



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2015-08-18

Diarienummer: 0688/09

Johan Thein

Telefon: 0736-45 12 25

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Mjölktorget inom stadsdelen Örgryte-Härlanda i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 20 maj 2014 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 9 juli - 2 september.

Förslaget har varit tillgängligt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/. Ett Öppet hus anordnades måndagen den 11 augusti kl. 17-19 informationsalen på Stadsbyggnadskontoret.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller hur den föreslagna bebyggelsens höjd påverkar närliggande bostäder samt hur exploateringen påverkar parken som rekreationsområde. Synpunkterna rör påverkan på sol-/skuggförhållanden för de befintliga bostäderna, bostädernas utblickar mot parken samt miljöerna, stråken och platserna, i parken.

Kontoret har bedömt att planförslaget justeras så att den avrivna marken i den norra delen av planområdet regleras till att bli en del av parken. Framförda synpunkter har i övrigt beaktats genom mindre ändringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker detaljplaneförslaget och bedömer att planförslaget som helhet är väl utformat.

Genomförandefrågor

Kommunen är huvudman för allmän plats (PARK) inom planområdet och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, inom allmän plats, till följd av planens genomförande. Åtgärderna bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift- och underhåll.

Ett markområde av Kallebäck 7:8 ska regleras till fastigheten Kallebäck 7:6 (HSB Brf Kallkällan). Ett markområde av fastigheten Kallebäck 7:6, blivande park, ska regleras till kommunens fastighet Kallebäck 751:141. Ett markområde av kommunens fastighet Kallebäck 751:141 ska regleras till fastigheten Kallebäck 7:8.

Föreslagen bebyggelse är placerad så att befintlig vattenledning måste flyttas. Exploatören står för kostnaderna i samband med flytt av ledningen.

Fastighetsnämnden får inkomster från upplåtelse med tomträtt. Fastighetsnämnden kan komma att få utgifter för inlösen av allmän platsmark och förrättningskostnader för densamma. Sammantaget bedöms planekonomin som god.

Tilläggsavtal ska tecknas mellan kommunen och tomträttshavaren till fastigheten Kallebäck 7:6 (HSB Brf Kallkällan) angående tillkommande markyta som ska regleras till fastigheten.

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen.

Nytt eller justerat tomträttsavtal tecknas med exploatören när detaljplanen har vunnit laga kraft och då fastighetsregleringen är genomförd.

Kommentar:

I samråd med Lantmäterimyndigheten har konstaterats att Kallebäck 7:6 omfattas av en tomtindelning och att mark därmed inte kan regleras till fastigheten utan att tomtindelningen upphävs. Det markområde inom Kallebäck 7:8 som i samrådsförslaget föreslogs regleras till 7:6 kommer istället att regleras till kommunens fastighet Kallebäck 752:77 (som utgör parken). Kallebäck 752:77 omfattas inte av någon tomtindelning.

Övriga synpunkter noteras.

2. Miljö- och klimatnämnden

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas.

Sammanfattning

- Utformningen av byggnaderna behöver utredas mer ur bullersynpunkt.
- Om den föreslagna utformningen med punkthus ändå väljs ska beslutet motiveras och tekniska fasadlösningar genomföras, så att minst ett öppningsbart fönster mot ljuddämpad sida finns i minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. Stadsbyggnadskontoret behöver även se över föreslagen planbestämmelse om ljuddämpad sida eftersom ljuddämpad sida enligt bullerutredningen inte kan klaras.
- Utformningen av en eventuell förskolegård måste bestämmas och studeras ur buller- och luftkvalitetssynpunkt så att den klarar nivåer och värden i miljökvalitetsmålen.
- Beroende på vilka delar av grönområdet som kommer att påverkas när utformningen av husen och gångstråket har bestämts, behöver eventuellt en trädinventering göras.
- Möjligheten att få in mer handel och service i planen bör utredas.
- Cykelparkeringar som skapas bör vara säkra och väderskyddade.
- Vi efterlyser en mer omfattande bedömning av hur detaljplanen bidrar till att miljömålen nås.

Buller

Nämnden bedömer att området är ett avstegsområde utifrån att det ligger så centralt. Det är generellt sett svårt att klara ljuddämpad sida med punkthus, ljuddämpad sida klaras inte på de övre våningsplanen i förslaget. Utformningen av byggnaderna behöver utredas mer ur bullersynpunkt. Om punkthus enligt nuvarande förslag väljs är det bra att de avvägningar som gjorts redovisas.

I närheten av de föreslagna bostäderna finns det goda ljudmiljöer i form av Kallebäcksparken. Som kompensationsåtgärd kommer parkens rekreativvärden att främjas, vilket ytterligare gör de goda ljudmiljöerna tillgängliga för boende. Det centrala läget och de goda ljudmiljöerna i närheten av de föreslagna bostäderna gör att det kan finnas förutsättningar för punkthus i området om den utformningen bedöms vara bäst vid en sammanvägning ur andra perspektiv än buller. Det kommer i så fall att krävas att tekniska fasadlösningar genomförs så att minst ett öppningsbart fönster mot ljuddämpad sida finns i minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. Man behöver titta på hur en planlösning och tekniska fasadlösningar kan se ut för att klara det även på de övre våningsplanen. Om man väljer att ha kvar utformningen med punkthus bör man även se över föreslagen planbestämmelse om ljuddämpad sida, eftersom ljuddämpad sida enligt bullerutredningen inte kan klaras.

En av de möjliga verksamheter som kan komma att skapas i bottenvåningen är en förskola. För att säkerställa miljökvalitetsmålet, att minst 80 procent av förskolegården har nivåer som ligger under 55 dBA ekvivalentnivå, behöver utformningen av en eventuell förskolegård bestämmas och studeras ur bullersynpunkt.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras i området enligt de underlag som finns. En utredning av den framtida luftkvaliteten i området håller på att tas fram för att säkerställa att miljökvalitetsmålet uppnås. Eftersom en av de möjliga verksamheter som kan komma att skapas i bottenvåningen är en förskola behöver utformningen av en eventuell förskolegård bestämmas och studeras ur luftkvalitetssynpunkt för att säkerställa att delmålet för miljökvalitetsmålet uppnås för den.

