



Diarienum: 2018-000492

Upprättad: 2018-11-27

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Johannedal

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Möjliggöra utbyggnad av nya bostäder centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.
- Möjliggöra utbyggnad av verksamhetslokaler centralt i Vårgårda tätort.
- Säkerställa ett offentligt stråk mellan stationsområdet och Kyllingsån.

Planprocessen

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Utökat förfarande ska användas då en föreslagen detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Då planen medför en relativt stor exploatering i centralt läge i Vårgårda tätort, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Den i planen föreslagna markanvändningen stämmer bara delvis med vad översiktsplanen föreskriver. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Planbesked/start-PM

Vårgårda Tryckeri Holding AB (VTH) har ansökt om planändring avseende fastigheten Skövde 19:1. Kommunstyrelsen gav 2017-06-21 positivt

planbesked samt gav Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö i uppdrag att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Samråd

Planförslaget, som är upprättat 2017-12-20, har varit utställt under tiden 10 januari – 7 februari 2018 i receptionen i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda bibliotek samt på Vårgårda kommuns hemsida. Planhandlingar har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annonser var införda i AlingsåsKuriren 2018-01-10 och i Alingsås Tidning 2018-01-11.

De synpunkter som har inkommit under samrådet finns redovisade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Granskning

Planhandlingarna har reviderats 2018-04-03 och översänts som granskningshandlingar för yttrande till myndigheter och sakägare samt ställts ut under tiden 16 maj – 13 juni 2018 i receptionen i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda bibliotek samt på Vårgårda kommuns hemsida. Annonser var införda i Alingsåskuriren 2018-05-16 och i Alingsås Tidning 2018-05-17.

De synpunkter som har inkommit under granskningen finns redovisade och kommenterade längre fram i detta granskningsutlåtande.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Antagandet av planen förväntas ske under fjärde kvartalet 2018.

Överklagande

Senast tre veckor efter att antagandebeslutet har kungjorts ska eventuella överklaganden skickas in till Vårgårda kommun.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet kungjorts (omkring fyra veckor efter beslut om antagande).

Sammanfattning

Under granskningstiden har sex remissinstanser och en sakägare framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Servitut
- Trafikbuller
- Vibrationer
- Luftföroreningar
- Trafiksituationen

Ändringar som gjorts av planförslagets innehåll efter granskningen är:

- Takterrass i områdets södra del har tillkommit
- Planbestämmelse som reglerar vilka riktningar bostäder tillåts vetta åt har tillkommit
- Den högsta delen av det norra huset har inte längre användningen bostäder

Ändringar som gjorts av planhandlingarnas utformning efter granskningen är:

- Saknad planbestämmelse för ”n” har satts ut på plankartan
- Beteckningarna för administrativ gräns samt administrativ och egenskapsgräns har satts ut bland planbestämmelserna på plankartan.
- Bullerutredningen har kompletterats
- Stycket ”buller” har uppdaterats och kompletterats
- Stycket ”Luftföroreningar” har korrigerats
- Stycket ”Vatten och avlopp” har korrigerats avseende anmälningsplikt vid avledande av grundvatten
- Stycket ”Befintligt gatunät” har uppdaterats vad gäller trafikmängden på Kullingsleden

Synpunkter som inte har tillgodosetts (även synpunkter från samrådet):

- Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer – *Vissa rekommendationer har inte följts för att få en tydligare plankarta.*
- 70 lägenheter är för mycket, leder till olika störningar i omgivningen – *Det centrala läget motiverar exploateringsgraden. Flera av de föreslagna bostäderna är små.*
- Inga eller åtminstone lägre/mindre hus mot Rosendalsgatan och Kempegatan - *Husen som föreslås placeras utmed Kempegatan och Rosendalsgatan bedöms genom sin höjd (två plan och en indragen takvåning) passa in i omgivningens skala.*
- Minska antalet våningar till tre mot järnvägen – *Stationsområdets storskalighet motiverar en högre höjd.*
- Sänk hastigheten på Kempegatan till 30 km/h och/eller förbjud tung trafik – *Kempegatan är södra Vårgårdas enda öst-västliga förbindelse mellan järnvägen och Rv42. Det innebär att viss genomfartstrafik, varav en liten del tung, måste accepteras. Förvaltningen bedömer att 40 km/h är rimligt då gatan inte är en renodlad lokalgata.*
- Det är inte bra att Kempegatan smalnas av mot husen på sydsidan – *Den avsmalnade körbanan torde sänka hastigheten, vilket torde ge en bättre trafikmiljö utmed Kempegatan.*

Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan. Datum då yttrandet inkom anges inom parentes.

Remissparter

1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund (2018-06-14, har fått tillåtelse att lämna yttrande efter granskningstiden)

Räddningstjänsten har yttrat sig i samrådet gällande riskerna med byggnation nära farligt godsleden. Räddningstjänsten anser att framtagen analys är gedigen och samtycker till de åtgärder som är föreslagna i planbeskrivningen.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten har noterats.

2. Lantmäteriet (2018-06-13)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankartan

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen n. Beteckningen tycks saknas på kartan.

Olokaliserat servitut

I samrådsredogörelsen anges som svar på Lantmäteriets samrådsyttrande angående olokaliserade servitut: ”*De olokaliserade servituten är verkligen olokaliserade*”.

Lantmäteriet utesluter inte att servituten kan vara olokaliserade men bedömer det som mycket osannolikt. Avtalsservitut 15-IM1-40/1043.1, 15-IM1-40/593.1 och 15-IM1-89/17019.1 gäller ledningar av olika slag vilka med stor sannolikhet har ett bestämt läge, om inte kommunen vet var dessa är belägna och det inte framgår av rättigheternas avtal bör ledningshavaren känna till lokaliseringen. Ett servitut kan vara olokaliserat när det bildas men så fort ledningarna är nedlagda har servitutet fått sin lokalisering och är då inte längre olokaliserat.

När det gäller avtalsservitut 15-IM1-24/259.1 för ”stolpar mm” bedömer Lantmäteriet att det är större risk att det faktiskt är olokaliserat om det inte framgår annat i avtalet men med tanke på servitutets ålder anses det mer troligt att det en gång var lokaliserat men därefter fått en ny oklar lokalisering så stolpar mm kan ha försvunnit och servitutet inte nyttjas längre. Det är dock skillnad på en oklar lokalisering av ett servitut och ett olokaliserat servitut.

Beteckning finns men planbestämmelse om administrativ gräns saknas

På plankartan finns en beteckning som enligt Boverkets rekommendationer ska användas för att beteckna administrativ gräns samt kombinerad

administrativ gräns och egenskapsgräns. Det saknas dock en sådan gränsbeteckning bland planbestämmelserna.

U-bestämmelsen täcker hela kvarteret med nuvarande redovisning

Markreservat (i detta fall u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats:

- För ÄPBL-planer samt PBL-planer med planstart fram till december 2014 redovisas markreservat som egenskapsgränser eller i förekommande fall användnings-/planområdesgränser.
- För PBL-planer med planstart från januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings-/planområdesgränser.

Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som egenskapsbestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas egenskapsgränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark omfattas av markreservatet.

Egenskapsgräns saknas

Egenskapsgräns som avgränsar del av korsprickig mark saknas. *Bild visar var på plankartan gränsen saknas, återges ej här.*

Delar av planen som bör förbättras

Servitut för utfart

På sidan 16 anges att servitut för utfart ska bildas över en av de nybildade fastigheterna. Lantmäteriet ser i dagsläget ingen anledning till varför detta skulle vara av väsentlig betydelse för fastighet 1 då denna har anslutning mot väg i norr.

Rätt för utfart i det angivna läget bör lösas i planarbetet då det inte är säkert att lantmäteriet kan bilda servitut på föreslaget sätt i kommande förrättning. Kommunen kan bl.a. lösa utfartsfrågan genom att göra ett rättighetsområde i plankartan eller upprätta ett avtalsservitut.

Otydlig n2-bestämmelse

n2-bestämmelsen är otydligt formulerad och därför svår att förstå. Står det flera träd inom varje cirkel varav ett får fällas eller är det ett träd i varje och ett av dem får fällas?

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Lantmäteriet noterar att kommunen inte tagit hänsyn till största delen av de kommentarer som Lantmäteriet lämnat i samrådsskedet angående Boverkets

rekommendationer gällande plankartan. I dagsläget finns en kommunal självständighet vid utformningen av detaljplaner och kommunen får själv avgöra i vilken utsträckning Boverkets rekommendationer ska följas i den aktuella planen. Följs Boverkets rekommendationer har planbestämmelserna stöd i lagstiftningen. Det finns stora fördelar med att samtliga kommuner strävar efter att arbeta på ett enhetligt sätt, bl.a. underlättar det en framtida digitalisering av detaljplaneprocessen och bygglovsgivningen.

Följande punkter bör oavsett fortfarande ändras alternativt har upptäckts i granskningsskedet:

- Användningen PARK har fel färg i teckenförklaringen.
- Planbestämmelsen n1 finns bl.a. belägen inom PARK. En sådan bestämmelse inom allmän plats ska alltid skrivas ut med text, exempelvis ”Träd”.

Förvaltningens kommentar:

Beteckningen n har satts ut på plankartan på kvartersmark och beteckningen ”träd” har satts ut på allmän platsmark. Beteckningarna n1 och n2 har utgått.

De s.k. olokaliserade servitut som är till förmån för Vattenfall har stämts av med Vattenfall, som uppger att de inte längre är aktuella och därmed kan bortses ifrån. De servitut som är till förmån för Trafikverket och gäller stolpar bedöms inte heller längre användas då inga stolpar finns synliga inom planområdet. Trafikverket har inte kommenterat servituten under samråd och granskning.

Beteckningarna för administrativ gräns samt administrativ och egenskapsgräns har satts ut bland planbestämmelserna på plankartan. Därmed torde inte u-områdena breda ut sig till närmsta användningsgräns så som det beskrivs i yttrandet.

Den saknade egenskapsgränsen har satts ut på plankartan.

Förvaltningen bedömer att servitutet som föreslås belasta fastighet 3 till förmån för fastighet 1 är nödvändigt för att fördela trafiken och undvika onödig körning på Kempegatan – Rosendalsgatan.

Plankartan har reviderats utifrån de av Boverkets rekommendationer som har bedömts som lämpliga för den aktuella planen. Vissa rekommendationer har inte följts för att få en tydligare plankarta.

3. Länsstyrelsen (2018-06-08)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera en prövning

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

Länsstyrelsen anser att platsen inte är lämplig för bostäder med hänvisning till den sammanlagda störningen från tåg, väg och industri. Störningar från buller och vibrationer bör bedömas tillsammans och inte var för sig. Här betyder det att riktvärdena bör bedömas strängare än annars.

Hälsa och säkerhet; buller och vibrationer

Det finns risk för störningar från såväl vibrationer som buller. Vid intervjuundersökningar har man påvisat att boende i miljöer där det finns både vibrationer och buller är andelen störda boende högre än om bara den ena störningskällan finns. Det gäller även bullerstörningar från flera källor. Riktvärdet för komfortstörning 0,4 mm/s innebär att flera boende kommer att uppleva störande vibrationer från järnvägen. Där det även förekommer bullerstörningar kommer fler personer att känna sig störda.

Av 69 lägenheter är det en stor andel där riktvärdena för ekvivalent buller vid uteplats inte uppfylls, trots inglasning. Vid 20 lägenheter beräknas riktvärdet överskridas med 1dBA ekvivalent ljudnivå. Vid 12 lägenheter överskrids riktvärdena för både ekvivalent och maximal ljudnivå. För dessa 12 lägenheter ordnas gemensam uteplats vid inglasat uterum på taket av hus 1.

I planbeskrivningen eller i bullerutredningen saknas redovisning över hur inglasningen av balkongerna ska ske så att bullernormen för uteplatser kan uppfyllas.

Även den gemensamma gården mellan husen är utsatt för höga bullervärden. Den tre meter höga bullerskärmen klarar inte av att avskärma gården så att bullernivåer för uteplats uppfylls, såväl ekvivalent som maximal ljudnivå överskrids.

Ur barnperspektivet är det inte tillräckligt bra att endast ha inglasade balkonger och en uteplats på tak där bullernivåerna uppfylls. Barn behöver ha tillgång till utevistelse med god ljudmiljö i närheten av bostaden.

Hälsa och säkerhet; buller från industri

På sidan 14 i planbeskrivningen anges att den föreslagna bebyggelsen inte har några bostäder som vetter mot företaget, utan att byggnaden snarare fungerar som en barriär mot företaget.

Länsstyrelsen är osäker på vad som menas. Byggnaden som vetter mot öster har på plankartan BKZC och B står för bostäder. Hur ska man tolka denna text? Buller från verksamheter runt planområdet behöver beskrivas och hur det påverkar den sammanlagda bullerbilden.

Luftföroreningar

I planbeskrivningen anges att verksamheten som företaget Villeroy & Boch Gustavsberg AB bedriver ger upphov till stoftutsläpp men att storleken regleras genom deras tillstånd enligt miljöbalken. Det anges att tillståndet säkerställer att inga störningar på befintligt bostadsbebyggelse uppstår. Det anges även att de föreslagna bostäderna ligger bortanför befintlig bostadsbebyggelse och därför torde vara mindre utsatta. Dessutom är den förhärskande vindriktningen sådan att eventuella utsläpp till luften blåser bort från planområdet. Det står även att då gällande detaljplaner i närområdet tillåter bostäder närmare företaget än de i planförslaget, innebär planförslaget

inga ytterligare begränsningar avseende utsläpp till luften. Länsstyrelsen anser inte att detta resonemang är adekvat i fråga om störningar från företaget.

Tillstånd enligt miljöbalken och tillsyn av verksamheten säkerställer inte att störningar för närboende uteblir. Villkoren prövas utifrån att störningarna inte ska bli för stora för närboende och miljön. Företaget har tillstånd att släppa ut stoft och andra ämnen.

Ett gällande miljötillstånd ändras inte av att nya bostäder byggs nära en miljöprövad verksamhet men vid framtida prövningar kan det bli svårare för ett företag att bedriva verksamheten. Att säkert säga att ytterligare bostäder inte hindrar företaget är en alltför enkel generalisering. I vissa fall kan nya bostäder innebära att villkor blir svårare att uppfylla. I skriften "Bättre plats för arbete" anges 300 – 500 meter vara ett lämpligt avstånd mellan bostäder och gjuterier. Avståndet mellan planområdet och företaget är bara ca hundra meter.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vårgårda kommun ansvarar för VA-nätet fram till fastighetsgräns. Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet. Enligt planbeskrivningen ges tillstånd av kommunens bygg- och miljökontor? Det är Länsstyrelsen som ger tillstånd till vattenverksamhet.

Förvaltningens kommentar:

Kommunen har efter granskningen fört en dialog med Länsstyrelsen (telefon, mejl samt möte 2018-11-15), vilket resulterat i en samsyn kring synpunkterna i Länsstyrelsens granskningsyttrande. Därför finns inga av synpunkterna upptagna i stycket "Synpunkter som inte har tillgodosetts" tidigare i detta granskningsutlåtande.

