



Detaljplan för del av Kronan, del av Kronan 1:1, del av Lulsundsberget

Luleå kommun

Norrbottnens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 januari 2015 (§ 17) att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för del av Kronan 1:1, del av Lulsundsberget. Beslutet omfattar två delar, stadsdelscentrum och Lulsundsberget etapp 2. Denna detaljplan omfattar endast den senare delen, del av Lulsundsberget.

Ett detaljplaneprogram som fastställer grundläggande principer för hur Kronandalen, Lulsundsberget och Kulturbyn kan planläggas och byggas ut godkändes av kommunfullmäktige 2012.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat standardförfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska samråd ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 19 januari – 9 februari 2016. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, i Stadshuset och på Stadsbiblioteket i Luleå.

Planhandlingarna och information om samrådet har i detta fall sänts till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda fastighetsägare.

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden har sju skrivelser kommit in.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Trafikverket, 2016-01-20,
- Skanova, 2016-02-04.

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Räddningstjänsten, 2016-01-25,
- Fritidsförvaltningen, 2016-02-04,
- Lantmäteriet, 2016-02-08
- Miljö- och Byggförvaltningen, 2016-02-18,
- Länsstyrelsen i Norrbotten, 2016-02-23.

Synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas här i sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå på Stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Planförslaget

Luleå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Kronan 1:1, del av Lulsundsberget. Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna att bygga bostäder i form av kedjehus i två våningar eller souterräng. Planförslaget innebär att 32 kedjehus kan byggas.

Kommunen väljer att handlägga planen med standardförfarande. Planens syfte är i huvudsak förenligt med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter

Strandskydd

Delar av planområdet berör område med strandskydd. Kommunen anger som särskilda skäl för upphävandet att området är ianspråktaget (7 kap 18c § p1) och att området är genom väg väl avskilt från strandlinjen (7 kap 18c § p2). Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att området är ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte längre har någon betydelse för strandskyddets syften. Mot bakgrund av förarbete och Naturvårdsverkets handbok, samt att området utgör en skogsbeklädd sluttning, bedömer Länsstyrelsen att marken inte kan anses ianspråktagen på ett sådant sätt som avses i strandskyddsbestämmelserna. Däremot delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att området är genom väg väl avskilt.

Kommunen har genom planbestämmelse "a2" upphävt strandskyddet för område föreslaget som park. Som Länsstyrelsen förstår är det kommunens avsikt att även upphäva strandskyddet för föreslagen cykelväg. Kommunen bör därför komplettera plankartan med planbestämmelse "a2" för detta område.

Det är bra om kommunen på plankartan förtydligar innebörden av gränslinjen för strandskyddsdispens genom att exempelvis tillfoga texten "strandskyddslinje 100 m" invid gränslinjen.

Buller

Kommunen hänvisar till en bullerutredning som omfattar en stor del av Kronanområdet (Trafikbullerutredning, Tyréns 2015-06-21). Bullerutredningens syfte är att ge generella förslag och rekommendationer för hustyper på platser inom området som kommunen planerar att bebygga. För aktuellt område rekommenderas lamellhus, alternativt radhus om bullerskydd uppförs mot Kronbacksvägen.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska ta fram en bullerutredning som tydligare knyter an till den aktuella detaljplanens förutsättningar och syfte, än vad den bullerutredning som kommunen nu hänvisar till gör. Exempelvis ska det gå att utläsa beräknade bullervärden för såväl den bullerutsatta sidan som "den tystare sidan" liksom beräknade bullervärden för tydligt utpekade uteplatser. Det ska även gå att utläsa förutsättningarna och motiven bakom de åtgärdsförslag som kommunen anger att en bullerkonsult har kontrollerat och godkänt.

Länsstyrelsen anser en mer anpassad bullerutredning även ska innehålla ett avsnitt som beskriver förutsättningarna att uppföra bullerskärm längs Svartövägen och/eller Kronbacksvägen där bullerskärmens placering och höjd, kopplat till ljudreduktion, klargörs. Detta bland annat mot bakgrund av rekommendationerna i bullerutredningen som anger att bullerskydd är en förutsättning för radhus. Det är också viktigt att bullerutredningen förhåller sig till samma framtidsbild som uttrycks i planförslagets vad gäller antal boende och tidsperspektiv, dvs 7000 invånare år 2035.

