



Detaljplan för bostäder inom

Träslöv 8:139

Träslöv 8:139
Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den *10 september 2015* till den *22 oktober 2015*. Samrådshandlingar har skickats till Länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, TeliaSonera AB, Kommunstyrelsen, Hamn- och gatunämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsämnden, Räddningstjänsten, Varberg Energi AB, Fortum, VIVAB, Hallandstrafiken samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under samrådstitiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen, 2015-10-23

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befävar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt, miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, strandskydd enligt 7 kap miljö-balken upphävs i strid med gällande bestämmelser, det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Planbestämmelser

Bestämmelsen om utfartsförbud är motstridig och bör förtydligas. I planbeskrivningen anges hur bebyggelsen ska placeras kring en gård. Det bör framgå att det bara är ett förslag eftersom det inte finns reglerat på plankartan.

Bestämmelsen om att fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark är tveksam. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket gör kommunen skyldig att leda bort dagvattnet. Fastighetsägare kan uppmuntras att ta hand om dagvatten genom t.ex. differentierade taxor men inte genom en planbestämmelse. Det är däremot möjligt att avsätta allmän platsmark för lokalt omhänder-tagande av dagvatten. Kanske kan en grönzon

få plats intill gång- och cykelvägen och fungera både för dagvattenhantering samt som spridningskorridor för djur och växter mellan de båda grönområdena.

Placeringen av byggnaderna skulle kunna ändras för att minska skuggpåverkan på grannfastigheten.

Förorenat område

Planområdet är endast översiktligt undersökt och behöver utredas mer i detalj avseende branschtypiska föroreningar, för den verksamheten som har varit på plats. I den översiktliga undersökningen har den konstaterade föroreningen inte avgränsats och analys gjordes inte på klorerade lösningsmedel eller PAH:er inom plan-området, vilket behöver utredas ytterligare.

Trafikbuller

Inom en begränsad del av byggrätten utmed Träslövsvägen överskrids 55 dBA ekvivalent ljudnivå utvändigt vid fasad. I planbeskrivningen står det att de lägenheterna behöver vara genomgående och ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA, vilket planförslaget möjliggör. Länsstyrelsen anser att detta är mycket bra, men att planbestämmelserna bör utformas så att detta säker-ställs.

Generell information om vattenverksamhet

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs hävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Planbestämmelser

Plankartan justeras avseende byggnadernas placering så att solförhållandena för intilliggande bebyggelse förbättras jämfört med samrådsförslaget. Plankartan justeras så att det nu är två områden med byggrätt för huvudbyggnad och mellan dessa medges nu endast komplementbyggnader ovan mark med en högsta medgiven nock-höjd om 4.5 meter. Nya solstudier redovisas i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen om utfartsförbud justeras. Infarterna till området, till garage och bostadsgård, är nu båda lokaliserade direkt mot Träslövsvägen.

Planbestämmelsen om fördröjning av dagvatten tas bort.

Planbeskrivningen förtydligas avseende vad som är reglerat på plankartan och vad som endast är illustration/förslag.

Förorenat område

Kommunen anser att ytterligare undersökning av markförorening ska utföras i samband med rivning av befintliga byggnader inom planområdet. Befintliga byggnader planeras rivas först när ny detaljplan har vunnit laga kraft och på grund av detta villkorar kommunen bygglovet genom planbestämmelse.

En avgränsning av föroreningen är ej möjlig förrän befintliga byggnader är rivna. Prov på klorerade lösningsmedel och PAH: er kan tas om misstanke om förekomst uppstår i samband med rivning. Misstanke om klorerade lösningsmedel uppstår om det luktar när man river i marken.

Anledningen till att någon provtagning på klorerade lösningsmedel inte genomfördes i samband med den översiktliga undersökningen var att markmiljökonsulten inte kände någon lukt eller fann andra tecken på att klorerade lösningsmedel skulle finnas.