Kommunen har utgått från Trafikverkets riktlinjer när det gäller vibrationer, vilka redovisas i publikationen "Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg" (2017). Riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS anses innebära en god eller åtminstone godtagbar miljö avseende vibrationer. Enligt samma publikation är det bara vid högre vibrationsnivåer än 0,4 mm/s som en förstärkningseffekt kan uppstå i kombination med buller. Därmed anser förvaltningen att riktvärdena inte ska bedömas strängare än annars.

Bullerutredningen har kompletterats med bullerkartor som redovisar delvis inglasade balkonger och med takterrass även på de södra husen. Utifrån en preliminär planlösning får 21 av 69 bostäder något högre ekv- och/eller maxnivåer än bullerförordningen tillåter.

Utrymmet mellan husen, till viss del allmän plats, klarar inte förordningens bullerkrav. Även om utrymmet skulle slutas helt och bilda en innergård med skärmar och/eller fler byggnadsdelar visar andra platser i Vårgårda (exempelvis Hyvlaren 4) att bullerkraven ändå inte skulle uppfyllas. Däremot skulle det offentliga stråket genom

området omöjliggöras och den sammanfogade bebyggelsens skala skulle bryta mot omgivningen.

Som gemensamma tysta uteplatser hänvisas istället till takterrasser, en på det norra huset och en mellan de båda sydliga. Terrasserna föreslås utformas med tak och öppnar sig söderut som stora balkonger. Terrasserna blir mindre än en typisk innergård men soligare och med utblickar mot omgivningen. I Stockholm föreslår man i flera detaljplaner, där bullerkraven inte klaras för uteplats vare sig på balkonger eller på gården, att en mindre del av innergården förses med tak som skyddar mot bullerregn och därmed klarar bullerkraven. Jämfört med denna lösning (ej tillämpbar i Johannedal) blir de föreslagna takterrasserna större, ljusare och luftigare.

Den större L-formade byggnaden avses endast ha bostäder som vetter in mot parken, alltså söderut och västerut. Detta har förtydligats med en planbestämmelse, liksom att den högsta delen av huset i väst inte längre har användningen bostäder. Det innebär att byggnaden tillsammans med Johannedalskolan avskärmar föreslagna bostäder från Villeroy & Boch Gustafsberg AB (verksamheten), som ger upphov till visst omgivningsbuller.

Bullerutredningar framtagna av verksamheten (2008 samt 2018) visar att den klarar bullerkraven för kringliggande bebyggelse. Den senare utredningen (2018) visar att ljudnivån från verksamheten är ca 10 dB under riktvärdet för industribuller nattetid vid föreslagen bostadsbebyggelse. Den tidigare utredningen (2008) utgörs av bullermätningar vid vissa mätpunkter varav en ligger ungefär mitt emellan verksamheten och föreslagen bostadsbebyggelse. I den för planen aktuella bullerutredningen har man utifrån den tidigare utredningen (2008) gjort kompletterande beräkningar för att uppskatta bullernivåerna från verksamheten under dagtid och kvälltid vid föreslagen bostadsbebyggelse. Beräkningarna visar att ljudnivåerna vid bostäderna är ca 10 dB under riktvärdena för industribuller även under dagtid och kvälltid. Sammantaget bedöms ljudnivåerna från verksamheten ge ett obetydligt bidrag till den totala ljudbilden vid föreslagen bostadsbebyggelse.

De luftutsläpp (stoft, oljerök) som Företaget Villeroy & Boch Gustavsberg AB ger upphov till ligger på nivåer långt under de man har tillstånd för, och man arbetar kontinuerligt för att minska dessa ytterligare. Den förhärskande vindriktningen på platsen blåser eventuella utsläpp bort från det aktuella planområdet. Sammantaget bedöms luftutsläpp från företaget inte utgöra en olägenhet för föreslagen bostadsbebyggelse, och föreslagen bostadsbebyggelse bedöms inte hindra eller begränsa pågående verksamhet.

Planbeskrivningen har korrigerats vad gäller upplysning om att avledning av grundvatten kan vara tillståndspliktigt.

