiktsplan ska väg 180 ska få en ny sträckning cirka 300 meter väster om planområdet, se karta på sid 14. Föreslagen markanvändning bedöms inte förhindra genomförande av vägen.

Söder om planområdet finns en skogsbilväg som leder västerut mot befintliga skogsfastigheter.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik integreras i lokalgatan (Arnolds väg). För att skapa bra förbindelse till idrottsområdet i söder och motionsspåret i norr skapas en gångväg i nordsydlig riktning.

Längs väg 180 finns det gång- och cykelväg norrut mot Sandhult.

För att underlätta för fotgängare och cyklister att komma över Sundhultsvägen finns en passage som knyter ihop gång- och cykelvägen med promenadstråk som går genom begravningsplatsen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 700 meter söder från närmsta hållplats (Sandhult kyrka) med låg turtäthet. I dagsläget trafikeras Sandhult av linje 550 som går längs väg 180 mellan Borås och Alingsås.

Biltrafik och bilparkering

Exploateringen ligger i anslutning till statlig vägnät men bedöms inte påverka statliga vägnätet negativt. I samband med planläggning kommer befintlig in- och utfart planläggas.

Befintlig gata i området, Arnolds väg, kommer att förlängas och avslutas med vändplan. Vändplan utformas utifrån krav som återvinningsfordon ställer.

Angöring och utfarter

Planområdet angörs från Sundhultsvägen. Angörningen delas med skogsbilvägen och utgör även ett av två in- och utfarter till idrottsområdet.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De befintliga villorna är anslutna till kommunala VA-ledningar. I nuläget omfattas bebyggelsen inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Norr om planområdet ligger en kommunal pumpstation för vatten och avlopp.

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp och avses ingå i kommunalt verksamhetsområde. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs i detaljplanen (u₁).

Dagvatten

Sundhultsvägen som gränsar till planområdet i öster avvattnas med diken som är sammankopplade med diken i planområdet. En trumma finns strax norr om planområdet, i anslutning till och under vägen. Diket på västra sidan av Sundhultsvägen är sammankopplat med diket mitt i planområdet. Båge diken förenas i nordvästra delen av planområdet.

Dagvatten från vägar innehåller suspenderat material och tungmetaller och ska därför genomgå rening. I det här fallet sker rening och fördröjning i gräsbeklädda diken och slänter på vardera sida vägen.

En anlagd damm finns i anslutning till kyrkogården cirka 15 meter öster om planområdet och Sundhultvägen. Dammen är reglerad och bräddad med utlopp till ett dike som genom en trumma leds under vägen västerut mot norra delen av planområdet. Vid en förhöjd nederbördsintensitet, 10 respektive 100 år, riskerar dessa vägtrummor sakna kapacitet att hantera flödena. Inflöden till dessa trummor riskerar att däckas upp och vattennivån i diken, bland annat i planområdet kan då höjas (PM *Arvattning. Gång- och cykelväg utmed väg 1762 Sandhult, Borås kommun, Västra Götalands län. Trafikverket 2017-05-28*).

Dagvatten från omgivande områden kommer att rinna av i befintliga diken och vattendrag samt i en tillkommande kulvert under Arnolds väg. Det har även säkerställts i detaljplanen genom markanvändning NATUR och egenskapsbestämelse dike.

En hydrogeologisk beskrivning har tagits fram av Husarvid i Borås AB (COWI, 2022-09-16).

Utredningsområdet ligger inom SMHI Delavrinningsområde 641153-131853 *Utloppet av Store Sjön*.

Anläggande av villor medför att regn som faller över området till viss del kan hindras från att infiltrera i marken då nya hårda ytor tillkommer och nederbörd i stället tas hand om i dagvattensystemet. Eftersom regn som faller över exploateringsområdet ändå bedöms rinna av och att grundvattenbildning sker i högre terräng bedöms exploateringen inte påverka grundvattennivåerna.

Dagvattenhanteringen för befintliga villor i området har ett utlopp i en befintlig damm i västra delen av exploateringsområdet. Samma lösning planeras för kommande bebyggelse. Detta har säkerställs genom markanvändning (E1). Markreservat för dagvattenledningar säkerställs i detaljplanen (u1).. I samband med detaljplanen kommer dagvattendammens anslutning till diket strax väster om planområdet flyttas.

Exploateringen skall inte innebära ett högre flöde av dagvatten ut från planområdet vid kraftiga nederbördstillfällen jämfört med innan förändringen.

Dagvattenåtgärder ska utföras på ett sådant sätt att fastigheter efter planens genomförande inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflödet vid ett 10-årsregn, jämfört med befintliga förhållanden, innan det avleds till befintliga diken och vattendrag. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett 10-årsregn med tio minuters varaktighet.



Diken och dammar inom och i närheten av planområdet.



Vägen över marken norr om befintliga bostadshusen.



Befintlig damm avses utnyttjas som dagvattendamm.

Dagvattenflödet ska beräknas utifrån ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet, dels utifrån dagens situation och därefter utifrån framtida förhållanden då området exploateras. Skillnaden i flöde skall utjämnas på tomtmark innan det avleds till dagvattenledning.

El, tele och fiber

Befintliga fastigheter är anslutna till el och teleledningar. Nya fastigheter kommer även att anslutas.

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

Det aktuella detaljplaneområdet består till största del av avverkad skogsmark. I söder finns mindre höjdparter.

I nära anslutning till planområdet finns det två dammar, en som tidigare tillhörde de nedlagda reningsverket samt en dagvattendamm vid kyrkogården. Inom planområdet finns en nyligen grävd damm. Alla tre är sammankopplade med kringliggande diken.

Markytan inom området är relativt flack och lutar generellt åt sydväst bort från Sundhultsvägen. Nivåerna varierar mellan cirka +213 och +220 meter. De högsta marknivåerna är där befintlig bebyggelse finns samt i nordost vid Sundhultsvägen.

Naturvärdesinventering

I samband med framtagande av vägplan för gång- och cykelförbindelsen togs en naturinventering fram, *Naturvärdesinventering vid väg 1762 i Sandhult, Borås kommun. Trafikverket 2016-11-28.*

Längs hela Sundhultsvägen och inom planområdet förekommer bestånd av den invasiva arten blomsterlupin. Blomsterlupin sprids med frön, men även jordmassor innehållande delar från arten kan utgöra spridningskälla. Jordmassor från partier med blomsterlupin bör hanteras på ett sätt som minimerar spridning av arten.

Andra angränsande värden finns nordöst om planområdet; lövskog med inslag av asp och torrträd (klass III - högt naturvärde) samt bäckbräsa *Cardamine amara*, en naturvårdsart som är klassad som signalart.

Rekreation och målpunkter

Viktiga målpunkter för rekreation är kyrkogård och idrottsplats öster respektive söder om planområdet.

Idrottsplatsen har utöver två fotbollsplaner även boulebanor och en föreningslokal. I lokalen bedrivs karateträning ett par dagar i veckan och vid ett par tillfällen per år anordnas bland annat marknader och så kallade LAN-träffar. Idrottsplatsen är en stor målpunkt framför allt för barn och unga vilket gör att många oskyddade trafikanter rör sig i området både dag- och kvällstid. Den nyttjas både för fritidsverksamhet samt av skolan. För att underlätta för gång- och cykel tillkommer det en gång- och cykelförbindelse i södra delen av planområdet.

Ett motionsspår finns även norr om planområdet (se bild sid 6). Motionsspåret förvaltas av föreningen Sandhults Byalag.

Klimatanpassning

Detaljplanens föreslagna användning kommer att påverka hur grundvattnet rör på sig då omfattande markarbeten krävs som till exempel bortförande av torv samt höjning av marken och justering av vattendrag i området. Planen innebär också att mängden hårdgjord yta ökar. För att säkerställa att området inte översvämmas och att dagvattnet rinner bort föreskriver planen en lägsta markhöjd och en yta avsätts för en dagvattendamm.



Arten blomsterlupin förekommer längs Sundhultsvägen samt inne i planområdet.

Öster om planområdet på Tå kyrkogård ligger dagvattendamm kopplad till diken längs med Sundhultsvägen. Avrinningen från dammen går via Trafikverkets vägdike vidare till planområdet.

Planen har inte negativ inverkan på buller eller skuggbildning.

Geoteknik

För att kartlägga geotekniska förutsättningar har en geoteknisk undersökning tagits fram av Borås stad (COWI, 2022-02-25).

Utförda undersökningar visar att djup till fast botten varierar mellan cirka 0,5 och 6 meter, där de större jorddjupen återfinns i den södra och östra delen av utredningsområdet. Generellt utgörs jordlagerföljden av torv eller silt som underlagras av friktionsjord ovan berg. I den södra delen av området underlagras silten av torv, följt av friktionsjord ovan berg. I den östra delen av utredningsområdet består jorden av friktionsjord ovan berg. Överlag är jorden grusig.

Torven har en mäktighet på cirka 0,5–2,5 meter och den naturliga vattenkvoten varierar mellan cirka 495 och 670 %.

Silten innehåller i huvudsak torv. I södra delen av utredningsområdet förekommer växtdelar och torvskikt i silten. Silten är ställvis sandig och innehåller sandskikt. Silten har en mäktighet på cirka 0,5–2 meter och den naturliga vattenkvoten har av laboratorium uppmätts variera mellan cirka 15 och 100 %, där de högre värdena återfinns där silten är torvig och de lägre där silten är sandig. Konflytgränsen har i en undersökningspunkt uppmätts till 45%.

Friktionsjorden består i huvudsak av grusig och siltig sand som ställvis innehåller siltskikt. Lokalt innehåller sanden torvskikt. Den naturliga vattenkvoten i sanden har av laboratorium uppmätts variera mellan cirka 11 och 18 %. Jordens friktionsvinkel och E-modul har utvärderats från utförda hejarsonderingar. Friktionsvinkeln varierar mellan cirka 33° och 42° och E-modulen mellan cirka 10 och 90 MPa. De lägre värdena återfinns där det finns lösare skikt i jordprofilen.

De varierande jorddjupen inom detaljplaneområdet innebär risk för differentialsättningar. I fall där byggnation sker över en yta med kraftigt varierande jorddjup kan potentiellt skadliga differentialsättningar uppstå, vilket behöver beaktas i samband med framtida detaljprojektering.

Stabilitetsförhållandena i området för befintliga förhållanden bedöms vara tillfredställande med hänsyn till områdets flacka markyta.

Om framtida byggnader grundläggs med platta på mark innebär det att tillkommande laster på grund av byggnaderna uppskattningsvis bedöms vara ca 10 kN/m² per våningsplan. Stabilitetsförhållandena för utbyggda förhållanden bedöms vara tillfredställande med hänsyn till den flacka markytan och med förutsättning av torven skiftas ut.

I byggskedet kan dock moment inträffa då stabilitetsvillkoren måste kontrolleras. Eventuella schaktarbeten i området behöver detaljstuderas så att åtgärder i tillräcklig omfattning utförs för att säkerställa att stabilitetsförhållandena under byggskedet.

Torv är ett mycket sättning-skänsligt material och all ny påförd last kommer att medföra sättningar. Problem med differenssättningar kommer troligtvis att uppstå mellan områden där urgrävning av torv utförts och områden där torven finns kvar. För byggnader, gator, övriga körytor, planer samt ledningar måste förstärkning utföras genom urgrävning av torv och återfyllning med packad sprängsten eller friktionsjord.

Efter det att torven ersatts med till exempel packad sprängsten eller friktionsjord förändras troligen grundvattensituationen i området och kvarvarande torv kan dräneras ut. Det kan medföra sättningar inom områden med torv utan att någon ny yttre last påförs. Det erfordras att lager med torv ska skiftas bort innan grundläggning.

Silt och friktionsjorden är inte lika sättning-sbenägen som torven och sättningarnas storlek, vid måttliga laster, förutsätts bli små och ske relativt snabbt.

För att säkerställa geotekniska förhållanden och grundvattenförhållanden införs planbestämmelser om markens höjd. Tre nivåer har definierats för olika delar av planområdet där marken inte får vara lägre än 214,5 meter (n_1), 215,5 meter (n_2) respektive 216,5 meter (n_3).

Grundläggningen av planerade byggnader bedöms kunna grundläggas med platta på mark eller plintar alternativt grundläggs på berg.

Förorenad mark

Översiktlig miljöteknisk markmiljöundersökning har tagits fram av Borås stad (COWI, 2022-02-25).

Aktuell undersökning har visat att området utgörs främst av ett tunnare till djupare lager av torv, förutom i söder där schaktarbeten redan genomförts, och där nu en ny, djupare, markyta återfinns bestående av naturlig sandlager.

Föroreningar i jord och grundvatten bedöms till merparten utgöras av naturligt förekommande halter och/eller halter som ej föranleder vidare undersökningar/åtgärder. Föreslagen markanvändning bedöms som möjlig att genomföra.

6. Vatten

Skyfall

Idag utgörs marken inom planområdet främst av avverkad skogsmark och hårdgjorda ytor. I och med planförslaget väntas andelen hårdgjorda ytor öka.

Det är viktigt att den planerade bebyggelsen utformas så att lågpunkter och instängda områden undviks samt att marken höjdsätts så att vatten ges möjlighet att avrinna ut ifrån byggnader.

Grundvattnets kvalitet

En hydrogeologisk beskrivning har tagit fram av Husarvid i Borås AB (COWI, 2022-09-16).

Närmaste skyddade naturområde med grundvattenberoende naturvärden, Pålsbo naturreservat ligger cirka 2,5 kilometer väster om planområdet. Där finns det grundvattenberoende våtmarker. Cirka 1,5 kilometer norr om området finns ett grundvattenmagasin i form av en isälvsavlagring (rullstensås) som har en nordostlig till sydvästlig utsträckning. I närområdet finns inga kommunala vattentäkter men ett antal privata brunnar. De privata brunnar är både dricksvattenbrunnar och energibrunnar. Samtliga är djupa och borrar i berg.

I området kring Sandhult finns grundvattenmagasin i berggrundens spricksystem, samt som öppna magasin i morän, torv och isälvsmaterial. Förekomst av torv och våtmarker tyder på grundvattennivåer nära markytan och utströmning av grundvatten från närliggande högre terräng.

Inom planområdet förekommer grundvatten i ett öppet jordmagasin som består av torv och morän. Undersökningen visar på en grundvattennivå nära markytan.

Det bedöms finnas tämligen goda uttagsmöjligheter för grundvatten ur berggrunden i hela undersökningsområdet.

Området ligger i utkanten av ett avrinningsområde och trolig grundvattenriktning är västerut.

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

Exploateringsområdet är beläget precis nedanför en sluttning och angränsar mot högre terräng. Det tillsammans med



Dike norr om befintliga bostadshus.

förekomst av kärrtorv (vilket indikerar att det är ett utströmningsområde för grundvatten) och grundvattennivåer nära markytan indikerar att grundvatten tillrinner till området från högre terräng. Att grundvattennivåerna är nära markytan innebär även att regn som faller inte kan infiltrera innan det når grundvattenytan, utan kommer rinna av till närmaste dike eller vattendrag. Exploateringsområdet bedöms därför inte vara ett område där grundvattenbildning sker.

Eftersom regn som faller över exploateringsområdet ändå bedöms rinna av och att grundvattenbildning sker i högre terräng bedöms exploateringen inte kunna påverka grundvattennivåerna. .

Under grundläggningsskedet kommer grundvattennivån i torven temporärt behöva sänkas för att torven ska kunna schaktas bort och ersättas med stabilare och dränerande massor. Utifrån tidigare utredningar bedöms grundvattenytan lokalt som mest behöva sänkas cirka 3 meter. Förutsatt att utskiftningsarbetet sker successivt kommer inte en stor schakt stå öppen utan det kommer vara begränsade små schakter som tas ut och sedan fylls med ersättningsmassor. Efter utskiftning av material bedöms grundvattennivåerna återhämta sig till motsvarande nivåer som innan åtgärden.

Genomsläppligheten i torvmaterial bedöms generellt vara varierande men minskar kraftigt med djupet på grund av kompaktering och högre nedbrytningsgrad av materialet med djupet. Detta tillsammans med öppna magasinförhållanden ger skarpa gradienter och en mycket begränsad avsänkning vid grundvattenbortledning, endast lokalt kring schakterna. Enligt SGU är närliggande brunnar borrar i berg och att det är mycket stort avstånd till närmaste grundvattenberoende skyddade naturområde bedöms de inte kunna påverkas av en sådan åtgärd. Det finns heller inga sättningsskänsliga jordar i området (ovan högsta kustlinjen) som kan påverkas av en temporär grundvattensänkning i ett ytligt öppet torvmagasin.



Ekvivalent buller i planområdet enligt mätningen år 2022.

Grundläggningen av planerade byggnader bedöms kunna utföras genom grundläggning med platta på mark eller plintar alternativt grundläggas på berg. De planerade byggnaderna bedöms kunna grundläggas enligt ovanstående om följande förutsättningar följs:

- » Allt organiskt material under planerad byggnad ska schaktas bort och ersättas innan grundläggning.
- » Platta på mark ska grundläggas på packad sprängsten.
- » Om jorden i området innehåller silt är den därigenom tjälfarlig. För att undvika tjälskador bör antingen grundläggning ske på frostfritt djup eller grundkonstruktionen isoleras.
- » Om jorden i området innehåller silt och är därigenom flytbenägen, ska detta beaktas i samband med packningsarbetena.
- » Återfyllnad och packning upp till grundläggningsnivån utförs med krossmaterial enligt AMA Anläggning 20.
- » Fyllning utförs till en nivå som ligger minst 0,5 meter över högsta grundvattenytan i området. Vilken vattenyta som är dimensionerande har inte utretts inom ramen för detta projekt. Om omkringliggande fastigheter inte har haft problem med vatten bör denna nivå vara tillräcklig men detta får studeras vidare i samband med detaljprojektering.

Planerad lokalgata bedöms utifrån resultaten från undersökningen kunna utföras utan markförstärkning.

För att säkerställa geotekniska förhållanden och grundvattenförhållanden införs planbestämmelser om markens höjd. Tre nivåer har definierats för olika delar av planområdet där marken inte får vara lägre än 214,5 meter (n_1), 215,5 meter (n_2) respektive 216,5 meter (n_3).

8. Störningar på platsen

Buller

Närmast Sundhultsvägen uppmättes ekvivalent buller till 65-69 dba år 2022.

Befintlig och kommande bebyggelse planläggs så att hänsyn till bullersituationen tas. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Planbestämmelse som säkerställer detta införs.

9. Planbestämmelser

Sundhultsvägen omfattas av vägplan. Då vägplan inte får strida mot detaljplan påverkar vägplanen planläggningen av området vad gäller såväl geografisk avgränsning som planbestämmelser. Delar av fastigheterna Sandhult 5:8 och nordöstra delen av Sandhult 10:1 är därmed undandagna från planläggning. Planbestämmelser som säkerställer god sikt samt bullernivåer har införts.

För att skapa samhörighet i planområdet utgår nya bebyggelsen från befintliga områdets karaktär vad gäller bland annat höjder, takvinkel, placering av byggnader på fastigheten, största byggnadsarea samt fastighetsstorlek.

Målet är att den befintliga bebyggelsen planläggs så att en enhetlig miljö samt likvärdiga förutsättningar för såväl kommande som befintlig bebyggelse skapas.

Allmän plats

Markanvändningen GATA är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan samt införs för att säkerställa in- och utfart till planområdet.

Markanvändningen NATUR är avsedd för att säkerställa diken och gång- och cykelförbindelse i området.

Kvartersmark

Bokstaven B står för bostäder samt tillhörande bostadskomplement samt garage och parkering.

Bokstaven E₁ står för dagvattendamm.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap är enskilt för den allmänna platsen (a_1).

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar införs för att säkerställa dessa (u_1).



Utformning av allmän plats

Befintliga diken har säkerställts genom egenskapsbestämmelserna "dagvattendike".

Gång- och cykelväg är avsedd för gång och cykeltrafik som har målpunkter norr och söder om planområdet. Syftet är att binda samman rekreationsområdet och löpslingan i norr med rekreationsområdet i söder, se bild sid 6.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

För att förhindra att byggander uppförs nära fastighetsgräns samt säkerställa god sikt längs Sundhultsvägen reglerar planen att dessa delar av planområdet inte får förses med byggnad. Området är markerad med prickmark på plankartan.

Med hänsyn till rådande bullersituation får marken närmast Sundhultsvägen endast förses med komplementbyggnad. Området är markerad med korsmarkerad på plankartan.

Fastighetsstorlek

För att säkerställa lämplig fastighetsstorlek för befintliga och tillkommande fastigheter införs bestämmelser för såväl minsta (d_1 , d_2) som största fastighetsstorlek (d_3 , d_4).

Markens anordnande och vegetation

För att säkerställa geotekniska förhållanden, dagvattenhantering och grundvattenförhållanden införs planbestämmelser om markens höjd. Tre nivåer har definierats för olika delar av

planområdet där marken inte får vara lägre än 214,5 meter (n_1), 215,5 meter (n_2) respektive 216,5 meter (n_3).

Placering

För att säkerställa hänsyn till brandrisk ska huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från fastighetsgränsen (p_1).

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgränsen (p_2).

För att säkerställa tillräckligt utrymme för bilparkering på fastigheterna införs en planbestämmelse om storlek och placering av billuppställningsplats. Billuppställningsplats framför entré till garage/carport ska vara minst 6,0 meter (p_3).

