

Detaljplan för Bostäder vid Solstrålegatan och Lilla Björlandavägen



Illustration: Creacon Arkitekter

**Utställningshandling
maj 2011**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Plankarta med bestämmelser

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Gunnel Jonsson, Stadsbyggnadskontoret, 031-368 15 39

Ami Theleskog, Stadsbyggnadskontoret, 031-368 15 38

Tordh Lindgren, Fastighetskontoret, 031-368 10 77

Roger Månsson, Trafikkontoret, 031-368 47 05

Utställningstid: 8 juni - 5 juli 2011

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse

Bullerutredning

Dagvattenutredning

Geoteknisk utredning



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Utställning

Datum: 2011-05-31

Diarienummer: 0799/04 (FIIa 5128)

Christer Persson

Telefon: 031-368 18 56

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

Detaljplan för Bostäder vid Solstrålegatan och Lilla Björlandavägen inom stadsdelarna Biskopsgården och Tuve i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av cirka 40 bostäder bestående av parhus, kedjehus, fristående villor och bostäder med särskild service samt att möjliggöra tillbyggnad av den befintliga förskolan.

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger i norra Länsmansgården, cirka 8 kilometer nordväst om centrala Göteborg. Området är beläget mellan Solstrålegatan och Björlandavägen och utgörs av ett grönområde som i väster sluttar brant upp mot Solstrålegatan.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 3.3 hektar och ägs till största del av Göteborgs Stad.

Planförhållanden

Program

Program för Biskopsgården, tillägg av bostäder/förstärkning av stadsstruktur godkändes av byggnadsnämnden den 20 februari 2007. Programmet ger en helhetsbild av stadsdelen, dess struktur och samband, möjligheter och behov. Efter programskedet har planområdet utökats österut mot Björlandavägen.

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg antagen 26 februari 2009 anger för större del av planområdet bostadsbebyggelse samt grön- och rekreationsytor. Ett mindre område har särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild eller kulturlandskap.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner från 1937, 1964 och 1982 anger i huvudsak kvartersmark för befintlig förskola samt outnyttjade byggrätter för föreningslokal, parkeringshus och panncentral. Ett mindre område med park/naturmark ingår också. Genomförandetiden har gått ut för alla planerna.

Geotekniska förhållanden

Topografi

Ett högre bergsparti, väster om planområdet ligger på nivån +67. Från Solstrålegatan sluttar marken brant åt öster, ner mot den centrala delen av planområdet, som är belägen på nivån +55 i sydväst och +45 i nordväst. I nordost faller marken ned mot Länsmansstigen och Björlandavägen, där marknivån ligger på +38 / +40.

Jordlager och bergstabilitet

Området utgörs av ett fastmarksområde med ringa jorddjup. Ett flertal partier med berg i dagen har markerats inom området. Mellan dessa finns jordfyllda svackor. Leriga partier finns i norröstra delen av planområdet, mellan Björlanda- och Lilla Björlandavägen. Berget i den naturliga slänten väster om planområdet är stabilt, enligt den geotekniska utredningen.

Markradon

Planområdet är klassat som normalriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (SGU Rapport 2002:27).

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen (Melica, 2010-06-03) förekommer flöden på 200 eller 300 l/s inom planområdet. I ett hundraårsperspektiv kan under en kort period flödet nedanför berget bli närmare 400 l/s.

Vegetation

På bergspartierna väster om planområdet växer i huvudsak tall, medan i planområdet med jordtäckte finns en relativt ung skog av björk och asp. Mot Sommarvädersgatan är trädskiktets vegetation mycket tät.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig förskola med möjlighet till utbyggnad samt en outnyttjad byggrätt för samlingslokal söder om denna.

Väster om planområdet finns ett parkeringsdäck med möjlighet till utbyggnad norrut samt en idag outnyttjad byggrätt för panncentral (byggnaden revs år 1987). Intill parkeringsdäcket finns en sopsugterminal uppförd år 1985 utan stöd i gällande plan. Planområdet omges av varierad bostadsbebyggelse, villor i norr (sex stycken i direkt anslutning till planen) och öster samt höga flerbostadshus på berget i väster.



Flygfoto av planområdet från öster. Björlandavägen till höger i bilden, Sommarvädersgatan till vänster

Service

Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka en kilometer söder om planområdet.

Närmaste skola finns cirka 500 meter söder om planområdet medan en förskola ligger inom planområdet.

Solförhållanden

Centrala planområdet har generellt goda solförhållanden på förmiddagen, men sämre under eftermiddagen, då bergets och lamellhusets skugga tar över efter klockan 16 vid vår-/höstdagsjämning.

Tillgänglighet

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Björlandavägen på ca 200 meters gångavstånd från planområdet. Avståndet till spårvagnshållplatsen i Länsmansgården är ca 500 meter.

Lutningar

Avseende lutningar är tillgängligheten i södra delen av planområdet god.

Norra delen av planområdet är kuperad och tillgängligheten där är inte tillfredställande. För att komma därifrån till en busshållplats behöver man bitvis gå längs sträckor som lutar kring sju procent, vilket är för mycket för en rullstolsbunden person så väl som ansträngande för en cyklist.

