



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Koncept 2016-04-29
Datum: 2016-05-17
Diarienummer: 0487/12

Sirpa Antti-Hilli
Telefon: 031-368 16 09
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och förskola vid Amiralitetsgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 19 maj 2015 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 10 juni – 25 augusti 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Linnestaden och Majorna under tiden 10 juni – 25 augusti. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Detaljplanen redovisar byggrätt för ca 60 bostäder och ny förskola med tre avdelningar vid Amiralitetsgatan. Planen medger även centrumändamål i bottenvåningen.

Befintlig förskola föreslås rivas och ersättas med ett högre lamellhus om åtta våningar som innehåller bostäder och förskola. Den befintliga gården för förskolan föreslås utvidgas och nya uteplatser och lekplatser för de boende i kvarteret tillskapas.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är; önskemål att om möjligt öka antalet lägenheter inom planen (fastighetsnämnden, Yimby), säkerställande av erforderligt antal p-platser (Trafiknämnden anser att exploatören bör uppvisa ett avtal som garanterar de boendes parkeringsplats i minst 25 år), önskemål om större område för transformatorstationen (Göteborgs Energi) samt att planhandlingarna kompletteras med beskrivning och bedömning beträffande risken för exponering för elektromagnetiska fält från den ombyggda transformatorstationen (miljö- och klimatnämnden).

Kontoret bedömer att planförslaget kan låta ställas ut för granskning med följande ändringar:

Utökat våningsantal från fem till sju bostadsvåningar samt förskola i bottenvåning, utökat område för transformatorstationen samt komplettering av planbeskrivningen beträffande elektromagnetisk strålning.

I övrigt har framförda synpunkter kunnat beaktas genom mindre ändringar 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 föreslagen detaljplan som möjliggör uppförandet av ca 40 nya bostäder samt en ny förskola med 3 - 4 avdelningar. Nämnden anser även att det om möjligt vore bra att få till ännu fler lägenheter.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och ger nu förutsättningar att bygga ytterligare ca 20 lägenheter (totalt ca 60 lgh) samt ca 25 parkeringsplatser och lägenhetsförråd i källarplanet.

2. Trafiknämnden

Trafiknämnden saknar en redovisning över var de nya parkeringarna ska förläggas. Då parkeringsfrågan normalt ska lösas inom den aktuella detaljplanen bör Staden få dokumenterat underlag, för att säkerställa att detaljplanen uppfyller kraven enligt "Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011". När flertalet av parkeringsplatserna flyttas till en kringliggande fastighet där exploatören inte har äganderätt bör denne uppvisa ett avtal som garanterar de boendes parkeringsplats i minst 25 år.

Kommentar:

Vägledningen till parkeringstal är ett policydokument med målsättningen att medverka till att staden ska vara tillgänglig för alla. Parkeringspolicyn ska uppmuntra till att fler väljer kollektivtrafik eller cykel framför bil.

Med ökat antal lägenheter på fastigheten har en ny beräkning av parkeringsbehovet gjorts.

Parkeringsbehovet för lägenheter och smålägenheter i Centrala Göteborg är 5,9 bilplatser /1000 m² BTA varav besökande är 0.5 bilplatser/1000m² BTA.

Parkering föreslås inom fastigheten i källarplanet, ca 25 p-platser, samt med möjlighet för Robert Dicksons Stiftelse hyra av Parkeringsbolaget i Göteborg inom två fastigheter av på gångavstånd från planområdet;

- i första hand i garaget på Amiralitetsgatan 3 (Majorna 352:4) – gångavstånd ca 300 m.

Stiftelsen har avsatt 17 p-platser i detta garage. Stiftelsen har ett blockhyresavtal med Parkeringsbolaget sedan 1997 med möjlighet att hyra 40 p-platser.

- Stiftelsen har även möjlighet att hyra extra p-platser i garaget på Djurgårdsgatan 3 (Musikens Hus) – gångavstånd ca 350 m.

Parkeringsbehovet för förskolans besökande resp. anställda är enligt Vägledningen för parkeringstal 5,0 resp. 4,0 p-platser. Besökande löses som dagens situation, dvs angöring/korttidsparkering utmed Amiralitetsgatan.

Plats för handikapparkering föreslås i byggnadens källarplan.

