

BESLUTSFÖRSLAG

**Granskningsyttrande över detaljplan för Centrum,
Vulkanus 15 och 16**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

Kommunstyrelsen tillstyrker förslag till detaljplan Vulkanus 15 och 16.

Datum

2017-11-30Tom Andersson

Kommunalråd

Datum

2017-11-30Morgan Hjalmarsson

Kommunalråd

- Tillstyrkes
 Alternativt förslag

Diarienummer: KS 2015-00762

Programområde: 002

Handläggare: Charlotta Tornvall

Datum

2017-11-30Bengt Himmelmann

Avdelningschef

Charlotta Tornvall
Handläggare
033 357276

Datum
2017-12-18

Instans
Kommunstyrelsen
Dnr KS 2015-00762
214

Granskningsyttrande över detaljplan för Centrum, Vulkanus 15 och 16

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker förslag till detaljplan Vulkanus 15 och 16.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av bostäder i två plan ovan befintlig byggnad inom fastigheten Vulkanus 15 samt att ändra till användningen centrumändamål för befintlig byggnad. Fastigheten Vulkanus 15 är belägen i Borås centrum. Påbyggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär. Detaljplanen följer inriktningen i visionen Borås 2025 med fler bostäder i stadens centrum.

Beslutsunderlag

1. Planbeskrivning, 2017-11-08
2. Plankarta, 2017-11-08
3. Illustrationskarta, 2017-11-08

Beslutet expedieras till

1. Samhällsbyggnadsnämnden, detaljplanering@boras.se.

Tom Andersson
Kommunalråd

Bengt Himmelmann
Chef för Strategisk samhällsplanering



Dp

Detaljplan för del av Centrum,
Vulkanus 15
Granskning BN 2015-2091



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av bostäder i två plan ovan befintlig byggnad inom fastigheten Vulkanus 15 samt att ändra till användningen centrumändamål för befintlig byggnad. Fastigheten Vulkanus 15 är belägen i Borås centrum. Påbyggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär. Detaljplanen följer inriktningen i visionen Borås 2025 med fler bostäder i stadens centrum.

Innehåll

Planbeskrivning	4	Varför detaljplan?	30
1. Inledning	4	1. När görs en detaljplan?	30
2. Bebyggelse	4	2. Innehållet i en detaljplan	30
3. Gator och trafik	9	3. Detaljplanens skeden	30
4. Teknisk försörjning	11		
5. Mark	11		
6. Vatten	11		
7. Sociala perspektiv	12		
8. Störningar på platsen	12		
9. Planbestämmelser	14		
10. Övergripande beslut	15		
11. Konsekvenser	15		
12. Administrativa frågor	15		
Genomförandebeskrivning	21		
1. Inledning	21		
2. Organisatoriska frågor	21		
3. Fastighetsrättsliga frågor	22		
4. Tekniska frågor	22		
5. Ekonomiska frågor	22		
Samrådsredogörelse	23		
1. Yttranden från remisspart	24		

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Centrum Vulkanus 15, Borås Stad, upprättad den 8 november 2017

1. Inledning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra påbyggnad av bostäder i två plan ovan befintlig byggnad inom fastigheten Vulkanus 15 samt att ändra till användningen centrumändamål för befintlig byggnad. Påbyggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär. En utökning av bostäder i centrum är en positiv utveckling och följer intentionerna i visionen, Borås 2025.

Planområde

Området ligger i Borås Stads centrum och avgränsas av Fabriksgatan i norr och Österlånggatan i öster samt resterande del av kvarteret Vulkanus. Planområdets storlek är ca 3100 kvm. Marken i området är i privat ägo och ägs av HanssonGruppen Borås AB.

Gällande detaljplan

Den gällande detaljplan för området anger industriändamål för kvarteret Vulkanus.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen ställde sig genom beslut §47 2016-02-08 positiv till att påbörja detaljplan, men att användningen i första hand bör vara för bostäder och centrumändamål och inte innefatta någon förskola på taket.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-03-22 § 77 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Inom planområdet ligger en byggnad från 1917 som kallas för Erlahuset. Huset byggdes till 1946 och används idag som kontor och gym. Verksamheten inom planområdet har idag en lastbrygga på Vulkanus 7 för transport av varor. Lastbryggan kommer att försvinna när parkeringshuset på Vulkanus 6 och 7 byggs. Erlahusets längsta fasad sträcker sig i nordsydlig riktning längs Österlånggatan och byggnaden har två innergårdar.

Planområdet är beläget i centrum och ansluter till rutnätskvarteren. Byggnader i området är i tegel och är 4-5 våningar höga. I korsningen mellan Bryggaregatan och Fabriksgatan

(Vulkanus 16 och Uranus 2) finns två torn i 7-8 våningar som är de högsta byggnaderna runt planområdet. Söder om planområdet ligger fastigheterna Vulkanus 6 och 7. Dessa fastigheter används som markparkering och Vulkanus 15 har fönster mot parkeringen. En detaljplan för Vulkanus 6 och 7 med syfte att möjliggöra byggandet av ett parkeringshus har antagits men inte ännu vunnit laga kraft då planen har överklagats.

Kvarteret Vitsippan ligger öster om planområdet och är inte bebyggt. Det pågår ett planarbete för kvarteret Vitsippan som kommer att möjliggöra för byggandet av ett högt hus för bostäder och centrumfunktioner. Planerad bebyggelse i kvarteret Vitsippan kommer tillföra ca 80-100 lägenheter. Vitsippan har varit parkering sedan 1940-talet. Norr om planområdet på fastigheten Vesta 12 ligger kontorshuset Oscar Jacobson. Byggnaden är från 1960 och hänger samman med kvarteret Vulkanus i en byggnadskropp norr om Fabriksgatan. Nordöst om planområdet på fastigheten Sirius 6, finns områdets äldsta byggnad. Byggnaden är från 1886 och byggdes som elementärläroverk för flickor. Idag används byggnaden som kontor. Nordöst om planområdet på fastigheten Östen 1 ligger Borås Tidnings hus byggt 1979.

Historik och kulturmiljöer

Kvarteret Vulkanus är en del av ett område som började bebyggas med industrier redan i mitten av 1800-talet. Dessa ersattes främst under 1930- och 1940-talet när området utvecklades till en av centralpunkterna i industristaden Borås. Området speglar idag olika expansionsfaser inom Teko-industrin och den framväxande postorderverksamheten.



Vulkanus 6 och 7 och Vulkanus 15 i bakgrunden.



Kvarteret Vulkanus använd som uppställningsplats för cirkus 1927.



Bebyggelsen utmed Fabriksgatan. Vulkanus 15 på vänster sida och Vesta 12 till höger.

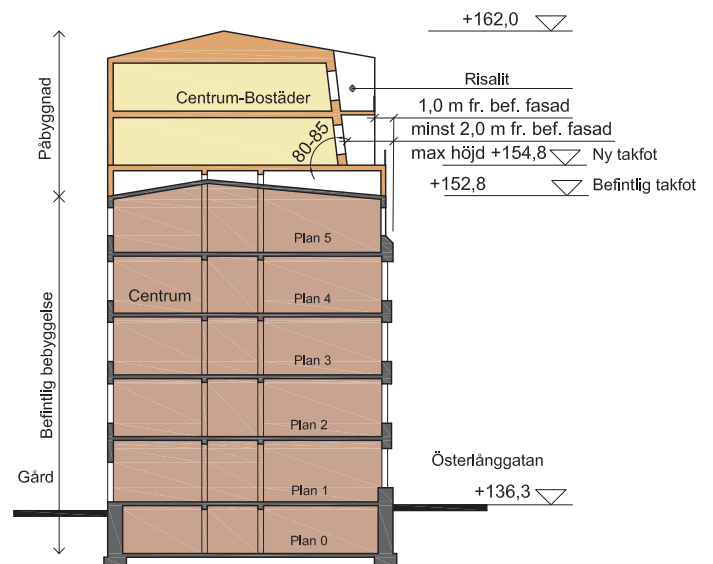


Vy från Österlånggatan. Vesta 12 och Vulkanus 15.



Vulkanus 16 och Uranus 2.

Viktiga symbolvärden finns bland annat i kvarteren Uranus och Vulkanus norra delar med de två hörntornen som förmedlar den dynamik och framåtanda som rådde vid tiden. Vulkanus 6 och 7 har aldrig varit bebyggda och användes förr som uppställningsplats för exempelvis cirkus som på bilden från 1927. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är denna del av Borås centrum en plats där många tidsepoker och därmed arkitekturstilar är representerade. En påbyggnad som präglar nutidsanda bedöms inte att negativt inverkar



Schematisk sektion i öst-västlig riktning enligt gestaltungsförslag, förslag av HanssonGruppen genom Arkitekterna Krook & Tjäder.



Vulkanus 15 från nordöst.

på de kulturhistoriska värden som har identifierats inom det aktuella området. Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Ny bebyggelse

Den nya påbyggnaden avses uppföras i två våningar. Detaljplanen medger bebyggelse med centrum- och bostadsändamål. Inom planområdet tillåts all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på ett annat sätt vara lätt att nå för många. Påbyggnaden får användas för bostäder eller centrumverksamheter.

Påbyggnaden får uppföras i två våningar över höjden +154,0 meter. Tillåten totalhöjd är +162,0. I planområdets östra del, längs Österlånggatan kommer påbyggnaden ha en indragning i fasaden på 2 meter från befintlig fasad. Utmed Fabriksgatan får påbyggnaden uppföras 2 meter indraget från befintlig fasad. Syftet med en indragen påbyggnad är att den ska skilja sig i volymen från det befintliga huset, samt skapa ett luftigt gaturum.

Fastigheten Vulkanus 15 har rätt att använda fastigheterna Vulkanus 6 och 7 för in- och utfart för godstransport. Rättigheten är tänkt att delvis försvinna efter planen Vulkanus 6 & 7s genomförande.

Stadsbild och gestaltning

Den nya bebyggelsen inom fastigheten ska uppföras med en måttlig indragning från norra och östra fasaden. Syftet med indragningen är att skapa ett öppnare gaturum vid Österlånggatan och Fabriksgatan, samt tydliggöra gränsen mellan den befintliga bebyggelsen och påbyggnaden. Påbyggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet.

Solstudie

Enligt en solstudie av planförslaget (Se bilaga) medför påbyggnaden viss ökning av skugga i jämförelse med idag. Den största skillnaden sker på eftermiddagen på vårdagsjämningen då skuggning sträcker sig mot öst och sydöst där det inte finns några andra byggnader idag. Den skuggning som påbyggnaden skapar under sommarsolståndet innebär inte någon avsevärd skillnad i jämförelse med idag.

Bostäder

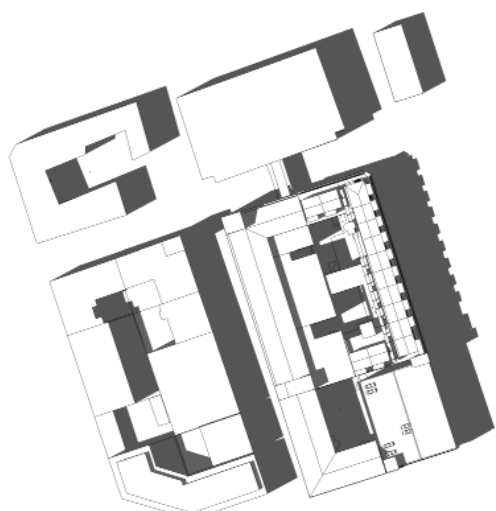
Planen tillför ca 25 nya bostäder.

Arbetsplatser

I Borås centrum finns ett flertal arbetsplatser och stort utbud av service. Kvarteret Vulkanus innehåller en stor andel arbetsplatser.



Vulkanus 15 från nordöst med den nya påbyggnaden som planen tillåter.



Skuggor vid sommarsolståndet kl. 15.00.

Utemiljöer

Planområdet ligger på cirka 100 meters avstånd till Annelundsparken. I parken finns stora grönytor och en lekplats. Stadsparken ligger cirka 250 meter från planområdet, med dess grönytor, lekplats och badhus.

Offentlig service

Daltorpsskolan är närmaste grundskolan och är belägen ca 500 meter söderut i stadsdelen Druvefors. Inom

upptagningsområdet finns det tre förskolor som ligger nära planområdet. Kulturhus med bibliotek och konstmuseum ligger ca 600 meter bort.

Kommersiell service

Borås centrumhandel finns runt hörnet. En livsmedelsbutik finns 600 meter åt nordost. Detaljplanen medger planbestämmelserna B och C. I planbestämmelsen C ingår även butiks- och restauranglokaler.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet har bra förutsättningar för att bli tillgängligt för personer med funktionsnedsättning. Det befintliga huset inom planområdet har hiss. Påbyggnaden ska utföras tillgänglighetsanpassad.



Översiktlig karta av trafikstruktur relevant för planområdet.



Fågelvy från sydöst (Arkitekterna Krook & Tjäder)

3. Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är beläget i Borås Centrum med Riksväg 40 som ansluter till rutnätsstadens gatunät. Planområdet angränsar till flera mycket trafikerade gator. Tillfart till befintlig parkering i fastigheten Vitsippan sker via rondellen i korsningen Allégatan-Fabrikgatan, alternativt via Österlånggatan söderifrån. Delen av Österlånggatan som går öster om planområdet planeras att byggas om som ett gångfartsområde.