Markmiljökonsulten bedömde vid den översiktliga undersökningen att det inte var nödvändigt att ta prov på PAH'er då det ej är tjärasfalt inom planområdet och det främst är vid förekomst av tjärasfalt som PAH'er förekommer. Andra anledningar till förekomst av PAH'er bedöms inte troliga inom aktuellt planområde.

Trafikbuller

Planförslaget justeras i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Denna förordning kan tillämpas då planarbetet påbörjades i och med startmöte 2015-03-27. Detta innebär att planbestämmelse för buller justeras och även redovisning av buller i planbeskrivningen. För egenskapsområdet, närmast Träslövsvägen, som berörs av bullernivåer över 55 dBA ändras planbestämmelsen till:
” Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid. (frifältsvärden) Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder får inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.”

Vattenverksamhet

Noteras.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsens bedömning skrivs in i planbeskrivningen.

2. Kulturmiljö Halland, 2015-10-12

Kulturmiljö Halland har inga synpunkter på planen då den inte påverkar några utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer.

Kommentar: Noteras.

3. TeliaSonera Skanova Access AB, 2015-10-09

Företaget har inget att erinra. De har ledningar inom planområdet och har bilagt lägeskarta.

Kommentar: Fastighetsägaren delges lägeskartan.

4. Kommunstyrelsen, 2015-10-27

Exploateringsavtal ska tecknas före antagande. I övrigt har de inget att invända mot förslaget till detaljplan.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att exploateringsavtal ska tecknas före antagande samt avtalets huvudsakliga innehåll.

5. Hamn- och gatunämnden, 2015-10-21

Trafik och parkering

Många barn rör sig i området och stråket mellan Furubergsskolan, Karlbergssko-gen och lekplats söder om Träslösvägen är viktigt för gång- och cykeltrafikanter. Hamn- och gatuförvaltningen anser därför att det är nödvändigt att anordna vändplats för sopbil inne på kvarteretsmark. Det är trafikfarligt om sopbil hänvisas till att använda tillfarten mellan fastighet Träslöv 8:139 och Kärnan 5 som vändplats genom backningsrörelser. Av samma anledning är det viktigt att begränsa den trafik-mängd som ska använda tillfarten och minimera antalet parkeringsplatser på gården.

Parkeringsnormen ska följas men bör inte överskridas. Eftersom tillgängligheten och säkerheten på gång- och cykelstråket behöver vara fortsatt god ska en ny hastighetssäkrad passage ordnas över Träslösvägen.

Planhandlingarna behöver kompletteras med illustration som visar hur tillfarten ska anordnas.

Nedfarten till parkeringsgaraget på Träslösvägen behöver utformas med god sikt så att inga farliga trafiksituationer uppstår.

Naturområdet Karlbergsskogen

Eftersom kvarteret enligt föreslagen detaljplan är hårt exploaterat medför byggnationen troligtvis betydande nivåförändringar. Vid genomförande och projektering av byggnationer inom detaljplanens område behöver man vara uppmärksam på markhöjderna i kvarteret. Anslutningar mellan kvarteret och naturområdet ska göras följsamt. Slänter utanför kvarteret på allmän plats ska inte förekomma.

Ekonomi

Hamn- och gatuförvaltningen förutsätter att åtgärder på området mellan fastighet Träslöv 8:139 och Kärnan 5 samt åtgärder på Träslösvägen bekostas av exploatören.

Kommentar:

Trafik och parkering samt Ekonomi

Planförslaget är justerat avseende byggnadernas placering vilket medför justering av angöring till planområdet. Plankartan justeras så att in- och utfart till planområdet förläggs till sydost och direkt från Träslösvägen. Det blir en infart till garaget och en till bostadsgården. Utfartsförbudet justeras på plankartan.

Fastigheten Kärnan 5 förutsätts få rättighet för in- och utfart från gång- och cykelvägen vilket kan genomföras med stöd av gällande detaljplan för de ytor som avses. Ett exploateringsavtal upprättas mellan Varbergs kommun och fastighetsägaren av Träslöv 8:139 i vilket regleras erforderliga åtgärder avseende ombyggnation av gång- och cykelbana samt passage.

