



Förprövningsrapport

**Planbesked för studentbostäder vid
Tunnlandsgatan (Järnbrott 758:66 och Järnbrott
758:137) inom stadsdelen Järnbrott, SBF 2023-705**

2023-05-25

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	4
Översiktlig planering.....	4
Stadsmiljö (el Bebyggd miljö, Naturmiljö)	4
Kommunal service.....	5
Trafik och parkering.....	5
Teknisk försörjning och mark.....	5
Miljö- och hälsoaspekter.....	7
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	8
Slutsats	8
Sammanfattning och slutsats	8
Detaljplanarbete	9
Planeringsunderlag.....	11
Inkomna yttranden	11
Göteborg Energi AB	12
Kretslopp och Vatten	13
Kulturförvaltningen	16
Miljöförvaltningen	16
Stadsledningskontoret.....	17
Stadsområde Sydväst	17

Ärendet

Diarienummer: SBF 2023-705

Handläggare SBF: Daniela Kragulj Berggren

Stadsområde: Sydväst

Fastighet: Järnbrott 758:66 och Järnbrott 758:137

Sökande: Exploateringsförvaltningen, fd Fastighetskontoret

Området ligger i stadsdelen Högsbo och avgränsas av Tunnlandsgatan i väster och spårvagnsområdet i öster. Marken används idag för natur.

Förslaget innebär att tillskapa bostäder för totalt 228 studenter. Det innebär ca 170 studentbostäder fördelade på 112 lgh om 35 kvm och 58 "kompislägenheter" om 60 kvm.

23 p-platser i garage och 2st p-platser vid entrén. 350st cykelparkeringar.



Ansökan, illustration.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger inriktningsområde Mellanstadens centrala områden och markanvändning i markanvändningskartan i ÖP visar blandad stadsbebyggelse.

Enligt ÖP ligger området inom Högsbo Frölunda i Delområde 3, Högsbohöjd och Kaverös - kompletteringsområde. Kompletteringarna kan utgöras av enstaka byggnader eller av mer omfattande förändringar. Inom delområdet anges bl.a. att befintliga parker och naturområden ska bevaras.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-3050, från 1962, anger allmän plats: plantering, park, lekplats o dyl. Genomförandetiden har gått ut.

Bedömning

Översiktlig planering

Området kring Kaverös är ett kompletteringsområde.

Bebyggelsen i området ska i huvudsak ha kvar sin nuvarande karaktär. De områden som inte redan är ianspråkta för planerad eller befintlig bebyggelse utgörs av större innergårdar, park- och naturområden eller ytor som används för kommunikationsändamål. Att hitta nya lägen där kompletterande bebyggelse kan tillföras utöver de lägen som redan nämnts under områdesbeskrivningen är svårt. Viss komplettering av bebyggelse är möjlig, men behöver ske med hänsyn till befintlig grönstruktur.

De topografiska förutsättningarna har spelat stor roll i hur dalgången i Frölunda har bebyggts från 1950-talet och framåt. Aktuellt område ligger på en obebyggd del med naturmark. Naturmarken är utpekad som en del av den befintliga grönstrukturen i stadsdelen.

Läget är bra med närhet till kollektivtrafik och uppfyller översiktsplanens mål att komplettera med bebyggelse där utbyggd infrastruktur redan finns. Studentbostäder ställer inte krav på parkering vilket är gynnsamt till färdmedelsomställningen som är en målsättning inom staden.

Men en varsam komplettering bör ske med hänsyn till kulturmiljövärden, landskapsbild och grönstruktur.

Förslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen. Inkommen ansökan bedöms ligga i linje med den strategiska planeringen.

Stadsmiljö (el Bebyggd miljö, Naturmiljö)

En grundläggande idé inom Kaverös med omnejd är områdets närhet till grönska och rekreationsmöjligheter. Ruddalen ligger ca 300 meter från aktuellt område. Området utgörs av en del i Kaverös som inte är bebyggd och har en grönska med

tallhällmark med inslag av björk och som ligger som en grön kil mellan bebyggelse och spårväg. Naturområdet bidrar med ekosystemtjänster och kan ha värden för biologisk mångfald vilket ska värnas. Den gröna kilen verkar dels som en avskärmande och omslutande grönskande fond till befintlig bebyggelse, men också som en del i den sammanhållna grönstrukturen inom Frölunda-Högsbo.

Marken sluttar mot spårvagnsområdet. Bebyggelsen och vägarna i området är av nödvändighet anpassade efter terrängförhållandena. Det finns ett cykel- och gångvägnät i området men dessa har relativt brant lutning och är därmed inte tillgängliga för alla. Närmaste torg med servicefunktioner är Axel Dahlströms Torg som ligger ca 600m norr om aktuellt område.

Det finns en blandning av bostadsrätter och hyresrätter inom Kaverös, en mindre komplettering av studentlägenheter skulle bidra till en ökad variation av bostadstyper. En komplettering av bostadsbebyggelse här kan bidra till att skapa tryggare miljö längs med den aktuella sträckan av Tunnlandsgatan, en sträcka som idag kan upplevas som öde och mörk kvällstid.

Bostadsområdet väster om förslaget (detaljplan för bostäder i Kaverös) är utpekad i kulturmiljörapporten togs fram 2019 av Göteborgs stadsmuseum (Kulturmiljörapport 2019:08) som en utpekad värdefull senmoderna miljö. Utformning av kompletterande bebyggelse ska göras så att folkhemsepokens strukturer fortsatt är avläsbara, exempelvis genom anpassning till topografi samt förhållandet mellan bostäder, offentlig service och grönstruktur.

Planen kan behandlas med en social komplexitetsnivå 3.

Kommunal service

Förslaget kommer inte att skapa ett ökat behov av kommunal service i området då det rör sig om studentbostäder. Byggnadernas placering påverkar inte de befintliga verksamheterna i närområdet. Förslaget kan ge ett trygghetsskapande värde för elever som rör sig från väster i riktning mot Flatåsskolan.

Trafik och parkering

Området ligger utmed Tunnlandsgatan i väster och gränsar till spårvagnstrafik i öster med spårvagnshållplats Lantmilsgatan strax norr om området. Närmsta spårvagnshållplats ligger ca 30 meter från aktuellt område. Turtätheten är god och Göteborgs centrum nås på cirka 20 minuter.

Norr om området går en gångväg som binder ihop Tunnlandsgatan med spårvagnshållplatsen.

Förslaget anger studentbostäder vilket inte ger krav på parkeringsplatser. En mobilitetsutredning ska tas fram i samband med planarbetet.

Förslaget kan bidra till tryggare miljö vid närliggande spårvagnshållplats samt den gångväg som går från spårvagnshållplatsen västerut i riktning mot Ruddalen.

Teknisk försörjning och mark

Dagvatten

I ett eventuellt planarbete kommer dagvattenfrågan bli en knäckfråga att hantera tidigt i planarbetet. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Utifrån ett

avfallsperspektiv behöver troligtvis angöringsplatsen justeras för att ge plats åt avfallsfordon.

