

Byggnadsnämnden

## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för fastigheten Pallas 2 m.fl. (Eklundaskolan)

#### Sammanfattning

Syftet med planen är att utöka byggrätten för skolfastigheten Pallas 2 samt att dra om Hagmarksgatan för att tillskapa en ändamålsenlig skolgårdsmiljö där skolgården kommer i direkt anslutning till befintlig park söder om fastigheten. Vidare är syftet att planlägga en del av den befintliga parkmarken för lek- och idrottsändamål för att säkerställa skolfastighetens tillgång på tillräcklig friyta.

#### Beslutsunderlag

Se planbeskrivning.

#### Förslag till beslut

Örebro Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen samt Kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden Detaljplan för fastigheten Pallas 2 m.fl.
2. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

#### Ärendet

Se planbeskrivning.

#### Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom standardförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 19 december 2017 – 30 januari 2018.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med

bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 4 juni 2018 - 24 juni 2018.

- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt [orebro.se/detaljplan](http://orebro.se/detaljplan)
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

**Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:**

- Polismyndigheten
- E.ON Energilösningar AB
- Fritidsnämnden

**Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:**

- Länsstyrelsen Örebro län
- Tekniska nämnden
- Kulturnämnden
- E.ON Energidistribution AB
- Patrik Forsman
- Lena Linder
- Brf Vesta

## Länsstyrelsen Örebro län



## Yttrande

1(2)

Datum  
2018-06-25Diarienummer  
402-3489-2018Byggnadsnämnden, Örebro kommun  
Box 33400  
701 35 ÖREBRO

## Detaljplan för Pallas 2 m.fl. (Eklundaskolan), Örebro kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

#### Företrade områden

Utifrån planhandlingarna, inklusive de resultat som framgår av genomförd översiktlig miljöteknisk undersökning, anser Länsstyrelsen att det inte har påvisats att planerad markanvändning är lämplig med hänsyn till människors hälsa.

I handlingarna framgår att halten petroleumkolväten har ökat sedan förra undersökningen samt att källan till föroreningen är okänd. Länsstyrelsen anser att föroreningen behöver utredas närmare för att säkerställa att den inte riskerar att överskrida riktvärdet samt orsaka problem med inomhusluften i planerad byggnad i framtiden. Efter att granskningshandlingarna togs fram har Länsstyrelsen fått kännedom om att det kommer att göras ytterligare provtagning i grundvattnet, vilket Länsstyrelsen anser är bra.

Vad gäller höga halter av PAH så är det bra om de åtgärdas i samband med byggnationen av den nya skolan. Hur mycket jord som måste schaktas bort kan ev. besvaras efter den kompletterande provtagningen. Om inte, anser Länsstyrelsen att det kan vara bra med ytterligare provtagning för att avgränsa föroreningen.

På plankartan finns en planbestämmelse om villkor för startbesked som anger att sanering av markföreningar ska genomföras. Länsstyrelsen vill påpeka att förutom att en miljöteknisk markundersökning behöver göras innan en sådan planbestämmelse kan införas på plankartan (4 kap. 14 § PBL) behöver även lämpliga åtgärder och kostnader för dessa tas fram.

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om den planerade mark- och vattenanvändningen i detaljplanen är lämplig utifrån människors hälsa behöver

Yttrande

2(2)

2018-06-25

402-3489-2018

ovanstående kompletterande underlag redovisas i planhandlingarna. Innan detaljplanen antas tar Länsstyrelsen gärna del av resultat från kompletterande undersökningar samt en redovisning av om eventuella åtgärder är tekniskt och ekonomiskt genomförbara.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att det finns ett saneringsbehov vid lekplatsen på kullen i det nordöstra hörnet av parken Eklunden. Den miljötekniska markundersökningen tyder på att tillförda massor har använts för att skapa kullen och höga halter av bl.a. bly och PAH:er har uppmätts på platsen.

#### De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Thomas Börjesson med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.

#### Kommentar:

Det har efter granskningen genomförts ytterligare provtagningar, både i befintliga grundvattenrör där petroleumkolväten uppmätts samt i fyra nya grundvattenrör, vid två olika provtillfällen för att säkerställa att nivåerna inte ökat och att inget åtgärdsbehov finns. Resultaten från båda provtagningstillfällena visar halter i samma nivåer som tidigare provtagningar d.v.s. under rekommenderade riktvärden för grundvatten med avseende på skydd för ånginträning i byggnader. De uppmätta nivåerna bedöms därför inte utgöra en hälsorisk med avseende på framtida exponering via inomhusluft vid byggnation och i dagsläget bedöms således inget åtgärdsbehov föreligga för petroleumföroreningen i grundvattnet.

De nya grundvattenrör som installerats uppströms de befintliga rören där föroreningen påträffats kan även vara kvar efter byggnationen för att möjliggöra framtida uppföljande kontroll av grundvattnet. Skulle halter över riktvärdena påträffas i framtiden ska en fördjupad utredning genomföras för bedömning av vilka åtgärder som behövs/är lämpliga. Det bedöms dock inte som troligt att halter över riktvärdena förekommer där den nya skolbebyggelsen ska placeras då de uppmätta halterna är så pass låga, men om det ändå skulle påträffas i framtiden bedömer fastighetsägaren att det utifrån projektets ekonomi är möjligt att bekosta utredning samt eventuella åtgärder. Den nya skolbebyggelsen ska byggas radontätt p.g.a. förhöjd radonhalt i marken i området, vilket också bedöms minska en eventuell risk för att gasavgång från ett förorenat grundvatten tar sig in i ovanliggande byggnad. Föroreningen som påträffats är dessutom överlagrad av lera vilket är ett tätt material som minskar risken för eventuell gasavgång från ett förorenat grundvatten i ovanliggande byggnad.