Det är först i bygglovskedet som staden närmare kan avgöra lämpligt utrymme för parkering i projektet. Vid bygglovprövningen visas slutligen det erforderligt antal p-platser och då hur många platser som behöver säkerställas genom avtal.

3. Göteborg Energi Nät AB

Göteborgs Energi bedömer att tillkommande bostäder och förskola vid uppvärmning med fjärrvärme kan försörjas från den befintliga transformatorstationen inom planområdet med viss ombyggnad.

E-området verkar vara för litet enligt plankartan. E-områden ska sträcka sig två meter runt befintliga transformatorstationen så att det område som behövs för transformatorstationens ledningsrätt blir säkrat i detaljplanen.

Kommentar:

E-områdets gränser har justerats i enlighet med synpunkterna från Göteborgs Energi.

4. Göteborg Energi GothNet

Göteborgs Energi GothNet önskar bli informerade när el och fjärrvärme/kyla förläggs, då de önskar få med tomrör för optokabel.

Lägeskarta för befintliga optokablar och rör inom planområdet har bifogats.

Kommentar:

Synpunkterna överlämnas till fastighetsägaren och berörda förvaltningar för kännedom.

5. Göteborg Energi Fjärrvärme

Göteborg Energi Fjärrvärme har inget att erinra mot planförslaget. De informerar att kontakt bör tas med bolaget innan rivning av förskolan eftersom den idag är ansluten med fjärrvärme. För att dimensionera servisledning för nybyggnationen behöver bolaget underrättas om framtida värmebehov. Exploatören ombedes kontakta Göteborg Energi för vidare utredning.

Kommentar:

Synpunkterna överlämnas till fastighetsägaren och berörda förvaltningar för kännedom.

6. Kulturnämnden

Planen bedöms inte påverka riksintresset eller bevarandeområdet Majorna. Kulturförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

7. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inget att invända mot planförslaget men framför följande synpunkter:

Behovet av högre våningshöjd för förskolan bör beaktas vid bestämmandet av byggnadshöjden. Förskolans behov av en rumshöjd om 2700 mm samt installationsutrymme och bjälklag innebär en våningshöjd om 3400-3500 mm.

Behov av skyddad förvaring av barnvagnar för förskolan bör beaktas på samma sätt som behov av cykelparkering då läget i staden förutsätter att många går eller cyklar för att hämta och lämna barn.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och överlämnas till fastighetsägaren för kännedom.

Bottenvåningens rumshöjd har reglerats i planbestämmelserna. Vid bedömningen av tillåten högsta byggnadshöjd har hänsyn tagits till den högre rumshöjden i bottenvåningen.

Möjlighet till förvaring av cyklar och barnvagnar finns i källarplanet alternativt i förrådsbyggnader på förskolans gård.

8. Nämnden för kretslopp och vatten

Avfall

Kretslopp och vatten redovisar synpunkter på hur avfallsutrymmena ska ordnas. Goda råd och riktlinjer finns i skriften *Gör rum för miljön*.

Ledningsutbyggnad

Ny verksamhet ska ha egen förbindelsepunkt, dvs ny servisanslutning för dricksvatten.

Spillvatten

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Amiralitetsgatan.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Anslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Amiralitetsgatan.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Klimatanpassning

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

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas

som anger att Kretslopp och vatten inte svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Ekonomi

Om exploatören vill dela anslutningspunkter för dag- och spillvatten med förskolan, räcker det att bygga en ny dricksvattenservice till de nya bostäderna till en kostnad enligt gällande taxa.

Kommentar:

Synpunkterna i skrivelsen berör i huvudsak den fortsatta projekteringen av den nya byggnaden.

Synpunkterna från kretslopp och vatten överlämnas till fastighetsägaren/exploatören för kännedom.

Planbestämmelserna har tydliggjorts med en bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv.

9. Stadsdelsnämnden Majorna-Linné

Stadsdelsnämnden Majorna-Linné tillstyrker planförslaget med följande synpunkter:

Många äldre i Majorna är i behov av att flytta till tillgängliga lägenheter men hindras av dålig ekonomi och svårigheter att flytta inom sitt närområde. Det vore därför bra om fysiskt och ekonomiskt tillgängliga lägenheter kan erbjudas denna utsatta grupp.