Planen är nu utformad så att vändmöjlighet för sopbil i form av T-kors kan ordnas på kvartersmark.

Naturområdet Karlbergsskogen

Endast åtgärder inom planområdet regleras i aktuell detaljplan.

6. Lantmäterimyndigheten, 2015-10-22

Myndighetens granskning har inriktat sig på genomförandefrågor.

Fastigheten Kärnan 5, sydväst om planområdet har idag sin utfart över Träslöv 8:6. I dagens gällande plan gäller utfartsförbud mot hela fastighetens gräns mot Träslösvägen och Träslöv 8:6. Enligt upprättat förslag till detaljplan beskrivs kommunens intention att bygga ut och skapa en återvändsgata för utfart för fastigheterna Träslöv 8:139 samt Kärnan 5.

Då det idag inte finns någon formell utfartsrätt och den nya planen medför förändringar för Kärnan 5 föreslår LM att även markområdet mellan (Träslöv 8:6 och 8:183) ska ingå i aktuell plan för att säkerställa formell rätt till utfart för Kärnan 5.

Kommentar: Planförslaget är justerat avseende byggnadernas placering vilket medför justering av angöring till planområdet. Plankartan justeras så att in- och utfart till planområdet förläggs till sydost och direkt från Träslösvägen. Fastigheten Kärnan 5 förutsätts få rättighet för in- och utfart från gång- och cykelvägen vilket kan genomföras med stöd av gällande detaljplan för de ytor som avses. I gällande plan råder ej utfartsförbud mot Träslöv 8:6 för fastigheten Kärnan 5.

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 20xx-xx-xx

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanen med följande villkor:

- Samtliga bostäder skall vara placerade och yttre åtgärder utformade så att nedanstående riktvärden för trafikbuller klaras.

30 dB A ekvivalentnivå inomhus

45 dB A maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

- En planbestämmelse införs med lydelsen " Bygglov får inte ges förrän marken har sanerats så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändning erhålles." Acceptabla föroreningsnivåer i detta sammanhang är halter under KM enligt Naturvårdsverkets rapport 5976.

- En planbestämmelse införs med lydelsen "Bygglov får inte ges innan det är säkerställt att ekvivalenta ljudnivån från teknisk utrustning såsom fläktar, kompressorer, värmepumpar och liknande som är installerade på fastigheten inte överskrider värdena som anges i Naturvårdsverkets vägledning (6538) om industri- och annat verksamhetsbuller."

Kommentar: Länsstyrelsen godtar i sitt yttrande avsteg från riktlinjer för buller.

Planförslaget justeras i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Denna förordning kan tillämpas då planarbetet påbörjades i och med startmöte 2015-03-27. Detta innebär att planbestämmelse för buller justeras och även redovisning av buller i planbeskrivningen. För egenskapsområdet, närmast Träslövsvägen, som berörs av bullernivåer över 55 dBA ändras planbestämmelsen till:
" Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid. (frifältsvärden) Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder får inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå."

En planbestämmelse med krav på att bygglov inte får ges innan marken har sanerats finns i samrådsförslaget och kvarstår på granskningshandlingen.

Då det är bostäder som ska uppföras bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte finns någon risk för att industri- eller annat verksamhetsbuller ska uppstå inom fastigheten. Värmepump för bostadsändamål uppnår inte otillåtna ljudnivåer.

8. Räddningstjänsten, 2015-10-02

Räddningstjänsten vill ta del av den slutliga lösningen av utrymningen från husen i byggskedet. Denna ska visa att räddningstjänsten kommer åt samtliga lägenheter. Brandskyddsdocumentation ska redovisas i byggskedet.

Då garage ska finnas under mark ska bärigheten för räddningstjänstens fordon säkerställas.

Brandvattenförsörjningen ska säkerställas.

Kommentar: Planförslaget har justerats efter samrådet och planbeskrivningen justeras avseende utrymning för illustrerat förslag.

Brandvattenförsörjningen förutsätts lösas inom kvarteretsmark. Placering av ny brandpost regleras i exploateringsavtal.

I övrigt noteras informationen.

9. Varberg Energi AB, 2015-10-20

Varberg Energi erbjuder anslutning till fjärrvärmenätet för nybyggnation.

Beroende på fastighetsbildning och servisleddningars utförande vill de eventuellt få tecknat ledningsrätt för sina ledningar.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Intentionen är att planområdet oförändrat ska utgöra en fastighet.

Eventuell ledningsrätt får prövas i fastighetsrättsligt sammanhang.

10. Vatten och Miljö i Väst AB, VIVAB, 2015-10-23

Vatten och avlopp

VIV AB avråder från att bygga underjordiska konstruktioner p.g.a. översvämningsrisken. Vid byggnation av underjordiska konstruktioner ska åtgärder vidtas så att inget dagvatten kan rinna ner i någon källarvåning eller liknande även vid extrema nederbördssituationer.

Dagvatten som släpps till det allmänna dagvattennätet ska hålla god kvalitet.

VIV AB ser de riktvärden för föroreningar som Göteborg har presenterat som vägledande för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Vid byggnation etc. ska materialval för ytor som kommer i kontakt med dagvatten ske utifrån detta perspektiv. Finns risk för förekomst av föroreningar i marken måste exploatören säkerställa att inläckage inte kan ske i VA-ledningar, t ex genom att använda diffusionstäta rör eller att sanera marken.

Befintliga serviser beträffande vatten- och avlopp kan nyttjas. Krävs eventuell uppdimensionering bekostas det av exploatören enligt gällande VA-taxa.

Vattentrycket inom området för denna detaljplan är dåligt varpå tryckstegring kan vara nödvändigt för fastigheten.

Minst två månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIV AB.

Avfallshantering

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som skall tillämpas. Avfallsutrymmen ska byggas med

kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmen för sortering av förpackningar och tidningar bör också finnas.

Vändmöjligheter i form av en T-korsning är okej, minimått för vändradie är 8 meter och "djup" för att bilen skall rymmas 15m.

Miljörummets placering i förhållande till vändplatsen framgår ej, men bör placeras så att backning inte krävs annat än just i samband med vändning.

Kommentar:

Vatten och avlopp

Framförda synpunkter på dagvattenhanteringen och dagvattnets kvalitet får bevakas och hanteras i bygglovskedet.

En planbestämmelse med krav på att bygglov inte får ges innan marken har sanerats finns sedan tidigare införd på plankartan.

Eventuellt behov av tryckstegring inom fastigheten noteras.

Avfallshantering

Informationen om avfallshantering noteras.

11. Hallandstrafiken, 2015-10-22

Nytt busslinjenät införs i Varbergs stadstrafik i december 2015 och busstrafiken förbi planområdet flyttas därmed ut till Österängsvägen. Turtätheten kommer att öka till som mest 4 turer/timme. Gångavståndet från planområdet till hållplatserna på Österängsvägen blir drygt 400 meter.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras i enlighet med informationen.

Sakägare

12. Peter Öhrling och Malin Öhrling ägare till Agaten 2, 2015-10-15

Vi är ägare till den fastighet som påverkas mest av den planerade nybyggnationen. Vi är mycket positiva till att förändra användningen av Träslöv 8:139. En väl avvägd bebyggelse skulle lyfta området.

När vi ser planerna och vid samrådsmötet hör planer på nybyggnation presenteras för oss blir vi dock väldigt negativt inställda.

Vår upplevelse är nu att vi blir avskurna och "inmurade" av den planerade förtätningen. Den planerade bebyggelsen kommer för nära samt byggs alldeles för högt. Den planerade höjden är dubbelt så hög som nuvarande industrifastighet! Kort sagt, förslaget är för mycket på alla sätt och vis.

Att någon med ekonomiska vinstintressen som drivkraft vill bebygga en tomt så till den milda grad är något vi kommer att agera mot. Vi förstår inte hur kommunen redan i det här skedet inte reagerat.

Den planerade bebyggelsen kommer att bli dubbelt så hög jämfört med nuvarande industribebyggelse. Vi förlorar all kvällssol under sommarmånaderna. Under hösten då solen står lågt kommer hela tomten att ligga i skugga. Det är inte något som vi kommer att acceptera.

Vi anser inte heller att skuggstudien av nuvarande förhållanden är rätt. Vi har under flera år planerat för avverkning av skog intill fastigheten Träslöv 8:139. Eftersom vi själva äger skogen, äger vi även möjligheter just nu att öka solmängden på vår tomt. Den möjligheten försvinner helt med den planerade byggnationen. Slutsatsen är att skuggstudien, för att den ska bli rättvisande, behöver göras "utan" skog.

Vi förstår att en ny huvudinfart till det planerade bostadsområdet planeras alldeles intill vår fastighet. Trafikmängden kommer att öka avsevärt precis utanför vår tomt, precis där våra barn och deras kompisar flera gånger dagligen cyklar in och ut. Vi vill inte att våra barn samt områdets unga utsätts för en ökad trafikfara. För våra egna barn, samt deras kompisar är infarten från Träslösvägen en huvudinfart.

I planen avses även, en på tomtmarken Träslöv 8:139, befintlig cykelväg tas bort. Den används nu intensivt som skolväg för områdets skolbarn. Nu tvingas istället barnen ta andra vägar till skolan vilket ökar riskerna. Att göra det till en kombinerad cykel- och bilväg är bara dumt.

Om inget görs för att förändra nuvarande planerad bebyggelse kommer det att från vår sida överklagas, först till Länsstyrelsen och sedan om det behövs till fastighetsdomstolen. Vi kommer att göra allt som står i vår makt för att få ned antalet våningar på de planerade byggnaderna. Vi kommer att göra allt vi kan för att få till en mer luftig bebyggelse som minskar känslan av att bli "inmurade". 2-3-våningshus som byggs luftigt, med samma känsla som vid gamla Stures Bröd skulle utveckla området. Här tas hänsyn till intill liggande grannar och så ska även göras i det här fallet.

Kommunen vill motverka segregation och därför förtäta. Den tanken är bra, den stödjer vi helt. Men, att sälja lägenheter centralt i Varberg, där vinstmaximering är prioritet 1 ger dyra lägenheter. Dyra lägenheter köper personer med god ekonomi. Frågan är om vi härmed motverkar segregation? Knappast troligt.

Slutligen ser vi det som nödvändigt för oss att även tänka på värdet på vår nuvarande fastighet. Värdet kommer mycket troligt att minska om kommunen tillåter bebyggelse enligt presentation vid samrådsmöte.

Kommentar: Förtätningen av området med flerbostadshus är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Kommunen är positiv till föreslagen exploatering då det finns ett stort behov av nya bostäder. Vidare gör kommunen bedömningen att exploateringsgraden är acceptabel inom planområdet pga. läget i direkt anslutning till Karlbergsskogen och då det på motstående sida av Träslösvägen är obebyggt. Dessa förutsättningar i planområdets närhet gör att platsen bedöms tåla en högre exploatering. Planförslaget justeras dock så att solförhållandena förbättras för Agaten 2. Plankartan justeras så att det i en central del av planområdet endast får uppföras komplementbyggnader med en högsta medgivna nockhöjd om 4.5 meter. Härigenom erhålles ett större avstånd mellan ny bebyggelse och befintliga bostäder. Föreslagen bebyggelse är justerad så att den norra bebyggelsen är förskjuten bort från Agaten 2.

En ny solstudie utan träd har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen.

Ett genomförande av planförslaget kommer sannolikt att ge viss ökning av biltrafiken. Ökningen bedöms dock, med hänsyn till dels befintlig kapacitet i vägnätet och dels påverkan på befintlig bebyggelse från trafikbuller, bli acceptabel.

In- och utfart till planområdet för motorfordon förläggs till planområdets sydöstra hörn, direkt mot Träslövsvägen. Härigenom minskar risken för olyckor på befintlig gång- och cykelväg väster om planområdet. Dock kommer fastighet Agaten 2 att påverkas mer av trafiken till och från planområdet jämfört med samrådsförslaget, på grund av gästparkeringen på gården, men påverkan bedöms bli acceptabel, såväl ur trafiksäkerhetssynpunkt som ur störningssynpunkt.

13. Anders Odén och Carina Odén ägare till Sågen 3, 2015-10-19

Vi förstår att det behöver byggas fler bostäder i Varbergs kommun och vi är också positiva till att det byggs bostäder på Träslöv 8:139.

Dock anser vi att föreslagna planerade byggnader för Träslöv 8:139 är alldeles för höga och stora och att dessa verkligen inte passar in i områdets karaktär.

Vi anser också att förslaget i planen innebär alldeles för många lägenheter och boenden på Träslöv 8:139 med vad det innebär i form av ökad trafik. Inte minst med tanke på hur många barn som passerar Träslövsvägen (på gångbanan vid Träslöv 8:139) till och från skolan varje dag. Det är redan mycket trafik och många som tyvärr kör alldeles för fort och vi föreslår därför samtidigt att hastigheten på denna del av Träslövsvägen sänks till 30km/h, oavsett plan för Träslöv 8:139.

Detaljplan för Träslöv 8:139 överklagas härmed och vi ser fram emot ett nytt förslag som tar hänsyn till bostadsområdets karaktär samt som även beaktar trafiksituationen.

Kommentar: Förtätningen av området med flerbostadshus är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Kommunen är positiv till föreslagen exploatering då det finns ett stort behov av nya bostäder. Vidare gör kommunen bedömningen att exploateringsgraden är acceptabel inom planområdet pga. läget i direkt anslutning till Karlbergsskogen och då det på motstående sida av Träslövsvägen är obebyggt. Dessa förutsättningar i planområdets närhet gör att platsen bedöms tåla en högre exploatering.

Ett genomförande av planförslaget kommer sannolikt att ge viss ökning av biltrafiken. Ökningen bedöms dock, med hänsyn till dels befintlig kapacitet i vägnätet och dels påverkan på befintlig bebyggelse från trafikbuller, bli acceptabel.

Kommunen har planer på att sänka hastigheten på Träslövsvägen till 40 km/h. Denna intention är frikopplad från aktuellt planarbete.

In- och utfart till planområdet för motorfordon förläggs till planområdets sydöstra hörn, direkt mot Träslövsvägen. Genom denna lokalisering

minskar risken för olyckor på befintlig gång- och cykelväg väster om planområdet.

Att överklaga kommunens beslut om att anta detaljplanen finns reglerat i plan- och bygglagen SFS 2010:900 13 kap. Hur överklagandet ska ske finns reglerat i kommunallagen SFS 1991:900 10 kap.

Information om hur ett överklagande av antagandebeslutet går till skickas, efter antagandet, till de sakägare som senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som ej blivit tillgodosedda.

Förslag till ändringar

- Byggrätten för huvudbyggnad delas upp i två byggrätter, en i norr och en i söder. Den centrala delen av planområdet får genom föreslagen ändring endast bebyggas med komplementbyggnader och källargarage.
- Tillfarten på planområdets västra sida, via befintlig gång- och cykelbana, tas bort och flyttas till planområdets sydöstra hörn.
- Planbestämmelse om hantering av dagvatten tas bort.
- Planbestämmelse "m1" avseende störningsskydd för trafikbuller ändras för att överensstämja med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- Planbestämmelser om huvudbyggnadernas höjder och takutformning justeras.
- Planbestämmelse om medgivande av balkong införs på plankartan.
- Planbestämmelse om höjning av marknivån i samband med byggande av garage under mark införs på plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med att ett exploateringsavtal ska upprättas.

Härutöver görs förtydliganden i planbeskrivningen liksom justeringar av redaktionell art.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för utställning efter ovanstående ändringar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Handläggare Ivana Markovic