Markförhållanden: geoteknik och vegetation

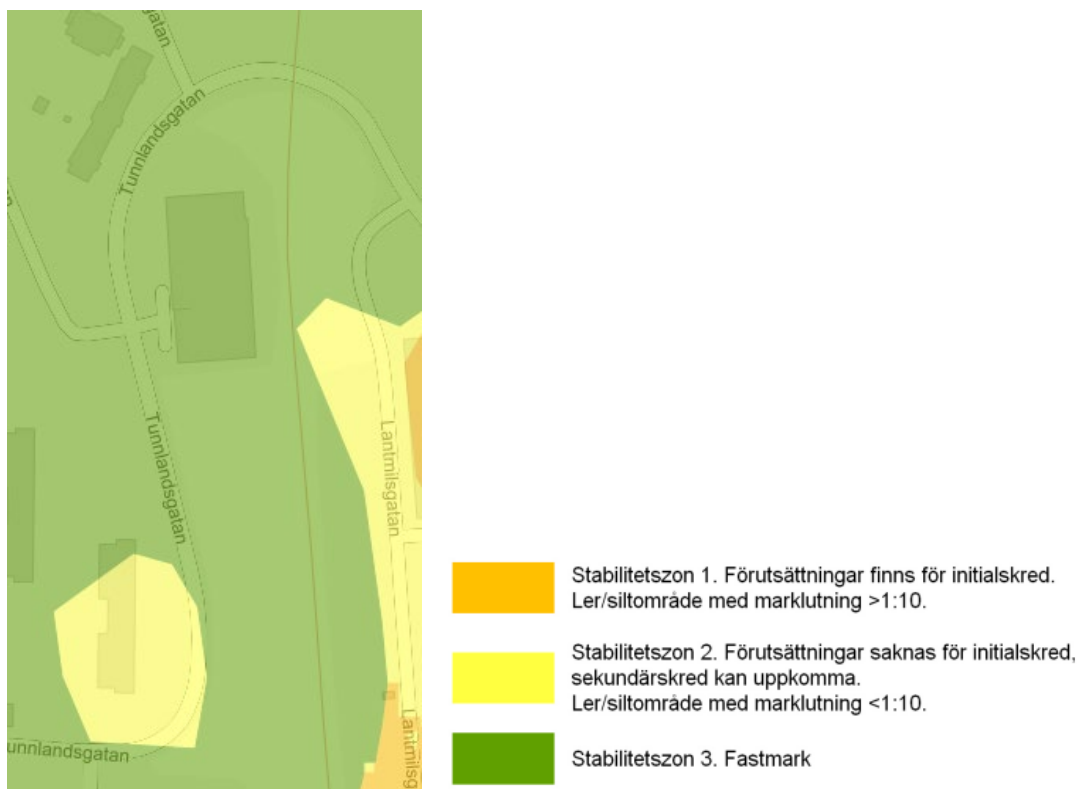
Berggrundstyp: Granit, svagt gnejsig till gnejsig. Geokartan visar slänter i berg inom aktuellt området som har topografisk/geometrisk potential att, vid lossgörande av sten/block eller större bergvolym, kunna utgöra en fara för människa eller ekonomiska värden. Kontroll av rådande förhållanden i fält skall genomföras för att avgöra släntens stabilitet samt eventuell skyddande effekt från vegetation och markegenskaper.

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Jordarten består till största del av urberg med en del postglacial sand i västra delarna av aktuellt område.



Jordartskartan



Kartan visar marken översiktligt klassad ur stabilitetssynpunkt.

El och fjärrvärme

Göteborg Energi uppger att fjärrvärme finns i området. Befintlig fjärrvärme är inte i konflikt med ny planerade studentbostäder. En möjlig anslutningspunkt till befintligt nät är ca 300 m bort väster om planområdet alternativt ca 150 m österut vid Lantmilsgatan om det är möjligt att korsa spårvägen.

Ansökan ligger i närheten av berganläggning. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borrar och geoteknisk undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer.

Miljö- och hälsoaspekter

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Trygghetsskapande åtgärder vid utformning av miljöer och stråk ska beaktas.

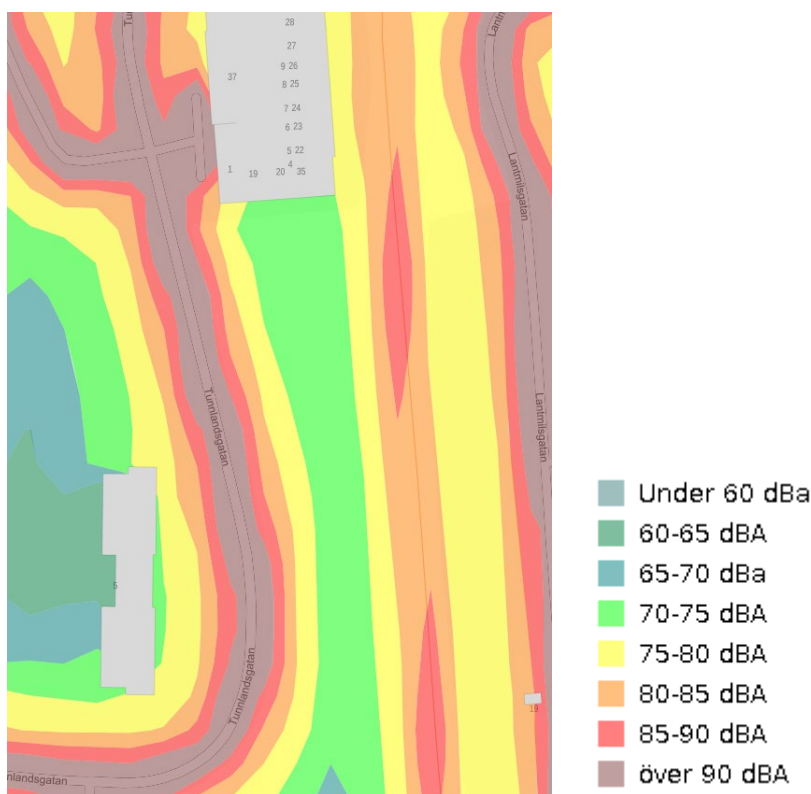
Hänsyn till kulturmiljö och anpassning till landskapet bör studeras.

I förprovningen har risken att miljö kvalitetsnormerna för luft bedömts inte överskridas utifrån tillgängligt material på stadens webbsida Gokart.

En naturvärdesinventering behöver tas fram för att utreda eventuell påverkan på t ex mindre hackspett.

Kompensationsåtgärder för förlust av naturmark bör studeras i planarbetet.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material på Stadens webbkarta GOkart och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.



Utdrag GOkart april 2023, Trafikbuller utbredning maximal nivå dBA, Trafikbuller beräknat på 2018 års trafikdata. Ägare: Miljöförvaltningen

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Aktuellt område har samband och koppling till närliggande detaljplan bostäder för Kaverös, laga kraft 2017-05-30, där man förtätning ska ske genom påbyggnad med två våningar på nio befintliga bostadshus. Byggnation pågår.

En detaljplan för studentbostäder bidrar till stadens mål om att ta fram bostäder för studenter vilket är högt prioriterat i staden.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Ansökan innebär uppförande av ca 170 studentbostäder och ligger i linje med stadens översiktsplan och strategier. Förslaget innebär uppförande av studentbostäder på en tomt i Kaverös inom ett läge med mycket goda kollektivtrafikfärdbindelser.

Behovet av studentbostäder bedöms som stort inom staden och bostadsformen har hållbarhetsfördelar genom att erbjuda många bostäder per BTA utan krav på parkeringsplatser. Detta bidrar till den färdmedelsomställning som är en målsättning inom staden.

Det kommer däremot bli viktigt att beakta gestaltningen utifrån kulturmiljö och landskapsbild i en eventuellt kommande planprocess då området ligger berör värdefull kulturmiljö och ligger på en höjd. Grönskan/naturområdet ska i största möjligaste mån värnas.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att det är lämpligt att pröva aktuellt område för detaljplan för bostäder. Prövningen innebär en rad frågor ska utredas och att kommande planförslag bedöms utifrån platsens förutsättningar.

Detaljplanarbete

Ambitionen i Frölunda-Högsbo är att fler tar sig till fots mellan olika målpunkter. Befintliga barriärer som stora leder och spårtrafik behöver därför hanteras, eftersom de skapar längre avstånd och ökar restiden till fots. Det är av vikt att ha med det perspektivet och hur detaljplanen kan stödja befintliga stråk och möjlighet till nya stråk. Utöver detta är det viktigt att säkerställa en bra koppling till spårvagnshållplatsen.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen kan bidra till att skapa tryggare miljö längs med den aktuella sträckan av Tunnländsgatan, en sträcka som idag kan upplevas som öde och mörk kvällstid. Möjligheten att ta sig till platsen med cykel på ett tydligt, tryggt och säkert sätt behöver förbättras.

Ny bebyggelse ska ha en god gestaltning som passar topografin och närområdets karaktär med hus i park och landskapsbild med utemiljö för bostäderna. Utifrån kulturmiljöunderlaget från 2019 stadsmuseum (Kulturmiljörapport 2019:08) som beskriver aktuellt området och där man främst lyfter fram att områdets karaktär fortsatt ska vara ett ledande motiv. Närliggande bebyggelse är utpekad som värdefull senmoderna miljö.

Det innebär att stor hänsyn till befintlig terräng och bevara befintlig vegetation i största möjliga mån. Även en lägre hushöjd som inte konkurrerar mot eller förringar områdets topografi lyfts fram av Kulturmiljöförvaltningen. Det innebär att det inte bedöms lämpligt eller utrymmesmässigt möjligt att komplettera området med bebyggelse i kvartersstadens struktur. Utformning av byggnader behöver göras med hänsyn till den omgivningens karaktäristiska drag.

Planförslaget ska ta hänsyn till natur- och kulturmiljöfrågorna. Utredning om naturvärden och påverkan om mindre hackspett är väsentlig att utreda från start.

Kulturmiljöfrågor bör lyftas och man bör studera i planarbete om hur den nya bebyggelsen kan anpassas i skala och gestaltning till befintlig terräng och bevara befintlig vegetation i största möjliga mån. Påverkan på landskapsbild bör studeras.

Det finns flera parker och tillgång till naturområden i närheten. Naturområdet som planområdet kommer beröra bedöms inte användas för rekreation i större utsträckning. Naturområdet är en grön kil som bidrar med ekosystemtjänster och kan ha värden för biologisk mångfald vilket ska värnas. Framtida planarbete ska arbeta för användning av kompensationsåtgärder för att förhindra förluster av ekosystemtjänster genom att man tillför nya värden i stället för de som förloras. Grönytefaktorer är ett sätt att mäta värdet av ekosystemtjänster från gröna och blå ytor i staden.

Miljöförvaltningen bedömer att en översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver tas fram, inklusive analyser av PCB. I närliggande områden bedöms det finnas risk för PCB från fogar, som kan ha spridits till aktuell fastighet.

Hantering av dagvatten och skyfall en stor utmaning varför fördröjning och rening av vatten ska prioriteras i planarbetet. Aktuellt området ligger på avstånd från utpekade skyfallsleder i översiktsplanen. Den generella rekommendationen i översiktsplanen är att vid exploatering fördröja och magasinera så långt som möjligt. Skyfallssituationen ser relativt bra ut inom området, det ansamlas en mindre mängd vatten vid ett skyfall inom området. Det är viktigt att skyfallssituationen inte förvärras inom eller för kringliggande fastigheter. Det kommer därför behöva tas fram en dagvatten- och skyfallsutredning.

Kretslopp och vattens svarar att kapaciteten i dricksvattenledningsnätet är god. Anslutning kan ske till Tunnlandsgatan direkt väster om föreslagen bebyggelse. Kapaciteten i avloppsledningsnätet är även den god. Det kan bli aktuellt att pumpa avloppet men det beror på var fastigheten ansluts och hur lång ledning som behöver byggas ut.

I ett eventuellt planarbete kommer dagvattenfrågan bli en knäckfråga att hantera tidigt i planarbetet. Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån, vilken är klassad mycket känslig och klassad med miljö kvalitetsnormer. Recipienten har även ett markavvattningsföretag vilket innebär att dagvattenflödet till markavvattningsföretaget inte får förändras. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Det är naturmark som ska exploateras och då kan det bli svårt att uppnå tillräcklig rening och fördröjning för att inte påverka recipienten negativt. En rekommendation från Kretslopp och vatten är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering, redan i detta skede.

Förslag på avfallslösning behöver tas fram och angöringsplatsen behöver justeras för att ge plats åt avfallsfordon.

Ansökan anger utifrån fd Trafikkontorets svar om att aktuellt läge är bra med närhet till kollektivtrafik, att ansökans förslag kan stärka trygghetskänslan kring gångvägar i området samt att det i planprocessen bör ses över lutningar i befintlig gångbana samt utfarter. För att möjliggöra exploateringen krävs enligt fd trafikkontoret nuvarande exploateringsförvaltning ett aktivt ställningstagande av staden angående vilken utveckling som ska bejakas då det i framtiden kan saknas kapacitet i spårvagnsnätet. Stadsbyggnadsförvaltningen förordar att i planarbetet ha ett samarbete med SBF Strategi och taktik vad gäller frågan om kapacitetsbrist i spårvagnsnätet.

Knäckfrågor

Knäckfrågor som har identifierats i bedömningen dvs. frågor som kan förhindra planens genomförande.

- Naturvärden, ev påverkan på mindre hackspett.
- Dagvatten och skyfall, hantering av dagvattenytor
- Landskapsbild och gestaltungsfrågor

Ekonomi för planarbetet - genomförande

Framtagandet av detaljplan föranleds av tecknande av planavtal vilket innebär att kostnaderna ligger inom Stadsbyggnadsförvaltningens budget.

Då fd fastighetsförvaltningen har ansökt om planbesked har följande presenterats i samband med ansökan:

Förslaget har utförts med fokus på genomförandeekonomi. Val av hustyp samt placeringen av bebyggelse har gjorts för att få ett effektivt markutnyttjande i förhållande till platsens terrängförutsättningar. Befintlig infrastruktur kan användas och förbättras.

Fastighetsnämnden får intäkter från markförsäljning.

Fastighetskontoret bedömer att intäkterna för utvecklingen kommer att vara högre än kostnaderna och generera ett överskott.

Det kommer krävas utbyggnad av allmänna spill- och dagvattenledningar.

Utbyggnaden uppskattas bli ca 100 m. En tidig bedömning av utbyggnadskostnaden är 2 – 3 miljoner kr.

Planeringsunderlag

Kommunens bedömning av vilka planeringsunderlag som behövs i planprocessen är preliminär. Det finns inte något som hindrar kommunen från att senare i planprocessen göra bedömningen att ytterligare underlag behövs, eller att ett visst underlag inte längre är nödvändigt för att genomföra planläggningen. Att ta fram underlag innan planläggningen kan därför innebära ekonomisk risk för sökanden.

Planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen:

- Dagvatten- och skyfallsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp.
- Bullerutredning
- Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet. (obs ej inventeringar enligt MB, t ex vid tillståndsprövning)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning - undersökning av förekommande markföroreningar inklusive analyser av PCB.
- Geoteknisk utredning/bergteknik - undersökning av de geotekniska förutsättningarna och eventuella blocknedfall.
- Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i planprocessen, men som bör tas fram av/ i samråd med kommunen först efter att planprocessen påbörjats:

- Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys
- Samlingskarta ledningar
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Översiktlig trafikutredning och/eller trafikutredning för allmän plats

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Exploateringsförvaltningen (park och trafik), Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen, SBF Geotekniker,

Stadsledningskontoret SDF Sydväst för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss.

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inget att erinra mot planbeskedet.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi fjärrkyla och gas finns inte i området

Göteborg Energi fjärrvärme finns i området. Befintlig fjärrvärme är inte i konflikt med ny planerade studentbostäder. En möjlig anslutningspunkt till befintligt nät är ca 300 m bort väster om planområdet alternativt ca 150 m österut vid Lantmilsgatan om det är möjligt att korsa spårvägen.



Göteborg Energi GothNet AB

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser inte några hinder med att starta ett planarbete. I ett eventuellt planarbete kommer dagvattenfrågan bli en knäckfråga att hantera tidigt i planarbetet. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Utifrån ett avfallsperspektiv behöver troligtvis angöringsplatsen justeras för att ge plats åt avfallsfordon.

Utredningsbehov och information

Dagvattenfrågan kommer bli en knäckfråga att hantera i planarbetet. Det kommer krävas ytor för att rena och fördröja dagvattnet inom kvartersmarken. Det är naturmark som ska exploateras och då kan det bli svårt att uppnå tillräcklig rening och fördröjning för att inte påverka recipienten negativt. Det är viktigt att i ett tidigt skede titta på lämpliga placeringar av dagvattenanläggningar och omfattning av dessa. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering redan i detta skede.

VA-ledningar

Kapaciteten i dricksvattenledningsnätet är god. Anslutning kan ske till Tunnländsgatan direkt väster om föreslagen bebyggelse. Kapaciteten i avloppsledningsnätet är även den god. Det kan bli aktuellt att pumpa avloppet men det beror på vart fastigheten ansluts och hur lång ledning som behöver byggas ut. Avloppsledningsnätet behöver byggas ut från korsningen Tunnländsgatan/Orkestergatan till aktuell fastighet.

Planområdet är inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten men kapaciteten är ändå god.

Skyfall

Det ansamlas en mindre mängd vatten vid ett skyfall inom området. Det är främst längs spåren som vatten ansamlas. Skyfallssituationen ser relativt bra ut inom området, då det inte ansamlas några synliga volymer vatten inom området. Det är viktigt att skyfallssituationen inte förvärras inom eller för kringliggande fastigheter. Det kommer därför behöva tas fram en dagvatten- och skyfallsutredning.

Det uppstår ett högt flöde längs med Tunnländsgatan som flödar norr ut, se figur. Det är viktigt att flödet kvarstår även efter exploatering.



Figur 1. Vattendjupet vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (urklipp GO:kart)



Figur 2. Yrvattenflöde vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (Urklipp GO:kart).

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån, vilken är klassad mycket känslig och klassad med miljö kvalitetsnormer. Recipienten har även ett markavvattningsföretag vilket innebär att dagvattenflödet till markavvattningsföretaget inte får förändras. Det kommer bli mycket viktigt att

fördröja dagvattnet inom fastigheten och det behöver i ett tidigt skede utredas hur stor yta som behöver avsättas för dagvattenhantering.

Rening av dagvatten kommer krävas, då recipienten är mycket känslig och klassad med miljö kvalitetsnormer för vatten. Den befintliga markanvändningen på det föreslagna planområdet är naturmark. Det kan därför bli svårt att uppnå reningskraven för dagvatten. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

I området finns postglacial sand. Det är viktigt att fördröjning och rening av dagvatten sker där då det möjliggör för infiltration i marken.

Ekonomi för VA

Det kommer krävas utbyggnad av allmänna spill- och dagvattenledningar. Utbyggnaden uppskattas bli ca 100 m. En tidig bedömning av utbyggnadskostnaden är 2 – 3 miljoner kr.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av berganläggning. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borring och geoteknisk undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Det kommer innebära fördyranden för exploatören.

Avfall

Enligt senaste skiss kan avfallsfordon enbart angöra fastigheten från entrétorget. Att kombinera tung trafik med entrétorgets övriga funktioner kan vara olämpligt. För att se om platsen lämpar sig för angöring behöver dess utformning och användningsområde förtydligas. Var avfallsinsamlingsplatsen placeras i förhållande till angöringsplatsen är också viktigt för att bedöma lämplighet. Möjliga alternativa angöringsplatser bör undersökas.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen motsätter sig inte att påbörja planarbete, men yrkar då på att låta områdets karaktär fortsatt vara ledande motiv genom att visa stor hänsyn till befintlig terräng och bevara befintlig vegetation i största möjliga mån. Förvaltningen förordar även en lägre hushöjd som inte konkurrerar mot eller förringar områdets topografi.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen har läst igenom *Ansökan om planbesked för Tunnländsgatan del 2, Järnbrott, Högsbo, studentbostäder* och instämmer i att naturvärdesinventering, bullerutredning, mobilitets- och parkeringsutredning samt dagvatten- och skyfallsutredning behöver göras. Miljöförvaltningen vill dock lägga till att en översiktlig miljöteknisk markundersökning bedöms behövas, inklusive analyser av PCB.

Det finns idag inga kända risker för förorenad mark eller grundvatten som kan påverka bygget, men i närliggande områden bedöms det finnas risk för PCB från fogar, som kan ha spridits till aktuell fastighet.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets bedömning är att denna planansökan inte kommer att skapa ett ökat behov av kommunal service i området inte heller att byggnadernas placering skulle påverka de befintliga verksamheterna i närområdet. En byggnation på denna plats kan möjligen ge ett trygghetskapande värde för elever som rör sig från väster i riktning mot Flatåsskolan.

Stadsområde Sydväst

Förvaltningen ställer sig positiv till att ge planbesked och att i detaljplan utreda förutsättningarna på platsen.

Förvaltningen ser positivt på att bostäder tillkommer på platsen utifrån ett trygghetsperspektiv, då det kan bidra till en mer trygg miljö vid närliggande spårvagnshållplats samt den gångväg som går från spårvagnshållplatsen västerut i riktning mot Ruddalen. Förvaltningen ser även att den tillkommande bostadsbebyggelsen kan bidra till att skapa tryggare miljö längs med den aktuella sträckan av Tunnlandsgatan, en sträcka som idag kan upplevas som öde och mörk kvällstid.

Förvaltningen ser även att möjligheten att ta sig till platsen med cykel på ett tydligt, tryggt och säkert sätt behöver förbättras. Detta utifrån att en sådan möjlighet idag är bristfällig, samt utifrån det faktum att studenter till stor del förflyttar sig med cykel. Idag får cyklister cykla i blandtrafik från korsningen Tunnlandsgatan/Riksdalersgatan fram till platsen för de tillkommande bostäderna.

Social komplexitetsnivå

Förvaltningen ser att ärendet kan behandlas med en social komplexitetsnivå 3.