Nämnden framhåller vikten av att området kompletteras med stora lägenheter, då det idag finns ett stort behov hos växande barnfamiljer. Det vore en fördel om dessa kan placeras i de lägre våningsplanen, då föräldrar i högre grad låter sina barn leka självständigt på gården.

Nämnden betonar vikten av att lokalerna i bottenplan utformas flexibelt, för att kunna förändras över tid. Bänkar i anslutning till entré och hållplats är en viktig fråga för äldre och bidrar samtidigt till att generera fler möten.

Det är viktigt att förskolans kapacitet redan i ett tidigt skede bedöms utifrån uppsatta mål om tillräcklig friyta per barn, att utformningen av utemiljön följer ramprogrammet för förskole- och skolbyggnader samt att förskolegården utrustas enligt uppsatta mål om kvalitativa grön- och lekytor.

Att bevara befintliga träd och buskar är viktiga för gårdsmiljön.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och överlämnas till fastighetsägaren/exploatören för kännedom.

Förskolan planeras för tre avdelningar. Förskolans friyta för lek och utevistelse bedöms uppfylla stadens Ramprogram för förskole- och skolbyggnader (2014) samt Boverkets allmänna råd (2015:1).

Befintliga träd och buskar bedöms inte påverkas av den nya byggnaden.

10. Miljö- och klimatnämnden

Nämnden anser att huvuddelen av de bedömningar och den hantering av miljö- och hälsomässiga aspekter som görs i planbeskrivningen är rimliga.

Nämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Buller

Det är viktigt att säkerställa att transformatorstationen utformas på ett sådant sätt att risken för bullerstörningar minimeras och att den inte bidrar till att Naturvårdsverkets vägledning om industribuller överskrids för närboende. För att säkerställa att så inte sker kan en utgångspunkt vara att bullernivån från stationen inte bör överskrida 30 dBA vid fasad. Detta bör rimligen kunna nås genom rätt utformning av stationen men bör behandlas i planen.

Elektromagnetiska fält

Vi saknar en beskrivning och bedömning rörande risken för exponering för elektromagnetiska fält som en följd av tillbyggnaden av transformatorstationen. Eftersom det nu planläggs en plats för transformatorstation som visserligen redan finns på plats idag bör man också bedöma lämpligheten i läget samt behov av eventuella skyddsåtgärder. Detta för att säkerställa att platsen är lämplig för ändamålet.

Parkering för bilpool

Vi är mycket positiva till förslaget om bilpool-platser. I handlingen kan vi inte utläsa var bilpool-platserna ska ligga. Erfarenheter från Kvillebäcken har lärt oss att man inte kan anlägga parkering för bil- eller cykelpool på allmän platsmark. Anledningen är att kommersiell verksamhet inte får bedrivas på sådan mark. Istället bör parkeringen ske på kommunal eller privat kvartersmark.

Kommentar:

I anslutning till planarbetet kommer den befintliga transformatorstationen att byggas om och till. Göteborgs Energi kommer att ersätta den befintliga transformatorn med en ny och modernare transformator som kommer att minska bullret mot omgivningen ytterligare. Naturvårdsverkets vägledning om industribuller (50 dBA dagtid, resp 45 dBA natt, ekvivalent ljudnivå) bedöms kunna klaras.

Planbeskrivningen har kompletterats beträffande elektromagnetiska fält. Reducering av de elektromagnetiska fälten kommer även att ske i samband med ombyggnaden av transformatorstationen. Mätning av magnetiska växelfält har utförts i december 2015. Dagnsmedelvärde för den närmast belägna lägenheten är 0,22 µT (mikroTesla).

Plats för bilpool diskuteras i den föreslagna byggnadens källarplan.

11. Park- och naturnämnden

Park- och naturnämnden är positiva till detaljplanen och att det byggs fler bostäder i centralt läge på redan ianspråktagen mark.

12. Parkeringsbolaget

För att säkerställa parkeringslösningen för den nya byggnaden på sikt räcker det inte med ett kortsiktigt hyresavtal med Parkeringsbolaget. Det krävs sannolikt ett långtidsavtal med fastighetsägaren Higab för att skapa en hållbar parkeringslösning för området.