Buller

Riksdagens riktvärden för ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) överskrids utan bullerskydd mot Björlandavägen, Sommarvädersgatan och Solstrålegatan.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Bebyggelse

Detaljplanen innebär nybyggnad av cirka 40 bostäder och ger möjlighet för utbyggnad av befintlig förskola. Samtidigt elimineras befintliga byggrätter för parkeringshus och panncentral medan en befintlig planstridig sopsugterminal får byggrätt.

Bostäder

Planen innebär cirka 40 bostäder i en tät och trygg bostadsenhet med möjligheter för lek samt med godtagbar tillgänglighet för gående och cyklister. Flera hustyper kan byggas med varierade relationer mellan hus, gaturum och omgivande natur.

Den tätare bostadsbebyggelsen i form av villor, par- och kedjehus grupperas längs Lilla Björlandavägen och vid kvartersvägar kring en gemensam lekplats. Längst i norr anordnas besöksparkering och gemensam avfallshantering. De friliggande villorna placeras mot bergslänten i väster. Övriga bostadshus uppförs sammanbyggda minst två och två. Nockhöjd högst 8,0 meter och största taklutning 18 grader säkerställer goda solvärden. Det innebär tvåvåningshus och i några slutningslägen 3 våningar inkl souterrängvåning. Husen som vetter mot Björlandavägen regleras till högst två våningar för att godtagbara bullernivåer ska uppnås utan krav på alltför omfattande bullerskydd.



Kvarterslekplats (Creacon Arkitekter)



Lilla Björlandavägen (Creacon Arkitekter)

I södra delen av planområdet ger planen möjlighet till nybyggnad av 6-8 par- eller radhus med samma utformningsbestämmelser som den norra gruppen. Bebyggelsen här kompletterar befintlig kvartersstruktur och skapar tryggare gång- och cykelstråk mellan bostäderna vid Lilla Björlandavägen och spårvagnsterminalen i Länsmansgården.

Slutligen ger planen byggrätt för bostadskomplement i form av befintlig sopsugterminal och grillplats vid Solstrålegatan.

Skola

Planförslaget ger skolan möjlighet att utveckla verksamheten och bygga en våning till. Påbyggnadsmöjligheten har anpassats för att inte påverka förhållandena inom grannfas-tigheterna.

Vård

I öster möjliggör planen nybyggnad av gruppbestäder med särskild service. Den nya byggnaden anpassas höjdmässigt till omgivande villor men får en betydligt större bygg-nadsarea. Tomten får också användas för vanliga bestäder.

Parkering och panncentral

Planen tar bort befintliga outnyttjade byggrätter för parkeringshus och panncentral vid Solstrålegatan.

Friytor

I det nya bostadsområdet och dess omgivning finns goda möjligheter till lek, rekreation och utomhusaktiviteter.

Lek och rekreation

Planen medger att en lekplats kan anläggas inom bostadskvarteret. På grund av lågin-tensiv trafik kan även kvartersvägarna inom planområdet utnyttjas för lek och idrottsak-tiviteter. Skoltomten innehåller också lekmiljöer som borde kunna användas allmänt när skolan är stängd.

Naturmiljö

Norra delen av planområdet ingår i ett större sammanhängande skogsområde. Denna del planläggs som allmän naturmark, som i väster ansluts till planlagd park/naturmark i intilliggande plan.

Det finns ett vackert björkbestånd inom skoltomten. För denna, och för området närmast Björlandavägen, införs bestämmelse om återplantering vid fällning av stora träd. Med stora träd avses träd som 120 cm över mark har stamdiameter större än 15 cm.

När området exploateras försvinner hög vegetation, framför allt från den branta slutt-ningen i väster, vilket förbättrar solförhållandena i den centrala delen av planområdet.

Trafik

Biltrafik

Sommarvädersgatan inklusive befintlig gc-bana planläggs som allmän huvudgata. Gatan behåller befintlig utformning och förses med bullerskydd söder om förskolan.

Lilla Björlandavägen planläggs som allmän lokalgata, förlängs och avslutas med en ny vändplats.

Den befintliga infarten till förskolan byggs om något och görs om till allmän lokalgata.

Övriga körvägar inom bostadsområdet ligger på kvartersmark. Planen ger utrymme för gemensamhetsanläggning för kvartersvägarna.

Bilparkering

Skolans parkeringsbehov tillgodoses delvis inom gatumark genom att ett antal parkeringsplatser anläggs längs den nya lokalgatan. Vid utbyggnad av skolan behöver 10 bilplatser anläggas förutom de 7 platser som anläggs på gatan.

Övrig parkering sker inom kvartersmark. Parkeringstal som tillämpas är 2,2 bilplatser/bostad i småhus. Planen ger utrymme för gemensamhetsanläggningar för delar av parkeringsbehovet, främst för besöksparkering..

Gång och cykeltrafik

En ny allmän gång och cykelväg väster om förskolan och genom bostadsområdet förbättrar tillgängligheten för gång- och cykeltrafik. Passage av bostadsområdet säkerställs genom att kommunen får andel i de gemensamma kvartersvägarna.

Cykelparkering för förskolan, boende och besökande skall ske på kvartersmark.

Tillgänglighet

Tillgängligheten lutningsmässigt i södra delen av planområdet är god. Norra delen av området är kuperad och tillgängligheten där är inte bra. För att komma till busshållplats från norra delen behöver man bitvis gå längs sträckor som lutar kring 7 %, vilket är för mycket för en rullstolsbunden person och även är jobbigt för en cyklist. Detta har ändå bedömts kunna accepteras, då kommunen av flera skäl vill se byggnation i området.

Vägtrafikbuller

En bullerutredning har utförts (Trivector Traffic, 2011-03-15). Riksdagens riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras genom att bullervallar och/eller bullerplank anläggs mot Björlandavägen, Sommarvädersgatan och Solstrålegatan.

Som planbestämmelse anges att ekvivalent ljudnivå vid fasad, balkong och uteplats inte för överstiga 55 dB(A). Planen anger att bullerskydd ska utföras inom allmän plats längs del av Sommarvädersgatan samt redovisar utrymme för bullerskydd inom kvartersmark i övriga delar. Med hänsyn till stadsbild och trafiksäkerhet ska delar av bullerskydden utföras genomskiktiga.

Läge för bullerskydd redovisas på illustrationsritningen. På plankartan hänvisas upplysningsvis till bullerutredningen rörande vilka höjder och utsträckningar av bullerskydd som behövs beroende på hur byggrätten utnyttjas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggnad av dricksvatten- och spillvattenledningar erfordras för att möjliggöra anslutning till allmänt ledningsnät i Björlandavägen. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0.3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmän dagvattenledning. Detta redovisas upplysningsvis på plankartan.

Befintliga kvarvarande allmänna ledningar inom kvartersmark säkras med planbestämmelse.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts, (Melica 2010-06-03). Dagvatten bör ledas mot Björlandavägen så att det inte riskerar att tränga in i husen i den lägre delen av planområdet. För att skydda bebyggelsen föreslås anläggning av ett avskärande dike och en vall som kanaliserar vattnet åt rätt håll. Lämpligt läge för dike redovisas på illustrationsritningen. Dräneringssystem bör följa terrängen och kan på de flesta ställen ha större kapacitet än behövt.

Värme

Det finns tekniska möjligheter att ansluta nya bebyggelsen till befintligt fjärrvärmenät. Alternativt kan bergvärme användas för uppvärmning.

El och tele

Det finns tekniska möjligheter att koppla nya bostäder samt allmän parkbelysning vid gång- och cykelvägar till el- och telenätet. Den befintliga nätstationen vid Solstrålegatan på fastigheten Biskopsgården 80:5 planeras försörja den föreslagna bostadsbebyggelsen. Vid ett genomförande måste matarkablar dras från denna station till planområdet.

Avfall

Gemensam avfallshantering planeras inom kvartersmark vid Lilla Björlandavägens nya vändplats.

Grundläggning

En geoteknisk undersökning har utförts (ÅF, 2011-01-14). Grundläggning skall ske på fastmark i planområdet. För att minska omfattningen på urgrävning av lera och återfyllning i planområdets nordöstra del (mellan Björlandavägen och Lilla Björlandavägen) är det lämpligt att bygga med suterrängvåning och/eller med grundläggning på grundmurar som ska följa terrängens form. Planen innehåller för denna del bestämmelse om grundläggning enligt ovan samt belastningsrestriktioner.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden mm

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m m. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda kulturintressen berörs. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Kontoret bedömer att redovisad markanvändning för den norröstra delen av planområdet med särskilda naturvärden kan anses vara från allmän synpunkt mest lämplig. Bedömningen utgår från områdets förutsättningar såsom sol- och bullerförhållanden samt föreliggande behov.

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18. Planens syfte är att skapa en bra balans mellan omgivande naturområde och en trygg och attraktiv bostadsmiljö. Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållningen med naturen-

surser. Bostadsområdet är av mindre skala varför påverkan på omgivningen bedöms som obetydlig.

Stadsbild

Planförslaget tillämpar översiktsplanens principer för utveckling av mellanstaden. Det bidrar positivt till stadsbild, tryggt utomhusliv och ökar tillgängligheten för gång- och cykeltrafik.

Anpassning till platsens förutsättningar samt nya kopplingar till omgivningen genom gång- och cykelvägar bidrar till att det nya området blir mer ljust, tyst, tryggt och attraktivt både för boende och för besökare.

Buller

Riksdagens riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras genom att bullervallar och/eller bullerplank anläggs mot omgivande vägar.

Solförhållanden

Planförslaget är utformad med hänsyn till skuggande terräng och bebyggelse väster om planområdet så att minst åtta soliga timmar per uteplats och dygn i snitt uppnås.

Kompensationsåtgärder

Det finns inga värdefulla natur- eller rekreationsområden som går till spillo vid exploatering.

Trygghet

Passage genom området upplevs som tryggare genom att det byggs bostäder.