Länsstyrelsen anser att det finns välgrundade motiv för kommunen att ta fram ett genomarbetat beslutsunderlag vad gäller bullerfrågan som förutom att belysa beräknade bullernivåers förhållande till gällande riktvärden även tar upp bullrets påverkan på människors hälsa. Det finns idag belägg för att buller har en negativ påverkan på människors hälsa och välbefinnande. Exempelvis har Institutet för miljömedicin vid Karolinska institutet genomfört studier i fråga som kommunen med fördel kan ta del av.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har information om att det legat en skjutbana och ett glasblåseri i närheten av planområdet. Om en förorening skulle påträffas måste tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken.

Markavvattning

I planbeskrivningen går att läsa "för att undvika att yt- och grundvatten rinner in på fastigheter och mot husgrunder måste avskärande diken anläggas i fastighetsgräns". Detta kan innebära markavvattning vilket i så fall kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan därför komma att återkomma till frågan.

Anpassning till förändrat klimat

Länsstyrelsen anser att klimatfrågan har fått litet utrymme i planarbetet. Med utgångspunkt från vad som idag är känt beträffande klimatförändringar och konsekvenser av dessa, finns det goda skäl att lyfta fram klimatfrågan. Förändrade temperaturer, ökade nederbördsmängder, förändrad karaktär på nederbörd, ändrad markstabilitet och markhydrologiska förutsättningar, är exempel på områden där konsekvenser av klimatförändringar påverkar bebyggelse och

infrastruktur på betydande sätt.

Av planhandlingen framgår inte om man undersökt huruvida konsekvenser av klimatförändringar kan påverka bebyggelse och installationer i aktuellt område. Det är bra om kommunen kompletterar planförslaget i detta avseende.

SMHI har under hösten 2015 arbetat fram nya analyser över hur det framtida klimatet kan utvecklas i Norrbotten. Analysen innehåller bland annat års- och säsongsdata för nederbörd och temperatur, maximal dygnsnederbörd, hydrologiska data. Den bebyggelse och infrastruktur som planeras för området har en livslängd som motsvaras av tidsperspektiven i dessa klimatscenarier (2021-2050 och 2069-2098).

För det fortsatta planläggningsarbetet men även i byggande- och anläggningsprocessen rekommenderar Länsstyrelsen att ovan nämnda underlag används. Länsstyrelsen kan även förmedla detaljerat analysresultat från SMHI till Luleå kommun.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse för kommunikation (Svartövägen). Det är bra om det till nästa skede kan utläsas i planbeskrivningen en bedömning huruvida den nya bebyggelsen kan komma att försvåra utnyttjandet av vägen i framtiden pga av buller och andra störningar.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Under förutsättning att frågorna avseende buller klargörs har Länsstyrelsen i detta skede av planprocessen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Samråd

Samråd har skett med Länsstyrelsens enhet för miljöskydd samt samhällsskydd och beredskap.

Kommentarer:

Strandskydd

Strandlinjens läge har förändrats som en följd av utbyggnaden av Östra länken, ett pågående byggprojekt för nya vatten- och avloppsledningar. I samband med utbyggnaden har en del av Skurholmsfjärden fyllts ut. När samrådshandlingarna togs fram fanns inte digital information om den nya strandlinjen att tillgå. Plankartan har efter samrådet kompletterats med läget för ny strandlinje. Strandlinjen har flyttats ca 40-90 meter ut i vattnet, vilket innebär att planområdet inte längre berörs av strandskyddet. Bestämmelsen om upphävande av strandskydd har tagits bort.

Buller

Den tidigare trafikbullerutredningen (Tyréns 2015-06-21) har kompletterats med en mer detaljerad bullerberäkning som är anpassad till de föreslagna byggnaderna. (Kronan-backen Myresjöhus, Luleå, Trafikbuller Slutrapport 2016-03-10). Rapporten redovisar beräknade bullervärden för den mest bullerutsatta sidan av husen och för den tystare sidan samt för uteplatser mot norr.

De trafikmängder som trafikbullerberäkningen baseras på har räknats upp något avseende tung trafik på Kronbacksvägen.

Resultatet visar att riktvärden för buller kan uppfyllas vid uteplatser på husens nordöstra sida förutsatt att lokala bullerskärmar uppförs vid minst två av uteplatserna närmast Kronbacksvägen. Med denna åtgärd uppnås högst 50 dBA vid uteplats för de mest utsatta bostäderna.

Bullerutredningen redovisar också ett exempel på utformning och placering av en längre bullerskärm/bullerplank mot Kronbacksvägen. Exemplet visar att ett bullerplank skulle ge en bullerdämpande effekt på bostädernas alla sidor och inte bara lokalt vid uteplats. Denna åtgärd är dock inte nödvändig för att uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller. Det kan också vara svårt att uppföra ett bullerplank i slänten mot Kronbacksvägen med avseende på terrängen och stora höjdskillnader. Därför ställs inget krav på något sådant bullerskydd i detaljplanen.

Texten i planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från den kompletterande bullerutredningen.

Markavvattning

Texten i planbeskrivningen har kompletterats med upplysningen om att tillstånd för markavvattning kan krävas.

Klimatfrågan, anpassning till förändrat klimat

Frågan om klimatförändringar och eventuella konsekvenser av dessa behandlas övergripande i samband med den bedömning av betydande miljöpåverkan som görs i det inledande skedet av planprocessen. I kommunens behovsbedömning tar man hänsyn till bland annat risk för ras och skred, ökade nederbörds mängder, m.m. Kommunen har ett ansvar att ta hänsyn till tänkbara framtida klimatförändringar och endast bebygga mark som är lämplig för ändamålet.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring risken för ras och skred.

Riksintressen

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av effekter för riksintresset Svartövägen.

Lantmäteriet

Genomförandetid saknas i planbestämmelserna, finns enbart i planbeskrivningen. Bestämmelse a2 bör även finnas inom område för allmän plats cykel. Enligt planbeskrivningen ska befintliga gångstigar i området bevaras och deras läge och funktion tydliggörs med egenskapsbestämmelse. En befintlig gångstig som finns med i illustrationen har inte tydliggjorts med någon egenskapsbestämmelse.

Kommentarer:

Planbestämmelserna har kompletterats med genomförandetid.

Bestämmelsen a2 har tagits bort, då planområdet inte längre berörs av strandskyddet. Strandlinjens läge har förändrats som en följd av utbyggnaden av Östra länken, ett pågående byggprojekt för nya vatten- och avloppsledningar. I samband med utbyggnaden har en del av Skurholmsfjärden fyllts ut. När samrådshandlingarna togs fram fanns inte digital information om den nya strandlinjen att tillgå. Plankartan har efter samrådet kompletterats med läget för ny strandlinje. Strandlinjen har flyttats ca 40-90 meter ut i

vattnet, vilket innebär att planområdet inte längre berörs av strandskyddet.

Plankartan har justerats avseende bestämmelser för gångstigar.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

Kommentarer:

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Kommunala förvaltningar och bolag

Fritidsförvaltningen

Fritidsförvaltningen vill framföra att det är viktigt att binda ihop alla gång/cykelvägar samt de befintliga stigar som finns på Lulsundsberget.

Kommentarer:

Detaljplanen har utformats med tanke på sambandet mellan nya och befintliga gång- och cykeltråk. Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Miljö- och byggnadsnämnden/Miljö- och byggnadsförvaltningen

Cykelvägar

Vid korsning mellan GC och väg bör GC vara upphöjd relativt vägytan för att sänka farten på biltrafik och förenkla korsningen av vägen.

Plankarta och planbestämmelser

Egenskapsbestämmelsen "Högsta nockhöjd i meter", här vore det bra om man skriver om det är från nollplanet eller från medelmarknivån.

Egenskapsbestämmelser, Miljö- och byggnadsförvaltningen vill även att man inför en bestämmelse om att "Garage/carport placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gala." Detta ur trafiksäkerhetssynpunkt, så att bilarna inte riskerar att sticka ut i gatan och skymma sikten.

Administrativa bestämmelser, ska det inte krävas marklov för trädfällning även söder om bebyggelsen på parkmarken? Även här finns skyddsvärda träd enligt utredningen, samt att det finns en risk för att önskemål kommer om att hugga ner träd för att få mer utsikt mot vattnet av de boende. Träden har även en viss bullerdämpande inverkan och att de tar upp luftföroreningar.

Administrativa bestämmelser, lägg till att "Kostnaden för planavgift ska inte tas ut vid bygglov".

Buller

Den tilltänkta placeringen av husen kommer att medföra problem med buller för de boende. Miljö- och byggnadsförvaltningen är tveksam till om det går att få till uteplatsema så att de klarar riktvärdena för trafikbuller. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det måste göras en särskild bullerberäkning för denna etablering, utifrån de kedjehus som är planerade på platsen. OK

Beräkningen bör göras både med och utan bullerplank/bullerskärm. Bullerberäkningen ska visa den ekvivalenta ljudnivån vid fasad samt den maximala ljudnivån vid de planerade uteplatserna. Om utredningen visar att bullerplank/

bullerskärm krävs för att klara bullerriktvärdena, ska det i detaljplanen säkerställas att ett sådant även uppförs eller att placeringen av byggnaderna ändras så att riktvärdena klaras, vilket handlar om förebyggande av olägenhet för människors hälsa enligt 2 kap 6a § plan- och bygglagen. Säkerställer man inte detta i detaljplanen kan det finnas risk för att miljö- och byggnadsförvaltningen i bygglovs-skedet måste neka vissa fastigheter bygglov om exploatören inte kan visa på att riktvärdet på 50 dBA uppnås vid en uteplats.

Enligt planbeskrivningen ska ett bullerplank/bullerskärm redovisas i planillustrationen med förslag till läge och utbredning, men detta lyckas vi inte se.

Om man jämför bullerbilagan (som är för hela Kronan utan hänsyn till denna etablering) och plankartan ser man att nästan alla kedjehusen kommer att ligga i område med ljudnivåer över 55 dBA (eq, 2 m över mark) vid fasad, ungefär en tredjedel är i intervallet 60-65 dB A och ett hus hamnar troligen där bullernivån är över 65 dBA. Trots att man avser att ha två uteplatser är risken stor att ljudnivån vid husen närmast Kronbacksvägen på den så kallade "tysta sidan" också överskrider 50 dBA. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att detta inte är acceptabelt. Luleå kommun har i sin trafikbullerplan (antagen 2010-11-29) ställt upp ett långsiktigt mål att sätta in åtgärder för alla bostäder utsatta för en bullernivå på 61 dBA (eq) eller högre. Därför känns det fel att placera bostäder så nära bullerkällor, i så fall måste man i detaljplanen visa hur man avser att bullerdämpa dem.

Miljö- och byggnadsförvaltningen är tveksam till om man i bullerberäkningen har tagit hänsyn till den ökning av tung trafik som uppstår på grund av utökad busstrafik till Kronanområdet (buss var 10:e minut).

Värmeförsörjning och energi

Luleå har skrivit på Borgmästaravtalet vilket innebär att vi som stad har åtagit oss att minska vår energiförbrukning och våra utsläpp av växthusgaser mer än EU:s målsättning. Luleå kommuns klimatmål är att minska koldioxidutsläppen med 60 % till år 2030 och med 100 % till 2050. Luleå kommun ska också minska koldioxidutsläppen per invånare till 1,4 ton till 2030. Vårt boende står idag för en stor del av vår energianvändning och våra utsläpp av växthusgaser och därför förordar Luleå kommun att man vid nybyggnation med tanke på byggnadernas hela livscykel väljer byggmaterial, isolertjocklek och uppvärmningsform som orsakar låga utsläpp och begränsar byggnadens specifika energianvändning. Kommunen ser gärna nybyggnation med lägre specifik energianvändning än BBR:s nuvarande energikrav.

Fjärrvärme som produceras med spillvärme från SSAB är för tillfället den fördelaktigaste energilösningen på Lulsundsberget med tanke på koldioxidutsläpp. Särskilt då fjärrvärmeledningen går strax norr om området i fråga.

Eftersom Kronanområdet profileras som en hållbar stadsdel vore det alltså närmast självklart att all nybyggnation som byggs ska vara så energieffektiv som möjligt. Som ett led i detta ser kommunen gärna nybyggnation med innovativa lösningar med t. ex. inbyggda solceller för produktion av el eller solfångare för produktion av värme och varmvatten. Detta kan halvera byggnadernas energibehov då hela sommarhalvårets energibehov tillgodoses med hjälp av solenergi.

Konsekvenser på natur

Det saknas en beskrivning på konsekvenserna för natur, bland annat hur bebyggelsen påverkar spridningskorridorena för växter och djur.

Bygglov

I planbeskrivningen bör man skriva skälen till varför träden bör besparas, samt vad som gäller när träd verkligen måste fällas.

Kommentarer

Cykelvägar

Lokalgatan genom bostadsområdet ges karaktären av en gångfartsgata där trafiken sker på de oskyddade trafikanternas villkor. Utformningen av gatan ska göras så att fordons-hastigheter hålls låga. Korsningar med gång- och cykelväg ska utformas på ett trafiksäkert sätt för att prioritera gångtrafikanternas och cyklisternas säkerhet och framkomlighet.

Texten i planbeskrivningen har kompletterats.

Plankarta och planbestämmelser

Plankartan och planbestämmelserna har kompletterats enligt följande:

Egenskapsbestämmelsen "Högsta nockhöjd i meter" avser höjd från medelmarknivån.

En bestämmelse om att "garage ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata".

En bestämmelse om marklov för trädfällning gällande området söder om bebyggelsen på parkmarken.

En upplysning om att kostnaden för planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Buller

Den tidigare trafikbullerutredningen (Tyréns 2015-06-21) har kompletterats med en mer detaljerad bullerberäkning som är anpassad till de föreslagna byggnaderna. (Kronbacken Myresjöhus, Luleå, Trafikbuller Slutrapport 2016-03-10). Rapporten redovisar beräknade bullervärden för den mest bullerutsatta sidan av husen och för den tystare sidan samt för uteplatser mot norr.

Resultatet visar att riktvärden för buller kan uppfyllas vid uteplatser på husens nordöstra sida förutsatt att lokala bullerskärmar uppförs vid minst två av uteplatserna närmast Kronbacksvägen. Med denna åtgärd uppnås högst 50 dBA vid uteplats för de mest utsatta bostäderna.

Bullerutredningen redovisar också ett exempel på utformning och placering av en längre bullerskärm/bullerplank mot Kronbacksvägen. Exemplet visar att ett bullerplank skulle ge en bullerdämpande effekt på bostädernas alla sidor och inte bara lokalt vid uteplats. Denna åtgärd är dock inte nödvändig för att uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller. Det kan också vara svårt att uppföra ett bullerplank i slänten mot Kronbacksvägen med avseende på terrängen och stora höjdskillnader. Därför ställs inget krav på något sådant bullerskydd i detaljplanen.

Planhandlingarna har kompletterats med informationen från den kompletterande bullerutredningen.

De nya busslinjerna till och från och genom Kronanområdet är i dagsläget inte helt fastställda. Därför kan inte ökningen av bussar som trafikerar Svartövägen och Kron-

backsvägen beräknas exakt. För att ta hänsyn till den planerade framtida busstrafiken har trafikprognosen räknats upp avseende tung trafik på Kronbacksvägen, där andelen tung trafik har ökat från 4% till 6%. Detta anses vara en rimlig uppskattning av effekterna av den utökade kollektivtrafiken med 10-minuters turtäthet.