Läget i centrum ger goda förutsättningar att förflytta sig med kollektivtrafik och genom att gå eller cykla. För att arbeta med de nationella miljömålen och för att undvika framtida trafikproblem kan kommunen och exploatören göra ytterligare åtgärder för att påverka de boende i områdets resevanor mot ett mer hållbart resande. Ett exempel är kommunens plan att göra om Österlånggatan till en gårdsgata, vilket ytterligare skulle förstärka gångstråken mot stadens kärna. Andra åtgärder som kan vara aktuella är att placera cykelförvaringen i byggnaden strategiskt med väderskydd och bra belysning. Det är viktigt att förutsättningarna för hållbart resande är goda redan vid inflytt. Målet är att det ska vara lättare att ta sig till jobbet genom att gå, cykla eller ta bussen när man bor i kvarteret Vulkanus 6 och 7.

Gångtrafik

Trafikslagen blandas i stor utsträckning i centrum. Gång- och cykelnätet föreslås byggas ut enligt ”översiktlig karta av trafikstruktur” på sidan 8. Idag finns ett övergångsställe i rondellen mellan Allégatan och planområdet. För att förbättra övergången till kvarteret Vitsippan och även Vulkanus föreslås övergångsstället över Fabrikgatan göras om med en upphöjd gångbana. Gångbanan skall utföras

i samband med denna pågående detaljplan och detaljplan för kvarteret Vitsippan. Österlånggatan föreslås rustas upp som gårdsgata i likhet med andra gator i Borås centrum. Att området bebyggs med bostäder i en påbyggnad är positivt ur trygghetssynpunkt då det blir fler människor som rör sig i området under fler timmar på dygnet.

Cykeltrafik och cykelparkering

I området finns cykelväg på Bryggaregatan som leder cykeltrafik från Druvefors till centrum. Det finns få iordningställda cykelparkeringsplatser i området, vilket kan komma att behöva åtgärdas när kvarteret Vitsippan bebyggs. Ett alternativ för att öka antalet cykelparkeringsplatser skulle kunna vara att ordna cykelparkering på de ytor där det inte går att parkera bilar inom parkeringshuset som ska byggas på fastigheterna Vulkanus 6 och 7.

För nya bostäder inom planområdet ska cykelparkering anläggas enligt Borås Stads parkeringsregler. För flerbostadshus behövs 25 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA. Planförslaget innefattar ca 2500 kvm BTA. Det betyder att ca 63 cykelparkeringar ska ordnas inom planområdet. För cykelparkeringsplatser gäller att 30% av cykelparkeringsplatserna ska finnas i nära anslutning till entrén eller max 35 meter därifrån. Övriga cykelparkeringsplatser ska finnas inom 50 meter från entrén samt ha väderskydd eller förvaras inomhus. I praktiken innebär det att extra utrymme för cykelparkering kan lämnas inom de ordinarie lägenhetsföråden om avståndskraven uppfylls.

Kollektivtrafik

I området finns mycket goda möjligheter att åka kollektivt. Till Resecentrum och järnvägsstationen är det ca 1 km och det tar cirka 10 minuter att gå. Till Södra torget och

Allégatan där många bussar passerar är det ca 170 meter. Att förtäta i centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik överensstämmer med de mål och strategier som formuleras i Västtrafiks ”målbild för kollektivtrafiken år 2025 i Sjuhärad”.

Biltrafik

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

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

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

Vägar och gator i närheten av planområdet som ingår i trafikutredningen är Riksväg 40, Riksväg 41/42, Fabriksgatan, Sven Eriksonsgatan, Källegatan och Bryggaregatan. På Riksväg 40, Riksväg 41/42 är trafikflöden höga. På Riksväg 40 mellan Brodalsmotet och Annelundsmotet redovisar utredningen 40800 fordon/vardagsdygn vilket stämmer relativt väl med det uppmätta värdet som bedöms ligga strax över 43000 fordon/vardagsdygn. På Sven Eriksonsgatan och

Fabriksgatan ligger de beräknade värdena på 6-7000 fordon/ vardagsdygn vilket också ligger i nivå med de uppmätta värdena.

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

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

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

Planförslaget är beräknat att tillskapa ca 25 nya lägenheter i området, med en BTA på ca 2500 kvm. Historiskt och i enlighet med Trafikverkets effektsamband alstrar en lägenhet 3-6 bilförflyttningar per 100 KVM (BTA). Det låga alstringstalet gäller för centrala lägen med tät bebyggelse vilket skulle kunna sägas gälla planområdet. Baserat på det lägre alstringstalet skulle de föreslagna bostäderna alstra ca 90 bilförflyttningar under ett normalt vardagsdygn. Detta bedöms inte påverka kapaciteten på intilliggande gatunät nämnvärt. Trafikutredningen visar att det lokala vägnätet har kapacitet för de prognostiserade trafikflödena år 2040. Det gäller dock inte Annelundsmotet som bedöms ha tillräcklig kapacitet fram till cirka år 2030.

Bilparkering

Grundnivån för hur många bilparkeringar som ska anläggas regleras i Borås Stads parkeringsregler baserat på BTA, användningskategori och zon. Planförslaget innefattar ca 2500 kvm BTA. Enligt parkeringsreglerna behövs det 7 platser per 1000 kvm BTA för flerbostadshus som ligger inom centrumzonen, vilket innebär 18 parkeringsplatser. Det är möjligt att minska parkeringskravet under vissa förutsättningar enligt parkeringsreglerna.

Planområdet ligger på ett fågelavstånd mindre än 300 meter till Södra torget som är en knutpunkt för kollektivtrafik inom Borås tätort. Det betyder att planen uppfyller grundförutsättningen ”god tillgänglighet med kollektivtrafik” vilket möjliggör en reducering av grundkravet för bilparkering med

10 %. Det går att minska kravet för bilparkering ytterligare genom ett tillämpa ett åtgärds paket i enlighet med parkeringsreglerna.

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

Idag har kommunens p-bolag sammanlagt 103 p-platser inom fastigheten Vulkanus 6 och 7. Om det planerade p-huset på fastigheterna Vulkanus 6 och 7 bebyggs i 5,5 plan ger det utrymme för ca 330 platser.

Angöring och utfarter

Infart till planområdet sker från Fabriksgatan. Angöringsplatser och lastplats för bostäderna kommer att finnas utmed Österlånggatan. Infart till parkeringshuset i Vulkanus 6 och 7 kan ske från Lidaholmsgatan.

Riksintressen

Slutsatserna från trafikutredningen är att Riksväg 40 som utgör riksintresse för kommunikation inte påverkas negativt.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vattenlednings- och spillvattennätet.

Dagvatten

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

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmennätet.

El, tele och fiber och avfall

I dagsläget finns kapacitet i elnätet. Detaljplan för Vitsippan kommer att medge en byggrätt för transformatorstation.

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

Lek och rekreation

Annelundsparken ligger 150 meter från planområdet. Stadsparken ligger 250 meter från planområdet. I parkerna finns lekplatser och promenadstråk.

Geoteknik och Radon

En geoteknisk undersökning (WSP, 2012-07-10) har gjorts för Kvarteret Vitsippan som angränsar till planområdet i öster. Utredningen visade att marken överst bestod av fyllning som underlagras av sand och morän på berg.

Enligt översiktliga geologiska kartor gäller det även för Kvarteret Vulkanus. Det är rimligt att anta att båda fastigheterna därmed har bra bärighet och förutsättningar för att undvika sättningar. Någon risk för skred och ras finns inte i undersökningsområdet.

Fastigheterna har provtagits för markföroreningar. För fastigheterna Vulkanus 6 och 7 visar samtliga analysresultat för jordprover angående metaller, organiska ämnen samt klorerade lösningsmedel halter som underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Därmed är det inte troligt att Vulkanus 15 är förorenad. Detta enligt Översiktlig miljöteknisk markundersökning Vulkanus 6 och 7 (WSP 2013-07-04).

Grundvattenströmningen har undersökts. Utredningen visar på grundvattenströmningen från öster ned mot Viskan i väster (WSP, 2013-08-27). Högsta prognostiserade grundvattennivå med en återkomsttid av 200 år ligger på 3,48 meter djup under markytan i den östra delen, vilket motsvarar nivån +132,63.

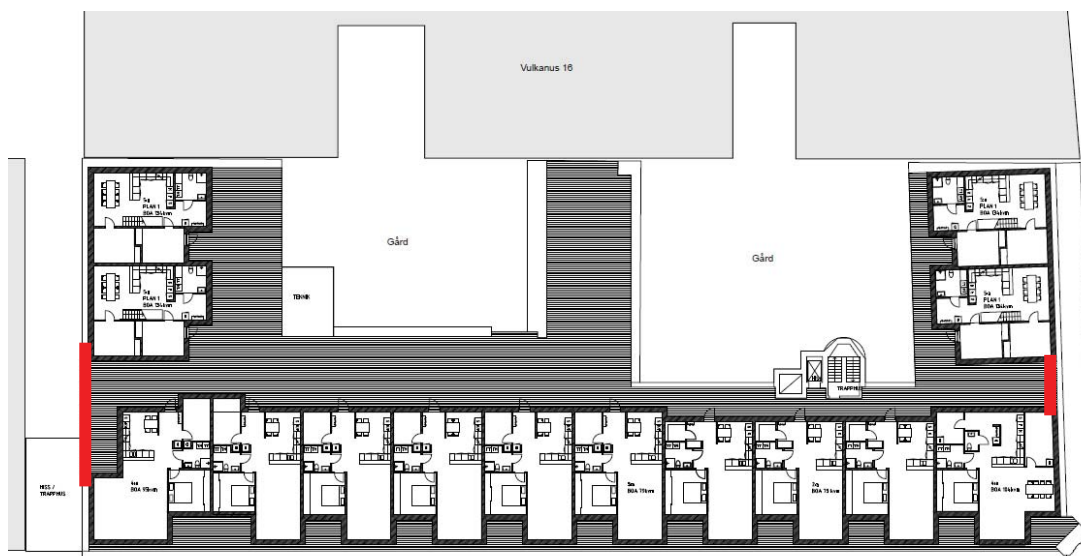
6. Vatten

Översvämningsrisk

Planområdet ligger cirka 200 meter öster om Viskan, området omfattas inte av strandskydd och bedöms inte påverkas av översvämningsrisker enligt detaljerad översvämningskartering för Borås Stad, upprättad 2010.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljö kvalitet. Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och



Placering av bullerskärmar (rödmarkerade) för hantering av buller i lägenheter.

myndigheter planerar och planlägger. Statliga myndigheter har beslutat om åtgärder för att följa normerna där vissa av åtgärderna är direkt riktade till kommunerna. Det finns miljö kvalitetsnormer för vatten uppdelat i normer för grundvatten och ytvatten. Det finns även miljö kvalitetsnormer för buller och luft.

Grundvattnets kvalitet

Byggnationen påverkar inte ytvattnets kvalitet eller grundvattnets kvalitet.

7. Sociala perspektiv

Detaljplanen leder till att kvarteret Vulkanus kan bebyggas med fler bostäder vilket bidrar till att fler kan bo i centrum som bjuder på ett stort utbud av service. En omvandling av fastigheten innebär att närområdet befolkas med människor under stora delar av dygnet, vilket kan öka känslan av trygghet i området.

Barnperspektivet

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

8. Störningar på platsen

Risk

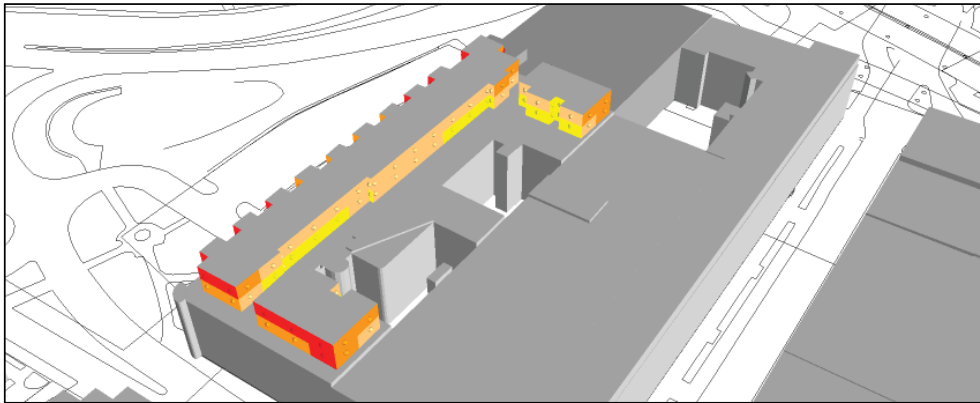
Planområdet ligger på 100 meter avstånd till Riksväg 40 där hastigheten är begränsad till 70 km i timmen. Planerad markanvändning är flerbostadshus. Det innebär att risknivån inom planområdet är tillfredställande låg (Översiktlig riskanalys, Wuz risk consultancy AB, 2016-12-19). I samråd med räddningstjänsten har det bedömts att det inte finns behov av ytterligare skadebegränsande åtgärder.

Buller och vibrationer

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Intill planområdet finns hårdtrafikerade vägar och en bullerutredning har tagits fram. Bullerutredningen har genomförts av Soundcon (2017-10-27) och visar att ljudnivån inom det aktuella området blir som högst vid fasader riktade ut mot Riksväg 40/41 samt mot Fabriksgatan. Här hamnar de ekvivalenta ljudnivåerna inom intervallet 59-65 dBA. Stora delar av fasaderna mot innergård erhåller ekvivalenta ljudnivåer som underskrider 55 dBA samt att samtliga fasader mot innergård underskrider 70 dBA maximal ljudnivå.

Gällande påbyggnad av bostäder inom fastigheten Vulkanus 15 krävs det att planlösningar utformas så att exempelvis kök och vardagsrum byter plats. Genom omformning av planlösning så att hälften av boningsrummen (sovrum, vardagsrum)



Kv Vulcanus, Borås

Trafikbulerutredning

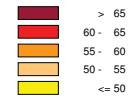
Situation trafik framtid

Dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader

ÖVRIGT
Kartan visar ljudnivåerna som fritältsvärden, dvs exklusive reflex i den närmsta fasaden.

Ekvivalent ljudnivå

$L_{A,eq}$ (dBA)

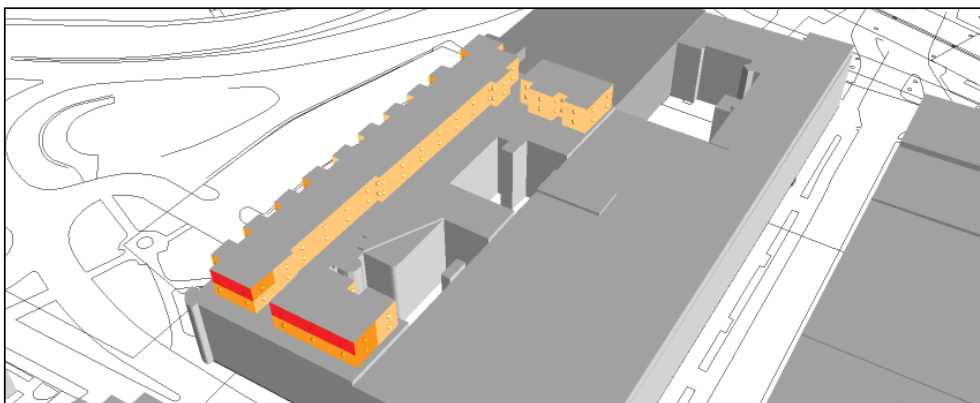


PROJEKTNUMMER
12104
BILAGA
01
HANDLÄGGARE
Andreas Berg
GRANSKAD
Magnus Ingvarsson
DATUM
2017-10-26



JÄRNVÄGSGATAN 9 563 15 JÖNKÖPING
036-440 98 80 WWW.SOUNDICON.SE

Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader utan åtgärder.



Kv Vulcanus, Borås

Trafikbulerutredning

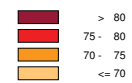
Situation trafik framtid

Maximala ljudnivåer vid fasader

ÖVRIGT
Kartan visar ljudnivåerna som fritältsvärden, dvs exklusive reflex i den närmsta fasaden.

Maximal ljudnivå

$L_{A,max}$ (dBA)



PROJEKTNUMMER
12104
BILAGA
02
HANDLÄGGARE
Andreas Berg
GRANSKAD
Magnus Ingvarsson
DATUM
2017-10-26



JÄRNVÄGSGATAN 9 563 15 JÖNKÖPING
036-440 98 80 WWW.SOUNDICON.SE

Maximala ljudnivåer vid fasader utan åtgärder.

riktas mot innergård så finns det möjlighet att uppfylla ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”.

Gällande hörnbostäder så krävs det att öppningarna mellan bostäderna byggs ihop, alternativt att en tät skärm sluter ihop bostäderna så att hörnbostäder erhåller ekvivalenta ljudnivåer enligt gällande regler för trafikbuller. Skärmarnas höjd bör vara i jämnhöjd med byggandshöjd, dvs en bit ovan fönsterpartier på plan 2.

Riktvärden innehåller även ljudnivåer för uteplatser. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

Luftkvalitet

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

Gaturummen runt kvarteret Saturnus är trafikerade. I detta samband har en spridningsberäkning gjorts med fokus på spridning av partiklar (PM10) och kväveoxider (Luft i Väst-201010) med prognosår 2040. Resultatet från beräkningen visar att:

- » PM10-halten kommer att vara densamma eller något mindre än idag vilket innebär att man kommer att ligga under MKN 40 mikrogram/m³ men kanske inte klarar miljömålets precisering på 15 mikrogram/m³.
- » Kvävedioxidhalten kommer att minska med ungefär hälften jämför med idag vilket innebär att man kommer att klara MKN 40 mikrogram/m³ och även miljömålet 20 mikrogram/m³

Bedömningen är att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftföroreningar inte överskrids på platsen.

9. Planbestämmelser

Kvartersmark

Kvartersmark har fått användningen CB. C står för centrum och B står för bostäder. Centrumändamål är tillåtet i hela byggrätten och tillåter all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på ett annat sätt vara lätt att nå för många. I ändamålet ingår till exempel butiker, kontor, samlingslokaler, hotell osv. Bostadsändamål är tillåtet från nivå +154,0 i två plan.

Prickmark

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

Utformning

När det gäller bebyggelsens höjd finns en högsta tillåtna totalhöjd. Byggnaden får ha en totalhöjd för indragen påbyggnad på max +162,0 meter över stadens nollplan vilket innebär att byggnaden kan byggas på med två våningar. Hissar och teknikanläggningar får sticka upp utöver totalhöjden.

Befintlig byggnad får byggas på i liv med befintlig fasad upp till nivå +154,8 från grundkartans nollplan. Syftet med detta är att underlätta konstruktionsmässiga och tekniska behov för att uppföra påbyggnad.

Utmed Österlånggatan och Fabriksgatan ska påbyggnaden vara minst 2,0 meter indragen från befintlig fasad och byggas med en lutning mellan 80 och 85 grader. Utöver påbyggnad får mellan 50% och 70% av fasadens längd utmed Österlånggatan bebyggas med risalit eller utkragning. En risalit (en framskjutande fasadparti) får vara mellan 4,0 och 6,5 meter bred ska vara indragen minst 1,0 meter från befintlig fasad. Balkong och skärmtak ska vara i liv med risalits fasad (se f_1 och schematisk sektion A på plankartan).

Påbyggnaden ska vara indragen minst 3,0 meter från befintlig fasad mot gård/prickmark som ligger söder om fastigheten (se f_2 och schematisk sektion B på plankartan).

Varsamhet

Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och för att skydda befintliga fasader införs varsamhetsbestämmelser som ska säkerställa att tegelfasader och putspartier utformas likt ursprungliga vid framtida renoveringar, ombyggnader eller underhåll.

Störningsskydd

Eftersom området är utsatt av buller från väg 41/42 och Riksväg 40 finns en planbestämmelse om störningsskydd som ställer krav på att de bostäder som inte klarar riktvärdet 55 dBA vid fasad ska ha minst hälften av boningsrummen

vända mot en skyddad fasadsida. Alla bostäder ska även ha tillgång till en uteplats som klarar 50 dBA ekvivalent och 70dBA maximal ljudnivå. Läs mer under rubriken ”Buller och vibrationer” på s.11.

10. Övergripande beslut

Vision 2025

Kommunfullmäktige tog beslut år 2012 om vision 2025 som beskriver hur Borås vill vara i framtiden.

Visionen innehåller sju strategiska målområden. Det handlar bland annat om att Borås ska vara en plats där många människor möts, att alla ska ta ansvar för barn och unga, att företagen ska växa genom att samarbeta och att Borås centrum ska bli livligare med fler bostäder. Detaljplanen för Vulkanus 15 bidrar till visionen genom att möjliggöra förtätning i stadskärnan med fler bostäder. Planen bidrar därmed särskilt till att nå målområdet ”livskraftig stadskärna”.

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad, ÖP06, anger samhällsbyggnads mål och spelregler för hållbar utveckling. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens spelregler för hållbar utveckling, då bebyggelsen är lokaliserad i lägen som förstärker underlaget för kollektivtrafik och på så vis minskar behovet av transport som belastar miljön. Den nya ÖP:n är på remiss för tillfället.

Miljömål

Det nationella miljömålet God bebyggd miljö betonar att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Regeringen har preciserat detta mål vilket bl.a. innehåller:

- » Hållbar bebyggelsestruktur
- » Hållbar samhällsplanering
- » Kollektivtrafik, gång och cykel
- » Kulturvärden i bebyggd miljö

Västra Götalands miljömål innehåller även regionala tilläggs-mål. Bland tilläggsmålen är följande relevanta för planen:

- » Lätt att gå, cykla och åka kollektivt
- » Nära till naturen
- » Värnade kulturhistoriska och arkitektoniska värden

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

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

11. Konsekvenser

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

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras. Det har bedömts som viktigt att belysa bullerfrågan.

12. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Fastighetsplan

Den del av fastighetsplan 1583K-BN301/1937 som vann laga kraft 1937-02-20 som ligger inom planområdet upphör att gälla när planen vunnit laga kraft.

Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Utökad förfarande är inte aktuellt för att detaljplanen:

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

Planavgift

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut.

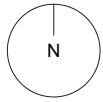
PLANKARTA

Grundkarta

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

Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2017-11-08

Fastighetsredovisning
Upprättad 2017-10-06



VESTA
12

INNERSTADEN
1:1

BERGSÄTER
1:1

Fabriksgatan

+135.0

+135.9

+135.8

+136.7

+135.4

+140,0

CB

+162,0

f₁

+143,5

+154,8

VULKANUS
16

+162,0

15

f₁

f₂

Österlånggatan

+139.9

VITSIF
1

+133.7

+162,0

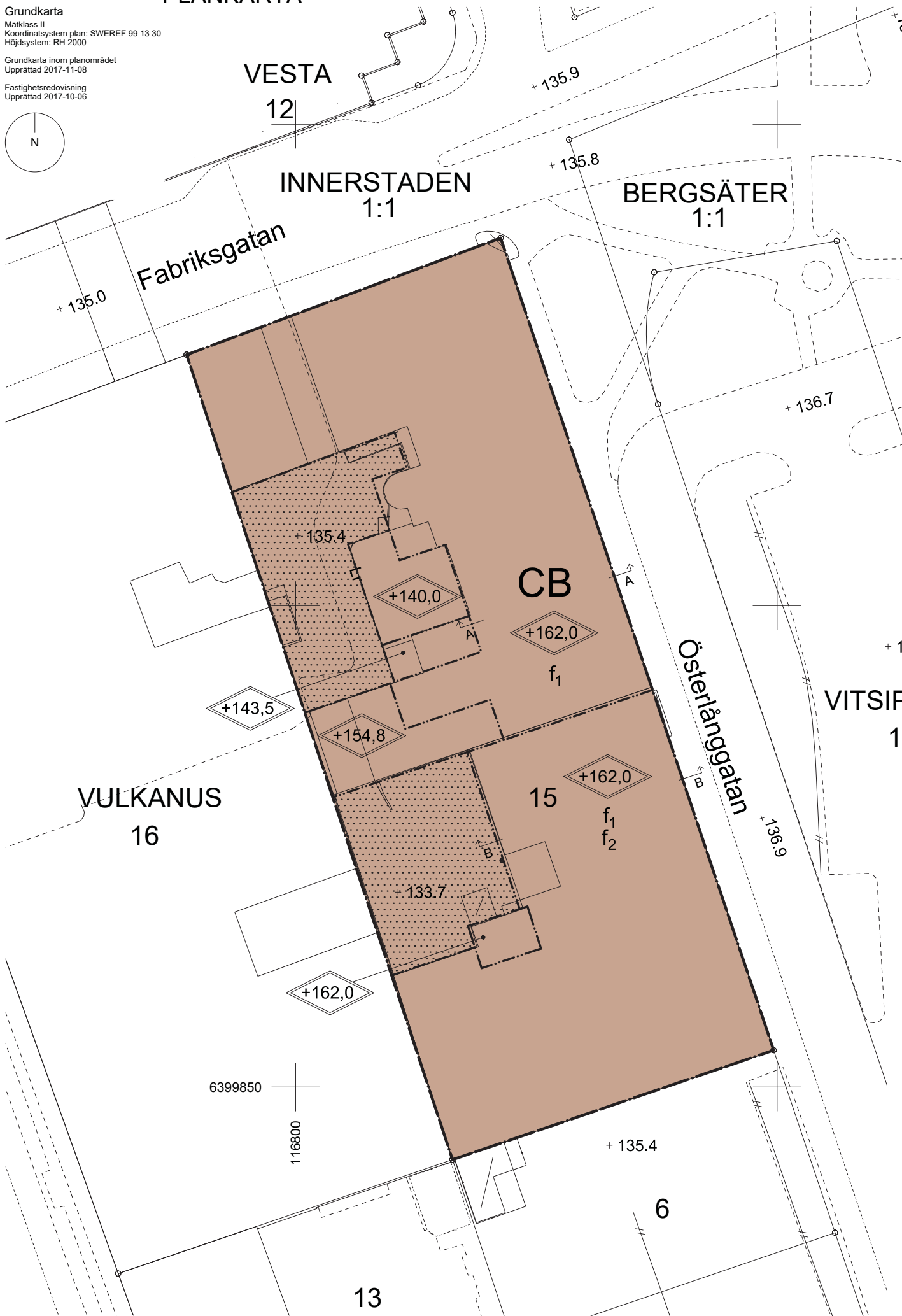
6399850

116800

+135.4

6

13



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Plangräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvarteretsmark

- CB Centrumanvändning tillåts i hela byggrätten. Bostäder tillåts från +154,0 över grundkartans nollplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Begränsningar av markens bebyggande

- Byggnad får inte uppföras.

Utformning

- Högsta totalhöjd i m över grundkartans nollplan.

Utöver högsta totalhöjd får mindre hisschakt och tekniska anläggningar sticka upp.

- f_1 Befintlig byggnad får byggas på i liv med befintlig fasad upp till +154,8 från grundkartans nollplan. Utmed Österlånggatan och Fabriksgatan ska ny påbyggnad vara indragen minst 2,0 m från befintlig fasad och ha en lutning på 80-85 grader. Utöver påbyggnad får 50-70 % av fasadens längd utmed Österlånggatan bebyggas med risalit/utkravning. En risalit får vara 4,0-6,5 m bred och ska vara indragen 1,0 m från befintlig fasad. Balkong och skärmtak över +156,0 ska liva med risalits fasad. Se schematisk sektion för tolkning.
- f_2 Påbyggnaden ska vara indragen minst 3,0 m från befintlig fasad mot gård.

Varsamhet

Tegelfasader och putspartier i fasader utformas likt ursprungliga.

Störningskydd

Lägenheter ska utformas så att minst hälften av boningsrummen riktas mot en skyddad sida där gällande riktlinjer för omgivningsbuller uppnås. Varje bostad ska ha tillgång till uteplats där ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå inte överskrider riktvärden för buller enligt gällande riktlinjer.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

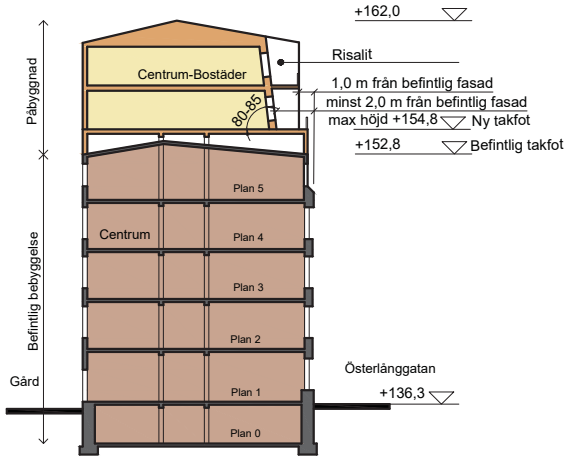
Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

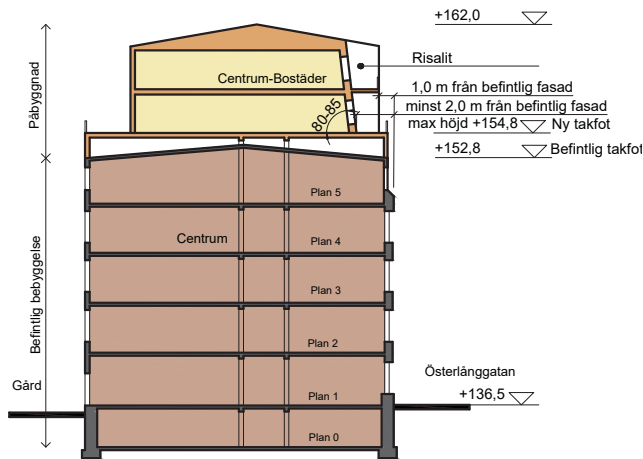
Den del av fastighetsplan 1583K-BN301/1937 som vann laga kraft 1937-02-20 som ligger inom planområdet upphör att gälla.

INFORMATION

Planavgift debiteras ej vid bygglov.



Schematisk sektion A genom befintlig bebyggelse och planerad påbyggnad. Princip för 3D fastighetsbildning. Skala 1:250 A1, 1:500 A3



Schematisk sektion B genom befintlig bebyggelse och planerad påbyggnad. Princip för 3D fastighetsbildning. Skala 1:250 A1, 1:500 A3

Grundkartans beteckningar

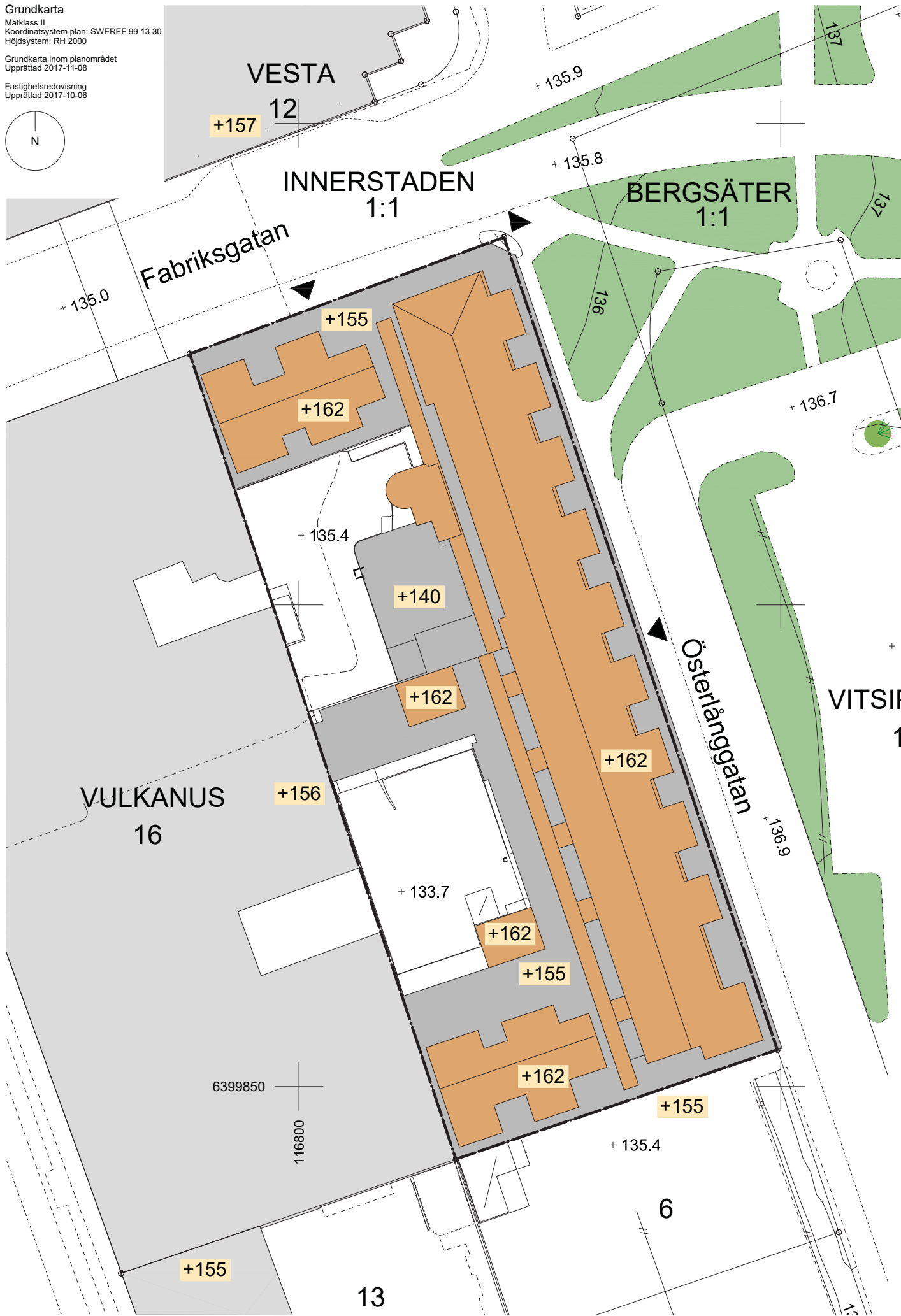
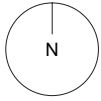
- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Rutnätspunkt
- Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe



Detaljplan för Centrum	Samrådshandling
Vulkanus 15	Beslutsdatum 2017-03-25 Inst DEL
Borås Stad, Västra Götalands län	Granskning 2017-11-16 SBN
Upprättad 2017-11-08	Godkännande
Michaela Kleman Plan- och bygglovchef	Saeed Ebrahimabadi Planarkitekt
Skala 1:250 A1, 1:500 A3	Laga kraft
0 10 20 30 40 50 100 m	BN 2015-2091

ILLUSTRATIONSKARTA

Grundkarta
Mätclass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2017-11-08
Fastighetsredovisning
Upprättad 2017-10-06



VESTA

12

+157

INNERSTADEN

1:1

BERGSÄTER

1:1

Fabriksgatan

+135.0

+155

+162

+135.4

+140

+162

VULKANUS

16

+156

+133.7

+162

+155

+162

+155

+135.4

6

+155

13

6399850

116800

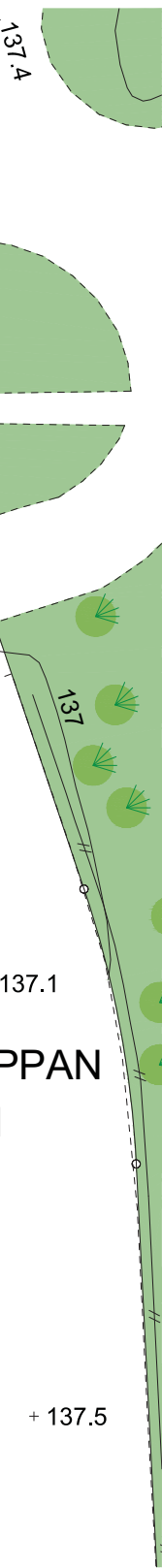
Österlånggatan

+139.9

VITSIP

1

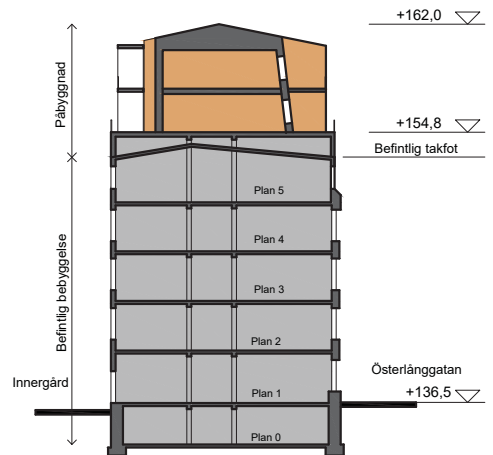
1



TECKENFÖRKLARING

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

- Förslagen byggnad
- Befintlig byggnad inom fastigheten
- Befintliga byggnader
- Entré till byggnad/ garage
- +155 nockhöjd av befintlig byggnad/ uppskattad byggnadshöjd av planerad bebyggelse



Öst-västlig schematisk sektion genom befintlig bebyggelse och planerad påbyggnad

137.1
PPAN

Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- Rutnätspunkt
- Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- Träd
- Belysningsstolpe



Detaljplan för Centrum		Granskningshandling	
Vulkanus 15 Borås Stad, Västra Götalands län Upprättad 2017-11-08		Beslutsdatum	Inst
		2017-03-25	DEL
Michaela Kleman Plan- och bygglovschef		Granskning	SBN
		2017-11-16	Godkännande
Saeed Ebrahimabadi Planarkitekt		Antagande	
		Laga kraft	
Skala 1:250 A1, 1:500 A3 		BN 2015-2091	

Planunderlag

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

- » Trafikanalys för Vitsippan, Björnflokan, Astern, Ulysses m.fl. (Sweco, 2017-08-16)
- » Spridningsberäkningar för Borås södra centrum (Luft i väst, 2017-10-17)
- » Bullerutredning (SOUNDCON, 2017-10-27).
- » Geoteknisk utredning för Vitsippan (WSP, 2012-07-10).
- » Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Vitsippan (WSP, 2013-07-04)
- » Översiktlig riskanalys (Wuz risk consultancy 2016-12-19)

Medverkande tjänstepersoner

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

Planavdelningen

Michaela Kleman
plan- och bygglovchef

Saeed Ebrahimabadi
planarkitekt

Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Centrum, Vulkanus 15, Borås Stad, upprättad den 8 november 2017.

1. Inledning

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad av bostäder i två plan ovan befintlig byggnad samt att ändra så att användningen centrumändamål blir tillåten i såväl befintlig som tillkommande byggnad. Detaljplanen är upprättad på initiativ av ägaren till fastigheten Vulkanus 15, Hanssongruppen Borås AB, som är exploatör och nedan är kallad exploatören.

2. Organisatoriska frågor

Det planlagda området omfattas av stadsplan 1583K-P277 från 1961, som nu gäller som detaljplan och vars genomförandetid har gått ut. De delar av stadsplanen som omfattas av detaljplaneområdet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplaneområdet omfattas även av en tomtindelning, 1583K-BN301/1937 från 1937, som nu gäller som fastighetsplan, vilken upphävs i den del som omfattas av det nya detaljplaneområdet till följd av att detaljplanen vinner laga kraft.

2.1. Tidplaner

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande och följande tidplan gäller:

» Samråd	1 kvartalet 2017
» Granskning	4 kvartalet 2017
» Antagande	1 kvartalet 2018
» Laga kraft	1 kvartalet 2018

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Byggnationen beräknas kunna påbörjas under 2018.

2.2. Genomförandetid

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

2.3. Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats. För till detaljplaneområdet angränsande allmän plats gäller kommunalt huvudmannaskap.

2.4. Avtal

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

En överenskommelse har tecknats som reglerar fastigheten Vulkanus 15s rätt att använda parkeringshuset på fastigheterna Vulkanus 6 och 7 för in- och utfart för godstransporter.

Angöring till de nya bostäderna på den tillkommande påbyggnaden är tänkt att ske genom hiss och trapphus i det tillkommande parkeringshuset på angränsande fastighet Vulkanus 6. Kostnaderna för förlängningen av trapphuset tas av ägaren till Vulkanus 15. Avtal om detta kommer att skrivas med fastighetsägaren till Vulkanus 6. Detta avtal kan sedan ligga till grund för att säkra denna rättighet i framtida lantmåteriförrättning. Kommer inget sådant avtal tillstånd eller att parkeringshuset inte blir byggt går angöring till de nya bostäderna att ordna inom befintlig fastighet Vulkanus 15.

3. Fastighetsrättsliga frågor

3.1 Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar endast fastigheten Vulkanus 15 som ägs av Hanssongruppen Borås AB.

3.2. Övriga intressenter

Borås kommuns parkerings AB påverkas genom att de nya bostädernas kan ges möjlighet att använda hiss och trapphus i det tillkommande parkeringshuset samt av överenskommelsen om godstransporter genom Vulkanus 6, se avsnitt 2.4.

3.3. Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för fastighetsägarna inom planområdet att anpassa fastighetsindelningen till byggnadens olika funktioner och användning, exempelvis genom att bilda 3D-fastigheter. Förutsättningen för dessa önskemål och åtgärder är att de uppfyller reglerna i FBL vilket prövas av fastighetsbildningsmyndigheten i en lantmäteriförrättning, där det säkerställs att 3D-fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

3.4. Servitut och överenskommelser

En överenskommelse har tecknats som reglerar fastigheten Vulkanus 15s rätt att använda parkeringshuset på fastigheterna Vulkanus 6 och 7 för in- och utfart för godstransporter.

Om möjligheten att ta sig till hiss och trapphus samt använda sig av dessa i parkeringshuset på den intilliggande fastigheten Vulkanus 6 ska nyttjas, behöver servitut för detta bildas.

4. Tekniska frågor

Området kan anslutas till kommunalt vatten, avlopp, fjärrvärme samt el- och tele/fiberledningar, se beskrivning i planbeskrivningen under rubriken ”Teknisk försörjning”. Eventuella anslutningsavgifter bekostas av exploatören.

5. Ekonomiska frågor

Borås Stad har tecknat ett plankostnadsavtal med exploatören som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Borås Stad får inga kostnader på grund av planförslaget.

5.1. Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

5.2. Ekonomiska konsekvenser för ägaren av Vulkanus 15

Kostnader

- » Kostnader för upprättandet av detaljplanen.
- » Kostnader för byggnation.
- » Anslutningsavgifter (VA, el, tele mm).
- » Kostnader till följd av de överenskommelser som man behöver träffa med Borås Energi och Miljö AB, Borås Elnät AB samt övriga vars anläggningar eller rättigheter berörs av planerad byggnation.
- » Kostnader som följer av bygglovshanteringen.
- » Kostnader för fastighetsbildning.

Positiva konsekvenser

Exploatören får genom en ändrad användning och utökad byggrätt tillgodogöra sig den värdestegring som kan uppstå inom planområdet.

5.3. Ekonomiska konsekvenser för övriga

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

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

5.4. Ledningsåtgärder

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

Stadsledningskansliet, Mark och exploatering

Anders Graad

Mark- och exploateringsingenjör

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Centrum, Vulkanus 15, Borås Stad, upprättad den 8 november 2017

Samråd enligt PBL 5:11 avseende planförslag upprättat 22 mars 2017 har ägt rum under tiden april 2017 – 12 maj 2017 och har annonserats i Borås Tidning 6 april 2017. Berörda markägare har underrättats med brev till samrådet. Under samrådstiden har detaljplanen varit anslagen i Stadshuset. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida.

16 remissinstanser har skickat in yttranden under samrådstiden.

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

Ändringar i planförslaget

Granskningshandlingen innebär efter revideringsförfarande följande ändringar jämfört med samrådshandlingen:

Planbestämmelsen avseende buller har ändrats.

Förtydligande i planbeskrivningen har gjorts under styckena Biltrafik på sidan 10 och Miljömål på sidan 15.

Efter samrådet har en trafikutredning och en luftutredning tagits fram och bullerutredningen har uppdaterats.

Förtydligande i genomförandebeskrivningen har gjorts under stycket Fastighetsbildning på sidan 22.

Beslutsförslag

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta

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

Handläggning

Kommunstyrelsen ställde sig genom beslut § 47 2016-02-25 positivt till att påbörja detaljplan, men användningen bör vara i första hand för bostäder och centrumändamål.

1. Yttranden från remisspart	24
S1 Kommunstyrelsen	24
S2 Länsstyrelsen	24
S3 Trafikverket	26
S4 Tekniska nämnden	27
S5 Miljö- och konsumentnämnden	27
S6 Borås Energi och Miljö	27
S7 Borås Elnät	27
S8 Lantmäterimyndigheten	27
S9 Förskolenämnden	28
S10 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	28
S11 Kulturnämnden	28
S12 Räddningstjänsten	28
S13 Lokalförsörjningsnämnden	28
S14 Polismyndigheten	28
S15 Västtrafik	28
S16 Skanova	28

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-03-22 i beslut § 77:

- » att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.
- » att meddela sökanden positivt planbesked samt att planavtal ska upprättas.

Plan- och bygglovchefen beslutade 2017-03-22 § PI 2017-000005 via delegation att sända planen på samråd. Samrådet pågick under tiden den 2 april – den 12 maj 2017. Inkomna synpunkter finns sammanställda i denna samrådsredogörelse.

1. Yttranden från remisspart

S1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget men har påpekat om kostnader för anpassning av kvarliggande gator efter den ökande trafiken.

Aktuell planändring för Vulkanus 15 samt de närliggande detaljplanarbetena för kvarteren Vitsippan och Vulkanus 6 och 7 medför att närområdet, främst Österlånggatan och Fabriksgatan måste anpassas efter den ökande trafik som respektive projekt alstrar. Kostnaderna för detta ska fördelas mellan de tre detaljplanerna motsvarande den ökning av trafik som respektive projekt alstrar.

Kommentar

Planen för Vulkanus 15 innefattar 25 lägenheter vilket innebär att planen alstrar en liten trafikmängd jämfört med andra planer i närheten bl. a. Vulkanus 6 & 7 och pågående detaljplan för Vitsippan. Detaljplanen Vulkanus 6 & 7 möjliggör byggande av ett parkeringshus i 5 våningar. I denna detaljplan som redan är antagen finns det inga krav om att finansiera ombyggnaden av Österlånggatan eller korsningen Österlånggatan/Fabriksgatan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen Vulkanus 15 inte ska finansiera ombyggnaden av Österlånggatan pga. att denna plan innebär en liten exploatering. Synpunkten har också diskuterats med Stadsledningskansliets avdelning för Mark och Exploatering som håller med om detta varför kravet på exploateringsavtal för finansiering av dessa ombyggnader tagits bort.

S2 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen gör den samlade bedömningen att planförslaget kan generera centrumnära bostäder med goda kommunikationsmöjligheter samt att planen på ett bra sätt möjliggör ny exploatering utan att behöva ta ny mark i anspråk. I sitt fortsatta planarbete behöver kommunen dock arbeta vidare med frågor som rör kommunikation samt hälsa och säkerhet vad gäller buller och luft, i enlighet med vad som anges nedan. Länsstyrelsen ska överpröva kommunens antagandebeslut av en plan om det kan antas stridas mot någon av följande prövningsgrunder:

Riksintresse kommunikation: Länsstyrelsen kan inte på givet underlag bedöma om riksintresset för kommunikation riskerar att skadas av förslagen detaljplan. Detta då nödvändig trafikutredning ännu ej genomförts. En förutsättning för att komma vidare i planarbetet är att trafikutredningen tas fram till granskningsskedet. Se kommentar nedan under rubriken Övergripande trafikstrategi. Planområdet ligger inom område som studeras för ny sträckning av Götalandsbanan, läs mer under synpunkter på Trafik-Ny järnväg.

Hälsa och säkerhet, buller: Kommunen har i planunderlaget inte men önskvärd tydlighet visa på att de krav som ställs i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) kan uppnås. Underlaget till planen behöver kompletteras med vilken ingångsdata som har använts i trafikbullerutredningen. Det är viktigt att rätt värden vad gäller trafikflöden används vid bullerutredning, se vidare under riksintresse kommunikation samt under råd Övergripande trafikstrategi.

Den planbestämmelse som föreslås reglera bullerstörningar behöver omformuleras så att lägenheterna ska utformas på visst sätt, inte bör utformas.

Hälsa och säkerhet, luft: Kommunen hänvisar till en spridningsberäkning för grannkvarteret Vitsippan, men den finns inte med i planhandlingarna. Länsstyrelsens behöver ta del av spridningsberäkningen för att kunna ta ställning i frågan. Av planbeskrivningen framgår inte vilka indata som använts, vilken modell som beräkningarna gjorts utifrån, hur beräkningsområdet såg ut och i vad mån kvarteret Vulkanus omfattades.

Om kommunen vill hänvisa till samma luftundersökning som för kvarteret Vitsippan så behöver de lägga den som en bilaga till handlingarna samt förklara varför man anser att den kan tillämpas även i detta ärende.

Vatten: Kommunen har hanterat dagvattenfrågan på ett acceptabelt sätt. Området är idag anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Vad gäller kommunens ansvar enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster finns mer att läsa under Synpunkter enligt annan lagstiftning, nedan.

Lokaltrafik: Trafikförsörjning, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik är beskrivet i planbeskrivningen. Flera planerade trafikåtgärder utanför planområdet finns beskrivna och det anges att genomförandet säkerställs genom exploateringsavtal. Läs vidare, under prövningsgrunder för kommunikation samt buller.

Luftfart : Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter på att en lokaliseringsbedömning (flyghindersanalys) behöver göras, detta då byggnaden efter planens genomförande blir ca 25 meter hög. Generellt skall detta göras vid all etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter, se Trafikverkets yttrande daterat 2017-04-28.

Ny järnväg: Planområdet berör röd, gul och rosa korridor för en eventuellt framtida sträckning av Götalandsbanan. Röd och gul korridor förespråkades av Borås i deras yttrande på samråd för ny järnväg. För Götalandsbanan, delen Bollebygd-Borås, har ännu ingen korridor valts. Först vid

val av korridor, det vill säga efter lokaliseringsutredningen, blir riksintresseanspråket tydligare. Länsstyrelsen anser att Götalandsbanan, delen Bollebygd-Borås alltså ännu inte kan behandlas som riksintresse som innebär inskränkningar i planeringen. Det allmänna intresset för bostäder bedöms av större vikt än att skydda utbredningsområdet för Götalandsbanan i detta tidiga och osäkra läge. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör ha en strategi, i samråd med Trafikverket, för att reda ut den frågan.

Övergripande trafikstrategi: Kommunens arbete med att ta ett helhetsgrepp över trafiksituationen genom att ta fram en trafikstrategi och förslag till konkreta åtgärder är av avgörande betydelse för fortsatt bebyggelseutveckling i stort i kommunens centrala delar. Ett helhetsgrepp kan också minska risken att kommande detaljplaner enskilt åläggs att helt bekosta framtida nödvändiga åtgärder. Både vid trafikutredningar och bullerutredningar finns ett behov av ett långsiktigt strategiskt förhållningssätt till fortsatt exploatering och omhändertagandet av den trafikökning det genererar. Länsstyrelsen vill hänvisa till Boverket: PBL Kunskapsbanken där det uttrycks att ”Det är kommunen som tillsammans med infrastrukturhållaren får avgöra om det finns realistiska planer att ta hänsyn till (komm: gällande infrastrukturen). Det är svårt att ange någon generell prognostid att ta hänsyn till, men en rimlig utgångspunkt är en framskrivning upp till 15 år framåt som är den maximala tiden för genomförande av detaljplan enligt PBL (4 kap. 21 § PBL).”

Koppling till miljömålen: Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkten enligt annan lagstiftning: I planbeskrivningen under rubriken Vatten och avlopp anges att fastigheten är ansluten till det kommunala vattenlednings- och spillvatten-nätet. Det är önskvärt att kommunen förtydligar vad detta innebär vid avstyckning av flera nya fastigheter, i detta fallet 3D-fastigheter. Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster skall samtliga fastigheter inom verksamhetsområdet anvisas en egen förbindelsepunkt samt debiteras avgift enligt gällande vataxa. Länsstyrelsen råder därför kommunen att samråda med va-huvudmannen om dessa frågor för att undvika att problem uppstår sent i planens genomförande.

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

Kommentar

Riksintresse kommunikationer: En ny trafikutredning för södra delen av Borås centrum har tagits fram som innehåller beräkningar för år 2015, 2022 2029 och 2040 (Sweco, 2017-08-16). Utredningen visar sig att trafiken i korsningar i lokala vägnätet kommer att ha kapacitet även för 2040 års trafikmängder. Analys av Kapacitet i Annelundmotet visar att kapaciteten är tillräcklig fram till 2029. När det gäller Götalandsbanan bedömer Kommunen att riksintresset för Götalandsbanan inte kommer att påverkas negativt av planens genomförande.

Buller: Den uppdaterade bullerutredningen (Soundcon, 2017-10-27) visar att lägenheterna uppfyller riktvärdena för trafikbuller genom att hälften av bostadsrummen vetter mot en skyddad sida där ljudnivån inte överskrider gällande riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå.

Luftfart: Synpunkten har tagits upp med LFV som in sin tur hänvisade till Swedavia som driver Göteborg Landvetter Airport. Enligt yttrande från Swedavia (2017-07-24) har den planerade påbyggnaden inom planområdet inte någon negativ påverkan på flygtrafiken till och från Göteborg Landvetter Airport.

Koppling till miljömål: Miljömål har redigerats in planbeskrivningen med en tydligare förklaring om sambandet mellan miljömål på olika nivåer och denna detaljplan.

Synpunkten enligt annan lagstiftning- VA-anslutning: Exploatören och Borås Energi och Miljö har informerats om frågan. I ett annat fall med 3D-fasitghetsbildning i kommunen upprättade BEM två vattenserviser i gatunivå, två förbindelsepunkter för vatten, med avstängningsmöjligheter för båda fastigheterna.

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

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

S3 Trafikverket

Trafikverket har yttrat sig i ärendet med synpunkter om bullerutredning, cykelparkering, trafikutredning, luftfart och Götalandsbanan. Följande är ett utdrag från yttrandet:

Trafikutredning: Trafikverket anser att en trafikutredning borde ha gjorts till samrådsskedet, inte att kommunen hänvisar till granskningskedet.

Trafikverket vill påminna kommunen om att i utredningen redovisa både ingångsvärde samt prognostiserade data för 2040. Det ska tydligt framgå hur trafiken räknats upp till år 2040.

Bullerutredning: I utredningen framgår inte vilket indata som använts. Enligt Trafikverkets bedömning är 40 000 ÅDT på väg 40 år 2035 lågt räknat. Detta eftersom kommunen har för avsikt att öka med 30 000 fler invånare till år 2035. Trafikflödet på väg 40 år 2015 uppgick till ca 39 000 ÅDT.

Trafikverket noterar att bullervärdena för ekvivalent ljudnivå ligger inom intervallet 50-55 på sidan mot innergården. Trafikverket anser därför att kommunen ska räkna upp trafiken fram till 2040 för att få en rättvisande bild av bullersituationen för de planerade bostäderna.

I utsticket som ligger längst mot söder överskrider riktvärdet på alla fyra sidor.

För maximal ljudnivå överskrider riktvärdet på 70 dBA i norra planområdet.

Trafikverket förutsätter att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).

Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering och bygglovsgivning kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Cykelparkering: i planbeskrivningen s. 9 står det att det kommer anordnas ca 63 cykelparkeringar inom planområdet. Trafikverket ser gärna att kommunen säkerställer cykelparkering i plankartan.

Luftfart: Generellt ska en Lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter. Inom en 55 km radie från instrumentflygplatser finns en risk för att flygtrafikens navigationshjälpmedel och landningsprocedurer störs vid etableringar av ledningsmaster och högspänningsledningar.

Ny järnväg: Planområdet ligger inom det område som studeras för ny sträckning av Götalandsbanan. Trafikverket har genomfört en lokaliseringstudering ”Lokaliseringstudering Bollebygd-Borås, en del av Götalandsbanan” (samrådshandling daterad 2016-01-29 med kompletterande samrådshandlingar daterad 2016-06-30) och kommit fram till åtta korridorer där den nya järnvägen kan gå.

Planområdet ligger inom röd, gul och rosa korridor. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen att röd och gul korridor förespråkades i Borås Stads remissyttrande gällande Lokaliseringstuderingen.

Förutsättningarna för den nya järnvägen mellan Göteborg och Borås har förändrats i och med regeringens direktiv för åtgärdsplaneringen 2018-2029. I direktivet pekas Ostlänken och Lund-Hässleholm ut som de första stegen i utbyggnaden av höghastighetssystemet. Hur Trafikverket går vidare med lokaliseringstuderingen är ännu inte beslutat, det vet vi först när regeringen beslutar om ny nationell plan 2018-2029.

Kommentar

Trafikutredning: En trafikutredning har tagits fram av SWECO (2017-08-16) som redovisar trafikmängder för år 2015 som ingångsvärde samt prognostiserade värden för år 2022, 2029 och 2040. Prognoser för den framtida trafikutvecklingen bygger på stadens bedömningar av hur befolkning och sysselsatta kommer att växa till respektive prognosår. Bedömningarna utgår i sin tur från de planer och önskemål om exploateringar som kommunen för närvarande känner till. Prognoserna är baserade på dagens vägnät vilket betyder att inga förändringar i vägnät har antagits ske.

Bullerutredning: Bullerutredningen har uppdaterats med data från trafikutredningen (Sweco, 2017-08-16). Den uppdaterade bullerutredningen är baserad på prognosår 2040 som bl.a. redovisar ett ÅDT-värde på ca 49000 fordon för riksväg 40. Övriga kringliggande gator som är avgörande för bullerförhållanden har också räknats in i bullerutredningen utifrån den nya trafikutredningen. Utredningen visar att de planerade lägenheterna uppfyller krav enligt Förordning

(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader genom att hälften av bostadsrummen vetter mot en bullerdämpad sida med förutsättningen att förslagna åtgärder genomförs enligt bullerutredningen (Soundcon 2017-10-27).

Cykelparkering: Cykelparkering kommer att regleras under bygglovskedet.

Luftfart: Synpunkten har tagits upp med LFV som in sin tur hänvisade till Swedavia som driver Göteborg Landvetter Airport. Enligt yttrande från Swedavia (2017-07-24) har planerande påbyggnaden inom planområdet inte någon negativ påverkan på flygtrafiken till och från Göteborg Landvetter Airport.

S4 Tekniska nämnden

Tekniska förvaltningen tillstryker detaljplanen. Angående upprustning av Österlånggatan har Tekniska förvaltningen konstaterat att i det exploateringsavtal som ska tecknas med fastighetsägaren bör övervägas om fastighetsägaren ska vara med och delfinansiera framtida ombyggnad av Österlånggatan.

Kommentar

Planerade påbyggnaden inom planområdet omfattar ca 25 lägenheter vilket anses alstra en liten trafikmängd i jämförelse med planerade parkeringshus inom Vulkanus 6&7 och den pågående planen för kvarteret Vitsippan. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför fört en dialog med Stadsledningskansliets avdelning för Mark och Exploatering om finansiering av eventuellt ombyggande av Österlånggatan. Denna dialog har resulterat i att tidigare krav i samrådskedet om upprättandet av exploateringsavtal för delfinansiering av eventuell ombyggnad av Österlånggatan tagits bort.

S5 Miljö- och konsumentnämnden

Miljöförvaltningen tillstyrker detaljplanen men har haft synpunkter om hälsoaspekter i samband med bullernivåerna och luftkvaliteten. Synpunkterna handlar främst om trafikbuller och luftkvalitet:

Det är positivt att förtäta staden och här är det nära till kollektivtrafiken. Ett aktivt arbete för att bidra till minskad biltrafik är önskvärt inom hela centrumområdet. En gemensam bilpool kan vara en av lösningarna.

De största hälsoriskerna med att bygga bostäder på platsen är luftkvaliteten och bullernivåerna eftersom trafiken är den stora bidragaren.

Bullerutredningen visar på ljudnivåer över de riktvärden som finns för bostäder och därför måste störningsskydd och utformningen av lägenheterna anpassas efter dessa. Skrivning om störningsskydd för buller finns i plankartan.

Luftkvaliteten utreddes i samband med att detaljplanen för Vitsippan togs fram. Den visar att luftkvaliteten ligger på nivåer som inte överskrider miljökvalitetsnormerna för partiklar eller kvävedioxider men att miljömålet Frisk luft har överskridits vid ett flertal år. Allt under förutsättning att prognosen för trafikutvecklingen som luftutredningen bygger på inte har förändrats senaste fyra åren. Också här bidrar ett aktivt arbete för att minska biltrafiken till bättre luftkvalitet.

Kommentar

Den uppdaterade bullerutredningen (Soundcon 2017-10-27) visar att de planerade lägenheterna uppfyller kraven i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader genom att hälften av bostadsrummen vetter mot en bullerdämpad sida. Bullerutredningen innehåller åtgärder om placering av bullerskärmar som möjliggör att påbyggnadens hörnbostäder erhåller ljudnivå i enlighet med riktvärdena.

En ny luftutredning (Luft i väst, 2017-10-17 har tagits fram utifrån trafikutredningen (Sweco 2017-08-16). Luftutredningen innefattar spridningsberäkningar som har gjorts utifrån de framtida trafikprognoserna för 2040 och fordonsflottans förmodade utveckling. De visar att PM10-halten kommer att vara densamma eller något mindre än idag vilket innebär att man kommer att ligga under MKN 40 mikrogram/m³ men kanske inte klarar miljömålets precisering 15 mikrogram/m³. Kvävedioxidhalten kommer att minska med ungefär hälften jämfört med idag vilket innebär att man kommer att klara MKN 40 mikrogram/m³ och även miljömålet 20 mikrogram/m³. Se sida 14.

S6 Borås Energi och Miljö

Inga synpunkter.

S7 Borås Elnät

Borås Elnät har yttrat sig utan någon erinran.

S8 Lantmäterimyndigheten

Under punkten 3.3 "Fastighetsbildning" bör framgå att 3D-fastighetsbildningen prövas i en lantmäteriförrättning, i vilken det säkerställs att 3D-fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt förändringar i PBL, som trädde ikraft den 2015-01-01, ska lantmäterimyndigheten bl.a. lämna råd om tillämpningen

av PBL 6:40 – 42. Det får påpekas att detta inte varit möjligt eftersom innehållet i exploateringsavtalet som omnämns i genomförandebeskrivningen inte har redovisats.

I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har redigerats och tydliggjorts.

S9 Förskolenämnden

Förskolenämnden tillstyrker detaljplan för Centrum, Vulkanus 15, Borås Stad och påtalar vikten av att satsa på en fortsatt utbyggnad av förskolor i centrum i och med utökningen av bostäder.

Kommentar

Borås Stad arbetar aktivt för att lokalisera möjliga platser för nya förskolor i centrum. I pågående planen Saturnus 14 som ligger nära planområdet har kommunen möjliggjort att skapa skola eller förskola.

S10 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Nämnden instämmer i huvudsak till förslaget, men vill lämna ett påpekande gällande bilparkering:

En reduktion av antalet parkeringar med 10 procent eller mer bör övervägas även om regelverket tillåter detta. Antalet bilar i området är redan högt och nuvarande parkeringsplatser, som bland annat används av studerande på vuxenutbildningen på dag- och kvällstid är hårt ansatta.

Kommentar

Generellt sett har Borås centrum god tillgänglighet för bilister. Det finns dock underskott av parkeringsplatser i centrum.

Borås Stad har tagit fram detaljplaner för nya parkeringshus i centrum bl. a. för fastigheterna Vulkanus 6 & 7 vilket kommer att skapa ytterligare parkeringsplatser i centrum.

S11 Kulturnämnden

Kulturnämnden tillstyrker förslaget för detaljplan och har påpekat att:

Detaljplaneförslaget gäller påbyggnad av Vulkanus 15, en före detta fabriksbyggnad i tegel i ett av Borås viktigaste industri kvarter för teko. Påbyggnaden med indragna våningar bedöms i det här fallet som acceptabelt, men godkännande av påbyggnad på Vulkanus 15 får inte medföra att påbyggnad tillåts även på Vulkanus 16 och Uranus 2. Det skulle vara förödande för intrycket av dessa två byggnaders karaktäris-

tiska hörntorn, som vid Bryggaregatan fungerar som portal för de för staden så viktiga industrikvarteren och det symbolvärde de har för tekoindustrins framgångsår.

S12 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har skickat synpunkt genom Joakim Matsson, brandingenjör:

Räddningstjänstens bedömning är att inga riskreducerande åtgärder är aktuella. Denna bedömning kvarstår då möjliga riskreducerande åtgärder kommer att uppfyllas naturligt, med avseende på ventilation och utrymning bort ifrån Rv40.

S13 Lokalförsörjningsnämnden

Lokalförsörjningsnämnden har beslutat att godkänna den förslagna detaljplanen och ser positivt att det kommer att ställas höga krav på byggnaden utifrån arkitektonisk karaktär.

Lokalförsörjningsnämnden har i sitt yttrande påpekat att det redan idag finns brist på förskoleplatser i de centrala delarna och denna detaljplanen kommer att späda på behovet ytterligare. Det är att av största vikt att kommunen gemensamt samarbetar för att hitta lösning för en central förskola.

Kommentar

Borås Stad arbetar aktivt för att lokalisera möjliga platser för nya förskolor i centrum. I pågående planen Saturnus 14 som ligger nära planområdet har kommunen möjliggjort att skapa skola eller förskola.

S14 Polismyndigheten

Polismyndigheten har ingen erinran, men har talat om brottförebyggande vid planering och byggnation av nya bostäder. Polismyndighetens yttrande påpekade också att planen innebär ett förändrat trafikflöde samt parkeringssituationen för de boende.

S15 Västtrafik

Västtrafik ser positivt på att förtätning sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik för att på så sätt ge de som rör sig i området goda förutsättningar för ett hållbart resande. Utöver det har Västtrafik inga synpunkter på planen.

S16 Skanova

Skanova har anläggningar i trottoaren utefter norra sidan av fastigheten samt på östra sidan av Österlånggatan. Skanova har ingen erinran.

Varför detaljplan?

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

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

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

1. När görs en detaljplan?

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

2. Innehållet i en detaljplan

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

som inkommit från privatpersoner och remissinstanser. Dokumenten där synpunkterna sammanställs kallas samrådsredogörelse eller utlåtande. Dessa är viktiga beslutsunderlag för Samhällsbyggnadsnämndens politiker. Inkomna synpunkter leder många gånger till att planförslaget revideras och arbetas om och planen kan därför skilja sig åt mellan de olika skedena.

3. Detaljplanens skeden

Uppdrag

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

Samråd

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

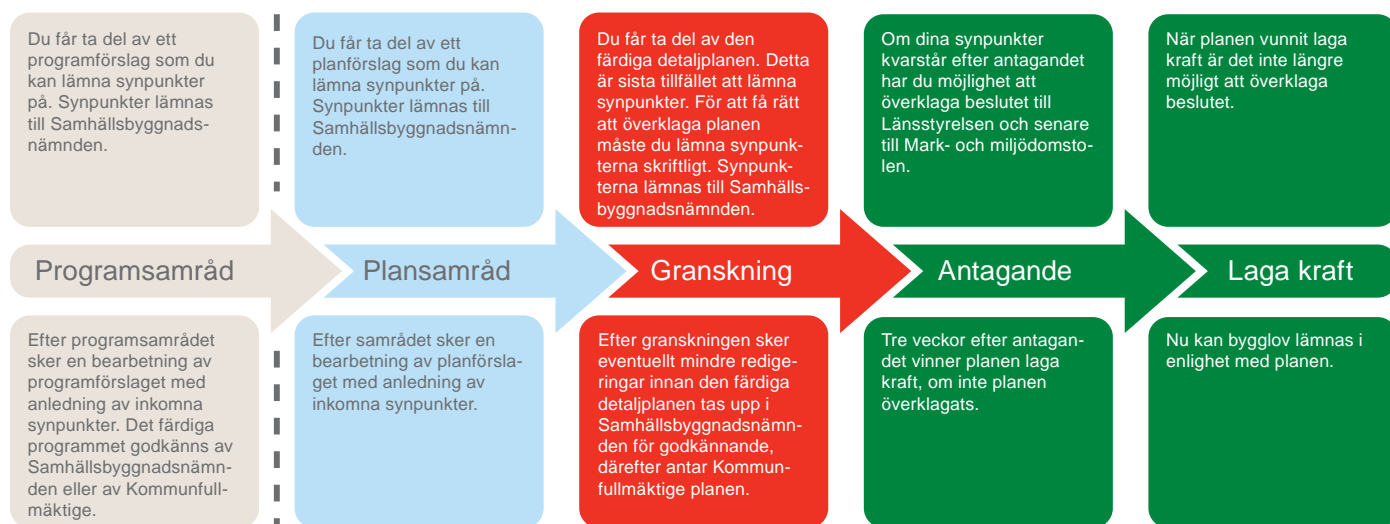
Det är i detta skede som det är lättast att få gehör och kunna påverka planens innehåll och utformning. Ju längre fram i planarbetet vi kommer, desto fler förutsättningar blir av naturliga skäl mer låsta. Vi önskar därför kunna nå fram till slutsatser och överenskommelser om utformningen som leder till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

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

Granskning

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

Så kan du påverka detaljplanens innehåll



Det här gör Samhällsbyggnadsförvaltningen

tiden. Efter granskningstiden sammanställs synpunkterna och redovisas i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet sänds till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen kommer detaljplanen att ställas ut för granskning på nytt.

Antagande

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

Överklagande

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

Laga kraft

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

Ni kan påverka utvecklingen!

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

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

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

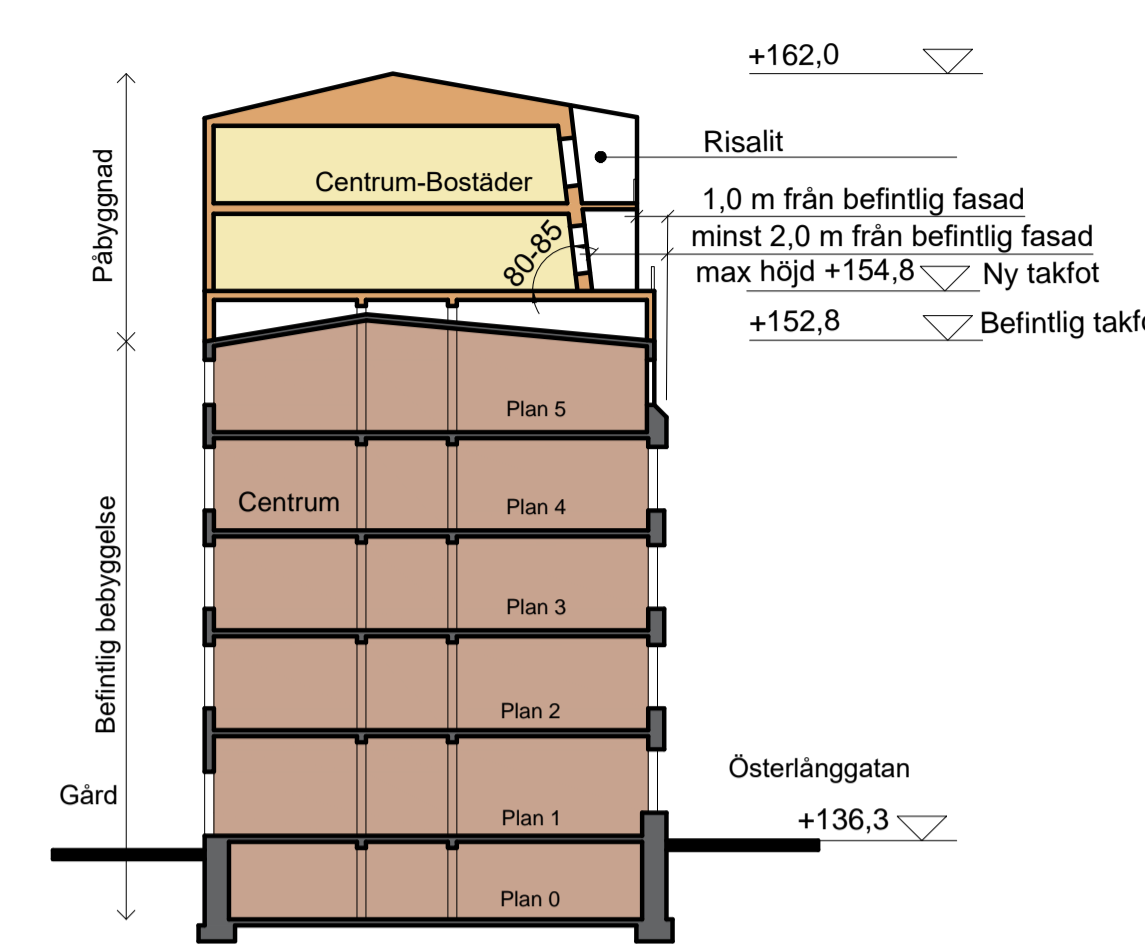
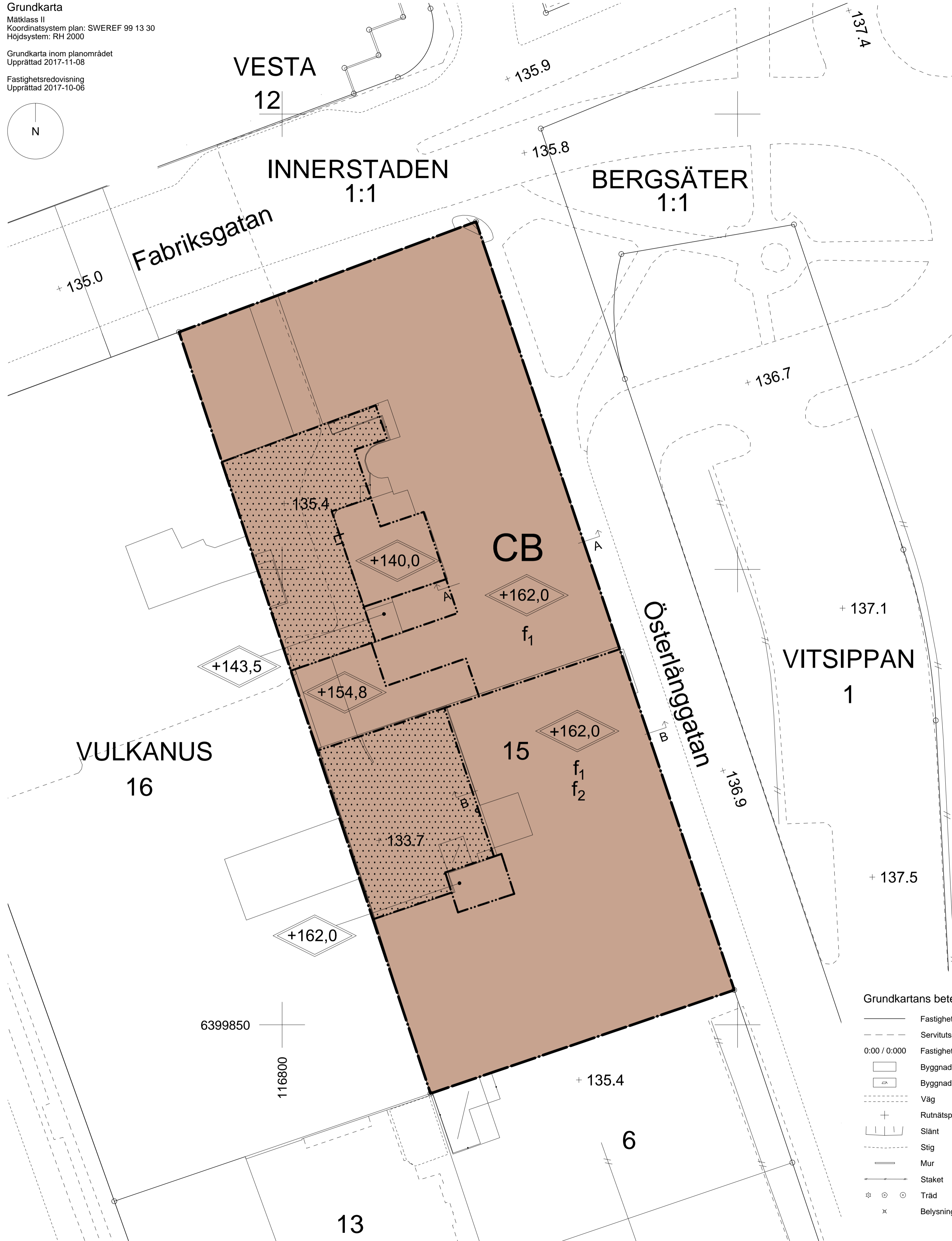


SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

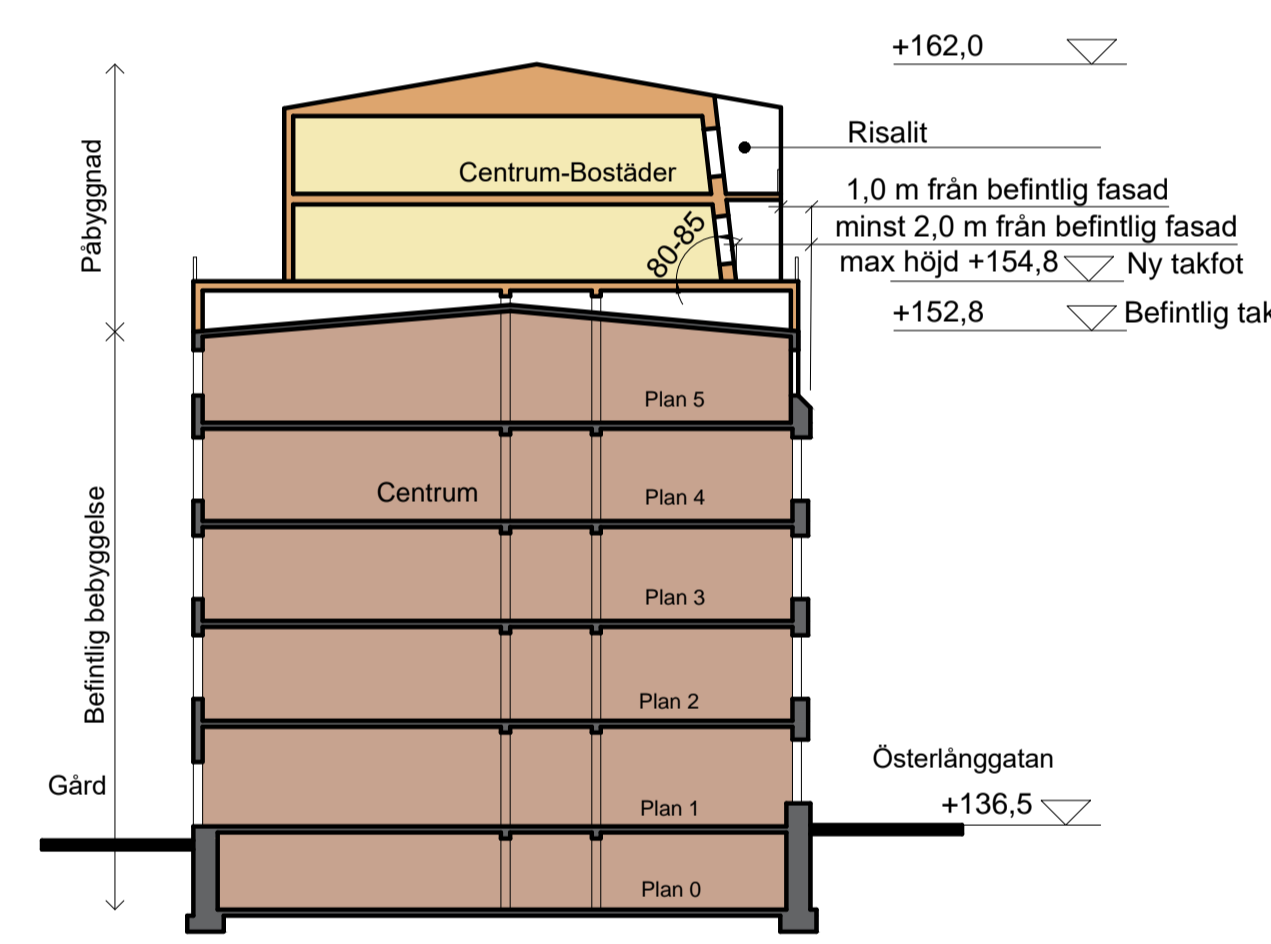
POSTADRESS SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN,
Borås Stad, 501 80 Borås BESÖKSADRESS Kungsgatan 55
TFN 033-35 70 00 (växel) E-POST detaljplanering@boras.se
WEBBPLATS boras.se/detaljplan

Grundkarta
Måtklass II
Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Grundkarta inom planområdet
Upprättad 2017-11-08
Fastighetsredovisning
Upprättad 2017-10-06

PLANKARTA



Schematisk sektion A genom befintlig bebyggelse och planerad påbyggnad. Princip för 3D fastighetsbildning. Skala 1:250 A1, 1:500 A3



Schematisk sektion B genom befintlig bebyggelse och planerad påbyggnad. Princip för 3D fastighetsbildning. Skala 1:250 A1, 1:500 A3

Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- - - Servitutgräns
- - - Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- ▨ Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Väg
- + Rutnätspunkt
- ▧ Slänt
- Stig
- Mur
- Staket
- ⊗ Träd
- x Belysningsstolpe



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Plangräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- CB Centrumanvändning tillåts i hela byggrätten. Bostäder tillåts från +154,0 över grundkartans nollplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Begränsningar av markens bebyggande

- ▨ Byggnad får inte uppföras.

Utformning

- ◊ +0,0 Högsta totalhöjd i m över grundkartans nollplan.
- Utöver högsta totalhöjd får mindre hisschakt och tekniska anläggningar sticka upp.

- f₁ Befintlig byggnad får byggas på i liv med befintlig fasad upp till +154,8 från grundkartans nollplan. Utmed Österlånggatan och Fabriksgatan ska ny påbyggnad vara indragen minst 2,0 m från befintlig fasad och ha en lutning på 80-85 grader. Utöver påbyggnad får 50-70 % av fasadens längd utmed Österlånggatan byggas med risaliter/utkravning. En risalit får vara 4,0- 6,5 m bred och ska vara indragen 1,0 m från befintlig fasad. Balkong och skärmtak över +156,0 ska liva med risalits fasad. Se schematisk sektion för tolkning.
- f₂ Påbyggnaden ska vara indragen minst 3,0 m från befintlig fasad mot gård.

Varsamhet

Tegelfasader och putspartier i fasader utformas likt ursprungliga.

Störningsskydd

Lägenheter ska utformas så att minst hälften av boningsrummen riktas mot en skyddad sida där gällande riktlinjer för omgivningsbuller uppnås. Varje bostad ska ha tillgång till uteplats där ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå inte överskrider riktvärden för buller enligt gällande riktlinjer.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Fastighetsplan

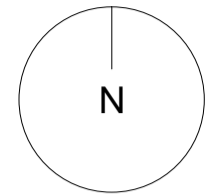
Den del av fastighetsplan 1583K-BN301/1937 som vann laga kraft 1937-02-20 som ligger inom planområdet upphör att gälla.

INFORMATION

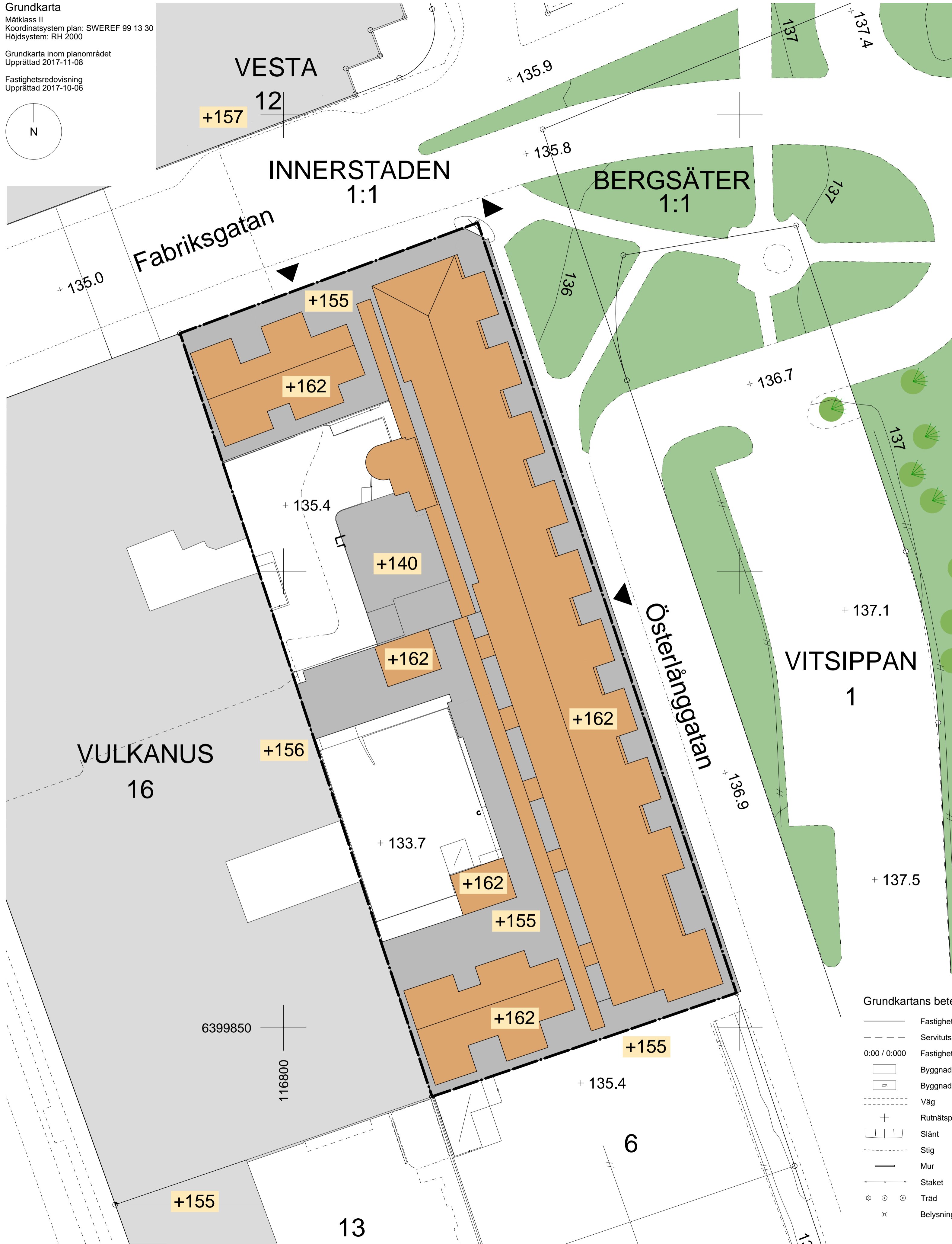
Planavgift debiteras ej vid bygglov.

Detaljplan för Centrum	Samrådshandling
Vulkanus 15	
Borås Stad, Västra Götalands län	
Upprättad 2017-11-08	
Michaela Kleman Plan- och bygglovchef	Saeed Ebrahimabadi Planarkitekt
Skala 1:250 A1, 1:500 A3	
0 10 20 30 40 50 100 m	
BN 2015-2091	

Grundkarta
 Mätclass II
 Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30
 Höjdsystem: RH 2000
 Grundkarta inom planområdet
 Upprättad 2017-11-08
 Fastighetsredovisning
 Upprättad 2017-10-06



ILLUSTRATIONSKARTA



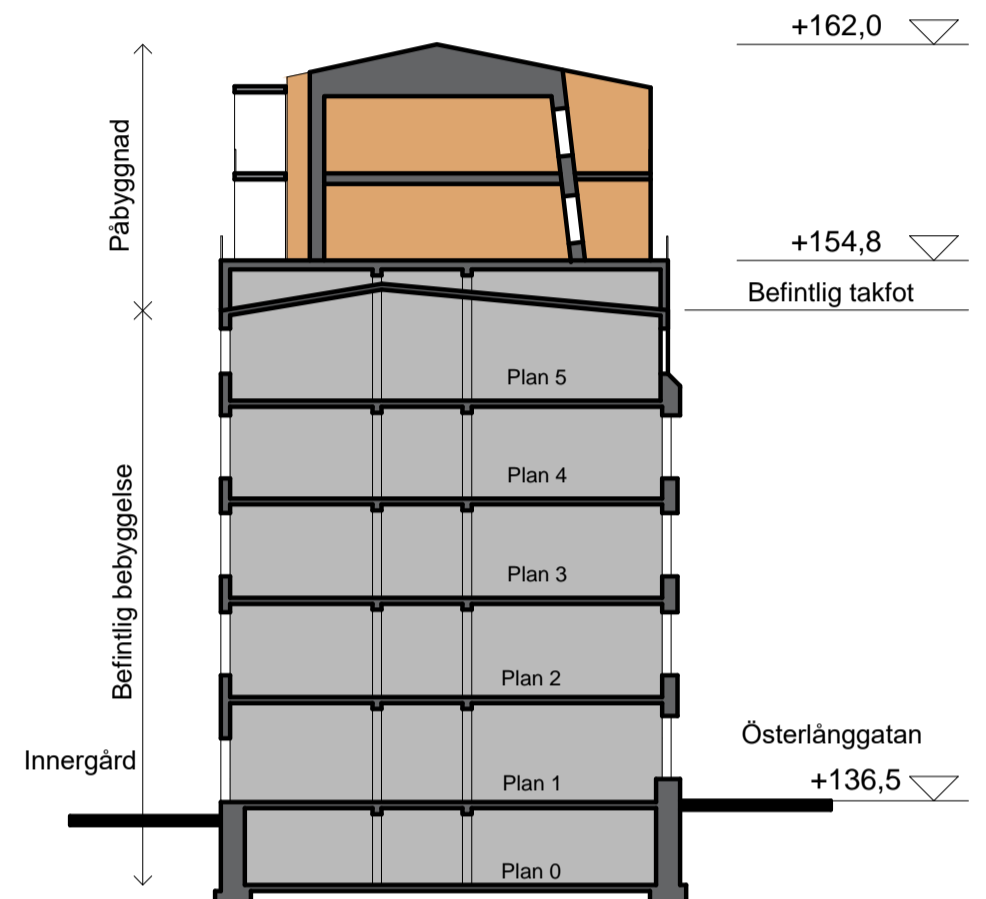
- Grundkartans beteckningar
- Fastighetsgräns
 - Servitutgräns
 - - - Fastighetsbeteckning
 - [] Byggnader, fasadlinjer redovisade
 - [] Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
 - Väg
 - + Rutnätspunkt
 - Slänt
 - Stig
 - Mur
 - Staket
 - ⊗ Träd
 - ⊗ Belysningsstolpe



TECKENFÖRKLARING

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

- [Orange box] Förslagen byggnad
- [Grey box] Befintlig byggnad inom fastigheten
- [Light grey box] Befintliga byggnader
- [Arrow symbol] Entré till byggnad/ garage
- [Yellow box with +155] Nockhöjd av befintlig byggnad/ uppskattad byggnadshöjd av planerad bebyggelse



Öst-västlig schematisk sektion genom befintlig bebyggelse och planerad påbyggnad

		<p>Detaljplan för Centrum</p> <p>Granskningshandling</p>												
<p>Vulkanus 15</p> <p>Borås Stad, Västra Götalands län</p> <p>Upprättad 2017-11-08</p>	<table border="1"> <tr> <th>Beslutsdatum</th> <th>Inst</th> </tr> <tr> <td>2017-03-25</td> <td>DEL</td> </tr> <tr> <td>2017-11-16</td> <td>SBN</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Godkännande</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Antagande</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Laga kraft</td> </tr> </table>	Beslutsdatum	Inst	2017-03-25	DEL	2017-11-16	SBN	Godkännande		Antagande		Laga kraft		
Beslutsdatum	Inst													
2017-03-25	DEL													
2017-11-16	SBN													
Godkännande														
Antagande														
Laga kraft														
<p>Michaela Kleman Plan- och bygglovchef</p>	<p>Saeed Ebrahimabadi Planarkitekt</p>													
<p>Skala 1:250 A1, 1:500 A3</p>	<p>BN 2015-2091</p>													