Utökad lovplikt

Krav på marklov för trädfällning införs för att möjliggöra uppföljning av planbestämelsen om återplantering vid fällning av större träd inom naturtomter.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Distriktsarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2011-05-31
FN Diarienummer: 1082/07
Plannummer: (FIIa 5128)

Exploateringsavdelningen

Tordh Lindgren
Telefon: 031-368 10 77
E-post: tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Solstrålegatan och Lilla Björlandavägen inom stadsdelarna Biskopsgården och Tolered i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv. 2010
Utställning	2 kv. 2011
Antagande	4 kv. 2011
Laga kraft	4 kv. 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Kommunen äger nästintill all mark inom planområdet och fastighetsnämnden har lämnat en markanvisning till Jålab Bygg AB. Fastighetsnämnden har också anvisat en plats för bostäder med särskild service åt Lokalnämnden.

Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Exploatörerna (Jålab och Lokalnämnden) skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Avtal

Överenskommelse om gränsjustering skall ske mellan kommunen och tomträttshavaren till Göteborg, Biskopsgården 80:6 för ett mindre område i planområdets västra del.

Genomförandavtal upprättas mellan kommunen och exploatörerna när parterna är överens om förutsättningar finns för att ett sådant kan tecknas. Kommunen skall efter planens fastställelse överlåta kvartersmarken till exploatörerna baserat på en marknadsmässig prissättning utifrån den exploatering som detaljplanen tillåter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Till fastigheten Tuve 17:62 regleras de delar av fastigheterna Tuve 17:34 och 17:122 samt Biskopsgården 80:6, 830:76 och 830:77 som skall utgöra kvartersmark enligt detaljplanen. Från fastigheten Tuve 17:62 kan därefter avstyckning av erforderligt antal bostadsfastigheter ske. I det fall marken i planområdets östligaste del skall användas för bostäder med särskild service avstyckas en fastighet från Tuve 17:34 för detta ändamål.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma ytor och anläggningar inom kvartersmark med kommande bostadsfastigheter som delägare. Kommunen skall vara delägare i gemensamhetsanläggning med andel som motsvarar allmänhetens till gång- och cykelpassage genom området.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt upprättas för befintliga och nya allmänna ledningar inom kvartersmark.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och svarar för lantmäteriförrättning. Ägare av befintliga allmänna ledningar ansöker om ledningsrätt för dessa

Tekniska frågor

Trafik

Tillfart till norra delen av området sker från Sommarvädersgatan via Lilla Björlandavägen vilken förlängs nordväst. Tillfart till södra delen av området sker från Solstrålegatan och den befintliga infarten till förskolan.

Gator

Lilla Björlandavägen som idag är delvis bilgata med vändplats/ delvis gång- och cykelväg, förlängs mot nordväst och avslutas med en ny vändplats samt uppgraderas till lokalgata. Befintlig infart till förskolan uppgraderas också till lokalgata. Varje hus har tillgång till bilen från gatumarken. Kommunen ansvarar för allmänna gator.

Gång- och cykelvägar

Planförslaget förbättrar möjligheterna för gång och cykeltrafik med en ny gång och cykelväg väster om förskolan mot och igenom bostadsområdet. Cykelparkering för de boende och besökande skall ske på tomtmark.

Parkering

Parkeringsbehovet enligt kommunens norm tillgodoses till fullo inom respektive tomt. Besöksparkering anordnas vid Lilla Björlandavägens nordvästra ände.

Kollektivtrafik

Planen medför inga krav på utbyggnad av kollektivtrafik. Hållplatser för buss och spårväg finns inom rimligt avstånd från planområdet

Natur och Park

Trädfällning eller andra åtgärder som erfordras inom naturmark i samband med byggandet av bostäderna får endast ske efter samråd med Park- och naturförvaltningen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet såväl utomhus som i bostäderna bedöms god. Terrängen i områdets omgivning är dock starkt kuperad och har således inte en fullgod tillgänglighet.

Vatten- och avlopp och dagvatten

Dricksvatten- och spillvattenanslutning ske till allmänt ledningsnät i Björlandavägen, dock erfordras utbyggnad av allmänt ledningsnät för att möjliggöra vattenanslutning för de planerade husen.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Lägsta höjd på färdigt

golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst 0.3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmän dagvattenledning.

Kommunen skall svara för projektering samt byggande av allmänna va-anläggningar. Bolaget betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

Avfallshantering

Exploatören ansvarar för att gemensam avfallshantering anordnas vid vändplats i Lilla Björlandavägen.

Uppvärmning

Möjlighet finns att koppla husen till befintliga fjärrdistributionssnät. Kapaciteten på dessa är dock osäker. Som alternativ kan bergvärme användas för uppvärmning.

Elledningar

Den befintliga nätstationen 1357-Solstrålegatan 3, placerad på fastighet Biskopsgården 80:5 planeras försörja de föreslagna ca 35 hus inom planområdet. Vid ett genomförande måste matarkablar dras från denna nätstation till planområdet.

Teleledningar

Teleledningar samordnas vid nyanläggning med eldistributionsnätet

Luft och buller

För att uppfylla riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad behöver bullervallar/och eller bullerplank anläggas mot Björlandavägen (höjd 3-4.5 m), Sommarvädersgatan (höjd 2-3 m) och Solstrålegatan (höjd 2m), enligt förslag i bullerutredningen. Kostnaden fördelas utifrån nyttighet för respektive exploatör.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts av Gatubolaget.

Området utgörs av ett fastmarksområde med ringa jorddjup. Ett flertal partier med berg i dagen har markerats inom området och mellan dessa bergspartier finns jordfyllda svackor. Leriga partier finns söder om Björlandavägen i den nordöstra delen av planområdet. Berget i den naturliga slänten väster om planområdet är stabilt.

En detaljerad geoteknisk utförs av exploatören i samband med bygglov.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Antagande av detaljplanen innebär att krav ställs på kommunen att allmän plats inom detaljplanen iordningställs under genomförandetiden.

Utgifter

Kommunen får utgifter för de kommunaltekniska anläggningarna inom planområdet i samband med iordningställande av allmän plats såsom lokalgata, gång- och cykelväg, naturmark och va-ledningar.

Inkomster

Kommunen erhåller inkomster till följd av att kvartersmarken överläts till exploatören.

Vidare får kommunen en inkomst genom debitering av va-anslutningsavgift enligt kommunens va-taxa.

Framtida driftkostnader

Kommunen genom trafiknämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av nya lokalgator och gång- och cykelvägar samt bullerskydd.

Kommunen genom park- och naturnämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av naturmarken.

Kommunen genom lokalnämnden får ökade driftskostnader avseende nya bostäder med särskild service.

.

Planekonomi och Finansiering

Kostnaden för lokalgator, gång- och cykelvägar och naturmark inom planområdet belastar fastighetsnämnden och finansieras genom nämndens försäljning av kvartersmark i planområdet. Intäkten bedöms överstiga utgiften.

Utbyggnaden av allmänna va-ledningar inom planområdet belastar nämnden för Göteborg Vatten och finansieras genom debitering av va-anslutningsavgifter enligt kommunens va-taxa. Avgifterna bör ge ett mindre överskott inom planområdet.

Utbyggnaden av bostäder med särskild service belastar lokalnämnden och finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden utövar kommunens byggherrroll i samband med genomförandet av bostäder med särskild service. Lokalerna förvaltas av lokalnämnden.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Utgifter

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Respektive exploatör bekostar också de bullerskyddsåtgärder som erfordras för byggande av bostäder vilka delvis placeras utanför kvartersmarken.

Exploatörerna får vidare utgifter för förvärv av mark samt erforderlig fastighetsbildning inom respektive exploateringsfastigheter. Exploatörerna får även utgifter för bland annat anslutning av va, el och tele.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.

Inkomster

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljningen av de bostäder som skall byggas inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Förslaget till detaljplan medför att en tomträttsfastighet till följd av områdets utbyggnad blir påverkad.

Fastighet Biskopsgården 80:6

Fastighetsgränsen mot kommunens fastighet Tuve 17:34 justeras så att denna sammanfaller med den nya detaljplanens gräns. Detta innebär att ca 200 m² regleras över till kommunens fastighet. Ersättningsfrågan löses genom avtal mellan parterna.

Elisabet Gondinger
Tf avdelningschef

Tordh Lindgren
Handläggare



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2011-05-31
Diarienummer: 0799/04

Christer Persson
Telefon: 031- 368 18 56
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Solstrålegatan och Lilla Björlandavägen inom stadsdelarna Biskopsgården och Tuve i Göteborg

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 20 februari 2007 att genomföra samråd om detaljplane-förslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets under tiden 23 juni - 31 augusti 2010. Samtidigt har förslaget varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Biskopsgårdens bibliotek och Idépunkten, Friskvåderstorget.

Ett öppet hus och samrådsmöte med berörda grannar ägde rum 16 respektive 18 augusti 2010.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet är från Länsstyrelsen, som anser att undantag från gällande riktvärden för trafikbuller inte kan motiveras. Det finns också invändningar från ägarna av intilliggande villor, vilka menar att boendemiljön påverkas negativt om området bebyggs. Planförslaget har ändrats så att gällande riktvärden för trafikbuller följs utan undantag. Kontoret bedömer att planförslaget därmed innebär en godtagbar boendemiljö för befintliga och nya bostäder.

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

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter 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

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget och rekommenderar fortsatt detaljplanarbete.

Göteborg Energi AB meddelar att området kan försörjas med fjärrvärme och anslutas till stamledning förlagd nordväst om Sommarvädersgatan.

Göteborg Energi Gothnet AB meddelar att man har optokablar och rör inom planområdet och bifogar en lägeskarta.

Göteborg Energi Nät AB meddelar att de planerade bostäderna kan försörjas med el från näraliggande nätstationer. Ledningsstråken i området föreslås placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom gc-väg och i andra hand inom lokalgata.

Kommentar: Ledningar kan placeras enligt bolagets förslag.

Kulturförvaltningen har inget att erinra. Förvaltningen konstaterar att Biskopsgården är fornlämningsrikt men det aktuella området saknar kända fornlämningar.