Den eventuella risken för ett problem med inomhusluften i planerad byggnad i framtiden anses utifrån ovanstående resonemang vara hanterad till den nivå att det bedöms som lämpligt att bygga skola på platsen.

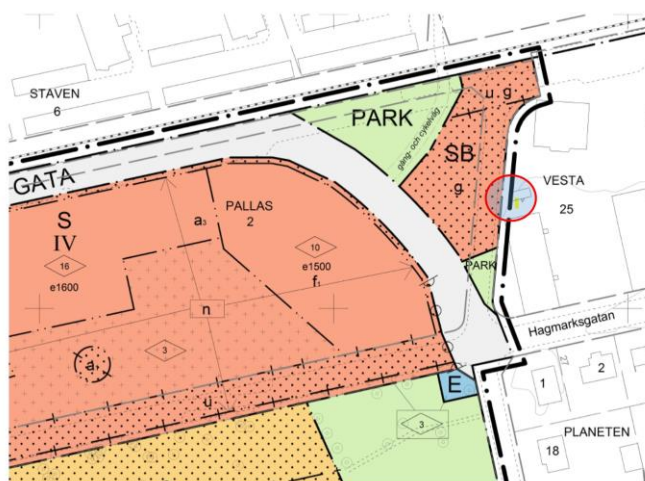
Det har sedan granskningen även genomförts uppföljande markprovtagningar i tre provgropar på den aktuella ytan där PAH över nivåer för KM tidigare påträffats i ett prov. De uppföljande proverna uppvisar inte halter över KM och ytan bedöms därför inte vara förorenad av PAH då fyra av fem prover visar att nivåerna underskrider KM. Förekomsten som visades i ett av de första två proverna misstänks bero på små korn av intilliggande asfalt som har hamnat i gruset/sanden vid lek eller i samband med sopning av asfalten. Inget behov av åtgärder bedöms därför finnas. Om en förorening ändå skulle påträffas i ett senare skede bedöms det som tekniskt möjligt att hantera denna genom bl.a. schaktning i samband med byggnationen av idrottshallen, vilket även bedöms som genomförbart av fastighetsägaren sett till projektets ekonomi. Med anledning av att ett av fem provresultat ändå indikerat nivåer över KM görs bedömningen om att ha en administrativ bestämmelse (a3) om att marken ska saneras till riktvärden för känslig markanvändning innan startbesked ges på plankartan på berörda områden för att säkerställa en god miljö för skolbebyggelsen.

## Tekniska nämnden

Tekniska nämnden vill framföra följande synpunkter på granskningsversionen:

*Anfall:*

Det bör framgå av planbeskrivningen att logistik till befintligt miljörum enligt markering nedan även fortsättningsvis ska fungera. Eventuellt behöver ett servitut upprättas för att säkra logistiken.



*VA*

Andra meningen under rubriken "Dagvatten" på s.33 ska tas bort i och med att dagvattenbestämmelser finns med i plankartan.

*Gata*

Genomförandebeskrivningen behöver kompletteras med kostnader för staket och vägräcke mot järnväg samt bommar och signaler Eklundavägen och Gångfällan vid Sidvalsatan.

Nedanstående tabell ska tas bort från planbeskrivningen.

*Driftkostnader allmän plats mark*

Driftkostnader gata park etc.	Kr/m <sup>2</sup> /år
Gator och torg	10
Parkmark	30
Summa	40

*Trafik*

*Utfartsförbud bör införas även i kurvan på Hagmarksgatan där bollhallen planeras att byggas för om bollhallen placeras på annan plats så är det mindre trafiksäkert med utfart i kurva vid en skola.*

*Park*

*Positivt att planbeskrivningen efter samrådet har kompletterats med tydligare beskrivning av hur iordningställande och förvaltning av R-ytan ska ske. Parkenheten föreslår dock att formuleringen Genomförandestrategin är att kommunens lokalförsörjningsorganisation bekostar och, i samråd med Tekniska förvaltningen - Parkenheten, ombesörjer iordningställande av idrottsytan så att den tillgodoser skolans behov men även harmonierar med intilliggande parkområdets behov och anpassning.*

*I samrådet framförda synpunkter på skydd eller kompensation av träd har endast delvis tagits i beaktan. Enligt beslut i kommunfullmäktige ska även träd på fastigheter som ägs av de kommunala bolagen hanteras enligt kommunens Policy för stadsträd. Tekniska nämnden ser inte denna fråga hanteras på ett tillfredsställande sätt i detaljplanen. Tekniska nämnden ser gärna att fler träd inom skolfastigheten skyddas med bestämmelse i plankartan. Om så inte är möjligt ska det redovisas hur borttagna träd kompenseras.*

## TEKNISKA NÄMNDEN

*Magnus Karlsson*

**Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande att åtkomst till befintligt miljörum fortsatt ska vara möjligt. Planbeskrivningen uppdateras utifrån synpunkten om dagvatten.

Exploateringen bedöms inte medföra någon ökad risk avseende järnvägen jämfört med dagens situation då tågen ej passerar vid skolans start eller sluttider. Exploateringen bedöms därför inte föranleda bomanläggning på Eklundavägen och bör därför inte bekosta en sådan.

Plankartan kompletteras med ett utfartsförbud i kurvan utifrån synpunkten.

