



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2013-03-05

Diarienummer: 0768/06

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

E-post: per.osvalds@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Fridhemsgatan inom stadsdelen Sandarna i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 31:a oktober 2011 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Majorna under tiden 22:a augusti-3:e oktober. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller att det bör utredas om de närliggande verksamheterna bidrar till störningar, att klorerade lösningarna som hittats i marken och avgränsningen av en PAH-förening bör utredas ytterligare. Synpunkter har också framförts att träden inom detaljplaneområdet ska undersökas av arborist och bör skyddas i plan. Trafikverket har framfört synpunkten att om inte riktvärdena för buller följs så ska det i varje lägenhet ska erbjudas en tyst sida.

Kontoret har bedömt att de träd som anses ha stort värde och bör skyddas i planen har större värde för gaturummet än för fastigheten. Träden som i gällande plan är på allmänplats bedöms således ha ett allmänt värde. Enligt pbl 2 kap 2 § ska planläggning av marken syfta till ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Stadsbyggnadskontoret samlade bedömning är att träden i anslutning till Fridhemsgatan och några av träden mot kyrkogården är mest lämpade att placeras på allmän plats. I granskningshandlingen har därför dessa träd placerats på allmänplats.

Kontoret har gjort en kompletterande undersökning angående det klorerade lösningsmedlet i grundvattnet samt avgränsningen av PAH föreningen. I

undersökningen görs bedömningen att det inte finnas några halter av klorerande kolväten i jorden eller i luften som utgör någon risk för miljö eller hälsa
Undersökningen har också resulterat i att punktföroreningen av PAH (och olja) har avgränsats. En sanering av dessa massor rekommenderas.

En planbestämmelsen har införts på i den södra delen av kvartersmarken som kräver att marken ska saneras så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändningen erhålles.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av yttranden har överlämnats till fastighetskontoret och berörda konsulter för kännedom och ev. 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. Lokalnämnden. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Lokalnämnden tillstyrker detaljplanen med följande synpunkter.

För boende med särskild service (BmSS) behövs en sammanhängande yta i bottenvåningen med tillgång till uteplatser. Ytan för BmSS ska tas fram i samråd mellan intressenterna. Enskilda bostäder inom boendet liksom de komplementutrymmen som krävs ska kunna nås via en intern förbindelse. Lokalytan får således inte delas upp av trapphus eller stombyggnad som krävs för övriga bostäder i huset.

Vidare påpekar lokalnämnden att det inom BmSS krävs bostadssprinkler som brandskydd samt att det i markanvisningsavtal ska det fastslås att utformning av BmSS inklusive komplementbyggnader m.m. ska ske i samråd mellan exploatören, lokalförvaltningen och verksamheten.

De påpekar också att övesiktsplanen anger att området får innehålla störande verksamheter och att störande verksamheter i industribyggnaden kan leda till höga bullernivåer i bostadsfastigheterna.

***Kommentar:** Planlösningen för BmSS har diskuterats i samråd med intressenterna.*

En kompletterande text om vilka verksamheter som bedrivs på närliggande fastighet har gjorts och kompletterats i planbeskrivningen.

2. Vattenfall Eldistribution AB. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

***Kommentar:** Noterat*

3. TeliaSonera Skanova Access AB. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Skanovas anläggningar inom området består av markförlagda kablar vilka framgår av bifogad karta i yttrandet. För diskussion av eventuell undanflytt ska Skanova kontaktas via mail: skanova-remisser-goteborg@skanova.se. För digitala kartor samt utsättning av kablar hänvisas till ledningskollen.

***Kommentar:** Noterat*

4. Göteborg energi. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Påpekar att en befintlig fjärrvärmeledning finns förlagd i Varholmsgatan. Befintligt studentboende är anslutet till fjärrvärme. Även ny byggnad kan anslutas till fjärrvärme. Göteborg energi föreslår att man placera en gemensam fjärrvärmecentral i den befintliga byggnaden och att den nya byggnaden försörjs sekundärt.

Kommentar: Noterat

5. Kulturnämnden. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Bakgrund

Kulturförvaltningen informerar att det finns flera fina kvaliteter i Kungstens industriområde och att området bör behålla strukturen med huvudsakligen verksamheter. Vidare påpekas att det i området finns flera byggnader med enskilt högre värde och att området som helhet är en god representant för 1940/50-talets mindre industri etableringar.

Förvaltningens synpunkt

Kulturförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

6. Kretsloppsnämnden. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Kretsloppskontoret anser det är bra att ett nytt större återvinningsrum för sortering i flera fraktioner planeras. Vidare påpekar de att det inte framgår av planen om BmSS ska ha tillgång till denna avfallshantering eller om de kommer att ha en egen sophantering. Om det är tänkt att de ska ha egen hantering av avfall bör ett utrymme för detta planeras in redan i detta stadium.

Vidare påpekar kretsloppskontoret att det är bra att dagvattenfrågan tas upp och att det planeras för större grönytor.

Kommentar: Man planerar att BmSS och studentbostäderna ska ha ett gemensamt återvinningsrum.

7. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Förvaltningen bedömer att förslaget bör tillstyrkas för att ge ett tillskott till BmSS i gruppboendeform, idag råder brist på BmSS i stadsdelarna. Ett nytt BmSS ger möjlighet att erbjuda boende vid Orustgatan en bättre anpassad boendeform. De anser också att det är positivt att studentbostäder även förläggs i områden som inte är direkt belägna vid universitetslokaler, men som ändå har en god närhet till kollektivtrafik. Det ger en blandning av människor och bidrar till en ökad integration.

Förvaltningen bedömer det också som positivt att industri och kontorsverksamheterna kompletteras med bostäder och att inte rekreationsområden tas i anspråk.

Kommentar: Noterat

8. Park och naturnämnden. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Nämnden anser att träden som överförs till kvartersmark bör besiktigas av arborist och bör skyddas i plan. Träd som i efterhand måste fällas ska ersättas med nya.

För ökad trygghet och allmän trevnad i och omkring de nya studentbostäderna bör naturvårdsåtgärder utföras, liksom översyn av gångstråkets ytskikt och belysning i anslutning till planområdet liksom gångstråket från Varholmsgatan till Järnbrottsgatan. Även parksoffor föreslås. Önskevärt är även om större omsorg läggs på gårdens utformning. Nämnden har i övrigt inga förslag på förändringar i planförslaget.

***Kommentar:** Träden längs Fridhemsgatan bedöms ha större värde för gaturummet än för fastigheten. Träden som i gällande plan är på allmänplats bedöms således ha ett allmänt värde. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap 2 § ska planläggning av marken syfta till att användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Stadsbyggnadskontoret samlade bedömning är att träden i anslutning till Fridhemsgatan är mest lämpade att placeras på allmän plats. I granskningshandlingen har därför dessa träd placerats på allmänplats.*

Stadsbyggnadskontoret delar åsikten att det är viktigt att stor omsorg läggs på gårdens utformning. En detaljplan får inte vara mer detaljerad än vad som behövs, PBL 4 kap, 32 §. Detaljplan kan således inte styra över hur gården och omkring liggande miljöer utformas.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Räddningstjänsten vill att rubriken ”Räddningstjänst” införs i planbeskrivningen och bifogar en text som de vill ska bifogas i handlingarna.

I den bifogade texten påpekar räddningstjänsten att insatstiden normalt är under 10 minuter, vilket även innefattar höjdfordon med en vertikal räckvidd om 23 meter.

Vidare påpekar de att det för utryckningsfordon behövs en minsta körbredd på 3 meter, en portalbredd på 3,5 meter, en svängradie på 7 meter, att vägen ska tåla ett axeltryck på minst 10 ton, att utryckningsfordon i skut situationer ska kunna så pass nära byggnaden att avståndet mellan fordon och entrén inte överstiger 50 meter samt att maskinstegen erfordrar en uppställningsplats på 5,5 x 11 meter.

Räddningstjänsten vill även att det i planbeskrivningen ska stå att brandvattenförsörjningen bedöms vara tillgodosedd enligt konventionellt system och att det inte finns några verksamheter invid planområdet som genererar ett behov av någon riskutredning.

Vidare påpekar räddningstjänsten att de inte har något att erinra mot planförslaget i samrådsskedet.