Lokalförsörjningsnämnden anser att det är mycket positivt att området kompletteras med bostadsbebyggelse. Vidare önskar nämnden en ändrad markanvändning så att skolfastigheten kan användas både som förskola och skola. Utnyttjandegraden bör begränsas till 1000 m². Det motsvarar 5-6 förskoleavdelningar eller skolklasser och ger möjlighet till en bra utemiljö.

Kommentar: Ändamålsbestämmelsen skola medger både skola och förskola. Detaljplanen säkerställer även lämplig utemiljö i förhållande till exploateringsmöjligheterna på fastigheten genom att byggrätten begränsas.

Lokalsekretariatet önskar att planen bör medge både skola och förskola i två våningar. Utnyttjandegraden bör ge möjlighet för en förskola med 6-8 avdelningar, vilket motsvarar cirka 1500 m² BTA. Parkeringsplatser måste säkerställas för förskolans behov. En högre taklutning än tio grader för bostadsändamål i det sydöstra området bör övervägas. Vidare påpekar sekretariatet att planbestämmelsen b₁ bör förtydligas.

Kommentar: Planbestämmelsen skola medger både skola och förskola. Detaljplanen säkerställer besöksparkering på gatan och tillåter övrig parkering på tomtmark. Lämplig utemiljö i förhållande till exploateringsmöjligheterna på fastigheten säkerställs genom att byggrätten begränsas. Planbestämmelsen för största taklutning har justerats till 30 grader för bostadstomten i sydost. Planbestämmelsen b₁ har utgått.

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Miljöförvaltningen anser att planbeskrivningen saknar resonemang kring varför avsteg från den kommunala tillämpningen av riktvärden för trafikbuller medges och föreslår att planförslaget därmed justeras. Vidare påpekas att det inte framgår av planhandlingen hur arbetet med kompensationsåtgärder för natur och rekreation i enlighet med kommunens riktlinjer har bedrivits. En beskrivning av detta bör inkluderas i planbeskrivningen.

Kommentar: Planen har justerats så att riktvärdet 55dBA ekvivalent nivå vid fasad för bostäder inte får överskridas. Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om arbetet med kompensationsåtgärder.

Göteborg Vatten lämnar anvisningar och råd angående utbyggnad och anslutning av dricks-, dag- och spillvatten samt redovisar kapacitet för uttag av brandvatten. Vidare önskar förvaltningen att plankartan kompletteras med bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv för att avlopp med självfall ska tillåtas. Ledningsområdet för befintlig allmän dagvattenledning behöver kompletteras och utökas inom planerad kvartersmark. Det påpekas att bullerskydd inte får uppföras över allmänna va-ledningar.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med upplysning om villkor för avlopp med självfall och utökat område för allmänna ledningar inom kvartersmark.

Park- och naturnämnden påpekar att planområdet gränsar till en viktig korridor både vad gäller djur- och växtliv såsom rekreationsområde för människor. Kopplingarna mellan Klare mosse och Länsmansgården bör bevaras och förstärkas. Man föreslår en zon på 10-15 meter ej byggbar kvartersmark mot naturmarken. Nämnden uppmärksammar även att den yta som i samrådsförslaget bemärks "natur" och hänger ihop med bullerskyddet utmed Björlandavägen inte är naturmark. Istället föreslås att ytan kopplas samman med gång- och cykelvägen utmed Björlandavägen.

Kommentar: Planförslaget har justerats i samråd med park- och naturförvaltningen.

Räddningstjänsten anser att området behöver kompletteras med brandposter i erforderlig omfattning enligt VAV P83.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletteras med upplysningar om uttag av brandvatten.

Stadsdelsnämnden Lundby ställer sig positiv till planförslaget.

Stadsdelsnämnden Biskopsgården ställer sig positiv till planförslaget. Nämnden påpekar dock vikten av att anpassa ny bebyggelse till befintlig. Ökat behov av parkeringsplatser och större trafikbelastning i samband med ny bostadsbebyggelse längs gatan till förskolan befaras. Vidare bör plank sättas upp mellan förskolan och bostadsområdet.

Kommentar: Tillgängligheten på lokalgatan förbättras. Detaljplanen säkerställer besöksparkering på gatan och tillåter övrig parkeringsplatser på tomtmark. Planen möjliggör men ställer inga krav på plank mellan fastigheter. Frågan får hanteras mellan berörda fastighetsägare.

Stadskansliet meddelar att gränsen för basområde 404 03 justeras genom att delen söder om Björlandavägen förs över från SDN Lundby till SDN Biskopsgården (numera SDN Västra Hisingen).

Trafikkontoret förutsätter att fastighetsägaren ansvarar för de bullerskydd som ligger inom kvartersmark. En ny kollektivtrafikhållplats har tagits i bruk vilket innebär att delar av detaljplaneområdet får kortare gångavstånd till hållplats än vad som angivits i samrådshandlingen. Vidare påpekas att förskolans utbyggnad innebär att fler parkeringsplatser kommer att behövas. Lutningar inom planområdet är bitvis något för branta vilket innebär svårigheter för rullstolsbundna. Man önskar även justering av några användnings- och egenskapsgränser samt påpekar att den lilla återvändsgatan till förskolan bör få ett gatunamn.