Träden på skolfastigheten är inventerade tillsammans med kommunens trädansvariga, och den i plankartan skyddade blodlönnen har bedömts vara det träd som har störst möjlighet att kunna bevaras av de befintliga träden. Eftersom trädpolicyn som noterat även gäller för kommunala bolag bedömer Stadsbyggnad att det inte är motiverat att fler träd behöver skyddas i detaljplanen då Futurum Fastigheter ansvarar för att den antagna trädpolicyn följs.

## Kulturnämnden

I Kulturnämndens samrådsvar (2018-01-24) framfördes följande:

*Skolbyggnader är ofta de enskilt största investeringar kommunen gör i det offentliga rummet. Byggnaderna kan förväntas utgöra ramarna för flera generationer barn och ungas vardag under en stor del av deras liv. Det är därför av särskild vikt hur dessa utformas.*

*En konstnärlig gestaltning har visat sig ha en positiv betydelse på bland annat människors upplevelse av det fysiska rummet, på människors välbefinnande och på hur fantasi och kreativitet tillåts utvecklas. Avsaknaden av ställningstaganden kring konstnärlig gestaltning i förslaget till detaljplan bedöms därför av Kulturnämnden som en brist som bör åtgärdas.*

*Vid all nybyggnation inom Örebro kommun tillämpas visserligen den så kallade enprocentsregeln som anger att en procent av investeringsutgiften ska avsättas för konstnärlig gestaltning. Av erfarenheten kan dock Kulturnämnden konstatera att denna regel ofta aktiveras i ett allt för sent läge för att konsten på allvar ska tillåtas ta utrymme på platsen.*

*I den antikvariska förundersökning som har genomförts i planarbetet konstateras att befintlig byggnad på flera ställen har höga konstnärliga värden. Värden som har befunnits i barn och ungas vardag sedan byggnaden uppfördes på 1950-talet. Det finns en poäng i att säkerställa att barn och unga fortsatt ges möjlighet att uppleva konst i sin vardag.*

*Utifrån ovanstående bedömer Kulturnämnden att förslaget till detaljplan har behov av att kompletteras med ett ställningstagande om att det ska finnas konstnärliga ambitioner vid gestaltningen av byggnaden både invändigt och utvändigt.*

*I den samrådsredogörelse som har gjorts anges att "planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om vikten av ambitioner vid gestaltningen av byggnaden." Detta har gjorts genom att planbeskrivningen innehåller följande stycken:*

*"ambitionen är att den nya skolbebyggelsen ska samspela med den omgivande bebyggelsen och samtidigt tillföra någonting nytt i området. Genom att byggnaderna placeras i den norra delen av planområdet frigörs mer yta till skolgården. För att säkerställa detta har byggrätten begränsats på de olika delarna av fastigheten där byggnadens markantryck har reglerats genom en e-bestämmelse: största byggnadsarea i m<sup>2</sup>.*



*Det är viktigt att den nya skolbebyggelsen ses som en skolmiljö; som en enhet vilken hör ihop och att den utformas med stor omsorg. Det är även önskvärt att byggnaderna samspelar med sin omgivning - det kan t.ex. handla om att ta upp material/ uttryck som finns i omgivande bebyggelse.”*

*Ovanstående tycks främst handla om byggnadens arkitektur och inte om en konstnärlig gestaltning. Kulturnämnden anser därför att planbeskrivningen bör innehålla tydligare ambitioner eller ställningstaganden kring vikten av konstnärlig gestaltning (i kontrast till arkitektonisk gestaltning) i en skolbyggnad som kan förväntas utgöra en viktig identitetsskapande struktur i det offentliga rummet under en lång tid.*

*Erfarenheten har tyvärr visat att om Örebro kommun inte tydligt gör dessa ställningstaganden så hålls den konstnärliga gestaltningen på ett absolut minimum av fastighetsägaren.*

*Gustav Axberg  
Planerare, Kultur- och fritidsförvaltningen*

**Kommentar:**

Stadsbyggnad håller med om att den konstnärliga gestaltningen är viktig i en skolmiljö men det är inget som kan regleras i en detaljplan. En dialog förs om det är möjligt att bevara delar från den befintliga skolan som har många fina arkitektoniska och konstnärliga uttryck, t.ex. har möjligheten att bevara dörrarna till matsalen varit uppe för diskussion.

Synpunkterna om de konstnärliga ambitionerna har framförts till exploatören.

**E.ON Energidistribution AB**

*E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.*

*Den enda fundering som finns är inom det E område som är markerat i plankartan, det träd som finns inom området kommer troligtvis att beröras vid en flytt av transformatorstationen, är trädet möjligt att ta bort ?*

*All eventuell plantering inom E området bör samrådats med E.ON.*

**Kommentar:**

E-området har justerats för att inte trädet ska behöva tas ned.