Trafikbullenberäkningen baseras på trafikmängder enligt en prognos från 2011, där antalet bilresor per lägenhet och dygn uppskattas till 4,2 för Lulsundsberget och Kronandalen. Kommunen bedömer att det är mycket högt räknat för detta område och att det uppskattade antalet resor bör ses som ett max-värde (värsta fallet) för prognosåren 2020-2025.

Kronanområdet planeras för prioriterad gång-, cykel-, och kollektivtrafik. Luleå kommun satsar på att skapa goda gång- och cykelförbindelser och en väl utbyggd kollektivtrafik med hög turtäthet. Dessa faktorer kommer att bidra till mindre biltrafik till och från området.

Kommunen har för avsikt att ta fram en uppdaterad trafikprognos i samband med det pågående arbetet med detaljplanen för Kronandalen.

Värmeförsörjning och energi

Planbeskrivningen kompletteras med kommunens rekommendationer avseende energianvändning och energieffektivitet.

Frågan om uppvärmningsform är ännu inte helt avgjord. Uppvärmning med frånluftsvärmepump är ett alternativ men det kan även vara aktuellt med en anslutning till det kommunala fjärrvärm nätet. Texten i planbeskrivningen har justerats avseende detta.

Konsekvenser för natur

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av tänkbara konsekvenser för naturen i området, främst avseende spridningskorridorer.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat detaljplanen och har följande att erinra:

Beakta behovet av markbrandposter. Räddningstjänstens framkomlighet i området ska beaktas. Om Räddningstjänsten ej är tänkt som alternativ utrymningsväg från bostäder ska detta framgå av planen.

Kommentarer

Detaljplanen möjliggör markbrandposter, enligt gällande avståndskrav. Detta är dock ingenting som regleras genom planbestämmelser. Den nya lokalgatan genom området är dimensionerad för att vara framkomlig för renhållningsfordon och utryckningsfordon. Utryckningsfordon har åtkomst till bostadshuset från gatan.

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Övriga

Skanova

Skanova har kablar som måste flyttas i samband med exploateringen. Arbetet samordnas med övriga markarbeten inom området. Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentarer:

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar i planhandlingarna:

- Plankartan har kompletterats med läge för ny strandlinje. Bestämmelsen a2 om upphävande av strandskydd har tagits bort.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från den kompletterade bullerberäkningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med upplysningen om att tillstånd för markavvattning kan krävas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring risken för ras och skred.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av effekter för riksintresset Svartövägen.
- Planbestämmelserna har kompletterats med genomförandetid.
- Plankartan har justerats avseende bestämmelser för gångstigar.
- Texten i planbeskrivningen avseende gator och cykelvägar har kompletterats med en beskrivning av utformningen av korsningar, m.m.
- Egenskapsbestämmelsen "Högsta nockhöjd i meter" har förtydligats med att detta avser höjd från medelmarknivån.
- En planbestämmelse om att "garage ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata" har införts.
- En planbestämmelse om marklov för trädfällning gällande området söder om bebyggelsen på parkmarken har införts.
- Plankartan har kompletterats med en upplysning om att kostnaden för planavgift inte ska tas ut vid bygglov.
- Texten om trafikbuller har kompletterats utifrån en kompletterad bullerberäkning som är anpassad till de föreslagna byggnadernas placering och utförande.
- Planbeskrivningen kompletteras med kommunens rekommendationer avseende energianvändning och energieffektivitet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av tänkbara konsekvenser för naturen i området, främst avseende spridningskorridorer.

Därutöver görs även nedanstående förändringar:

- Bestämmelsen om största byggnadsarea har ändrats till 150 m² per fastighet för all kvartersmark.
- Egenskapsbestämmelsen "gång" har ändrats till "stig" för att tydliggöra funktionen.

Dessutom har vissa redaktionella justeringar av text och bilder gjorts.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2016-02

AnneLie Granljung
Planchef

Annika Ohls
Planhandläggare