Dagvatten

Det är positivt att en dagvattenutredning tas fram och att lokalt omhändertagande av dagvattnet förespråkas. Det bör noteras att nyanläggning av dagvattenanläggningar sedan 2014 är anmälningspliktiga till miljöförvaltningen.

Naturmiljö

När utformningen av husen och gångstråket har bestämts bör behovet av en trädinventering övervägas.

Trafik och parkering

I och med att kollektivtrafiken till och från området endast räknas som *ganska god* anser nämnden att tillgängligheten med kollektivtrafik bör ses över och eventuellt förbättras utifrån det ökade underlaget. Att det dessutom finns relativt lite handel och service i Kallebäck gör att behovet av att resa är stort för de boende i området. Nämnden ser att mer funktionsblandning behövs i Kallebäck och tycker att man bör utreda om mer handel och service kan möjliggöras i planen.

De cykelparkeringar som skapas bör vara säkra och väderskyddade. Nämnden ser positivt på att anpassa parkeringstalen och ha bilpool i området.

Avstämning mot Göteborgs lokala miljö kvalitetsmål

I stadens arbete mot ett långsiktigt hållbart samhälle är en bedömning av hur planer och projekt förhåller sig till miljömålen ett mycket viktigt instrument. En sådan bedömning underlättar också framtida uppföljningar av miljömålen i planarbetet. Nämnden efterlyser en mer omfattande bedömning med större tydlighet i hur detaljplanen bidrar till att miljömålen nås.

Kommentar:

Buller

Planbeskrivning har kompletterats med principlösningar för planlösning/fönsterplacering/skärmning av balkonger för ett genomsnittligt våningsplan föreslagna i bullerutredningen. Presenterade lösningar visar möjligheter, ytterligare anpassning av byggnadens form, med avseende på utformning och placering av exv. balkonger, inglasningar, nischer, absorbenter, burspråk etc. behöver i detaljprojekteringen anpassas efter respektive våningsplans beräknade ljudnivåer.

Planbeskrivningen har kompletterats med bild redovisande bullernivåer i markplan och därmed att en förskolegård (med ekvivalent bullernivå < 50 dBA) kan avgränsas.

Luftkvalitet

En utredning, *Luftkvalitetsutredning Mjölktorget – R 2014:4*, har tagits fram av Miljöförvaltningen. Utredningen omfattas mätningar med passiva provtagare och modellberäkningar och visar att miljö kvalitetsnormerna med stor sannolikhet klaras på platsen och dess närmsta omgivning. Detta gäller både i nuläget och med projicerade utsläppsförhållanden för år 2030. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om luftkvaliteten i området.

Dagvatten

En dagvattenutredning, *Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder vid Mjölktorget, 150427* (granskningshandling), har tagits fram av COWI. Utredningen redovisar beräkningar som innebär att förväntad exploatering ger en liten minskning av dagvattenflödena från området. För att åstadkomma en fördröjningsvolym som motsvarar 10 mm regn per m² hårdgjord yta, behöver en fördröjningsvolym om ca 25 m³ tillskapas för det aktuella exploateringsförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med förslag på hur fördröjning kan tillskapas.

Naturmiljö

De förändringar av parkområdet som exploateringen föranleder har utformats i dialog med Park- och naturförvaltningen, i detta har ingått en översiktlig bedömning av de träd som kommer att påverkas. Påverkan har bedömts bli begränsad.

Trafik och parkering

Avseende en ökad funktionsblandning görs bedömningen att det är väsentligt för stadsdelens utveckling men att det nu aktuella området inte är det mest lämpliga för en utveckling av verksamheter. En ökad funktionsblandning bör i stället utredas i samband med förändringarna av områdena väster om Mejerigatan.

Väderskyddad cykelparkering kommer att kunna anordnas på gården samt i husens bottenvåningar/källarplanet.

Miljömål

Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på de föreslagna förändringarnas påverkan på de lokala miljömålen.

Övriga synpunkter noteras.

3. Trafiknämnden

Trafiknämnden framför att den ställer sig bakom förslaget som principlösning och framför följande synpunkter.

Gångtrafik

Planområdet kan angöras via Gräddgatan, Kallebäcksparken och gångbanan alldeles söder om planområdet. Utmed Gräddgatan saknas gångbana och anslutningen söder om planområdet tar upp nivåskillnaderna med hjälp av trappor varför den är svårframkomlig för rullstolsburna. Med planförslaget tydliggörs ett öst-västligt gångstråk mellan Mejerigatan och Kallebäcksparken. Om inte publika verksamheter kommer att inrymmas inom området bedöms Gräddgatans utformning var acceptabel, en utformning av gångbanan söder om planområdet som tar upp höjdskillnaderna utan trappa bör övervägas.

Cykeltrafik

Goda möjligheter för att cykla finns i anslutning till planområdet, utmed Mejerigatan finns cykelbana med koppling till det övergripande cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

Väl utbyggd kollektivtrafik finns längs med Mejerigatan. Närmaste hållplats är belägen ca 150 meter från planområdet och höjdskillnaderna är relativt måttliga.

Biltrafik

Ingen allmän plats i form av gata finns inom planområdet, området gränsar dock till Gräddgatan som kommer att vara tillfartsgata. Handikapparkering samt plats för sophämtning och uppställningsplats för Räddningstjänsten kan anordnas inom kvartersmark.

Parkering

En särskild parkeringsutredning har tagits fram, i utredningen konstateras att den största delen av bilparkeringsbehovet kan lösas i befintligt parkeringsgarage. I utredningen förs resonemang om olika alternativ för att hantera resterande behov av platser; ytterligare markparkering inom planområdet, utveckling av bilpool och långtidshyra av platser utanför planområdet. Trafiknämnden är positiv till att hitta lösningar som minskar behovet av parkeringsplatser men framhåller vikten av att erforderligt antal platser ska vara säkrat innan detaljplanen antas. I projekteringsfasen och i bygglovskedet kan sedan behovet av antal platser särskilt prövas med hänsyn till andra lösningar som kan minska behovet av platser. Vidare noteras att det är oklart huruvida Kallebäck framgent, med en

utveckling av kollektivtrafiken, kommer att kunna uppgraderas till att anses ha god kollektivtrafik och att lägre parkeringstal då kan tillämpas.

När det gäller cykelparkering ställs krav på att 370 platser ska kunna tillskapas, ytor och lösningar för detta behöver studeras mer ingående.

Buller

Kallebäck är bullerutsatt men planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig förändring av bullersituationen för befintlig bebyggelse i området. Omsorg behöver dock läggas vid den planerade bebyggelsen så att gällande bullerriktvärden klaras alternativt avvikelser kan hanteras.

Användning av bottenvåning

För alternativ med publik verksamhet i bottenvåningen behöver bilangörings- och parkeringsbehovet för denna verksamhet studeras ytterligare. Vidare behöver angöringsfrågan studeras mer ingående och sannolikt erfordras att gångbanan söder om planområdet ges en annan utformning. Eventuellt bör gångbana utmed Gräddgatan säkerställas.

Kommentar:

Parkering

Väderskyddad cykelparkering kommer att kunna anordnas på gården samt i husens bottenvåningar/källarplanet. Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen av hur cykel- och bilparkering avses anordnas.

Övriga synpunkter noteras.

4. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen men framhåller vikten av att tillgängligheten för räddningstjänsten beaktas.

Avstånd mellan entréer och uppställningsplats för Räddningstjänstens fordon bör inte överstiga 50 meter. Tillgång till vatten för brandsläckning, brandpostnätet, bedöms finnas i tillräcklig utsträckning för planförslaget. Måste brandposter flyttas bör riktlinjer enligt VAV P83 följas.

Gällande riskhänsyn beskrivs detaljplaneområdet ligga i närhet till tre primära leder för transport av farligt gods, E6:an, riksväg 40 och Västkustbanan. Samtliga avstånd överstiger Länsstyrelsens bestämda riskhanteringsavstånd på 150 meter och vidare utredning anses därför inte behövas.

Kommentar:

Räddningstjänstens tillgänglighet kan tillgodoses enligt framförda krav.

Övriga synpunkter noteras.

5. Kretslopp och vattennämnden

Gällande avfall anser Kretslopp och vattennämnden det positivt att avfallshanteringen redovisas i planbeskrivningen samt att möjligheter har getts till att bygga komplementbyggnader på gården då det möjliggör byggnation av miljöhus med full sortering.

Nämnden önskar att grovsoprum planeras in, alternativt att plats ges åt placering av en container för grovsopor med jämna mellanrum. För uppställning och hämtning behövs då en fri längd av upp till 22 meter beroende på containertyp.

För att hämtning av avfall från de planerade underjordsbehållarna ska fungera är det viktigt med dimensionering av entrétorget och placering av underjordsbehållarna.

Vändplanens diameter ska vara minst 18 meter omgiven av hindersfri remsa på 1,5 meter. Enligt illustration ser handikapparkeringen ut att hamna inom dessa mått och behö-

ver kontrolleras. För att underjordsbehållarna ska kunna tömmas får de placeras max 5 meter ifrån anföringsplats för kranbil.

Gällande ledningsutbyggnad finns allmänna VA-ledningar utbyggda till planområdet i Gräddgatan och mellan Kallebäck 7:8 och 4:1. Dricksvattenledning i den östra delen kommer behöva flyttas på det sätt som planförslaget redovisar, uppskattad ledningssträcka som behöver flyttas är ca 80 meter. Ledningsflytt bekostas av exploatör. Ledningen placeras i första hand i ny GC-väg öster om planområdet.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Gräddgatan samt till dricksvattenledning i gångväg öster om planområdet. Kapacitet på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten.

Gällande spillvatten bör avlopps nätet inom kvarteretsmark utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Gräddgatan samt till ledningar mellan Kallebäck 7:8 och 4:1.

En dagvattenutredning bör göras för det aktuella området där man utreder hur dagvatten öster om området ska tas om hand. Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Gräddgatan samt till ledningar mellan Kallebäck 7:8 och 4:1.

Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Angående trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas.

Kostnaden för upprättande av nya förbindelsepunkter till allmänna VA-ledningar har beräknats till 200 kkr. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp har beräknats till 600 kkr. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan 300%.

Kommentar:

Avfallshantering

Handikapparkeringens läge på illustrationsplanen har justerats för att minimera påverkan på entrétorget.

VA

En dagvattenutredning, *Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder vid Mjölktorget, 150427* (granskningshandling), har tagits fram av COWI. Utredningen redovisar beräkningar som innebär att förväntad exploatering ger en liten minskning av dagvattenflödena från området. För att åstadkomma en fördröjningsvolym som motsvarar 10 mm regn per m² hårdgjord yta, vilket för det aktuella exploateringsförslaget blir ca 25 m³, kan magasin anordnas invid Gräddgatan. Planbeskrivningen har kompletterats med förslag på hur rekommenderad fördröjning kan tillskapas.

Övriga synpunkter noters.

6. Örgryte-Härlanda stadsdelsnämnd

Stadsdelsnämnden tillstyrker detaljplaneförslaget. Möjligheten att bedriva förskola i bottenvåningen anses vara positivt, även om det i dagsläget inte finns några behov kan det tillkomma i framtiden. Utformningen av planen stärker tryggheten och ökar servicen för vardagslivet.

Boende påtalade vid kommunens dialogcafé 2013-03-25 att det inte borde byggas alltför höga hus samt att de borde vara sluttande, detta med oro över att koppling till park och dagsljus skulle försvinna. Genom att separera husen blir det bättre koppling till parken och husen får viss skuggning på morgonen, utformningen av gården och torget erbjuder dock en starkt social innebörd än tidigare med möjlighet att möta människor. Planen erbjuder fortfarande service i bottenvåningarna.

Barn- och ungdomsperspektiv

Barnen i området kommer att ha nära till lek och rekreationsområden utan att passera några större barriärer, vilket är positivt. Omvandlingen av dagens parkering till gårdsmiljö direkt väster om byggnaden ger barnen en bättre närmiljö i anslutning till bostäderna. Den nya vägen genom parken kommer även skapa bättre tillgänglighet till den förskola som ligger på Smörgatan, vilket ger barnfamiljer bättre möjligheter till ett fungerande vardagsliv.

Jämställdhets- och mångfaldsperspektiv

Kvinnor står oftast för mer inköps- och omsorgsrelaterade frågor i hemmet, detta påverkar rörelserna och upplevelserna av närområdet. Eftersom planen öppnar upp området och gör service mer tillgängligt samt ger bättre förutsättningar för trygghet kvällstid kan områdets utformning upplevas mer positivt av kvinnor. Nybyggda bostäder har högre ställda krav på utformning och tillgänglighet vilket också skapar bättre förutsättningar för äldre och personer med funktionsnedsättning.

Socialt perspektiv

Tryggheten i parken ökar genom att fler människor får möjlighet att se närliggande promenadstråk från bostäderna samt att det blir mer rörelse i området under kvällstid. Öppnandet mellan bostadsområden ökar tillgängligheten till service och kollektivtrafik vilket stärker vardagslivet.

Vid kommunens dialogcafé 2013-03-25 påtalade boende i Kallebäck att torget behövde en renovering samt ökat utbud av service.

Miljöperspektiv

Kommunen har bedömt att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomiskt perspektiv

Kommunen kan genom fler boende i primärområdet få ökad belastning på service, men fler boende ger också ett ökat underlag för att möta behovet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

7. Kulturförvaltningen

Förvaltningen har tagit del av samrådshandlingarna och delar planförfattarnas syn gällande att den inramade yta som bildas mellan "Ostkupan" och den låga butikslängan kan utnyttjas på ett mer rekreativt sätt och bli mer tillgänglig än idag. Mjölktorget med sina butikslokaler fyller idag en värdefull funktion som mötesplats och som komplement till den större matbutiken vis Ostgatan. Om butikslängan rivs är det viktigt att funktionen som allmän mötesplats och tillfälle till rekreation tillgodoses genom detaljplan. Torgfunktionen och allmänhetens tillträde till butiker och tillfälle till möten och rekreation är av högsta vikt, liksom att omgivande grönytor inte får funktionen privat mark.

Ostkupan beskrivs på grund av fasad, höjd och läge synas från långt håll. Kulturförvaltningen anser att om ny bebyggelse tillkommer öster om Ostkupan så bör den underordnas i höjd och inte tillåtas konkurrera.

Kallebäcksparken fyller idag en viktig rekreativ funktion och innehåller äldre strukturer från Kallebäck's gamla bymiljö. Om strukturen i parken ändras anser Kulturförvaltningen det vara viktigt att kartlägga äldre spår och så långt som möjligt bevara dessa i parkmiljön.

Kulturförvaltningen upplyser om att Kallebäck's gamla bytomt (Göteborg 306) finns belagd sedan år 1496 och att det kan finnas lämningar kvar. Göteborg 306 betraktas som en lagskyddad fornlämning och en arkeologisk utredning kan därför krävas. Länsstyrelsen fattar beslut om lagskyddade fornlämningar.

Kommentar:

Föreslagna förändringar, en mer öppen bebyggelsestruktur samt förändringar av stråk och platser i parken, bedöms bidra till en bättre kontakt mellan bebyggelsen och parkområdet, förbättrad framkomlighet för gående och cyklande samt att parkens funktion som rekreativ miljö blir god. Omdragning av gångstråket följer områdets topografi och tar hänsyn till befintlig stenmur i sydost och de större träden i området. Enligt besked från Länsstyrelsen (Jan Ottander, 150306) bedöms anläggandet av gångväg mm kunna ske utan krav på tillstånd enligt 2 kap KML, ur fornlämningssynpunkt finns därmed ingen erinran mot förslaget.

Övriga synpunkter noteras.

8. Park- och naturnämnden

Park- och naturnämnden är positiv till upprustningen av området, en komplettering med bostäder, samt till att den nya bebyggelsen till stor del är lokaliserad på redan ianspråktagen mark. Nämnden är även positiv till de kompensationsåtgärder som föreslås för att kunna säkerställa och förbättra framkomligheten i Kallebäcksparken.

Planförslaget medför inga investeringskostnader för förvaltningen, de kompensationsåtgärder som föreslås ska bekostas av exploatören. Förvaltningen får ökade driftskostnader om ca 15 tkr/år i samband med genomförandet av detaljplanen. De ekonomiska konsekvenserna ska beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

Den föreslagna dragningen av det nord-sydliga gångstråket (utanför planområdet) kan komma att påverkas av kulturhistoriska värden (spår av husgrunder och äldre bebyggelsestrukturer). Det är av stor vikt att planeringsunderlaget kompletteras med en markutredning, som klargör förutsättningarna för ny sträckning av gångstråket samt möjliggör en komplettering med nya träd. Detta för att säkerställa tillgängligheten i och till rekreationsområdet samt upplevelsen av lummig grönska i parken intill de nya byggnaderna. Träd som tas ner i samband med genomförandet av planen ska ersättas med nya i parken.

Kallebäck pekats ut som ett område med mindre god tillgång till fria ytor. Kallebäcksparken utgör därför stadsdelens mest värdefulla rekreationsområde. De befintliga sociotopvärdena promenader, möten och vila bibehålls på platsen. De föreslagna husen kommer oundvikligen att påverka ljus- och skuggförhållanden i området däribland i parken öster om huskropparna.

Genom att riva det befintliga tvåvåningshuset stärks dock kopplingen mellan Mejerigatan/Gräddgatan och parken. Rummet mellan husen skapar en ökad upplevelse av trygghet.

Barnperspektivet

Gård med småbarnslek ska finnas på kvartersmark för att tillgodose behovet från boende samt från eventuell förskola.

Jämställdhetsperspektivet

Inga särskilda aspekter på frågan finns utifrån detta perspektiv

Mångfaldsperspektivet

Syftet med detaljplanen överensstämmer med budget för 2014 avseende målet ”bostäder för alla”. Fler tillgängliga bostäder skapas så att äldre kan bo kvar i området. De befintliga bostadshusen byggda före 1960 har en begränsad tillgänglighet. Fler bostäder nära service, kollektivtrafik och rekreationsytor skapas. Detaljplanen innebär ingen utbyggnad av kommersiell service, de befintliga verksamheterna såsom pizzeria, secondhand butik med mera vid Mjölktorget behöver flytta till andra lokaler.

Miljöperspektivet

Kommunen har i samråd med länsstyrelsen bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbedömning inte behövs för aktuellt planförslag. Kompletteringsbebyggelse sker på till största delen ianspråkta ytor. Nära befintlig väginfrastruktur, kollektivtrafik och service.

Kommentar:

Omdragning av gångstråket följer områdets topografi och tar hänsyn till befintlig stenmur i sydost och de större träden i området. Enligt besked från Länsstyrelsen (Jan Ottander, 150306) bedöms anläggandet av gångväg mm kunna ske utan krav på tillstånd enligt 2 kap KML, ur fornlämnings synpunkt finns därmed ingen erinran mot förslaget.

Övriga synpunkter noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på att fler bostäder skapas inom en central del av Göteborgs stad men anser att dagvattenfrågor behöver utvecklas inför granskningskedet. Ett antagande av detaljplaneförslaget kommer inte att prövas då Länsstyrelsen, med nu kända förhållanden, bedömer att planförslaget inte strider mot prövningsgrunderna enligt 11 kap. 10 § PBL (SFS 2010:900).

Den omdragning av gångstråk som planförslaget innebär kommer att beröra fornlämningen RAÅ Göteborg 3016:1. Länsstyrelsen ser positivt på att det enligt planhandlingarna ska göras en utredning av marken längs det föreslagna stråkets sträckning inför utställningskedet.

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat, och menar att det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning samt vilka klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekter av förändrat klimat. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt om att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Omdragning av gångstråket följer områdets topografi och tar hänsyn till befintlig stenmur i sydost och de större träden i området. Enligt besked från Länsstyrelsen (Jan Ottander, e-post 150306) bedöms anläggandet av gångväg mm kunna ske utan krav på tillstånd enligt 2 kap KML, ur fornlämnings synpunkt finns därmed ingen erinran mot förslaget.

VA

En dagvattenutredning, *Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder vid Mjölktorget, 150427* (granskningshandling), har tagits fram av COWI. Utredningen redovisar beräkningar som innebär att förväntad exploatering ger en liten minskning av dagvattenflöde-

na från området. För att åstadkomma en fördröjningsvolym som motsvarar 10 mm regn per m² hårdgjord yta, vilket för det aktuella exploateringsförslaget blir ca 25 m³, kan magasin anordnas invid Gräddgatan. Planbeskrivningen har kompletterats med förslag på hur rekommenderad fördröjning kan tillskapnas.

Övriga synpunkter noteras.

10. Trafikverket

Kallebäck är omgivet av trafikinfrastruktur som E6, Västkustbanan, Kust till kustbanan och väg 40. I framtiden kommer även Västlänken samt ny järnväg mellan Borås-Göteborg/Götalandsbanan att vara belägen i närområdet. Trafikverket utreder även förändringar av Kallebäcksmotet. Samtliga nämnda vägar och järnvägar är utpekade som riksintressen för kommunikationer i enlighet med miljöbalken 3 kap 8 §.

Buller

Kallebäck är utsatt för buller från flera olika bullerkällor. Trafikverket anser generellt att de riktvärdena som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller, Trafikverket anser det vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden (se Trafikverkets riktlinje ”Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse”, TDOK 2011:460).

Trafikverket delar bedömningen att avsteg kan tillämpas på aktuell plats. Trafikverket ser positivt på att det finns planbestämmelse på plankartan som dels reglerar att bostäder inte får uppföras där den ekvivalenta ljudnivån är över 65 dBA och som dels reglerar utformning av bostäderna. Vid nivåer över ekvivalent ljudnivå om 60 dBA ställs ytterligare krav på inomhusmiljön (ljudklass B) och ljuddämpad sida.

För lägenheter som utsätts för ekvivalenta nivåer mellan 60-65 dBA anser Trafikverket att det ska finnas tillgång en till tyst sida (ekvivalent ljudnivå 45 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA) för minst hälften av boningsrummen samt uppfyllande av minst ljudklass B i enlighet med svensk standard för ljudklassning.

Tyst sida ingår inte i planbestämmelsen och verkar enligt bullerberäkningen inte vara möjligt att uppfylla, åtminstone om bebyggelsen utformas i enlighet med det förslag som redovisas i utredningen. Det verkar även oklart om ljuddämpad sida kan klaras över våning 8? Hur löses ljuddämpningen på kvarstående våningar? Så som det anges i planbeskrivningen är Kallebäck utsatt för buller från flera olika bullerkällor från flera olika håll. Det anges i bullerutredningen att tyst sida inte kan klaras någonstans inom planområdet. Trafikverket anser dock att det då blir ännu viktigare att utreda lämplig utformning av bebyggelsen utifrån bullerexponeringen. Andra utformningar av bebyggelsen än punkthus samt även våningsantalet på byggnaderna behöver utredas.

Luftkvalitet

Det anges i planbeskrivningen att planområdet idag inte har några problem med överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft och den tillkommande trafiken bedöms inte generera utsläpp som leder till överskridande. För att få en uppfattning om den framtida luftkvalitetssituationen i området avses en utredning med beskrivning av luftkvaliteten och relationerna till miljö kvalitetsmålen tas fram under den fortsatta planeringen. Utredningens slutsatser utgör underlag för eventuella krav på utförandet av byggnaderna. Trafikverket anser att det är mycket viktigt att beakta luftkvaliteten på aktuell plats och vill ta del av den kommande utredningen kring luftkvaliteten. Utredningen behöver vara utförd innan planen kan gå vidare för granskning.

Vibrationer

Det förekommer lera och lösa jordlager i området och det är därför särskilt viktigt att vibrationsproblematiken beaktas. Enligt planbeskrivning ska en geoteknisk utredning göras. Vibrationsstörningar förekommer i närhet av järnväg men kan uppkomma från tunga vägfordon och spårvagnar. Det är svårt att ange några generella säkra avstånd eftersom flera olika faktorer påverkar, t.ex. markförhållanden, byggnadskonstruktioner och trafikeringen. I höga byggnader kan en ingående vibration förstärkas uppåt i konstruktionen, i värsta fall upp emot 10 ggr. Trafikverket anser att vibrationer behöver utredas eller i alla fall att risk utesluts. Störningar samtidigt av både buller och vibrationer kan förvärra den redan upplevda störningen. För närmare information kring Trafikverkets syn på hur buller och vibrationer bör hanteras vid planering av ny bebyggelse se gärna Trafikverkets riktlinje "Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse", TRV 2010/9532.

Barriärer

I planbeskrivningen konstateras att området är omgivet av trafikleder som ger barriäreffekter, t.ex. vid kommunikation in mot centrum och närliggande rekreationsområden. Kallebäck är idag delvis avskuret och det finns inte så många servicefunktioner inom området. Trafikverket anser att det är viktigt att kommunen arbetar för att minska barriäreffekterna i området och det gäller då särskilt för gång och cykeltrafikanter men även för lokalvägnätet samt att utveckla mer servicefunktioner i området.

Luftfart

Planförslaget innebär att högsta tillåtna byggnads- respektive nockhöjd är +68,0 m resp. +72,0 m. Med angivna höjder är det möjligt att uppföra byggnader som är upp till 14 våningar. Byggnader över 20 meter kräver en lokaliseringsbedömning av LFV, för närmare information se under fliken "Tjänster" på www.lfv.se. Det bör även noteras att byggnader över 45 meter kräver hindermarkering i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (TSFS 2010:155).

Trafikverkets önskar ta del av ärendets fortsatta handläggning.

Kommentar:

Buller

Planbeskrivning har kompletterats med principlösningar för planlösning/fönsterplacering/skärmning av balkonger för ett genomsnittligt våningsplan föreslagna i bullerutredningen. Presenterade lösningar visar möjligheter, ytterligare anpassning av byggnadens form, med avseende på utformning och placering av exv. balkonger, inglasningar, nischer, absorbenter, burspråk etc. behöver i detaljprojekteringen anpassas efter respektive våningsplans beräknade ljudnivåer.

Planbeskrivningen har kompletterats med bild redovisande bullernivåer i markplan och därmed att en förskolegård (med ekvivalent bullernivå < 50 dBA) kan avgränsas.

Luftkvalitet

En utredning, *Luftkvalitetsutredning Mjölktorget – R 2014:4*, har tagits fram av Miljöförvaltningen. Utredningen omfattas mätningar med passiva provtagare och modellberäkningar och visar att miljökvalitetsnormerna med stor sannolikhet klaras på platsen och dess närmsta omgivning. Detta gäller både i nuläget och med projicerade utsläppsförhållanden för år 2030. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om luftkvaliteten i området.

Vibrationer

Enligt genomförd geoteknisk utredning, *Kallebäck 7:8 Komplettering Mjölktorget PM Planeringsunderlag 2014-12-15 Rev: 2015-01-29*, bedöms risken för komfortstörande vibrationer som mycket liten. Den planerade förtätningen av två punkthus är belägen på ett relativt stort avstånd från omgivande vägar och järnväg inom området. Till Rv 40,

Boråsleden, är avståndet ca 275 m, till E6/E20, Kungsbackaleden, ca 250 m och till Västkustbanan ca 300 m. Dessa avstånd bedöms ge en god marginal för minimering av störande vibrationsutbredning. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om områdets känslighet för vibrationer.

Övriga synpunkter noteras.

11. Skanova Nätplanering Väst

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerad plan och har inget att invända mot planförslaget.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt planområde är markerade på lägeskarta [bifogas yttrandet]. Utefter planområdets östra sida går ett kanalisationsstråk (2 PV-rör), vilket i dagsläget är tomt, rören önskas behållas för framtida bruk. Stråket utefter planområdets södra sida bör ej påverkas av planerad byggnation.

Kommentar:

Rören i det kanalisationsstråk som löper längs planområdets östra sida kommer helt, eller delvis, att behöva dras om. Omdragning bekostas av exploitören.

Övriga synpunkter noteras.

12. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB har tagit del av samrådshandlingarna och informerar om att de två tillkommande punkthusen kan försörjas med fjärrvärme och anslutas till befintlig fjärrvärmeledning som idag försörjer fastigheten vid Mejerigatan 2.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

13. Lantmäterimyndigheten Göteborgs Stad

Lantmäterimyndigheten anser att det på plankartan bör framgå att planen upprättas enligt Plan- och bygglagen (SFS) 2010:900.

På plankartan anges att ”Tomtindelning 1480K-III-5417 upphör att gälla”. Lantmäterimyndigheten menar att det är en onödig upplysning som kan tas bort, då planen upprättas enligt PBL 2010:900 upphör gällande tomtindelning och detaljplan när ny detaljplan vinner laga kraft. Gällande tomtindelning upphör dock att gälla endast inom planområdet, tomtindelning 1480K-III-5417 fortsätter att gälla för Kallebäck 7:9 som den också omfattar.

Planens syfte är att del av Kallebäck 7:8 (område i norra delen betecknat B) ska regleras till Kallebäck 7:6. Detta är inte möjligt utan att först upphäva tomtindelning (fastighetsindelningsbestämmelse) akt 1480K-III-5350 för Kallebäck 7:6.

I öster utmed kvartersgräns är ett u-område utlagt. Det bör framgå i beskrivningen under ”Ledningsrätt” vad för typ av ledning(-ar) som redan finns i u-området, avses behållas och säkras med ledningsrätt och vilka som avses flyttas.

Kommentar:

Plankartan har förtydligats med information om att planförslaget upprättas enligt PBL 2010:900.

Övriga synpunkter noteras.

14. Västtrafik AB

Västtrafik tillstyrker planförslaget då det finns god kollektivtrafik i närheten men vill påminna om behovet av säkra, trygga och tillgängliga gångvägar till kollektivtrafikens hållplatser.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

15. HSB Bostadsrättsförening Kalkällan

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening (Brf) Kalkällan har tagit del av samrådshandlingarna och lämnat synpunkter och frågor angående planförslaget. Styrelsen är positiv till att det kommer till stånd en förnyelse av bebyggelsen och miljön vid Mjölktorget, då det kan skapa ett trevligare område och utveckla kollektivtrafiken. Styrelsen motsätter sig förslaget med den förtätning av området som föreslås med två 14 våningar höga byggnader. Byggnaderna antas försämra utsikten mot Kallebäcksparken, öka insyn till de befintliga lägenheterna, försämra insläpp av solljus och ge ökad skuggning för boende inom Kallebäck 7:6.

Rivningen av den befintliga tvåvåningsbyggnaden antas medföra påverkan på grund och fasad för byggnad inom Kallebäck 7:6, en beskrivning av denna påverkan saknas i detaljplaneförslaget. Ersättning för ekonomiska och byggnadsmässiga konsekvenser från rivningen kommer Brf Kalkällan att kräva från Stena Fastigheter, detta bör tilläggas under fastighetsrättsliga frågor.

Brf Kalkällan menar att avtal och kostnader för tomträttsförändringar och lantmäteriförrättning kommer att utgöra belastningar, vilket styrelsen motsätter sig. Enligt Detaljplaneförslaget sid 34 kan tomträttshavaren till fastigheten Kallebäck 7:6 få "ändrad avgäld för den tillkommande markytan som tillförs deras befintliga tomträtt samt förrättningskostnader för fastighetsbildningen". Brf Kalkällan har inget intresse av att lägga denna markyta till redan befintlig tomträttsyta om fastighetsbildningen medför kostnader för föreningen avseende lantmäteriförrättning och ändrad tomträttsavgäld.

Styrelsen förkastar det presenterade detaljplaneförslaget och föreslår en omarbetning av förslaget med lägre byggnader med en högsta byggnadshöjd på 2-3 våningar. Till nytt förslag bör enligt styrelsen en ny solljusstudie utföras då den i detaljplaneförslaget presenterade anses ge felaktiga slutsatser. Mer skuggning än presenterat ges från Ostkupan och kan även väntas från planerad byggnation.

Kommentar:

Det är av stort allmänt intresse att fler bostäder kan tillskapas i Göteborg. Kompletteringsbebyggelse i områden med befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service, likt Kallebäck, ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk. En tätare stad blir mindre resurskrävande och därmed mer hållbar men innebär samtidigt höga krav på fri- och rekreationsytor. Genom åtgärder i den offentliga miljön som främjar trygghet och tillgänglighet tillsammans med bebyggelse som utformas med bottenvåningar som medger god kontakt mellan inne och ute, exv. genom att byggnaderna möjliggör verksamheter eller gemensamma funktioner i bottenvåningen, kan upp-

levelsen och utnyttjandet av gångvägarna och den intilliggande parken påverkas positivt. Genom fler boende i området skapas bättre förutsättningar för liv och möten i de offentliga miljöerna samtidigt som underlaget för kollektivtrafik, service och verksamheter i området ökar.

Solljusstudien har bedömts vara relevant och visar enligt praxis skuggläge vid vår- och höstdagjämning, för en samlad bedömning av förhållandena avseende bebyggelsehöjd och solljus/skuggning se planbeskrivningen.

Det markområde inom Kallebäck 7:8 som i samrådsförslaget föreslogs regleras till 7:6 kommer istället att regleras till kommunens fastighet Kallebäck 752:77 (som utgör parken) varvid några kostnader kopplade till förrättning eller tomträttsavgäld inte kommer belasta bostadsrättsföreningen. Påverkan på angränsande fasad inom 7:6 (pga rivning av byggnad inom 7:8) kommer att hanteras i det genomförandeavtal som tecknas mellan fastighetskontoret (staden) och exploatören.

16. SGS Studentbostäder

SGS Studentbostäder har tagit del av rubricerad detaljplan och ställer sig positivt till planförslaget, samt välkomnar initiativet då de nya bostäderna kommer att förbättra underlaget för service samt minska bostadsbristen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Övriga

17. En boende på Gräddgatan 10

Personen är negativ till planförslaget och menar att den planerade bebyggelsen kommer ta upp för stor markyta och vara för hög. Den boende anser att det finns risk för att bebyggelsen stänger ute solljuset, blockerar utsikten till Kallebäcksparken samt att insynen till lägenheterna ökar. Att utsikten mot parken blockeras vore enligt personen direkt förödande för de boendes livskvalitet. Personen anser inte att planförslaget stämmer överens med vad denne och övriga boende kommit fram till vid ett möte med representanter för Stadsdelsförvaltningen under våren förra året.

Kommentar:

Föreslagna förändringar, en mer öppen bebyggelsestruktur samt förändringar av stråk och platser i parken, bedöms bidra till en bättre kontakt mellan bebyggelsen och parkområdet, förbättrad framkomlighet för gående och cyklande samt att parkens funktion som rekreativ miljö blir god. Utblickarna mot parken kommer att påverkas men förslaget innebär samtidigt att en mindre yta av fastigheten än idag bebyggs samt att gården, som idag är parkering, kan ges en utformning som bidrar positivt till upplevelsen av miljön.

Jämfört med de befintliga förhållandena kommer de tillkommande husen att orsaka viss skuggning. Samlad bedömning i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter noteras.

18. Boende på Gräddgatan 10

En boende på Ostgatan ser det positivt att Mjölktorget rustas upp och att nya hus byggs. Dock anser de boende att husen är för höga och att hushöjden försämrar boendemiljön.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

19. En boende på Gräddgatan 10

Personen anser att dialogmötet på temat ”Kallebäck i framtiden” som hölls i mars 2013 inte tjänat sitt syfte, då de boendes åsikter från mötet inte följt med in i detaljplaneförslaget. Åsikterna berör främst byggnadshöjden som ansågs få bli högst 2-3 våningar, men i planförslaget är 14 våningar högt. Personen menar att Stadsdelsförvaltningen för Örgryte-Härlanda lovat att ta hänsyn till åsikterna de boende bidrog med vid dialogmötet.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

20. En boende på Smörgatan 102

En boende i området har en historisk anknytning till platsen och är mån om såväl dess historia som framtid. Personen är positiv till förändring men ger förslag och tillägg till planförslaget. Det framförda förslaget innebär att Mjölktorgets byggnader rivs enligt planen och att det där istället byggs en byggnad som ersätter Ostkupan. Personen föreslår en bågformad byggnad i 5-7 våningars höjd med bl a småbutiker och kaféer. När den nya byggnaden står klar kan Ostkupas studenter flytta över, så att Ostkupan därefter kan rivas. ”När bygget är klart kan Ostkupas studenter flytta över och så rivs hela den gamla byggnaden och där byggs i stället de två nya och höga husen. Personen menar att förslaget gör att ”de som flyttar in i de nya husen slipper ha Ostkupan i knät som utsikt och får en fri vy över mot hela Johanneberg, Guldheden och Göteborg. Det innebär också att boende på Smörgatan får friare utsikt och en lagom distans till de nya höga husen”.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

21. Boende på Mjölbacken 5

Boende på Mjölbacken 5 har tagit del av de handlingar som framlagts gällande rubricerade plan och ställer sig positivt till byggnation av bostäder i Kallebäck. Kallebäcksparken bör så långt som möjligt bevaras, liksom ”träden som löper längs den nuvarande gångvägen”. Den föreslagna dragningen av gång- och cykelvägen anses vara allt för långt åt öster, vilket innebär ett onödigt stort intrång i parken. GC-vägen förslås istället läggas närmare husen. De boende önskar att solljusstudien utvecklas till att omfatta även sommar- och vintersolstånd.

Kommentar:

Solljusstudien visar enligt praxis skuggläge vid vår- och höstdagjämning, för en samlad bedömning av förhållandena se planbeskrivningen.

Övriga synpunkter noteras.

22. Boende på Smörgatan 102

En boende på Smörgatan 102 anser att planen ökar tätheten i området, och att byggprocessen negativt kommer att påverka de människor som bor i området. Personen är rädd att byggnadshöjden kommer störa insläppet av solljus till dennes bostad.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

23. Boende på Mejerigatan 10

En boende på Mejerigatan 10 anser att planförslaget bör fokuseras till att utveckla det befintliga Mjölktorget snarare än att tillföra bostäder. Personen anser att nybyggnationen inte gynnar boendemiljön.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

24. Bostadsrättsföreningen Horisonten 1

Bostadsrättsföreningen (Brf) Horisonten 1 har tagit del av samrådshandlingarna och lämnat synpunkter och frågor angående planförslaget. Brf Horisonten 1 anser att den ökade folkmängd, och därmed motortrafik, som nybyggnation tillför kommer att öka problematiken i den redan överansträngda ”proppen” som utgör Kallebäckens in-/utfart vid Sankt Sigfridsgatan. Horisonten 1 anser det vara olämpligt att bidra med ytterligare trafik innan dagens trafiksituation åtgärdats, och frågar om planer för att åtgärda trafikproblematiken finns. Har man tänkt på framkomligheten för brandbilar och/eller ambulanser?

Brf Horisonten 1 frågar vidare varför endast solsstudier utförts inom byggområdet och inte fram till alla berörda redan befintliga byggnader i området. Det antas att lägenheterna i föreningen (Smörgatan 104) negativt kommer att påverkas av skuggor från den nordligaste byggnaden i förslaget. Föreningen ger förslag om att våningsantalet ska sänkas med fyra våningar till 10-våningshus, så att husen med säkerhet får en lägre totalhöjd (m.ö.h.) än Ostkupan.

Brf Horisonten 1 anser att grönområdet, Kallebäcksparken, är en ”illa underhållen sträng med sly, ogräs och förvuxna träd” som med hela sin omgivning är i behov av en upprustning. Bostadsrättsföreningen Horisonten 1 är i grunden positiv till en upprustning av Mjölktorget, då det endast kan förbättra områdets status, men menar att ovanstående punkter bör beaktas.

Kommentar:

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon har bedömts vara god då planområdet ligger inom den zon där räddningsinsats förväntas ske inom 10 minuter (se även Räddningstjänstens yttrande).

Solljusstudier se yttrande 21.

Övriga synpunkter noteras.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre redaktionella justeringar föreslås följande:

- Reglering av avriven mark inom den norra delen av Kallebäck 7:8 ska ske till Kallebäck 752:77 (parkområdet).
- Planbeskrivning har kompletterats med principlösningar för bullerdämpning enligt förslag i bullerutredningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om luftkvaliteten i området.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förslag på hur fördröjning av dagvatten kan tillskapas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om områdets känslighet för vibrationer.

Karoline Rosgardt
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

Johan Thein
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt
010-22 44 366

ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2014-07-25

Diarienummer
402-24979-2014
Dossienummer
F 2576

Sida
1(2)

Stadsbyggnadskontoret
Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Mjölktorget inom stadsdelen Kallebäck i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2014-05-20 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att fler bostäder skapas inom en central del av Göteborgs stad men anser att dagvattenfrågor behöver utvecklas inför granskningsskedet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Med nu kända förhållanden bedömer Länsstyrelsen att planförslaget inte strider mot prövningsgrunderna enligt 11 kap 10 § PBL.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Omdragning av gångstråk kommer att beröra fornlämning RAÄ Göteborg 3016:1 – by-/gårdstomt. För att undvika att lämningar med koppling till äldre gårdsbebyggelse skadas anges i planhandlingarna att en utredning av marken längs det föreslagna stråkets sträckning ska göras inför utställningsskedet. Länsstyrelsen ser positivt på detta och anser att en kartering av synliga lämningar vore lämpligt för att minimera skada på kulturmiljövärden.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Analysen bör sedan ligga

till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

I planbeskrivningen anges beträffande dagvatten att dagvattensystemet ska vid exploatering kunna fördröja ett 5-årsregn (10mm) innan vattnet avleds till det allmänna ledningsnätet. Länsstyrelsen anser att planen inte i tillräcklig omfattning tagit hänsyn till framtida klimatförändringar och anser att dagvattenhanteringen bör baseras på en dagvattenutredning där konsekvenserna av rikligare nederbörd beaktats och val av återkomstintervall motiveras.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

I handläggningen av ärendet har Jan Ottander från Kulturmiljöenheten deltagit. Ärendet har handlagts av Ingemar Braathen och granskats av Nirmala Blom Adapa. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Ingemar Braathen

Nirmala Blom Adapa

Detta yttrande är digitalt signerat i Länsstyrelsens diariesystem

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Kulturmiljö – jan.ottander@lansstyrelsen.se