**Patrik Forsman**

*Jag bor på Hagmarksgratan 4 (Planeten1) & påverkas direkt av ombyggnaden.*

*Som jag ser det påverkas jag mycket av ombyggnaden & vill gärna vara med att planera så det blir så bra som möjligt för alla parter.*

*Jag har tidigare skrivit om idrottshallen där jag anser att höjden utgör ett stort ingrepp på möjligheten till sol på min terrass kvällstid i juni/juli.*

*Nu ser jag att man sänkt byggnaden till 10 meter men att skuggan fortsatt påverkar möjligheten att få sol på terrassen, vilket vi har idag.*

*Jag efterfrågar även utformningen att själva hallen då den ser lite ut som en "plåtlåda".*

*På dom illustrationer ni visade fanns det heller inget El-skåp som enl. detaljplanen är inritad direkt utanför min terrass! Detta motsätter jag mig placeringen av & vill att man tittar på en alternativ placering.*

*Idag så står skåpet en bit in i parken omgärdad av ett buskage & stör inte speciellt mycket.*

*Jag förstår vikten att den är lättillgänglig med bil & hoppas ni kan bitta alternativ placering av den.*

**Kommentar:**

Stadsbyggnad har förståelse för att förändringen kan upplevas som negativ. För att få frihöjd i idrottshallen måste byggnaden ha 10 meter byggnadshöjd. Om inte idrottshallen hade placerats i den östra delen hade skolbyggnaden behövt placerats där istället vilket hade påverkat ännu mer då den tillåts vara högre. I en detaljplaneprocess väger kommunen allmänna intressen mot enskilda intressen. I detta fall väger det allmänna intresset av en ny skola väldigt tungt utifrån behovet av skolplatser i centrala lägen i staden.

Gestaltningen av de nya skolbyggnaderna kommer inte att regleras i detaljplanen. Gestaltningen kommer att bestämmas i ett senare skede i

samband med bygglovet där den nya utformningen måste ske utifrån plan- och bygglagens krav på god form, färg- och materialverkan samt en utformning som är lämplig med hänsyn till stadsbild, närliggande bebyggelse med kulturvärde och intresset av en god helhetsverkan.

E-området möjliggör för uppförandet av en ny transformatorstation om den nuvarande behöver bytas ut i framtiden. Det finns inga planer på det i dagsläget utan det är en framtidssäkring. E.ON vill ha åtkomst till sina stationer från gatan och Stadsbyggnad bedömer att det är en lämplig placering. Området har dock justerats så att det befintliga trädet i parken kan bevaras, vilket ger ett annat intryck från gatan och fastigheten.

### **Lena Linder**

*Jag kommer denna gång inte att repetera det jag skrev i januari angående planerna över nya Eklundaskolan. Jag antar att ni har kvar de synpunkterna och jag uppskattar mycket att ni har beaktat en hel del av det som framkom av alla oss som bor i området.*

*Jag tycker att ni har lyssnat och tänkt efter på ett lyhört sätt genom att mjuka upp 90-graderskurvorna och göra mjukare svängar på omdragningen av Hagmarksgatan. Bra.*

*Jag uppskattar också att ni har flyttat (en aning norrut) och vridit den tänkta idrottshallen. Det betyder mycket för oss som ska titta och skuggas av den dagligen när det är klart.*

*Synpunkter som kommit till efter den nya presentationen är:*

- *Allt ni kan göra för att få avstånd mellan oss i BRF Vesta och idrottshallen är positivt. Eftersom solstudierna visar att vi får skugga av idrottshallen på eftermiddagarna är det värdefullt ju mindre skugga ni åsamkar oss.*
- *Skuggan påverkas även av idrottsballens takhöjd. All sänkning är jag tacksam för, dvs. på delar av byggnaden kan ha lägre tak, som t.ex. omklädningsrum, är det önskvärt att sänka vid utformningen.*
- *Parkeringsplatserna som ska ligga på BRF Vestas sida av vägen, skulle jag vara tacksam om de kan hållas så långt bort från våra hus som möjligt. Infart till parkeringen borde ske nära järnvägen istället för nära husen. (Dvs. infart från nv istället för söderifrån).*
- *Den lilla trekantiga parkmarken väster om cykelstråket vid järnvägsövergången kan helst då flyttas ner så att vi får mer grönyta nära husen.*
- *Dessutom tycker jag att skolan bör behålla namnet Eklundaskolan. Jag anser även att Sveaskolan ska få fortsätta beta Sveaskolan. Det är en lite intressant aspekt om det är platsen eller verksamheten som ska behålla ett namn, men att*

*Sveaskolan ligger vid Sveaparken och att Eklundaskolan ligger vid Eklundavägen är för de flesta enkelt att komma ihåg.*

**Kommentar:**

Stadsbyggnad har förståelse för att förändringen kan upplevas som negativ. För att få tillräcklig frihöjd i idrottshallen måste byggnaden ha 10 meter byggnadshöjd. Om inte idrottshallen hade placerats i den östra delen hade skolbyggnaden behövt placerats där istället vilket hade påverkat än mer då den tillåts vara högre. I en detaljplaneprocess väger kommunen allmänna intressen mot enskilda intressen. I detta fall väger det allmänna intresset av en ny skola väldigt tungt utifrån behovet av skolplatser i centrala lägen i staden.

Detaljplanen har justerats genom att parkmarken har utökats närmast bostadsrättsföreningens fastighet. Infarten kommer därmed inte komma mitt för bostadsrättsföreningens hus på Hagmarksgatan 7. Planförslaget möjliggör bildande av en gemensamhetsanläggning på ytan. Vid planens genomförande kommer ytan att regleras genom en förrättning där det utreds om bildande av gemensamhetsanläggning är lämpligt eller om åtkomst till parkeringar och sophantering löses genom servitut. I förrättningen bevakar lantmäterimyndigheten alla berörda parter intressen och behov. Det kommer med andra ord vara möjligt för BRF Vesta att vara en part i förrättningen och således påverka utformningen/lösningen för ytan.

Det är Grundskolenämnden som fattat beslut om namnändringen och ingenting detaljplanen kan påverka.

## Brf Vesta

*Brf Vestas synpunkter kring Planbeskrivning, detaljplan för Pallas 2 m.fl BN 188/2017*

*I slutet av dokumentet (punkt 11) finns skissförslag på alternativ utformning av park- och parkeringsområdet i planområdets nordöstra del samt alternativ dragning av gång och cykelväg. Dessa frågor berörs mer ingående under respektive punkt nedan.*

### 1 Buller

*Vi känner oss tyvärr inte alls tillfreds med era svar på våra frågor rörande buller. Framförallt gäller det bullernivån för våra boende på Hagmarksgratan 7, såväl uteplatser (som är ca 2 meter närmare vägen än bostaden) men även för de som har sin lugna sida (sovrum) åt väster (den nya dragningen av vägen).*

*Enligt Tekniska Förvaltningens uttalande ska detaljplan tillse följande:*

*“Exploatören ska tillgodose att gällande bullerkrav avseende omgivningsbuller uppfylls.”*

*1.1 I bullerutredningen som Soundcon utfört finns ingen studie kring bullernivå vid föreningens fastigheter, skrivelsen “Planförslaget bedöms inte ge någon sådan bullerpåverkan på befintliga bostadsfastigheter att nationella värden överskrids.” känns då helt orimlig. Vi önskar en bullerutredning som berör våra fastigheter.*

*1.2 Tar bullerutredningen hänsyn till planerad placering av cykelbana på södra sidan av vägområdet (i enlighet med sidan 30 i Planbeskrivningen)?*

*1.3 Utredningen avslutas i korsningen och fortsätter inte vidare efter 90-graderssvängen, vi önskar att ni tillser att även svängen tillförs i en bullerutredning så att man får en tydlig bild av 90-graderssvängens inverkan?*

*1.4 Vad gäller idrottsbusets ventilationsanläggnings bullerpåverkan finns ingenting omnämnt över huvud taget, detta behöver utredas.*

*1.5 Placering av parkeringsplatser planområdets nordöstra hörn, i anslutning till Sidvallsgatan, kommer sannolikt generera omfattande ökning av bullernivå, speciellt då det gäller parkeringsplatser till den nya idrottshallen vars verksamhet pågår sju dagar i veckan ända till sent på kvällen (23:00 + 30 minuter?) detta finns inte på något sätt utrett i det existerande underlaget, något vi efterfrågar.*

### Kommentar:

1.1 Planhandlingarna har kompletterats med bullerutredning enligt inkomna önskemål. Bullerberäkningarna är gjorda utifrån en framtidsprognos för år 2040, och utförda med en uppräknig av trafikmängderna. Kommunen arbetar dock med viljestyrd trafikplanering för att trafiken ska minska snarare än öka

på sikt.

Bullerutredningen visar att de befintliga bostäderna utsätts för ekvivalenta nivåer under riktvärdena i gällande bullerförordning på 60 dBA. Vad gäller uteplatser så framgår av beräkningarna att det norra huset uppfyller riktvärdena, d.v.s. att ljudnivåerna underskrider 70 dBA maximal och 50 dBA ekvivalentnivå. För det södra befintliga huset så framgår det av beräkningarna att delar av fasader överskrider riktvärden gällande uteplatser. Dock visar beräkningarna att stora delar av innergården mot norr uppfyller riktvärden gällande uteplatser.

De riktvärden som finns för trafikbuller för bostäder anges i bullerförordningen (SFS 2015:216) och dess ändring (SFS 2017:359) och tillämpas vid nybyggnation eller ändring av befintlig bostadsbebyggelse. Bullerutredningen visar dock att dessa riktvärden kan klaras även för den befintliga bebyggelsen.

1.2. Bullerutredningen har inte genomförts utifrån en speciell placering av gång- och cykelbanan.

1.3. Planhandlingarna har kompletterats med detta.

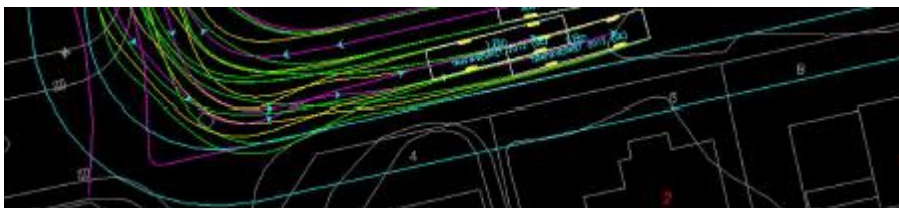
1.4. Detaljplanen medger skoländamål vilket är en sådan användning som inte kan förväntas medföra ett sådant buller så att det är något som måste regleras med en detaljplanebestämmelse. Det är miljökontoret som är tillsynsmyndighet för störningar och om sådana uppstår är det de som hanterar detta. Synpunkten om ventilationen är dock framförd till exploatören och ska beaktas i det kommande bygglov.

1.5. Stadsbyggnad bedömer inte att de planerade parkeringsplatserna ger sådan bullerpåverkan på befintliga bostäder att placeringen är olämplig.

## 2 Körspår

*Vi tackar för mottagen körspårsritning efter förfrågan från föreningen.*

*2.1 Efter vår granskning kan vi tyvärr konstatera att ny gång- och cykelbana (turkosa linjer) på södra sidan av Hagmarksgatan (utmed vår fastighet) ser ut att vara dragen på fastighetsmark samt att bussens körspår täcker hela gaturummet, ävens dagens långsgående parkering på södra sidan, något som i så fall renderar underlaget obrukbart i nuvarande skick.*



*Under dialog på öppet hus 18/6 ställde vi frågan om gång- och cykelväg utmed befintlig sträckning av Hagmarksgatan och fick till svar att vid eventuell byggnation av ny gång- och cykelbana skall denna placeras på södra sidan, något som även mottaget körspår indikerar.*

*2.2 Vi anser dragning av ny gång- och cykelväg längs den södra sidan av Hagmarksgatan olämpligt med tanke på att antalet utfarter(bil) är betydligt fler på södra sidan än norra. I dagsläget är gångbanan på den norra sidan den de facto brukade. Detta pga sin bredd, det mindre antalet utfarter samt den avsevärt större boendepopulationen( flerfamiljsbus längs hela dess förlängning, till skillnad från södra sidan som huvudsakligen är villor).*

### **Kommentar:**

2.1 Körspåren har tagits fram som ett underlag för sträckan mellan korsningen Hagmarksgatan-Eklundavägen fram till Hagmarksgatan-Mantalsgatan. En eventuell förlängning av gång- och cykelbana längs med Hagmarksgatan österut är belägen utanför planområdet och inget som det framtagna materialet utgör ett underlag för. I samband med en framtida eventuell utbyggnad av gång- och cykelbana längs med Hagmarksgatan österut kommer detta utredas närmre.

2.2 Detaljplaneförslaget möjliggör placering av gång- och cykelbanan längs med båda sidor av den nya dragningen av Hagmarksgatan. En placering längs gatans södra sida har förordats då det medför en god tillgänglighet till skolan med gång och cykel. I samband med att detaljplanen genomförs sker projektering av den nya dragningen av Hagmarksgatan, då detta dock utreds mer i detalj.

### *3 Höjdändringar och reglering av våningar*

*3.1 Byggnadshöjden för det område där idrottsbus ska placeras har ändrats från 9 meter till 10+4 meter, en enorm ökning på hela 55%, varför?*

*3.2 Utformning f1 känns väl tilltagen då 1/3 av takytan kan bli ytterligare 4 meter hög. Det står att denna höjd ska brukas för ventilation och dylikt. Att ventilationen skulle uppta 1/3 och i detta fall upp emot 500kvm känns mycket orimligt, vad baseras detta på?*

*3.3 Ordet "dylikt" kan tolkas på många sätt, vilket är olyckligt då det uppenbarligen finns ett specifikt syfte för "f1", om inte detta förtydligas kan ytan mycket väl komma att användas till annat syfte för att på så sätt maximera användandet av tillåten bebyggelse.*

3.3 Den solstudie som utförts har tyvärr obefintligt värde då den enbart bygger på en byggnad som är 10 meter hög, utan att ta hänsyn till "f1", dvs ytterligare 4 meter på 1/3 av takytan. Vi önskar därför en förnyad solstudie som baseras på faktiskt förslag till detaljplan.

3.4 På sidan 28 skriver ni att området ämnat för idrottshall inte kan skrivas med antal våningar och istället använder ni enbart byggnadshöjd. I plankartan står det dock ingenstans att detta område enbart är ämnat för idrottshall, något som tyvärr innebär att något annat skulle kunna byggas, nu eller i framtiden, som är 14 meter högt på en tredjedel av ytan och 10 meter högt på resterande. Varför inte begränsa till en våning eller på annat sätt avgränsa vad som är tillåtet att bygga på denna yta?

#### **Kommentar:**

3.1 Byggnadshöjden har ökat sedan samrådsförslaget på grund av att det finns ett behov av en fullstor idrottshall med frihöjd på 8 meter inomhus. Det innebär att en byggnadshöjd på 10 meter behövs. Byggnadshöjd i gällande detaljplan är 10,5 meter vilket innebär att det nya planförslaget inte förändrar byggnadshöjden nämnvärt.

3.2 Utformningsbestämmelsen har utformats i likhet med tidigare planer. Detaljplanen behöver ha en viss flexibilitet då byggnaderna inte är detaljprojekterade. Samtidigt innebär utformningsbestämmelsen en begränsning då det endast är möjligt att uppföra ventilationsanordning eller dylikt på en tredjedel av taket. Detaljplanen möjliggör en höjd på 10+4 meter på en tredjedel av byggnaden, men det är sannolikt att ventilationsanläggningen upptar en mindre yta än så, alternativt kan placeras inne i byggnaden.

3.3 Stadsbyggnad bedömer att preciseringen *ventilation eller dylikt* är tillräckligt avgränsad för sitt syfte i och med att viss flexibilitet behövs då byggnaden inte är detaljprojekterad samt att detaljplanen ska fungera över en lång tid.

3.3 Då det inte är bestämt hur byggnaden ska utformas i detalj har solstudien tagits fram på den tillåtna byggnadshöjden. En möjlig utformning är att omklädningsrummen till idrottshallen får en lägre höjd vilket innebär att ventilationen skulle kunna ordnas ovanpå dessa. Det är med andra ord svårt att i dagsläget säga exakt hur idrottshallen kommer att påverka solförhållandena, men i stora drag anses solstudien kunna utgöra ett underlag och ett tänkbart scenario för solförhållandena på platsen.

3.4 En detaljplan ska inte reglera mer än vad som är nödvändigt för planens syfte. En viss flexibilitet är önskvärd för att detaljplanen ska kunna hålla över tid. Byggrätten i den östra delen är utformad för en idrottshall. Det är därför inte motiverat att reglera med våningsantal på den östra delen. Byggnadshöjd i gällande detaljplan är 10,5 meter vilket innebär att det nya planförslaget inte



förändrar byggnadshöjden nämnvärt.

