



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2017-08-29

Diarienummer: 0535/11

Sirpa Ruuskanen Johansson

Telefon: 031-368 17 87

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Studentbostäder vid Mölndalsvägen inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslutade 2016-06-21 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 6 juni till 30 augusti 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Det har sammanlagt kommit in 94 yttranden varav 23 från statliga, regionala och kommunala remissinstanser och 61 från berörda sakägare.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet (geoteknik, förorenad mark) och miljökväl-tetsnormer (luft, vibrationer, vatten) måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen.

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller möjligheten att uppnå god luftkva-litet och en godtagbar bullersituation vid planerade bostäder. Vidare efterfrågas en analys av bakåtgripande skred, kompletterande markmiljöundersökningar, redovisning av om planområdet är utsatt för vibrationer samt motivering till planens påverkan på miljökväl-tetsnormen för vat-ten.

Boende är negativa till föreslagen bebyggelse. Synpunkterna rör främst den föreslagna byggnadens höjd och omfattning, att ett 12-våningsshus avviker från befintlig bebyggelse som i huvud-sak är 3-8 våningar, påverkan till följd av skuggning och försämrad utsikt, ökade störningar till följd av ökat folkli-v, försämrade parkeringsmöjligheter och störningar under byggtiden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är lämpligt att förtäta i området enligt förslaget. Förändringarna som den nya byggnaden medför för befintlig bebyggelse i form av skuggning och ändrade utsiktsförhållanden bedöms vara ofrånkomliga när bebyggelsen i Mölndalsåns dal-

gång ska utvecklas mot utvidgad innerstad. Förslaget har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång som har antagits av byggnadsnämnden.

Inför granskning har utredningar gällande luftkvalitet, buller/vibrationer, geoteknik och dagvatten/skyfallshantering kompletterats. Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på kompletteringarna. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret och exploatören för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker planförslaget.

2. Göteborg Energi AB, Fjärrvärme

Ingen erinran. Har inga fjärrvärmeledningar inom aktuellt område. Möjlighet finns till framtida fjärrvärmeanslutning.

Kommentar:

Yttrandet har delgetts exploatören.

3. Göteborg Energi Gasnät AB

Ingen erinran. Har inga driftsatta gasledningar i anslutning till området.

4. Göteborg Energi Gothnet AB

Ingen erinran. Vill bli informerade när el och fjärrvärme/-kyla förläggs, då Gothnet är intresserad av att få med tomrör för optokabel, om intresse finns.

Kommentar:

Yttrandet har delgetts exploatören.

5. Göteborg Energi Nät AB

Har befintliga ledningar inom området. Längs södra gränsen för detaljplanen på Framnäsgratan finns tolv stycken 12 kV kablar, två stycken 0.4 kV kablar och sju stycken styrkablar. För att säkerställa elleveranserna till de befintliga byggnaderna samt de planerade byggnaderna måste detaljplanen ta hänsyn till dessa. Byggnad bör inte uppföras närmare än två meter från de befintliga ledningarnas ytterkant.

Framför att det är önskvärt att kommande planarbete tar hänsyn till GENAB:s behov av utrymme för elledningsstråk för både befintliga och tillkommande elledningar.

Anser att för befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas.

Kommentar:

Efter samråd har SBK och GENAB kommit överens om att ändra på bygggrätten på den nedre våningen så att den hamnar minst 2 m från ledningsstråket. Plankartan har kompletterats med u-område för ledningarna i planområdets södra del.

6. Göteborgs Stads Parkerings AB

Ingen erinran. Parkering löses inom egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

7. Kretslopp och vattennämnden

Ser behov av följande ändringar i planhandlingarna:

- En tydligare beskrivning av hur avfallshanteringen kommer att fungera.
- Ny formulering om självfall enligt följande: Färdigt golv ska vara minst 0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt för att självfall ska tillåtas. Detta för att minska risk för uppdamning i systemet.
- I planbestämmelsen gällande självfall ska ordet ”minst” läggas till framför 0,3 m.
- Planens påverkan på MKN vatten, markavvattningsföretaget, skyfallshantering bör framgå i planbeskrivningen.

Framför att det ur dagvattensynpunkt är problematiskt att byggnaden placeras ända ut i fastighetsgräns mot Mölndalsvägen. Om byggnadens placering kvarstår får fastighetsägaren bekosta en ny lång servis.

Marknivån vid förbindelsepunkten för VA-ledningar är ca +4,2 m vilket innebär att färdigt golv ska vara på minst +4,5 m för att undvika pumpning av avloppsvatten.

Framför att om lokalerna ska användas till restaurangverksamhet behöver denna ha en fettavskiljare som töms med slambil. Tömningsfordonet måste ha möjlighet att stanna på gatan om särskild plats för ändamålet saknas.

Anslutningspunkt till VA-ledning föreslås i Mölndalsvägen då dessa ledningar har större kapacitet.

Viss komplettering och justering av föroreningsberäkningar behövs i dagvatten- och skyfallsutredningen. Exploateringen bedöms dock inte påverka möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna.

Detaljplanen bedöms inte påverka markavvattningsföretaget.

Infiltration av dagvatten förutsätter att markföroreningar saneras. I annat fall måste dagvattenlösningarna göras täta.

Fastigheten ligger på en acceptabel nivå vad gäller risk för översvämning från Mölndalsån.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Kretslopps- och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +51 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av fastighetsägaren.

Kommentar:

Efter samråd har planbeskrivningen förtydligats med hänsyn till ovanstående synpunkter.

Upplysning om självfall har formulerats om enligt framförda synpunkter.

En planbestämmelse har införts som anger att marken på den västra sidan av byggrätten ska utformas så att marken sluttar mot allmän plats.

Efter samråd har dagvatten- och skyfallsutredningen kompletterats med efterfrågad information.

På plankartan finns en planbestämmelse som anger att marken ska saneras innan startbesked för byggnation lämnas.

Yttrandet har delgetts exploitören.

8. Kulturnämnden

Kulturnämnden ser positivt på ett tillskott av bostäder på den obebyggda platsen som idag saknar särskilda kvaliteter.

Med tanke på karaktär och utformning hos omgivande bebyggelse med höjder på 5-8 våningar, ser kulturnämnden det som väl högt med 12 våningar. Det skulle komma att avvika från den övergripande karaktären och påverka vyer i närmiljön och omgivningar. Anser att en höjd som motsvarar den hos bakomliggande befintlig bebyggelse i väster med 8 våningar är lämpligare.

Förvaltningen framför att det utifrån ett socialt perspektiv för den lokala miljön skulle vara positivt med en sammanhängande allmän vistelseyta i väster mellan befintligt skivhus och planerad ny bebyggelse. Menar att det därför skulle vara intressant att studera en omdragning av Mölndalsvägens lokalkörbana.

Kommentar:

Utefter Mölndalsvägen föreslår den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Mölndalsånsdalgång en relativt jämn bebyggelse på 5-8 våningar - högre hus kan dock förekomma. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ett högre hus innebär en effektiv markanvändning och anser att platsen i det aktuella fallet tål en högre byggnad. Föreslagen byggnad är också en av flera höga byggnader som byggs och planeras utmed Mölndalsvägen. Planerad byggnad kommer att kunna läsas samman med dessa.

Stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret bedömer att det inte är motiverat med en omdragning av lokalgatan eftersom det skulle påverka trafiksituationen på en längre sträcka.

9. Lokalnämnden

Inga synpunkter.

10. Miljö- och klimatanämnden

Tillstyrker fortsatt arbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Anser att bullerutredningen måste uppdateras och stämmas av mot de riktvärden som finns i stadens ”Vägledning för trafikbuller i planeringen”. Anser att utredningen ska visa hur man kan klara riktvärden för uteplats och god rekreativ utemiljö.

Bedömer att resultaten från luftutredningen visar att luftkvaliteten på platsen är acceptabel för exploatering.

Bedömer att dagvattenfrågan är omhändertagen på ett tillfredställande sätt.

Framför att stadsbyggnadskontoret i samråd med miljöförvaltningen ska ta fram en kompletterande markmiljöprovtagning inför planerad byggnation.

Tycker att den beskrivning som gjorts kring påverkan på de lokala miljökvalitetsmålen i planhandlingen är allt för enkel och saknar information om målkonflikter.

Kommentar:

Bullerutredningen och planbeskrivningen har reviderats med hänsyn till framförda synpunkter. Detaljplanen utgår från Göteborgs Stads nya vägledning om buller som baseras på bullerförordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt bullerutredningen klaras riktvärden för uteplats om skärmande åtgärder vidtas.

På plankartan finns en planbestämmelse som anger att marken ska saneras innan startbesked för byggnation lämnas.

Planbeskrivningen har justerats med hänsyn till synpunkten om miljömål.

11. Park- och naturnämnden

Avstår från yttrande. Park- och naturnämnden har inte rollen som sakägare eller företrädare i ärendet.

12. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Framför följande information:

Insattiden i området är normal under 10 minuter. Det inbegriper även höjdfordon med en vertikal räckvidd om 23 meter.

Det finns förutsättningar för utryckningsfordon att i en akut situation kunna ställas upp på befintlig väg på så vis att avståndet mellan fordon och byggnadens entré inte överstiger 50 meter.

Aspekter som är viktiga att beakta vid projektering av höga byggnader finns beskrivet på räddningstjänstens hemsida.

Brandvattenförsörjningen bedöms vara tillgodosedd enligt konventionellt system med brandposter i Mölndalsvägen och Framnäsgratan. Trycksatt stigarledning behöver utformas med fast servis då räddningstjänsten inte kan stå för vattenförsörjningen.

Räddningstjänsten har inte kännedom om någon verksamhet inom 150 meter från områdets ytterkant som genererar ett behov av riskutredning.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.

Yttrandet har delgetts exploatören.

13. Stadsdelsnämnden Centrum

Tillstyrker planarbetet. Tjänsteutlåtandet översänds som nämndens eget yttrande.

Anser att det är svårt att dra konkreta slutsatser om vilken utemiljö som kan skapas inom planområdet, enligt planhandlingen framgår att utrymmet är knappt. Menar att åtgärder enbart inom planområdet inte är tillräckliga för att skapa en god boendemiljö och att de boende sannolikt kommer behöva förlita sig på omkringliggande områden för att uppfylla dessa behov. Menar att om fler rekreationsmöjligheter kan tillskapas längs med Mölndalsån skulle det vara ett stort tillskott för boende i området.

Är av uppfattningen att gemensamhetsutrymmena som planeras i byggnaden är positiva för den sociala sammanhållningen bland de boende. Menar att dessa kan fungera som ett komplement för en bostadsgård och bidra med sociala värden.

Anser att planen är intressant för en prövning av bostäder med särskild service och att staden har behov av fler sådana bostäder.

Kommentar:

För boende inom planområdet kommer de direkt tillgängliga utemiljöerna att utgöras av gemensamma gård och takterass samt balkonger. Den fördjupade översiktsplanen för Mölndalsån anger att för att den täta staden som planeras i dalgången ska utgöra en god bostads- och promenadmiljö måste grönstrukturen utvecklas, både utmed Mölndalsåns stränder och inom de kvarter som planeras. Vid all detaljplanering inom dalgången behöver således tillgången till grönytor i närmiljön utvecklas, dels genom att i bostadsbyggelsen skapa gröna gårdar men också genom att tillgängliggöra strandmiljön utmed Mölndalsån. Det finns planer på en bostadsnära park på fastigheten Skår 708:667, ca 100 m sydost om aktuellt område.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform. Det finns dock inget som hindrar att sådana bostäder uppförs under förutsättning att kravet om högst 32 m² per lägenhet uppfylls. Eftersom fastigheten är privatägd har staden ingen möjlighet att tvinga fram sådana bostäder. Yttrandet har delgetts exploatören.

14. Trafiknämnden

Framför att verksamheterna ska lösa sina parkeringar på kvartersmarken eller med avtal inom rimligt avstånd. Exploatören kan inte tillgodoräkna sig parkering på gatan för sitt p-tal.

Rekommenderar att skriva att om man inte bygger studentlägenheter så råder vanligt p-tal.

Anser att medel för byggnation av korsningen samt angöringsplatsen på Mölndalsvägen ska bekostas av exploatören.

Påpekar att trafikmängden som angetts i bullerutredningen är felaktig. År 2013 vad dygnstrafikflödet 8800 åmvd och år 2035 beräknas dygnstrafikflödet bli 1100 åmvd. Anser att en uppdatering av utredningen måste göras.

En analys av bullerberäkningarna ska jämföras med Göteborgs stads riktlinjer ”Vägledning för trafikbuller i planeringen”.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med synpunkterna.

Bullerutredningen har kompletterats och justerats i enlighet med synpunkterna.

Yttrandet har delgetts fastighetskontoret och exploatören.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. Lantmäterimyndigheten

Under *Fastighetsrättsliga frågor, ansökan om lantmåteriförrättning*, framgår att respektive ledningshavare ansvarar för ansökan avseende ny ledningsrätt mm. Planen saknar i nuläget stöd för att bilda ledningsrätt. Om allmänna ledningar är aktuella att förläggas inom kvartersmark bör det förtydligas vilka typer av ledningar det handlar om. Vidare bör markreservat (u-område) införas för att säkerställa plangenomförandet i denna del.

I övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Plankartan har inför granskning kompletterats med ett u-område i planens södra del och planbeskrivningen har förtydligats med avseende på detta.

16. Luftfartsverket

Ingen erinran.

17. Lokalpolisområde Göteborg City

Ingen erinran.

18. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

SGI anser att analysen av bakåtgripande skred och planområdets stabilitet efter ett möjligt skred bör utvecklas. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen och anser att frågan ska utvecklas.

Markföroreningssituationen behöver klarläggas med ytterligare markmiljöundersökningar som behöver redovisas tillsammans med en riskbedömning innan planen kan antas. Anser att det är positivt att det säkerställs i detaljplanen att det finns föroreningar inom planområdet som måste åtgärdas innan det kan bebyggas.

Anser att det är positivt att planen inte medger bostäder i bottenplanet samt att bostäderna är tänkta att vara enkelriktade mot väster bort från Mölndalsvägen. Anser att plankartan, med hänsyn till luftföroreningssituationen, behöver kompletteras för att säkerställa att lägenheterna blir enkelriktade mot väster. Det är även positivt att tilluft för ventilation regleras i planen på så sätt att den lokaliseras åt väster in mot gården.

Anser att marginalen mellan miljö kvalitetsnormen för dygn ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$) och beräknade dygnsmedelhalter (drygt $55 \mu\text{g}/\text{m}^3$ år 2020) är relativt liten. Spridningsberäkningarna är gjorda med SIMAIR Korsning som inte tar hänsyn till effekter av byggnader. Nya byggnader kan förändra vindfältet så att vissa platser får bättre luftkvalitet medan den blir sämre på andra.

Menar att SMHI har bedömt att vid beräkningar med SIMAIR motsvarar beräknade halter 2020 ett gynnsamt framtidsscenario. För att även erhålla ett ogynnsamt framtidsscenario 2020 bör beräknade 98-percentiler för dygnsmedelhalter multipliceras med en faktor 1,351.

I spridningsberäkningarna saknas trafiken på Framnäsgatan (ca 2800 ÅMVD) som angränsar till planområdet i söder. För att säkerställa att miljö kvalitetsnormen inte överskrids vid de planerade studentbostäderna anser Länsstyrelsen att förnyade spridningsberäkningar behöver göras. Dessa behöver inkludera all trafik i närområdet och modellen behöver kunna ta hänsyn till effekter av befintliga och planerade byggnader i området alternativt gaturumseffekter.

I samrådshandlingen saknas en redovisning av om planområdet är utsatt för vibrationer. Länsstyrelsen anser att frågan behöver belysas. Riktvärdet $0,4 \text{ mm/s}$ vägt RMS-värde får inte överskridas i bostäder, vilket planen behöver säkerställa.

Vattenfrågor

Framför att enligt planförslaget bedöms planen inte bidra till att MKN överskrids, men motivering saknas. Anser att kommunen tydligt behöver motivera sin bedömning.

Det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att dagvattnet från området inte ska försämra möjligheten att uppnå MKN för vatten.

Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena dagvatten inom planområdet. Detta bör även framgå tydligt av planhandlingen. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelse på plankartan.

Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Upplyser om att avledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Inför en eventuell tillståndsprövning ska samråd initieras med länsstyrelsen i god tid innan.

Anser att planhandlingarna bör beskriva hur grundvatten från anläggningsskedet ska omhändertas för att inte riskera negativ påverkan på vattenmiljön. Bland annat bör skyddsåtgärder för hantering av förorenat grundvatten och länshållningsvatten under anläggningsfasen beskrivas.

Planområdet gränsar till befintligt markavvattningsföretag Mölndalsån VF1955. Markavvattningsföretagen bör höras som sakägare i det fortsatta planarbetet.

Buller

Anser med hänsyn till buller att plankartan behöver kompletteras för att säkerställa att lägenheterna blir enkelriktade mot väster.

Av bullerutredningen kan det utläsas att de fasader mot innergården där dessa uteplatser är tänkta att förläggas inte uppfyller bullerkraven (50 dBA) för uteplatser enligt bullerförordningen. För att få ner ljudnivån på dessa fasader uppges att balkonger med täta räcken och absorber i taket kan uppföras. Även delvis inglasade balkonger kan uppföras. Vad som är möjligt att få till här behöver utredas och redovisas tydligare till granskningen.

Ställer sig tveksam till en alltför kraftig inglasning av balkongerna. Framför att länsstyrelsen kan godta en 50 % inglasning av balkongerna som en generell lösning samt enstaka balkonger

med 75 % inglasning i projektet (med absorbenter i båda fallen om så behövs) för att klara förordningen.

Anser att även om uteplats är tänkt att anordnas så behöver planbestämmelserna kompletteras med att minst en uteplats per bostad ska klara 50 dBA. Denna uteplats kan vara gemensam eller av mer privat karaktär.

Noterar att plankartan utgår ifrån bullerförordningens (SFS 2014:900) värden. Anser att förordningen ska tillämpas i ärenden som är startade från den 2 januari 2015. Vill kommunen tillämpa förordningens värden samt förordningen i sin helhet för äldre ärenden än så rekommenderas att planen startas om.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

Kommentar:

Hälsa och säkerhet

Den geotekniska utredningen har kompletterats i enlighet med framförda synpunkter.

Miljöförvaltningen har bedömt att påträffade föroreningar och föroreningshalter inte förhindrar planerad markanvändning och byggnation. En planbestämmelse anger att startbesked inte får ges för byggnation innan markens lämplighet säkerställts genom avhjälpande åtgärder avseende förorenad mark. Kontoret bedömer därmed att frågan är uppmärksamman och säkerställd och att det inte är rimligt att genomföra ytterligare markundersökningar innan antagande av detaljplanen.

Luftkvalitetsutredningen har kompletterats i enlighet med framförda synpunkter. Utredningens resultat har stämts av med länsstyrelsen på ett möte 2017-04-28. Länsstyrelsen har då framfört att under förutsättning att byggnaden utformas så att entréer för boende, balkonger, ventilation o dyl placeras mot gården i väster och inte mot Mölndalsvägen bedömer länsstyrelsen att situationen kan vara acceptabel. Plankartan har försetts med planbestämmelser som reglerar placering av entréer för boende och ventilationsintag.

Regleringen av lägenheternas storlek och att lägenheterna måste placeras så att de vetter mot väster med hänsyn till ljudnivåerna vid fasad mot Mölndalsvägen innebär att det blir självreglerande att lägenheterna blir enkelsidiga mot gården. Kontoret ser därmed inte något behov av att styra detta med planbestämmelse.

Bullerutredningen har kompletterats med en bedömning av om området är utsatt för vibrationer. En planbestämmelse har införts som säkerställer att riktvärdet 0,4 mm/s inte får överskridas i bostäder.

Vattenfrågor

Dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats i enlighet med framförda synpunkter och planbeskrivningen har förtydligats med anledning av detta, bland annat med en motivering kring bedömningen om MKN för vatten.

Utredningen visar på alternativa sätt att lösa omhändertagandet av dagvattnet, varvid kontoret gör bedömningen att mark inte behöver reserveras för detta ändamål.

Hantering av grundvatten från anläggningsskedet är ingen planfråga utan hanteras i bygglovet, planbeskrivningen har dock kompletterats med en kortfattad beskrivning gällande detta.

Kretslopp- och vattennämnden har bedömt att planförslaget inte påverkar markavvattningsföretaget då genomförandet av planen innebär ett minskat dagvattenflöde. Markavvattningsföretaget kommer att höras vid granskning om detaljplan.

Buller

Bullerutredningen och planbeskrivningen har kompletterats inför granskning. Detaljplanen utgår från Göteborgs Stads nya vägledning om buller som baseras på bullerförordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Bullerberäkningarna visar att planområdet blir exponerat för bullernivåer från väg- och järnvägstrafik som överskrider kraven enligt Göteborgs Stads vägledning. Fasader mot innergård uppfyller kraven för ekvivalent ljudnivå för lägenheter med storlek under 35 m². Eftersom lägenheterna endast har fasad mot denna sida innehålls riktvärdet och vägledningen. Gården som bildas till väster om byggnaden får ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet. Detsamma gäller den möjliga terrassen i byggnadens södra del. Om bullerskyddsskärmar placeras runt dessa ytor så kan kraven klaras. Planbestämmelserna anger att minst en uteplats ska klara 50 dBA

Stadsbyggnadskontoret bedömer att inglasning bör vara möjligt att tillåta. Ur stadsbildssynpunkt har detta inte någon betydande påverkan.

Yttrandet har delgetts exploatören.

19. TeliaSonera Skanova Access AB

Har anläggningar inom och intill aktuellt område (karta bifogas yttrandet).

Har inga invändningar mot planförslaget.

20. Svenska kraftnät

Ingen erinran.

Då Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område önskar Svenska kraftnät inte medverka i fortsatt remissförfarande.

21. Statens geotekniska institut (SGI)

Delar den geotekniska utredningens bedömningar rörande möjlig skredutbredning och in verkan av pålade konstruktioner vid Mölndalsån. Menar att närmare redovisning saknas av hur mycket befintliga pålar ökar den initiala skredsäkerheten och i vilken omfattning skredutredningen begränsas. Anser att man inte kan begränsa analysen av ett planområdes säkerhet mot bakåtgripande skred till att en möjlig skredutbredning inte når in i planområdet. Frågan som bör ställas är om planområdet efter en bedömd möjlig maximal skredutbredning fortsatt är tillfredsställande stabilt med hänsyn tagen till det då inträffade skredet och de förändringar av hållfasthet i jorden som då kan antas gälla. Rekommenderar en analys av bakåtgripande skred och planområdets stabilitet efter ett möjligt skred utvecklas.

Vill väcka frågan om att erforderliga nivåer med hänsyn till översvämning bör säkerställas t e x med planbestämmelser utöver redovisning i planbeskrivningen.

Kommentar:

Den geotekniska utredningen har kompletterats utifrån synpunkterna.

En planbestämmelse på plankartan anger att källarvåningen ska utföras med vattentät konstruktion under en nivå av + 4,2 meter och planbeskrivningen för ett resonemang kring detta.

22. Trafikverket

Anser att kommunen behöver tydliggöra hur bullerproblematiken är tänkt att lösas för samtliga lägenheter. Bullerutredningen samt planförslaget anger att bostäder bör placeras med tyst fasad som vetter åt innergården som bildas av byggnationen i planförslaget. Enligt bullerutredningen kan trots detta inte Boverkets krav uppnås för samtliga lägenheter i planförslaget och ingen lösning för detta föreslås.

Det förekommer lera och lösa jordlager i området och därför är det särskilt viktigt att vibrationsproblematiken beaktas. I höga byggnader kan en ingående vibration förstärkas uppåt i konstruktionen, i värsta fall upp emot 10 gånger. Vibrationer är mycket svårt och kostsamt att åtgärda i efterhand och en kombination av störningar från både buller och vibrationer upplevs som betydande större störning än de respektive var för sig. Trafikverket anser att riktvärdet 0,4 mm/s vägt RMS-värde inte får överskridas i bostäder och anser att en planbestämmelse, som reglerar det maximalt tillåtna vägda RMS-värdet, ska införas.

Framtidsprognosen i luftkvalitetsutredningen är gjord för år 2020 vilket gör Trafikverket tveksamma till de slutsatser som kommunen drar från luftkvalitetsutredningen. Anser att en längre tidshorisont hade varit önskvärd.

Då området planeras att utbyggas ytterligare bör kommunen också överväga att göra större luftkvalitetsutredningar som inkluderar trafikallstring från framtida utbyggnad av området i stort.

Trafikverket håller med om att det är viktigt att luftintag placeras bort från Mölndalsvägen.

Trafikallstringen som planförslaget medför bedöms vara rimlig.

Väg E6, väg 40 och Kallebäcksmotet är idag hårt belastade. Trafikverket vill därför att kommunen tar i beaktande de andra planerna för exploatering, vilka kan ge en större trafikallstring. I kommunens arbete med FÖP Mölndalsåns dalgång är det viktigt att frågor kring trafikallstring och kapacitet i trafiksystemet hanteras.

Trafikverket anser att det generellt sett är viktigt att minska bilparkeringstalen och främja cykelparkering, såväl inomhus som utomhus, för att behålla en välfungerande trafiksituation.

Kommentar:

Bullerutredningen har reviderats och utgår från Göteborgs Stads nya vägledning om buller som baseras på bullerförordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta har även tydliggjorts i planbeskrivningen.

Bullerutredningen har kompletterats med en bedömning av om området är utsatt för vibrationer. En planbestämmelse har införts som säkerställer att riktvärdet för bostäder inte får överskridas.

Länsstyrelsen har inte framfört synpunkter på att framtidsprognosen i luftkvalitetsutredningen skulle ha en längre tidshorisont, varför kontoret har gjort bedömningen att inte ändra denna.

Önskemålet om större luftkvalitetsutredningar som inkluderar trafikallstring från framtida utbyggnad av området i stort är en övergripande och strategisk fråga.

I arbetet med fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) över Mölndalsåns dalgång har områdets utveckling kopplat till bland annat trafiken utretts. I samband med arbetet med FÖP:en har ett antal konkreta åtgärder tagits fram som ska minska bilanvändandet i området. Dessa åtgärder är samradda med Länsstyrelsen och Trafikverket, 2015-03-27.

23. Västtrafik AB

Ingen erinran.

Påminner om vikten av att skapa trygga och säkra gångvägar till hållplatser.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits.

24. Platzer fastigheter AB, Krokslätt 149:10, 148:13 och Skår 57:14

Ställer sig positiva till detaljplanen. Anser att det är viktigt att detaljplanen tillser att den framtida bebyggelsen bidrar till ett attraktivt gaturum för stadsgatan Mölndalsvägen.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "boende" för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttranden finns på Stadsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden från boende berör till stora delar samma frågor. Dessa kommenteras samlat under olika teman i slutet av redogörelsen. Vid behov ges kommentarer även i avslutning till yttranden som redovisas nedan.

25. Boende på Framnäsgatan 4

Motsätter sig planen som de anser kraftigt försämrar boendemiljön och livskvaliteten för de som bor här.

Anser att en byggnad på 12 våningar inte matchar omgivningens bebyggelse.

Anser att det planerade huset kommer nära det egna huset och att det medför kraftigt minskat ljusinsläpp och full insyn i lägenheten.

Anser att det innebär en ökad risk för sprickbildning när man bygger så nära i anslutning till befintlig byggnad.

Anser att ledningsdragningar ökar risken för att gundvattennivåerna sjunker och att huset träpålar kommer i kontakt med syre och ruttning, med sättningar som följd.

Anser att ett 12-våningsshus helt i trä medför ökad risk för brandspridning om en brand uppstår.

Anser att studentbostäder medför en väsentligt ökad ljudnivå och en stökigare miljö

Anser att fasaden på det nya huset kommer att reflektera buller från gatan.

Anser att ovanstående risker och störningar har en signifikant roll vid värdering av lägenheter i huset och sannolikt kommer att försämma marknadsvärdet för lägenheterna på Framnäsgatan 4 och 6.

26. Boende på Framnäsgatan 4

Anser att en byggnad på 12 våningar inte matchar omgivningens bebyggelse.

27. Boende på Framnäsgatan 4

Anser att byggnaderna blir för höga och att ett 12-våningsshus inte passar in.

Anser att sprickor kan uppstå när byggnaden uppförs.

28. Boende på Framnäsgatan 6

Anser att byggprojekten måste ta hänsyn till de äldre husen längs Framnäsgatan. Innan byggarbeten inleds måste en besiktning göras av omkringliggande hus vad gäller sprickor, sättningar och dylikt.

Anser att man måste ta i beaktande varför många hus just i korsningen mellan Mölndalsvägen och Framnäsgatan fick omfattande skador i samband med byggandet av Wallenstams hus (Mölndalsvägen 47-51). Framför att en orsak kan vara att den leriga jorden.

Anser att det blir fel att låta bostadsrättsinnehavarna på Framnäsgatan 4-6 att drabbas av skadegörelse på kort tid och att husen är i sämre skick sedan tidigare skador.

Vill veta hur mycket vibrationer husen på Framnäsgatan kan motstå och vad säkerhetsmarginalen är.

Vill ha en skriftlig överenskommelse och dokument om hur eventuella skador till följd av nya byggprojekt kommer att åtgärdas av byggherren.

29. Boende på Framnäsgatan 6

Anser att utbyggnaden inte passar in med hänsyn till befintliga byggnader och att de förmörkar omkringliggande byggnader.

Anser att de nya byggnaderna påverkar de som bor runtomkring vad gäller buller, säkerhet, föroreningar, nedskräpning och folksamlingar orsakade av utbyggnad av takterass och kommersiella lokaler i bottenplan.

Vid regn samlas det vattenpölar på parkeringsplatsen. Viktigt att beakta flödets avrinning.

Undrar om det finns besiktningsdokument för omkringliggande hus vad gäller sprickor, sättningar och dylikt. Befarar risk att de förvärras med nya byggnader i närheten.

Anser att utbyggnaden är olämplig.

30. Boende på Framnäsgatan 6

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse.

Framför att det finns föroreningar i marken och att dessa ska elimineras helt innan eventuell byggstart.

Anser att det bör göras en ordentlig besiktning på omkringliggande hus med sprickor, sättningar och dylikt och undrar vem som står för den kostnaden och dokumentationen.

Anser att det finns risk för jävsituation om byggherren är inblandad i kommunpolitiken och eventuell påverkan där.

Anser att en byggnad på 12 våningar ca 50 meter från fönstret skulle innebära en stor påverkan på ljusinsläppet till lägenheten. Menar att dagsljuset skulle påverkas även om fönstret idag inte är direkt solbelyst.

Framför att det idag samlas mycket vatten på parkeringen och anser att detta inte får påverka Framnäsgatans byggnader vid en eventuell byggnation.

Undrar hur insynen blir för boende på våningen längst ner på Framnäsgatan 6 från de kommersiella lokalerna i bottenplan. Kommer det att sitta människor på samma nivå och ha full insyn i lägenheterna?

Framför att de ofta har fönstret öppet mot Framnäsgatan och undrar hur frånluft från de kommersiella lokalerna/restaurangen kommer att ledas. Undrar om det kommer att finnas risk för luktstörningar? Framför att det även gäller frånluftsventilation från bostäderna.

Anser att det planerad huset kommer nära det egna huset och att det medför kraftigt minskat ljusinsläpp och full insyn i lägenheten.

Anser att det innebär en ökad risk för sprickbildning när man bygger så nära i anslutning till befintlig byggnad.

Anser att ledningsdragningar ökar risken för att grundvattennivåerna sjunker och att huset träpålar kommer i kontakt med syre och ruttnings, med sättningar som följd.

Anser att ett 12-våningsshus helt i trä medför ökad risk för brandspridning om en brand uppstår.

Anser att studentbostäder medför en väsentligt ökad ljudnivå och en stökigare miljö

Anser att fasaden på det nya huset kommer att reflektera buller från gatan.

31. Boende på Mölndalsvägen 29

Anser att en byggnad med 12 våningar inte allt passar in bland omkringliggande byggnader. Riksbyggens fastigheter är 8 våningar vilket betyder att den nya byggnaden medför ett betydande ljusbortfall och att utsikten skulle förstöras.

32. Boende på Mölndalsvägen 29

Anser att tillkommande byggnader i 12 våningar blir alldeles för höga i förhållande till omkringliggande byggnader.

33. Boende på Mölndalsvägen 29

Anser att projektet är för stort för tomten.

Anser att tillkommande byggnader i 12 våningar blir alldeles för höga i förhållande till omkringliggande byggnader.

Anser att byggnation av ett stort antal lägenheter med takterasser, balkonger, uterum, restaurang och butik kommer att medföra stora störningar och buller för dem som bor i närliggande fastigheter.

Anser att byggnationen medför buller, föroreningar, avgaser och nedskräpning i närområdet.

Anser att tillkommande byggnader kommer att innebära förmörkelse och skymd sikt för lägenheterna belägna bakom byggnaden.

Anser att sättningar, sprickor och dylikt kan uppstå i befintliga byggnader och undrar vem som står för besiktning och åtgärd som detta skulle inträffa.

Anser att föroreningar i marken helt måste elimineras före byggstart.

Anser att en byggnad helt i trä innebär en stor brandrisk för alla närboende.

34. Boende på Mölndalsvägen 29

Anser att planerad bebyggelse inte bör byggas. Menar att det finns andra bättre platser att uppföra studentbostäder på.

Anser att den planerade byggnaden får en helt annan stil mot övriga byggnader och att den är alldeles för hög. Anser att den förstör utsikten för byggnaden bakom och att den medför mörker och trångboddhet. Anser att ingen kommer vilja bo där.

Menar, med erfarenhet av det närliggande studenthemmet Olofshöjd, att det inte kommer att blir ett lugnt område då en takterass också kommer att byttas. Brf 48 kommer att ligga mellan två studenthem vilket kommer att innebära störningar i form av buller, insyn, klotter mm.

Anser att det behövs fler grönområden och inte fler höga byggnader. Det är trångt redan nu.

Önskar att det väljs ett annat område för studenter och att man ska ta hänsyn till de personer som redan bor i området och vill ha det trevligt.

Anser att hyran för lägenheterna inte verkar rimliga för studenter att betala. Menar att det i framtiden kan blir andra än studenter som hyr och då har syftet med studentbostäder försvunnit.

35. Boende på Mölndalsvägen 29

Anser att tillkommande byggnader i 12 våningar blir alldeles för höga i förhållande till omkringsliggande byggnader. Anser att acceptabel höjd inte ska vara högre än 4-5 våningar.

Anser att takterass på byggnaden ger störningar vid folksamlingar.

Anser att balkonger som vetter mot boende på Mölndalsvägen 37, 41 och 43 skapar störningar för de boende i form av buller, insyn etc

36. Boende på Mölndalsvägen 31

Anser att det är en dålig miljö i området idag och att den kommer att bli ytterligare försämrad, dels under byggtiden dels med så många lägenheter på ett begränsat område.

37. Boende på Mölndalsvägen 31

Är starkt negativ till föreslagen bebyggelse och menar att förslaget inte är genomtänkt.

Anser att området är litet för föreslagen byggnad, att studentbostäder bör placeras någon annanstans och menar att närboende inte vill ha fula byggnader.

38. Boende på Mölndalsvägen 31

Anser att föreslagna våningshöjder (12 och 8) inte harmoniserar med omkringsliggande byggnader utan behöver sänkas till 8 och 5 våningar.

Anser att det finns behov av parkering idag och att parkeringsgaraget ska vara i två plan under studenthemmet.

Anser det viktigt att byggherrens ombesörjer och bekostar både för- och efterbesiktning av grannfastigheten Bostadsrättsföreningen Väneren nr 48.

39. Boende på Mölndalsvägen 31

Anser att föreslagen byggnad är för stor i förhållande till tomten.

Anser att parkeringsplatserna på området idag behövs för de boende.

Anser att kommersiella lokaler i bottenvåningen inte är lämpligt med hänsyn till brist på parkering.

Föreslår att om staden inte vill använda området för parkering skulle den kunna användas som allmän grönyta eller lekplats.

Anser att det ska byggas någon annanstans och att det inte går att förtäta staden in absurdum.

40. Boende på Mölndalsvägen 33

Anser att föreslagen byggnad är för hög i jämförelse med befintlig omgivning.

41. Boende på Mölndalsvägen 35

Är emot föreslagen byggnation.

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning.

Är tveksam till att byggnadens ska användas för studentbostäder då det inte finns några garantier att det kommer förbli studentbostäder. Menar att ägaren kan finna större lönsamhet i att exempelvis bedriva vandrarhem, HBV-hem eller asylboende och menar att sådana verksamheter skulle göra området osäkert att leva i.

42. Boende på Mölndalsvägen 35

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning.

Anser att den nya byggnaden kommer att skymma/förmörka den egna byggnaden.

Tycker inte att det bara ska byggas balkonger mot Mölndalsvägen då det kommer att störa de som bor på andra sidan vägen.

Har inget emot att marken används till något annat, exempelvis bostäder men anser att det är mycket viktigt att det som planeras byggas inte ska störa det som redan finns i området och att det skapar en bra balans i omgivningen.

43. Boende på Mölndalsvägen 35

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning och inte matchar gängse normer.

44. Boende på Mölndalsvägen 35

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning och inte matchar gängse normer.

45. Boende på Mölndalsvägen 35

Likalydande yttrande 44.

46. Boende på Mölndalsvägen 35

Anser att byggnaden är för hög och att den medför risk för buller, folksamlingar och är allmänt störande.

47. Boende på Mölndalsvägen 37

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning. Föreslår 6-8 våningar istället. Anser att enhetlig arkitektur och trivsel i långa loppet är viktigare än att stapla hyresgäster på varandra och menar att det kan vara negativ och att ingen vill bo i en sådan miljö.

48. Boende på Mölndalsvägen 37

Undrar vem som står för besiktning av omkringliggande hus gällande sprickor, sättningar och dylikt.

Ifrågasätter lämpligheten i att bygga i området. Anser att det föreligger problem med buller och luftföroreningar. Menar att planerad bebyggelse bidrar till nedskräpning i området.

Anser att byggnaden inte smälter in i befintlig bebyggelse.

Anser att markföroreningarna ska elimineras helt innan byggstart.

Anser att planerad bebyggelse medför föroreningar, avgaser och nedskräpning.

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning.

Ifrågasätter om de förekommer en jävsituation om byggherren är inblandad i kommunpolitiken med eventuell påverkan där.

Anser att kommersiella lokaler i bottenvåningen och takterass medför störningar vid folkansamlingar.

Anser att planerad byggnad förmörkar omkringliggande byggnader.

Uppmärksamma att det bildas vattenpölar på befintlig parkeringsyta vid regn och undrar om vattnets avrinning.

49. Boende på Mölndalsvägen 37

Är negativ till föreslagen byggnation.

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning.

Anser att planerad takterass kommer att medföra störande ljud.

50. Boende på Mölndalsvägen 37

Likalydande yttrande 49.

51. Boende på Mölndalsvägen 37

Anser att en byggnation skulle innebära stora problem för den boendes vardagsliv och hälsa genom spridning av buller, damm och partiklar under byggtiden, att byggnaden i 12 våningar skulle blockera fönstret och skapa mörker i lägenheten, störningar från trångbodda hyresgäster.

Anser det olämpligt att bygga höga hus på platsen då föreslagen byggnad skulle förändra bebyggelsen avsevärt. Tycker det vore trevligare med en park eller ett torg byggdes istället. Menar att ny bebyggelse nära cykelväg, bilväg och spårvagnsspår är olämpligt och skapar störningar i området.

Undrar hur markföroreningar påverkar vid grävarbeten.

Ifrågasätter byggherrens roll i kommunpolitiken och undrar om det föreligger jäv.

52. Boende på Mölndalsvägen 37

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning och inte matchar gängse normer. Anser att byggnaden ska vara max 4-5 våningar.

Anser att det stora antalet lägenheter, takterasser, balkonger, uterum, restaurang och butik kommer att medföra stora störningar, buller, nedskräpning och avgaser för de som bor i närliggande fastigheter.

Anser att byggnaden kommer att innebära förmörkelse och skymd sikt för de lägenheter som är belägna bakom byggnaden.

Anser att sättningar, sprickor och dylikt kan uppstå i den egna byggnaden. Undrar vem som står för besiktning och åtgärd om detta skulle inträffa.

Anser att föroreningar i marken måste elimineras helt före eventuell byggstart.

Anser att en träbyggnad innebär en stor brandrisk för närboende.

Anser att projektet är för stort för den lilla tomten.

Undrar om det övervägts att nyttja ytor under mark till byggnation av parkering, förråd och tvätt mm?

53. Boende på Mölndalsvägen 37

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med byggnaderna i omgivningen.

Undrar vem som står för besiktning och dokumentation av närliggande hus vad gäller sprickor, sättningar och dylikt.

54. Boende på Mölndalsvägen 37

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med byggnaderna i omgivningen.

Anser att den nya byggnadens balkonger som vetter mot Mölndalsvägen 37, 41 och 43 kommer att skapa störande insyn för de boende.

Anser att byggnadens storlek kommer att innebära en förmörkelse för befintliga bostadshus.

55. Boende på Mölndalsvägen 37

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning och inte matchar gängse normer. Anser att byggnaden borde hålla sig under 8 våningar om inte mindre.

Anser att byggnaden innebär förmörkelse för befintliga byggnader och att solstudien visar kritiska nivåer för vissa lägenheter. Undrar om den är utförd för hela året.

Anser att buller- och insynsproblem kommer att uppstå, speciellt för lägenheterna närmast.

Anser att balkongerna behöver ändras – antingen inte finnas alls eller rikta sig mot varandra mellan de två huskropparna. Anser att takterassen blir en bullerkälla för befintliga boende och undrar om den verkligen är nödvändig för studentbostäder.

Menar att kommersiella lokaler i bottenplan kan vara en uppgradering för området men också att de kan orsaka bullerstörningar med folksamlingar och sena öppettider.

Undrar om inte saneringen av marken kommer att orsaka hälsoproblem för boende och förskolor.

Undrar om befintliga fastigheter kommer att besiktigas under eller efter byggnationen för skador som eventuellt kan uppstå och vem som ansvarar för det.

56. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med byggnaderna i omgivningen.

Anser att byggnaden inte bör ha fler våningar än Mölndalsvägen 47-49, dels för att harmonisera bättre med befintlig bebyggelse, dels för ljusinsläppet till den del av huset i Brf Göteborgshus 48 som berörs.

Anser att planerade balkonger och takterasser borde fördyra hyran och att studenter som regel inte bor i sin bostad under sommarmånaderna. Anser att balkongerna även är störande för bostadsrättsföreningen.

Undrar hur staden tänker hantera trafiksituationen på Mölndalsvägen som redan nu är ansträngd.

57. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att byggnaden kommer att innebära buller och oväsen, att risken för insyn ökar på balkonger och takterass, att utsikten påverkas och innebär förmörkelse. Under byggtiden medför det oväsen, skakningar och orenheter i luften och på gatorna.

58. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med byggnaderna i omgivningen.

Anser att studentbostäderna medför förmörkelse i området, oväsen och skakningar samt orenheter i luften och på gatorna.

59. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning och inte matchar gängse normer.

Anser att byggnaden kommer att förmörka omkringliggande byggnader och att den ligger för nära befintliga fastigheter.

Anser att den nya byggnadens balkonger som vetter mot Mölndalsvägen 37, 41 och 43 kommer att vara störande med högsplande musik och sorl. Önskar ingen insyn.

Framför att de som bor i området är vana vid trygghet och tystnad och menar att kommersiella lokaler i bottenplanet kommer att ge störningar vid folksamlingar.

Menar att obehöriga kommer att ta sig in på bostadsrättsföreningens gård och skräpa ner denna.

Anser att under byggnationen kommer närboende att störas av buller och föroreningar och göra det svårt för de boende att ta sig till spårvagnshållplatsen.

60. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att tomten är för liten för att bebyggas med ett så stort hus.

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med byggnaderna i omgivningen.

Anser att boende bakom den nya byggnaden kommer att få mycket begränsad möjlighet till sol och ljus p g a byggnadernas höjd.

61. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att tomten är för liten för att bebyggas med ett så stort hus.

Anser att den boende får en försämrad miljö, en mur, som inte kan kompenseras med en eventuell bullerdämpning av det nybyggda huset.

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med byggnaderna i omgivningen.

Menar att avsteg från normer för t ex miljö kvalitet, buller och krav på parkeringsplatser motiveras genom att det är studentbostäder som ska byggas men ifrågasätter om det enbart kommer att vara sådana eftersom hyran sannolikt blir för hög för studenter. Menar att det är troligt att det snarare blir vanliga bostäder och anser att därför finns inte tillräckliga skäl till undantag från normer och krav som ska gälla vid byggande av bostäder.

Ifrågasätter fastighetsägarens kompetens att sköta en hyresfastighet då tomten idag inte sköts utan är nedskräpad.

62. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att tomten är för liten för att bebyggas med ett så stort hus.

Anser att byggnaden är hög i jämförelse med byggnaderna i omgivningen och att det inte passar in.

Anser att byggnaden skapar olägenheten genom insyn och skuggbildning.

Menar att avståndet mellan den nya byggnaden och befintliga hus kan bli mindre än 18 meter på den smalaste delen.

Upplever att ingen hänsyn tagits till de boendes behov av ljus och utrymme. Anser att det behövs mätningar av solljuset på fler ställen än i den lägenhet som detta har gjorts i.

Anser att det inte har beaktats att bullerstörningar uppstår från balkongerna och takterassen på den planerade byggnaden. Menar att erfarenhet finns av liknande hyresgäster på studenthemmet intill.

Anser att det blir mycket folk på liten ytan.

Anser att boende bakom den nya byggnaden kommer att få mycket begränsad möjlighet till sol och ljus p g a byggnadernas höjd.

Undrar hur pålning påverkar lägenheterna i Riksbyggens hus. Anser att besiktning bör ske av samtliga lägenheter innan arbeten påbörjas.

Anser att avrinningen av vatten inte är tillfredsställande och bör undersökas och åtgärdas innan byggnation påbörjas.

Framför att det inte framgår hur många våningar som hamnar under marknivå. Menar att över-
svämning av Mölndalsån bör påverka markägarens planering av de utrymmen som ska byggas
under mark.

Ifrågasätter om det verkligen kommer att bli studentbostäder.

Anser att parkeringsplatser kommer att försvinna från området och uppmärksammar att det är
brist på grönområden i anslutning till fastigheten. Ifrågasätter om rimlig avvägning har gjorts
mellan allmänna och enskilda intressen.

63. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning och inte matchar gängse
normer.

Anser att det inte är relevant att hävda att angränsande fastigheter kompenseras för den avvi-
kande höjden med en mötesplats i bottenplan. Menar att servicen i området redan är utmärkt och
att en ny affärslokal eller mötesplats inte tillför något önskvärt. Menar att en restaurang innebär
bullerstörning osv.

Menar att det är ett sätt att kringgå krav på t ex parkeringsregler att ange att det ska byggas stu-
dentbostäder.

Menar att de små lägenheterna lika väl kan nyttjas som vanliga lägenheter.

Undrar om plats för leveranser och viss parkering utmed Mölndalsvägen kommer att ske på
bekostnad av cykelbanan.

Undrar hur förslaget med parkering utmed Mölndalsvägen kan vara förenligt med ställningsta-
gande i detaljplan för bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan där gatuparkering inte
tillåts?

Anser det bra att det byggs studentboende men menar att de borde lokaliseras till stadsdelar där
det är brist på sådana.

Undrar om inte platsen borde fyllas med en byggnad som knyter samman befintlig bebyggelse.

Föreslår en bebyggelse med 4-8 våningar.

64. Näringsidkare på Mölndalsvägen 41

Anser att det är ett mycket motsägelsefullt planförslag och att det inte finns några garantier för
att det blir studentbostäder. Uppfattar det som ett kryphål för att frånga gällande parkeringsreg-
ler vid nybyggnation.

Undrar vilka garantier som finns för att markföreningarna kommer att åtgärdas och följas upp.

Undrar vem som ansvarar för besiktning av omkringliggande hus med avseende på sprickor och
sättningar och vem som bekostad detta?

Anser att det inte är rimligt att uppföra ytterligare studentbostäder i området och förvärpa situa-
tionen vad gäller störningar från dessa. Menar att balkongerna riktar störningar mot befintlig
byggnad.

Anser att höjden på den föreslagna byggnaden behöver begränsas och att det inte är förenligt
med gällande normer att uppföra 12 våningar när kringliggande bebyggelse är 3-8 våningar.

65. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att byggnaden är för hög i jämförelse med befintlig omgivning och inte matchar gängse
normer.

66. Boende på Mölndalsvägen 41

Anser att lägenheterna på Mölndalsvägen 37, 41 och 43 kommer att ta störst skada då de kommer att minska i värde på grund av den höga byggnaden som kommer att skymma sikten och förhindra solljuset. Menar att vissa lägenheter inte kommer att kunna se himlen.

Menar att befintliga byggnader med stor sannolikhet kommer att ta skada av att grundläggningen av det höga huset.

Framför att de kommer att kräva skadestånd om byggnaderna tillåts byggas.

67. Boende på Mölndalsvägen 41

Likalydande yttrande 66.

68. Boende på Mölndalsvägen 41

Likalydande yttrande 66.

69. Boende på Mölndalsvägen 43

Har lämnat två yttranden.

Yttrande 1:

Ser ett antal negativa effekter i samband med föreslagen byggnation.

Anser att det blir oljud och insyn från studentbostäderna eftersom balkongerna och takterassen är vända mot befintliga hus.

Anser att byggnaden kommer att skymma ljuset mot Mölndalsvägen 37, 41 och 43.

Anser att höjden och storleken på den planerade byggnaden kommer att skapa mycket aktivitet mellan två större studentboenden och menar att det redan idag är mycket aktiviteter och musik från befintligt studentboende.

Anser att det finns risk för att studenterna nyttjar bostadsrättsföreningens tomt då de självs inte kommer att ha någon riktigt trädgård.

Anser att det finns risk för värdeminskning för närliggande lägenheter.

Anser att det vid byggnation finns risk för sättningar i marken som kan skada närliggande fastigheter.

Anser att antalet parkeringar minskar för de boende i området.

Yttrande 2:

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse och inte matchar gängse normer.

Anser att det blir bullerproblem.

Anser att föroreningar i marken ska elimineras helt innan byggstart.

Undrar vem som står för besiktning och dokumentation av omkringliggande hus med sprickor, sättningar och dylikt.

Anser att planerade byggnad medför föroreningar, avgaser och nedskräpning och att den för-
mörkar kringliggande byggnader.

Anser att takterass ger störningar vid folksamlingar.

Framför att det idag samlas mycket vatten på parkeringen och undrar hur detta ska hanteras vid byggnation.

Anser att balkonger som vetter mot boende på Mölndalsvägen 37, 41 och 43 kommer att skapa störningar i form av buller och insyn.

Anser att det finns risk för jävsituation om byggherren är inblandad i kommunpolitiken och eventuell påverkan där.

Upplever sig redan idag störd av befintlig studentboende. Anser att ytterligare studentbostäder kommer att påverka livskvaliteten negativt och menar att det går att hitta andra alternativ.

70. Boende på Mölndalsvägen 43

Likalydande första yttrandet 69.

71. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse och inte matchar gängse normer.

72. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse och att den förstör utsikten. Är emot ett bygge i denna omfattning.

73. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att förslaget att bygga studentbostäder står i strid med en god boendemiljö för de som bor i Göteborgshus 48 och boende på Framnäsgatan. Menar att det redan finns ett studenthem i närheten.

Anser att en byggnad med balkonger och terasser för studenter under inga omständigheter får uppföras och att de innebär insyn i befintliga lägenheter och påverkar det dagliga livet för boende i dessa.

Menar att det sannolikt medför spring på gården till bostadsrättsföreningen eftersom den nya byggnaden saknar grönytor.

Anser att det finns en dold agenda med bygget då hyrorna troligtvis kommer att bli ohållbara för en student.

Menar att solstudien är upprättad när solen står relativt högt på himlen och undrar hur det ser ut från oktober till februari. Menar att förmiddagssolen på Mölndalsvägen 43 kommer att vara närmast obefintlig.

Anser att byggnaden är alldeles för hög i förhållande till omgivande byggnader. Menar att en sådan byggnad kommer att förstöra boendemiljön för boende på Mölndalsvägen 43.

Uppger att man tror att byggherren genom sitt kommunala uppdrag har påverkat planarbetet.

Anser att det i första hand inte bör byggas något studenthem på platsen överhuvudtaget. I andra önskas att studenthemmet blir utan balkonger och takterass och att byggnaden inte blir högre än omgivande byggnader.

74. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög.

75. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad kommer att skymma utsikten och det är risk för mögel.

76. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse

Anser att byggnaden kommer att innebära förmörkelse av omkringliggande bebyggelse, att det blir som en mur framför befintlig byggnad, att de boende inte kommer att se solen och att utsikten försvinner.

Menar att det redan finns studentbostäder i området och att befintlig byggnad kommer att hamna mellan två grupper av studentbostäder, med alla de störningar som det innebär.

77. Boende på Mölndalsvägen 43

Likalydande yttrande 76.

78. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse.

Anser att takterass ger störningar vid folksamlingar.

Anser att planerade byggnad förmörkar kringliggande byggnader.

Anser att balkonger som vetter mot boende på Mölndalsvägen 37, 41 och 43 kommer att skapa störningar i form av buller och insyn.

79. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög.

Är beroende av parkeringsplatsen för sina kunder och av att synas från spårvagnshållplatsen.

80. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse och inte matchar gängse normer.

Anser att balkongerna som ska vara enkelsidiga med balkong åt väster skapar olägenhet med insyn mot bostäder på Mölndalsvägen 41 och 43. Menar att olägenheterna förstärks vid användande av balkonger och folksamlingar på den planerade takterrassen.

Ifrågasätter om Boverkets rekommendation om minst 5 timmar sol per dag uppfylls i tillräcklig utsträckning i hela den föreslagna byggnaden.

Invänder mot att projektet har en osäkerhet då upplåtelseformen inte regleras i detaljplanen.

81. Boende på Mölndalsvägen 43

Anser att tillkommande byggnad blir för hög och att då den står nära befintliga byggnader kommer den att förmörka lägenheterna och solljuset blir minimalt.

Menar att balkongerna kommer att skapa störningar och buller.

82. Boende på Mölndalsvägen 43

Likalydande yttrande 66.

83. Boende på Mölndalsvägen 43

Likalydande yttrande 66.

84. Boende på Mölndalsvägen 43

Likalydande yttrande 66.

Övriga

85. Yimby

Anser att föreslagen bebyggelse tillför stora värden i området och att den möjliggör ett attraktivt stadsrum på platsen.

Ifrågasätter om det är nödvändigt att ta hänsyn till bilparkering överhuvudtaget med tanke på närhet till allmänna kommunikationer och den centrala staden.

Anser att för att skapa ett attraktivt och levande stadsrum bör byggnaden placeras utefter Mölndalsvägen med entréer från gatan och menar att om kvarteret kan slutas skulle problemen med buller på platsen kunna reduceras. Menar att även om tomten är trång så bör det vara möjligt att bygga ytterligare huskroppar runt innergården om ytan för gatumark och parkering minskas.

Kommentar:

Stadens parkeringstal som används som vägledning för att bedöma lämpligt utrymme för parkering i plan- och bygglovsärenden ska tillämpas. För den aktuella detaljplanen kan avsteg göras nedåt med hänsyn till att studentlägenheter föreslås byggas.

86. Boende på Mimersvägen 42

Anser att Göteborg behöver fler studentlägenheter och att förslaget med förtätning är bra.

87. Boende på Mölndalsvägen 27

Undrar vem bekostar och dokumenterar omkringliggande hus gällande sprickor, sättningar och dylikt.

Anser att det föreligger bullerproblematik i närheten och ifrågasätter lämpligheten i byggnationen.

Anser att föroreningar i marken ska elimineras helt innan byggstart.

Anser att takterass och kommersiella lokaler ger störningar vid folksamlingar.

Anser att föreslagen byggnad orsakar förmörkelse av befintliga byggnader.

Anser att tillkommande byggnad på 12 våningar blir för hög jämfört med omkringliggande bebyggelse.

Framför att det idag samlas mycket vatten på parkeringen och undrar hur detta ska hanteras vid byggnation.

Menar att byggnationen medför föroreningar och nedskräpning, högt buller och avgasutsläpp.

88. Boende på Mölndalsvägen 27

Menar att då upplåtelseformen inte är möjlig att reglera i detaljplanen och kan även ”icke-studenter” flytta in i huset. Anser därför att antalet parkeringsplatser behöver utökas, även med hänsyn till att det finns stora behov av parkeringsplatser i området på Lisebergsbesökare/Ullevi/Scandinavium och att det därför finns behov av ytterligare garageplatser under de nya husen.

Menar att ritningarna visar totalt 87 lägenheter och undrar om det innebär att båda husen blir ytterligare en våning högre för att inrymma 100 lägenheter.

Upplever inte den obebyggda tomten som ett hål i stadsbilden och anser att ett 12-våningsshus saknar den harmonisering som kommunen annars brukar prioritera. Anser att det vore att föredra ett våningsantal lika de befintliga bostäderna.

Anser att takaltaner inte är uppskattade vid fint väder och uttrycker oro för ytterligare ljud/eko mellan husen.

Undrar om det med hänsyn till nödvändiga åtgärder med hänsyn till markföroreningar, geotekniska förutsättningar och bullernivåer är möjligt att skapa bra boende/studiemiljö till överkomlig kostnad.

Motsätter sig att en skyskrapa är enda möjligheten på dessa kostnader och undrar om det inte är en lämpligare lösning med enbart ett parkeringshus?

89. Boende på Färgfabriksgatan 14

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

90. Boende i Brisbane

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

91. Skrivelse utan angiven adress

Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

92. Skrivelse utan angiven adress

Motsätter sig förtätning som påverkar de som redan köpt lägenhet i området.

Anser att ett 12-våningsshus inte matchar gängse normer.

93. Skrivelse utan angiven adress

Anser att byggnationen medför stor risk för sprickor och sättningar i omkringliggande hus och att parkeringsmöjligheterna försämras. Anser att det inte finns tillräckligt med långtidsparkeringar i området.

94. Skrivelse utan angiven adress

Anser att fastighetsägaren inte har skött fastigheten hittills och oroas över framtida skötsel och underhåll av en trähuskropp.

Anser att parkeringssituationen redan är ansträngd och att det kommer saknas parkering för de som parkerar på området idag.

Anser att föreslagen byggnad kommer att överskugga närområdet och menar att lokalklimatet kommer att förändras till det sämre, att närboende får sämre utsikt och mer skugga.

Anser att boende i det nya huset kommer att bli störda av trafiken genom buller och avgaser.

Anser att tillkommande byggnader blir alldeles för höga jämfört med omkringliggande bebyggelse och menar att det inte passar att uppföra ett höghus på tomten.

Föreslår att istället bygga tre våningar med studentbostäder och låta bottenvåningen inhysa restaurang eller liknande och föreslår en våning med parkeringsgarage under huset.

Ett annat förslag som framförs är att bygga ett parkeringshus med fin design som smälter in i omgivningen och förhöjer närområdet. Menar att det är stor brist på parkeringsplatser och att ett parkeringshus skulle underlätta för alla.

Samlade kommentarer till yttranden från boende

Nedan lämnas samlade kommentarer till inkomna synpunkter från boende och övriga. En del av synpunkterna som framförts är inga planfrågor och kommenteras därför inte heller, annat än om det är för att informera om hur frågan hanteras vid genomförande av detaljplanen.

Fördjupad översiktsplan för Mölndalsåns dalgång

Göteborgs stad och Mölndals stad har gemensamt tagit fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för utveckling i Mölndalsåns dalgång. Intentionen är att utveckla området till stadsmässig blandstad med ett större inslag av bostäder runt Mölndalsvägen. Planen antogs av byggnadsnämnden i Göteborg i december 2016. Aktuell detaljplan är således en del av en större omvandling av Mölndalsåns dalgång.

Förtätning av staden

Idag råder det stor brist på bostäder och att planera med utgångspunkt att förtäta staden är ett politiskt direktiv. Strategin för utbyggnadsplanering (BN 2014) tydliggör prioriterade utbyggnadsområden där Mölndalsåns dalgång pekas ut som ”utvidgad innerstad”. En tätare stad är mindre resurskrävande och därmed mer hållbar.

Detaljplanen syftar till en tät stadsmässig bebyggelse med relativt hög exploatering. Planen bidrar således till kommunens övergripande målsättning om att komplettera och bygga staden inåt. Vidare har detaljplanen stöd i FÖP:en som föreslår en tät blandad stadsbebyggelse i lägen med god kollektivtrafik och nära knutpunkter. Stadsbyggnadskontoret gör, med hänsyn till det centrala läget och närheten till kollektivtrafiken, bedömningen att den aktuella platsen lämpar sig väl för bostäder i form av mindre lägenheter. Platsen är inte lämplig som grönområde.

Annan typ av markanvändning

Aktuell fastighet är privatägd och stadsbyggnadskontoret anser att det inte är aktuellt med någon annan markanvändning än bostäder.

FÖP:en för Mölndalsåns dalgång anger att för att den täta staden som planeras i dalgången ska utgöra en god bostads- och promenadmiljö måste grönstrukturen utvecklas, både utmed Mölndalsåns stränder och inom de kvarter som planeras. Vid all detaljplanering inom dalgången behöver således tillgången till grönytor i närmiljön utvecklas. Kontoret anser att andra ytor i närområdet är bättre lämpade som grönområden, t ex finns det planer på att iordningställa en park på fastigheten Skår 708:667, ca 100 m sydost om planområdet och grönstråket utmed Mölndalsån planeras på sikt utvecklas.

Upplåtelseform

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen då plan- och bygglagen inte ger lagligt stöd för detta. Genom att med planbestämmelse begränsa lägenheternas storlek visar staden vilka intentioner som eftersträvas vid ett genomförande av detaljplanen.

Byggnadens höjd, karaktär och placering

Ett 12-våningsshus är ett högt hus, den högsta normalbebyggelsen i Göteborg är 8-10 våningar. Utefter Mölndalsvägen föreslår FÖP:en en relativt jämn bebyggelse på 5-8 våningar men också att högre hus kan förekomma. Stadens planering i området ska utgå från de övergripande rekommendationerna i FÖP:en, men avvägningar behöver alltid göras i de enskilda fallen med hänsyn till platsspecifika förutsättningar. Kontoret gör bedömningen att platsen i det aktuella fallet tål en hög byggnad och anser att föreslagen byggnad blir en av flera höga byggnader utmed Mölndalsvägen och kommer i framtiden att kunna läsas samman med dessa.

Detaljplanen styr inte våningsantal utan reglerar högsta nockhöjd i meter samt att bottenvåningen ska vara minst 3,6 m. Vidare anger detaljplanen att lägenheterna får vara högst 32 m². Detta innebär att om avsteget från stadens parkeringstal ska kunna uppfyllas med hänvisning till att det är studentbostäder som avses byggas så kan inte hur många lägenheter som helst inrymmas i byggnaden utan att behovet av parkeringsplatser ökar. Detaljplanen reglerar inte byggande under mark utan detta är en fråga som bevakas och styrs i bygglovsskedet. Således finns möjligheten att uppföra underjordiska garage.

Byggrätten för den nya byggnaden ligger som närmast 15 m från befintlig byggnad, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer är ett rimligt avstånd vid förtätning i stadens centrala delar.

Solljus, skuggning, insyn och utblickar

En solstudie har gjorts för höst- /vårdagjämning, vilket är vedertagen praxis, och denna visar att den mest utsatta lägenheten har direkt solinstrålning i sammanlagt 6 timmar. Boverket rekommenderar att bostäder ska ha direkt solljus minst 5 timmar under höst-/vårdagjämning. På vinterhalvåret skuggas befintliga fastigheter mer. Kontoret bedömer att solstudien är trovärdig och bedömer att det inte är nödvändigt med någon kompletterande studie.

I en stad som förtätas är det oundvikligt att befintliga fastigheter får ändrade förhållanden vad gäller solljusförhållanden, skuggning, insyn och utblickar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att boende inte drabbas av allvarlig olägenhet vid genomförande av detaljplanen.

Parkeringstal och parkeringsbehov

Parkeringsbehov för såväl nya som befintliga bostäder ska lösas inom den egna fastigheten alternativt genom parkeringsavtal. Det är fastighetsägarens skyldighet att tillse att parkeringsbehovet inom fastigheten kan uppfyllas. Detaljplanen redovisar hur planerade bostäder ska uppfylla det egna parkeringsbehovet, vilket är tillräckligt. Att den aktuella fastigheten, som är privatägd, idag används som parkering och att parkeringsbehovet för befintliga bostäder är stort är således inte ett skäl till att inte låta uppföra fler bostäder på platsen.

Vid ett genomförande av detaljplanen ska det vara möjligt att använda gatuparkering för att tillgodose parkeringsbehovet för verksamheterna i bottenvåningen. Boendeparkering för plane-

rade bostäder ska inte ske på gatan. Vilka ställningstaganden som gjorts i andra närliggande detaljplaner är inte avgörande i den aktuella detaljplanen.

Det är riktigt att detaljplanen frångår stadens parkeringstal, detta under förutsättning att det är studentbostäder som byggs. Om istället vanliga bostäder önskas byggas så gäller parkeringstal enligt stadens vägledning. Det lägre parkeringstalet blir således styrande för vad som går att bygga på platsen.

Enligt FÖP:en ska bottenvåningarna utmed huvudgator vara ”aktiva” och rymma handel, service mm samtidigt som antalet parkeringsplatser ska hållas lågt med tanke på den goda tillgången till kollektivtrafik. Att kommersiella lokaler inte skulle vara lämpliga inom planområdet på grund av parkeringsbrist är något som har studerats och även på denna punkt uppfyller planförslaget de krav som staden ställer.

Trafik och parkering utmed Mölndalsvägen

Tillkommande trafik till följd av planerad bebyggelse är marginell i jämförelse med befintlig situation.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer en ombyggnad att ske utmed Mölndalsvägen öster om planområdet för att möjliggöra parkeringsplatser för verksamheter inom och i anslutning till planområdet. Dessa kommer inte att utföras på bekostnad av gång- och cykelstråk.

Ökad ljudnivå och stökigare miljö

Vid byggande av bostäder finns krav på att anordna uteplatser oavsett om det är studentbostäder eller någon annan typ av bostäder. Dessa bör med hänsyn till buller från trafiken på Mölndalsvägen placeras mot väster.

Den nya byggnaden kommer att skärma delar av befintlig bebyggelse från buller från väg- och spårvägstrafiken på Mölndalsvägen.

Vid förtätning av staden där blandad stadsbebyggelse eftersträvas är det oundvikligt att det uppstår störningar som ett resultat av ökat folkliv. Kontorets bedömning är att en viss mån av ökade störningar måste kunna accepteras när Mölndalsåns dalgång ska utvecklas till ”utvidgad innerstad”.

Om befintliga bostadsrättsföreningar är oroliga för att deras bostadsgårdar ska bli ianspråktaga av boende inom planområdet får bostadsrättsföreningarna vidta åtgärder som förhindrar detta.

Luftföroreningar

Påverkan på luftkvaliteten har studerats och utredningen visar att även om gaturummet mot Mölndalsvägen förändras så kommer människor troligtvis att utsättas för höga halter av föroreningar i mindre utsträckning vid ett genomförande av detaljplan än idag. Den förslagna byggnaden avskärmar befintlig bebyggelse från spridning av bilavgaser. De nya bostäderna blir enkelsidiga mot gården och luftintag och entréer till bostäderna placeras också mot gården. Därmed bedömer staden att platsen är lämplig att uppföra bostäder på.

Markföroreningar

Genomförda utredningar pekar på att det går att sanera marken. Detaljplanen har en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges för byggnation innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande åtgärder. Detta säkerställer att marken innan byggnation saneras till den nivå som är lämplig för att bostäder ska kunna uppföras. Genomförandet av saneringen hanteras enligt miljöbalken som är det styrande regelverket för denna typ av åtgärd.

Påverkan på grundvattennivån

Det finns ingen konstaterad risk för permanent grundvattenpåverkan och därmed inte heller någon risk för påverkan på grundläggningen av befintliga byggnader. Se även rubriken Störningar under byggskedet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts inom ramen för planarbetet och denna redovisar hur dagvatten som uppstår inom fastigheten ska omhändertas. Fastighetsägaren har skyldighet att omhänderta det dagvatten som uppstår inom den egna fastigheten.

Risk för luktstörningar från planerade verksamheter

Hur frånluften från de verksamheter som etablerar sig i bottenvåningarna ska hanteras regleras vid bygglovsgivningen i enlighet med gällande regelverk.

Oro för brandspridning

Detaljplanen styr inte att byggnaden ska uppföras i trä. Ur brandsäkerhetssynpunkt ska avståndet mellan bebyggelse vara 8 meter, vilket är ett kortare avstånd än det kortaste avståndet mellan byggnadsdelar i aktuell detaljplan. Frågan om brandspridning bevakas och beaktas i samband med bygglovsgivning.

Störningar under byggskedet

Störningar i form av buller, vibrationer, damning etc under byggskedet är inte en planfråga utan hanteras i samband med bygglovet.

Byggnaderna ska pågrundläggas vilket innebär att vibrationer kommer att uppkomma vid pålningsarbetet. Innan anläggningsarbetena påbörjas kommer ett kontrollprogram upprättas med riskanalys. Besiktning av omgivande byggnader och konstruktioner utförs innan anläggningsarbetena påbörjas. Innan och under arbetena utförs kommer olika mätningar att göras. För att minska risken för skadliga rörelser på omgivande byggnader och ledningar kommer olika åtgärder att vidtas.

Byggtiden är begränsad och ett visst mått av störningar i samband med att byggnaden uppförs är något de närboende får acceptera vid förtätning av staden. Genomförande av arbeten under byggtiden regleras i BBR. Hantering av störningar under byggtiden såsom transporter mm till byggarbetsplatsen redovisas i en arbetsmiljöplan som ingår i kontrollplanen i samband med bygganmälan.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Komplettering av den geotekniska utredningen.
- Komplettering av bullerutredningen.
- Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredningen.
- Komplettering av luftkvalitetsutredningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med relevant information från ovanstående utredningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare skrivning om påverkan på lokala miljö-kvalitetsmål och målkonflikter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information som framkommit av yttranden från Göteborg Energi Nät AB, Kretslopp- och vattennämnden, Räddningstjänsten och Trafik-nämnden.
- Förändring av byggrätten i planområdets södra del med hänsyn till befintligt lednings-stråk. Ledningarna säkerställs genom ett u-område.
- Planbestämmelsen om att källarvåning ska utföras med vattentät konstruktion har juste-rats till nivå +4,2 enligt kompletteringen av dagvatten- och skyfallsutredningen.
- Komplettering med planbestämmelse om att marken inom korsmark ska slutta mot allmän plats för att undvika att dagvatten från intilliggande gata rinner mot byggnaden i händelse av skyfall.
- Komplettering med planbestämmelse som möjliggör en indragen bottenvåning i den södra delen av planområdet, med hänsyn till ledningsstråket.
- Komplettering av planbestämmelse om att entréer till bostäder ska placeras mot väster.
- Komplettering av planbestämmelse om riktvärde för vibrationer i bostäder.

Fredric Norrå
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare