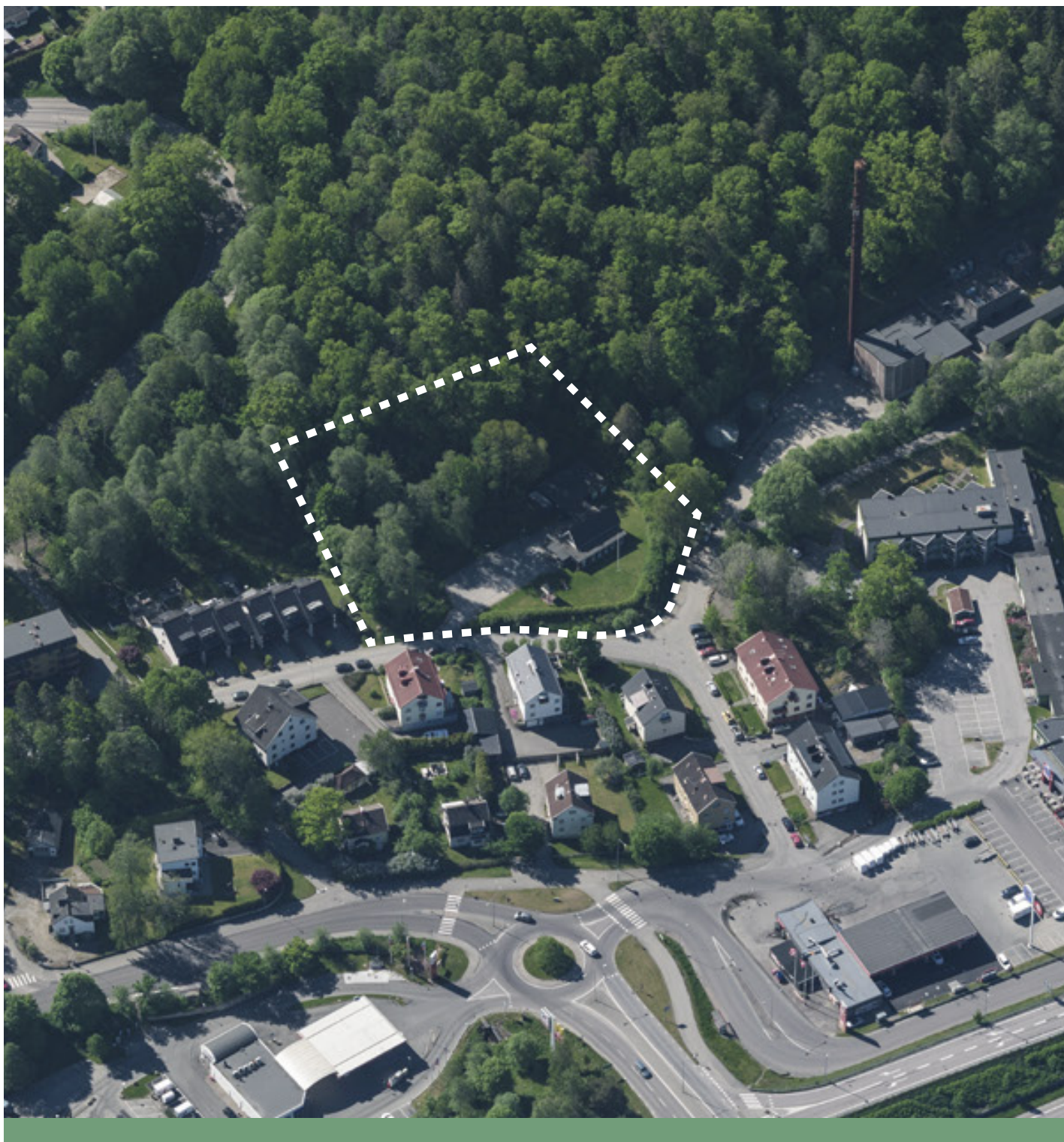




Plan- beskrivning

Detaljplan för Hulta,
Hultabacke 1 med flera
Laga kraft 1490K-P1340



Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för en ny mottagningsstation för elkraft. Projektet ingår som en deletapp i Borås Elnäts pågående projekt kallat "Projekt 2031" som kort innebär att höja leveranssäkerheten och överföringsförmågan till Borås Elnäts kunder.

Fastigheten för byggnation föreslås att utökas söderut mot Ollonstupet, vilket är ett naturområde utpekad som klass II i Borås Stads grönområdesplan. Som kompensation föreslås användningen NATUR att utökas på den östra delen av befintlig kvartersmark. Planområdet ligger i anslutning till en bergslänt med höga naturvärden vilken utgör risk för block- och trädnedfall. För att undvika påverkan på naturvärdena i slänten och samtidigt säkra byggnaden från nedfallna block och träd föreslås särskilda skyddsåtgärder.

Innehåll

Planbeskrivning	4	Detaljplan steg för steg	16
1. Inledning	4	1. Vad är en detaljplan?	16
2. Bebyggelse	4	2. När görs en detaljplan?	16
3. Gator och trafik	6	3. Var och hur görs en detaljplan?	16
4. Teknisk försörjning	7	4. Du kan påverka!	16
5. Mark	7	5. Detaljplanens innehåll	16
6. Vatten	10	6. Detaljplanens skeden	16
7. Sociala perspektiv	11	7. Ordlista	18
8. Störningar på platsen	11		
9. Planbestämmelser	12		
10. Övergripande beslut	12		
11. Konsekvenser	13		
12. Planens genomförande	13		
13. Administrativa frågor	15		

Planbeskrivning

Detaljplan för Hulta, Hultabacke 1 med flera, Borås Stad, upprättad den 14 juni 2023. Planen fick laga kraft den 13 oktober 2023.

1. Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för en ny mottagningsstation anpassad till sin närmiljö.

Planområde

Området ligger i stadsdelen Hulta, cirka 2,5 kilometer öster om centrala Borås. Planområdets storlek är cirka 5 200 kvadratmeter och omfattar fastigheten Hultabacke 1 samt del av Hulta 4:1. All mark inom planområdet ägs av Borås Stad. På fastigheten för byggnation finns idag en arrenderad tomt som nyttjas för religiös verksamhet. Delar av fastigheten kommer att lösas in som allmän platsmark. Söder om planområdet ligger ett naturområde tillhörande Ollonstupet.

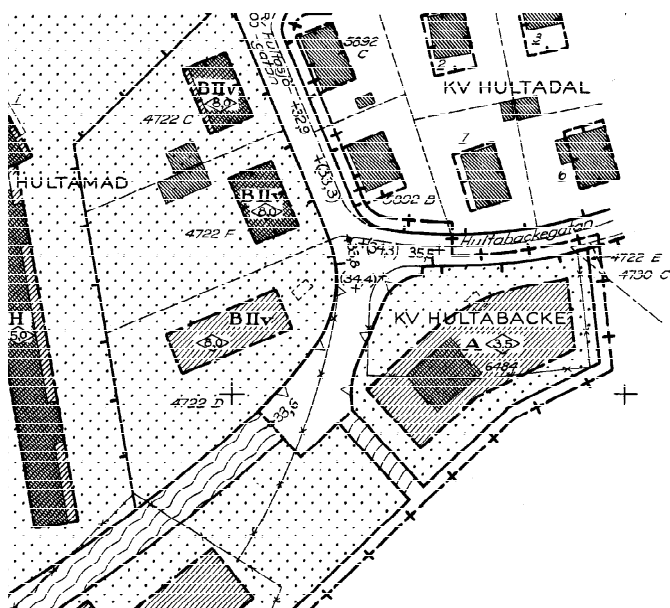
Gällande detaljplan

För planområdet finns det två gällande detaljplaner, vilka är stadsplanen P353 från 1963 och stadsplanen P266 från 1960. Planerna anger användningarna "allmänt ändamål" och "park" för det aktuella området.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2019-08-19 i beslut § 334 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheten Hultabacke 1.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-09-19 i beslut § 265 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan.



Gällande detaljplan från 1963.

2022-04-21 beslutade plan- och bygglovschefen i beslut § PI 2022-1109 via delegation att sända planen på samråd och att genomförandet av detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick under tiden den 6 maj 2022– den 3 juni 2022.

2023-02-22 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden i beslut § 29 att detaljplanen godkänns för granskning. Granskningen pågick under tiden den 2 mars 2023 – den 30 mars 2023.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-06-28 i beslut §141 att anta detaljplanen. Länsstyrelsen beslutade 2023-07-12 att pröva kommunens antagandebeslut på grund av geotekniska förhållanden. Kommunen har efter Länsstyrelsens beslut om prövning av planen inkommit med ett signerat avtal som säkerställer att erforderliga geotekniska åtgärder genomförs innan byggnation påbörjas. Detaljplanen fick laga kraft 2023-10-13.

Preliminär tidplan

Byggstart för mottagningsstationen är beräknad till 2024.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur

Planområdet lokaliseras intill ett bostadsområde med blandade bostadstyper i form av enstaka villor samt flerbostadshus och radhus. Bostäderna är i huvudsak uppförda omkring 1930- till 1980-talet. Inom aktuellt planområde finns idag en

Fakta stationer

Mottagningsstation:

Stor station. Matas in på 130 kV-nivå och omvandlar oftast spänningen till 10 kV-nivå för distribution till mindre nätstationer.

Nätstation:

Omvandlar spänningen från 10 kV-nivå ner till 0,4 kV-nivå för distribution till kabelskåp.

Fördelningsstation:

Mellanstation. Omvandlar spänningen från 30 kV-nivå ner till 10 kV-nivå för distribution till mindre nätstationer.

Transformatorstation:

Brett begrepp för en station som innehåller en kraft-/ distributionstransformator, t.ex. någon av ovanstående.



Visionsbild utmed Hultabackegatan som visar föreslagen station i riktning västerut (Yngve Lundh arkitekt). Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnaden kan även placeras på andra sätt och se annourlunda ut enligt detaljplanen.

så kallad vandringskyrka, vilken uppfördes under början av 1970-talet. Kyrkans församling har fått möjlighet att bygga en ny kyrka intill Hulta torg. Den befintliga kyrkan kommer istället att ersättas med den nya mottagningsstationen. Väster om planområdet finns anläggningar tillhörande Borås Energi & Miljö med två cisterner samt en värmecentral på fastigheten Hultahage 1. På denna fastighet finns även en befintlig fördelningsstation tillhörande Borås Elnät som nu uppnått sin tekniska livslängd.

Ny bebyggelse

Planen möjliggör byggnation av en ny mottagningsstation för Borås Elnät genom användningen teknisk anläggning. Den nya stationen är tänkt att ersätta den befintliga stationen som finns på Hultasjögatan, väster om aktuellt planområde. Den nya stationen föreslås placeras på ungefär samma plats som den befintliga kyrkan.

Planen medger en 12 meter hög teknisk byggnad med största byggnadsarea om 600 kvadratmeter.

Stadsbild och gestaltning

Den föreslagna användningen inom aktuellt planområde kommer till viss del påverka stadsbilden då mottagningsstationen i förhållande till den befintliga kyrkan är större i sin utformning. För att på bästa sätt anpassa den nya bebyggelsen till sin omgivning, med bland annat bostäder och värdefull natur i närområdet, är det viktigt att byggnaden utformas med goda kvaliteter för att bättre anpassas och smälta in i närmiljön. Detta kan exempelvis uppnås genom val av kulör samt att placering anpassas efter befintlig miljö med hänsyn till såväl bostäder som natur. Grönska är även ett viktigt verktyg att använda för att bättre uppnå en ny markanvändning som smälter in i sin omgivande miljö.

Mottagningsstationen kommer att omslutas av ett staket för att dels hindra obehöriga att vistas på området men även för att skydda byggnaden mot eventuella block- och trädnedfall. Det omslutande staketet kommer till viss del påverka den befintliga stadsbilden.



Översiktsbild som visar befintlig station som är tänkt att ersättas med föreslagen station på fastigheten Hultabacke 1.

Offentlig service

För att säkra stadens framtida behov av en driftsäker elförsörjning i Borås Stad pågår ett arbete med att investera i nya stationer samt reinvestera i gamla stationer. Aktuellt förslag innebär att en ny station kan byggas för att på så vis bidra till en driftsäker elförsörjning.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant och lättillgängligt, däremot mer kuperat på omgivande naturmark. Området för mottagningsstationen kommer att vara stängt för allmänheten genom ett omslutande staket.

3. Gator och trafik

Gatunät

Inom stadsdelen Hulta finns ett finmaskigt gatunät för gående och cyklister som kopplar till omgivande stadsdelar och närliggande grönområden som Ekarängen och Ollonstupet. För biltrafik är gatunätet på Hulta storskaligt och utgår i huvudsak från Hultagatan, nordost om planområdet, och som sträcker sig parallellt med riksväg 40 från Hultamotet till Brämhultsmotet.

Gång- och cykelvägar

Infrastrukturen för gång och cykel är förhållandevis bra i området. Sydväst om planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som sträcker sig längs med Hultasjön och leder sedan hela vägen in till centrala Borås, samt till övriga stadsdelar.

Hässlebron och Hultabron knyter även samman omgivande stadsdelar genom befintliga gång- och cykelvägar.

Avståndet till centrum är ungefär 2,5 kilometer.

Kollektivtrafik

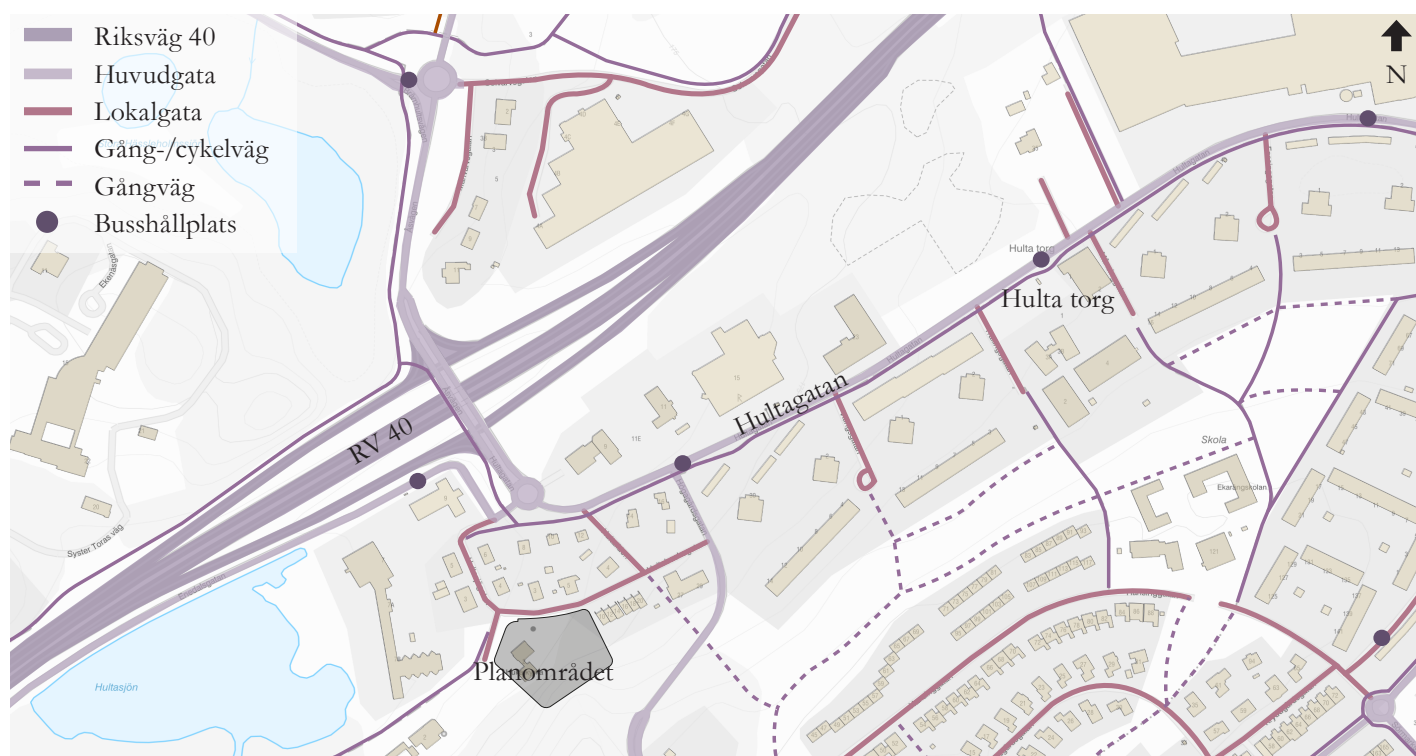
Planområdet lokaliseras cirka 230 meter från busshållplatsen Hultagatan, med goda bussförbindelser. Här går stadsbuss 8 som har avgångar till och från Borås resecentrum med slutstationerna Hulta Ängar och Hestra. Bussen avgår fyra gånger i timmen under dagtid och två gånger i timmen kvällstid. Under morgonens och eftermiddagens högtrafikperioder är det en avgång var tionde minut.

Biltrafik och bilparkering

Planområdet lokaliseras cirka 180 meter söder om riksväg 40. Norr om planområdet passerar Hultabackegatan, som genom Högagårdsgatan, alternativt Hultasjögatan, sedan ansluter till Hultagatan.

Mottagningsstationen har ett besöksintervall på cirka 30 besök per månad, vilket är en minskning i förhållande till dagens användning av platsen. Planområdets tillåtna användning och begränsade storlek bedöms inte alstra några större trafikmängder varför det statliga vägnätet inte kommer påverkas negativt i någon nämnvärd omfattning.

Parkering ska anläggas på kvartersmark. Ytterligare trafikutredning bedöms inte vara nödvändig.



Karta som visar trafikstrukturen kring planområdet.

Angöring och utfarter

Angöring till mottagningsstationen kommer att ske från Hultabackegatan på samma sätt som idag. Viss breddning av in-/utfarten är däremot nödvändig för att förenkla angöring för större transporter till mottagningsstationen.

Intill in-/utfarten finns idag en intagsbrunn för dagvatten. Det är viktigt att brunnens funktion inte påverkas av breddningen. För att förhindra eventuell olycka ska ett vägräcke uppföras för att skydda brunnen.

Riksintressen

Riksväg 40 som utgör riksintresse ligger cirka 170 meter från planområdet och bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

4. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger med i verksamhetsområdet för vatten samt spill- och dagvatten och kan därmed anslutas till kommunala ledningar för vatten samt spill- och dagvatten.

Dagvatten

Anslutning för dagvatten finns inte idag men kommer att byggas.

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. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. 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.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Hultabackegatan och Hultasjögatan.

El, tele och fiber

Området kommer att anslutas till el-och fiberledningar. De markkablar som idag går till den befintliga fördelningsstationen på fastigheten intill kommer att skarvas och ledas in i den nya stationen.

Avfall

Verksamheten bedöms inte generera mycket avfall och vilket därför tas hand av verksamhetsutövaren själv.

5. Mark

Natur och vegetation

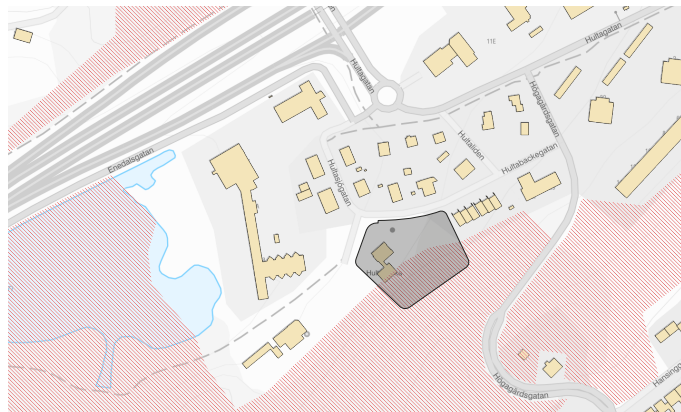
Miljön omkring den befintliga byggnaden består idag av en asfalterad parkeringsyta omgiven av gräsytor och buskage, samt flertalet träd. Mellan fastigheterna Hultahage 1 och Hultabacke 1 finns idag ett grönsläpp, vilket ämnas bevaras för att fortsatt möjliggöra för både människor och djur att röra sig i området. Av den anledningen ligger grönsläppet utanför planområdet istället för att ingå i kvartersmarken.

Detaljplanen innebär en utökning av fastigheten med den föreslagna mottagningsstationen. Utökningen innebär att en mindre yta av det område som idag är utpekad med klass II i Borås Stads grönområdesplan tas i anspråk. Påverkan på det utpekade området, kallat Ollonstupet, ses däremot som liten med anledning av att delar av ytan redan nyttjas av den befintliga verksamheten. De högre naturvärdena intill planområdet härleds framför allt till den bergsslänt som ligger strax söder om planområdet.

Kompensationsåtgärder ska vidare utföras för ianspråktagande av natur som ingår i grönområdesplanen. Åtgärden beskrivs närmare under rubriken ”Kompensationsåtgärder”.



Aktuellt planområde som idag används för religiös verksamhet.



Grönområdesplan. Naturområde (rödlinjerat område) utpekad med klass II.

Rekreation och grönområdesplan

Ollonstupet bedöms i Borås Stads grönområdesplan att i stort utgöra ett område med besöks-, friluft- och rekreativsvärden. Ollonstupet beskrivs som ett område med flera olika naturtyper med ekskog. I naturområdet finns även äldre kulturlandskap och flertalet stigar som sträcker sig längs den kuperade miljön.

Den mindre yta som i och med detaljplanen tas i anspråk, ligger i Ollonstupets norra utkant, strax nedanför en bergsslänt, och bedöms inte omfattas av högre rekreativsvärden. Inom planområdet finns inga tidigare kända kulturhistoriska lämningar eller fornminnen.

Biologisk mångfald

I planområdets västra samt östra delar finns en variation av framför allt lövträd. Bland annat finns björk och andra träd som al, lind och några enstaka yngre ekar.

Delar av den mark som ingår i grönområdesplanen och som föreslås exploateras är sedan tidigare exploaterad och bedöms således inte att omfattas av några högre naturvärden. Däremot omfattas den bergsslänt som ligger i anslutning till planområdets södra del av höga naturvärden. Området ska ges hänsyn i såväl förslaget som under byggtid.

Lagenligt skyddad natur

I området finns ingen lagenligt skyddad natur.

Kompensationsåtgärder

I enlighet med Kommunstyrelsens beslut ska kompensationsåtgärder tillämpas på grund av att delar av planområdet är utpekade i grönområdesplanen. Åtgärderna ska genomföras för ianspråktagande av mark som i stort tillhör ett område som är utpekade med höga natur- och rekreativsvärden. Som kompensation föreslås användningen NATUR att utökas i den östra delen av den befintliga kvartersmarken. Genom att utöka användningen NATUR på denna yta säkerställs det att befintlig natur tillgängliggörs för allmänheten.

Vid byggnation är det viktigt att ta hänsyn till, samt skydda, omkringliggande natur. Bland annat växer några enstaka yngre ekar i anslutning till planområdets sydvästra del där försiktighetsåtgärder ska vidtas för att minska risken för en negativ inverkan på bland annat träden. Det är även av stor vikt att trädridåerna och så mycket grönyta som möjligt runt om och inom området sparas med hänsyn till det rika fågelliv som finns i området. Då ett ledningsstråk kommer att förläggas väster om mottagningsstationen kommer däremot viss påverkan på naturen att förekomma.

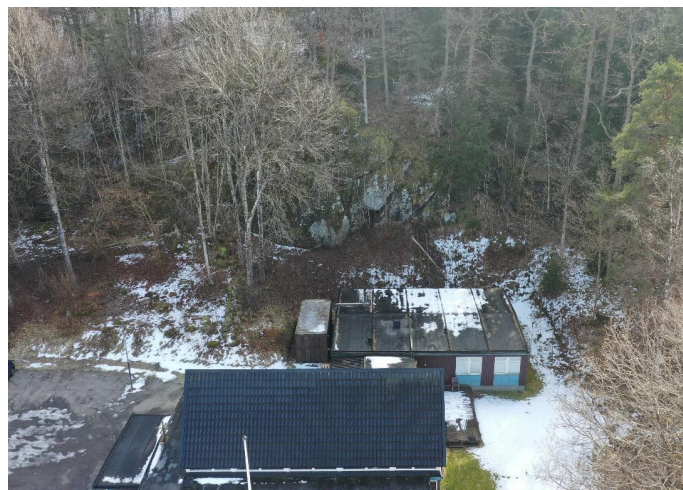
Geoteknik och Radon

Enligt en översiktlig inventering utgörs marken av sandig morän och urberg. Marken utgör vidare normalriskområde

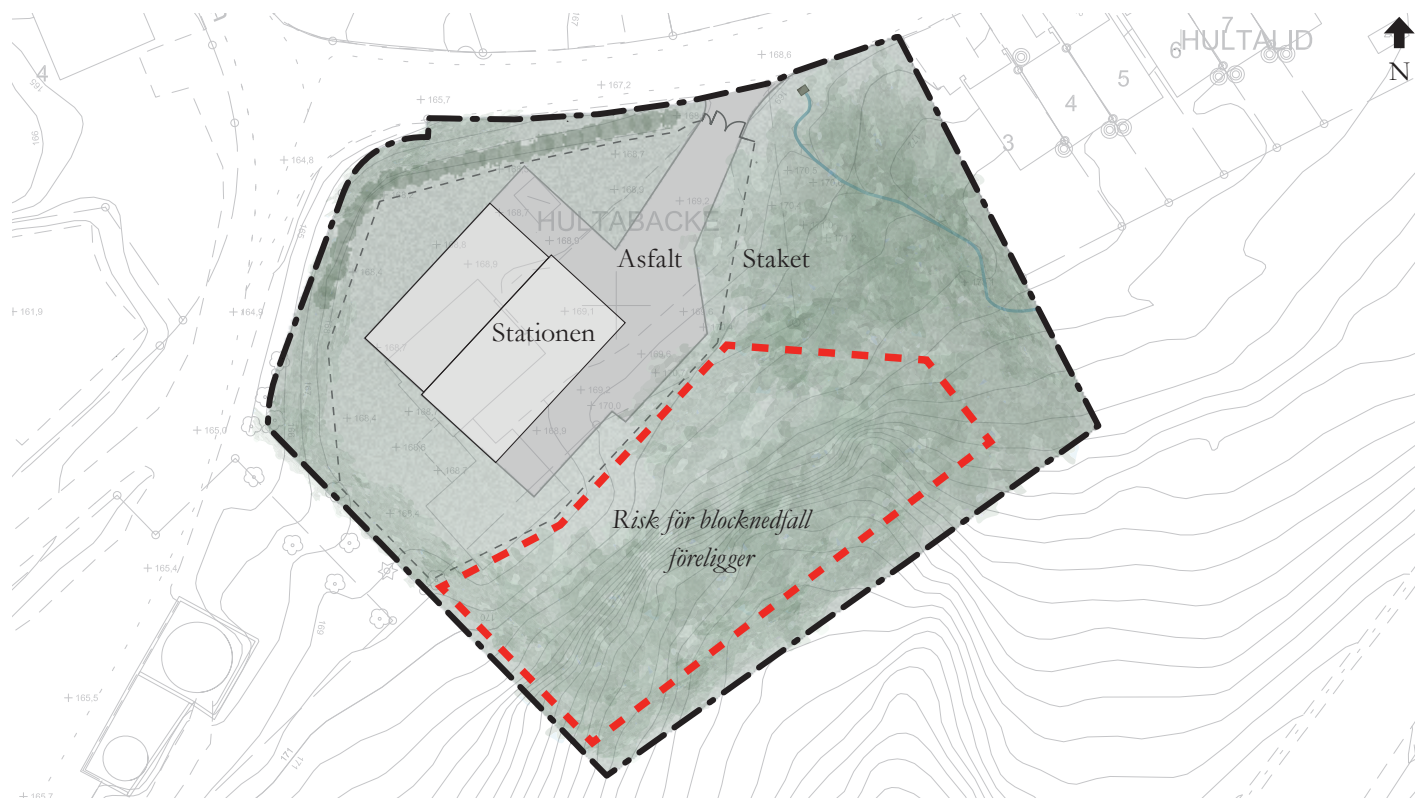
vad avser radon. En geoteknisk utredning har tagits fram för aktuellt planområde under början av 2022 (COWI, 2022-06-27, version 2.0).

Enligt utförda stabilitetsberäkningar bedöms totalstabiliteten ur geoteknisk synvinkel vara tillfredställande för befintliga förhållanden samt för aktuellt förslag. Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom området generellt består av friktionsjord i form av fyllning alternativt naturligt lagrad sten, grus och sand. Under dessa jordlager förekommer berg. I norra delen av undersökningsområdet har det påträffats ett område med silt. För att undvika skadliga sättningar, beroende på byggnadens sättningskrav, kan grundläggning av byggnadens nordvästra del utföras med plintar eller mindre pålar, alternativt sker urgrävning av silten vilken ersätts med bärkraftigt friktionsmaterial. Förekommande organisk jord och fyllning ska schaktas bort och ersättas. Planerad byggnad ska placeras minst fyra meter från släntkrönen emot Hultabackegatan/Hultasjögatan såvida inte åtgärder sker, exempelvis i form av utskiftning av förekommande siltjord. (COWI, 2022-02-28). För placering av laster inom noll till fyra meter från släntkrönet krävs bedömning av sakkunnig geotekniker.

Efter vidare utredning av de ytliga glidyterna görs bedömningen att dessa inte utgör en risk för människors hälsa och säkerhet. Dels för att glidyterna är små, dels att befintlig växtlighet med tillhörande rotsystem armerar jorden. Eventuella lokala brott i slänten bedöms inte att fortplanta sig nämnvärt. Ytterligare analys har även utförts med avseende på förhöjd vattennivå vid 100-årsregn. Detta har utförts som en känslighetsanalys med en ny beräkning där 100-årsnivån tas i beaktning. Resultatet av denna beräkning visar på en något större glidytta med ej uppnådd erforderlig säkerhetsfaktor. Dock bedöms ett sådant brott inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet. Brottet bedöms inte fortplanta sig och slänten kommer relativt snabbt ställa sig i sin inre friktionsvinkel. (COWI, 2023-06-12).



Översiktligt. Vy mot sydost med befintliga byggnader i förgrunden och slänten i bakgrunden.



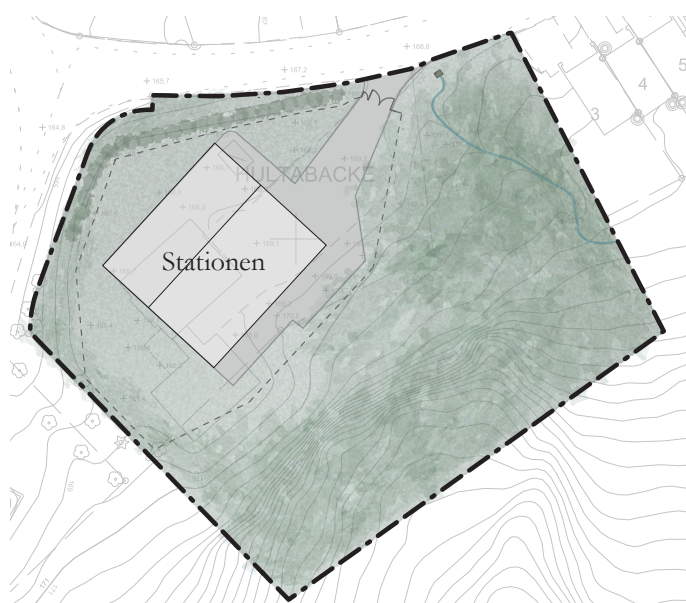
Illustrationsplan med möjlig utformning av området. Det är ett exempel på utformning. Byggnaden kan även placeras på andra sätt enligt detaljplanen. Inom rödstreckat område föreligger risk för blocknedfall. Föreslagna åtgärder enligt utförda utredningar är att uppföra ett dynamiskt stängsel som vid behov kompletteras med enstaka bergbult.

Bergteknik

Flera bergtekniska undersökningar är framtagna för bergsslänten söder om planområdet (COWI, 2022-06-27; Norconsult, 2022-04-11; Norconsult, 2022-11-18). Bergsslänten ligger i direkt anslutning till planområdet och tillhör naturområdet Ollonstupet. Enligt utförda bergutredningar finns det behov av bergåtgärder för att säkra släntens stabilitet och därigenom förhindra skador på planerade fastigheter inom området. Då höga naturvärden kan härledas till bergsslänten

så sker aktuell planläggning under förutsättning att slänten inte påverkas. Detaljerade undersökningar har därför utförts för att föreslå lämpliga åtgärder.

För att säkerställa att den planerade mottagningsstationen inom området inte skadas av nedfallande block och/eller träd rekommenderas ett dynamiskt stängsel dimensionerat för en anslagsenergi på 500 kJ. För att säkra den långsiktiga stabiliteten av större bergpartier har även en noggrann bergbesiktning utförts med hjälp av klätterteknik. Vid inspektionen noterades sprickor som inte upptäckts tidigare vilka tillsammans bildar ett större potentiellt löst block. Förstärkningsåtgärder krävs för att säkra dessa block. Förstärkning utförs genom bultning med bergbult och ska installeras med minimal påverkan på slänten, det vill säga utan kula, mutter och utskjutande del. Installation av dynamiskt stängsel och bergbult rekommenderas att utföras inom ramen för samma uppdrag för att undvika onödiga etableringskostnader (Norconsult 2022-04-11; Norconsult, 2022-11-18).



Illustrationen visar maximal exploatering. Illustrationen har ingen rättsverkan och byggnaden kan även placeras på andra sätt enligt detaljplanen.

Förorenad mark

Det finns inget som idag tyder på att det finns risk för förekomst av markföroreningar. I samband med rivning ska ett samlingsprov vid behov tas för att undersöka om marken är förorenad. Om marken innehåller föroreningar över rekommenderade nivåer behöver avhjälpandeåtgärder vidtas. Överskottsmassor får ej användas utanför den egna fastigheten innan dess att en anmälan om användning av avfall för anläggningsändamål har gjorts till kommunens Miljöförvaltning.

6. Vatten

Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och som bland annat omfattar landets sjöar. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten. Aktuellt planområde lokaliseras över 100 meter från Hultasjön, vilket innebär att planområdet inte omfattas av det generella strandskyddet.

Skyfall

Idag utgörs marken inom planområdet främst av vegetation, samt en större hårdgjord yta. I och med planförslaget väntas andelen hårdgjorda ytor att till viss del öka.

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

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.

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

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 botten 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 förorening och utsläpp av övergödande ämnen.

Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottenbotten. 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.



Visionsbild från Hultasjögatan som visar föreslagen station i riktning söderut (Yngve Lundb arkitekt). Det är ett exempel på utformning av fastigheten. Byggnaden kan även placeras på andra sätt och se annorlunda ut enligt detaljplanen.

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 Hultasjön. Detta kan exempelvis göras genom att tillskapa fördröjningsytor såsom diken inom någon del av planområdet. Ett annat alternativ är att dagvattenssystemet 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.

Närmsta brandpost finns i korsningen Hultagatan/Högarärdsgatan, cirka 200 meter från fastigheten. Flödet på brandposten är uppmätt till 2 700 L/minut.

7. Sociala perspektiv

Hultagatan som sträcker sig intill planområdet är ett viktigt stråk för personer som bor i närområdet för att ta sig till Hultasjön och vidare till Bergsäter och centrum. Att den religiösa verksamheten flyttar innebär att området kommer att bli mindre befolkat. Det är därför viktigt att uppföra god belysning inom området, alternativt andra trygghetsåtgärder, för att öka den upplevda tryggheten.

Detaljplanen ämnar bevara det befintliga grönstråket som finns väster om planområdet, istället för att nyttjas som kvartersmark. Grönstråket regleras i gällande detaljplan från 1969. Genom att behålla grönstråket ges möjlighet för allmänheten att fortsatt använda detta som passage.

Inom planområdet utökas även en del av den befintliga kvartersmarken med användningen NATUR för att således tillgängliggöra denna grönyta för allmänheten.

8. Störningar på platsen

Risk

Planområdet lokaliseras cirka 170 meter från riksväg 40, vilken är transportled för farligt gods. Detta är längre än Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter. Planområdet ligger även långt ifrån andra farliga verksamheter.

En riskinventering (CKS, 2019-06-24) togs fram i samband med planbeskedet för att utreda risksituationen för oönskade händelser inom planområdet. Resultatet av riskinventeringen visade att risken för oönskade händelser kan bedömas som låg. I detaljplanearbetet har det sedan bedömts att en ytterligare säkerhetsanalys inte är nödvändig då riskerna är låga.

På intilliggande fastighet Hultahage 1 lokaliseras två oljecisterner som idag innehåller bioolja, vilket klassas som ej brandfarlig vara. Borås Energi och Miljö bedömer av den anledningen att det inte krävs ett säkerhetsavstånd kopplat till cisternerna. Föreslagen byggnad kommer däremot att hålla ett skyddsavstånd på minst 30 meter mellan närmsta byggnad och cistern. Om cisternerna åter fylls med brandfarlig vara har det inte utretts om 30 meter är ett tillräckligt avstånd mellan närmsta byggnad och cistern. Eventuella skyddskrav som tillkommer om brandfarlig vara skulle förvaras i cisternerna hamnar däremot på den verksamhet som hanterar den brandfarliga varan, inte på dess omgivande fastigheter. Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

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.

Planområdet omfattas av trafikbuller från riksväg 40. Trafikbullret bedöms däremot inte att ge en negativ påverkan på den verksamhet som avses att bedrivas inom planområdet. I planområdet planläggs inte heller några bostäder som kan bli störda av buller.

Den verksamhet som tillåts ger inte upphov till buller som bedöms störa omkringliggande bostäder. Boverket har uppdaterat framtagna vägledning för omgivningsbuller utomhus från industriell och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Vägledningen anger att buller intill bostäder inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad under dagtid (kl. 06-18). Under kvälls- och nattid (kl. 18-06) bör ekvivalenta ljudnivåer över 45 dBA inte överskridas. Den mottagningsstation som föreslås på platsen innebär att dessa ljudnivåer inte överskrids.

Luftkvalitet

För att undvika att människor andas in skadliga halter av luftföroreningar har Regeringen utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer (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.

Luftföroreningar

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Inom stadsdelen Hulta finns flera bensinstationer vilka kan påverka luftkvaliteten i sina respektive närområden. Planområdet ligger cirka 100 meter från närmaste bensinstation. Då detaljplanen innebär möjliggörande för icke-känslig bebyggelse bedöms förslaget inte påverkas.

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält (EMF) används som ett samlingsnamn för elektriska och magnetiska fält. Viss risk för elektromagnetiska fält föreligger intill mottagningsstationen. För att minska de elektromagnetiska fälten placeras den nya transformatorn inomhus. Omfattningen av de elektriska fälten bedöms därmed som låga då elektriska fält avskärmas av såväl byggmaterial som vegetation.

Magnetiska fält avskärmas däremot inte av byggnadsmaterial och vegetation. Därför ställer Borås Elnät som krav vid upphandling av sina stationer att elektromagnetiska fält från anläggningen och anslutna ledningar ska begränsas till så låga värden som möjligt genom placering och avskärmning. Magnetiska fält från anläggningen får inte överskrida 2,0 μT (mikrotesla) 10 meter från byggnaders ytterväggar, enligt Borås Elnäts krav. Detta kan jämföras med Strålskyddsmyndighetens allmänna råd SSMFS 2008:18 där referensvärdet 100 μT framgår för frekvensen 50 hertz för allmänheten.

9. Planbestämmelser

Allmänna platser

NATUR betyder att området ska ha kvar sin användning som natur. Naturmark ägs av kommunen och sköts normalt inte om som till exempel en park utan ska vara naturlig, skog eller till exempel sly. Ibland kan röjning vara befogad. Vissa naturområden har viktiga biologiska funktioner eller funktioner för att binda ihop olika delar av staden med stigår och liknande. Då kan mer skötsel förekomma. I naturmark kan även gång- och cykelvägar och lekplatser finnas. Bestämmelsen syftar att bevåra viktiga naturvärden och även säkra allmänhetens tillgång till naturen.

Utformning av allmän plats

Bestämmelsen **skydd₁** syftar till att tydliggöra området där risk för blocknedfall föreligger.

Huvudmannaskap allmänna platser

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som ska äga och ansvara för skötsel av platserna.

Kvartersmark

Bestämmelsen **E** står för tekniska anläggningar och möjliggör för den nya mottagningsstationen. Syftet är att möjliggöra för en ny mottagningsstation för att på så vis bidra till en driftsäker elförsörjning.

Utformning av kvartersmark

Bestämmelsen **e₁** innebär att största byggnadsarea är 600 kvadratmeter inom användningsområdet. Den reglerade byggnadsarean inom kvartersmarken avser att begränsa byggnadens påverkan på omkringliggande bebyggelse och natur.

Bestämmelsen **h₁** innebär att högsta nockhöjd är 12 meter. Syftet är likt byggnadsarea att begränsa byggrättens tillåtna höjd och att det inte byggs högre än vad som krävs för att möjliggöra stationen. Detta med anledning av att möta omkringliggande omgivning.

Begränsningar av markens bebyggande visas på plankartan genom prickad mark. Prickad mark innebär att byggnader inte får uppföras på denna yta. Syftet är att hindra att byggnaden placeras för nära slänten samt för att inte bygga för tätt inpå allmän plats.

Bestämmelsen **a₁** innebär att startbesked inte får ges för teknisk anläggning förrän skydd mot blocknedfall har uppförts, se avsnittet om bergteknik. Syftet är att säkra släntens stabilitet och därigenom förhindra skador. Med anledning av de höga naturvärden som finns i området ska åtgärderna uppföras enligt bergsakkunnigs rekommendationer och med minsta inverkan på slänten. Villkoret gäller för det område där eventuella blocknedfall potentiellt kan göra skada på byggnaden.

Bestämmelsen **u₁** innebär att delar av marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ytan är prickmarkerad och byggnad får ej uppföras.

Information

Planavgift debiteras vid bygglov.

10. Övergripande beslut

Visionen om framtidens Borås

Visionen om framtidens Borås (2021) är en vision för hur Borås i framtiden ska se ut. Visionen fördjupas i fyra visionsområden och där detaljplanen och utbyggnaden av

Borås Stads elnät kan ses beröra flera av områdena. Detta då detaljplanen skapar förutsättningar och möjligheter för staden att både växa och utvecklas.

Översiktlig planering

Översiktsplanen för Borås Stad (2018) visar hur Borås ska utvecklas för att skapa en attraktiv och hållbar kommun. Följande planeringsprinciper berörs i detaljplanen:

- » Planeringen ska säkerställa en sammanhängande grön infrastruktur av parker, natur- och rekreationsområden för människors rekreation, djurs och växters livsförutsättningar samt tillgång till ekosystemtjänster.
- » Grönområdesplanens klass I- och klass II-områden ska värnas från negativ påverkan. Övriga grönområden som påverkas av förtätning ska ersättas med kompensationsåtgärder.

Behovet av ett robust elnät belyses vidare i Borås Stads översiktsplan från 2018. I översiktsplanen tydliggörs det att parallellt med att staden växer ställs även högre krav på en driftsäker elförsörjning, vilket dagens stadsplanering således behöver ta hänsyn till.

Miljömål

Sveriges miljömål består av ett generationsmål och 16 miljökvalitetsmål med tillhörande etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen.

- » Säker strålmiljö. Då transformatorn till mottagningsstationen placeras inuti den nya byggnaden så följer förslaget miljömålet om en säker strålmiljö.
- » Levande sjöar och vattendrag ska undvikas att påverkas genom släckvattenhantering, vilket förhindrar att förorenat vatten når Hultasjön vid eventuell olycka.

11. Konsekvenser

Konsekvenser av planförslaget beskrivs under respektive rubrik. Till exempel under rubriker som bebyggelsestruktur, buller eller risk.

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts. Undersökningen har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor i detaljplanen:

- » Geoteknik och risk för blocknedfall
- » Värdefull natur i anslutning till planområdet
- » Anpassning av byggnation till områdets närmiljö, med såväl befintliga bostäder som natur.

Slutsatsen är att planen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs.

12. Planens genomförande

Ansvarsfördelning

Exploatören, Borås Elnät AB, ansvarar för samtliga åtgärder gällande utförande och kostnader i byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark samt bergtekniska åtgärder inom allmän plats natur. Detta regleras genom servitut, se rubrik *Avtal*. Det innefattar byggnationer med tillhörande anläggningar och anslutningar, parkering samt in- och utfart till området. Det innefattar även bergtekniska åtgärder inom allmän plats - natur för att säkerställa att den planerade kvartersmarken inom området inte skadas av nedfallande block.

Då detaljplanen föreskriver kommunalt huvudmannaskap för allmän plats ansvarar Borås Stad för framtida drift och underhåll av allmänna platser (naturmarken) inom planområdet.

Fastigheten Hultabacke 1 är sedan tidigare upplåten via arrende. Arrendatorn ansvarar enligt arrendavtal (610003) för att vid arrendets upphörande återlämna området avröjt från alla byggnader och anläggningar.

Borås Energi och Miljö AB ansvarar för utbyggnad samt framtida drift av allmänna anläggningar avseende vatten, spillvatten och dagvatten till förbindelsepunkt vid tomtgräns. Se rubrik *Teknisk försörjning* på sida 7.

Borås Elnät AB ansvarar för utbyggnad till förbindelsepunkt vid tomtgräns. Se rubrik *Teknisk försörjning* på sida 7.

För utbyggnad av fiber ansvarar den fiberleverantör som exploatören tecknar avtal med. Se rubrik *Teknisk försörjning* på sida 7.

Avtal

Köpeavtal ska tecknas mellan Borås Stad och Borås Elnät AB som reglerar överlåtelse av mark som planläggs som kvartersmark, Tekniska anläggningar (E).

Inför eller i samband med att köpeavtalet tecknas ska ett avtals servitut upprättas som säkerställer rättighet att anlägga, underhålla och för all framtid bibehålla den installation för bergtekniska åtgärder som beskrivs under rubrik *Bergteknik* på sida 9. Servitutet ska gälla till förmån för Hultabacke 1 och belasta Hulta 4:1.

Borås Stad upplåter/har upplåtit fastigheten Hultabacke 1 med arrende (610003). Detta arrende ska sägas upp i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

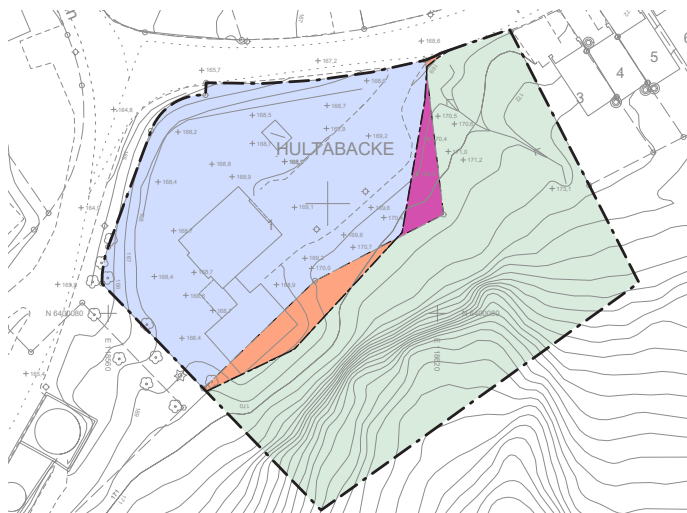
Ledningar

Ledningskoll genomfördes i november 2021. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

- » Borås Energi och Miljö AB
- » Borås Elnät AB
- » Borås Stad – Tekniska förvaltningen
- » Splitvision
- » Skanova

Inom planområdet finns en dagvattenbrunn som hanterar vatten ifrån naturområdet sydöst om planområdet, denna brunn ägs av Borås Stad.

Vid kommande anläggnings- och byggnadsarbeten skall utföraren i god tid kontakta berörda ledningsägare för utsättning. Ytterligare ledningar, okända av Borås Stad, som berörs av detaljplanen kan finnas. Detta ligger på utförarens ansvar att undersöka.



Karta som visar fastighetsrättsliga konsekvenser.

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 fastigheterna Borås Hultabacke 1 samt Borås Hulta 4:1 vilka båda ägs av Borås Stad.

Fastighetsbildning

Borås Stad ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Hultabacke 1:

- » Erhåller mark som i detaljplan är utlagd som kvarter-smark, Tekniska anläggningar (E), cirka 176 m². Se orange yta i bilden nedan.
- » Avstår mark som i detaljplan är utlagd som allmän plats, Natur, cirka 100 m². Se lila yta i bilden nedan.
- » Fastigheten belastas med ett U-område där ledningsrätt för underjordiska ledningar avses bildas.

Hulta 4:1:

- » Avstår mark, cirka 176 m² som i detaljplan utgörs av kvartersmark, Tekniska anläggningar (E). Se orange yta i bilden nedan.
- » Erhåller mark som i detaljplan är utlagd som allmän plats, Natur, cirka 100 m². Se lila yta i bilden nedan.

- Del av Hultabacke 1 - Planläggs som allmän plats, Natur, cirka 100 m². Tillförs Hulta 4:1.
- Del av Hulta 4:1 - Planläggs som kvarter-smark, Tekniska anläggningar (E), cirka 176 m². Tillförs Hultabacke 1.

Ekonomi

Grundprincipen för finansieringen är att exploatören ska betala för de åtgärder som uppkommer till följd av dennes exploatering. Åtgärder som inte kan kopplas till exploateringen men som bedöms nödvändig för det allmänna ska finansieras av Borås Stad. Samtliga åtgärder inom området för tekniska anläggningar (E) bekostas därmed av exploatören (Borås Elnät AB). Det innebär bland annat samtliga utredningar, tillstånd, nyanläggning samt åtgärder för att säkerställa att området inte skadas av nedfallande block.

Övriga kostnader som kommer belasta exploatören (Borås Elnät AB):

- » Planavgift vid bygglovsansökan.
- » Fastighetsbildningskostnader.
- » Anläggande och underhåll av bergtekniska anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för Borås Stad:

- » Intäkter i och med försäljning av kvartersmark för Tekniska anläggningar (E).

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

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

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

13. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen har fått 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

Planavgift enligt taxa tas ut vid prövning av lovärenden.

Planunderlag

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- » PM Repinspektion (Norconsult, 2022-11-18).
- » PM Bergutredning (Norconsult, 2022-04-11).
- » PM Geoteknik (COWI, 2023-06-12)
- » PM Geoteknik- och bergutredning (COWI, 2022-06-27).
- » MUR Geoteknikutredning (COWI, 2022-02-28).
- » Riskinventering (CKS, 2019-06-24).

Medverkande tjänstepersoner

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

Plan- och bygglovsavdelningen

Paulina Bredberg
Enhetschef för plan

Clara Sjöberg
Planarkitekt

Mark- och exploatering

Frank Throlin
Mark- och exploateringsingenjör

Detaljplan steg för steg

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

1. Vad är en detaljplan?

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

2. När görs en detaljplan?

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

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

3. Var och hur görs en detaljplan?

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

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

4. Du kan påverka!

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

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

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

5. Detaljplanens innehåll

En detaljplan innehåller två delar:

Plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande.

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

6. Detaljplanens skeden

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



Planprocessen.

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 Samhällsbyggnadsnämnden ett beslut att ge oss på Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en detaljplan.

Samråd

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

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

Granskning

Efter samrådet bearbetas planförslaget och Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut att det ska ställas ut för granskning. Det innebär att remissinstanser och de som påverkas av förslaget har möjlighet att lämna synpunkter en sista gång. Om du har synpunkter på detaljplanen ska du lämna

in dem skriftligt (gärna digitalt) innan granskningstiden är slut. Efter granskningstiden sammanställer och redovisar vi synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Vi skickar utlåtandet till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Om förslaget ändras mycket efter granskningen kommer detaljplanen att granskas igen.

Antagande

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

Överklagande

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

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

Laga kraft

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

7. Ordlista

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

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

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



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS

Kungsgatan 55, 501 80 Borås

TELEFON

033-35 85 00

E-POST

detaljplanering@boras.se

WEBBSIDA

boras.se/detaljplan