



Bilaga

Gransknings- utlåtande

Detaljplan för Sjömärken,
Räveskalla 1:19

Antagande BN 2018-1754



Denna bilaga innehåller granskningsutlåtandet för detaljplan Råveskalla 1:19 där samtliga inkomna yttranden presenteras i sin helhet.

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

Innehåll

Granskningsutlåtande 4

1. Sammanfattning	4
2. Yttranden från remisspart	5
3. Yttranden från sakägare	5
4. Kvarstående synpunkter	8

Granskningsutlåtande

Bilaga till detaljplan för Sjömarken, Rävaskalla 1:19, Borås Stad, upprättad den 28 maj 2021.

1. Sammanfattning

Granskning enligt PBL 5:18 avseende planförslag upprättat den 4 mars 2021 har ägt rum under tiden 15 april 2021 – 6 maj 2021. Berörda markägare har underrättats med brev till granskningen. Under granskningstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida.

9 remissinstanser och 1 sakägare har skickat in yttranden under granskningstiden.

Sammanfattning av remissparters yttranden

Samtliga 9 remissparter har inte haft några synpunkter under granskningstiden.

Sammanfattning av sakägares yttranden

Även sakägare har haft synpunkter på detaljplanen.

- » Inkomna synpunkter från sakägare motsätter placering av bebyggelse samt har invändningar mot föreslagen nockhöjd och takvinkel då detta påverkar utblickar, sikt och ljusförhållanden från deras fastighet.

Ändringar i planförslaget

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

Handläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-05-28 i beslut § 171 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

2020-11-30 tog plan- och bygglovschefen delegationsbeslut (§ PL 2020-002821) på att skicka ut detaljplanen på samråd.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-25 i beslut §101 att detaljplanen godkänns för granskning och att genomförandet av detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Granskningen pågick mellan 15 april - 6 maj 2021.

1. Sammanfattning	4
Ändringar i planförslaget	4

2. Yttranden från remisspart	5
S1 Kommunstyrelsen	5
S2 Länsstyrelsen	5
S3 Trafikverket	5
S4 Tekniska nämnden	5
S5 Miljö- och konsumentnämnden	5
S6 Borås Energi och Miljö	5
S7 Borås Elnät	5
S8 Lantmäterimyndigheten	5
S9 Kulturnämnden	5
S10 Räddningstjänsten	5

3. Yttranden från sakägare	5
S11 Rävaskalla 1:18	5
Kommentar	7

4. Kvarstående synpunkter	8
Kvarvarande synpunkter från sakägare	8
Lista över besvärberättigade	8

2. Yttranden från remisspart

S1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

S2 Länsstyrelsen

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

S3 Trafikverket

Trafikverket noterar att buller- och riskfrågan är beaktad. Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

S4 Tekniska nämnden

Tekniska nämnden tillstyrker upprättat planförslag till detaljplan.

S5 Miljö- och konsumentnämnden

Miljö- och konsumentnämnden yttrade sig i samråd och önskade planbestämmelser avseende buller på plankartan. Dessa önskemål har tillgodosetts. Miljö- och konsumentnämnden har inga ytterligare synpunkter.

S6 Borås Energi och Miljö

Borås Energi och Miljö har inga synpunkter på denna remiss.

S7 Borås Elnät

Ingen erinran.

S8 Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

S9 Kulturnämnden

Kulturnämnden avstår från att yttra sig.

S10 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter i ärendet.

3. Yttranden från sakägare

S11 Rävaskalla 1:18

Som ägare av fastigheten Rävaskalla 1:18 vill vi med denna skrivelse bemöta samrådsredogörelse. Detaljplan för Sjömarken Rävaskalla 1:19, samråd BN 2018-1754.

Följande skrivelse är således ett komplement till våra tidigare skrivelser i ärendet BN 2018-875 avseende fastighet Rävaskalla 1:19, Allén 8.

Som starkt berörd och närmaste granne kvarstår i grunden alla våra synpunkter, invändningar och förslag till lösningar i ärendet som vi beskrivit och förklarat i våra yttranden. Vi anser dom högst relevanta och rimliga att beakta och ta hänsyn till i detaljplanen vilket ej har skett. Därmed anser vi att förslaget till detaljplan skall bearbetas vidare och justeras.

Våra förslag på justeringar framgår av våra tidigare yttranden avseende redovisade förslag på bestämmelser och lösningar och utföranden i det föreliggande förslag till planbeskrivning/detaljplan varit ute på samråd med diarienummer BN-2018-1754.

Med kommentarer och synpunkter samt förslag vill vi få till bättre lösningar i ärendet. Det vill säga mer anpassning och hänsyn till Fastighet Rävaskalla 1:18, Allén 6 det vill säga till oss som närliggande, starkt påverkad och berörd granne. Vi och flera med oss värnar om miljön och har bott här länge och avser att så göra. Det är då rimligt att ett ”nybygge anpassas till omgivande bebyggelse” som det står att det skall göras i planbeskrivningen.

I vårt yttrande under samrådstiden daterat 2021-01-21 hänvisade vi, förklarade och poängterade vi vikten av med hänvisning till:

Yttrande daterat 2018-11-06 beskriver vi hur och var ett framtida hus på den avstyckade tomten Rävaskalla 1:19 bör placeras och varför det är viktigt för vår fastighet och oss. Detta beskrivs under rubrikerna:

Nybyggnads (”Eventuella”) framtida placering som vi ser det: se även bifogad skiss i dess bilaga 3. Det vill säga alla dessa synpunkter samt bifogat skissat förslag (daterad 2018-06-11) till eventuell framtida byggnadplacering kvarstår som lämplig lösning utifrån hänsyn till omgivande förutsättningar.

Bilaga samrådsredogörelse/detaljplan för Sjömarken, Rävaskalla 1 :19 Samråd BN2018-1754: Gällande planförslaget som varit ute på samråd.

Inledningsvis är det bra att känna till... För en samrådsredogörelse enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11§ gäller:

Efter samråd skall kommunen sammanställa eventuella synpunkter i en samrådsredogörelse. Redogörelsen ska innehålla en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. Om det finns synpunkter som inte har tillgodosetts ska det ges en tydlig motivering.

Vidare:

I Samrådsredogörelsen står det kort... Kommentar ”Synpunkterna tillgodoses ej.”... Sedan några korta stycken/rader som vi nu nedan vill bemöta och förtydliga samt referera till utifrån vår föregående skrivelse:

Yttrande under samrådstiden daterat 2021-01-21 angående Planbeskrivning och Detaljplan (upprättade 2020-11-13) för fastigheten Sjömarken Rävaskalla 1:19, Allén 8 med diarienummer BN 2018-1754. Men samtidigt även beakta synpunkterna i våra tidigare yttranden/skrivelser som vi i inledningen redovisar och refererar till.

Placering av Bostadshus: Vi har skrivit tidigare...

Huset behöver flyttas ytterligare 6 meter. Detta är som vi ser det rimligt för utblickar, sikt och ljusförhållanden från vår fastighet Rävaskalla 1:18. Detta är illustrerat och förtydligt i vårt skissade förslag. Yttrande 2018-11-06. Bilaga 3.

I samrådsredogörelsen står det: Bebyggelsens eventuella placering kommer påverka utblickar, sikt och ljusförhållanden till viss del men inte i den utsträckning att det kan ses som någon större olägenhet.

Men vi anser att: Placeringen i planförslaget kommer att påverka i stor omfattning och därmed blir en stor olägenhet för vår fastighet Rävaskalla 1:18. Men vårt förslag, som är en mindre men rimlig justering på 6 meter, förbättrar något situationen för oss.

Höjd och takvinklar:

Vi har skrivit tidigare... Total nockhöjd på bostadshuset bör vara max 7,20 meter och en takvinkel på max 32 grader. Detta räcker till för såväl 1 1/2 plans som 2-våningshus.

Vi ser dock gärna, med hänsyn till platsen att man bestämmer en max nockhöjd på 6,50 meter och en flackare taklutning på max cirka 4 grader. Detta räcker för ett 2-våningshus.

Ett högt hus skuggar, skymmer och tar bort utsikt för vår fastighet Rävaskalla 1:18. Således ej rimligt med ett nära angränsande högt hus med brutet tak och stor takvinkel som i sig inte tillför något utan bara bildar en hög volym som skymmer.

I samrådsredogörelsen står det: Detaljplanen tillåter ett friliggande hus i den volym som kommunen bedömt är kompatibel med närliggande bebyggelse.

Takvinkel och nockhöjd anses vara accepterad för området då befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet består av bebyggelse i två våningar av liknande karaktär.

Därmed har kommunen bedömt att bebyggelsen som tillåts i detaljplanen är kompatibel och väl anpassad med den befintliga villastrukturen och är i en enlighet med nuvarande befintlig bebyggelse i närområdet.

Men vi anser att: Enligt plan- och bygglag (2010:900) kap. 2-5§§. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen.

I den ursprungliga detaljplanen står det BF1(en våning) och byggnadshöjd 4,5m. Ser man till omgivningarna till blivande fastighet Rävaskalla 1:19 är övervägande antalet fastigheter bebyggda (med några enstaka undantag) med 1 -1 1/2 halvplans hus. Det vill säga hus som är betydligt lägre än planförslagets höjd 8,0 meter.

Således blir vårt förslag med lägre hus och lägre takvinkel i själva verket ”kompatibelt” med omgivande bebyggelse för att använda planförslagets vokabulär. Samtidigt rymts det mera ”inom syftet med den ursprungliga planen” som vi ser det.

Garage: Vi har skrivit tidigare...

Kryssad mark (+++) för garage (och eventuellt attefaltstillägg) i samrådets planförslag bör begränsas till en yta närmare väg än nu redovisat i planen. Däremellan prickas marken (...) fram till bostadshusets bygggrätt. Detta för att motverka byggnation direkt i anslutning till bostadshuset samt förbättra siktförhållanden för befintligt hus Rävaskalla 1:18. Garaget görs även med fördel med flackare taklutning.

I samrådsredogörelsen står det: I detaljplanen tillåts byggnadsarea på 140 m² för huvudbyggnad och 40m² för komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek är reglerad till 800 m². Omgivande bebyggelse vid planområdet har flertal fastigheter en byggnadsarea samt tomstorlek som till stor del är större än vad som tillåts i detaljplanen för Rävaskalla 1:19.

Men vi anser att: Större tomter kanske har rimliga möjlighet att byggas med större hus som resulterar i god grannskapsmiljö. Det vi önskar är att mark för garagebygget ska +++:as för garage nära infarten så att inte garaget framledes ej blir en adderad påbyggnation/volym till huset som på så vis motverkar syfte i att förflytta gränsen för själva huset.

Om vi sammanfattar: som vi redan tidigare skrivit, men är värt att åter poängtera. Bästa lösningen kvarstår som vi redan beskrivit och illustrerat: Lägga huset med garage mot

väster med angöring från Sjövägen. Det fungerar även, som vi önskar, med en flytt av byggrätten ytterligare 6 meter åt väster mot Sjövägen.

Även om angöringen blir kvar mot Allén kvarstår behovet av flytt av byggrätten åt väster 6 meter mot Sjövägen och begränsningen av +++:ad mark mot Allén enligt vår beskrivning. Därmed blir tomten fri mot Allén (med alla fördelar som även framgår av vår skiss) för Rävaskalla 1:19 och därmed blir Rävaskalla 1:18 mindre förbyggd och skymd.

Eventuell justering av tomtgräns mot söder inom fastigheter Rävaskalla 1:19 (som i dagsläget ej verkar styckad) är som vi ser det rimligt om det medverkar till en ännu bättre lösning.

Avstyckning från Rävaskalla 1:19 blir en ganska liten tomt och därför bör man anpassa husets storlek, utformning med mera utifrån detta med hänsyn till grannfastigheterna.

Avslutningsvis: Enligt Planbeskrivningen ska ”nya enbostadshus anpassas till omgivande bebyggelse” med våra yttranden och synpunkter försöker vi härmed medverka och hjälpa till med detta.

En ändring av detaljplan enligt PBL måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen. Vi anser att planförslagets höjd, storlek och läge på nybyggnation avviker och ej är anpassad till sin närmiljö och ej heller kompatibel med den befintliga villastrukturen.

Vi anser att det är högst rimligt att ta hänsyn till våra synpunkter som ägare av angränsande och närmast berörd fastighet sedan länge. Rävaskalla 1:19 är idag varken styckad, eller ny lagfart såld vilket ger enkla möjligheter till justeringar nu i dess spekulationsfas.

Vårt förslag är att innan Samhällsbyggnadsnämnden antar (godkänner) detaljplanen omarbetas förslaget med beaktande av våra synpunkter. Det vill säga innan kommunfullmäktige ska ta del av förslaget för att anta detaljplanen.

Vidare att när Samhällsbyggnadsnämnden antar (godkänner) ärendet har nämnden tillgång till samtliga våra handlingar i ärendet. Detta gäller också när ärendet överlämnas till Kommunfullmäktige för antagande. Till detta rekommenderar vi syn på platsen för beslutsfattare för att bli bekant med miljön och därmed förstå problematiken.

Borås Stad Plan- och bygglovsavdelningen har informerat om vilka olika instanser som planen och bygglovets kan överklagas vidare till framgent. Men detta anser vi kontraproduktivt och föreslår därför justeringar i nuläget. Detta för att slippa ytterligare framtida arbete.

Slutligen: Hoppas på förståelse för och att hänsyn tas till våra lämnade synpunkter och yttranden i ärendet.

Våra föreslagna justeringar skulle framledes medverka positivt till omgivande förhållanden och en förbättring och lösning av ärendets situation och därmed för oss minska framtida hantering av ärende.

Kommentar

I detaljplanen tilläts byggnadsarea på 140 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek är reglerat till 800 m². Bland omgivande bebyggelse vid planområdet har flertalet fastigheter en byggnadsarea som till stor del är större än vad som tilläts i detaljplan för Rävaskalla 1:19.

Takvinkel ochnockhöjd är anpassad efter befintlig bebyggelse och vad nuvarande detaljplan medger. Nuvarande detaljplan från 1979 för området medger en byggnadshöjd på 4,5 meter, vilket innebär att takfoten får ligga på en höjd av 4,5 meter och att taket därefter får sticka upp med en vinkel på max 45 grader ovan den höjden. Regleringen i denna plan ger ungefär samma resultat.

Därmed har kommunen bedömt att bebyggelsen som tilläts i detaljplan är kompatibel och väl anpassad med den befintliga villastrukturen och är i enlighet med nuvarande bebyggelse i närområdet.

Bebyggelsens eventuella placering kommer påverka utblickar, sikt och ljusförhållanden till viss del, men inte i den utsträckning att det kan ses som någon större olägenhet. Övrig bebyggelse i området påverkar varandra på ett jämförbart sätt. Detaljplanen tillåter ett friliggande hus i den volym som kommunen bedömt är kompatibel med närliggande bebyggelse. Synpunkterna tillgodoses ej.

4. Kvarstående synpunkter

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som sakägare ha lämnat skriftliga synpunkter antingen i samrådet eller i granskningen. Sakägarna listade nedan har lämnat sådana synpunkter som inte tillgodosetts. De som kommunen anser har tillgodosedda synpunkter är inte medräknade nedan och kommer inte att sändas en besvärshänvisning, som är ett brev som förklarar hur man överklagar.

Kvarvarande synpunkter från sakägare

Följande sakägare har kvarstående synpunkter som inte tillgodosetts efter samrådet. Sammanlagt kommer en fastighet att skickas besvärshänvisning.

- » Fastigheten Råveskalla 1:18 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet, angående placering av bebyggelse, föreslagen nockhöjd och takvinkel.

Lista över besvärberättigade

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

Råveskalla 1:18

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman

Plan- och bygglovschef

Lisa Marklinder

Planarkitekt



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