#### *4 Åtkomst Vesta*

*Svar till Vestas punkt 7, 8, 9 om åtkomst till parkeringar, verksamheter, sophantering m.m. stämmer inte. Även om Futurum i dagsläget har ritat in en lösning som tar hänsyn till parkeringsplatser, soprum och genomfart till Sidvallsgatan finns det inget i plankartan som krävställer denna åtkomst. Dvs. Futurum kan bygga hur de vill när detaljplanen är fastställd, vi kan inte heller se att det finns något bindande krav på samordning mot föreningen.*

#### **Kommentar:**

4. Planförslaget möjliggör bildande av en gemensamhetsanläggning på ytan. Vid planens genomförande kommer ytan att regleras genom en förrättning där det utreds om bildande av gemensamhetsanläggning är lämpligt eller om åtkomst till parkeringar och sophantering löses genom servitut. I förrättningen bevakar lantmäterimyndigheten alla berörda parterers intressen och behov. Det kommer med andra ord vara möjligt för BRF Vesta att vara en part i förrättningen och således påverka utformningen/lösningen för ytan.

#### *5 Skydd av träd*

*Pilen på Vestas mark riskerar att skadas i samband med rivning och byggnation, ni skulle redan i dagsläget i Planbeskrivningen kunna nämna att Pilen skall skyddas i enlighet med Länsstyrelsens broschyr "Skydda träden vid arbeten", alternativt kommunens riktlinjer för skydd av träd i samband med byggnation.*

*Skydd av träd i R-område, se synpunkter om bullervall nedan.*

#### **Kommentar:**

5. Kommunens riktlinjer för skydd av träd vid byggnation gäller oavsett och införs därför inte i planbeskrivningen. Pilen står på kvartersmark och utanför planområdet. Stadsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär någon försämring för trädet jämfört med dagens situation då det redan idag står intill gatan. Planförslaget medför snarare en möjlig förbättring för trädet då ytan norrut planläggs som parkmark istället för gata.

### 6 Skyddsrum

*På vilket sätt är skyddsrummet på Hagmarksgatan 7A ombändertaget? Svaret på vår tidigare fråga säger att det är ombändertaget men ingen ytterligare information om vad detta i praktiken innebär.*

#### **Kommentar:**

6. Planförslaget påverkar inte åtkomsten till det befintliga skyddsrummet på Hagmarksgatan 7.

### 7 Budget

*7.1 Fortfarande finns bara 100 000 kr (Park) avsatt för att genomföra alla funktioner som finns beskrivna på sidan 26. Summan 1,3 miljoner kronor ämnad för "lek och idrott", innefattar det även park? Se ytterligare frågor under punkt 8 nedan.*

*7.2 LOD/dagvattenlösning går att ordna i vägområdet och borde ingå i budget, varför är den summan satt till 0kr?*

#### **Kommentar:**

7.1 Summan på 1,3 miljoner för lek- och idrottsytan är avstämd med parkenheten på Tekniska förvaltningen som är ansvariga för kommunens parkmark. Det finns även planer på att avsätta medel i parkenhetens investeringsbudget för åtgärder på parkmarken.

7.2 Kostnader för LOD/dagvattenlösningar i vägområdet inryms i kostnadsposten "gata". I genomförandebeskrivningen tas därför kostnadsposten LOD bort.

### 8 Kompensationsprincipen

*8.1 På sidan 20 i Planbeskrivningen står det skrivet att kompensationsprincipen skall tillämpas. Det står att detta ska göras genom att åtgärder ska göras i den befintliga parkmarken som planläggs som lek och idrott. För detta område har ni tagit höjd med 1,3 miljoner kronor i budgeten (det finns ingen beskrivning av denna post i budgeten, vår tolkning är att lek och idrott på 1,3 miljoner är ämnat för plankartans område R). Funktioner har summerats som ska anläggas i område benämnd R och PARK i plankartan, Park har fortfarande i detta uppdaterade material enbart 100 000kr avsatt, detta anser vi inte vara tillräckligt för kompensation enligt kompensationsprincipen för de funktioner som ni fört fram.*

*8.2 Ni har skrivit följande mening som är svårtolkad, stycke tre sidan 20. "... och befintligt grönområde och lekplats norr om järnvägsspåret utgör ytterligare kompensationsåtgärd". Meningen innehåller två och vilket gör den svår att förstå om ni menar att kompensationsåtgärd skall gälla ett eller två olika områden.*

*8.3 Brf Vesta önskade att passage över järnvägsspåret skulle tillgänglighetsanpassas så att barnvagnar, cykelvagnar m.m. kan passera, detta anser ni inte ska ingå. Borde inte passagen förbättras och ingå i kompensationen för förlust av park som en förbättrad tillgänglighet (likt den förklaring som finns på sidan 20 i Planbeskrivningen)? Utökat upptagningsområde för skolan borde även göra att denna passage prioriteras.*

#### **Kommentar:**

8.1 Som kompensation innebär planförslaget att kvalitetshöjande åtgärder i den befintliga parkmarken som i planförslaget planläggs för lek- och idrott genomförs. För detta har en summa på 1,3 miljoner avsatts i budgeten. Kompensationsåtgärderna och summan för dessa är framtagna och avstämda i samråd med parkenheten på kommunens tekniska förvaltning.

För de funktioner och åtgärder som föreslås på parkmarken intill lek- och idrottsytan finns planer att avsätta medel i parkenhetens investeringsbudget. Planer för att göra investeringar på parkmarken har funnits tidigare hos tekniska förvaltningen och aktualiserats i samband med det pågående planarbetet.

8.2 Meningen beskriver att utöver kvalitetshöjande åtgärder på lek- och idrottsytan tillskapas en ny parkyta i nordöstra delen av planområdet, som innehåller en grön gång- och cykelkoppling mellan skolområdet och det befintliga grönområdet/lekparken norr om järnvägsspåret.

8.3 De planerade kompensationsåtgärderna är framtagna och avstämda i samråd med parkenheten på kommunens tekniska förvaltning. Detaljplaneförslaget innebär en utökning av antalet elever på Eklundaskolan men skolans utveckling bedöms dock inte medföra ökade flöden jämfört med dagens situation som föranleder en renovering av passagen. Detaljplaneförslaget innehåller därför inga åtgärder för att renovera järnvägspassagen.

#### *9 Bullervall*

*9.1 Enligt Soundcon ska en bullervall byggas utmed Eklundavägen i R-området. Det står att vallen ska vara 1,5 meter hög, dock står ingenting om hur långt från vägen den högsta punkten skall placeras?*

*9.2 Ju längre från vägen vallen placeras, desto högre bör den behöva vara. Blir vallen 2 meter hög har vi snart en 4-6 meter bred vall(beroende på lutning (skötsel vill garantera ha 1:3 och den geotekniska utredningen kan även resultera i samma lutning)). Ett sådant scenarion känns inte som det bästa nyttjandet av marken. Markförhållanden i området kan innebära att denna vall(oavsett eventuell ökat höjdbehov) inte alls kan byggas, är detta utrett?*

*9.3 Placeras vallen mot cykelbanan kommer vallen med största sannolikt innebära slutet för de träd som finns där idag, och som för övrigt inte står skyddade i detaljplanekartan. Är detta ett aktivt beslut?*

**Kommentar:**

9.1 Detta utreds i ett senare projekteringskede.

9.2 Bullervallen ska vara 1,5 meter hög. Vallen är till för att uppnå de bullerrekommendationer som finns för skolgård. Det är dock endast rekommendationer så det är möjligt att vallen bara kommer att uppföras längs delar av R-ytan. Tanken är att vallen kan användas som en naturlig läktare till den öppna aktivitetsytan. En geoteknisk utredning sker i ett senare projekteringskede.

9.3 I och med iordningställandet av en bullervall kommer en del träd behöva tas ned. Stadsbyggnad bedömer dock att värdet att skapa en tyst miljö för elever och allmänhet väger tungt och det är möjligt att ersätta de träd som måste tas ned. Det är endast träd på R-ytan som kan komma att beröras med anledning av bullervallen.

*10 Övrigt*

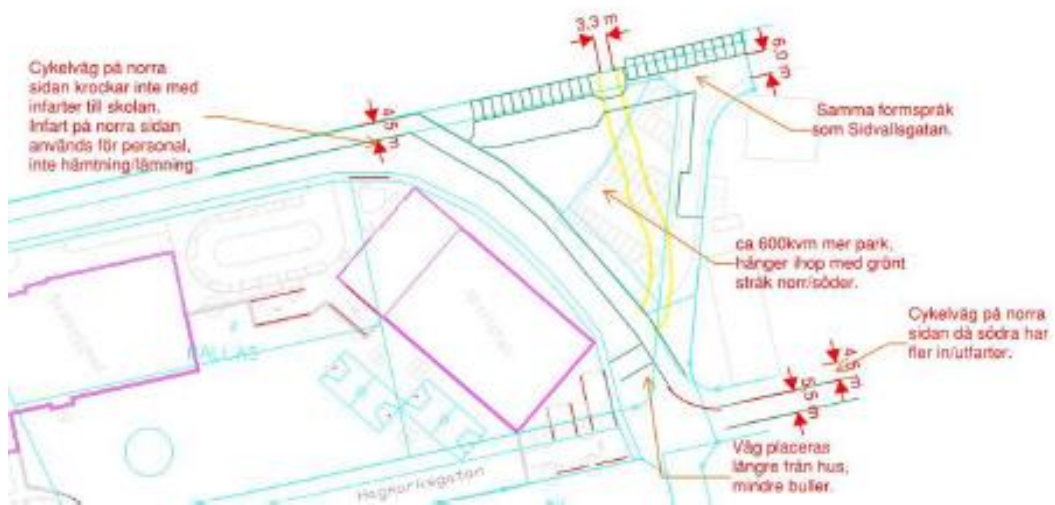
*Punkt 28. Tillsä tillse att tekniska förvaltningen fyller på med asfalt så att vattenansamlingen försvinner.*

**Kommentar:**

10. Stadsbyggnad hänvisar till att ta kontakt med tekniska förvaltningen, exempelvis via en felanmälan på kommunens hemsida.

*11 Förslag på alternativ utformning av planområdets nordöstra del*

*Syftet med förslaget är att minska bullerpåverkan för våra boende samt utöka den nya grönytan med ca 600m<sup>2</sup>.*



### Kommentar:

11. Planförslaget har reviderats med en större yta parkmark framför Hagmarksgatan 7 för att minska påverkan på befintliga fastigheter. För att säkerställa åtkomst till Brf Vestas parkeringar och miljörum, utnyttja marken effektivt samt få en bra koppling för gång- och cykel utan att dessa trafikanter behöver passera mer än en bilväg bedömer Stadsbyggnad att det fortsatt är lämpligt att placera kvartersmarken på den föreslagna ytan. Dock med ovannämnda revidering.

### Konsekvenser:

Se planbeskrivning.

Frida Hammarlind  
Enhetschef Detaljplan

Emily Folkö  
Planarkitekt

Johanna Thuresson  
Planarkitekt