4. Trafikverket (2018-05-25)

Buller

Av bullerutredningen framgår att fastigheterna är bullerutsatta och att åtgärder krävs för att bostäderna ska uppfylla de riktvärden som anges i gällande trafikbullerförordning. Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas efter rådande buller- och vibrationsförhållanden. Trafikverket anser att samtliga bostäder ska uppfylla riktlinjerna i trafikbullerförordningen. Om bullernivåer överskrider riktvärden kan Trafikverket komma att begära ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder i framtiden.

Trafikalstring

Trafikverket anser att trafikmängden för Kullingsleden (väg 1909) bör uppdateras enligt senaste trafikräkning (2017 istället för 2005 som nu anges) för att försäkra om att korsningarnas lämplighet utreds med rätt värden.

Förvaltningens kommentar:

Trafikmängden på Kullingsleden har uppdaterats enligt trafikräkningen 2017. Den något uppskrivna trafikmängden påverkar inte lämpligheten hos korsningen som ansluter Adolf Ericssons gata med Kullingsleden. Övriga synpunkter noteras.

5. Vattenfall Eldistribution AB (2018-06-01)

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingarna. Vattenfall har under samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom planområdet och den informationen gäller alltjämt.

Vattenfall har ersatt kundavtal Nät 2009 K 7.3, vilket står i samrådsredogörelsen, med Nät 2012 K 7.3. I övrigt har Vattenfall inget att erinra.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras

6. Västtrafik (2018-05-25)

I likhet med föregående yttrande ser Västtrafik positivt på att utveckling sker i närhet till befintlig kollektivtrafik.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras

Sakägare

7. Fastighetsägare till Triangeln 6 (2018-06-13)

Kempegatan är ett villaområde. Om grönområdet inte ska vara kvar är radhus ett lämpligare alternativ än flerbostadshus vid Kempegatan och Rosendalsgatan. Mot Järnvägsgatan är flerbostadshus i flera plan ett okej alternativ.

Om över 70 familjer ska flytta in på en så liten yta kommer detta inte att vara ett villaområde längre, vilket inte är acceptabelt. Trafiken och nedskräpningen i området kommer att öka nämnvärt.

Redan nu är det alldeles för mycket tung trafik på Kempegatan. Kempegatan föreslås stängas av för genomfart för tung trafik. Tung trafik kan använda Åledens påfart för att nå Hjultorps industriområde, Drottninggatan och i framtiden även tryckeriet.

Det är även ett bekymmer att Kempegatan föreslås smalnas av mot husen på Kempegatan.

Farthindret på Kempegatan måste vara kvar, annars kommer det bli för hög hastighet igen. 30 km/h rekommenderas.

Förvaltningens kommentar:

De flerbostadshus som föreslås placeras utmed Kempegatan och Rosendalsgatan bedöms genom sin höjd (två plan och en indragen takvåning) passa in i omgivningens skala. Att det tillskapas lägenheter i ett område som domineras av småhus ses som en fördel.

Den trafikökning som kan förväntas genom planförslagets genomförande är procentuellt ganska stor (ca 30 – 40 %), men det faktiska antalet fordon blir fortsatt litet.

Kempegatan bedöms behöva vara öppen för tung trafik även fortsättningsvis, bl.a. för transporter till och från Villeroy & Boch Gustavsberg AB. Förvaltningen bedömer det som osannolikt att tung trafik mot Hjultorps industriområde skulle använda Kempegatan.

Att Kempegatan smalnas av skulle kunna innebära att trafiken kommer marginellt närmare fastigheterna på sydsidan. Den avsmalnade vägbanan tros dock sänka hastigheten på trafiken, vilket totalt sett torde ge en bättre trafiksituation för bebyggelsen på sydsidan av Kempegatan.

Det finns inga planer på att ta bort farthindret på Kempegatan. Hindret ligger huvudsakligen utanför planområdet.

Övriga synpunkter noteras.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA