BORÅS STAD



Dp

Detaljplan för Frufällan,
Sölebo 1:44 med flera

Antagande BN 2016-202



Sammanfattning

Planens syfte är att pröva möjligheten för byggnation av ett bostadshus inom fastighet Sölebo 1:44 i Frufällan. Fastigheten är idag planlagd som allmän platsmark park. Planens syfte innebär att del av gällande detaljplan upphävs och planläggs med bostad.

Innehåll

Planbeskrivning 4

2. Bebyggelse 4

3. Gator och trafik 7

4. Teknisk försörjning 8

5. Mark 9

6. Vatten 9

7. Sociala perspektiv 10

8. Störningar på platsen 10

10. Övergripande beslut 12

11. Konsekvenser 12

12. Planens genomförande 12

13. Administrativa frågor 13

Detaljplan steg för steg 15

1. Vad är en detaljplan? 15

2. När görs en detaljplan? 15

3. Var och hur görs en detaljplan? 15

4. Du kan påverka! 15

5. Detaljplanens innehåll 15

6. Detaljplanens skeden 15

Ordlista 17

Planbeskrivning

Detaljplan för Frufällan, Sölebo 1:44 med flera, Borås Stad, upprättad den 20 januari 2021

1. Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten för byggnation av ett bostadshus inom fastighet Sölebo 1:44. Fastigheten är idag planlagd som allmän platsmark park. Planens syfte innebär att del av gällande detaljplan upphävs.

Planområde

Planområdet ligger cirka 7 kilometer norr om Borås centrum i Frufällan och omfattar fastigheten Sölebo 1:44 och del av kommunala fastigheten Fristads Klockarbol 1:1. Planområdet är cirka 1900 kvadratmeter och är beläget på en triangulär slänt med en stor lutning mot Öresjö. Fastigheten Sölebo 1:44 är i privat ägo. Planområdet avgränsas av Sölebo 1:67 och 1:73 mot norr, Sölebo 1:77 mot söder och sydost och fastigheterna Sölebo 1:47 och 1:112 och 1:66 mot väster.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är byggnadsplan P410 från 1942 som medger allmän plats avsedd till parker och planteringar för fastigheten Sölebo 1:44. Sjöstigen och Solviksbacken i norr respektive söder av planområdet är planlagda som gata.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2016-09-05 i beslut §449 att uppmana Samhällsbyggnadsnämnden att pröva möjligheten att ändra detaljplanen.

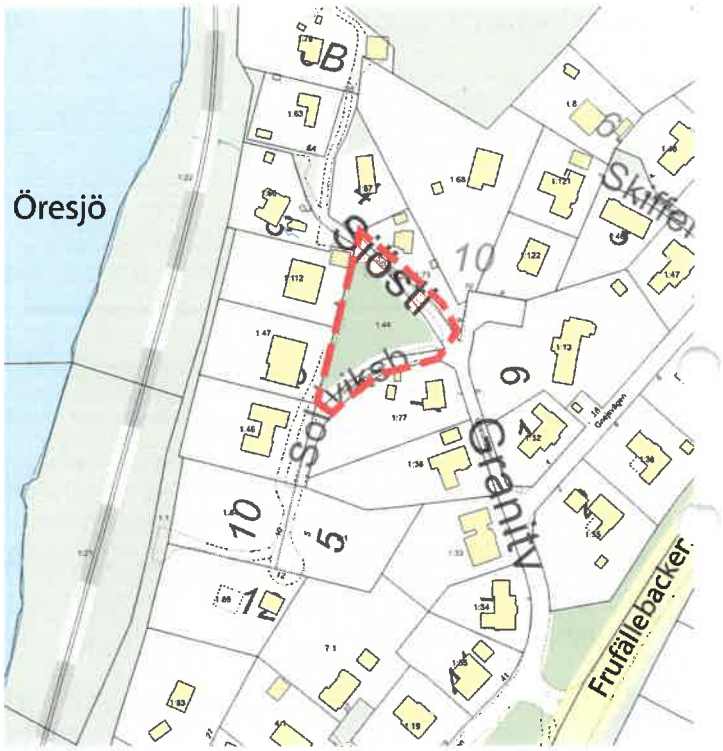
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-09-22 §296 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan och att meddela sökanden om positivt planbesked samt att planavtal ska upprättas.

Preliminär tidplan

Samråd	1 kvartalet 2020
Granskning	3 kvartalet 2020
Antagande	4 kvartalet 2020
Laga kraft	1 kvartalet 2021

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

Byggstart är beräknat till 4 kvartalet 2020.



Planområdet omfattas av fastigheten Sölebo 1:44 och delar av Sjöstigen och Solviksbacken.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Bebyggelsestrukturen i området består av friliggande villor. Marken i området lutar ner mot Öresjö. Detta gör att de flesta villorna har längsta fasaden vänd mot väst för att utnyttja utsikten mot Öresjö. Fastigheter som ligger närmast planområdet varierar mellan 800 och 3000 kvadratmeter i storlek. Fastigheternas genomsnittsareal är cirka 1500 kvadratmeter. Villorna har byggts i större del med ett sadeltak, men det finns enstaka villor med platt tak.

Ny bebyggelse

Planförslaget medger uppförande av ett friliggande enbostadshus. Detta anses vara i linje med områdets karaktär och stadsbild.

Stadsbild och gestaltning

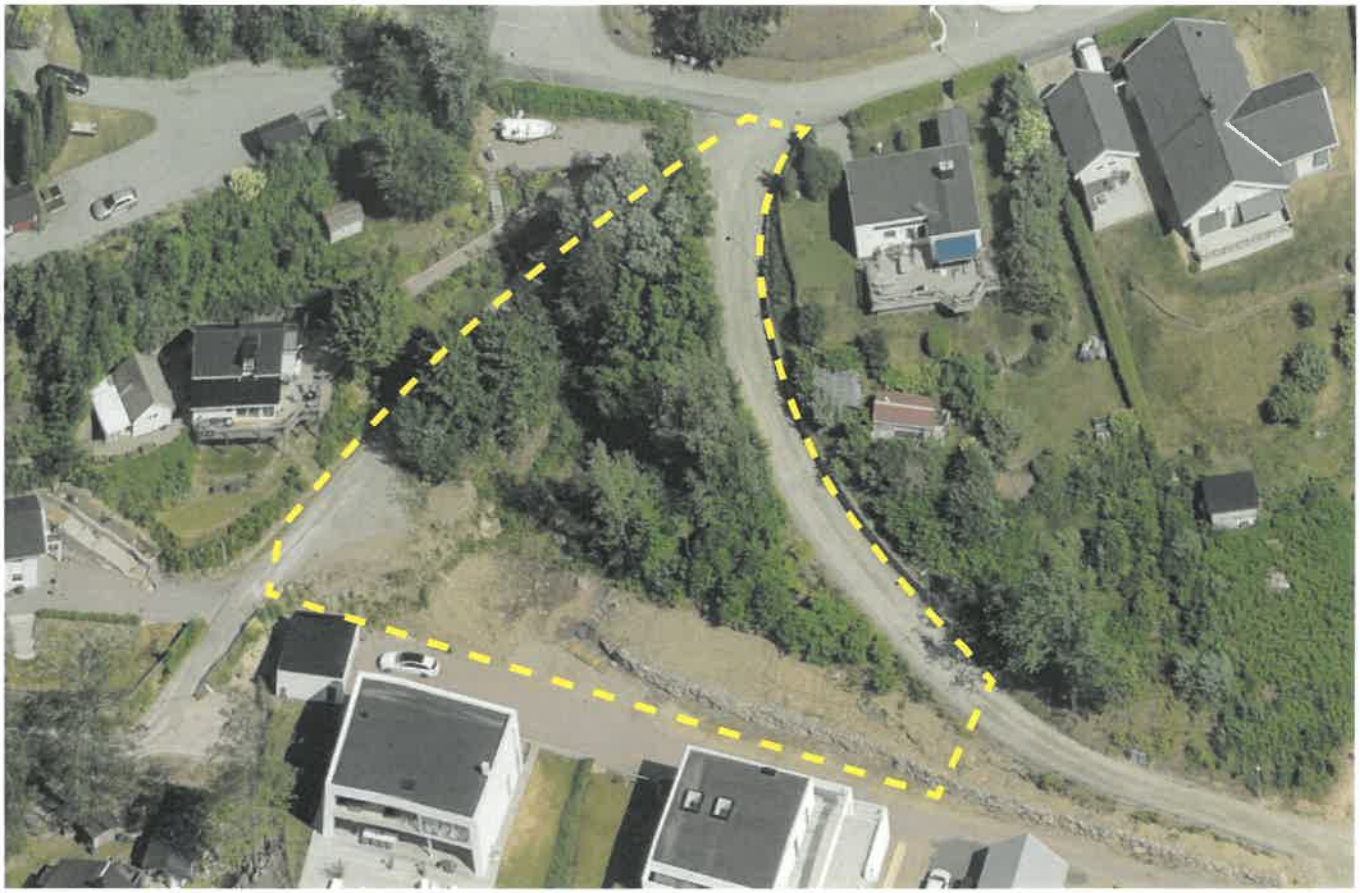
Grannskapet ligger i Frufällans norra del och avgränsas av Öresjö och Älvsborgsbanan mot väst och riksväg 42 mot öst. Fastigheternas utformning och husplacering i området präglar topografin. Detta är synligt i skillnaden mellan byggnadernas placering i områdets västra kontra östra del. Mot öster längs med riksväg 42 är marken flackare vilket gör



Ett möjligt sätt att bygga området enligt förslaget.



Vy mot norr. Fastigheten Sölebo 1:44 syns till höger i bilden.



Ortofoto av planområdet (Borås Stad).

att tomterna har likadana former och storlek. Mot öst ökar markens lutning mot sjön och påverkar i sin tur utformning av lokalgator, husplacering och tomternas utformning.

Utsikten mot Öresjö är värdefull för stadsbilden i området. Den branta slänten mot Öresjö har potential för att ge utblickar mot sjön och kräver samtidigt genomtänkta lösningar som tar hänsyn till omgivningen, angöring och tillgänglighet.

Bostäder

Planområdet är planlagt som park och är i dagsläget obebyggt. Detaljplanen medger uppförande av ett friliggande bostadshus.

Arbetsplatser

Det finns ingen arbetsplats inom planområdet. Planförslaget medger inte någon arbetsplats.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola ligger på Skogsrydsvägen cirka 1,5 kilometer från planområdet. Slättängskolan (förskoleklass-årkurs 3) i Sparsör är den närmaste skolan, dit är det drygt 2 kilometer. Ytterligare skola och förskola finns i Sjöbo, avståndet dit är cirka 5 kilometer.

Offentlig service såsom vårdcentral och bibliotek, samt kommersiell service som livsmedelsbutik finns närmast i Sjöbo och Fristad cirka 5 respektive 6 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet lutar starkt västerut. Planens högsta och lägsta punkt ligger på nivån +171,0 respektive +155,8 vilket innebär cirka 15 meters höjdskillnad inom planområdet. Enligt PBL 8 kap 9§ ska en obebyggd tomt ordnas så att det finns en lämplig belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet för framkomlighet för utryckningsfordon.



Vy mot Sölebo 1:44 från norr. Sjöstigen syns till höger i bilden.

3. Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i anslutning till planområdet liknar en träd-struktur. Detta genom att trafiken i området sker via återvändsgränder som via Granitvägen kopplas till riksväg 42. Utformningen av gatorna i området bygger på blandad trafik, det vill säga gång- och cykeltrafiken separeras inte från biltrafiken.

Granitvägen är cirka 7 meter bred i anslutningspunkt till riksväg 42. Sjöstigen och Solviksbacken som gränsar till fastigheten i norr respektive söder är cirka 3,5 meter och 4 meter bred.

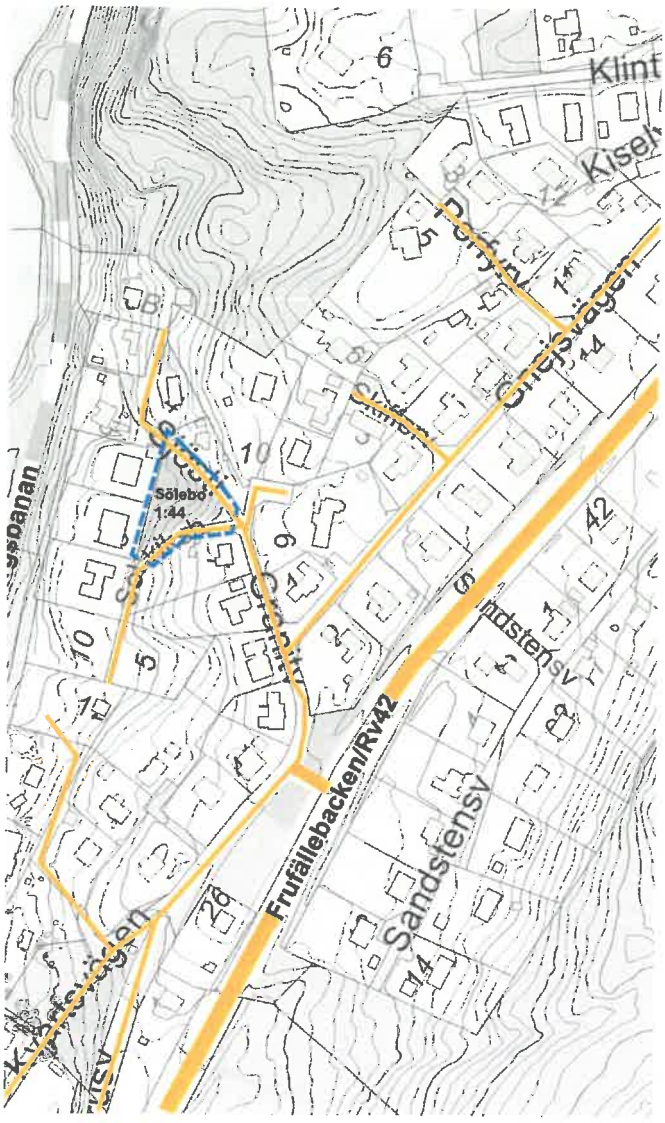
Gångtrafik och cykeltrafik

Det finns inga separata gångvägar eller trottoarer i anslutning till planområdet. Planförslaget medger inte någon ny gångväg.

En cykelväg finns utbyggd längs med riksväg 42 mellan Borås och Fristad, men det saknas en sträcka mellan Sjöbo och Frufällan. Planförslaget medger inte någon ny cykelväg. I anslutning till planområdet finns inga separata cykelvägar.

Kollektivtrafik

Lokalbussar trafikerar på riksväg 42/Frufällebacken. Närmaste hållplatser är Skogen Frufällan och Solhut som ligger cirka 300 respektive 450 meter från planområdet vid riksväg 42/Frufällebacken. Hållplatserna trafikeras av buss 150 som går mellan Borås och Fristad. På vardagar avgår bussen var 15:e minut i högtrafik.



Gatustruktur i närheten av planområdet.

Biltrafik och bilparkering

Planförslaget medger ett enbostadshus och därmed bedöms det inte skapa avsevärd ökning av trafik i området. Parkering ska anordnas inom egen fastighet. Angöringen ska placeras med hänsyn till trafiksäkerhet och att god sikt uppnås.

Angöring och utfarter

Fastigheten avgränsas av gator mot norr och söder och därmed kan planområdet nås från båda håll. Sjöstigen norr om fastigheten är dock brantare än Solviksbacken i söder. Angöring till grannfastigheterna Sölebo 1:112 och 1:47 väster om planområdet sker idag via Solviksbacken. Utfarten till dessa fastigheter ligger delvis på planområdets västra del. En anläggningsförrättning pågår för att bilda en gemensamhetsanläggning mellan Sölebo 1:44 och ovannämnda fastigheter som kan möjliggöra angöring till planområdet även från väster.

Riksintressen

Planområdet ligger nära riksväg 42 samt Älvsborgsbanan som båda utgör riksintresse. Planförslaget bedöms inte negativt påverka dessa riksintressen.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till angränsande fastigheter norr och söder om planområdet. VA-ledningar bedöms ha kapacitet för planerad bebyggelse.

Dagvatten

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

Dagvattenåtgärder ska utföras på ett sådant sätt att fastigheten efter ombyggnationen inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflödet vid ett 10-årsregn, jämfört med befintliga förhållanden, innan det avleds till allmänna dagvattenledningar. Dagvattenflödet ska beräknas utifrån ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet, dels utifrån dagens situation och därefter utifrån framtida förhållanden då området exploaterats. Skillnaden i flöde skall utjämnas på tomtmark innan det avleds till dagvattenledning.

Dagvattenledningar finns inom norra delen av fastigheten Sölebo 1:44. Eventuell flytt av befintlig dagvattenledning på fastigheten görs i samråd med Borås Energi och Miljö AB och bekostas av exploatören.

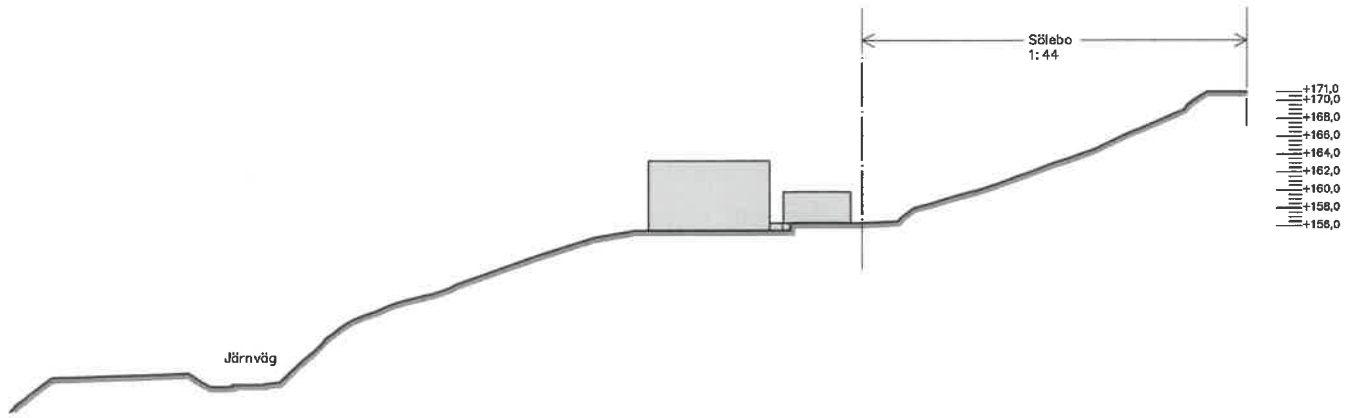
Skyfall

En översiktlig kartläggning av vilka ytor som idag riskerar översvämning vid skyfall har tagits fram för Borås. Analysen identifierar lågpunkter i terrängen (Blue Spots) i vilka det kan finnas risk för översvämning om kapaciteten hos befintligt dagvattennät överskrids. Kartläggningen visar inga lågpunkter inom planområdet, vilket stämmer med topgrafiförhållanden inom planområdet.

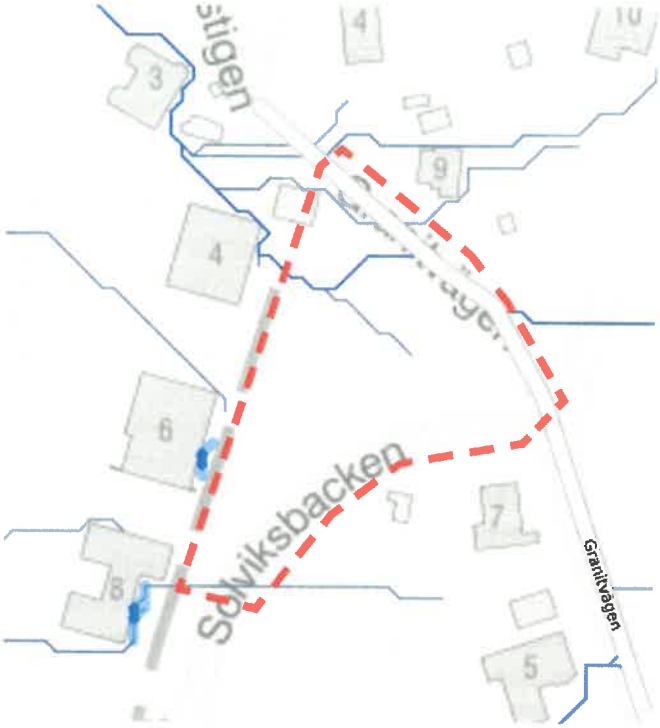


Översiktlig kartläggning av lågpunkter i området.(källa: Borås Stad)

Analys av markavrinning inom planområdet visar två avrinningsvägar. En avrinningsväg beräknas vara inom områdets södra del som är planlagd som prickmark/GATA. Den andra avrinningsvägen börjar från planområdets mittersta del och



Schematisk sektion av området i öst-västlig riktning.



Markavrinningsvägar vid ett 100-årsregn (källa: Borås Stad)

rinner mot nordväst. Planförslagets maximala byggrätt på 220 kvadratmeter förväntas inte skapa en betydlig ändring på befintliga avrinningsvägar och avrinningsvolym. Sammantaget bedömer kommunen att det inte föreligger någon risk för översvämning och planerad markanvändning försämrar inte situationen för närliggande områden.

Värme
Fjärrvärme finns i närområdet.

El, tele och fiber
Planområdet kommer anslutas till befintligt el- och telenät. El- och fiberledningarna finns vid Sjöstigen och Solviksbacken.

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

5. Mark

Natur och vegetation
Området har en stark lutning västerut och utgörs idag av ett mindre grönområde utan högt naturvärde.

Biologisk mångfald
Inom planområdet finns inga kända värden gällande biologisk mångfald. Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på biologisk mångfald i närområdet.

Rekreation och kulturlandskap
Planområdets läge i närheten av Öresjö ger goda möjligheter för rekreation.

I Frufällan finns det två lekplatser enligt kommunens kartläggning. Dessa ligger vid Gnejsvägen och Loggvägen. Frufällans kommunala badplats ligger cirka 1,5 km söder om planområdet.

Lagenligt skyddad natur
Inga skyddade områden som biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 eller nationalparker förekommer i planområdet.

Grönområdesplan
Planområdet finns inte med i Borås Stads grönområdesplan. Planförslaget påverkar inte natur- och grönområdena i denna stadsdel negativt.

Kompensationsåtgärder
Ingen kompensationsåtgärd är aktuell.

Geoteknik och Radon
Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) översiktliga geologiska kartor består jordarterna i området av sandig morän och ytlagret har ett uppskattat jorddjup på 3-5 meter. Kringliggande fastigheter är till största delen bebyggda med friliggande bostadshus i 2/3 våningar. Därför bedöms det att planområdet har goda förutsättningar för föreslagen bebyggelse ur en geoteknisk synpunkt.

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon.

Förorenad mark
Det finns inga kända uppgifter om att marken i området är förorenad.

6. Vatten

Strandskydd
Öresjö omfattas av utvidgat strandskydd om 200 meter. Planområdet ligger cirka 100 meter från Öresjös strandlinje, men strandskyddet är idag upphävt vid planområdets läge. Om strandskyddet har varit upphävt i en detaljplan och den ersätts av en ny detaljplan, återinträder strandskyddet. Planförslaget innebär att strandskyddet ska upphävas inom

planområdet. Skälet till upphävande är att området är väl avskilt från stranden av järnväg och bebyggelse i enlighet med 7 kap 18 c § punkt 2 Miljöbalken.

Översvämningsrisk
Planområdet påverkas inte av översvämningsrisker enligt detaljerad översvämningskartering för Borås Stad, upprättad 2010.

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

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

Planområdet ligger i stora delar inom Öresjös vattenskyddsområdes tertiära zon. Även en mindre del av planområdet omfattas av sekundära zonen. Det innebär att särskilda krav gäller när nya avlopp anläggs inom området så att avloppet uppfyller kraven enligt "normal skyddsnivå" för tertiär zon respektive "hög skyddsnivå" för sekundär zon. Inom sekundära zonen kan det också krävas tillstånd för att gräva, schakta eller bygga om ett hus. Om någon del av fastigheten ligger inom sekundär zon och resten inom tertiär zon gäller kraven för sekundär zon.

Ytvattnets kvalitet
Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Bedömningen omfattar även påverkan på vattendragets form, om bottnen har förändrats, marktyp i närmiljön och strukturen på strandzonen. Statusen blir sämre om vattenflödet inte är det samma över tid. Allt detta är yttre påverkan som oftast är negativt för växt- och djurliv. Andra faktorer som påverkar är till exempel försurning och utsläpp av övergödande ämnen.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Miljökvalitetsnormen för ytvatten är god eller hög ekologisk status och god kemisk status.

Öresjö hade i den senaste klassningen som gäller 2009–2015 både god kemisk status och god ekologisk status. Den här detaljplanens genomförande med tillskott på ett enbostadshus bedöms inte påverka Miljökvalitetsnormerna negativt.

Släckvatten
Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå känsliga områden såsom Viskan. Detta kan exempelvis göras genom att tillskapa fördröjningsytor såsom diken inom någon del av planområdet. Ett annat alternativ är att dagvattensystemet förses med en ventil som kan stängas för att hindra att släckvatten sprids vid eventuell brand. Vilken lösning som blir aktuell avgörs i samband med byggnation.

7. Sociala perspektiv

Frufällan består mestadels av friliggande villor. Planförslaget medger också byggnation av enbostadshus. I detta sammanhang är förslaget förenligt med resten av området vad avser markanvändning och byggrätt. Förslaget anses inte negativt påverka området utifrån det sociala perspektivet.

8. Störningar på platsen

Risk
Länsstyrelsen i Västra Götaland tillämpar ett riskbedömningsområde på 150 meter från transportleder för farligt gods. I närheten av planområdet finns två transportleder för farligt gods. Planområdet ligger cirka 70 meter från Älvsborgsbanan som i mindre utsträckning används för godstransporter. Avståndet till Riksväg 42 är cirka 130 meter.

Borås Stads översiktliga riskanalys av transporter med farligt gods (Wuz, 2016-12-19) rekommenderar riskhanteringsåtgärder utifrån markanvändning. Planen medger bostäder i form av enbostadshus. Detta räknas som normalkänslig verksamhet enligt riskanalysen.

För normalkänsliga verksamheter krävs ett skyddsavstånd på minst 30 meter för att uppnå en låg risknivå (Översiktlig riskanalys, Wuz risk consultancy AB, 2016-12-19) vilket innebär att risknivån inom planområdet är tillfredställande låg.

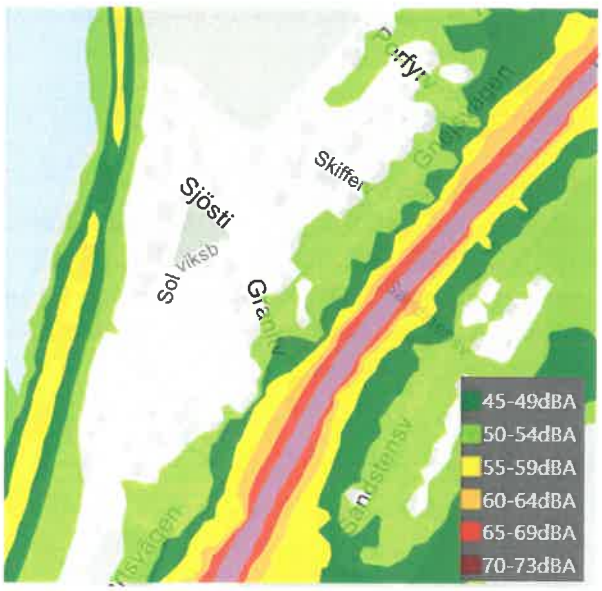
Buller och vibrationer

Miljökvalitetsnormen 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.

Enligt förordningen trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

I närheten av planområdet finns två bullerkällor, Älvsborgsbanan och riksväg 42. Borås Stads översiktliga kartläggning av trafikbuller visar att inom planområdet är ekvivalent bullernivå från järnväg/trafikbuller lägre än 45 dbA. Gällande maximala bullernivåer visar den översiktliga kartläggningen att maximal bullernivå från riksväg 42 är lägre än 50 dBA medan maximal bullernivå från järnvägen ligger på 50-69 dBA. En bullerutredning framtogs också 2015 (Gärdhagen Akustik AB, 2015-03-07) i samband med bygglovsarbete för fastigheten Sölebo 1:47 som avgränsar planområdet från väster och ligger närmare till järnvägen. Utredningens beräkningar visar att bullernivå motsvarar 45-49 dBA och 50-59 dBA för ekvivalent respektive maximal ljudnivå.

Fastigheterna Sölebo 1:47 och 1:112 som ligger mellan planområdet och järnvägen är bebyggda med byggnader i 2 våningar som skapar visst skydd mot buller för planområdet. Skyddet förstärks även av topografin då järnvägen, det vill säga bullerkällan, ligger mycket lägre än planområdet (se sektion på sida 8). Det bedöms därmed att planområdet har goda förutsättningar utifrån bullerförhållanden.



Utsnitt från Borås Stads översiktliga kartering av trafikbuller. Kartan visar ekvivalent ljudnivå från väg och järnväg.

En vibrationsutredning har tagits fram i samband med aktuell detaljplan (FTKB, 2020-08-26). Utredningen visar att högsta uppmätta vibrationshastighet underskrider gränsen för "måttlig störning" 0,4 mm/s RMS vägd hastighet med god marginal.

9. Planbestämmelser

Allmänna platser

GATA$_1$: bestämmelsen visar att gatorna ska ha kvar sin användning som allmän plats lokalgata.

Huvudmannaskap allmänna platser

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, detaljplanen föreskriver istället så kallat enskilt huvudmannaskap.

Området har uppförts enligt byggnadsplan från 1942 som tillämpar enskilt huvudmannaskap, det vill säga i området finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. Att fortsätta ha enskilt huvudmannaskap bidrar till att få en enhetlig förvaltning av allmänna platser i området.

Kvartersmark

Bokstaven B står för bostäder och medger byggnation av enbostadshus inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

Detaljplanen reglerar byggrätten genom en kombination av utnyttjandegrad och byggnadshöjd.

Bestämmelsen om utnyttjandegrad betecknas med e$_1$ och medger största byggnadsarea motsvarande 220 kvadratmeter.

Prickmark: delar av planområdet som betecknas med prickmark får inte förses med byggnad.

Högsta byggnadshöjd är +168,0 från kommunens nollplan. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Fastighetsstorlek

Inom planområdet är minsta fastighetsstorlek 1000 kvadratmeter.

Utformning och utförande

Planens bestämmelser för utformning och utförande har gjorts med hänsyn till omgivningen och markens topografi för att föreslagen bebyggelse ska harmonisera med omgivningen. Detta har gjorts genom följande:

Byggnadstyp: planen medger ett friliggande enbostadshus inom området. Byggnad får uppföras i högst två våningar och ska anpassas till terrängen.

Takvinkel: största takvinkel är 30 grader.

Mur som uppförs inom planområdet får vara högst 2,0 meter.

Placering

Bestämmelse om placering betecknas med P_1 som medger att garage/carport placeras med portgaveln minst 6 meter från gata. Detta för att öka säkerhet vid körning in/ut från fastigheten.

Strandskydd

Strandskydd är upphävt inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen har fått laga kraft.

10. Övergripande beslut

Vision 2025

Planen strider inte mot Borås Stads vision.

Översiktlig planering

Borås Stads översiktsplan (ÖP 18) visar vilken utveckling kommunen vill bejaka. Översiktsplanen styr genom att stödja lokalisering av ny bebyggelse enligt en viss struktur, men lämnar fortfarande utrymme för att bygga bostad även utanför den strukturen, förutsatt att det sker med hänsyn till allmänna intressen. Planförslaget utgör en mindre förtätning i ett redan bebyggt område med befintlig infrastruktur och tillgång till kollektivtrafik. Bedömningen är att planen inte strider mot översiktsplanen.

Miljömål

I miljömålen för Borås Stad 2018–2021 återfinns de nationella miljökvalitetsmålen indelade i fyra prioriterade områden, där målen inom området hållbar samhällsplanering framförallt syftar till att nå de nationella miljökvalitetsmålen avseende ”god bebyggd miljö” och ”begränsad klimatpåverkan”. Följande mål bedöms vara relevant för planen: ”Borås Stad bygger hållbart och skapar förutsättningar för en hälsosam livsmiljö”.

11. Konsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att iordningställande och skötsel av allmän plats inom planområdet ej sköts av kommunen. Ansvaret för den allmänna platsen åligger berörda fastighetsägare gemensamt. Förslagsvis bildas en gemensamhetsanläggning för att underlätta framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, se rubrik ”Fastighetsrättsliga frågor” nedan.

Exploatören ansvarar för åtgärder och skötsel av kvartersmark på egen fastighet.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten, dagvatten samt avfallshantering. Eventuell flytt av befintlig dagvattenledning på Sölebo 1:44 görs i samråd med Borås Energi och Miljö AB och bekostas av exploatören.

Borås Elnät AB ansvarar för allmänna anläggningar för el.

Avtal

Exploatören har tecknat plankostnadsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagen fastighetsbildning och beskrivna fastighetskonsekvenser är utformade i enlighet med detaljplanen och uttrycker ett alternativ till hur de fastighetsrättsliga frågorna kan lösas. Lantmäterimyndigheten prövar eventuella åtgärder enligt reglerna i gällande lag.

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar tre fastigheter. Borås Sölebo 1:44 som ägs av ett aktiebolag, Borås Sölebo 1:77 som ägs av en privatperson och Fristads Klockarbol 1:1 som ägs av Borås Stad.

Fastighetsbildning

En anläggningsförrättning pågår för att bilda en gemensamhetsanläggning för infart till Sölebo 1:44 och grannfastigheterna längs med Solviksbacken.

Den del av Fristads Klockarebol 1.1 som i detaljplanen kommer utgöras av kvartersmark bör genom fastighetsreglering tillföras Sölebo 1:77.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fristads Klockarebol 1:1

- Kommer efter genomförd anläggningsförrättning att belastas av en gemensamhetsanläggning
- Mark utlagd som allmän plats, Gata, ökar.
- Avstår mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark för bostäder (B), ca 13 kvm, till Sölebo 1:77.

Sölebo 1:44

- Kommer efter genomförd anläggningsförrättning att belastas av en gemensamhetsanläggning
- Ny byggrätt för bostäder bildas (B).
- Mark utlagd som allmän plats, Park, minskar.
- Mark utlagd som allmän plats, Gata, ökar.

Sölebo 1:77

- Kommer efter genomförd anläggningsförrättning att belastas av en gemensamhetsanläggning
- Mark utlagd som allmän plats, Gata, ökar.
- Tillförs mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark för bostäder (B), ca 13 kvm, från Fristads Klockarebol 1:1.

Ekonomi

Grundprincipen för finansieringen är att exploatören ska betala för de åtgärder som uppkommer till följd av dennes exploatering. Exploatören står för fastighetsbildningskostnader.

Exploatören får tillgodogöra sig den värdeökning av Sölebo 1:44 som detaljplanen medför.

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Handläggning

Planen avses antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Utökat förfarande är inte aktuellt för att detaljplanen:
1. är förenlig med översiktsplanen,
2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planavgift

I enlighet med upprättat plankostnadsavtal ska planavgift inte tas ut.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Trafikbullernivåer på Sölebo 1:47, Gärdhagen Akustik AB, 2014-03-07.
- Vibrationsutredning detaljplan Sölebo 1:44, FTK AB 2020-08-26
- Skyddavstånd till transportleder för farligt gods (Wuz, 2016-12-19)

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Borås Stads Samhällsbyggnadsförvaltning under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.
Plankonsult har varit Ramboll genom Saeed Ebrahimabadi.
Handläggare från Borås Stad har varit Mattias Nilsson.

Plan- och bygglovsavdelningen

Michaela Kleman
Plan- och bygglovschef

Saeed Ebrahimabadi
Planarkitekt, Ramboll

Mattias Nilsson
Planarkitekt

Stadsledningskansliet - Markavdelningen

Martina Johansson
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan steg för steg

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

1. Vad är en detaljplan?

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

2. När görs en detaljplan?

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

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

3. Var och hur görs en detaljplan?

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

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

4. Du kan påverka!

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

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

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

5. Detaljplanens innehåll

En detaljplan innehåller flera delar:

Plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

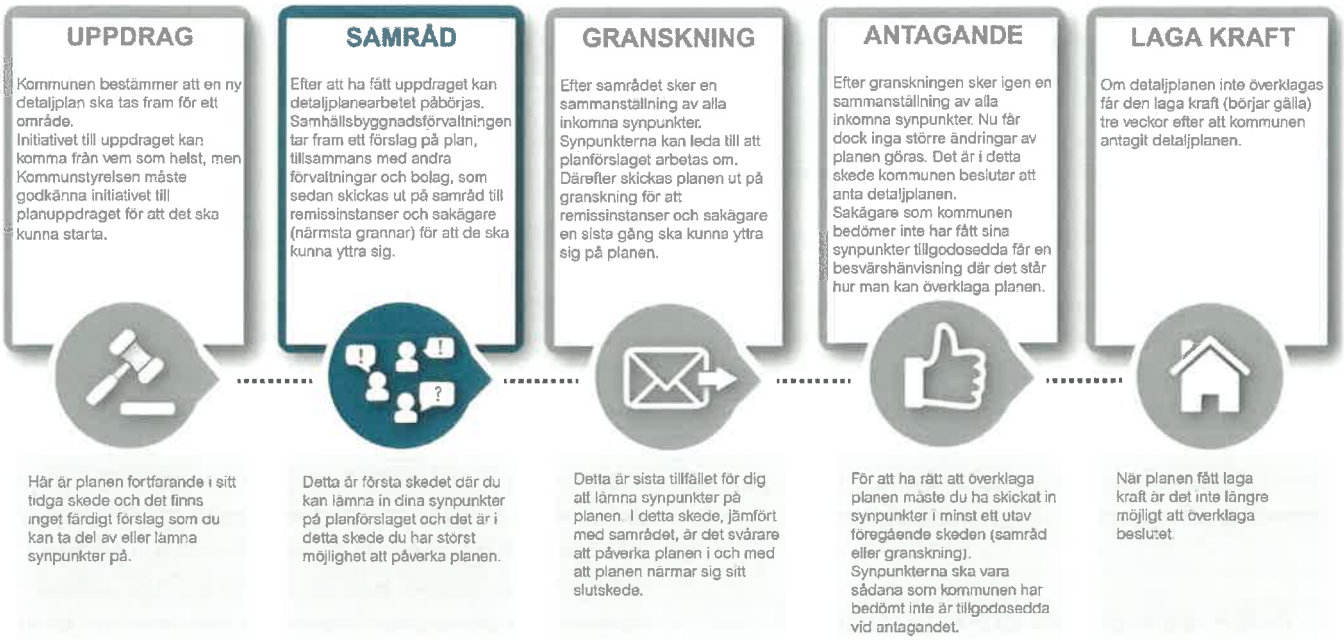
Planbeskrivning inklusive illustrationer som redovisar planens syfte och förutsättningar samt ett eller flera exempel på hur det skulle kunna se ut när detaljplanen är färdig. Den beskriver hur detaljplanen ska genomföras och redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder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

6. Detaljplanens skeden

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

Uppdrag

Det första skedet kallas för uppdrag. Det innebär att kommunen bestämmer om den vill ta fram en ny detaljplan för ett område. Initiativet till uppdraget kan komma från vem som helst, men Kommunstyrelsen måste godkänna initiativet till planuppdraget för att det ska kunna starta. Efter det tar



Planprocessen.

Samhällsbyggnadsnämnden ett beslut att ge oss på Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan. I detta skede avgörs det om vi behöver göra ett **planprogram** innan vi påbörjar arbetet med en detaljplan.

Ett planprogram är ett dokument som anger vilka förutsättningar och mål som kommande detaljplaner ska uppnå. Planprogram innehåller ofta större områden än detaljplaner. Syftet är att redovisa principiella riktlinjer och visa alternativa förslag och lösningar på svårigheter och intressekonflikter i ett tidigt skede av planeringen. Dock ger ett planprogram inga byggrätter. När förslaget på ett planprogram är färdigt, skickas det ut på samråd till alla som påverkas av de planerade åtgärderna. Processen för planprogram är kortare än processen för detaljplan, och kan godkännas direkt efter samråd. När planprogrammet är godkänt, kan vi göra en detaljplan.

Samråd

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

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

Granskning

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

Begränsat förfarande

Om detaljplanen är av begränsad betydelse som en större allmänhet inte har ett intresse för, kan vi handlägga detaljplanen med ett så kallat begränsat förfarande. Våra remissinstanser och de som påverkas av planförslaget får då möjlighet att lämna synpunkter. Om ingen har synpunkter

skickar vi ut information till en samrådskrets. Därefter kan Samhällsbyggnadsnämnden anta detaljplanen.

Antagande

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

Överklagande

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

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

Laga kraft

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

Ordlista

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

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

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

BORÅS STAD

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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