Kommentar: Planförslaget har justerats i samråd med trafikkontoret.

Statliga och regionala myndigheter m fl

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att åtgärder kan föreskrivas och genomföras så att riksdagens riktvärden för buller kan klaras.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet (buller) måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. Motivet för avsteg i bullerutredningen för bostäder med överskridande riktvärdet 55dBA ekvivalent nivå vid fasad anser Länsstyrelsen vara oklart uttryckt i planhandlingen. Vidare anser Länsstyrelsen att eventuella flyggbullerstörningar från Göteborg City Airport måste uppmärksammas i en helhetsbedömning av bullersituationen. Länsstyrelsen förutsätter kompletterande geoteknisk utredning avseende den föreslagna bullervallen längs Länsmansstigen. Då det i närheten av planområdet finns indikationer på fornlämningar ställer Länsstyrelsen krav på utförande av en särskild arkeologisk utredning inom planområdet. Efter platsbesök den 5 april 2011 har Länsstyrelsen ändrat uppfattning i frågan. Området anses kraftigt påverkat av senare tiders verksamheter varför ingen arkeologisk utredning är motiverad inom den aktuella planen.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar: Planen har justerats så att riktvärdet 55dBA ekvivalent nivå vid fasad för bostäder inte överskrids. Enligt Översiktsplan för Göteborg ligger detaljplaneområdet utanför område påverkat av buller från Göteborg City Airport. Länsstyrelsens synpunkter avseende geoteknik har beaktats genom planbestämmelser om belastningsrestriktioner.

Lantmäterimyndigheten påpekar att markanvändningen ”boende med särskilt stöd och service” bör på plankartan kompletteras med vårdändamål. Vidare uppmärksammas det att delar av samfälligheterna Tuve s:33 och s:40 ska utgöra kvartersmark. Slutligen anser lantmäterimyndigheten av illustrationskartan bör omfatta hela planområdet.

Kommentar: Detaljplanen har justerats med anledning av myndighetens synpunkter.

Sakägare

Fastighetsägare, Tuve 17:47 anser att planförslaget, framför allt avseende boende med särskilt service, påverkar deras boendemiljö negativt. De önskar att en tät häck planteras i fastighetsgränsen och att boendets uteplatser flyttas mot söder.

Kommentar: Placering av uteplats regleras inte i detaljplanen. Planen möjliggör men ställer inga krav på häck mellan fastigheter. Frågan får hanteras mellan berörda fastighetsägare. Boende med särskild service anses inte påverka omgivningen mer än andra boendeformer.

Fastighetsägare, Tuve 17:59 föreslår en annan trafiklösning med rundkörning via Solstrålegatan och enkelriktning samt förbättringar av Lilla Björlandavägens anslutning till Sommarvädersgatan. Vidare anser man att antalet nya bostäder i planförslaget bör minskas.

Kommentar: Rundkörning i området har prövats mindre lämpligt med hänsyn till lutningsförhållandena och att det skulle innebära mer trafik förbi skolan. Trafikkontoret avser att förbättra trafiksäkerheten genom att höja upp gc-banan enligt förslaget. Även övriga förslag har prövats men förkastats då de har andra trafikmässiga nackdelar.

Fastighetsägare, Tuve 17:61 meddelar att detaljplanen inte kan accepteras då värdet på deras fastighet och deras livskvalitet försämras. Man föreslår att huset nordväst om deras fastighet tas bort från planförslaget eller flyttas längre bort. Om denna synpunkt inte kan tillmötesgå föreslås att ett plank placeras på deras fastighet för att motverka insyn.

Kommentar: Boende med särskild service anses inte påverka omgivning mer än andra boendeformer. Planen möjliggör men ställer inga krav på plank mellan fastigheter. Frågan får hanteras mellan berörda fastighetsägare.

Fastighetsägare, Tuve 17:70 önskar att det första huset nordväst om 17:61 och 17:70 tas bort eller att hela husraden flyttas längre nordväst ut. Planförslaget innebär att man får insyn på sin uteplats. För att undvika detta önskas ett plank mot den nya bebyggelsen. Vidare framställs önskemål om att fälla träd.

Kommentar: Planförslaget har justerats så att avståndet till bebyggelsen i nordväst ökat något. Planen möjliggör men ställer inga krav på plank mellan fastigheter. Trädfällning kommer att skötas av exploatören. Frågor om insynsskydd och trädfällning får hanteras mellan berörda fastighetsägare.

Fastighetsägare, Tuve 17:60, Tuve 17:61 och Tuve 17:70 föreslår i gemensamt yttrande att infart till området flyttas från Lilla Björlandavägen till Solstrålegatan. De önskar att antalet bostäder minskas och begränsas till två våningar samt att ytterligare påbyggnad på förskolan utgår från planförslaget med hänsyn till befintlig bebyggelse. Boende med särskild service föreslås flyttas intill förskolan. Frågor kring antalet hus, boendeform och parkeringsbehov ställs. Vidare är de oroliga för trafik och buller under genomförandet.

