BORÅS STAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Dammsvedjan,
Plogen 3 med flera, Hemmansgatan

Bilaga
Samråd
BN2023-828

Denna bilaga innehåller samrådsredogörelsen för detaljplan Plogen 3 med flera, där samtliga inkomna yttranden presenteras i sin helhet.

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

INNEHÅLL

1. SAMMANFATTNING 4
Sammanfattning av remissparters yttranden 4
Sammanfattning av berörda grannars yttranden 5
Ändringar i planförslaget 6
Handläggning 7
2. YTTRANDEN FRÅN REMISSPART 7
S1 Kommunstyrelsen 7
S2 Länsstyrelsen 7
S3 Trafikverket 8
S4 Tekniska nämnden 8
S5 Borås Energi och Miljö 9
S6 Lantmäterimyndigheten 9
S7 Kulturnämnden 10
S8 Räddningstjänsten 10
S9 Fritids- och folkhälsonämnden 11
S10 Lokalförsörjningsnämnden 11
S11 Funktionsrätt Borås 12
S12 Statens Geotekniska Institut 12
3. YTTRANDEN FRÅN BERÖRDA GRANNAR 13
S13 Selen 6 13
S14 Drögen 1 13
S15 Sadeln 9 14
S16 Sadeln 10 14
S17 Sadeln 11 14
S18 Sadeln 12 15
S19 Släden 1 16
4. SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA 16
S20 Selen 12 17
5. SAMRÅDSMÖTE 17
6. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER 18
Kvarvarande synpunkter från berörda grannar 18
Kvarvarande synpunkter från övriga 18
Lista över besvärsberättigade 18

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bilaga till detaljplan för Dammsvedjan, Plogen 3 med flera, Hemmansgatan, Borås Stad, upprättad den 15 maj 2025.

1. SAMMANFATTNING

Samråd enligt PBL 5:11 avseende planförslag upprättat den 18 oktober 2024 har ägt rum under tiden 25 oktober – 15 november 2024. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida.

12 remissinstanser och 7 berörda grannar har skickat in yttranden under samrådstiden.

Sammanfattning av remissparters yttranden

Detaljplanens remissparter har haft synpunkter på ett antal punkter.

- Det önskas ett förtydligande om volymen är tillräcklig för att uppsamla allt vatten vid skyfall och beskriva vilken vattenvolym dammen ska kunna omhänderta, där erforderlig volym fastställs i plankartan. Detta har tillgodosetts.

- En bullerutredning önskas. Detta har inte tillgodosetts då bedömningen är att buller hålls inom rimliga nivåer enligt kartering som gjorts.

- Det önskas att Stigbygeln 8:s avfallshantering säkerställs innan arbete som fysiskt påverkar tillgången till Hemmansgatan påbörjas. Stigbygeln 8 har en koppling till Bygatan och den vändplats som finns idag. Angöring för sophantering ska ske inom den egna fastigheten. Plankartan reglerar inte för något som är utanför planområdet. Synpunkten tillgodoses inte.

- Det önskas ett bredare prickmarksområde längs med norra plangränsen för ledningar. Omdragning av ledningar kan ske inom Stigbygeln 8, där tomträttsavtal möjliggör för detta. Att bredda prickmark är därför inte nödvändigt. Synpunkten tillgodoses inte.

- Fjärrvärmeledningen som går inom E-området önskas antingen att få befinnas utanför E-område eller ha egenskapsbestämmelser som reglerar markreservat. E-området där fjärrvärmeledningen går läggs med egenskapsbestämmelsen u_1 (Markreservat för underjordiska ledningar) och med prickmark. Synpunkten tillgodoses.

- Brandposter önskas bli placerade närmare ny och befintlig bebyggelse, där även en begränsning på antalet våningar som får byggas i hänsyn till de krav som tillkommer för brandposterna som implementeras önskas. Synpunkterna tillgodoses delvis, där det finns möjlighet att installera en eller flera brandposter inom GATA. Brandposter hanteras under genomförandet, vilket tillgodoses. Däremot är reglering av antal våningar olämpligt att göra då definitionen av våning är osäker. Höjd är bättre att reglera, vilket görs i plankartan och höjderna förhåller sig till intilliggande bebyggelse. Synpunkten tillgodoses därför inte.

- Det önskas en kartbild i planbeskrivningen som tydligt visar vilka skyfalls- och dagvattenåtgärder som behövs samt vem som ansvarar för vilken del. En kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning har gjorts vilken redovisar åtgärder för dagvatten och skyfall. Synpunkten tillgodoses.

- En kommentar kring tomtindelningsbestämmelser och dess upphävanden har inkommit. I granskningshandlingarna är det förtydligat vilka som upphävs och inte. Synpunkten tillgodoses.

- En kommentar om att en ledningsrätt och en fastighetsbeteckning ska läggas till i grundkartan. Synpunkten tillgodoses delvis, där fastighetsbeteckningen tillgodoses men inte placering av ledningsrätt på kartan.

- En kommentar gällande en egenskapsbestämmelse som blir motstridig i fastighetsbildandet har uppmärksammats. Synpunkten tillgodoses och

bestämmelse d_1 som reglerar största fastighetsstorlek har tagits bort.

- En synpunkt gällande formulering under ”förändrad fastighetsbildning” har inkommit, där mindre justeringar för en mer korrekt formulering har önskats. Synpunkten tillgodoses och formuleringen inom rubriken ”förändrad fastighetsbildning” har ändrats.

- Det önskas att det redovisas ifall det finns särskilda risker beträffande ras och skred i området. Synpunkten tillgodoses och text har lagts till under rubriken ”bergtekniska förhållanden” gällande särskilda risker.

- Påpekanden om Hemmansgatans användning som räddningsväg har kommit in, där det önskas att en räddningsväg säkerställs för byggnader inom fastigheten Stigbygeln 8. Detta kan säkerställas om det utförs i aktuell plan eller inom fastigheten Stigbygeln 8. Då Stigbygeln 8 kan dra en gata inom sin egen fastighet bedöms det att det går att säkerställa räddningsväg och Hemmansgatan bör inte behöva nyttjas för sagda ändamål. Eftersom det är utanför planområdet så tillgodoses inte synpunkten. Kommentaren är skickad till fastighetsägaren för Stigbygeln 8.

- En önskan om att justera byggnadshöjd, byggnadsarea samt prickmark för området märkt BD. Synpunkterna tillgodoses och dessa egenskapsbestämmelser har ändrats.

- En kommentar om att de geotekniska rekommendationer som anges i slutet av den geotekniska utredningen är viktiga att följa. Synpunkten tillgodoses.

- Det önskas att det riskblock som är utpekat i den bergtekniska utredningen skrotas innan planens antagande. Detta har tillgodosetts och blocket är planerat att skrotas.

- Kompletteringar i planbeskrivningen önskas från de geotekniska- och bergtekniska utredningarna. Synpunkten tillgodoses.

- Det önskas att åtgärderna under ”Bergteknisk utredning” utförs innan planens antagande. Denna synpunkt tillgodoses inte, utan formuleras så att åtgärder ska utföras innan godkännande av bygglov. Detta läggs även till i plankartan.

- Önskemål om ändring i textstycken om grönområden och sociala perspektiv har tillgodosetts.

Sammanfattning av berörda grannars yttranden

Även berörda grannar har haft synpunkter.

- Inkomna synpunkter motsätter sig avlägsnandet av parkering i området. Synpunkten tillgodoses inte. Parkeringen i mitten av planområdet intill Hemmansgatan har ett arrende som löper ut och är planerat att inte förnyas. Fastighetsägare får tillhandahålla parkering på egen fastighet.

- Flertalet sakägare har uttryckt att ytan markerad med PARK ska fortsätta vara en grönyta utan etablerad lekplats. Synpunkten tillgodoses.

- Sakägare uttrycker oro över trafiksituationen och att det kommer öka antalet bilar i området. Synpunkten tillgodoses inte. Bedömningen är att antalet rörelser av bilar per dygn som genereras av ny bebyggelse inte kommer påverka planområdet och sammankopplade gator i någon större belastning. Det som belastar Bygatan kan till exempel vara letandet av parkering. Parkering längs gata kan regleras för att motverka en försämrad trafiksituation. Synpunkten skickas som information vidare till Tekniska Förvaltningen.

- Sakägare har uttryckt åsikter om den nya placeringen av vändplats och borttagandet av den befintliga. Synpunkten tillgodoses inte. Ny dragning av gata ger ett unisont flöde av trafik till och från området. Genom att ta bort delar av vändplatsen gör man grönytan märkt PARK säkrare och binder ihop skogsstigen till radhusområdet i syd.

- Flertalet sakägare önskar hastighetsreducerande åtgärder längs med Bygatan då många bilar kör fort och är oroliga att det kan ske olyckor. Synpunkten tillgodoses inte då planen inte kan reglera var och om det ska eller inte ska sättas upp farthinder eller andra åtgärder som ska motverka höga hastigheter på gatan. Synpunkten skickas som information vidare till Tekniska Förvaltningen.

- Många grannar upplever att parkering längs med gatan försvårar användningen. Detaljplanen kan inte reglera gatans användande gällande parkering längs med gatan, vilket gör att synpunkten inte tillgodoses. Frågan om gatuparkering är lyft till Tekniska Förvaltningen.

Ändringar i planförslaget

Yttrandena har lett till att detaljplanen har reviderats på några punkter. Planens innehåll vad avser markanvändning och principer är i allt väsentligt bibehållet.

Granskningshandlingen innebär följande ändringar jämfört med samrådshandlingen:

- En kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning har gjorts. Rubriken ”Teknisk försörjning” på sida ”Teknisk försörjning” på sida 20 har uppdaterats.
- Användningsgränsen har dragits om vid de norra delarna av planområdet. B-området i norr har slagits ihop med BD-området intill.
- Området för damm$_1$ har förstorats. Detta för att det anses behövas för att kunna rena det vatten som passerar, enligt den kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning som gjorts.
- Dragning av GATA har blivit bredare för att inte låsa dragning av trottoar. Gatan har även blivit bredare för att inkludera dike som är till för att hantera vatten från gata.
- Teknisk anläggning (E) har fått en ny utformning och nya egenskapsbestämmelser men är belägen kring samma plats som tidigare på plankartan.
- Tillägg och förtydligande i planbeskrivningen: Avsnittet ”Geotekniska förhållanden” har uppdaterats.
- Förtydligande i både plankarta och planbeskrivning har gjorts för att belysa att bergtekniska åtgärder inom fastighet ska göras innan godkännande av bygglov.
- Ny egenskapsbestämmelse: Bestämmelse b_1 har lagts till. Bestämmelsen reglerar lutning av fastighet för att motverka vattenansamling mot fasad.
- Ändrad egenskapsbestämmelse: Bestämmelsen f_3 gällande balkongstorlek har ändrats. Det maximala djupet är justerat. Bestämmelsen har även lagts till på kvartersmarken markerad BD.
- Ett förtydligande har lagts till under rubriken ”byggnadsteknik” gällande radonsäkran, där byggnader ska radonsäkras om inte utredning görs som bevisar motsatsen.
- Ny egenskapsbestämmelse: Bestämmelse f_4 har lagts till. Bestämmelsen gäller maximal yta av fasad som kan täckas med balkong.
- Ändrade egenskapsbestämmelser: Bestämmelser kring högsta nockhöjd har ändrats för bestämmelse h_1, h_2 och h_3. Bestämmelsen h_1 har ändrats från +177,0 meter till +178,5 meter . Bestämmelsen h_2 har ändrats från +180,5 meter till +182,0 meter. Bestämmelsen h_3 har ändrats från +173,0 meter till +174,0 meter. Alla höjder förhåller sig till befintlig bebyggelse.
- Ny egenskapsbestämmelse: Bestämmelse h_4 har lagts till. Bestämmelsen gäller högsta totalhöjd som är placerad på transformatorstationen som eventuellt kommer byggas ut. Detta för att motverka en för hög byggnadskropp för en ny transformatorstation.
- Ändrad egenskapsbestämmelse: Bestämmelsen kring största byggnadsarea har ändrats för bestämmelsen e_2 från 550 kvadratmeter till 650 kvadratmeter.
- Borttagen egenskapsbestämmelse: Bestämmelsen d_1 har tagits bort gällande största fastighetsstorlek.
- Delar av prickmark inom kvartersmark för BD har ändrats till korsmark för att möjliggöra för komplementbyggnader närmare gatan.
- Tillägg i planbeskrivningen har gjorts under stycket ”Markförhållanden” på sida 14. Texten gällande geoteknik har kompletterats med att geotekniska åtgärder som ska följas. Text gällande schaktning inom bergtekniska förhållanden har lagts till under bergtekniska förhållanden.
- Illustrationsplan samt karta och storlekar över fastighetsrättsliga konsekvenser är uppdaterade.
- Grundkartan har förtydligats med fastighetsnamn på Gässlösa 5:1.
- Förtydligande gällande buller har gjorts, där en bild i 3D-vy lagts till under ”Buller” i planbeskrivningen.

- Tillägg i planbeskrivningen har gjorts under stycket ”Hälsa och säkerhet” på sida 16. Beskrivningen i stycket ”Föroreningar” har kompletterats med tillägg att det kan förekomma föroreningar under parkeringen inom de centrala delarna av planområdet.

Mindre redaktionella ändringar kan ha skett mellan granskning och antagande.

Handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2023-05-22 i beslut §229 att Samhällsbyggnadsnämnden omgående ska påbörja detaljplanearbete för bostäder på fastigheterna Plogen 3 och 4, Harven 1 samt del av Gässlösa 5:1.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-06-28 i beslut §142 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

2024-10-18 tog enhetschefen på planenheten delegationsbeslut (§ PL 2024-1720) på att skicka ut detaljplanen på samråd.

2. YTTRANDEN FRÅN REMISSPART

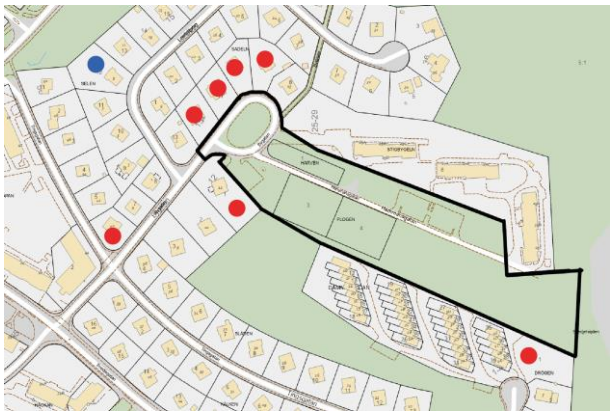

Bild som visar vilka grannar och övriga som skickat in yttranden. Grannar som yttrat sig är markerade med en röd prick, övriga som yttrat sig är markerade med en blå prick. Planområdet är markerat med en tjockare svart ram.

S1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

S2 Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att området är lämpligt för kompletterande bostadsbebyggelse och LSS-boende. Rimlig hänsyn har tagits till områdets natur- och kulturvärden.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas förutsatt att ett förtydligande gällande skyfallshanteringen görs.

Skyfall
Vatten vid skyfall ska ledas via ett dike och samlas i damm inom allmän platsmark. Länsstyrelsen bedömer att det är en god hantering av skyfall.

Dock önskar vi ett förtydligande om volymen är tillräcklig för att uppsamla allt vatten vid skyfall eller om det fortsatt kommer att avrinna vatten mot väg 41. Om vatten vid skyfall fortsatt rinner mot väg 41 behöver kommunen beskriva om det medför negativa

konsekvenser för vägen (riksintresse kommunikationer) och eventuella åtgärder måste säkerställas.

Kommunen behöver därför i planbeskrivningen beskriva vilken vattenvolym dammen ska kunna omhänderta. Länsstyrelsen förespråkar också att erforderlig volym fastställs i plankartan.

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

Kommentar

Synpunkten tillgodoses. Ett förtydligande över hur mycket vatten dammen ska kunna hantera har lagts till i planbeskrivningen och på plankartan.

S3 Trafikverket

Järnväg Göteborg-Borås
I lokaliseringsutredningen för den nya järnvägen mellan Göteborg och Borås har Trafikverket kommit fram till den korridor som järnvägen ska gå inom. I nästa steg, i arbetet med järnvägsplaner, utreder Trafikverket exakt var järnvägen ska gå inom korridoren. Det aktuella planområdet ligger i nära anslutning till korridoren för järnvägen. Det är viktigt att detta beaktas i den fortsatta planprocessen för Dammsvedjan m fl samt att dialog förs med Trafikverket kring detta arbete.

Trafikalstring och hållbara transporter
I Planbeskrivningen kan läsas att varje bostad alstrar cirka 4-6 bilförflyttningar per vardagsdygn. Kommunen bedömer att vägnätet inte kommer belastas till den grad att en trafikutredning behövs då den föreslagna förtätningen är så pass begränsad.

Vid detaljplanering av bostäder eller verksamheter är det viktigt att beakta hur trafiken kan komma att påverkas av exploateringen. Ett enkelt sätt att uppskatta hur mycket resor som kan alstras, fördelat på olika färdmedel, är att använda Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Trafikverket ser att det är viktigt att väg 41 även efter den föreslagna utbyggnaden har en god framkomlighet.

Ett ökat och säkert gång- och cykelvägnät en övergång från bilanvändning till andra transportmedel, som minskar buller och luftföroreningar, vilket i sig minskar ohälsa. Även kollektivtrafikresor har positiva hälsoeffekter, eftersom förflyttningar till fots eller med cykel ofta ingår som delresor. Trafikverket ser positivt på att det finns goda kollektivtrafik- och cykelförbindelser till närliggande målpunkter från det aktuella planområdet och att detta skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

God bebyggd miljö och bulleranpassning
Trafikverket ska enligt de transportpolitiska målen och Trafikverkets instruktion bidra till det nationella miljömålet en ”God bebyggd miljö”. Det innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö och att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett bulleranpassat sätt.

Trafikverkets tolkning av miljömålet är att en ur bullersynpunkt hälsosam miljö inte enbart kan uttryckas utifrån förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och de riktvärden som anges i den. Enligt planhandlingen ligger planområdet på 100 meters avstånd från riksväg 41. Längs statliga vägar och järnvägar kan det ofta behövas bullerutredningar även om avståndet mellan vägen och den planerade bebyggelsen är 200-300 meter. Trafikverket förordar därför att en bullerutredning görs.

Kommentar

Synpunkten tillgodoses inte. Bedömningen är att bullernivåer inte kommer överstiga 59 dB enligt kartering som finns och att bullernivåerna från riksväg 41 inte når upp till olämpliga siffror inom planområdet. Tillåten placering för nya byggnader är längre ifrån riksväg 41 än vad flerbostadshuset på Bygatan 29 inom fastigheten Stigbygeln 8 är, som har viss bullerproblematik men har en tyst sida från vägen. Skulle ny bebyggelse utsättas för buller ska en tyst sida finnas för de bullerutsatta bostäderna. Frågan bevakas av bygglovsenheten. Plan- beskrivningen har uppdaterats med bullerkarteringen.

Bild som visar bullerkartering i 3D-modell. Högsta nivån uppmätt på Bygatan 29 är orange, 60-64 dBa.

S4 Tekniska nämnden

Tekniska nämnden tillstyrker planförslaget.

S5 Borås Energi och Miljö

Avfall

Plogen 3/Hemmansgatan - Borås Stads avfallsföreskrifter ska följas (uppdatering förväntas komma innan nyår). Stigbygeln 8 avfallshantering behöver säkerställas innan arbete som fysiskt påverkar tillgången till Hemmansgatan påbörjas.

VA

1: Omdragning av ledning behöver ske i prickad mark som borde märkas med U. Bredd önskas 10m för att få plats med alla tre ledningar och en grävmaskin som kan gå och göra jobbet.

2. Vår fjärrvärme är i område E: vilket önskas att inte vara i E utan att man gör detta till grönyta eller sätter U och prickat.

3. Det är möjligt att få till en brandpost i området, då önskas den att sättas i yta: GATA. Där får man se om man ska dra fram ledningar i ovansida område som punkt 1. Men att man drar ner en ledning mellan tomterna till gata.

Alternativt att man lägger de i grönområde och in i vändplatsen. Men det får man titta mer på.

Till brandposten är det önskvärt att sätta gräns på 3 våningar för att man ska kunna klara av 10l/s. Bygger man 4 våningar så ökar det till 20l/s vilket inte området är dimensionerat för och då kan detta vara svårt att uppnå och det krävs större investeringskostnad i området.

4. Här kommer vårt yttrande på dagvattendelen till samrådet för Hemmansgatan.

Aktuellt planförslag skiljer sig jämfört med de skisser som dagvattenutredningen bygger på. Det dagvattendike som dagvattenutredningen föreslår finns inte i aktuellt planförslag i och med att det inte finns byggrätter på södra sidan av Hemmansgatan. Det kommer endast vara naturvatten som når ett sådant dike, dvs vi kan inte tillgodoräkna oss någon rening av dagvatten i det diket. Dagvattnet kommer högst troligt ledas från kvartersmarken till dagvattenledning i Hemmansgatan och vidare till damm i sydöst. En uppdatering av dagvattenutredningen behöver göras för att uppdatera lösningsförslaget och se så att föroreningshalterna inte överstiger befintliga i och med att dagvattendiket utgår.

Inför granskningen önskar vi en kartbild i planbeskrivningen som tydligt visar vilka skyfall och dagvattenåtgärder som krävs inom planen samt vilket bolag/förvaltning som ansvarar för respektive del.

Kommentar

Synpunkterna tillgodoses delvis.

Avfall

Stigbygeln 8 har en koppling till Bygatan och den vändplats som finns idag. Det finns även möjlighet att dra en gata inom fastigheten för att möjliggöra för avfallshantering närmare Bygatan 27 och 29. Angöring för sophantering ska ske inom den egna fastigheten. Plankartan kan inte reglera för något som är utanför planområdet. Synpunkten kan därför inte tillgodoses.

VA

Omdragning av ledningar kan ske inom Stigbygeln 8, där tomträttsavtal möjliggör för detta. Att bredda prickmark är därför inte nödvändigt. Synpunkten tillgodoses inte.

Fjärrvärmeledningen läggs inom u-område och med prickmark. Synpunkten tillgodoses.

Det finns möjlighet att installera en eller flera brandposter inom GATA. Det finns flera möjliga dragningar för ledningar för brandposterna. Dock är brandposter en genomförandefråga snarare än en planfråga. Brandposter hanteras under genomförandet, vilket tillgodoses. Däremot är reglering av antal våningar olämpligt att göra då definitionen av våning är osäker. Vad som däremot regleras är byggnaders nockhöjd, vilket i dagsläget regleras så att nya byggnader håller sig på samma höjd eller lägre än befintlig bebyggelse. Synpunkten tillgodoses inte.

En kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram, som är uppdaterad med förslag på byggnation som stämmer överens med förslag till detaljplan. Planbeskrivning är uppdaterad med information om förslag på åtgärder och ansvarsfördelning.

S6 Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-10-18) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

1. TOMINDELNINGSBESTÄMMELSER

För att kunna genomföra föreslagna fastighetsbildningsåtgärder enligt avsnitt Förändrad fastighetsbildning måste följande tomtindelningsbestämmelser upphävas:

- För Plogen 3 och 4, 1583K-BN913/1961

- För Harven 1, 1583K-BN915/1961

- För Stigbygeln 8, 1583K-BN68/1948

2. FÖRÄNDRAD FASTIGHETSBILDNING

I avsnittet Förändrad fastighetsbildning föreslås del av Gässlösa 5:1 och del av Plogen 4 bilda en ny fastighet som enbart utgörs av planlagd kvartersmark. Enligt samrådsförslaget kommer en sådan fastighetsbildning inte vara möjlig att genomföra, eftersom den nybildade fastigheten får en areal om cirka 5 000 m2 och det på ytan finns bestämmelsen d1 som anger att den största fastighetsstorleken är 2 600 m2.

Delar av planen som bör förbättras

1. GRUNDKARTAN

I avsnittet Rättigheter nämns en befintlig ledningsrätt (1490K-98/1.2). Denna redovisas ej i grundkartan. Fastighetsbeteckningarna för Gässlösa 5:1 redovisas ej i grundkartan.

2. FÖRÄNDRAD FASTIGHETSBILDNING

I avsnittet Förändrad fastighetsbildning står det inte med vilken fastighet den allmänna platsen på Plogen 3 och 4 ska överföras till. Formuleringen i tabellen bör ändras från ”Tillförs ny fastighet” till ”Avstyckas till ny fastighet” i de fall mark från flera fastigheter ska bilda en ny fastighet.

Information
2024-11-12 diskuterades avsnittet Planekonomisk bedömning i planbeskrivningen med ansvarig mark- och exploateringsingenjör och en del redaktionella påpekanden framfördes.

Kommentar

Synpunkterna tillgodoses delvis.

Tomtindelningsbestämmelser
Tomtindelningsbestämmelserna för Plogen 3 och 4 samt Harven 1 upphävs och nya fastigheter kan bildas enligt föreslagen åtgärd. Tomtindelningsbestämmelsen för Stigbygeln 8 kvarstår och föreslagen fastighetsbildningsåtgärd stryks. Synpunkterna tillgodoses.

Grundkartan
Befintlig ledningsrätt ska inte redovisas i grundkartan, vilket gör att synpunkten inte tillgodoses. Fastighetsbeteckning för Gässlösa 5:1 redovisas nu i grundkartan och synpunkten blir därför tillgodosedd.

Förändrad fastighetsbildning
Bestämmelse d_1 som reglerar största fastighetsstorlek har tagits bort.

Formuleringen inom stycket ”förändrad fastighetsbildning” har ändrats från ”Tillförs ny fastighet” till ”Avstyckas till ny fastighet”.

S7 Kulturnämnden

Kulturnämnden tillstyrker detaljplanen.

S8 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har följande synpunkter:

Ras/skred
Det bör redovisas ifall det finns särskilda risker beträffande ras och skred i området.

Räddningstjänstens insatsmöjligheter
Då befintlig Hemmansgatan försvinner innebär detta att avstånd från vändplan (aktuell plan Plogen 3 med flera) till angreppspunkt för byggnader på fastigheten Stigbygeln uppgår till cirka 90 meter som längst enligt räddningstjänstens mätningar. Kravet från uppställningsplats för släckbil till angreppsväg (samtliga trapphusentréer) är 50 meter.

Förutsättningarna i aktuell plan innebär att räddningstjänstens insatsmöjligheter för Stigbygeln 8 försämras. För att räddningstjänstens insatsmöjligheter ska säkerställas krävs att väg motsvarande räddningsväg (enligt PM 4 Utrymning med hjälp av räddningstjänst) anordnas till Stigbygeln 8. Räddningsvägen bör säkerställas som längst 50 meter från respektive angreppsväg/entré för byggnaderna på Stigbygeln 8.

Räddningsväg bör säkerställas för byggnader på Stigbygeln 8. Antingen utförs detta i aktuell plan (Plogen 3 med flera) alternativt så bör det säkerställas på fastigheten Stigbygeln 8.

Kommentar

Ras/skred

Planbeskrivning är uppdaterad gällande om det finns särskilda risker beträffande ras och/eller skred inom planområdet. Synpunkten tillgodoses och text har lagts till under rubriken ”Bergtekniska förhållanden”.

Räddningstjänstens insatsmöjligheter

Det går att säkerställa räddningsväg inom fastigheten Stigbygeln 8. Bedömningen är att säkerställandet kan och bör ske inom den egna fastigheten och Hemmansgatan bör således inte behöva användas för sagda ändamål. Eftersom det är utanför planområdet så tillgodoses inte synpunkten. Kommentaren är skickad till fastighetsägaren för Stigbygeln 8.

S9 Lokalförsörjningsnämnden

Lokalförsörjningsnämnden beslutar i enlighet med gällande delegationsordning att lämna samrådsyttrande över detaljplanen med nedan synpunkter.

Sammanfattning

Nämnden är positiv till planförslaget och möjligheten att kunna bygga ett LSS-boende med 12 st servicelägenheter inom området. Planförslaget innebär att Hemmangatan dras om i delvis nytt läge samt ges en gatustandard som uppfyller dagens krav på en kommunal gata, inklusive en ny gångbana. Den nya gatan krävs för att kunna genomföra byggnationen av de båda bostadskvarteren. Det är viktigt att organisation, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning för utbyggnaden av den nya gatan tydliggörs och tidsplaneras så att det taktar med bostadsbyggnationerna.

Skisserna som i nuläge gjorts för LSS-boendet kan komma att justeras något då vi kommer närmare in i projekteringsskedet. Såväl markprojektering som ev. beslut om KL-träbyggnation eller behov av utökade lokalytor kan påverka höjd och volym på byggnaden. Det är därför viktigt att inom detaljplanens område BD ges utrymme för nödvändig justering av ex. byggnadshöjd samt att planen också möjliggör för framtida anpassningar. Vi ser därför behov av att BYA (byggnadsarean) ökas från 550 kvm till 650 kvm och att bestämmelsen om nockhöjd ökas från 180,5 m till 182,0 m. Vi förordar också att det finns möjlighet att placera komplementbyggnader/uthus inom planens prickmarkerade områden.

Kommentar

Synpunkterna tillgodoses. Nockhöjd har ökat från 180,5 meter till 182,0 meter. Högsta nockhöjd på byggnader intill är 182,0 meter och nya byggnader får inte överskrida befintlig bebyggelses höjd. Ändring av bestämmelse kan därför tillgodoses. Behovet av en större byggnadsarea tillgodoses. Korsmark har lagts till inom den tänkta fastigheten.

S10 Fritids- och folkhälsonämnden

Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker samråd av detaljplanen.

Sammanfattning

Planens syfte är att skapa möjligheter för byggnation av ett nytt LSS-boende samt byggnation av bostäder i stadsdelen Dammsvedjan. Området ligger i ett befintligt bostadsområde cirka 1,5 kilometer söder om centrala Borås.

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

Idrott och friluftsliv

Vikten av hög tillgänglighet till de idrottsanläggningar, aktivitetsplatser och badplatser som finns i närområdet: Gässlösa idrotts- och friluftsområde, Transåssjöns badplats samt flertalet motionsspår och vandringsleder. Samtliga ligger inom 1,5 kilometers avstånd till detaljplaneområdet och är strategiskt viktiga målpunkter där många personer, i olika åldrar, dagligen rör sig. Det är viktigt att bevara säkra gång-/cykelstråk mellan planområdet och dessa platser.

Trafikåtgärder, gång- och cykelvägar - sociala perspektiv
Inom planområdet föreslås bland annat en ny gångväg, längs med Hemmansgatan, separerad från biltrafik. Denna är viktig att säkerställa i samband med utbyggnaden av området.

Det finns idag även befintliga gångstigar, från närliggande radhusområde som söderifrån angör till planområdet. Det hade varit önskvärt att dessa stråk förstärks ytterligare (märks ut/skyltas upp) och att något av dem även får belysning, förslagsvis den västra gångstigen som angör till planområdets entrépunkt. Det är även positivt att detaljplanen säkerställer en allmän parkyta för bland annat lek, rekreation och möten. Då planområdet som helhet kommer att tillföra nya bostäder och att fler människor både kommer att bo och röra sig där, så vore det rimligt att se över vilka totala ytor och dess innehåll (även inom kvartersmark) som kommer att kunna nyttjas utifrån ett socialt perspektiv.

Önskemål om textjusteringar i planbeskrivningen;

- Gässlösa idrottsplats/friluftsområde har även ett utegym samt flera motionsspår och vandringsleder, som är olika långa.

- Sociala perspektiv: Se över rubriksättning och diverse innehåll inom avsnitten trygghet, jämlikhet, barn och unga.

Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker detaljplanen i sin helhet.

Kommentar
Synpunkterna tillgodoses delvis.

Kopplingar och stråk inom Dammsvedjan, som ligger utanför planområdet, hanteras inte i denna detaljplan. Gällande förstärkning av till exempel belysning för stigen mellan radhusområdet och planområdets entré så regleras detta inte i detaljplanen. Synpunkterna skickas vidare som information till Tekniska förvaltningen.

S11 Funktionsrätt Borås
Funktionsrätt Borås har tagit del av detaljplanen enligt ovanstående och har inget att tillföra. Funktionsrätt Borås förutsätter att de regler, som gäller tillgänglighet, följs.

S12 Statens Geotekniska Institut
Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Bakgrund och förutsättningar
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och ett LSS-boende inom området samt att ändra markanvändningen till bostäder, bostäder med vårdinslag, gata, park och natur. Planen möjliggör även tillgång till allmän plats park och natur.

Geologiska och geotekniska förutsättningar
Området domineras av en markant slänt ca 10 m hög utmed den södra gränsen, i övrigt är området måttligt kuperat. Planområdet är ca 1,9 ha stort och sluttar svagt mot sydost vilket också är den naturliga avrinningsriktningen för dagvatten.

Enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagren i planområdet av en sandig morän och berg i dagen. Enligt [4] är jorddjupen inom området begränsade och i större delen av området 1-3 m under markytan. I den västra delen av området där Hemmansgatan slutar övergår jorddjupet till 3-5 m under markytan.

Enligt genomförd geoteknisk utredning [4] (Sweco, 2024) är förutsättningarna för planområdet goda för exploatering och byggnation av bostäder. Den bergtekniska utredningen [5] (Norconsult, 2023) visar dock att slänten i sydöstra delen av planområdet är i behov av vidare åtgärder med anledning av möjlig blockutfallsrisk.

SGI:s synpunkter
Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska- och bergtekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser finns beskriven för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning
Stabiliteten har enligt utredning [4] beräknats och bedömts för slänten på södra sidan av Hemmansgatan

där höjdskillnaderna är som störst och stabiliteten anses vara tillfredsställande. Utredningen [4] visar dock att jordlagren (siltig sandig morän) kan vara känsliga för erosion vid schaktarbeten och SGI anser att de geotekniska rekommendationer som anges i slutet av utredning [4] är viktiga att följa.

Bergteknisk utredning
I underlag [5] ges rekommendation att ett ”riskblock” skrotas ner innan byggnation. SGI anser att detta behöver vara utfört innan planen antas. I övrigt ges flera ytterligare rekommendationer i underlaget där vi vill lyfta frågan hur dessa säkerställs vid planens genomförande.

Planhandlingar
Resultatet från den geotekniska- och bergtekniska utredningen har delvis inarbetats i planen men kompletteringar behöver utföras. För att stabiliteten ska vara tillfredställande för planerade förhållanden krävs att åtgärderna under ”bergteknisk utredning” utförs innan planens antagande.

Sammanfattning
Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar

Synpunkterna tillgodoses delvis.

De geotekniska rekommendationer som nämns i utredning 4 (Geotekniskt PM, Sweco 2024) lyfts i planbeskrivningen. Detta tillgodoses.

Det utpekade riskblocket som ligger inom planområdet är planerat att skrotas. Punkter från underlag 5 (Bergteknisk utredning, Norconsult 2023) har fått en beskrivning på hur de fastställs i planbeskrivningen. Detta tillgodoses.

Planbeskrivningen kommer inte belysa att åtgärderna som beskrivs i den bergtekniska utredningen ska utföras av exploatör innan planens antagande. Denna punkt tillgodoses därför inte. Istället kommer planbeskrivningen belysa att åtgärderna ska utföras innan godkännande av bygglov. Denna text återfinns även under ”byggnadsteknik” i plankartan.

3. YTTRANDEN FRÅN BERÖRDA GRANNAR

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

S13 Selen 6

Jag bor på Tingsgatan 40, korsningen Bygatan-Tingsgatan. Jag har inga synpunkter angående byggnationen men är lite orolig angående trafiksituationen.

Det har under dom senaste 10 åren blivit väldigt trafikerat Bygatan ner mot Svedjegatan.

Jag undrar om ni har med det i detaljplanen över området.

Kommentar

Bedömningen är att antalet rörelser av bilar per dygn som genereras av ny bebyggelse inte kommer påverka planområdet och sammankopplade gator i någon större belastning. Det som belastar Bygatan kan till exempel vara leveranser eller letandet efter parkering. Detaljplanen kan inte styra över hur gatan ska regleras gällande parkering längs med gatan. Bedömningen är att användningen av gatan kan minska om fordon som inte tillhör de närmaste fastigheterna parkerar närmare sina egna fastigheter. Frågan om gatuparkering är lyft till Tekniska Förvaltningen.

S14 Drögen 1

Tack för inbjudan till samråd om detaljplan för Dammsvedjan. Vi uppskattade dialogen på mötet!

Samfälligheten är över lag positiv till planen.

Vi har dock ett önskemål kring planen. Då det i området redan finns mycket barn i blandade åldrar samt att det, i och med kommande nybyggnation av bostäder, högst troligt kommer öka, önskar vi ett aktivitetsområde för barn i blandade åldrar. Såsom en plan för olika bollsporter, linbana, gungor, hinderbana etc.

Eftersom skolan, inkl skolgård, kommer läggas ner om mindre än ett år kommer området sakna denna typ av ytor helt.

Hoppas detta går att få med i planen på något sätt!

Kommentar

I planförslaget bevaras grönytan vid vändplatsen. Ytan kopplas dessutom ihop med skogsdungen och stråket som leder upp till radhusområdet sydöst om vändplatsen. Denna yta är planlagd som PARK, vilket ger den möjligheten att användas för lek och rekreation. Planförslaget är flexibelt, där ytan kan användas både som en tom grönyta, som en lekplats, eller både och. Initialt är användningen tänkt som en lättskött grönyta.

Synpunkten tillgodoses genom att planförslaget har en avsatt markanvändning PARK, som kan användas för lek och rekreation.

S15 Sadeln 9

Om ni har tänkt att det ska vara en lekplats så hoppas vi att ni också lägger in vägbulor. På den här platsen så lär sig alla barn i området att cykla, barn leker springer och stojar vilket är jättehärligt.

Men om ni planerar för en väg så kör bilarna till och från hyreshusen väldigt fort och vägen kommer ju att gå precis utanför lekplatsen/grönområdet. Man behöver beakta faran över att en olycka kan inträffa.

Tycker det är synd att barnens fotbollsplan försvinner från området. Den grönytan som finns där idag har alltid använts för lek och spel av barn så länge vi har bott i området, 2003 flyttade vi hit.

Kommentar

Gällande yta för lek och rekreation hänvisar vi till svar S14. Möjligheten att använda en yta för till exempel bollsport kommer vara kvar i området genom användningen PARK.

Gällande GATA kan planen inte reglera var det ska eller inte ska sättas upp farthinder eller andra åtgärder som ska motverka högre hastigheter på gatan. Gatan är kapad, vilket kan bidra till att bilar inte genar och därmed sänker hastigheten. Synpunkten skickas vidare som information till Tekniska Förvaltningen.

Synpunkten tillgodoses delvis genom att planförslaget har en avsatt markanvändning PARK, som kan användas för lek och rekreation. Planförslaget kan inte reglera att det sätts upp farthinder eller andra åtgärder för att få ner hastigheten på gatan.

S16 Sadeln 10

På Dammsvedjan är det redan mycket trafik och Bygatan är den enda tillfartsvägen för utryckningsfordon. Gatan är smal och ofta full av parkerade bilar. Från Hemmansgatan kommer ofta fordon som kör fort nära lekande barn. Många förare genar också i kurvan.

Kommer det fortfarande att finnas parkeringsplatser och lekytor som det är nu?

Kommentar

Gällande yta för lek och rekreation hänvisar vi till svar S14. Gällande fortkörande bilar hänvisar vi till svar S15.

Den parkering som är belägen mitt i området intill Hemmansgatan är arrenderad, där avtalet löper ut och inte förlängs. Marken avses tillfalla nya fastigheter. Parkering löses inom egen fastighet eller mellan fastighetsägare. Det råder även gratis parkering längs med Bygatan, vilket kan vara en bidragande faktor till mängden bilar. Se svar S13. En trafikutredning bedöms inte vara nödvändig.

Synpunkten tillgodoses delvis. Planförslaget har en avsatt markanvändning PARK, som kan användas för lek och rekreation. Planförslaget kan inte garantera åtgärder för att få ner hastigheten på gatan. Alla parkeringsplatser som finns idag kommer inte finnas kvar.

S17 Sadeln 11

Angående detaljplaneförslaget för Dammsvedjan, Plogen 3, Hemmansgatan, BN2023-828, vill vi härmed framföra våra synpunkter som boende i området.

Vi förstår att Borås Stad har för avsikt att bygga ett LSS-boende och nya bostäder, vilket vi inte principiellt motsätter oss. Dock vill vi peka på de negativa effekterna som detaljplaneändringen kommer att medföra för oss som bor i området kring Bygatans vändplats.

En betydande aspekt är den försämrade trafiksituation som förslaget att kapa av vändplatsens sträckning i den

södra delen kommer att medföra. Detta då merparten av trafiken till Hemmansgatan i dagsläget använder gatan vid den södra delen av vändplatsen. För vår del innebär en borttagning av denna del av vändplatsen att all trafik kommer att gå utanför vår fastighet.

Justeringen av den befintliga vägen och den tillkommande mängden bilar från 40-80 st. nya bostäder samt besökare och personal till LSS boendet kommer enligt oss märkbart att öka trafikbelastningen i området.

Borås Stad har påpekat att en trafikutredning inte är nödvändig eftersom man anser att trafikökningen inte blir av betydelse, men vi håller inte med om denna slutsats.

Vidare innebär förslaget att den nuvarande parkeringen i området där Bygatan idag kopplas ihop med Hemmansgatan försvinner. Denna parkering nyttjas flitigt av boende och besökare och fyller en viktig funktion för områdets parkeringsbehov. Om denna parkering försvinner kommer fler bilar att behöva parkera på gatan, redan idag är denna situation utmanande, det finns få lediga platser och regelbundet cirkulerar bilar för att finna parkering.

Bilarna parkerade på gatan skapar i sin tur följande problem; två bilar kan inte mötas på gatan, bristfällig snöröjning då de parkerade bilarna är i vägen samt att cyklister tvingas cykla nära de parkerade fordonen på en relativt smal väg, med ökad risk för olyckor.

Eftersom parkering sker på höger sida av vägen (nedåtgående riktning mot Svedjegatan) kommer dessutom alla bilar som ska parkera på gatan behöva åka hela vägen upp till Hemmansgatan för att kunna vända på den nya vändplatsen. Trafikflödet kommer att öka markant, både förbi vår fastighet och ner till Hemmansgatan.

Vår bedömning är att flertalet av de som parkerar på Bygatan och nuvarande parkeringsplats är boende i bostadsrätterna på nedre delen av Bygatan samt Svedjegatan och inte i första hand de boende på Hemmansgatan.

Vi önskar att en trafikutredning genomförs för att säkerställa att konsekvenserna av den planerade utbyggnaden kartläggs och hanteras på ett ansvarsfullt sätt för att säkra en god boendemiljö och öka trafik- och cykelsäkerheten i området. Vidare bör alternativa lösningar för parkering undersökas och inkluderas i planen.

Den gräsyta som idag bildar insidan av vändplatsen är en samlingsplats för områdets (och omkringliggande områdens barn) för framförallt fotboll men även andra lekar och aktiviteter. En önskan är att parken planeras så att det fortsatt ska finnas en öppen grönyta eller fotbollsplan utan planteringar eller lekställningar som möjliggör fotbollsspel och andra aktiviteter.

Kommentar

Gällande trafik på gata hänvisar vi till svar S13. Gällande yta för lek och rekreation hänvisar vi till svar S14. Gällande parkering hänvisar vi till svar S16.

Gällande dragning av Bygatan och Hemmansgatan ger ny dragning av gata ett unisont flöde av trafik till och från området och motverkar genkörning genom vändplatsen. Genom att ta bort delar av vändplatsen gör man grönytan märkt PARK säkrare och binder ihop skogsstigen till radhusområdet i syd.

Synpunkterna tillgodoses delvis.

S18 Sadeln 12

Tack för träffen och informationen på Svedjeskolan!

Vi talades vid där och vi vill påminna om parkeringsmöjligheter och grönytor mm. Vi har sett att de två utfarterna fr Bygatan 25 och 27 respekt 29 har fungerat utmärkt och borde kunna bevaras. De ger större möjligheter att använda Bygatan i cirkulationsplatsen som parkeringsplatser utefter gatan än att leda all trafik i båda riktningarna som på detaljplanen. Det råder stor brist på parkeringsplatser i hela området. Tänk också på besökarna!

Grönytan i cirkulationsplatsens mitt fungerar idag utmärkt med två flyttbara mål för yngre fotbollsspelare av båda könen. Har använts av vuxna för utomhusspel, i samband med tipspromenader mm. Den parkering som finns idag bör bevaras eller göras något större.

Vi utvecklar gärna ytterligare våra tankar och erfarenheter om Ni önskar!

Kommentar

Gällande yta för lek och rekreation hänvisar vi till svar S14. Gällande parkeringsfrågan hänvisar vi till svar S16.

Gällande dragning av Bygatan och Hemmansgatan hänvisar vi till svar S17.

Synpunkterna tillgodoses delvis.

S19 Släden 1

Vi bor på Släden 1, alltså i direkt anslutning till området. Vi var på samrådsmötet, och har tagit del av tankarna kring ombyggnationen, vi har dock några inlägg;

Då det kommer bli betydligt mer trafik i området behöver man komma åt problemet att det oftast står bilar parkerade längs Bygatan, vilket gör att det är svårt för bilar att mötas redan nu, så där behöver man få bort parkerade fordon för ökad framkomlighet.

Det är som sagt redan mycket bilar som står parkerade i området, och att då ta bort den parkering som finns för närvarande, utan att lägga till någon ny känns som en lösning som kommer bygga upp för fler problem.

Man borde också överväga att ha ytterligare en bilväg in i området, förslagsvis nerifrån Tingsgatan, för att ha en väg framkomlig för blåljusfordon till området, då det både bor många äldre och till LSS-boendet.

Det kommer ju även bli " ledig mark" då man lägger ner Svedjeskolan, som skulle kunna nyttjas.

I dagsläget finns en grönyta, där det nu är en rondell, högst upp på Bygatan.

Den är väldigt flitigt använd av barn i området, som fotbollsplan, lekyta osv. Så vi har som önskemål att någon sorts ny grönyta tas med i detaljplanen, där barnen kan leka fritt. (ej ordnad lekplats)

Kommentar

Gällande trafik på gata hänvisar vi till svar S13. Gällande yta för lek och rekreation hänvisar vi till svar S14. Gällande parkering hänvisar vi till svar S16.

Gällande dragning av alternativ gata från Tingsgatan är bedömningen att det är alldeles för brant för att kunna dra en ny gata mot Hemmansgatan. Slänten bör heller inte byggas på eller belastas med fordon på grund av dess stabilitet. Det bedöms inte heller som lämpligt att köra ner från den skogsväg som binder samman radhusområdet med planområdet av samma anledningar, samt att den främst är till för gående.

Synpunkterna tillgodoses delvis.

4. SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA

S20 Selen 12

Jag har tagit del av detaljplanen för nybygget på Dammsvedjan och bygatan och har två synpunkter jag önskar ni tar i beaktande.

1. Den gräsyta som idag ses inom "rondellen" längst upp på Bygatan är en samlingsplats för många barn som spontant spelar fotboll och även leker andra lekar och aktiviteter. Men framförallt förenar den många barn från närliggande områden till spontanfotboll. Efter att ha sett detaljplanen så blir där enligt de nya ritningarna en lekplats utan fotbollsplan. En stor önskan från många barn och föräldrar är att den nya lekplatsen byggs med en del lekplats och en del fotbollsplan eller gräsyta där det fortsatt går att spela fotboll.

2. När nya byggnader ska uppföras finns en idé och önskan att ta i beaktande att se om möjlighet finns att få till en kvarterskrog, bageri eller liknande för att få en samlingsplats och få området ännu mer levande. Dammsvedjan, Kristineberg växer så det knakar och med mer folk behövs variation i bebyggelsen så området blir både mer attraktivt och levande.

Kommentar

Gällande yta för lek och rekreation hänvisar vi till svar S14.

Gällande lokal för centrumverksamhet eller besöksanläggning inom bostadsområdet så anses det vara olämpligt att husera detta inom området. Då lokalen kan generera fler besökare som kommer utanför närområdet så måste mer parkering tillsättas som inte endast är till för boende inom fastigheten. Däremot kan en lokal som är till för boende inom fastigheten upprättas.

Synpunkterna tillgodoses delvis.

5. SAMRÅDSMÖTE

Under samrådstiden har det hållits ett samrådsmöte den 29 oktober 2024. Under samrådsmötet inkom synpunkter om:

- Tidsspannet för byggnation
- Höjd på nya byggnader
- Problematik kring träd i slänt
- Ledandet av all trafik på samma gata
- Grönytan inom vändplatsen
- Parkeringsfrågan inom och intill planområdet

Kommentar

Angående tid: Tidsåtgången för byggnation kan variera då planen inte kan reglera när bygglov ska skickas in och när byggnation är tänkt att starta. Byggnation sker troligtvis i etapper, där LSS-boendet kan starta igång när planen antas medan bostäderna kommer dröja då det är planerat att genomförs en markanvisningstävling.

Gällande byggnadshöjd på nya byggnader: Planen reglerar höjd på nya byggnader så att de inte blir högre än de närmaste befintliga byggnaderna. Detta behåller samma skala inom området.

Gällande träden i slänten inom södra planområdet så är dessa planlagda som NATUR, vilket innebär att det är kommunen som äger marken och blir de som kommer sköta om dem. Om något träd kan anses som en potentiell fara eller är skadat kan man anmäla detta till kommunen som gör en bedömning kring situationen.

Angående trafiksituationen, se kommentar till yttrande S13 samt S17.

Angående grönytan inom vändplatsen, se kommentar till yttrande S14.

Angående parkering, se kommentar till yttrande S16.

6. KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

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

Kvarvarande synpunkter från berörda grannar

Följande berörda grannar har kvarstående synpunkter som inte tillgodosetts efter samrådet. Sammanlagt kommer fem fastigheter att skickas besvärshänvisning.

Fastigheten Sadeln 9 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet, angående hastighetsreducerande åtgärder. Synpunkten om grönyta för lek och rekreation har tillgodosetts.

Fastigheten Sadeln 10 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet, angående parkering och reducerad hastighet. Synpunkten om grönyta för lek och rekreation har tillgodosetts.

Fastigheten Sadeln 11 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet, angående ny dragning av gata, parkering samt reducerad hastighet. Synpunkten om grönyta för lek och rekreation har tillgodosetts.

Fastigheten Sadeln 12 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet, angående parkering samt trafik på grund av ny dragning av gata. Synpunkten om grönyta för lek och rekreation har tillgodosetts.

Fastigheten Släden 1 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts i samrådet, angående parkering, trafik samt förslag på alternativ dragning av gata. Synpunkten om grönyta för lek och rekreation har tillgodosetts.

Kvarvarande synpunkter från övriga

Även boende på Selen 12 har skickat in synpunkter. Kommunen bedömer inte att de personerna är berörda och kommer inte skicka en besvärshänvisning. Däremot får de genom detta utlåtande svar på sina inskickade synpunkter. Dessa personer kan överklaga planen, men får vända sig till plan- och bygglovsavdelningen för att få instruktioner om vad som måste vara med i ett överklagande.

Lista över besvärsberättigade

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

Sadeln 9
Sadeln 10
Sadeln 11
Sadeln 12
Släden 1

Plan- och bygglovsavdelningen

Paulina Bredberg
Enhetschef, planenheten

Emma Lamberg
Planarkitekt

BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås
BESÖKSADRESS
Kungsgatan 55, 501 80 Borås
TELEFON
033-35 85 00
E-POST
detaljplanering@boras.se
WEBBSIDA
boras.se/detaljplan