Takvinkel

Takvinklar ger samhörighet med befintliga gavelmotiv i omgivningen. Följande planbestämmelser som säkerställer takvinklar för huvudbyggnad och komplementbyggnad införs:

- » Minsta takvinkel är 20 grader (o_1)
- » Största takvinkel är 38 grader (o_2)

Utnyttjandegrad

För att skapa samhörighet i planområdet säkerställer detaljplanen största byggnadsarea såväl för huvudbyggnader som för komplementbyggnader.

För befintliga fastigheter styrs största byggnadsarea genom angivelse av största byggnadsarea (e_1) för mitten av planområdet samt med största byggnadsarea för huvudbyggnad (e_2) samt största byggnadsarea för komplementbyggnad (e_3) för södra delen av planområdet.

För tillkommande fastigheter styrs största byggnadsarea genom angivelse av största byggnadsarea för huvudbyggnad (e_2) samt största byggnadsarea för komplementbyggnad (e_3).

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

För att säkerställa en enhetligt bebyggelsekaraktär i planområdet skall bebyggelsen förhålla sig till ett antal befintliga höjder på byggnader. Tre planbestämmelser säkerställer detta:

- » Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter
- » Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5,0 meter
- » Inom 4 meter från fastighetegräns är högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 meter.

Utförande

För att säkerställa lämplig ljudnivå på uteplatser införs en planbestämmelse. Den innebär att om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

10. Övergripande beslut

Vision 2025

Detaljplanen strider inte mot Visionen om framtidens Borås.

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad (2018) visar hur Borås Stad ska utvecklas för att skapa en attraktiv och hållbar kommun.

Översiktsplanen föreslår nio antal övergripande strategier. Detaljplanen bedöms inte vara förenlig med dessa.

Gällande översiktsplan anger landsbygd (areella näringar, små natur- och rekreationsområden, mindre bostadsområden och inslag av verksamheter) som markanvändning. Ny bebyggelse kan prövas utifrån hänsyn till allmänna intressen samt förutsättningarna för teknisk försörjning.

Sydväst om planområdet finns utredningsområde för ny väg 180 som kan utgöra en framtida väg 42 mellan Borås och Trollhättan/Vänersborg (se bild nedan). Syftet med den nya dragningen avlasta Borås stad och orterna för att möjliggöra en tät och hållbar stadsutveckling. Utredningsområde finns väster om planområdet. Inga åtgärder tillåts som förhindrar genomförande av vägen.

Föreslagna markanvändningen bedöms som lämplig utifrån följande allmänna intressen:

» komplettering av befintlig bebyggelse
Tillkommande bostadsbebyggelse ligger intill befintliga villor. I närheten finns en kyrkogård samt ett idrottsområde.

» närhet till befintlig infrastruktur (väg, va, annan infra)
Följande förutsättningar för teknisk försörjning bedöms som aktuella: vatten och avlopp, väginfrastruktur inklusive gång- och cykel. Föreslagen markanvändning bedöms inte förhindra genomförande av nya väg 180.

» försumbar påverkan på miljö/vattenområden
Planen innebär en komplettering av ett mindre villaområde med utmanande markförhållanden. Flera nationella miljömålen påverkas, se nedan. Detaljplanen förutsätter dock inte framtagande av miljökonsekvensbeskrivning, se Behovsbedömning.

» relativ god närhet till service i Sandhult
Planområdet ligger cirka 700 meter söder om Sandhult med mycket goda gång- och cykel förbindelser.

Miljömål

Planen innebär en komplettering av ett mindre villaområde med utmanande markförhållanden. Med tanke på torvens koldioxidlagrande egenskaper innebär uppgrävning av torven



Ny dragning av väg 180 mot Alingsås.

en viss negativ påverkan genom utsläpp av växthusgaser. Vidare kräver planen omfattande markarbeten som påverkar grundvattnet och dagvattnet berörs följande nationella miljömål: god bebyggd miljö, myllrande våtmarker, bara naturlig försurning, grundvatten av god kvalitet. De övriga miljömålen påverkas inte.

11. Konsekvenser

Konsekvenser av planförslaget beskrivs under respektive rubrik. T.ex. under rubriker som bebyggelsestruktur, buller eller risk.

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Detaljplanen medger bostäder; sju stycken nya villor samt säkerställer åtta befintliga villor. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras för att det handlar om en mindre komplettering av ett befintligt villaområde.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

- » Markförhållanden (geoteknik och hydrologi)
- » Eventuell förekomst av rödlistade arter och groddjur

12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Det innefattar byggnationer med tillhörande anläggningar och anslutningar, parkering

samt in- och utfart till området. Exploatören ansvarar och bekostar även åtgärder för fördröjning av dagvatten inom planområdet, vilket innebär bland annat utbyggnad av dagvattendamm med tillhörande diken.

Exploatörerna ska samordna samtliga berörda ledningsbyggnationer i god tid innan byggnation påbörjas inom kvarteret.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för områden som är utpekade som Allmän plats – GATA och NATUR, vilket innebär att kommunen ej ansvarar för utbyggnad och framtida skötsel av gator eller natur. För utbyggnad av anläggningar som avses vara gemensamma för flera fastigheters behov såsom vägar, anläggning för sophantering med mera, ansvarar exploatör. Ansvaret för framtida drift och underhåll av dessa anläggningar regleras i lantmäteriförrättning, se rubrik Fastighetsrättsliga frågor.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad samt framtida drift av allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten och dagvatten till förbindelsepunkt vid tomtgräns. Se rubrik 4. Teknisk försörjning.

Sandhult-Sandareds El ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar för el. Se rubrik 4. Teknisk försörjning.

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

Ledningar

Ledningskoll utfördes i juni 2023. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- » Borås Energi och Miljö
- » Sandhult-Sandareds El
- » Skanova
- » SplitVision

Det åligger kommande exploatörer att i god tid kontakta berörda ledningsägare. Ytterligare ledningar, okända av Borås Stad, som berörs av detaljplanen kan finnas. Det åligger kommande exploatör att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar följande fastigheter:

- » Borås Sandhult 5:3 och Borås Sandhult 10:1 som ägs av exploatör.
- » Borås Sandhult 1:52 som ägs av Borås Stad.
- » Borås Sandhult 5:5, 5:6, 5:7, 5:8, 5:9, 5:10, 5:11, 5:12 som är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggningar

Då planen har enskilt huvudmannaskap för Allmän plats – GATA och NATUR, bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för de områden som anses vara gemensamma för flera fastigheters behov.

Inom fastigheterna Sandhult 1:52 och 5:3 finns en gemensamhetsanläggning bildad för gata, Sandhult ga:3, nya avstyckade fastigheter bör få andel i denna. Sandhult ga:3 bör även utökas för att omfatta all Allmän platsmark inom planområdet.

En gemensamhetsanläggning kan endast inrättas av Lantmäterimyndigheten genom en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

En befintlig ledningsrätt (1490K-2021/16.1) finns inom planområdet, till förmån för Borås Energi och Miljö AB och belastar fastigheterna Sandhult 5:3 och 10:1. Området som belastas av ledningsrätten utgörs i detaljplanen av Allmän plats – GATA och NATUR.

Fastighetsbildning

Fastigheter som har ytor som planläggs som kvartersmark bör förslagsvis styckas av för att utgöra egna fastigheter, om inte redan så är fallet.

De delar som utgörs av Allmän plats - GATA och NATUR bör tillföras fastigheten Sandhult 5:3 alternativt bildas marksamfällighet för denna yta.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära följande konsekvenser för följande fastigheter som är direkt berörda:

Borås Sandhult 10:1

- » Nya byggrätter för Bostäder (B) tillskapas.
- » Ny byggrätt för Dagvattendamm (E₁) tillskapas.
- » Nya fastigheter styckas av inom områden som i detaljplanen utgörs av kvartersmark för Bostäder (B) samt Dagvattendamm (E₁).
- » Upplåter mark för gemensamhetsanläggning inom område som utgörs av Allmän plats, GATA.
- » Upplåter mark för gemensamhetsanläggning inom område som utgörs av Allmän plats, NATUR.

- » Fastigheten belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.

Borås Sandhult 5:3 och 1:52

- » Upplåter mark för gemensamhetsanläggning inom område som utgörs av Allmän plats, GATA.
- » Fastigheterna belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.

Borås Sandhult 5:5, 5:6, 5:7, 5:8, 5:9, 5:10, 5:11 och 5:12

- » Byggrätter för Bostäder (B) tillskapas.

Ekonomi

Plankostnadsavtal finns upprättat för planområdet.

Grundprincipen är att exploatören ska finansiera de åtgärder som uppkommer i samband med dennes exploatering.

Ägare till fastigheter inom planområdet kan tillgodogöra sig den eventuella värdeökning som detaljplanen medför för respektive fastighet.

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

Borås Energi och Miljö AB får kostnader för framdragning till tomtgräns/omläggning av vatten, spillvatten och dagvattenanläggningar.

Borås Energi & Miljö AB får intäkter genom anslutnings - avgifter då nya fastighet inom planområdet ansluts till det allmänna va-nätet.

Sandhult-Sandareds El får kostnader för framdragning av elledning till tomtgräns samt kostnader för eventuell anläggning av ny nätstation.

Sandhult-Sandareds El får intäkter genom anslutningsavgiften då nya fastighet ansluts till elnätet.

Detaljplanen medför följande kostnader för exploatören:

- » Framtagande av planhandlingar
- » Undersökningar som krävs för detaljplanens framtagande, detaljplanens genomförande samt för byggnation.
- » Samtliga åtgärder inom kvartersmark.
- » Åtgärder kopplat till utbyggnad av anläggningar för fördröjning av dagvatten inom planområdet, (dagvattendamm med tillhörande diken).
- » Åtgärder inom Allmän plats, GATA och NATUR
- » Anslutningsavgifter (VA, el, fiber mm).
- » Fastighetsbildningskostnader

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Handläggning

Planen avses antas av Kommunfullmäktige.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Planavgift

Planavgift enligt taxa tas ut vid prövning av lovärenden som avser befintliga fastigheter Sandhult 5:3, Sandhult 5:5-12.

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut för de i samband med detaljplanen tillkommande fastigheterna.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » *Översiktlig miljöteknisk markmiljöundersökning. Detaljplan för Sandhult, del av Sandhult 10:1 m.fl., Borås stad (COWI, 2022-02-25)*
- » *Hydrogeologisk beskrivning, Husarvid i Borås AB (COWI, 2022-09-16)*
- » *Geoteknisk utredning. Detaljplan för Sandhult, del av Sandhult 10:1 m.fl., Borås stad (COWI, 2022-02-25)*
- » *Geoteknisk utredning. Markteknisk undersökningsrapport. Detaljplan för Sandhult, del av Sandhult 10:1 m.fl., Borås stad (Cowi, 2022-02-25).*

Vidare har följande underlag från Trafikverket utgjort underlag i planarbetet:

- » *Väg 1762, gång- och cykelväg, Sandhult. Borås kommun, Västra Götalands län. Vägplanbeskrivning, Trafikverket 2017-09-08*
- » *Naturvärdesinventering vid väg 1762 i Sandhult, Borås kommun. Trafikverket 2016-11-28.*
- » *PM Arvattning. Gång- och cykelväg utmed väg 1762 Sandhult, Borås kommun, Västra Götalands län. Trafikverket 2017-05-28*

Medverkande tjänstepersoner

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

Plankonsult har varit Joanna Hagstedt genom AFRY. Handläggare från Borås Stad har varit Zilka Cosic (till och med 15 september 2023) och Elena Eckhardt (från och med 16 september 2023).

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman	Joanna Hagstedt
Plan- och bygglovschef	Plankonsult

Stadsledningskansliet - Markavdelningen

Frank Throlin
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan steg för steg

Det är vi på Samhällsbyggnadsförvaltningen som arbetar med detaljplaner och tar fram förslag på nya planer. Här kan du läsa om vad en detaljplan är och de olika stegen i detaljplaneprocessen.

1. Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra inom planområdet. Det är plan- och bygglagen som styr hur stadsplaneringen ska gå till. Enligt lagen ska vi pröva om marken är lämplig att bygga på och om byggnadens utformning är lämplig, och den ger fastighetsägaren en garanterad byggrätt under en viss tid.

2. När görs en detaljplan?

Kommunen avgör när en detaljplan ska göras. Initiativet till att starta arbetet med en detaljplan kan komma från kommunen själv, från markägare, enskilda personer eller företag.

Detaljplan krävs generellt i stadsmiljö. Den som till exempel vill bygga något inom ett område där detaljplan krävs, kan ansöka om att ändra eller ta fram en ny detaljplan. En detaljplan ska bland annat göras för ny sammanhållen bebyggelse eller för en ny enstaka byggnad, vars användning påverkar omgivningen mycket. En detaljplan ska även göras för befintlig bebyggelse, när någon vill ändra hur marken ska användas, eller om bebyggelsen har så höga kulturhistoriska värden att den ska bevaras. Läs mer om när detaljplan krävs på boverket.se.

3. Var och hur görs en detaljplan?

Kommunen avgör var och hur en detaljplan ska göras. Vi gör den oftast i kommunens tätbebyggda delar. Planen kan till exempel omfatta en mindre del av tätorten, ett kvarter eller en enstaka fastighet. Under planarbetet gör vi en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, som kan påverka hur planen utformas.

Varje detaljplan har en genomförandetid mellan 5–15 år. Under denna tid får fastighetsägarna bygga enligt de riktlinjer som står i planen – det är det som kallas byggrätt. När genomförandetiden är slut finns byggrätten kvar, men då har kommunen större möjlighet att ändra planen. Detaljplanen ligger till grund för framtida beslut om bygglov.

4. Du kan påverka!

Det är viktigt att alla personer som påverkas av detaljplanen får möjlighet att delta i planprocessen. Du kan delta på olika sätt: följa planarbetet i våra informationskanaler, komma till våra samrådsmöten och ge synpunkter.

Vi tar hänsyn till och värderar alla synpunkter och yttranden som kommer in. Både positiva och negativa synpunkter kan vara viktiga för planens utformning. Du kan bara påverka sådant som detaljplanen reglerar, till exempel bebyggelsens placering och utformning. Exempel på saker som inte går att reglera i detaljplanen är hastighet på vägar och upplåtelseform på bostäder. Vi vill att du skickar in synpunkter skriftligt (gärna digitalt) med dina kontaktuppgifter och din fastighetsbeteckning.

Du kan ta del av alla detaljplaner som är på samråd och granskning på vår webbsida: boras.se/detaljplan, i stadshuset på våning 6 eller få det skickat hem till dig. Om du vill träffa en handläggare kan du boka en tid.

5. Detaljplanens innehåll

En detaljplan innehåller två delar:

Plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

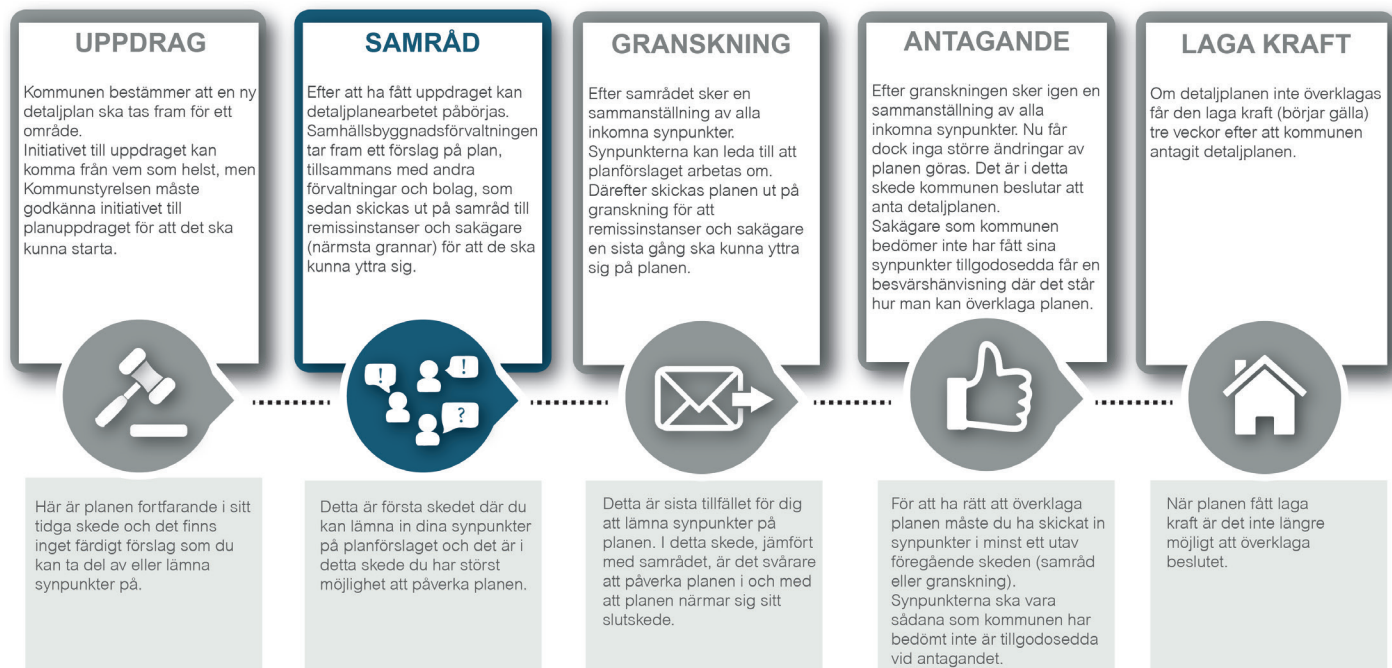
Planbeskrivning, med texter och illustrationer, som redovisar planens syfte och förutsättningar och ett eller flera exempel på hur det skulle kunna se ut när detaljplanen är färdig. Den beskriver hur detaljplanen ska genomföras och redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs. Den är inte juridiskt bindande.

6. Detaljplanens skeden

En detaljplan genomgår flera olika skeden innan den får laga kraft (börjar gälla) och blir ett juridiskt dokument.

Uppdrag

Det första skedet kallas för uppdrag. Det innebär att kommunen bestämmer om den vill ta fram en ny detaljplan för ett



Planprocessen.

område. Initiativet till uppdraget kan komma från vem som helst, men Kommunstyrelsen måste godkänna initiativet till planuppdraget för att det ska kunna starta. Efter det tar Samhällsbyggnadsnämnden ett beslut att ge oss på Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan.

Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan, skickas det ut på samråd till remissinstanser och de som påverkas av detaljplanen. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen. Det är i detta skede som det är enklast för dig att kunna påverka planens innehåll och utformning. Ju längre fram i planarbetet vi kommer, desto fler saker blir svårare att ändra.

Efter samrådstiden sammanställer och kommenterar vi alla synpunkter i ett dokument som kallas samrådsredogörelse. Detta dokument är viktigt för att Samhällsbyggnadsnämndens politiker ska kunna ta beslut. Synpunkter leder ofta till att planförslaget arbetas om och planen kan därför skilja sig åt mellan de olika skedena.

Granskning

Efter samrådet bearbetas planförslaget och Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut att det ska ställas ut för granskning. Det innebär att remissinstanser och de som påverkas av förslaget har möjlighet att lämna synpunkter en sista gång. Om du har synpunkter på detaljplanen ska du lämna in dem skriftligt (gärna digitalt) innan granskningstiden är slut. Efter granskningstiden sammanställer och redovisar vi synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Vi skickar utlåtandet

det till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras mycket efter granskningen kommer detaljplanen att granskas igen.

Antagande

Samhällsbyggnadsnämnden antar (godkänner) detaljplanen. När det gäller planer som är principiellt viktiga, ska Kommunfullmäktige anta detaljplanen. I det här skedet får du, som vi bedömer inte har fått dina synpunkter tillgodosedda, ett meddelande om att planen har antagits. Du får även en så kallad besvärshänvisning, som ger dig information om hur du kan överklaga planen om du vill det.

Överklagande

Du har rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Det kan du bara göra om du har skickat in dina synpunkter skriftligt och inte har fått dem tillgodosedda. Om du vill överklaga ska du skicka överklagandet till kommunen inom tre veckor från den dag som beslutet publiceras på kommunens anslagstavla. Kommunen skickar sedan överklagandet till Mark- och miljödomstolen som prövar överklagandet och fattar ett nytt beslut, vilket kan ta cirka sex månader.

Om du inte är nöjd med Mark- och miljödomstolens beslut kan det också överklagas – till Mark- och miljööverdomstolen. För att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ärendet behövs först ett prövningstillstånd.

Laga kraft

Om ingen överklagar kommunens beslut att anta detaljplanen, får detaljplanen laga kraft (börjar gälla) och blir ett juridiskt dokument efter tre veckor. Då kan fastigheter bildas som överensstämmer med den nya planen. De som vill bygga kan även få bygglov i det nya detaljplanerade området. Detaljplanen får även laga kraft, om ett överklagande inte går igenom.

7. Ordlista

Allmänna intressen = intressen hos allmänheten, exempelvis bostadsbyggnation, gator och allmänhetens tillgång till natur, parker och andra miljöer.

Enskilda intressen = intressen hos den enskilda personen eller byggherren, exempelvis möjlighet att bygga ut på en specifik plats.

Remissinstanser = kommitténämnder, bolag, myndigheter såsom Länsstyrelsen och Trafikverket, med flera.



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