Kommentar: Infart till området från Solstrålegatan har prövats mindre lämplig med hänsyn till lutningsförhållandena och att det skulle innebära mer trafik förbi skolan. Den ökade belastningen på Lilla Björlandavägen är obetydlig. Antal bostäder och antal våningar regleras inte i planförslaget. Bestämmelser om högsta nockhöjd och största taklutning säkerställer goda solvärden och en god anpassning till omgivningen. Det innebär huvudsakligen tvåvåningshus samt i slutningslägen 3 våningar inkl souterrängvåning. Synpunkterna avseende placering av boende med särskild service kan inte tillgodoses. Detaljplanen medger en enplansbyggnad med 6-8 lägenheter och parkering på tomtmark. Typ av boendeform får inte regleras i detaljplan.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planområdet utökas mot väster och anpassas till befintliga förhållanden genom att eliminera befintliga outnyttjade byggrätter för parkeringsdäck och panncentral
- Två byggrätter tas bort i det mest bullerstörda området vid Björlandavägen
- Sommarvädersgatan får planstöd med befintligt läge och utformning

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Distriktsarkitekt



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådslista

Datum: 2011-05-31
Diarienummer: 0799/04

Christer Persson
Telefon: 031-368 18 56
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Solstrålegatan och Lilla Björlandavägen inom stadsdelarna Biskopsgården och Tuve i Göteborg

Samrådslista

Kommunala nämnder och bolag m fl

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalförvaltningsnämnden
Lokalsekretariatet
Miljönämnden
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Biskopsgården
Stadsdelsnämnden i Lundby
Stadskansliet
Trafiknämnden

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

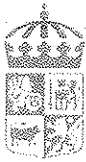
Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg

Statliga och regionala myndigheter m fl

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Fastighetsägare, Tuve 17:47
Fastighetsägare, Tuve 17:59
Fastighetsägare, Tuve 17:61
Fastighetsägare, Tuve 17:70



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Karin Slättberg
Arkitekt
031 - 60 52 86

karin.slattberg@lansstyrelsen.se

Åtgärd	Kännetecken	Kopia
IN KOM Stadsbyggnads- kontoret		
2010-08-02		
7/9/104		
Stab	Öpe	
N	S	
Sam EKO	Info	Fes

SAMRÅDS-
YTTRANDE
2010-08-30

Diarienummer
402-12019-2010

Sida
1(2)

Gbg F 2360

Göteborgs Stad
Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Solstrålegatan och Lilla Björlandavägen inom stadsdelarna Biskopsgården och Tuve i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade juni 2010 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att åtgärder kan föreskrivas och genomföras så att riksdagens riktvärden för buller kan klaras.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet (buller) 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

De planerade bostäderna ligger nära en trafikerad korsning, och det framgår av planbeskrivningen och bullerutredningen att bullervärdena kommer att överskrida riktvärdet 55 dBA ekv. nivå vid fasad för de övre våningsplanen även med uppförande av ett planerat bullerskydd längs vägen. För dessa lägenheter skall sovrum, uteplatser och balkonger placeras bort från vägen mot husets tysta sida. Motivet för avsteg anser Länsstyrelsen dock vara oklart uttryckt i bullerutredningen (Trivector, rapport 2010.20).

Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets rekommendationer om tillämpning av bullerriktvärden, som säger att avsteg från riktvärdena kan vara tänkbara i samband med komplettering av befintlig bebyggelse i centrala delar av städer och tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t ex ordnad kvartersstruktur och tätare bebyggelse vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråken. Länsstyrelsen anser inte att det aktuella planområdet uppfyller dessa kriterier. Det behöver därför ytterligare studeras om det kan vara möjligt (med åtgärder eller genom planens utformning) att klara riksdagens antagna riktvärden för buller. Av planbestämmelserna bör framgå vilka bullernivåer som skall klaras, dvs. riksdagens riktvärden enligt Länsstyrelsens uppfattning.

Länsstyrelsen anser även att ev. flygbullerstörningar från Göteborgs City Airport måste uppmärksammas vägas in i en helhetsbedömning avseende bullersituationen i det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Om bullerskydd i form av en vall skall anläggas längs Länsmansstigen, förutsätter Länsstyrelsen att de kompletterande geotekniska undersökningar, som avslutningsvis föreskrivs i det tekniska PMet om geoteknik (Gatubolaget juni 2010), utförs med hänsyn till risken för ras och skred.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Om de av riksdagen föreslagna bullerriktvärden kan klaras, anser Länsstyrelsen att föreslagen bebyggelse ur social synpunkt utgör en bra och väl genomtänkt komplettering av bebyggelsen i denna del av Biskopsgården.

Med avseende på kulturmiljö, ställer Länsstyrelsen krav på att en särskild arkeologisk utredning utförs inom planområdet för att ta reda på om det inom området kan förekomma idag okända fornlämningar, då det i den närmaste omgivningen finns sådana indikationer.

Behovsbedömning

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

Beredning

Detta ärende har granskats av Nirmala Blom-Adapa efter föredragning av Karin Slättberg. I beredning av ärendet har även Monica Norrby, Miljöskyddsenheten och Leif Johansson, Kulturmiljöenheten deltagit. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.


Nirmala Blom-Adapa


Karin Slättberg

Kopia till:

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditjonslista