



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2012-12-18
Diarienummer: 0302/12

Karolina Örneblad
Telefon: 031-368 19 88
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg, enkelt planförfarande

Granskningsutlåtande

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med enkelt planförfarande. Planförslaget har sänts för yttrande under tiden 22 augusti - 11 september 2012 och för granskning under tiden 3 oktober – 16 oktober 2012. Planförslaget har skickats ut enligt bifogad sändlista.

Sammanfattning

Det har kommit in yttranden från 20 statliga, regionala och kommunala remissinstanser, 1 berörd fastighetsägare, 2 berörda boende/hyresgäster samt 6 övriga.

Statliga, regionala och kommunala remissinstanser är generellt positiva. Allvarligaste invändningen gällde i samrådet avsaknad av geoteknisk utredning samt under granskningen krav på komplettering av bullerutredningen, vilket påpekades av bl a länsstyrelsen. Synpunkter har även kommit in gällande den höga andelen centrumändamål med tanke på kommunens önskan om att uppföra bostäder, dagvattenhanteringen samt förtydliganden gällande risker i och med närhet till bensinstation. Synpunkter från sakägare och boende i området gäller alltför höga byggnadshöjder, ökad skuggning och risk för insyn i befintliga lägenheter.

En geoteknisk utredning har tagits fram och belastningsrestriktioner är införda på plankartan. Bullerutredningen är kompletterad och visar att kommunens bullerpolicy för bostäder kan uppfyllas. Andelen möjligt centrumändamål har minskats något för att säkerställa uppförande av bostäder. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del besvarats eller kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Synpunkterna från de boende kvarstår. Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, trafikkontoret och intressenten för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Kontoret har bedömt att det, med dessa mindre ändringar, är lämpligt att anta planen.

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*

Anser att stadsbyggnadskontoret bör överväga att centrumändamål enbart möjliggörs inom bottenvåningen för att säkerställa att bostäder byggs i övriga plan. I övrigt tillstyrker kontoret koncepthandlingen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att ta fram en flexibel plan som håller över en lång tid. Plankartan förändras så att det i hela byggnaden mot Mölnsdalsvägen samt i de två första våningarna i övriga kvarteret tillåts bostäder och centrumändamål. I övriga delar tillåts endast bostäder.

Granskningsyttrande: Tillstyrker planförslaget.

2. *Göteborg Energi AB (fjärrvärme)*

Meddelar att för att underlätta eventuell anslutning till fjärrvärme för uppvärmning och tappvarmvatten, bör teknikrummet i möjligaste mån placeras längs den södra kortsidan av kvarteret. Fjärrvärmeledningen på vilken inkoppling kan ske är belägen i korsningen Helmutsgatan och Fredriksdalsgatan.

Granskningsyttrande: Om fler än en fjärrvärmecentral ska byggas ut, bör dessa placeras i garageplan med ledningsdragning i garagets tak.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploatören.

3. *Göteborg Energi GothNet AB*

Meddelar att de kan lägga rör och leverera bredband, IT-tjänster, om intresse finns. En karta över befintliga optokablar och rör bifogas.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploatören.

4. *Göteborg Energi Nät AB*

Ser gärna att texten beskrivande uppvärmning ändras så att det istället för att använda begreppet ”direktverkande el” står: ”Om uppvärmning sker med annat än fjärrvärme måste dock anslutning ske vid transformatorstationen längre bort för att uppnå tillräcklig effekt.”

Kommentar: Text i planbeskrivningen revideras efter önskemål.

5. *Göteborg Vatten*

Meddelar att anslutning kan ske till befintliga ledningar i omgivande gator. Avlopps-nätet inom kvartersmark skall utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Texten i planbeskrivningen om lokalt omhändertagande av dagvatten bör strykas då det inte fungerar på aktuell fastighet. Plankartan bör kompletteras med bestämmelser om att dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning samt om lägsta golvnivå för att avloppsanslutning med självfall ska tillåtas. På

grund av det planerade p-garaget anser Göteborg Vatten att någon form av fördröjning måste anordnas i det planterbara bjälklaget.

De påpekar att det är viktigt att säkerställa att det finns genomförbara skyddsåtgärder innan avsteg från höjdsättningskravet beviljas. Skyddsåtgärderna måste klara det vattentryck som uppstår mot fönster och dörrar om nivån i Mölndalsån stiger till +13,6 meter. Tillgänglighet mot Mölndalsvägen skulle kunna lösas genom indrag av husliv och med förgården utformad som flacka ramper.

Under rubriken Risk för hälsa och säkerhet bör nämnas risken för översvämning som uppstår om man inte följer höjdsättningskravet.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Kommentar: Föreslagna texter till plankartan är olämpliga som planbestämmelser men läggs in som upplysningar. Förslag på fördröjningsåtgärder för dagvattnet kommer att tas fram innan planen antas. Samarbete med Göteborg Vatten önskas.

Avsteg ifrån höjdsättningskravet kommer inte att göras. Översvämningsskydd kan dock anordnas på andra sätt än att höja golvnivån, vilket är i enlighet med Vattenplanen. Att anordna ramper till entréer utmed Mölndalsvägen anses mycket olämpligt då detta skulle skapa svag koppling mellan trottoar och verksamheter i den nya byggnaden. Syftet med verksamheter utmed gatan skulle gå förlorat. Översvämningrisken tas med under rubrik Risk för hälsa och säkerhet.

6. Kretsloppskontoret

Lämnar synpunkter gällande avstängningen av Helmutsgatan samt vändmöjligheter för tung trafik. Kretsloppskontoret lämnar också information kring kraven på den fysiska miljön för att avfallshantering ska fungera.

Kontoret tycker att det är positivt att dagvattenfrågan tas upp i handlingarna och att det planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kommentar: Detaljplanen omfattar inte och påverkar inte befintliga gator eller trafikeringen av området. Betalstationen och den tillhörande avstängningen av Helmutsgatan är redan beslutade politiskt. Befintlig vändplan på Milpålegatan kommer att finnas kvar. Vändning med större fordon blir möjlig med backvändning på ny gata mellan bensinstationen och nytt kvarter.

Synpunkten om miljörummens placering vidarebefordras till exploatör.

Gällande dagvatten är det inte möjligt att lösa detta lokalt pga det planerade parkeringsgaraget under mark. Däremot ska åtgärder som fördröjer dagvattnet före avledning till allmän dagvattenledning ordnas inom kvartersmark.

Granskningsyttrande: Har tagit del av handlingarna och har inga synpunkter.

7. Lokalförvaltningen

Har inga synpunkter på rubricerad plan.

8. Miljöförvaltningen

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att deras synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet.

Då planområdet utgörs av ett redan ianspråktaget markområde i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik anses platsen vara lämplig för bostäder. Området på-

verkas dock samtidigt kraftigt av hälsofaror som buller och luftföroreningar vilket påverkar förutsättningarna för planeringen av området.

Buller. Miljöförvaltningen påpekar att delar av bebyggelsen inte klarar kravet på tyst sida och anser att man bör se över vad en annan utformning skulle leda till. Alternativt bör det klarläggas om de 5% avvikande lägenheterna som tillåts i kommunens bullerpolicy kan nås.

Bullerutredningen visar att huvuddelen av bostäderna klarar gällande riktvärden eller kommunens gemensamma riktlinjer för avsteg. Det är positivt ur bullersynpunkt att bebyggelsen är sluten, vilket säkerställer en god ljudmiljö på gården.

Luftföroreningar. Miljöförvaltningen anser att man i den aktuella luftutredningen visat att bostäder kan byggas. De boende kan få tillgång till en gårdsmiljö där halterna understiger MKN samtidigt som man säkerställer en god inomhusmiljö genom luftintag mot gården.

Förorenad mark. Miljöförvaltningen påpekar att byggnaden som idag finns på fastigheten är byggd under en tid då PCB användes i byggnadsmaterial som exempelvis fogar. Det finns inga uppgifter om att PCB skulle finnas i marken men om det finns anser förvaltningen att kompletterande prover ska tas i marken och analyseras avseende PCB.

Kommentar: Bullerutredningen kompletteras med information om hur stor andel av lägenheterna som inte klarar kommunens riktlinjer för avsteg.

Det finns inga uppgifter om att PCB skulle finnas i byggnaden och därför har inga prover tagits i marken på detta. Vid en rivning av byggnader kontrolleras detta och i så fall även marken.

9. Park och Naturförvaltningen

Har inget att erinra mot föreslagen bebyggelse. Däremot anser förvaltningen att de föreslagna parkeringsfickorna mellan befintliga gatuträd längs med Mölndalsvägen skall utgå.

Kommentar: Detaljplanen omfattar inte Mölndalsvägen. Som del i förändringen av kvarteret finns dock ett förslag på en upprustning av omkringliggande allmänna gator. Eventuellt borttagande eller flytt av träd kommer att göras i samråd med park- och naturförvaltningen.

Granskningsyttrande: Förvaltningen har tidigare yttrat sig över förslaget och har inget ytterligare att tillägga.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra mot genomförandet av planen.

Brandvatten bedöms finnas inom tillräckligt avstånd under förutsättning att byggnationen inte påverkar de befintliga brandposterna i området.

Riskerna bedöms vara utredda i tillräcklig omfattning. Slutsatserna i riskanalysen, att åtgärder bör vidtas för att säkerställa att inga farligt godstransporter till/från bensinstationen sker mellan de planerade bostäderna och bensinstationens tvätthall, bör genomföras.

Huruvida räddningstjänstens fordon har tillgång till gården eller inte påverkar hur lägenheterna måste utföras med tanke på utrymning.

Kommentar: För att säkerställa att inga farligt godstransporter sker mellan bensinstationen och kvarteret har en planbestämmelse ”utfartsförbud” lagts till på plankartan i fastighetsgräns mot bensinstationen. Den nya lokalgatan kommer inte att vara öppen för biltrafik mot Mölndalsvägen. Synpunkterna ang. tillgänglighet och bärighet till gården vidarebefordras till exploitören.

Granskningsyttrande: Önskar förtydliga att om räddningstjänstens maskinstege ska vara en del av utrymningsstrategin från gården måste p-garaget byggas med ett körbart bjälklag.

Kommentar: Detaljplanen tillåter att p-garaget bebyggs med körbart bjälklag under gården.

11. Stadsdelsförvaltningen Centrum

Avstår från att yttra sig över detaljplanen med hänvisning till att aktuell plan måste ses i ett större sammanhang.

Förvaltningen är positiv till att fler bostäder och verksamheter tillkommer i området, men anser att de måste ha möjlighet att med helhetsperspektiv planera för utökning av välfärdstjänsterna. Det enskilda kvarteret kan vara acceptabelt men utan en bredare bild kan förvaltningen inte bilda sig en uppfattning om den helhet som skapas vid en successiv förändring på flera intilliggande platser samtidigt.

SDF påpekar att Buråsskolan lades ned i juni 2012 och att det i området inte finns någon kommunal skola i dagsläget. Förvaltningen har tidigare uppdragit åt Lokalsekretariatet att ta fram förslag till en ny F-5 skola i Krokslätt.

Kommentar: Text om kommunal service i planbeskrivningen revideras.

Granskningsyttrande: Tillstyrker förslaget om ändring av detaljplanen avseende bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan. Förvaltningen är positiv till att fler bostäder och verksamheter tillkommer i området.

Förvaltningen Centrum ifrågasätter att detaljplanen upprättas enligt enkelt planförfarande. Förvaltningen behöver en bild av helheten i området längs Mölndalsån när området utvecklas och markanvändningen ändras. Inom planområdet kommer ca 75 lägenheter att byggas. Efterfrågan på välfärdstjänster i stadsdelen kommer att öka i motsvarande omfattning. I kvarteren runt planområdet pågår planarbeten i olika omfattning och enligt översiktsplanen ska uppemot 2000 nya bostäder tillkomma. Förvaltningen anser att den måste kunna planera för utökning av välfärdstjänsterna i ett helhetsperspektiv för denna del av stadsdelen.

Kommentar: En fördjupning av översiktsplanen för Mölndalsåns dalgång pågår där den större helheten behandlas. Aktuell detaljplan är dock så avgränsad att den har ansetts kunna genomföras oberoende FÖP. Om efterfrågan på välfärdstjänster uppstår och fysiska åtgärder krävs i och med aktuell plan önskar kontoret få konkreta uppgifter på detta.

PBL 5 kap. 7§ (enkelt förfarande) får tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, samt om det saknar principiell betydelse och intresse för allmänheten i en vidare bemärkelse.

Kontoret bedömer att dessa villkor uppfylls i den här detaljplanen. Planområdet berör endast en privatägd fastighet som idag är planlagd som kvartersmark, vilket får anses sakna allmänt intresse. Planens innebörd och syfte stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen och planförslaget följer Länsstyrelsens yttrande.

12. Trafikkontoret

Anser att bullerutredningen bör kompletteras med bedömda trafikbullervärden för framtida prognostiserad trafik på Mölndalsvägen.

Trafikkontoret medverkar vid framtagandet av det slutliga trafikförslaget för detaljplanen och har i detta skede inget ytterligare att erinra mot det framtagna förslaget.

Kommentar: Trafikmodell för Mölndalsåns dalgång år 2025 med ett utbyggt K2020, daterad 2012-02-21, visar på oförändrade trafikmängder på Mölndalsvägen och omgivande gator. Bullerberäkningen anses därför inte behöva kompletteras. Enligt K2020 ska biltrafiken inte öka utan reseökningen ska istället ske på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Trafiken på Mölndalsvägen har de senaste åren minskat något.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. GR

Föreliggande plan följer intentionerna i Strukturbild för Göteborgsregionen, godkänd av GRs förbundsstyrelse i maj 2008.

14. Lantmäterimyndigheten

Har inget att erinra mot förslaget.

15. Länsstyrelsen (yttrandena har bilagts i sin helhet).

Samrådsyttrande: Länsstyrelsen ser positivt på att staden förtätas i centrala lägen med tillgång till god kollektivtrafik. För att få till en bra boendemiljö anser länsstyrelsen dock att problemen med buller behöver lösas på ett tillfredställande sätt. Lika så behöver de geotekniska förutsättningarna klarläggas och åtgärder för att garantera totalstabiliteten i området säkerställas. Förtydliganden behövs också gällande översvämningssrisker, närhet till befintlig bensinstation samt förutsättningarna för upphävande av strandskydd.

Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör hälsa och säkerhet måste redovisas och lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Kommentar: Bullerutredning och planbeskrivning har kompletterats med information om hur stor andel av lägenheterna som inte klarar kommunens riktlinjer för avsteg. Trafikmodell för Mölndalsåns dalgång år 2025 med ett utbyggt K2020, daterad 2012-02-21, visar på oförändrade trafikmängder på Mölndalsvägen och omgivande gator. Bullerberäkningen anses därför inte behöva kompletteras. Enligt K2020 ska biltrafiken inte öka utan reseökningen ska istället ske på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Trafiken på Mölndalsvägen har de senaste åren minskat något.

Geoteknisk utredning finns bilagd förslagshandlingarna i granskningskedet.

Text ang. översvämning i planbeskrivningen har kompletterats. Tillgänglighet till bostäderna ordnas från gården till Helmutsgatan som ligger på en tillräcklig nivå.

Inga förändringar är planerade inom området för bensinstationen. Marken ägs av kommunen och arrenderas ut till bensinstationen. Intentionerna i den övergripande

planeringen är att bensinstationen på sikt ska läggas ner och att marken ska utvecklas med kvartersbebyggelse för bostäder och/eller icke störande verksamheter.

Området saknar betydelse för djur- och växtlivet runt Mölndalsvägen. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.

Trafikkontoret arbetar kontinuerligt med att förbättra trafiksäkerheten för alla oskyddade trafikanter i staden. Detta gäller även Mölndalsvägen. Hastigheten på vägen kan komma att sänkas framöver.

Grundvattnets nivå kommer inte att påverkas.

Granskningsyttrande: Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till att den föreslagna bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till risken för olyckor, översvämning eller erosion, måste planen kompletteras i enlighet med det som beskrivs nedan.

Hälsa och säkerhet - Buller. Av planhandlingarna framgår det att 9 % av lägenheterna får bullernivåerna som överskrider riktlinjerna för acceptabel nivå för ljuddämpad sida, dvs. högst 50 dBA. Det anser länsstyrelsen är en för hög andel. Andelen får max vara 5 %, vilket även överensstämmer med stadens egen bullerpolicy. Samtidigt behövs en tydlig redovisning av på vilket sätt/vilka kompletterande åtgärder som skall vidtas för att 50 dBA på ljuddämpad sida för lägenheterna skall kunna klaras.

Geoteknik. SGI instämmer i allt väsentligt i slutsatserna i den geotekniska utredningen. Dock påpekas att på plankartan har en markbelastningsrestriktion på 20kPa införts, vilket inte överensstämmer med de redovisade beräkningarna i den geotekniska utredningen. Det behöver råda samstämmighet i handlingarna.

Grundvatten. Enligt planhandlingen sid. 5 ligger grundvattenytan 0-1 meter under markytan. Åtgärder i grundvatten kräver normalt tillstånd eller anmälan enligt 11 kap miljöbalken.

Bullerstörningar. Länsstyrelsen anser att Trafikverkets rekommendation om att bullerberäkningen tar höjd för en årlig ökning på 1,5 % till 2025 på det allmänna vägnätet bör beaktas. Om trafiken kommer att ligga lägre än det prognostiserade flödet, kan det endast ge positiva effekter för de boende i form av bättre ljudmiljö än förväntat.

Kommentar: Bullerutredningen har uppdaterats. På de översta våningsplanen krävs åtgärder, ex täta balkongräcken utmed fasad, för att klara ljuddämpad sida. Ca 4% av det totala antalet lägenheter i kvarteret får ändå nivåer på 51-52 dBA på den ljuddämpade sidan, där undantag från avstegsreglerna får göras enligt policyn. Bullerberäkningarna har uppdaterats med trafikmängder motsvarande en ökning med 8 % från år 2006 till år 2025 på E6/Kungsbackaleden. Det finns även en anteckning om att den mängd bilar som är maximal kapacitet på E6, ca 90 000 fordon, skulle motsvara en ökning av bullernivåerna med 0,4 dBA ekvivalent nivå. Utredningen visar således att bullernivåerna för bostäder kan klaras i enlighet med kommunens tillämpning av riktvärden för trafikbuller, 2006. Detta kommer sedan att följas upp i bygglovskedet.

Den geotekniska utredningen har uppdaterats. Beräkningarna stämmer överens med markbelastningsrestriktionen på plankartan. En felaktig siffra hade dock smugit sig in i utredningen.

Synpunkten ang grundvatten har vidarebefodrats till exploatören

En särskild avstämning har skett med Länsstyrelsen.

16. Polismyndigheten

Har inget att erinra mot detaljplanen.

17. SGI

SGI har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas.

I den geotekniska utredningen redovisas att stabiliteten närmast Mölndalsån inte är tillfredställande men att detaljplaneområdet inte kommer att beröras vid ett eventuellt primärskred. Stabiliteten anges förbli tillfredsställande efter utbyggnad av området. SGI gör med det redovisade underlaget ingen annan bedömning.

I planbeskrivning redovisas översiktligt förutsättningar för grundläggning samt att stabiliteten vid schaktning ska kontrolleras avseende omgivningspåverkan. SGI finner förfarandet tillfyllest och förut sätter att detta hanteras i samband med bygglov.

På plankarta har en markbelastningsrestriktion på 20 kPa införts. Denna belastning överensstämmer inte med de redovisade beräkningarna i den geotekniska utredningen. Vi anser att det bör råda samstämmighet i handlingarna.

Kommentar: Den geotekniska utredningen har uppdaterats. Beräkningarna stämmer överens med markbelastningsrestriktionen på plankartan. En felaktig siffra hade dock smugit sig in i utredningen.

18. Skanova

Skanovas anläggning inom aktuellt detaljplaneområdet består av markförlagda kablar, vilka framgår av bifogad lägeskarta. För diskussion av eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar ska Skanova kontaktas i god tid innan arbetet skall påbörjas.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploatören.

19. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att staden förtätas i centrala lägen med tillgång till god kollektivtrafik. För att få till en bra boendemiljö behöver problemen med buller lösas på ett tillfredställande sätt.

Det bör framgå hur många lägenheter som inte kommer att klara 50 dBA på den skysta/ljuddämpade sidan, hur stor andel av totala antalet lägenheter utgör dessa? De synnerliga skäl som utgör motiv att tillåta avsteg från riktlinjerna bör beskrivas och avvägas gentemot de allmänna intressena i planbeskrivningen.

Trafikverket understryker att framtida beräknade trafikflöden, exempelvis för år 2020, skall användas som underlag i planeringen.

Trafikverket ser gärna att säkerheten för oskyddade trafikanter förbättras på Mölndalsvägen och att staden arbetar för att få ner hastigheten på vägen. Det är särskilt viktigt att det finns säkra GC-vägar för barn till och från skolan.

Kommentar: Bullerutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med information om hur stor andel av lägenheterna som inte klarar kommunens riktlinjer för avsteg.

Trafikmodell för Mölndalsåns dalgång år 2025 med ett utbyggt K2020, daterad 2012-02-21, visar på oförändrade trafikmängder på Mölndalsvägen och omgivande gator. Bullerberäkningen anses därför inte behöva kompletteras. Enligt K2020 ska biltrafiken inte öka, utan reseökningen ska istället ske på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Trafiken på Mölndalsvägen har de senaste åren minskat något.

Trafikkontoret arbetar kontinuerligt med att förbättra trafiksäkerheten för alla oskyddade trafikanter i staden. Detta gäller naturligtvis även Mölndalsvägen. Hastigheten på denna väg kan komma att sänkas framöver.

Granskningsyttrande: Till skillnad från stadens gatunät väntas trafiken öka på de stora infartslederna till år 2025 även om målet med 50 % kollektivresande uppnås i enlighet med K2020. Bullerberäkningen bör därför ta höjd för en ökning på 2-2,5 % på E6 till år 2025. Trafikverket hade gärna sett att bullerutredningen bedömde varifrån merparten av bullerstörningarna kommer ifrån.

Trafikverket anser att tyst eller ljuddämpad sida ska finnas på minst hälften av boplingsrummen i de fall avsteg tillämpas. Bullernivåerna får inte överstiga 70 dBA maxnivå samt 50 dBA ekvivalent nivå på ljuddämpad sida. Detta ska finnas som bestämmelser på plankartan.

Kommentar: Bullerberäkningarna har uppdaterats med trafikmängder motsvarande en ökning med 8 % från år 2006 till år 2025 på E6/Kungsbackaleden. Det finns även en anteckning om att den mängd bilar som är maximal kapacitet på E6, ca 90 000 fordon, skulle motsvara en ökning av bullernivåerna med 0,4dBA ekvivalent nivå. Utredningen visar således att bullernivåerna för bostäder kan klaras i enlighet med kommunens tillämpning av riktvärden för trafikbuller, 2006.

En detaljplan har en lång livslängd vill kontoret inte skriva in fasta bullernivåer eftersom de kan förändras över tid. Vid bygglov kontrolleras att kommunens bullerpolicy efterföljs.

20. Västtrafik AB

Västtrafik ställer sig positiva till den föreslagna detaljplanen då området kan anses väl försörjt av kollektivtrafik.

Sakägare

21. Brf Skärvlången, Krokslätt 15:8

Bostadsrättsföreningen Skärvlångens fastighet är belägen norr om detaljplaneområdet. Föreningen menar att stadens inriktning i stadsbyggandet med komplettering och förvaltande av befintlig bebyggd miljö förutsätter ett stort hänsynstagande av befintliga värden, vilket också regleras i PBL. I befintlig bebyggelse dominerar byggnader i 3 våningar. Det föreslagna kvarteret kommer väsentligen avvika från befintliga byggnader i höjd varför hänsynstagande till befintliga värden inte anses ha tagits. En god helhetsverkan i enlighet med PBL anses inte uppnås.

Bostadsrättsföreningen anser inte att det är acceptabelt att deras hus får minskat himmelsljus och minskat solljus under delar av året, även beaktat att detta är en central del av staden. Inte heller anser man att det är acceptabelt att den planerade fasaden kommer att uppföras ca 10 m från deras fasad. Insynen kommer att öka väsentligt, vilket tillsammans med minskat solljus anses skapa betydande olägenhet hos medlemmarna.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att ny bebyggelse bidrar till en god miljö med avseende på stadsbilden och att en god helhetsverkan i enlighet med PBL uppnås. Det föreslagna kvarteret är del av en omvandling av området runt Mölndalsvägen till en mer stadsmässig blandstad. En högre exploateringsgrad än i befintlig bebyggelse är därför önskvärd. Kvarteret har utformats med lägre våningsantal i norr och öster för en bättre anpassning mot befintliga bostadshus och kolonistugeområde. Mot Mölndalsvägen bedömer kontoret att högre byggnader kan tillåtas med tanke på Mölndalsvägens karaktär och bredd, samt bebyggelsen söderut på Mölndalsvägen som har en större skala. Kvarteret fungerar på detta sätt som en övergång mellan olika skalor i stadsbebyggelsen.

I tätbebyggda områden ligger husen ofta tätt och skuggar varandra. Ett boende som detta innebär många fördelar i form av närhet till service, parkområde, kollektivtrafik, intressanta stadsmiljöer och ev. arbetsplatser. Stadsbyggnadskontoret anser att en viss minskning av solljus inte kan ses som en betydande olägenhet.

Boverkets byggregler 6:323 *Solljus* lyder ”I bostäder ska något rum eller någon avskild del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus”. Alla bostäderna utmed Milpålegatan har under jämndygn tillgång till direkt solljus.

Insyn är ofta oundvikligt i tätbebyggda områden. Stadsbyggnadskontoret förstår att det upplevs som en olägenhet när insynen ökar, men anser inte att denna olägenhet är betydande.

Avståndet till ny byggnad kommer att bli minst 11,5m.

Granskningsyttrande: Brf Skärvlången vidhåller de tidigare anmärkningarna.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

22. Kolonistugeägare Örgryte koloniträdgårdar

Har en liten kolonistuga och trädgård i hörnet Milpålegatan-Helmutsrogatan och anser sig vara den privatperson som blir allra mest berörd av den planerade bebyggelsen. Anser att det är positivt att det byggs bostäder, liksom att just den här platsen med en idag full industribyggnad bebyggs. Ett nytt bostadshus kan innebära bullerskydd mot trafiken och erbjuda en bättre gatumiljö.

Vänder sig emot höjden på huset i förhållande till omgivningen. Anser att ett högt hus kommer att vara oproportionerligt mot kolonistugornas 2-3 m. Det kommer också att skugga trädgården hela förmiddagen. Förordar att huset blir högst fyra våningar, åtminstone på den del som vetter mot Helmutsrogatan och Milpålegatan.

Vänder sig också starkt emot att Milpålegatan öppnas för trafik mot Mölndalsvägen, där det f n inte är genomfart. Placeringen av soprum och genomfart för transporter riskerar att bli mycket störande. Föreslår därför att soprum mm placeras mot bensinstationen där det ändå körs transporter.

Kommentar: Förutom avstängningen av Helmutsrogatan i höjd med Milpålegatan finns inga planer på att ändra trafikföringen i området. Inga planer finns alltså på att öppna Milpålegatan för trafik mot Mölndalsvägen.

Byggnaden mot Helmutsrogatan föreslås trappas upp från 4 våningar till 6 våningar längst i söder, vilket anses vara en anpassning till omgivningen. Ang. höjd på föreslagna bebyggelse se även svar till punkt 17.

Ny bebyggelse kommer att skugga östra delen av kolonin under förmiddagen, men kolonin kommer fortsatt att ha sol större delen av dagen från ca kl 11.

23. Örgryte koloniträdgårdar, arrenderar del av fastighet Krokslätt 708:511

Örgryte koloniträdgårdar anser att det är positivt att det byggs bostäder på området där det nu ligger en industribyggnad. Ett nytt bostadshus kan innebära bullerskydd mot trafiken och erbjuda en bättre gatumiljö.

De vänder sig mot husets höjd och placering. Omkringliggande hus är bara tre till fyra våningar och har öppna ytor, planteringar och gräsmattor runtomkring. Ännu större kontrast blir det mellan det planerade huset och stugorna i Örgryte koloniträdgårdar. Planerat hus kommer också att skapa skugga i östra delen av kolonin och dess trädgårdar.

De anser också att huset placeras för nära Helmutsgatan med otillräcklig plats för trottoar och planteringar. Anser att huset bör ha genomgående glaspartier och öppningar så att det inte blir för kompakt.

Vidare är de kritiska till placeringen av avstängningen av Helmutsgatan vid korsningen Milpålegatan och att Milpålegatan öppnas för trafik mot Mölndalsvägen. Placeringen av soprum för det nya huset och transporter dit riskerar att bli mycket störande för boende i husen och kolonistugorna runt omkring. Föreslår att soprum mm placeras mot bensinstationen där det ändå körs transporter.

Kommentar: Ang. trafik, skuggning och höjd på föreslagen bebyggelse se svar till punkt 20 och punkt 22. I det illustrerade förslag som ligger till grund för detaljplanen är två lite större portiker föreslagna mot Helmutsgatan. Byggnaderna ska vara sammanbyggda men föreslås i detta förslag byggas samman av balkonger vilket ger ett öppnare och luftigare intryck.

Granskningsyttrande: Örgryte koloniträdgårdar ser att en viss liten hänsyn tagits till deras synpunkter och är positiva till att huset får ett lite luftigare intryck mot Helmutsgatan. Men de anser fortfarande att huset är för högt för att passa ihop med omgivande miljö och att den skugga som skapas i östra delen av kolonin och dess trädgårdar inte är acceptabel. De anser också att huset är för kompakt och att det saknas utrymme för t ex plantering av träd.

De menar att det inte finns någon vändplan på Milpålegatan, bara en kort och mycket smal återvändsgata, vilket är bra om den blir kvar.

De anser fortfarande att det är olämpligt att ha soprum mot Milpålegatan och att sopbilar ska köra och vända där. Det sägs nu att vändning med större fordon blir möjlig på ny gata mellan bensinstationen och nytt kvarter. Vi föreslår att soprum och annat som kräver transporter placeras där. Det framgår tyvärr inte av ritningarna hur vändplanerna ska se ut, så vi efterlyser tydligare ritningar av dessa.

Kommentar: Det föreslagna kvarteret är del av en omvandling av området runt Mölndalsvägen till en mer stadsmässig blandstad. Högre byggnader med mer yta för bostäder än i befintliga området är därför önskvärt. Kvarteret har dock utformats med lägre våningsantal i norr och öster för att bättre ansluta mot befintliga bostadshus och kolonistugeområde. Mot Mölndalsvägen bedömer kontoret att högre byggnader kan tillåtas med tanke på Mölndalsvägens karaktär och bredd, samt bebyggelsen söderut på Mölndalsvägen som har en större skala. Kvarteret fungerar på detta sätt som en övergång mellan olika skalor i stadsbebyggelsen.

Det finns utrymme för en personbil att backvända i slutet på Milpålegatan. Det utrymmet kommer att finnas kvar.

Läget för soprum bestäms inte i detaljplanen utan kommer att bestämmas i senare bygglovske. Synpunkten vidarebefordras till exploatören.

Övriga

24. Boende på Bomgatan 3, Göteborg

Har synpunkter gällande avstängningen av Helmutsgatan i samband med trängselskatten. Påpekar och kritiserar att boende i området inte har fått någon information om avstängningen. Kritiserar förslaget att stänga av gatan då korsningen Thorburnsgatan - Framnäsgatan upplevs osäker och hoppas på att ett bättre alternativ kan tas fram.

Kommentar: Betalstationen och den tillhörande avstängningen av Helmutsgatan är redan beslutade politiskt. Konsekvenserna för de boende i området till följd av detta är ingen detaljplanefråga och tas därför inte upp i detta sammanhang. Synpunkten har vidarebefordrats till trafikkontoret.

25. Boende på Bomgatan 10b

Bra förslag till förtätad bebyggelse inom området. Anser dock att det bör sättas färg på fasaderna, för att byggnaderna ska passa in i områdets övriga bebyggelse. Enligt de illustrationer som finns i planförslaget är husen lite "tråkiga" och kan eventuellt upplevas smutsiga i och med den relativt höga trafiken på Mölndalsvägen. Jag tror att färg kan lindra dessa effekter bitvis i allafall.

Kommentar: Synpunkten vidarebefordras till exploatören. Fasadutformning hanteras i bygglovskedet.

26. Boende på Bogärdesgatan 12

Mycket bra förslag! Området är som gjort för att förtäta och avståndet till city är precis lagom!

27. Boende på Storchöjdsgatan 19

Inte nog med att ni vill bygga slutna kvartersstad, ni vill dessutom bygga butikslokaler i nedre plan. Jag tror nästan att jag drömmer, känns för bra för att vara sant med ett förslag som inte innebär era traditionella punkt- eller lamellhus á la "hus i park", vilka vare sig gynnar stadslivet, säkerheten eller ens passar in i stadsbilden. Hoppas vi får se fler slutna kvarter framöver!

28. Boende på Södrav 51

Ren katastrof att förstöra ett så fint område som detta. Vi som bor i området har nog av denna byggarbetsplats som Göteborg blivit.

29. Yimby

Tycker att förslaget ser väldigt bra ut, men frågar sig om planen innebär "krav" på lokaler mot Mölndalsvägen eller om det bara "medges", samt varför man inte kan "medge" lokaler i resten av kvarterets gatuplan?

Kommentar: I entréplan mot Mölndalsvägen tillåts endast användningen "Centrum" (verksamheter som bör ligga centralt, ex butiker, service, kontor, föreningslokaler osv). Något annat än lokaler kommer alltså inte att vara möjligt här. Lokaler medges i gatuplan runt hela kvarteret, då användningen "Centrum" tillåts i hela kvarterets två nedre våningar.

Ändringar

Vissa ändringar har gjorts i förhållande till koncepthandlingen (samrådsskedet). Förutom reviderade texter i planbeskrivningen har följande ändringar gjorts på plankartan:

- Ändrade användningsgränser och -bestämmelser. I hela byggnaden mot Möln-dalsvägen samt i de två första våningarna i övriga kvarteret tillåts bostäder och centrumändamål. I övriga delar tillåts endast bostäder. Detta för att säkerställa att det uppförs bostäder i kvarteret, men samtidigt behålla flexibiliteten över tid.
- Utfartsförbud har införts i fastighetsgräns mot bensinstationen, för att säkerställa att inga farligtgodstransporter sker mellan bensinstationen och kvarteret.
- Beteckningen GÅNGFART för ny gata i södra delen av planområdet har ersatts av LOKALGATA
- Kompletterande text till bestämmelse om högst antal tillåtna våningar, att utöver detta tillåts ett plan med inredd vind, har tagits bort. Att vind får inredas utöver antal våningar regleras i annan lagstiftning.
- Bestämmelse har införts om att byggnader ska placeras i gräns mot allmän plats
- Bestämmelse om att balkonger får nå ut 1,6 m från fasad kan prövas enligt annan lagstiftning och har därför tagits bort.
- Beteckning v3, ”i det fall byggnad inte placeras i fastighetsgräns ska förgårdsmark utformas som del av angränsande allmän plats”, har tagits bort då bestämmelse har införts att byggnad ska placeras i gräns mot allmän plats. I det fall elledning ligger för nära fastighetsgräns kan den flyttas.
- Belastningsrestriktioner har införts utifrån rekommendationerna i den geotekniska utredningen.
- Lägsta nivå för färdigt golv eller annat översvämningsskydd har reviderats utifrån nytt underlagsmaterial. Minsta höjd är nu +13,0 m över kommunens nollnivå.
- Bestämmelse har införts om att strandskydd upphävs inom hela planområdet (tidigare var detta en upplysning).
- Upplysning har införts om att lägsta golvnivå ska ligga 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkten för att avloppsanslutning med självfall ska tillåtas.
- Upplysning har införts om att dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning.

Följande ändringar har gjorts i förhållande till förslagshandlingen (granskningskedet):

- På plankartan har beteckningen på innergården ändrats från plustecken och ringar till bara plustecken. Lydelsen av bestämmelsen har ändrats. Texten ”Gård får byggas under med planterbart bjälklag.” har tagits bort ur bestämmelsen då den anses onödig. Intentionen att man under mark får byggas garage och ovan mark får bygga komplementbyggnad kvarstår.

Karoline Rosgardt
Planchef

Karolina Örneblad
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret
Göteborg Energi Fjärrvärme AB
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborg Vatten
Idrotts- och föreningsförvaltningen
Kretsloppskontoret
Kulturförvaltningen
Lokalförvaltningen
Miljöförvaltningen
Namnberedningen
Park- och naturförvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsförvaltningen i Centrum
Trafikkontoret
Utbildningsförvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket, Region Väst
Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Göteborgs Kyrkoförvaltning
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Svensk Handel



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Karin Slättberg
Bitr länsarkitekt
010-22 44 791

karin.slattberg@lansstyrelsen.se



SAMRÅDS-
YTTRANDE
2012-09-13

Diarienummer
402-26673-2012

Sida
1(4)

Gbg F 2475

Stadsbyggnadskontoret
Göteborgs Stad
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Förslag till detaljplan för Bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade augusti 2012 för samråd enligt 5 kap 15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

I enlighet med Trafikverkets synpunkter i yttrande 2012-08-30, ser Länsstyrelsen positivt på att staden förtätas i centrala lägen med tillgång till god kollektivtrafik. För att få till en bra boendemiljö behöver dock problemen med buller lösas på ett tillfredställande sätt. Likaså behöver de geotekniska förutsättningarna klarläggas och åtgärder för att garantera totalstabiliteten i området säkerställas. Förtydliganden behövs också gällande översvämningssrisker, närhet till befintlig bensinstation samt förutsättningarna för upphävande av strandskydd.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste redovisas och lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

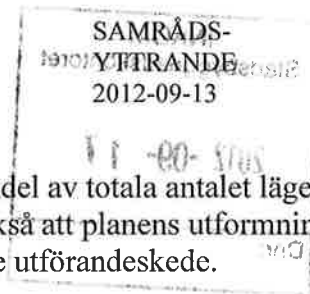
Motiv för bedömningen

Följande behöver förtydligas och beaktas i fortsatt planarbete gällande människors hälsa och säkerhet:

Buller

Planområdet ligger i ett läge som är utsatt för såväl höga bullernivåer som luftföroreningar. I enlighet med Trafikverkets synpunkter, ser Länsstyrelsen positivt på att staden förtätas i centrala lägen med tillgång till god kollektivtrafik. För att få till en bra boendemiljö behöver dock problemen med buller lösas på ett tillfredställande sätt. I enlighet med Trafikverkets önskemål, skall framtida beräknade trafikflöden, exempelvis för år 2020, användas som underlag för bullerberäkningar som ligger till grund för planeringen.

Bullerundersökningen visar på höga bullernivåer vid fasad mot Mölndalsvägen (över 65 dBA). Enligt Boverkets avstegsprinciper kan det finnas skäl att tillåta bostäder i ett sådant läge. Dessa synnerliga skäl bör beskrivas och avvägas gentemot de allmänna intressena i planbeskrivningen. Vidare bör framgå hur många lägenheter som inte kommer att klara 50 dBA på den sk



tysta/ljuddämpade sidan, hur stor andel av totala antalet lägenheter utgör dessa? Länsstyrelsen förutsätter också att planens utformning gör det möjligt att klara BBRs regler i ett senare utförandeskede.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har i yttrande daterat 2012-08-30 påpekat att markens lämplighet för föreslagen användning utifrån aspekterna ras, skred och erosion inte kan bedömas förrän den geotekniska utredningen har redovisats och att eventuella erforderliga restriktioner eller geotekniska stabilitetsåtgärder har säkerställts genom planbestämmelser alternativt genomförts innan planen antas.

Länsstyrelsen instämmer i institutets synpunkter och anser att framförda synpunkter i SGI:s yttrande i samtliga delar skall beaktas. Kopia på yttrandet bifogas.

Översvämning

I planbeskrivningen anges att "nivåer på färdigt golv och öppningar i byggnader ska ligga på minst +13,6 meter om inte annat översvämningsskydd kan anordnas till denna höjd i enlighet med Vattenplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2003. För att få en bra tillgänglighet i lokalerna i kvarterets bottenvåning föreslås att översvämningsskydd till minst +13,6 meter anordnas på annat sätt, exempelvis ytterväggar i vattentålig konstruktion, fönster ovan +13,6 meter eller någon form av slussar eller vattentåliga portar i dörrposterna."

Länsstyrelsen ställer sig utifrån detta frågan hur tillgängligheten till och från bostäderna ser ut vid en översvämning från Mölndalsån? Hur säkerställs byggnadens funktion, dvs att kunna ta sig till och från sin bostad? Förhållandena bör klargöras i planen.

Länsstyrelsen vill också rekommendera att man i fortsatt planarbete tar del av de riktlinjer för ny bebyggelse som finns i Länsstyrelsens rapport 2011:72 "Stigande vatten".

Närhet till miljöfarlig verksamhet

Av planbeskrivningen framgår att avståndet från bensinstationens lossningsplats till bostäder är ca 25 meter. Ett något utökat avstånd till bostadsbebyggelsen föreslås i den till planen hörande riskanalysen för att tillgodose att minimiavståndet på 25 meter uppfylls även om eventuella förändringar inom bensinstationens område görs. Det framgår inte huruvida man tagit hänsyn till detta i planen. Hur påverkar rekommendationen i riskanalysen planens utformning? Detta bör klargöras.

Strandskydd

Av planen framgår att strandskyddet återinträder och därmed behöver upphävas med upprättandet av aktuell plan. Länsstyrelsen ser utifrån nu kända förutsättningar inget hinder för detta, men anser att det bör förtydligas hur

detta påverkar även flora- och fauna, som också ingår i det som strandskyddet avser att skydda.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Länsstyrelsen finner att dagvattenfrågan, förorenad mark och hänsyn till luftföroreningar har hanterats på ett acceptabelt sätt.

Länsstyrelsen påminner om att åtgärder som kan medföra påverkan på grundvattnets nivå är vattenverksamhet enligt 11 kap MB. Dessa kräver tillstånd, om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Planen bör tydliggöra om grundvattnets nivå kommer att påverkas i ett genomförandeskede eller ej.

Säkerheten för oskyddade trafikanter kan med fördel förbättras på Möln-dalsvägen. En åtgärd kan vara sänkt hastighet. Det är särskilt viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar för barn till och från skolan.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har samråd hållits med berörda statliga sektorsföreträdare. Synpunkter har lämnats av företrädare för Miljöskydds enheten, Enheten för skydd och säkerhet samt Vattenvårds enheten. Från statliga myndigheter har yttranden inkommit från Statens geotekniska institut samt Trafikverket (har skickats direkt till kommunen). Ärendet har handlagts av Karin Slättberg och granskats av Nina Storsveen. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Karin Slättberg



Nina Storsveen

Bilaga:

Kopia på yttrande till Länsstyrelsen från Statens geotekniska institut, daterat 2012-08-30

Kopia (utan bilaga) till:

Statens geotekniska institut

Trafikverket

Länsstyrelsen/

Enheten för skydd och säkerhet

Miljöskydds-enheten

Vattenvårds-enheten

Samhällsbyggnads-enheten enligt expeditiionslista



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 22 44789
nirmala.blom-
adapa@lansstyrelsen.se



Granskningsyttrande
2012-10-24

Diarienummer
402-31867-2012

Sida
1(2)

Gbg F 2475

Stadsbyggnadskontoret
Göteborgs Stad
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Yttrande över detaljplan för bostäder och verksamheter söder om Milpålegatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg, Västra Götalands län (EPF)

Förslagshandlingar upprättade med enkelt planförfarande och daterade i oktober 2012 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till att den föreslagna bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till risken för olyckor, översvämning eller erosion, måste planen kompletteras i enlighet med det som beskrivs nedan.

Hälsa och säkerhet

Buller

I samrådsskedet begärde länsstyrelsen att handlingarna skall redovisa hur stor andel av lägenheter som inte klarade acceptabla ljudnivåer för den ljuddämpade sidan. Av planhandlingarna framgår det att 9 % av lägenheterna får bullernivåerna som överskrider riktlinjerna för acceptabelnivå för ljuddämpad sida, dvs. högst 50 dBA. Det anser länsstyrelsen är en för hög andel. Andelen får max vara 5 %, vilket även överensstämmer med stadens egen bullerpolicy. Samtidigt behövs en tydlig redovisning av på vilket sätt/vilka kompletterande åtgärder som skall vidtas för att 50 dBA på ljuddämpad sida för lägenheterna skall kunna klaras.

Synpunkter på förslagshandlingen

Geoteknik

Länsstyrelsen har berett Statens Geotekniska Institut (SGI) möjligheter att lämna synpunkter på planförslaget med bilagor inklusive geoteknisk utredning. SGI instämmer i allt väsentligt i slutsatserna i utredningen. Dock påpekar att på plankartan har en markbelastningsrestriktion på 20kPa införts, vilket inte överensstämmer med de redovisade beräkningarna i den geotekniska utredningen. Det behöver råda samstämmighet i handlingarna. (SGIs yttrande dt. 09 sept. 2012 bifogas i sin helhet)

Grundvatten

Enligt planhandlingen sid. 5 ligger grundvattenytan 0-1 meter under markytan. Åtgärder i grundvatten kräver normalt tillstånd eller anmälan enligt 11 kap miljöbalken.

Bullerstörningar

Länsstyrelsen efterlyste, samstämt med Trafikverket, i samrådet att bullerberäkningarna som ligger till grund för planens utformning skall utgå ifrån framtida beräknade trafikflöden, exempelvis för år 2020. Enligt uppgift till Länsstyrelsen är Trafikverkets generella rekommendation att beräkningarna tar höjd för en årlig ökning på 1,5 % till 2025 på det allmänna vägnätet. Denna procentsats kommer Trafikverket att följa upp när effekterna av trängselskatterna har analyserats. Länsstyrelsen anser att Trafikverkets rekommendation bör beaktas. Om trafiken kommer att ligga lägre än det prognosticerade flödet, kan det endast ge positiva effekter för de boende i form av bättre ljudmiljö än förväntat.

Beredning

Ärendet har handlagts av Nirmala Blom-Adapa och granskats av Karin Slättberg. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Nirmala Blom-Adapa

Karin Slättberg

Kopia till:

Trafikverket (Olof Franzén)

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsenheten (Lotta Sahlin-Skoog)

Vattenvårdsenheten (Elisabeth Hermansson)

Enhet för skydd och säkerhet (Patrik Jansson)

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista