

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



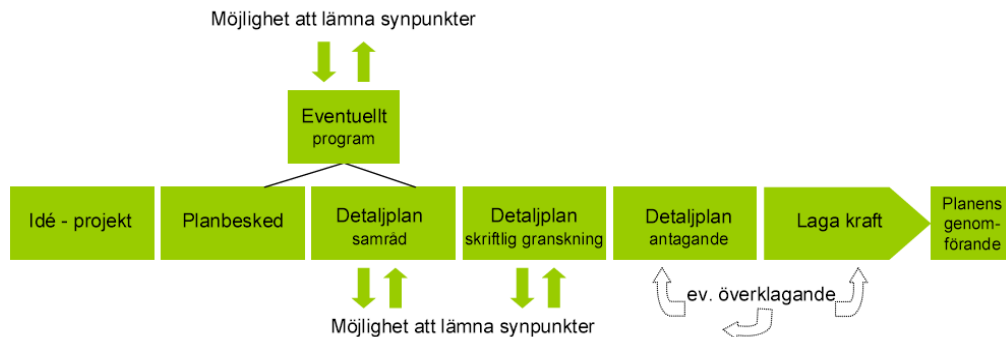
**Antagandehandling
oktober 2016**



Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Leif Fred, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 45

Albin Svahn, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 58

Johanna Nyström, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 14

Granskningstid 2016-06-01 – 2016-06-21



Göteborgs Stad

Planhandling

Koncept 2016-09-26, Antagande

Datum: 2016-10-25, rev: åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-5355

Diarienummer SBK: 0487/12

Handläggare SBK: Leif Fred

tel: 031-368 19 45

leif.fred@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2743/14

Handläggare FK: Albin Svahn

Tel: 031-368 09 58

albin.svahn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och förskola vid Amiralitetsgatan 19 inom stadsdelen Majorna i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Solstudier, Liljewall arkitekter ab 2016-04-07 och 2016-08-26
- Parkeringsutredning, SBK 2016-04-06

Innehåll

SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Kulturhistoriska värden</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	10
<i>Störningar</i>	10
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	12
<i>Bebyggelse</i>	12
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Friytor</i>	15
<i>Sociala aspekter</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	16
<i>Övriga åtgärder</i>	17
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	18
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	18
<i>Avtal</i>	20
<i>Tidplan</i>	20
<i>Genomförandetid</i>	20
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	20
<i>Nollalternativet</i>	21
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	21
<i>Miljökonsekvenser</i>	21
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	24
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	25

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Robert Dicksons Stiftelse önskar bygga ytterligare bostäder samt att bibehålla förskolan i fastighetens nedre plan i det aktuella kvarteret 10 Enhörningen i Majorna.

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



Översiktsskarta med planområdet

Planens innebörd och genomförande



Vy från korsningen Styrmansgatan – Amiralitetsgatan med befintlig förskola

Befintlig förskola föreslås rivas och ersättas med en högre byggnad om totalt 8 våningar som innehåller bostäder och förskola. Bostadsvåningarna illustreras med två byggnader längs Amiralitetsgatan som ger fördelar beträffande lägenheternas utformning samt solbelysning på gården. Den befintliga gården för förskolan föreslås utvidgas och nya uteplatser och lekplatser för de boende i kvarteret tillskapas.



Vy från Amiralitetsgatan

Överensstämmelse med översiktsplanen

En förtätning i centrala delar av staden på redan ianspråktagen mark överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

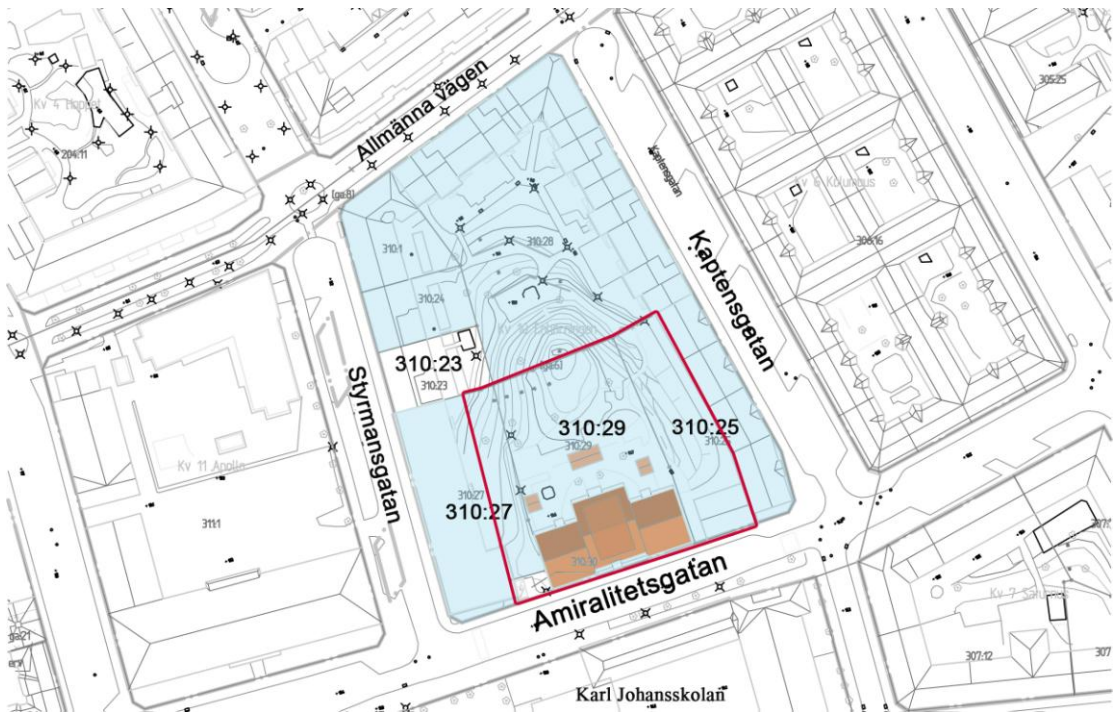
Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare nya bostäder i ett centralt kvarter i staden samt att ersätta befintlig förskola med nya lokaler. Planen medger även centrumändamål i bottenvåningen.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet

Planområdet ligger i Majorna, längs Amiralitetsgatan, och gränsar i söder till Karl Johansskolan.



Grundkarta

Planområdet omfattar cirka 4000 m² och ägs av Robert Dicksons Stiftelse, nedan kallad fastighetsägare. Exploatören äger alla fastigheter i kvarteret 10-Enhörningen (blått område på kartan) utom Majorna 310:23 och 310:30. Majorna 310:30 ägs av Göteborgs Kommun, nedan kallad kommunen. Inom Majorna 310:30 är marken upplåten med arrende till förmån för Göteborgs Energi Nät AB, nedan kallad GENAB, som nyttjanderättshavare. Majorna 310:23 är i privat ägo (bostadsrättsförening).

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för kommunen anger bebyggelseområde med grön- och rekreations- ytor där blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Den aktuella fastigheten ingår som del i den täta kvartersstruktur som finns i stadsdelen Majorna. En förtätning i centrala delar av staden på redan ianspråktagen mark överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

För området gäller detaljplan F 3632 (laga kraft år 1985) och DP/3855 (laga kraft 1990). Planernas genomförandetider har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Befintlig kvartersgård innehåller uppvuxna träd och buskar samt en lekgård för den befintliga förskolan och en lekkulle för boende inom kvarteret. Boende inom kvarteret har tillgång till hela den gemensamma innergården. Förskolans lekutrymme är avgränsat med staket och grindar.



Förskolans lekplats

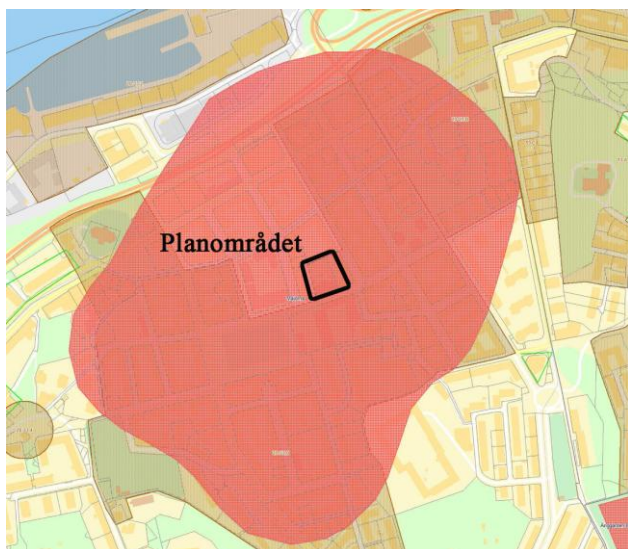


Kvartersgården från norr

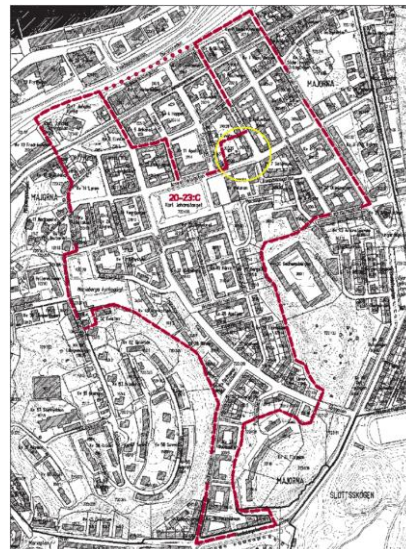
Kulturhistoriska värden

Området är av riksintresse för kulturmiljövården och stadsdelen Majorna är en social och byggnadshistoriskt intressant miljö.

Planområdet ligger inom området Majorna 20-23:C i Bevarandeprogrammet för Göteborgs Stad. Kvarteren mellan Oscarsleden och Amiralitetsgatan har en relativt blandad bebyggelse som består av landshövdingehus och allmänna byggnader från tiden före 1910 samt yngre hus från 1980-talet.



Riksintresseområde för kulturmiljö



Bevarandeprogrammet; Majorna

Detaljplanen berör inte den känsligare delen av riksintresset och innebär inte någon skada på riksintresset. Denna bedömning är avstämd med länsstyrelsen 2014 09 26.

Planområdet gränsar till Karl Johansskolan, som har kulturhistoriskt värde av lokal betydelse.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området har nära till god kollektivtrafik. Närmaste kollektivtrafikhållplats för högttrafiklinjer ligger på Djurgårdsgatan, ca 220 meter öster om planområdet och på Karl Johansgatan, ca 300 meter norr om planområdet. Tillgängligheten anses god.



Området nås med bil från Amiralitetsgatan. Kvarteret gränsar i norr till Allmänna Vägen som är ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik i stadsdelen.

Skola, lekplats, park, handel, vårdcentral finns i nära anslutning till planområdet. Stadsdelen har ett stort utbud av såväl offentlig som kommersiell service.

Störningar

Luft

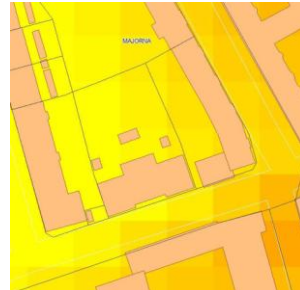
Miljökvalitetsnormer finns framtagna för luftens olika beståndsdelar. Enligt utförda beräkningar (2013) överskrids inte gällande normer avseende kvävedioxid och partiklar på Amiralitetsgatan.



Kvävedioxid – år



- dygn



- timme

Beräknade kvävedioxidhalter (2013) inom Ren stadsluft.

Årsmedelvärde ligger under nedre utvärderingströskeln; 20-26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grön färg).

98-percentil av dygnsvärden ligger över övre utvärderingströskeln; 48-60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (orange färg).

98-percentilen av timmedelvärde ligger över övre utvärderingströskeln; 72-90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (orange färg).

Gällande miljökvalitetsnormer för kvävedioxid (Förordning 2010:477).

Årsmedelvärde: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Dygnsmedelvärde: 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Timmedelvärde: 90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Buller

En bullerutredning har utförts 2015 (Stadsbyggnadskontoret).

Trafikmängder:	Amiralitetsgatan	2250 fordon/dygn
	Kaptensgatan	300 fordon/dygn
	Styrmansgatan	300 fordon/dygn



Beräkningspunkt	Plan1	Plan 2	Plan 3	Plan 4	Plan 5
A Fasad mot söder	59 (81)	59 (81)	59 (80)	59 (79)	59 (78)
A Fasad mot söder vid balkong		52 (73)	46 (67)	43 (63)	40 (61)
B Fasad mot norr	32 (48)				
C Fasad mot norr		33 (50)	33 (50)	33 (50)	34 (50)
D Lekgård			30 (44)		

Tabell: Ekvivalenta och (maxvärden) dBA

Beräkningarna för vägtrafikbuller visar ljudnivåer från gatutrafiken på upp till 59 dBA ekvivalent ljudnivå.

Vid förtätning av staden har en *Vägledning för trafikbuller i planeringen* tagits fram. Vägledningen har som utgångspunkt i gällande riktvärden för buller i Förordningen (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggande men också stadens lokala miljömål om att göteborgarna ska ha tillgång till goda ljudmiljöer ute och inne.

Grundkravet för bullernivåerna uppfylls inom planområdet, dvs hälften av bostadsrummen har fasad mot sida där nivån är under 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå nattetid. Även smålägenheter kan byggas enkelsidigt mot Amiralitetsgatan (upp till 60 dBA ekvivalent nivå).

Se vidare under rubriken Övriga åtgärder Buller.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

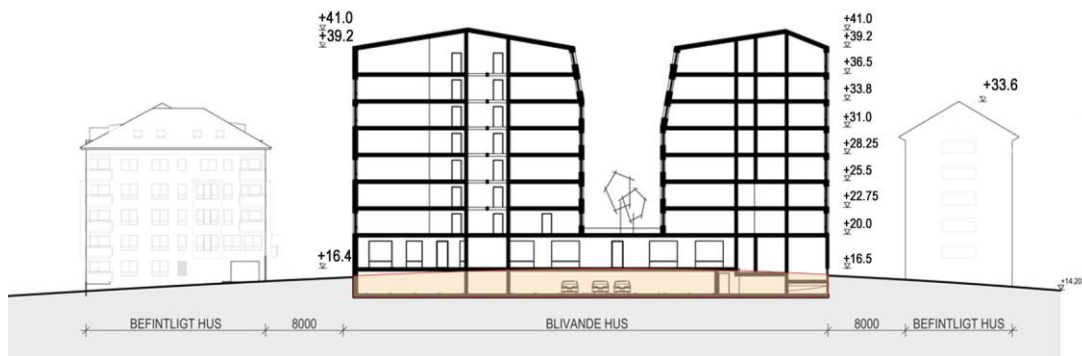
Detaljplanen redovisar byggrätt för ca 60 bostäder och ny förskola med tre avdelningar (som ersätter den befintliga förskolebyggnaden) samt som alternativ centrumändamål i bottenvåningen vid Amiralitetsgatan.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Utformningen av förskolan sker i samråd med Lokalförvaltningen.



Situationsplan

Planförslaget bedöms kunna inordna sig volymmässigt i stadsbilden och byggnaden kan utgöra ett positivt tillskott i gatumiljön om den utformas väl.



Längdsektion Amiralitetsgatan



Amiralitetsgatan från väster

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig förskola samt tillbyggnaden av fastigheten Majorna 310:25 utmed Amiralitetsgatan att rivas.

Rivningen av tillbyggnaden på fastigheten 310:25 innebär att entrén till kvarterets gemensamma gård förändras.



Östra entrén till gården

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Stadsdelen Majornas strategiska läge nära centrum innebär att många cyklister passerar stadsdelen på färd mellan bostad, arbetsplatser och butiker.

Parkering / cykelparkering

Parkeringstalet för lägenheter och smålägenheter i Centrala Göteborg är 5,9 bilplatser/1000 m² BTA. För förskola är parkeringstalen 5/4 bilplatser/1000 m² (besökande/sysselsatta).

Cykelparkering för boende och besökare ska finnas i nära anslutning till bostadens entré och på kvartersmark. Behovet av cykelplatser enligt parkeringstal är 35 cykelplatser/1000 m² BTA varav 25 i cykelförråd. För förskolor är behovet 20-30 cykelplatser/1000 m² BTA.

För föreslagen byggnad om ca 5800 m² byggnadsarea för bostäder skulle parkeringsbehovet innebära totalt 34 bilplatser (varav gästparkering 3 p-platser) och 203 cykelplatser.

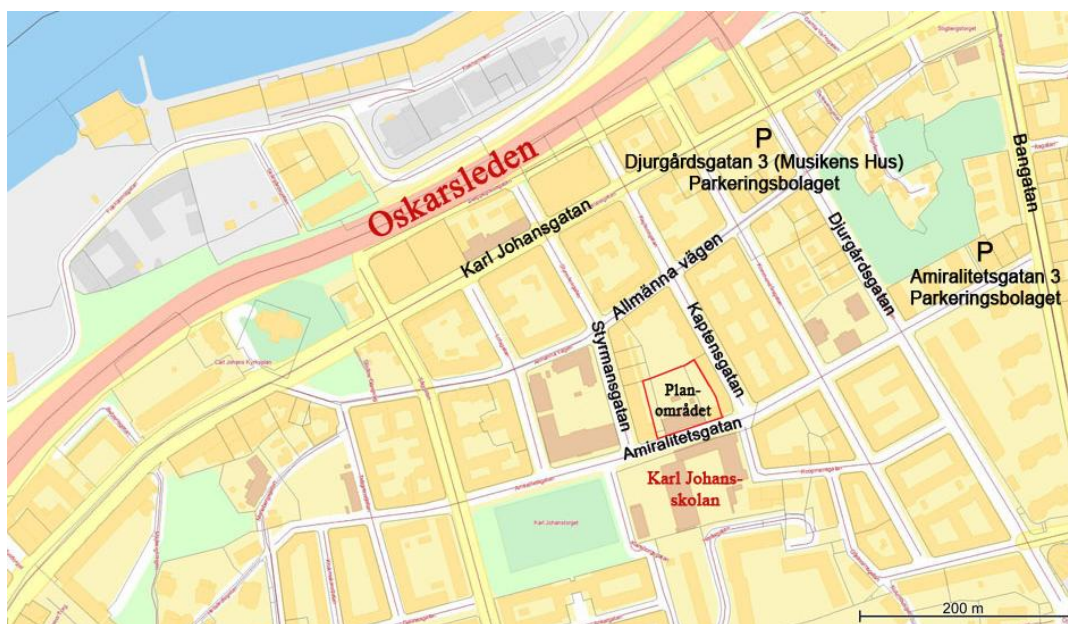
Förskolans parkeringsbehov är 9 bilplatser (varav 5 p-platser för besökande) och ca 25 cykelplatser. Gästparkering, hämta-lämna barn, sker idag med korttidsparkering utmed Amiralitetsgatan. Ingen förändring av detta kommer att ske efter planens genomförande.

Om bottenvåningen utnyttjas för centrumändamål istället för förskola ökas parkeringsbehovet med ca 10 bilplatser.

Erforderlig parkering enligt gällande Parkeringstal för detaljplaner och bygglov (2011) föreslås inom fastigheten i källarplanet (ca 25 p-platser) samt på näraliggande fastigheter. Robert Dicksons Stiftelse har möjlighet att hyra platser av Parkeringsbo-

laget i Göteborg inom fastigheterna på Amiralitetsgatan 3 (Majorna 352:4) – gångavstånd ca 300 m samt på Djurgårdsgatan 3 (Musikens Hus) – gångavstånd ca 350 m.

Två p-platser föreslås anordnas för bilpool för hyresgästerna. Idag finns en bilpoolsplats vid Amiralitetsgatan 19 (Göteborgs bilkollektiv).



Plats för handikapparkering föreslås i den nya byggnadens källarplan.

Parkeringen säkerställs dels genom parkering på egen fastighet samt dels genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Med hänsyn till Amiralitetsgatans längdsektion finns goda förutsättningar att ordna tillräckligt stora lokaler för cykelparkering, förråd och utrymme för sortering av avfall i den nya byggnadens källarplan samt utmed byggnadens båda kortsidor och att man samtidigt kan ordna en god tillgänglighet till byggnaden.

Friytor

Föreslagen förtätning av kvarteret innebär inte att ytterligare lek- och rekreationsytor tas i anspråk. Lekytan för förskolan föreslås utökas inom den befintliga gården, vilket innebär att inhägnaden för de små barnen flyttas norrut. Ny provning av gemensamhetsanläggningen i kvarteret kommer att ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Beslut om den befintliga gemensamhetsanläggningen fattades 1990-12-19.

Sociala aspekter

Detaljplanen innebär en förtätning av kvarteret Enhörningen i Majorna. Den ökade tätheten innebär ett ökat aktivt stadsliv som är förutsättningen för en hållbar stad där folk väljer att gå och cykla eller åka kollektivt framför att köra bil.

Generellt planeras staden för en ökad trygghet. Blandade stadsmiljöer, som är befolkade under stora delar av dygnet bidrar till detta. En ökad andel bostäder i stadsdelen ökar andelen folk irörelse under kvällstid. Förskolan befolkar området under dagtid.

En förtätning av kvarteret enligt förslaget bidrar till att en variation av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar m.m. inom stadsdelen främjas. I det primärområde som plan-

området tillhör, finns övervägande två- och tretrumslägenheter. Det är önskvärt om större lägenheter kunde byggas i det nya bostadshuset.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning inklusive fjärrvärme finns utbyggt i Amiralitetsgatan.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät i Amiralitetsgatan.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

För avledning av vatten till allmänt dagvattennät förutsätts fördröjning inom kvarteretsmark exempelvis genom gröna tak och på planterad kvarteretsmark.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

El och tele

Väster om föreslagen ny byggnad finns en befintlig transformatorstation belägen på fastigheten Majorna 310:30 som ägs av kommunen. Marken för transformatorstationen är upplåten med arrende till förmån för GENAB. Detaljplanen medger en tillbyggnad av transformatorstationen åt norr.

Fastighetsägaren ansvarar för att skicka beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar till GENAB i god tid innan arbete ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av GENAB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Tele- och IT-nät finns i området optokablar finns längs Amiralitetsgatans norra sida. Vid nedgrävning av nya ledningar för el, fjärrvärme/kyla och optokablar ska samordning ske.

Avfall

Planområdet anslutes till befintlig sopsug inom området.

Angöringen för förskolan och bostäderna utmed Amiralitetsgatan ska även fungera som angöring för sopbilar. Avfallsutrymmen för bostäder och förskola anpassas i storlek för att möjliggöra sortering i flera fraktioner.

Närmaste återvinningsstation är Styrmansgatan 12, som ligger ca 350 meter norr om planområdet vid Oskarsleden samt Stigberget, Haråsgatan 21 (HSB) ca 250 meter söder om planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Det åligger fastighetsägaren att undersöka de geotekniska förutsättningarna i samband med utbyggnadsskedet. Likaså ansvarar fastighetsägaren för att utreda om det samtidigt bör utredas om åtgärder krävs avseende förorenad mark.

Stabilitetskartering

Det föreligger ingen risk för ras.

Markmiljö

Fastighetsägaren bör utreda om åtgärder avseende förorenad mark krävs.

Stabilitetskartering

Det föreligger ingen risk för ras.

Luft och buller

Buller

Detaljplanen reglerar krav på trafikbullernivåer för bebyggelse och uteplatser inom planområdet i enlighet med Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216).

Trafikbullerförordningen innebär att trafik från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder som är större än 35 m² och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Riktvärdena överskrids vid söderfasaden mot Amiralitetsgatan. Planbestämmelserna redovisar därför, i enlighet med förordningen, kravet att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad.

En generell planbestämmelse anger: ”Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för bostäder överstiger 55 dBA, bör lägenheter som vetter mot sådan fasad vara genomgående och för minst hälften av bostadsrummen i dessa lägenheter ska fönster kunna öppnas mot sida med högst 50 dBA. Genomgående lägenheter med bostadsrum mot den tysta gården är en önskvärd lösning, men bestämmelsen innebär att andra lösningar kan prövas. Ett sådant exempel kan vara ett vädringsfönster som skyddas från höga bullervärden genom att det placeras i ett burspråk där skyddad sida skapas.

En uteplats i direkt anslutning till bostad, exempelvis en balkong som inte uppfyller riktvärdena, kan vara ett komplement till en uteplats som uppfyller riktvärdet. En uteplats kan vara gemensam och exempelvis placerad på innegård.

Luft

Gällande miljökvalitetsnormer avseende kvävedioxid och partiklar på Amiralitetsgatan överskrids inte.

Elektromagnetisk strålning

När den nya förskole- och bostadsbyggnaden byggs, kommer en ombyggnad av transformatorstationen samtidigt att ske samt byte av transformator för att ytterligare reducera de elektromagnetiska fälten.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Det ingår ingen allmän platsmark i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bör ske i enlighet med detaljplanen så att det aktuella markområdet för nya bostäder och förskola bildar en egen fastighet.

Inom planområdet berörs en kommunal fastighet, Majorna 310:30, i övrigt berörs endast privatägda fastigheter av detaljplanen, Majorna 310:27, 301:29 samt 310:25, samtliga ägda av Robert Dicksons Stiftelse.

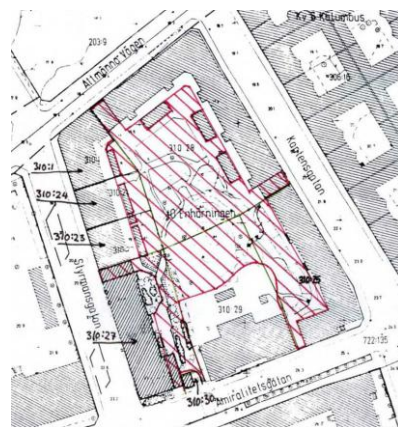
Tomtindelningen för Majorna 310:29 upphör att gälla. För Majorna 310:25 upphör tomtindelningen att gälla för den del som ingår i detaljplanen. Detta innebär att ny fastighetsgräns bildas i detaljplanens östra gräns, dvs att huvudbyggnaden (utanför plan) bildar en egen fastighet och gården, som idag ingår i Majorna 310:25 kommer att överföras till den ombildade fastigheten för planområdet. Dicksons Stiftelse äger båda fastigheterna. En omprövning av gemensamhetsanläggningen för hela kvartersgården kommer att ske (se nedan).

För den kommunala fastigheten, Majorna 310:30, inom vilken en befintlig transformatorstation är belägen, bör fastighetsreglering ske för att erhålla överensstämmelse med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Majorna ga:6 (beslut 1990-12-19) omfattar innergård inkl gångvägar, planteringar, grönytor och lekredskap samt portgenomgångar. Gården är gemensam för hela kvarteret. Med en utökad lekyta för förskolan, kommer omfattningen av den befintliga gemensamhetsanläggningen att förändras. När förskolan inte är öppen, bör lekgården kunna utnyttjas av de boende i kvarteren. Grindar mot gården bör därför anordnas på lämpliga ställen.



Majorna ga:6

Kommunen är inte delägare i gemensamhetsanläggningen.

En omprövning av gemensamhetsanläggningen ska ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Gemensamhetsanläggningen omfattar fastigheterna Majorna 310:1, 310:23-25 samt 310:27-29.

Omprövningen omfattar samtliga fastigheter inom kvarteret, dvs även de som inte ligger inom planområdet. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för området inom planområdet. Detta innebär att ga:6 även måste omprövas. Omprövningen av ga:6 alternativt nybildning av gemensamhetsanläggningska innefatta möjligheten att bygga framtida komplementbyggnader etc på korsprickad mark.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar nödvändig lantmäteriförrättning.

Åtgärder berörande Majorna 310:30

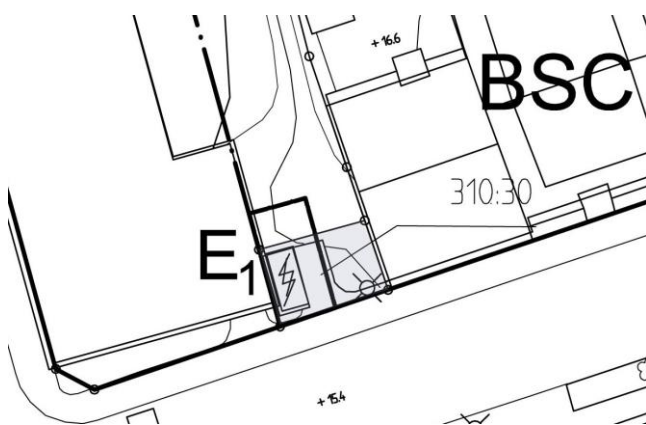
Fastighetsbildning för fastigheten Majorna 310:30 har utförts efter då gällande detaljplan F 3632 (laga kraft år 1985). Därefter har ny detaljplan utarbetats för kvarterets sydvästra hörn, DP/3855 (laga kraft 1990). Den senare detaljplanen förändrade fastighetens markområde, men fastighetsreglering har inte skett i enlighet med den detaljplanen. Den nu aktuella detaljplanen föreslår en förändring av marken för Majorna 310:30, som även innefattar en möjlig utökning av byggrätten åt norr.

I kommande lantmäteriförrättning ska behovet av ledningsrätt för allmänna ledningar undersökas och säkerställas till följd av de förändringar som sker i detaljplanen.

Område för transformator Majorna 310:30:

Befintlig areal: 56,4 m²

Ny areal: 28,2 m²



Majorna 310:30

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
310:30 (Trafo)	14 m ² för tekniskt ändamål	26 m ² för bostadsändamål	Teknisk anläggning
310:27	26 m ²	14 m ²	Bostadsändamål

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Avtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar de fastighetsrättsliga konsekvenser som berör den kommunala fastigheten Majorna 310:30.

Ett sådant avtal bör upprättas i samband med att detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom Majorna 310:30 kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan kommunen och GENAB och som reglerar GENAB:s ledningar inklusive tillbehör i kommunen.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: Andra kvartalet 2015

Granskning: Andra kvartalet 2016

Antagande: Fjärde kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Under 2017

Färdigställande: 2018

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Att inte detaljplanera för bostäder på den aktuella fastigheten skulle innebära att färre människor får möjlighet att bo centralt, nära kollektivtrafik och offentlig och kommersiell service.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Genom planen kommer området att få ett ökat antal tillgängliga bostäder med varierad storlek. Lägenheter skapas för människor som söker ett boende med mindre miljöpåverkan. Planen prövar även möjligheten att öka antalet förskoleavdelningar inom den aktuella fastigheten.

Sammanhållen stad

Genom att skapa fler bostäder i området ökar möjligheterna för en social blandning av människor med olika åldrar och bakgrund.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden utformas med god tillgänglighet. Samtliga bostäder och förskolelokalerna nås från marknivå via hiss.

Vardagsliv

Områdets närhet till kollektivtrafik, förskola, skola och kommersiell service i stadsdelen underlättar för de boendes vardagsliv.

Barnperspektivet

Kvartersgården ger möjlighet till skyddad lek och samvaro.

Hälsa och säkerhet

Goda förutsättningar för att gå och cykla skapas och bidrar till en god folkhälsa för de boende.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Området är av riksintresse för kulturmiljövården och stadsdelen Majorna är en social och byggnadshistoriskt intressant miljö.

Planförslaget bedöms kunna inordna sig volymmässigt i stadsbilden och byggnaden kan utgöra ett positivt tillskott i gatumiljön om den utformas väl.

Inga övriga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2014-09-26. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

Kvarterets innergård påverkas i mindre omfattning. Stor varsamhet beträffande befintliga träd och övrig vegetation ska iakttas vid utvidgningen av förskoletomten och anläggandet av nya lekplatser.

Kulturmiljö

Bebyggelsen bedöms att väl ansluta sig till bebyggelsestrukturen i Majorna och inte orsaka någon skada på kulturmiljön.

Påverkan på luft

Tillkomsten av bostads- och förskolebyggnaden beräknas inte påverka luftmiljön.

Elektromagnetiska fält

Efter ombyggnad av transformatorstationen kommer närliggande bostäder inte att påverkas av elektromagnetiska fält eller buller.

Sambanden mellan exponering för elektromagnetiska fält och ökad risk för leukemi hos barn har diskuterats under många år. Det vetenskapliga underlaget anses fortfarande inte tillräckligt gediget för att man ska kunna sätta ett gränsvärde. De senaste analyserna av senare forskning tyder inte på något samband mellan exponering av magnetfält under 0,4µT och leukemi hos barn.

Socialstyrelsen anser att nivåerna av kraftfrekventa elektromagnetiska fält inte bör överstiga 0,4µT i bostadshus, förskolor och skolor.

Ellagstiftningen liksom miljöbalkens regler om försiktighet beträffande människors hälsa är tillämpliga i detta fall. Verksamhetsutövaren ska, enligt miljöbalken utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Även bästa möjliga teknik ska användas.

Vid bygglovprövningen bör mätning av elektromagnetiska fälten i den närmaste lägenheten göras för att klargöra att man inte överskrider nivån 0,4µT.

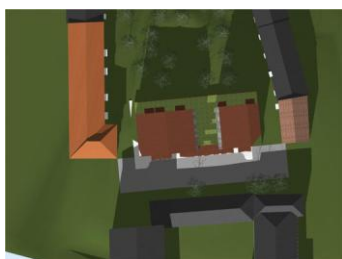
Lokalklimat

Solstudie

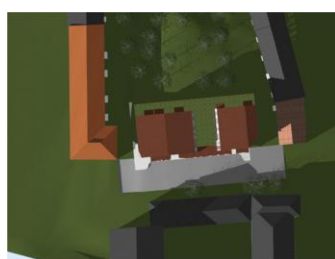
Ljusförhållandena för den befintliga bebyggelsen påverkas till viss del av planförslaget. Bostäderna som främst berörs är östra delen av kvarteret (vår och höst på förmiddagen) samt kvarterets västra del närmast den nya byggnaden (vår och höst på eftermiddagen). Under vinterhalvåret är den gemensamma gården för bostäder och förskola skuggade under större delen av dagen.



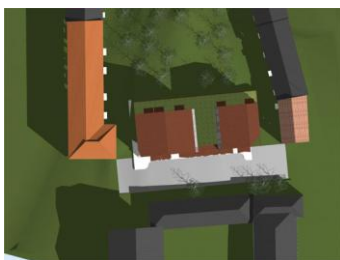
Vårdagjämning
kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



Midsommar
kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



Höstdagjämning
kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00

Gårdens topografi med höjdpunkt centralt i kvarteret innebär att skuggverkan från den nya byggnaden i förhållande till den befintlig en- och tvåvåningsbyggnaden ökar något. Byggnadens skugga hade blivit ännu större om gården varit platt. Befintliga träd påverkar även gårdens solbelysning. Träden som är viktiga för gårdsmiljön, ska bevaras i största möjliga utsträckning.



Gården från söder

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Planeekonomin som helhet bedöms som god och förväntas ge ett överskott för kommunen.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter och inkomster förknippade med kommande lantmäteriförrättning.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden sköter idag lokalgatorna i anslutning till planområdet. Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuella utgifter för komplettering av befintliga spill- och dagvattensserviser för de nya bostäderna och den nya förskolan.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får kostnader för det avtal som ska tecknas med fastighetsägaren till följd av den nya förskolan och för driftskostnader för den nya förskolan.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren får utgifter och inkomster förknippade med kommande lantmäteriförrättning. Vidare ansvarar och bekostar fastighetsägaren för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsägaren får utgifter för att riva den befintliga förskolan och tillbyggnaden på fastigheten Majorna 310:25 samt markförberedande åtgärder inför byggnation .

Utgifter kan uppkomma till följd av det avtal som ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar de fastighetsrättsliga konsekvenser som berör den kommunala fastigheten Majorna 310:30. Fastighetsägaren svarar för egna kostnader berörande kommande markbyte. Även eventuella övriga utgifter förknippade med och till följd av avtalet ska bekostas av fastighetsägaren.

Inom Majorna 310:30 är en befintlig transformatorstation belägen inom vilken GENAB har ett gällande nyttjanderättsavtal med kommunen. Fastighetsägaren ansvarar för eventuella uppkomna utgifter förknippade med eventuell ledningsflytt berörande den befintliga transformatorstationen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Peter Wallentin
Planchef

Fredric Norrå
Plankonsultsamordnare

Leif Fred
Planarkitekt
ÅF Infrastructure AB

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Albin Svahn
Exploateringsingenjör