Kommentar:

Efter samrådet föreslås planen att utökas med ytterligare ca 20 lägenheter till totalt ca 60 lägenheter. Detta innebär att huvuddelen av parkeringsbehovet kan lösas med ca 25 parkeringsplatser i källarplanet. Ytterligare p-platser löses genom att Robert Dicksons Stiftelse hyr p-platser av Parkeringsbolaget i garaget på Amiralitetsgatan 3. Stiftelsen har ett blockhyresavtal med Parkeringsbolaget om 40 platser inom denna anläggning. Se även kommentar till yttrande nr 3: Trafikkontoret.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten konstaterar att fastigheten Majorna 310:25 endast delvis ligger inom planområdet varpå endast den del av tomtindelningen som ligger inom planområdet kan upphävas. Ska hela tomtindelningen upphävas ska planområdet utökas att omfatta hela Majorna 310:25.

Det bör uppmärksammas att det finns belastande rättigheter (avtalsservitut) att ta hänsyn till inom Majorna 310:25 avseende dagvattenledning och utfartsväg.

Kommentar:

Planbestämmelser och planbeskrivning har förtydligats beträffande tomtindelningens omfattning för fastigheten Majorna 310:25.

14. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL att ett antagande av planförslaget inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap PBL

Länsstyrelsen noterar att byggnadskroppen längs Admiralitetsgatan i planen endast reglerats genom högsta tillåtna nockhöjd medan byggnaden i beskrivningen illustrerats med byggnadshöjden +31,0. Då såväl skuggning som gatumiljö påverkas av byggnadshöjden anser länsstyrelsen att även denna bör regleras i planen.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga.

Kommentar:

För att medge en flexibilitet vid utformningen av byggnaden har plankartan kompletterats med en bestämmelse med minsta och högsta takvinkel.

15. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på att Göteborgs stad planerar för ny bebyggelse i nära anslutning till redan välutbyggd kollektivtrafik.

Västtrafik har inget att erinra mot planförslaget.

16. Räddningstjänsten Storgöteborg

Har inget att erinra mot planförslaget.

Sakägare

17. Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att invända mot förslaget.

Lägeskarta har bifogats som redovisar Skanovas anläggningar inom kvarteret.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

18. Hyresgäst, boende på Kaptensgatan 32 B

Den boende anser att det inte finns plats för mer bilar i Majorna. Garage och hyrda p-platser kan lösa problemen men han tror inte att alla har råd med detta.

Han känner oro för att genomförandet av planen kommer att innebära mer skugga på gården

Han har svårt att förstå om förskolan ska vara i bottenvåningen eller om det ska vara annan verksamhet där.

Han tycker den nya byggnaden är för stor, för bred och för hög. Han anser att den gestaltningsmässigt bör anpassas till den äldre bebyggelsen i Majorna.

Kommentar:

Kommunfullmäktige i Göteborg har tagit fram Mål och inriktning för bl a bostadsbyggandet. I dokumenten konstateras att bostadsbristen begränsar både stadens och göteborgarnas utveckling. De kommunala förvaltningarna ska därför genomsyras av målet att få upp takten i byggandet och att i större utsträckning skapa förutsättningar för fler hyresrätter med rimliga hyror.

Den aktuella detaljplanen som medger föreslagen byggnad med 1+7 våningar passar väl in i dessa målsättningar.

Beträffande utemiljön kommer inga större träd att fällas. Gårdens utformning kommer i samband med att den nya bostads- och förskolebyggnaden byggs att ses över och då i samråd med de boende.

En högre byggnad påverkar ljusförhållandena på gården, men inte i alltför stor utsträckning. Gården har idag många stora träd som skuggar och gårdens topografi med högsta punkt norr om planområdet, innebär även att skuggverkan från den nya byggnaden för-tas något.

Byggnadens bottenvåning och källarplan (med den bredare byggrätten) ska inrymma de nya förskolelokalerna samt utrymme för parkering, avfall, förråd mm.

Se även Kommentar; Skrivelse nr 21, Yimby.

19. Hyresgäst, boende på Styrmansgatan 32, Majorna

Den boende undrar över om beslut redan tagits att bygga ett femvåningshus eller om samråd ska ske med dem det berör.

Om det är ett förslag motsätter han sig detta. Det kommer att vara en arbetsplats med mycket buller och det nya femvåningshuset kommer att påverka honom och hans grannars utsikt negativt.

Kommentar:

Den boende har informerats ytterligare om planförutsättningarna genom mejl samt hänvisats till stadens hemsida.

Under byggtiden kommer miljön att påverkas men påverkan är övergående och under begränsad tid.

För övrigt hänvisas till Kommentar till Skrivelse nr 18.

20. Hyresgäst, boende på Kaptensgatan 29 C

Boende närmast Kaptensgatans övre del (mot Amiralitetsgatan) anser att man kommer att få det väldigt mörkt under vår och höst.

Grönyta/gräsmatta som finns idag i anslutning till odlingarna skulle innebära en stor förlust för de boende om denna försvann och ersattes med ett trädäck.

Parkeringsfrågan är viktig. Vissa tider på dygnet är det stora svårigheter att hitta p-plats. Det skulle vara bra om man tog hänsyn till detta när man delade ut boendeparkerings-tillstånd och att man kunde ha en begränsning av dessa.

Fler bostäder måste byggas med hyreslägenheter, men det är inte en förbättring av staden om en förtätning samtidigt innebär en kraftig ”förmörkning” av många av de befintliga lägenheterna samt att alla grönytor måste omvandlas till hårdgjorda ytor av olika slag. Det finns många utredningar som påvisar just behovet och nyttan av att integrerade grönytor och tillgången på dagsljus är sådana värden som skapar livskvalitet, mindre skadegörelse och god grannsämja.

Kommentar:

Se kommentar; Skrivelse nr 18, och 21, Yimby samt skrivelse nr 3, Trafikkontoret.

Övriga

21. Yimby Göteborg

Yimby noterar med glädje att planen medger förtätning i befintlig kvartersstruktur. Det är mycket positivt att planen medger även centrumändamål i bottenvåningen. De har följande synpunkter:

- Planen innehåller 30-40 bostäder i en byggnad med 4-5 våningar. I detta eftertraktade läge, centralt i Majorna, bör en byggnad med betydligt fler än 5 våningar tillåtas. Området innehåller varierande byggnadshöjder där till exempel området Vita Björn består av 8 våningars punkthus. Amiralitetsgatan klarar fler 8-10 våningshus.
- Beträffande parkeringsbehovet konstaterar Yimby att exempelvis Wallenstam har annonserat om lediga parkeringar i det nyligen uppförda parkeringshuset under Vita Björn/Amiralitetsgatan 8. Något som inte verkar ha beaktats i parkeringsutredningen.
- Planen anger att ”Om bottenvåningen utnyttjas för centrumändamål istället för förskola ökas parkeringsbehovet med ca 10 bilplatser”. Det är ytterst tveksamt att redan i detaljplanen reglera extra bilparkeringar för verksamheter. Det blir ett starkt incitament för att låta bottenvåningen användas till något annat än verksamheter. Behovet av parkeringsplatser beror helt på verksamheternas karaktär. Låt snarare verksamheterna få utgå ifrån begränsad tillgång på bilparkering och/eller låt fastighetsägaren avgöra behovet.
- Amiralitetsgatan saknar cykelbana och upplevs generellt som dåligt anpassad till omgivningen.
- Slutna kvarter har stora fördelar när det gäller buller och trygghet. När befintliga fastigheter medger att åtminstone bottenvåningen sluts bör detta utnyttjas. Den befintliga verksamhetslokalen i tillbyggnaden till Majorna 310:25 kan med fördel behållas eller ersättas. Eventuellt med en genomgång/portal till innergården.
- Planbestämmelserna BSC – Bostäder, Skola/Förskola. Centrumändamål medges i bottenvåning bör ändras till

BSC – Bostäder, ej i bottenvåning. Skola/Förskola eller Centrumändamål medges i bottenvåning. Detta för att dels undvika en bottenvåning med bostäder med neddragna persienner och dels för att reservera bottenvåningen för verksamheter. Verksamhetslokaler behövs för att kunna fungera som en drivbänk för småföretagande och föreningsverksamhet.

- Byggnaden bör uppföras med tegel som fasadmateriäl. Teglets färg bör vara som husen som där innan (revs 1975), liknande färg som Klippgatans hus. Alternativt inspireras av Karl Johansskolans vackra röda eller göteborgstypiskt gula tegel.

Kommentar:

Detaljplanens exploateringsgrad har utökats, vilket möjliggör ytterligare ca 20 lägenheter till totalt ca 60 lägenheter (1+ 7 våningar) för att tillgodose önskemålet om fler bostäder i centrala delar av staden. Förändringen innebär att huvuddelen av parkeringsbehovet samt utrymme för cyklar och lägenhetsförråd kan tillgodoses i byggnadens källarplan.

Parkeringen säkerställs dels genom parkering på egen fastighet, dels genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Det är först i bygglovskedet som staden närmare kan avgöra lämpligt utrymme för parkering i projektet.

Parkeringsbehovet kommer fortlöpande att redovisas i kommande planskeden så att man vid bygglovprövningen kan avgöra lämpligt utrymme för parkering i projektet.

Redovisningen av parkeringsbehovet för verksamheter i bottenvåningen överensstämmer med det politiskt godkända dokumentet "Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011" och ska ses som ett observandum i den fortsatta planeringen av projektet. P-behovet för förskola är 3,0 p-platser för anställda. Se även skrivelse 2, Trafiknämnden.

Trafikkontoret utvecklar kontinuerligt cykelvägarna i staden. I samband med genomförandet av planförslaget bör gång- och cykelstråken i anslutning till planområdet närmare studeras.

En utformning med en friliggande byggnad har bedömts lämpligt bl a med hänsyn till topografi. Buller utgör inget problem med föreslagen utformning.

Planbestämmelserna BSC enligt förslaget medger förskolelokaler även på vån 2 medan centrumverksamheter endast tillåts i bottenvåningen. Bostäder tillåts i bottenvåningen med hänsyn till en framtida situation där förskola inte behövs och om det uppstår svårigheter att upplåta bottenvåningen för verksamheter. Planförslaget har därför en stor flexibilitet inför framtiden. Vid utformningen av detaljplanen idag förutsättes att den befintliga förskolan rivs och kommer att ersättas av nya förskolelokaler.

Synpunkterna på gestaltningen av byggnaden noteras.

22. Boende i Vallda, Kungsbacka

- 23. Boende i Majorna
- 24. Boende i Krokslätt
- 25. Boende i Kvillebäcken
- 26. Boende i Gamlestaden
- 27. Boende i Linnéstaden
- 28. Boende i Majorna
- 29. Boende i Majorna
- 30. Skrivelse utan angiven adress
- 31. Skrivelse utan angiven adress

Tio skrivelser från boende i Göteborg och Kungsbacka, som inte bedöms som sakägare. I skrivelserna instämmer man i Yimbys yttrande.

Kommentar:

Se kommentar; Skrivelse nr 21, Yimby.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Planförslaget medger en ökad exploatering i förhållande till samrådsförslaget. Det utökade våningsantalet från fem till sju bostadsvåningar innebär ingen större förändring för befintlig bebyggelse beträffande skuggverkan etc.
- På plankartan har området för transformatorstationen utökats med två meter åt öster. Minsta och största takvinkel samt lägsta tillåtna golvnivå i förbindelsepunkten har införts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning och bedömning beträffande risken för exponering för elektromagnetiska fält från den ombyggda transformatorstationen. Vidare har beskrivningen kompletterats med en redovisning av den upphävda tomtindelningen för Majorna 310:25.
- Plankartan har kompletterats med Lägsta höjd på färdigt golv.

Stadsbyggnadskontoret

Peter Wallentin
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Ingemar Braathen
Arkitekt
010-22 44 366
ingemar.braathen@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2015-09-16

Diarienummer
402-20262-2015

Sida
1(1)

Bilaga

Stadsbyggnadskontoret
Göteborgs stad
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder och förskola vid Amiralitetsgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2015-05-20 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

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§

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte strider mot någon prövningsgrund enligt 11 kap. 10 § PBL.

Råd enligt 2 kap. PBL

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Beträffande föreslagen byggnations höjd noterar Länsstyrelsen att byggnadskroppen längs Amiralitetsgatan i planen endast reglerats genom högsta tillåtna nockhöjd medan byggnaden i beskrivningen illustrerats med byggnadshöjden +31,0 meter.

Då såväl skuggning som gatumiljö påverkas av byggnadshöjden anser Länsstyrelsen att även denna bör regleras i planen.

Behovsbedömning

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

Beredning

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