



Behovsbedömning

Detaljplan för Domherren 23 m.fl.
Öster, Jönköpings kommun

Bedömning av miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt PBL 5:10 och MB 6:11-18 skall upprättas om kommande detaljplaners genomförande kan antas medförande en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en så kallad behovsbedömning göras. Fördjupat beslutsunderlag återfinns i plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken "Konsekvensbeskrivning".

Platsens förutsättningar

Planen omfattar fastigheten Domherren 23, som har en areal av 1,2 ha, samt delar av Odengatan och Änkhusgatan. Den gällande detaljplanen föreskriver industri på Domherren 23. Det har skett en förändrad inställning till närområdets användning, där stora delar har omformats och byggts ut för bostäder. Denna omvandling ligger delvis i konflikt med de gamla detaljplaner och de verksamheter som finns kvar i området, då bostadsbebyggelsen ställer nya krav på gestaltning, infrastruktur och minskade störningar.

På Domherren 23 finns byggnader som Jönköpings läns museum ansett vara särskilt värdefulla från kulturhistorisk och konstnärlig synpunkt. På grund av detta är det viktigt att ny bebyggelse utformas så att den inte dominerar stadsrummet mot Odengatan.

Trafiksituationen kring Domherren 23 är i dagsläget intensiv, då Odengatan används som en genomfartsled. Fastigheten är bullerstörd av trafiken och för att ta reda på i vilken grad har Soundcon gjort två bullerutredningar åt byggherren, en för den västra delen av planområdet och en för den östra. Utredningarna har lett fram till vilka krav som bör ställas på byggnaderna för att Boverkets riktlinjer ska kunna uppnås. Dessa utredningar, samt de åtgärder som bör göras för att Boverkets riktlinjer ska uppnås, finns att läsa i sin helhet som bilaga och sammanfattas under rubriken "*Planens konsekvenser - Hälsa och säkerhet*" i planbeskrivningen.

Den geotekniska undersökningen av Domherren 23 visar att marken består av fyllningsmassor främst innehållande sand, grus och till viss del tegelrester. Under utfyllnaden finns skikt av sand och torv varvat ner till ett djup av minst 25 meter. Dessa markförhållanden innebär att det finns risk för sättningar efter byggnation. Länsstyrelsen har bedömt fastigheten Domherren 23 som riskklass 1 gällande miljöföroreningar, av en skala på 1-4 där 1 betyder mycket stor risk för föroreningar. Enligt den statusutredning som gjordes 2014 konstaterades att det med största sannolikhet finns föroreningar i marken i form av tri, kadmium, krom⁶⁺, koppar, cyanid, PCB-haltig olja, lösningsmedel och kvicksilver m.m. Trädgårdsföreningen har även haft sina växthus på fastigheten runt sekelskiftet 1800-1900. Eftersom det inte gjorts en miljöteknisk markundersökningen kommer detta att krävas innan planförslaget kan godkännas för granskning. Statusutredningen och den geotekniska undersökningen finns att läsa i sin helhet som bilagor och sammanfattas under rubriken "*Förutsättningar - Mark och vegetation*".

Planområdet ligger under lägsta rekommenderade byggnadshöjd på +90,3 meter över nollplanet. Detta innebär att det finns en översvämningsrisk på fastigheten, vilket även förvärras av att den består av hårdgjorda ytor som förhindrar infiltration av dagvatten. Det finns tre lågpunkter inom Domherren 23, vid de befintliga nedfarterna till garaget vid fabriksbyggnaden och invid korsningen mellan Slottsgatan och Ulfsparrigatan där dagvatten kan bli stående efter kraftiga regnfall.

Planens styrande egenskaper

Den nya detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse, centrumverksamhet och kontorsverksamhet, med en volym som rymmer ca 260 lägenheter och ca 14 verksamhetslokaler. Planen skapar en förlängning av Ulfsparrigatan, mellan Änkhusgatan och Odengatan, vilket delar fastigheten Domherren 23 i två fastigheter. Den nya vägen återställer den gamla vägdragningen av Östra Holmgatan. Uppdelningen med ett mindre kvarter och en allmän gata skapar en tydligare stadskaraktär, i riktning mot den centrumexpansion som i övrigt sker i området. Planen innebär även att Änkhusgatan breddas med 3 meter i riktning mot Domherren 23. Denna breddning innebär att en gång- och cykelbana kan anläggas på allmän platsmark, vilket förbättrar gång- och cykelkopplingarna mellan Kålgården och Öster.

På grund av de kultur- och byggnadshistoriska värdena inom Domherren 23 begränsas den maximala nockhöjden för byggnader för att inte överstiga fabriksbyggnadens höjd. Denna begränsning är till för att nytillkommande byggnader inte ska dominera gaturummet, utan att fabriksbyggnaden ska upplevas som dominant. Eftersom fabriksbyggnaden bedömts uppfylla plan- och bygglagens stadganden om särskilt värdefull byggnad från kulturhistorisk och konstnärlig synpunkt har rivningsförbud samt skyddsbestämmelser gällande: byggnadens volym, fasadmateriell, fönsterindelning och fönsterutformning, balkonger samt trapphusets volym, material och utformning lagts till planen för att säkerställa att fabriksbyggnadens karaktär inte förvanskas. Dessa skyddsbestämmelser är framtagna utefter Jönköpings läns museums antikvariska utredning.

Domherren 23 är trafikbullerstörd och bullerdämpande åtgärder behöver vidtas. Lägenheterna bör därför vara genomgående där sovrum/hälften av bostadsrummen placeras mot en sida som inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För att dämpa innergårdarna kan bullerskärmar användas om kvarteren inte sluts helt. Domherren 23 planläggs även för centrum- samt kontorsverksamhet för att planen ska vara flexibel i de lägen där bostäder inte kan anordnas i enlighet med Förordningen om trafikbuller (2015:216).

Eftersom marknivån inom Domherren 23 ligger under den lägsta rekommenderade byggnadshöjden +90,3 meter över nollplanet har en bestämmelse om lägsta tillåtna höjd för bjälklag till bostäder tillagts planen. Detta för att minska översvämningsrisken för bostäderna. På grund av marknivån inom fastigheten har även information om att det ska finnas beredskap för att skydda de delar av byggnaden som ligger under +90,3 meter vid översvämnning samt att teknisk utrustning ska placeras över +90,3 meter skrivits ut på plankartan.

Planens tänkbara effekter

Planen kommer att ha som följd att stadsbilden förändras. Förändringen ämnar medföra en expansion av centrum och på sikt en minskad barriärkänsla mellan Östra centrum och Kålgården. Även förlängningen av Ulfspargatan förändrar områdets karaktär genom att skapa en ny kvartersstruktur. Detta är positivt ur ett kulturhistoriskt perspektiv, då det bidrar till att återskapa den ursprungliga sträckningen av Östra Holmgatan, vilket återskapar den historiska kvartersindelningen. Det är även positivt ur ett stadsbyggnadsperspektiv, då det bidrar till en större framkomlighet för allmänheten och ett mer sammankopplat vägnät.

Den nya exploateringen kommer att påverka omkringliggande bebyggelse, då utsikt kommer att skymmas och skuggas, främst för boende inom kvarteren Domaren och Citadellet.

De bullerdämpande åtgärderna som planen kräver bidrar till en bättre bostadsmiljö och minskade hälsoproblem då en bullrig bostadsmiljö ökar risken för sömnstörningar, stress och hjärt- och kärlsjukdomar. Exploateringen innebär även att bostäder i kvarteren Domaren och Citadellet, på den norra sidan av Slottsgatan, skyddas mot trafikbuller från Odengatan i en större utsträckning än tidigare. En miljöteknisk markundersökning har inte gjorts för Domherren 23, varför tänkbara effekter av planen angående miljöföroreningar inte kan bedömas i detta stadiet. Undersökningen ska vara gjord innan planförslaget kan godkännas för granskning och ytterligare bedömning kommer att göras då.

Effekterna av att bebyggelsen grundläggs med hjälp av pålning minskar risken för sättningar men är samtidigt mycket kostsamt för exploatören. Det kan också bli en oförutsedd kostnad ifall någon kringliggande byggnad skulle skadas av vibrationer vid exploateringen.

Planen kommer att ha en positiv inverkan på dagvattenhanteringen genom byggnationen av det planterbara bjälklaget på innergårdarna. Negativt är dock att den ökade bostadsbebyggelsen kan medföra ökad belastning på flera av samhällets försörjningssystem, såsom VA, vägnät och offentlig service. Befintlig infrastruktur bedöms dock klara denna ökade belastning. Det finns inte ett tillräckligt utbyggt dagvattennät, där dagvatten och spillvatten är separerat, i dagsläget, men det planeras att byggas ut inom några år. Planområdet får därför kopplas på det befintliga nätet tills vidare. För att klara den ökade belastningen på elnätet kommer en nätstation att behövas inom fastigheten, vilken har förlagts invid korsningen mellan Slottsgatan och Ulfspargatan.

Sammanvägd behovsbedömning

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön redovisas i planbeskrivningen under rubriken ”Planens konsekvenser” samt sammanfattas ovan. Kommunen bedömer utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken inte upprättas.

Vi har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planbeskrivningen och dess konsekvensbeskrivning. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen under ärendets gång. Hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden. I detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön. Eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller i avtal och följs upp i bygglovet.

Behovsbedömning

Påverkan på miljö och människors hälsa bedöms utifrån två perspektiv; planens påverkan på omgivningen och omgivningens påverkan på planen

Del 1 - MKB			
	Ja	Nej	Kommentarer
MKB			
Kommer planen att innehålla verksamheter som finns redovisade i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 3?		X	
Kommer planen att medge sådan verksamhet eller åtgärd som finns redovisad i PBL 4 kap. 34 §?		X	
Påverkar planen Natura 2000-område enligt MB 7 kap. 28, 28 a §?		X	

Del 2 - Riksintressen *MB 3, 4 kap.			
	Påverkan		Kommentarer
	Berörs ej	Berörs	
Riksintressen			
Naturvård	X		
Vättern med öar och strandområden	X		
Rörligt friluftsliv	X		
Kulturmiljövård	X		
Natura 2000	X		
Vindbruk	X		
Yrkesfiske	X		
Totalförsvaret	X		
Väg	X		
Flygplats	X		
Järnväg		X	Planen ligger inom riksintresseområde för järnväg, men inte inom område för någon av de alternativa framtida sträckningarna. Planen bedöms därför inte påverka järnvägens utvecklingsmöjligheter.
Värdefulla ämnen och material	X		
Vattenförsörjning	X		

Del 3 - Omgivning					
	Berörs ej	Berörs			Kommentarer
		Positivt	Negativt	Betydande	
Natur					
Växt- och djurliv, rödlistade arter	X				
Skyddsvärda träd	X				
Åkermark och skogsmark	X				
Vatten					
Vattenverksamhet, enligt MB 11 kap. 3 §	X				
Dagvatten		X			Det finns tre lågpunkter inom Domherren 23, vid de befintliga nedfarterna till garaget vid fabriksbyggnaden och invid korsningen mellan Slottsgatan och Ulfsparrégatan. Problemen vid lågpunkterna intill nedfarterna kommer att minska, då nedfarterna föreslås fyllas igen för att samla in- och utfart ur garage vid den tillkommande byggnaden i väster. Problemen vid den stora lågpunkten invid korsningen kommer också att minska, då förläningen av Ulfsparrégatan gör att marken här kan höjas något för att avleda vattnet från fastigheten. Domherren 23 består idag till största delen av hårdgjorda ytor, vilket förhindrar infiltration. Den nya bebyggelsen kommer medföra planterbara bjälklag över garagen, vilket kan ta hand om mindre mängden vatten.
Grundvatten	X				
Ytvatten	X				
Dricksvattentäkt	X				

Hälsa och säkerhet				
Föroreningar i luft, mark och vatten		X	X	<p>Det är troligt att det finns markföroreningar med riskklass 1 inom fastigheten Domherren 23, se statusutredningen. Om vidare miljötekniska markundersökningar visar att marken är förorenad och behöver saneras kommer troligen stora jordmassor att behöva schaktas bort och deponeras på annan plats. Transporterna samt de nya ytorna som krävs för deponi medför en negativ miljöpåverkan. Planen påverkar dock marken inom planområdet positivt, då marken saneras.</p> <p>Planområdet ligger inom en del av staden som bedöms ha förhöjda halter av partiklar i luften. Eftersom planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till offentlig och kommersiell service, med närhet till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik, skapas förutsättningar för hållbart resande, vilket kan bidra till att begränsa påverkan på luftkvaliteten. För boende inom området är det viktigt att bostadsbyggnaderna har en tillräcklig rening av inomhusluften.</p>
Buller och vibration			X	<p>Fastigheten är i dagsläget bullerstörd och därför krävs åtgärder för att möjliggöra bostäder. Detta lösas med genomgående lägenheter där sovrum/hälften av bostadsrummen placeras mot en sida som inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För att dämpa innergårdarna kan bullerskärmar användas om kvarteren inte sluts helt.</p> <p>Exploateringen på parkeringsplatsen (östra delen av planområdet) blir bullerdämpande för byggnaderna inom kvarteret Cjtadellet</p>
Trafik		X		<p>Exploateringen förväntas medföra positiva effekter för trafiken i området. I dagsläget finns ca 170 parkeringsplatser inom fastigheten. Den gällande parkeringsnormen skulle, enligt förslaget, kräva ca 150 parkeringsplatser, vilket är en minskning av fordon jämfört med nuläget. Den dagliga trafiken till och från fastigheten bedöms därför kunna minska, alternativt vara oförändrad, när den befintliga verksamheten flyttar. Exploateringen sker i ett centrum-läge, vilket ger möjlighet för de boende att gå, cykla eller åka kollektivt. Även tung trafik bedöms kunna minska när verksamheten byts från industri till handel/restaurang/kontor.</p>
Farligt gods	X			
Översvämning			X	<p>Marken inom planområdet ligger under höjden +90 meter över havet. Med anledning av att omgivande gator också ligger under +90, kan inte marknivån justeras i så stor utsträckning. För att minska risken för översvämning av bostäder ska lägsta höjd för bjälklag till bostäder vara +90,3 meter över havet. Även teknisk utrustning som kan vara känslig för vatten ska placeras över +90,3.</p>
Risk för erosion, sedimentation, ras och skred	X			
Miljö- och hälsofarliga ämnen			X	<p>Enligt statusutredningen kan det finnas miljöfarliga ämnen så som tri, kadmium, krom 6+, koppar, cyanid mm. En miljöteknisk markundersökning behöver göras innan planförslaget kan godkännas för granskning.</p>
Radon			X	<p>En radonundersökning behöver göras innan planförslaget kan godkännas för granskning. Troligt är att byggnader behöver uppföras med ett radonskyddande byggnadssätt.</p>
Djurhållning	X			
Strålning	X			
Kraftledningar	X			
Brand	X			<p>Inga ökade risker för brand uppkommer på grund av exploateringen. De normala skyddsåtgärderna för brand ska tillämpas vid byggnation.</p>
Explosion	X			
Ljus	X			
Skuggor			X	<p>Den tillkommande bebyggelsen i den västra delen kommer att bli högre än befintlig och kan därmed medföra större skuggningar. Den tillkommande bebyggelsen i den östra delen kommer att skugga omkringliggande byggnader, då där i dagsläget inte står någon byggnad. Vissa lägenheter inom Domherren 23 kommer att bli mer skuggade än andra, detta är dock oundvikligt vid exploatering i centrala lägen med slutna kvarter.</p>

Lukt	X				
Avfall, återvinning	X				
Energiförsörjning	X				
Störningar under byggtiden			X		Vibrationer som kan skada grannfastigheter kan uppstå i samband med pålningsarbete. Mätningar bör göras enligt kontrollplan för att undvika skada.
Kulturmiljö, stads- och landskapsbild					
Fornlämning, byggnadsminne			X		Enligt den arkeologiska förundersökningen har fynd från 1600-1800-tal gjorts. I samband med schaktning vid byggnation ska vidare undersökning göras och fornlämningar som påträffas tas bort från platsen.
Stads- och landskapsbild		X	X		Exploateringen medför både positiva och negativa effekter på stadsbilden. Rivningen av befintliga byggnader kan ses som negativ, då bebyggelse från 1800-talet försvinner, vilket förändrar de historiska spåren i området. Samtidigt kan förändringen ses som positiv, då befintliga byggnader riskerar att stå tomma, vilket kan leda till förfall och ge en negativ påverkan på stadsbilden. Exploateringen av parkeringsplatsen bidrar även till att sluta gaturummen vid Odengatan och Slottsgatan och bidrar därigenom till en högre stadsmässighet i området.
Motstående eller gemensamma intressen					
Motstridiga intressen i planen	X				
Mellankommunala intressen	X				

Del 4 - Kommunala styrdokument			
	Förenligt	Ej förenligt	Kommentarer
Kommunala styrdokument			
Översiktsplan	X		
Grönstrukturplan	X		
Naturvårdsprogram	X		
Östra Vätterbranternas naturvärden	X		
Program för hållbar utveckling - Miljö	X		
Planprogram	X		
Planförstudier	X		
Gällande detaljplan		X	Den gällande detaljplanen anger användningen industriändamål.
Program för Jönköpings landsbygder	X		
Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram		X	Den antikvariska utredningen anger att Vågfabriken är särskilt värdefull från kulturhistorisk och konstnärlig synpunkt och att dess karaktär föreslås skyddas mot förvanskning. Detaljplanen möjliggör för bevarande av byggnaden, men kräver det inte. Bebyggelseförslaget förutsätter en rivning av Vågfabriken.
Ålbergåtaganden	X		
Program för anpassningar till klimatförändringar	X		
Haltkartor för luft Jönköping	X		De värden som finns i det nationella miljökvalitetsmålet "Frisk luft" överskrider längs Odengatan för kvävedioxid, partiklar och bensen. Värdena ligger dock under miljökvalitetsnormens gränsvärden.
Plan för dagvattenhantering		X	Hela fastigheten Domherren 23 ligger under lägsta rekommenderade byggnadshöjd, +90,3 meter över nollplanet. Detta innebär att det finns en översvämningrisk i källar- och entréplan, vilket resulterar i att teknisk utrustning, så som elcentral, inte får placeras på dessa våningar. Byggherren ansvarar för skyddsåtgärder.
Dagvatten - policy och handlingsplan	X		

Del 5 - Områdesskydd			
	Påverkan		Kommentarer
	Berörs ej	Berörs	
Skydd av områden enligt MB 7 kap.			
Naturresevat	X		
Kulturresevat	X		
Naturminne	X		
Biotopskyddsområde	X		
Djur- och växtskyddsområde	X		
Strandskyddsområde	X		
Miljöskyddsområde	X		
Vattenskyddsområde	X		

Del 6 - Sammanvägd bedömning			
	Ja	Nej	Kommentarer
Sammanvägd bedömning av planens miljöpåverkan			
Är bedömningen av effekterna av stor osäkerhet?			En markundersökning av miljöföroreningar behöver göras innan bedömning av planens effekter kan göras.
Är effekterna varaktiga eller oåterkalleliga?	X		Med anledning av att historisk bebyggelse föreslås rivs är effekterna varaktiga och oåterkalleliga. Om historisk bebyggelse inte rivs förhindrar inte planen ny användning i framtiden.
Kommentarer			
Planens sammantagna miljöpåverkan	Planen anses inte medföra betydande miljöpåverkan. De problem som uppkommit som skulle kunna hindra planläggning har avhjälpats med åtgärder. I och med att fastigheten Domherren 23 behöver saneras innan bostadsbebyggelse kan tillåtas, bidrar planläggningen till att miljön förbättras inom planområdet samt bidrar till att förhindra att miljöförorening sprids till andra områden.		
Åtgärder i planen som förhindrar eller motverkar miljöpåverkan	De åtgärder som har vidtagits är: 1. Bulleråtgärder med genomgående lägenheter där sovrum/hälften av bostadsrummen placeras mot en sida som inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Domherren 23 planläggs även för centrumverksamhet samt kontorsverksamhet för att planen ska vara flexibel i de lägen där bostäder inte kan anordnas i enlighet med Förordningen om trafikbuller (2015:216). 2. Markföroreningar kommer saneras/schaktas bort för att möjliggöra bostäder inom Domherren 23. 3. Radonskyddande byggnadssätt rekommenderas. 4. Innergårdarna förses med planterbart bjälklag, vilket kan infiltrera en del av dagvattnet och minska belastningen på dagvattenledningsnätet. 5. Byggnadshöjden för nytilkommande byggnader har hållits under fabriksbyggnadens höjd för att minska påverkan på fabriksbyggnadens byggnadshistoriska värde. 6. Vibrationsmätningar ska genomföras under byggnationen för att förhindra skador på kringliggande byggnader.		

Övriga konsekvenser

Del 1 - Övriga konsekvenser					
	Berörs ej	Berörs			Kommentarer
		Positivt	Negativt	Betydande	
Övriga konsekvenser					
Barnkonventionen		X			Se bilaga "Barnkonventionen".
Jämställdhet, trygghet och säkerhet		X			Jämställdheten kan anses påverkas positivt i och med planförslaget, då den föreslagna bebyggelsen minskar de slutna fasader som finns längs Domherren 23 idag. Möjligheten till kontakt med människor i byggnaderna ökar trygghetskänslan och kan leda till att fler upplever människor rör sig längs gatan kvällstid. Användningarna bostad, centrum och kontor innebär även att människor kommer att vistas på fastigheten under hela dygnet, vilket också kan bidra till att öka trygghetskänslan. Förlängningen av Ulfsparegatan kommer att innebära gatubelysning på ett område som tidigare inte varit upplyst, vilket kan öka trygghetskänslan. Breddningen av Änkhusgatan innebär en säkrare miljö för fotgängare och cyklisterna.
Tillgänglighet		X			Krav på tillgänglighet ställs i enlighet med PBL.
Ekonomiska konsekvenser, "planskada"			X		Risk för planskada kan uppstå, då fabriksbyggnaden regleras med skyddsbestämmelser angående förbud mot förvanskning av vissa karaktärsdrag, Krav på ersättning ska framgå i ett samrådsyttrande.

Bilaga 1

Mål för hållbar utveckling (Agenda 21)					
	Berörs ej	Berörs			Kommentarer
		Positivt	Negativt	Betydande	
Mål för hållbar utveckling					
1. Begränsad klimatpåverkan: Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig		X			Planområdet ligger inom rimligt avstånd till centrum, vilket ger möjlighet för de boende att åka kollektivt, cykla eller gå. Detta kan bidra till att minska koldioxidutsläppen.
2. Frisk luft: Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.		X	X		Se Del 4 - Haltkartor för luft Jönköping
3. Bara naturlig försurning: De försurande effekterna av nedfall och markanvändning ska underskrida gränsen för vad mark och vatten tål. Nedfallet av försurande ämnen ska inte heller öka korrosionshastigheten i markförlagda tekniska material, vattenledningssystem, arkeologiska föremål och hållristningar.	X				
4. Giftfri miljö: Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrundsnivåerna.		X	X		Se Del 3 - rubrik Hälsa och säkerhet Domherren 23 har klassningen riskklass 1 för miljöförorening, vilket är negativt för användningen Bostäder. Markföroreningar måste utredas vidare innan planförslaget kan skickas ut på granskning. Sanering måste göras för att bostäder ska kunna tillåtas. Om Domherren 23 saneras minskar förekomsten av miljögifter, vilket ger en positiv påverkan på "Giftfri miljö"
5. Skyddande ozonskikt: Ozonskiktet ska utvecklas så att det långsiktigt ger skydd mot skadlig UV-strålning.	X				
6. Säker strålmiljö: Människors hälsa och den biologiska mångfalden ska skyddas mot skadliga effekter av strålning.					Se Del 3 - rubrik Hälsa och säkerhet Radonundersökning behöver göras innan granskningen.
7. Ingen övergödning: Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.	X				
8. Levande sjöar och vattendrag: Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.	X				Se Del 3 - rubrik Natur
9. Grundvatten av god kvalitet: Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.	X				Se Del 3 - rubrik Vatten
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård: Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Näringar, rekreation och annat nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.	X				
11. Myllrande våtmarker: Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden.	X				Se Del 3 - rubrik Natur
12. Levande skogar: Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas	X				Se Del 3 - rubrik Natur
13. Ett rikt odlingslandskap: Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.	X				Se Del 3 - rubrik Natur

<p>14. Storslagen fjällmiljö: Fjällen ska ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen ska bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.</p>	X			
<p>15. God bebyggd miljö: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.</p>		X	X	<p>Planförslaget hushåller med mark, då exploatering sker inom redan ianspråktagen mark. Befintliga resurser tillvaratas delvis, då fabriksbyggnaden görs om från industri- och kontorslokaler till bostäder.</p> <p>Exploateringen medför både positiva och negativa effekter på stadsbilden. Rivningen av befintliga byggnader kan ses som negativ, då bebyggelse från 1800-talet försvinner, vilket förändrar de historiska spåren i området. Samtidigt kan förändringen ses som positiv, då befintliga byggnader riskerar att stå tomma, vilket kan leda till förfall och ge en negativ påverkan på stadsbilden. Exploateringen av parkeringsplatsen bidrar även till att sluta gaturummen vid Odengatan och Slottsgatan och bidrar därigenom till en högre stadsmässighet i området.</p>
<p>16. Ett rikt växt- och djurliv: Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.</p>	X			<p>Se Del 3 - rubrik Natur</p>