***Kommentar:** Den bifogade texten har sammanfattats och införts i planbeskrivningen.*

10. Nämnden för Göteborg vatten har följande synpunkter:

Göteborgsvatten har en dricksvattenledning inom detaljplaneområdet som måste flyttas om planen genomförs. De bifogar en karta som visar var ledningen finns samt ett förslag på ny placering. De påpekar att ny byggnad bör placeras 6 meter ifrån dricksvattenledningen med hänsyn till risk för utströmmande vatten vid eventuell läckage. Kostnaden för flytten beräknas till ca 300 kkr men upplyser att det är en grov beräkning eftersom ledningen ligger inom säkerhetsområde för befintlig bergtunnel. Alla kostnader för flytt av allmänna VA-ledningar ska belasta exploitören.

Vidare påpekar nämnden för Göteborg vatten att dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Varholmsgatan, att det troligen måste upprättas en ny service anläggning och att lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar + 87 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Vidare informeras om att avloppsnätet ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten och att spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Varholmsgatan där kapaciteten bedöms vara god.

Kostnaden för utbyggnad av allmänna serviser har enligt Göteborg vatten uppskattats till cirka 80 kkr, delar av anläggningsavgifterna är betald.

Göteborgsvatten påpekar också att dag- och dräneringsvatten motsvarande 10 mm nederbörd på ansluten hårdgjord yta ska fördröjas före avledning till allmän dagvattenledning att dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Varholmsgatan. De informerar också att det i samband med att en ny dricksvattenservice anläggs är det lämpligt att även upprätta ny dagvattenservis för bräddvatten från fördröjningsanläggningen.

Oskyddade ytor av koppar eller zink utomhus ska undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vidare informerar Göteborg vatten att de har gjort en bedömning med slutsatsen att en specifik dagvattenutredning inte behövs.

Göteborg vatten vill att en planbestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Göteborg vatten informerar också att det vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg vatten.

Vidare informeras att planområdet ligger i närheten av berganläggning och att eventuell sprängning ska utföras så att skador ej uppkommer på bergsanläggning. Förbesiktning av bergsanläggningen och installationer ska utföras innan sprängningen påbörjas.

Göteborg vatten påpekar också att det i samband med byggnationen av studentbostäder måste flyttas en VA-ledning.

Kommentar:

En bestämmelse om att marklovs krävs innan sprängning har införts för att säkerställa att inte skador uppkommer på bergsanläggningen och dess installationer. En upplysningstext om att en förbesiktning ska ske på närliggande bergsrum ska ske innan sprängning har införts på plankartan.

Efter diskussion har stadsbyggnadskontoret och Göteborg Vatten enats om att va-ledningen flyttas öster ut och att ett u-område införs på planen öster om studentbostäderna.

Färdig golvhöjd regleras i bygglovsskedet.

11. Trafiknämnden har följande synpunkter:

Trafikkontoret bedömer att tillgängligheten är god. De informerar om att föreslagen exploatering inte begränsar möjligheten att utveckla de närliggande viktiga GC-stråken.

Trafikkontoret påpekar att de anser det är lämpligt att den östra delen av Varholmsgatan utgör allmänplats och lokalgata. Det har befunnits lämpligt med förutsättning att en vändmöjlighet anordnas i den östra änden.

Trafikkontoret anser att planen på ett tydligare sätt kunde redovisa hur parkeringsbehoven framräknats och belysa konsekvenserna för parkeringsbehovet om en omvandling från studentbostäder till vanliga lägenheter ska ske.

Trafikkontoret konstaterar att man på fastigheten sandarna 17:2 bedriver en verksamhet med ett stort parkeringsbehov där platser hyrs inom aktuell plan. På Varholmsgatan har man låtit måla upp 9 snedparkeringar över en yta som ligger utanför fastigheten och som enligt planen föreslås utgöra lokalgata. Ytan där parkeringen är uppmålad ska delvis utgöra gångbana och trafikkontoret föreslår att man tar en förnyad kontakt med ägaren till fastigheten för att säkerställa att ingen konflikt finns i förhållande till detaljplanen.

Kommentar: *Parkerings behovet har tillkommit genom en jämförelse med studentbostäder i liknande lägen. Ingen formel finns att använda för uträkandet av studentbostäder.*

Detaljplanen innebär inte en ändring av parkeringssituationen för intilliggande fastighet då lokalgatan placeras på mark som redan är allmänplats. Utöver att en vändplats kommer att anordnas så det är idag inte bestämt vilken utformning gatan kommer att få. Stadsbyggnadskontoret rekommenderar att gatukontoret tar kontakt med fastighetsägaren när man har ett konkret förslag på gatans utformning.

12. Fastighetsnämnden. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Fastighetsnämnden påpekar att de är huvudman för allmänplats inom planområdet, att fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av lokalgata, marksanering, markmiljöundersökning och förrättningskostnader och att fastighetsnämnden får inkomster för upprättelse från upplåtelse med tomträtt samt kommunintern markupplåtelse.

Vidare påpekar fastighetskontoret att exploatören ansvar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, vilket innebär uppförande av ny bostadsbyggnad, utbyggnad av sopsorteringsbyggnad och parkeringsplatser, att föreslagen byggnad är placerad så att befintlig VA-ledning måste flyttas och att exploatören står för de kostnader som uppkommer i samband med flytt av va-ledningen.

Fastighetsnämnden påpekar också att befintligt arrendeavtal med tomträttshavare måste omförhandlas avseende ändrat markyta och att avtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen. Tomträttsavtal med exploatören upprättas när detaljplanen har vunnit laga kraft och avstyckningen är utförd.

Vidare påpekas att ett genomförande av planen innebär mindre investeringskostnader för kommunen avseende utbyggnad av lokalgata samt marksanering.

Fastighetskontoret tillstryker föreslagen detaljplan.

Kommentar: *Noterat.*

13. Lantmäteriet. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Lantmäteriet påpekar att det är viktigt att det framgår i planhandlingarna, helst på plankartan, att den är upprättad enligt PBL(2010:900). Den administrativa bestämmelsen angående fastighetsplan som upphävs bör omformuleras. Enligt nuvarande bestämmelse anser Lantmäteriet att den kan tolkas som att upphävandet är något som ska ske efter detaljplanen. Ordet ”skall” bör strykas från bestämmelsen. Eftersom fastighetsplanen som upphävs omfattar Sandarna 17:2 bör denna ingå i planområdet vilket borde ändras i fastighetsförteckningen men planområdet bedöms inte behöva ändras. Lantmäteriet anser att det är otydligt om parkeringstalet uppfylls. I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter.

***Kommentar:** Planbestämmelsen har ändrats efter Lantmäteriets förslag. Information om att planen upprättas i PBL 2010:900 har lagts in på plankartan. Parkerings behovet har tillkommit genom en jämförelse med studentbostäder i liknande lägen. Ingen formel finns att använda för uträkandet av studentbostäder. Övriga synpunkter är noterade.*

14. Miljö- och klimatnämnden. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Miljö- och klimatnämnden anser att platsen är lämplig för bostäder då det är nära till kollektivtrafik, ett bra läge i staden och att det handlar om redan ianspråktagen mark. De anser att följande bör klarläggas eller utredas i det fortsatta arbetet:

Planbestämmelsen rörande att enstaka lägenheter tillåts ha högre nivåer än vad som normalt tillåts bör tas bort eller formuleras om.

Ytterligare åtgärder bör utredas för att förbättra bullersituationen i det befintliga huset.

Bedömningar och avvägningar rörande risker för störningar från verksamhetsområdet ska klargöras. Detta utifrån inriktningen i ÖP om att fungerande mindre verksamhetsområden ska värnas.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning rörande förekomst av klorerade kolväten ska göras innan utställningen, i samråd med miljöförvaltningen.

Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av hur detaljplanen bidrar till att de lokala miljömålen nås.

Miljö- och klimatnämnden anser vidare att planbestämmelse som medger att enstaka lägenheter utsätts för bullernivåer som är högre än vad som annars tillåts är onödig och kan leda till krångliga och svårtolkade tolkningar i framtiden.

I planbeskrivningen anges att vissa lägenheter kommer att behöva ”luftas” mot sida med 55- 56 dBA. ”Luftas” är ett oklart begrepp som vi anser ska undvikas.

Vidare bedömer Miljö- och klimatnämnden att fortsatt planarbete ska tillstyrkas ur bullersynpunkt då den del av planen där riktvärdena och bullerpolicyns riktlinjer inte klaras redan i praktiken används som bostäder. Här handlar det alltså snarare om att göra de bostäderna planenslika. I det fortsatta arbetet bör man dock utreda alternativa utformningar för att skapa bästa möjliga situation även för det huset.

Miljö- och klimatnämnden påpekar vidare att bostäderna kommer att ligga på gränsen till ett industriområde och det är viktigt att klarlägga de bedömningar och avvägningar som byggnadsnämnden gjort rörande risker och risk för störningar. Detta är viktigt inte bara för att säkra en god boendemiljö men också för att säkerställa funktionen för verksamhetsområdet.

Byggnadsnämnden anser att planen går hand i hand med ÖP:s intentioner för utvecklingen av mellanstaden. I ÖP anges dock också att en inriktning för mellanstaden är att fungerande småskaliga verksamhetsområden skall värnas vilket gör denna avvägning viktig.

Miljöförvaltningen påpekar också att en eventuell förekomst av klorerade kolväten är allvarlig och kan innebära risk för hälsopåverkan i de nya bostäderna. De anser därför att en sådan utredning skall utföras innan granskningskedet. Den bör omfatta åtminstone provtagning i grundvatten och porgas och utföras i samråd med miljöförvaltningen.

Kommentar: *Planen kommer kompletteras med en bestämmelse om att högst 5 % av lägenheterna får utsättas för bullernivåer över 55 dBA utomhus vid fasad. Eftersom det endast är en mindre andel av lägenheterna där riktvärdena för trafikbuller överskrids samt för att bullernivån i dessa lägenheter endast överskrids med 1dBA anser kommunen att undantagsfall från riktvärdena kan göras i detta projekt. De föreslagna studentbostäderna har en bra lokalisering nära grönska service och i direktanslutning till Sandarnas hållplats.*

Planen överrensstämmer med Göteborgs miljömål om en god bebyggd miljö som bl.a. förespråkar att områden i nära anslutning till god kollektivtrafik får växa utan att värdefulla grönområden försvinner.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har tagits fram rörande förekomsten av klorerade kolväten. Undersökningen syftade också till att avgränsa PAH föroreningen. I undersökningen görs bedömningen att det inte finnas några halter av klorerade kolväten i jorden eller i luften som utgör någon risk för miljö eller hälsa. Undersökningen har också resulterat i att punktföroreningen av PAH (och olja) har avgränsats. En sanering av dessa massor rekommenderas och en planbestämmelse har införts i den södra delen av kvartersmarken som kräver att marken ska saneras så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändningen erhålls.

Den nya detaljplanen bedöms inte påverka funktionen av industriområdet. Fastigheterna i anslutning till området bedriver inte verksamheter som innebär störningar för de föreslagna bostäderna, således påverkas inte heller verksamheterna av utbyggnaden.

Planbeskrivningstexten har setts över.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. Länsstyrelsen har följande synpunkter:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Komplettering av bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge samt regleringen av de befintliga studentbostäderna är positivt. Planen behöver förtydligas angående bullerstörningar och markföroreningar.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövningen

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10 §

Länsstyrelsen anser att det är rimligt att tillämpa avstegsfall för riktvärdena för buller enligt Boverkets allmänna råd.

Länsstyrelsen anser att det är rimligt att ett begränsat antal av lägenheterna inte klarar 55 dBA, det handlar ju främst om redan befintligt hus. Planbestämmelsen bör dock istället precisera hur stor andel av lägenheterna som inte behöver klara 55 dBA.

Länsstyrelsen delar inte slutsatsen att man enbart behöver byta ut den översta metern av fyllnadsmaterialet där det ska vara gräs eller grus och låta bli där det ska asfalteras.

Man har även hittat klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Detta behöver precis som anges, undersökas närmare. Var finns källan? För att skydda från att klorerade lösningsmedel tar sig upp i husen är det bra om man bygger radonsäkert. Detta sätt att bygga skyddar även mot lösningsmedlen. Kommunen bör överväga en sådan planbestämmelse.

Länsstyrelsen befävar inte att riksintressen enligt miljöbalken(MB) påtaligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Råd om tillämpling av PBL

Planbeskrivningen behöver beskriva närheten till verksamheter. Finns det kvar några verksamheter som kan vara störande? Buller? Utsläpp? Transporter? Hur hanterar man det?

Behovsbedömning

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

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Kommentar:

Detaljplanen ger byggrätt för två byggnader vilka kommer att kunna inrymma drygt 150 mindre lägenheter. Den norra byggnaden är befintlig och får med ny detaljplan detaljplanestöd, den södra byggnaden blir en helt ny byggnad. I den södra byggnaden kommer alla lägenheter kunna följa riktvärdena för trafikbuller. I den norra byggnaden överskrids riktvärdena i 8 lägenheter(ca 5% av det totala antalet lägenheter). I samtliga dessa lägenheter överskrids riktvärdena med 1 dBA.

Planen har kompletteras med en bestämmelse om att högst 5 % av lägenheterna får utsättas för bullernivåer över 55 dBA utomhus vid fasad.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har tagits fram rörande förekomsten av klorerade kolväten. Undersökningen syftade också till att avgränsa PAH föroreningen. I undersökningen görs bedömningen att det inte finnas några halter av klorerade kolväten i jorden eller i luften som utgör någon risk för miljö eller hälsa. Undersökningen har också resulterat i att punktföroreningen av PAH (och olja) har avgränsats. En sanering av dessa massor rekommenderas och en planbestämmelse har införts i den södra delen av kvartermarken som kräver att marken ska saneras så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändningen erhålls.

En bestämmelse om att radonsäker konstruktion har införts i planen för att säkerställa att klorerade lösningsmedel inte tar sig upp i byggnaden.

En kompletterande undersökning har gjorts angående vilka verksamheter som bedrivs på närliggande fastighet. På fastigheten Sandarna 17:2 finns kontor, lager och vårdcentral. Lagerverksamheten har lastning åt väster, på motsatt sida från den föreslagna bebyggelsen. Verksamheterna bedöms inte som störande för tillkommande bebyggelse och den nya bebyggelsen bedöms inte påverka den befintliga verksamheten. Text angående detta har införts i planbeskrivningen.

16. Trafikverket. Synpunkterna sammanfattas nedan:

Trafikverket påpekar att bullerberäkningen visar att riktvärdena för buller inte uppfylls. Trafikverket anser att antingen ska riktvärdena följas eller så ska tyst sida erbjudas i varje lägenhet.

De anser också att området har goda förutsättningar för en förtätning med studentbostäder.

Kommentar:

Detaljplanen ger byggrätt för två byggnader vilka kommer att kunna inrymma drygt 150 mindre lägenheter. Den norra byggnaden är befintlig och får med ny detaljplan detaljplanestöd, den södra byggnaden blir en helt ny byggnad. I den södra byggnaden kommer alla lägenheter kunna följa riktvärdena för trafikbuller. I den norra byggnaden överskrids riktvärdena i 8 lägenheter (ca 5% av det totala antalet lägenheter). I samtliga dessa lägenheter överskrids riktvärdena med 1 dBA.

Planen har att kompletteras med en bestämmelse om att högst 5 % av lägenheterna får utsättas för bullernivåer över 55 dBA utomhus vid fasad.

Eftersom det endast är en mindre andel av lägenheterna där riktvärdena för trafikbuller överskrids samt för att bullernivån i dessa lägenheter endast överskrids med 1 dBA anser kommunen att undantagsfall från riktvärdena kan göras i detta projekt. De föreslagna studentbostäderna har en bra lokalisering nära grönska service och grönska och i direktanslutning till Sandarnas hållplats.

Sakägare

Inga synpunkter från sakägare har inkommit.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Inga synpunkter från bostadsrättsinnehavare, hyresrätter eller boende har inkommit.

Övriga

Inga synpunkter från övriga har inkommit.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- En planbestämmelse om att höst 5 % av lägenheterna får utsättas för bullernivåer över 55 dBA utomhus vid fasad.
- En planbestämmelse om att marken i den södra delen av planområdet ska saneras så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändningen erhålls.
- Att marken närmast Fridhemsgatan blir allmänplats eftersom träden närmast gatan bedöms ha ett stort allmänt värde.

Åsa Swan
Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt