



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Gransknings-/Utställningsutlåtande

Datum: 2016-11-25

Diarienummer: 0633/12

Aktbeteckning: 2-5367

Maryam Sepehr

Telefon: 031-368 15 21

E-post: maryam.sepehr@sbk.goteborg.se

### Detaljplan för bostäder samt förskola vid Björkhöjdsskolan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg

---

## Granskningsutlåtande

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 30 augusti 2016 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 07 september – 27 september 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 07 september – 27 september 2016. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

### Sammanfattning

Totalt har 23 skrivelser inkommit till stadsbyggnadskontoret under granskningstiden.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningen rör:

- Det föreslagna parkeringsdäcket öster om BMSS-boendet och dess påverkan på boendets utemiljö.
- Den föreslagna bebyggelsen vid syrisk-ortodoxa kyrkan i nordöstra delen av planområdet (den så kallade kyrktomten) och dess påverkan på intilliggande villaområdet
- Den föreslagna bebyggelsen vid före detta Björkhöjdsskolan i västra delen av planområdet (kvarter 1 och 2) och dess påverkan på intilliggande villaområdet.
- Placering av en transformatorstation samt en återvinningsstation i närheten av den planerade förskolan.
- Genomförandefrågor kopplat till flytt av återvinningsstation samt dagvattenhantering i parken.

Kvarstående erinringar finns från ägare till fastigheterna Tynnered 35:26, 35:16, 36:2, 35:13, 35:2, 35:27, 37:28, 35:18, 35:15, 36:8, 36:7 och 36:8, vilka har bedömts som sakägare. Kvarstående erinringar finns också från ägare till fastigheterna Tynnered 35:22, 35:6, 37:1, 35:21, 35:11, 35:19 samt boende på Trollbärsvägen 11A och Björkhöjdsatan 6 vilka inte bedömts som sakägare.

## **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. Fastighetskontoret**

Tillstyrker detaljplanen.

#### **2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)**

Anser att deras tidigare kommentarer har tillgodosetts.

#### **3. Göteborg Energi GothNet AB**

Är intresserade av att bli informerade längre fram i planarbetet angående eventuella schakter, el-, fjärrvärmeanslutning, m.m.

##### ***Kommentar:***

Yttrandet vidarebefordras till berörda.

#### **4. Göteborg Energi Nät AB**

Anser att det är av stor vikt att E-områden för transformatorstationerna görs tillräckligt stora för att inrymma befintlig transformatorstation men också en större transformatorstation om detta skulle behövas.

Tvårs genom planområdet finns två stråk med ledningar som försörjer, skolan men också bostadshuset sydväst om planområdet. Göteborg Energi önskar u-område för dessa stråk.

##### ***Kommentar:***

Synpunkterna har beaktats i planen.

#### **5. Kretslopp och Vatten**

Ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Planbeskrivningen behöver kompletteras med en mening om att markarrendeavtal ska tecknas med Kretslopp och vatten gällande ny plats för återvinningsstationen.
- Dagvattenutredningen visar att exploateringskalkylen behöver kompletteras med kostnader för dagvattenhantering.
- Göteborg Vatten på sidan 36 i planbeskrivningen behöver bytas ut mot Kretslopp och vatten.

##### ***Kommentar:***

Planhandlingar kompletteras enligt yttrandet.

## 6. Lokalförvaltningen

Har följande synpunkter på rubricerade detaljplan:

- Lokaliseringen av förskolan intill transformatorstationen är försvarande på grund av krav på säkerhetsavstånd.
- Det rekommenderade täta planket mellan förskolan och återvinningsstationen bör införas på plankartan som ett krav.
- Utformning av den delen där BmSS är lokaliserat har försämrats i det nya förslaget jämfört med tidigare förslag med avseende på vilken yta som kan användas till parkeringshus. På illustrationsritningen har parkeringshuset placerats närmare bostadshuset med BmSS - boenden vilket kan medföra olägenheter av buller, förorening av luft och inskränkning på fri yta att vistas på och försämrade solförhållanden.

### **Kommentar:**

Enligt Göteborg Energi ska säkerhetsavståndet mellan transformatorstationen och förskolebyggnaden vara fem meter. För att säkerställa detta utökas kryssmarken runt E<sub>2</sub>-området. Detta innebär inte någon förändring av förslaget i övrigt.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att plank ska uppföras mellan förskolan och återvinningsstationen.

Avståndet mellan det planerade p-däcket och BmSS ökas. Dessutom begränsas byggnadshöjden på p-däcket till 4 meter jämfört med 8 meter i granskningshandlingen samt att fasad samt räcke (på översta däck) mot BmSS-boendet ska utformas så att buller och ljuset från bilar inte stör boende intill. Med den här justeringen bedöms inte p-däcket medföra några betydande olägenheter för boende på BmSS. Flytten av p-däcket medför att den planerade förskolegården blir något mindre men tillgång till friyta ligger fortfarande i nivå med stadens riktlinjer (35m<sup>2</sup>/barn).

## 7. Miljöförvaltningen

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

Miljöförvaltningen delar stadsdelsnämndens uppfattning om höga bullernivåer i parkens södra del. I stadens vägledning för trafikbuller nämns att man i planläggningen av områden bör se till att det finns tillgång till rekreativa områden med god ljudkvalitet och även att stärka befintliga sådana rekreativa miljöer vid exploatering. Planområdet omfattar områden med god ljudmiljö, på gårdar och i norra delen av parken. Parkens värden skulle dock kunna stärkas av minskade bullernivåer i södra delen. Det kan finnas möjligheter att arbeta vidare med parkens ljudmiljö genom åtgärdsprogram för buller.

### **Kommentar:**

Synpunkterna noteras.

## 8. Park- och naturförvaltningen

Menar att kostnaderna är beräknade utifrån en ordinär upprustning av parkytan. För anpassning av dagvattenhantering i kombination med vistelseytor behöver en omarbetad kostnadsberäkning tas fram och ansvar för genomförande behöver fastställas.

Anser vidare att det är viktigt att dagvattenhantering i parken får en utformning som också berikar utemiljön för boende och fungerar som vistelseyta. Hänsyn måste tas till befintliga trädslivsutrymme.

I det nordöstra området, söder om syrisk-ortodoxa kyrkan, är zonen mellan byggrätt och naturmark allt för smal i kvarterets västra och södra del. Den västra delen är en del av

det nord-sydliga grönstråket som är mycket viktigt för att få ett sammanhängande grönstråk. Park- och naturförvaltningen kommer att vara ytterst restriktiv vid önskemål om nedtagningar av vegetation.

I övrigt ser förvaltningen positiv på planförslaget.

**Kommentar:**

Genomförandebeskrivning i planbeskrivningen kompletteras beträffande dagvattenhantering.

Kontoret instämmer med Park- och naturförvaltningen gällande vikten av att utforma fördröjningsytan i parken så att den blir en multifunktionell yta. Detta har beskrivits i planbeskrivningen.

Prickmarken mellan byggrätt och naturmark i det nordöstra området är 4,5 meter bredd. Kontoret har bedömt att detta är tillräckligt för att parkmarken inte ska påverkas av den nya bebyggelsen. Ytterligare utökning av prickmarken skulle hindra en bebyggelsestruktur med husen runt en gemensam gård. Den valda strukturen är väl anpassad till målgruppen som bostäderna planeras för.

## **9. Räddningstjänsten Storgöteborg**

Har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

## **10. Stadsdelsförvaltningen i Västra Göteborg**

Har följande synpunkter på rubricerad detaljplan:

Placeringen av parkeringsdäcket har försämrats från det tidigare förslaget i samrådsskedet. Förvaltningen anser att parkeringsdäcket inte bör tillåtas att byggas närmare BmSS-boendet än vad plankartan visade inför samrådet. Även den maximala höjden för parkeringsdäcket bör sänkas jämfört med vad som anges i granskningsförslaget och regleras så att den negativa påverkan på boendet minimeras.

Boende på BmSS använder idag ytan väster om huset för dagliga promenader, vilket är en viktig del i deras vardagsliv och för deras hälsa. I illustrationsritningen verkar hela gräsytan tas upp av ett eventuellt parkeringsdäck. Parkeringsdäcket kan även medföra negativ påverkan genom buller och luftföroreningar, som förstärks när det hamnar närmare deras boende. Förslaget i granskningskedet innebär också försämrade solförhållanden. Den solstudie som är genomförd visar heller inte på eventuell skuggningspåverkan på BmSS-boendet, från parkeringsdäcket. Om parkeringsdäcket byggs är det av stor betydelse för de boende hur sidan mot BmSS-boendet utformas. Förvaltningen anser att väggen bör utformas så den upplevs så attraktiv som möjligt. Exempelvis med en träpanel eller spalje med möjlighet för växtbeklädnad. Förvaltningen önskar att detta skrivs med i planbeskrivningen så att behovet förtydligas i den fortsatta processen.

I planbeskrivningen under ”Sociala konsekvenser och barnperspektiv” beskrivs inte eventuella risker som kan uppstå när en 1,5 meter djup fördröjningsyta vattenfylls. Förvaltningen anser att det är viktigt att möjliga risker nämns ur ett barnperspektiv och att de utreds närmare i den fortsatta processen.

**Kommentar:**

Beträffande parkeringsdäck se kommentar under punkt 6. Planbeskrivningen kompletteras med uppdaterade solstudier samt riktlinjer för gestaltning av p-däcket.

Kontoret bedömer inte att det uppstår några stora risker för barn beträffande den planerade fördröjningsytan i parken. Syftet är att fördröja ytvatten vid extrem nederbörd. Detta innebär att ytan kommer vara torr när det inte har regnat och kunna användas för rekreationsändamål under stora delar av året. En extrem nederbörd där hela ytan fylls be-

döms inträffa mycket sällan. Vid kraftig nederbörd kommer vattnet normalt fördröjas för att sedan ledas bort till VA-nätet.

#### **11. Trafikkontoret**

Anser att tidigare lämnade synpunkter i samrådsskedet har inarbetats i granskningshandlingen.

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

#### **12. Lantmäterimyndigheten**

Anser att beteckningen ”g” i södra delen av det mellersta kvarteret BKH1P1 som är kvar sedan samrådet bör tas bort. Detta ”g” fyller inte längre någon funktion eftersom det intilliggande kryssade området med ”g” är borttaget.

Lantmäterimyndigheten har inga övriga synpunkter.

#### ***Kommentar:***

Handlingar redigeras enligt yttrandet.

#### **13. Länsstyrelsen**

Bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen:

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte berör någon prövningsgrund enligt 11 kap. plan och bygglagen.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

#### **14. Statens geotekniska institut**

Bedömer att synpunkterna från samrådsskedet har beaktats. De har således inga kvarstående synpunkter gällande planförslaget.

#### **15. Trafikverket**

Påpekar att Västerleden redan idag är hårt belastad och att den inte bedöms kunna hantera någon tillkommande lokal trafik. För närvarande pågår en åtgärdsvalstudie (ÅVS) för Södra mellanstaden, vilken drivs av Göteborg stad. Trafikverket har i tidigare yttrande påpekat att resultat och slutsatser från ÅVS Södra mellanstaden behöver inarbetas i detaljplanen. I nuläget är den inte i ett stadium där ett resultat kan redovisas och slutsatser dras. Trafikverket förutsätter att åtgärdsvalsstudien kommer resultera i åtgärder som leder till bland annat minskad belastning av Västerleden.

Trafikverket saknar en övergripande beskrivning av resebehovet i ett större geografiskt område som beskriver trafikstringen på ett strukturellt plan. Något som knappast den enskilda detaljplanen kan redovisa men som kommunen har ansvar för att redovisa, i synnerhet i en period då kommunen exploaterar så intensivt som nu. I arbetet med den övergripande beskrivningen bör kommunen använda sig av den pågående åtgärdsvalstudien.

I kommunens planhandlingar redovisas en bedömning från Trafikkontoret av att exploateringen ökar trafikstringen på leden med 270 fordon per dygn. Det i sig kan anses som en liten trafikökning på Västerleden, men Göteborgs stad har fler pågående detaljplaner som påverkar Västerleden och som gemensamt kan bidra till en trafikstring på

leden som medför negativa konsekvenser på trafiksäkerheten och framkomligheten för gods- och kollektivtrafik.

Det är mycket positivt med förtätning genom att bostäder och förskola tillkommer i ett område med god tillgänglighet av till befintlig kollektivtrafik. Då planen erbjuder alternativ till resande med bil och goda möjligheter till utveckling av kollektivtrafiken finns förutsättningar för ett hållbart resande. Åtgärder som kan bidra till att dämpa planområdets trafikbelastning får gärna lyftas fram ännu mer i planhandlingarna. Trafikverket vill understryka vikten av att det finns tillgång till säkra gång- och cykelvägar till målpunkter såsom service, handel, arbete, skolor och fritidsaktiviteter för att minska biltrafikbelastningen.

Kommunen har beräknat parkeringstalen i enlighet med Göteborgs stads parkeringsnorm. Trafikverket anser att om Göteborg ska uppnå kommunens trafikstrategiska mål bör parkeringstalen generellt minskas och hållas på ett minimum, speciellt i områden med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planen möjliggör 222 st P-platser. Låga parkeringstal är ett effektivt sätt att minska användandet av bil. Arbetar kommunen med att se över parkeringsnormen och sänka P-talen och på så sätt bidra till att möjliggöra kommunens trafikstrategi?

Det vore även positivt om kommunen i det fortsatta arbetet jobbar aktivt med åtgärder som främjar ett hållbart resande, exempelvis tillgång till bilpool och gratis kollektivtrafikkort i inflyttningspresent. Det är viktigt att dessa åtgärder är på plats innan inflyttning eftersom det är svårt att ändra vanor i efterhand.

#### **Kommentar:**

I samrådsredogörelsen finns en beskrivning hur staden har arbetat med Göteborgs Stads trafikstrategiska mål.

## **Sakägare**

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

### **16. Fastighetsägare, Tynnered 35:26, 35:16, 36:2, 35:13, 35:2, 35:27, 37:28, 35:18, 35:15, 36:8 som har bedömts som sakägare, samt fastighetsägare, Tynnered 35:22, 35:6, 37:1, 35:21, 35:11, 35:19 som ligger utanför sakägarekretsen.**

Har inkommit med en gemensam skrivelse med namnunderskrifter där det framförs synpunkter avseende den s.k. kyrkotomten söder om Syrisk-ortodoxa kyrkan och norr om befintlig småhusbebyggelse samt den planerade nya förskolan vid Trollbärsvägen.

De synpunkter som fastighetsägarna lämnade i samrådsskedet (februari 2016) kvarstår oförändrade.

Fastighetsägarna framhåller att det i granskningshandlingen och i samrådshandlingen hävdas att man gjort justeringar för bättre anpassning till intilliggande villaområde. I granskningshandlingen föreslås nu 4 st huskroppar istället för 5 och antal våningar blir 2, 3 eller 4 istället för 3 som gällde i det förra förslaget. Fastighetsägarna menar att minskningen av antal huskroppar inte är en anpassning som innebär en förbättring för det intilliggande villaområdet. Problemet menar fastighetsägarna är fixerad vid att innergården måste ha en viss minsta areal och därför placerar huskropparna exakt lika nära villaområdet som i det tidigare förslaget. Att variera antal våningar innebär ju både en försämring och en förbättring jämfört med tidigare förslag. I ett fall kommer en 4-

våningsgavel att placeras ca 15 meter från ett småhus vilket är extremt. Detta visar tydligt att man har försökt överutnyttja kyrkotomtens areal på ett sätt som knappast kan kallas god stadsplanering.

Fastighetsägarna framhåller vidare att man med hjälp av Lantmäteriets E-tjänst Kartsök ganska enkelt kan lokalisera de fall och områden där småhus och flerbostadshus möts. Efter en ganska omfattande studie av bebyggelsen i Göteborgs kommun med Kartsök och även studier på plats för att hitta de fall där 1- till 1,5-plans småhus och flerbostadshus med 3 vån eller mer och ett avstånd mellan huskropparna på mindre än 30-40 meter förekommer, kan man påstå att det med största sannolikhet inte finns något liknande skräckexempel som det aktuella förslaget någon annanstans i hela Göteborgs kommun.

Vidare framhåller fastighetsägarna att förslaget med att lägga förskolan på nuvarande plats avfärdas med argumentet att föreslagen plats längs Trollbärsvägen är en bättre placering för en förskola eftersom Trollbärsvägen är en huvudgata och är bredare än Björkhöjdsgatan vilket gör att trafiken till och från förskolan kan hanteras på ett bättre sätt.

Fastighetsägarna framhåller vidare att enligt beräkning av biltrafiken som redovisas i samrådsredogörelsen så ger de 108 planerade bostäderna på Kyrkotomten 160 bilresor per dag medan en förskola med 6 avd. ger 80 bilresor per dag. Tidpunkten för huvuddelen av resorna torde ganska väl sammanfalla mellan de bägge områdena. Det är således även ur trafiksynpunkt bättre att förlägga den nya förskolan på kyrkotomten.

#### **Kommentar:**

Efter samrådet har förslaget för bebyggelse söder om syrisk-ortodoxa kyrkan bearbetats. Byggnadshöjden begränsas till två våningar närmast det småskaliga villaområdet och till fyra våningar mot kyrkans storskaliga byggnad. Föreslagen bebyggelse ligger norr om villaområdet och kommer därför inte att påverka solförhållandena. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att det nya förslaget inte medför några betydande olägenheter för villaområdet.

Vad gäller placering av förskolan har kontoret gjort övervägande mellan allmänna och enskilda intresse och kommit fram till att det är lämpligare att placera förskolan i anslutning till en huvudgata.

#### **17. Fastighetsägare, Tynnered 36:7 och 36:8**

Framhåller att områdena som i detaljplanen benämns som kvarter 1 och kvarter 2 idag består av före detta Björkhöjdsskolan samt grön- och rekreationsytor. Björkhöjdsskolan är en enplansbyggnad och området kring planområdet består till övervägande del av småhus. Fastighetsägarna framhåller vidare att i detaljplanen bedöms förslaget ha positiva konsekvenser för området. De framhåller att de som sakägare emellertid är av en annan uppfattning.

Vidare framhåller fastighetsägarna att man vid planering av de nu tilltänkta flerbostadshusen inte har beaktat placeringen, då de uppförs nära inpå befintliga småhus samt är avsevärt högre än småhusen likväl de i närområdet förekommande flerbostadshusen. Uppförandet av tilltänkta höghus skulle därför medföra betydande olägenheter för berörda sakägare i form av insyn, skuggning, skymd sikt samt innebära en negativ påverkan på ljusförhållandena. Fastighetsägarna menar vidare att de närmaste byggnaderna enligt planen kommer att uppföras på ett sådant avstånd, att den insyn som de boende närmast bebyggelsen kommer att drabbas av, utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i PBL.

Fastighetsägarna menar vidare att en för området mer kompatibel planering hade varit hus och radhus med högst två våningsplan. En sådan planering är mer förenlig med be-

fintlig bebyggelse och stadsbild, då omgivande hus är homogena och består av villor, radhus och högst I 1,5 våningshus.

Dessutom kommer det planerade parkeringsdäcket menar fastighetsägarna att begränsa utsikt och solinsläpp samt medföra skuggning. Man menar också att en ökad bebyggelse i området kommer att medföra ökad trafik, ökad bullernivå samt stora störningsmoment i området.

Sammantaget anser fastighetsägarna att de kommer, vid ett plangenomförande, drabbas av betydande olägenheter.

**Kommentar:**

Kontoret har genom ett övervägande mellan allmänna och enskilda intressen kommit fram till att genomförandet av förslaget inte kommer medföra några betydande olägenheter för omgivningen.

I norra delen av planområdet finns idag ett antal skolbyggnader från slutet av 60-talet. Ytorna i direkt anslutning till dessa byggnader består främst av asfalt för parkering vilket upplevs som otryggt (detta har framkommit i dialogarbetet med boende som genomfördes under våren 2013). Söder om planområdet sträcker sig ett parkstråk som i förlängningen leder mot Opaltorget. Den nya bebyggelsen placeras i den norra delen av planområdet vilket innebär att befintlig park sparas.

Området i anslutning till planområdet består av såväl storskaliga flerbostadshus som småskaliga villor och radhus. Sydväst om detaljplaneområdet finns tre U-formade lamellhus i fyra våningar. Öster och norr om planområdet finns större sammanhängande områden med villor i ett- och ett halvt plan. Målet med den nya bebyggelsen är att fungera som en länk mellan flerbostadshusen i väster och villaområdet i öster. För att uppnå detta är byggnaderna längs flerbostadshusen i väster utformade som kvarter och byggnaderna i öster, längs villorna, som fristående hus. Dessutom är byggnadshöjden begränsad till fem våningar närmast flerbostadshusen och till fyra våningar mot villaområdet.

Solstudien i planbeskrivningen visar också att solförhållanden för omgivande bostäder inte kommer påverkas betydligt.

En kartläggning av trafikbuller visar att de ekvivalenta bullervärdena ligger under 55 dBA där det föreslås bostäder och förskola. I och med förtätningen kommer trafiken inom området ökas något. Bullernivåerna och lufthalterna bedöms dock inte påverkas betydligt.

Beträffande parkeringsdäcket se kommentar under punkt 6.

**18. Stena Fastigheter Smyckeparken AB, Tynnered 27:9**

Ser positivt på att det byggs fler bostäder inom området och har inga invändningar mot att det byggs hyresrätter på Kyrkotomten. De visar också stort intresse för att få möjlighet att bygga och förvalta dessa nya hyresrätter. Stena påpekar att det finns lediga parkeringsplatser i sin fastighet som ligger öster om planområdet. Ytterligare lägenheter skulle kunna inrymmas på kyrkotomten om man hade kunnat samutnyttja de parkeringsplatserna.

De ställer också följande frågor:

Ska man i planen förorda en målgrupp (äldre)? Vad får det för konsekvenser över tid? Samtliga nybyggda bostäder behöver uppfylla full tillgänglighet. Ska tillgänglighetskraven vara högre än normalt för byggnaderna på Kyrkotomten?



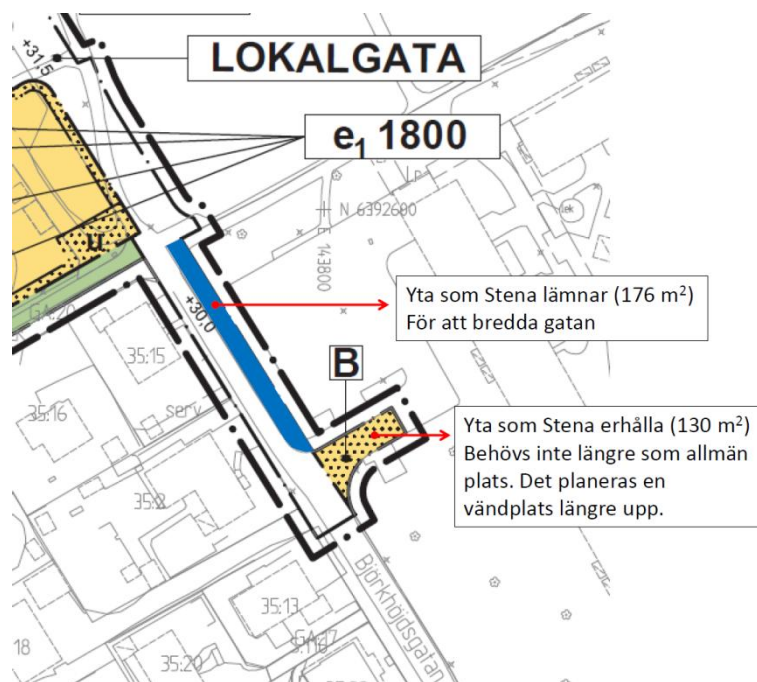
Var finns de ytor som planeras att Stena ska erhålla? Behöver mer information om markbytet.

**Kommentar:**

Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden.

Stadsdelen har stort behov av bostäder för äldre. En bostadsform som är lämplig för den här målgruppen är små och tillgängliga hyreslägenheter. Därför förordar Stadsbyggnadskontoret denna form av bebyggelsen på den så kallade kyrktomten. Planen reglerar inte målgrupp, lägenheternas storlek eller utökade tillgänglighetskrav.

Markbytet mellan fastigheterna Tynnered 761:687 och Tynnered 27:9 handlar om breddning av Björkhöjdsgatan och flytt av vändplats (se bild nedan). Detta har förankrats med Stena under planarbetet och har förtydligats separat för dem efter granskningen.



Utdrag ur plankartan. Markbyte mellan fastigheterna Tynnered 761:687 och Tynnered 27:9 med anledning av breddning av Björkhöjdsgatan och flytt av vändplats.

## Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende i form av bolag och föreningar etc. har namngivits. Personnamn har dock inte skrivits ut, utan skrivs som ”Boende” för att möjliggöra att utlåntagandet publiceras på kommunens hemsida. Kommer det flera svar från samma adress, så skiljs dessa åt genom numreringen. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

### 19. Boende på Trollbärsvägen 11A

Anser att man på Tynnered 33:1 skall bevara befintliga stora gamla träd som växer emot Syrisk ortodoxa kyrkan och skapa en fin liten skog med nivåskillnader. Det skulle gynna djurlivet och även inbjuda till lek för barn. Tidigare har man avverkat hårt på tomten intill vilket har medfört att det blivit mindre häckande fåglar i närområdet. Fladdermössen har minskat. Att det finns olika sorters träd såsom gran, tall och lövskog, bidrar till skiftningar i naturen och är bra för pollinerande insekter.

Den boende anser också att det behöver finnas farthinder. Tempot och hastigheten har ökat på Kråkbärsgratan och Trollbärsvägen. Man använder ofta cykel och gångbanor för

att gena med bilen. Jag har sett att man ofta även väljer att sänka hastigheten till 30 i andra bostadsområden.

Vidare tycker den boende att det ser trevlig ut med planen. 3 våningar på husen räcker närmast Syrisk ortodoxa kyrkan.

**Kommentar:**

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen och kontoret har tillsammans med park- och naturförvaltningen kommit fram till att använda Tynnered 33:1 till att bygga bostäder.

Synpunkterna om farthinder och bilar som kör på cykelvägen vidarebefordras till Trafikkontoret.

Efter samrådet har förslaget för bebyggelsen söder om syrisk-ortodoxa kyrkan bearbetats. Byggnadshöjden begränsas till två våningar närmast det småskaliga villaområdet och till fyra våningar mot kyrkans storskaliga byggnad. På så vis har den nya bebyggelsen kunnat anpassas bättre till omgivningen.

**20. Boende på Lilla Grevegårdsvägen 31**

Ser positivt på planförslaget. Påpekar att äldre som redan bor i området är i behov av hiss, vilket inte finns i befintliga hyreshus. Önskar också hyresrätter med rimlig hyra.

**Kommentar:**

Stora delar av planerad bebyggelse kommer att ha hiss.

Det finns inte möjlighet att reglera upplåtelseformer eller hyresnivåer i detaljplaner.

**21. Boende på Björkhöjdsgatan 6**

Har lämnat samma skrivelse som i punkt 16.

**Kommentar:**

Se kommentarer under punkt 16.

**22. Föräldrar till boende på Björkhöjdsstigen 20 (BmSS-boendet)**

Anser att placering och utformning av den planerade parkeringsdäcket medför olägenheter i form av buller och försämrade solförhållande för sin dotter som bor på Gruppboendet.

**Kommentar:**

Inför antagandet revideras planhandlingen på så sätt att avståndet mellan det planerade p-däcket och BmSS ökas. Dessutom begränsas byggnadshöjden i antagandehandlingen till 4 meter jämfört med 8 meter enligt granskningshandlingen samt att fasad samt räcke (på översta däck) mot BmSS-boendet ska utformas så att buller och ljuset från bilar inte stör boende intill. Med den här justeringen bedöms inte p-däcket medföra några betydande olägenheter för boende på BmSS.

**23. God Man till boende på Björkhöjdsstigen 20 (BmSS-boendet)**

Anser att nybyggnation samt placering av ett parkeringsdäck alldeles utanför BmSS-boendet är högst opassande för de som bor på boendet särskild med tanke på deras situation.

**Kommentar:**

Se kommentar under punkt 22.

Synpunkterna angående eventuella störningar från byggarbetet skickas vidare till fastighetskontoret och lokalförvaltningen som ansvarar för boendet.

## Revideringar

Inför antagandet har planhandlingen reviderats vad gäller placering och utformning av parkeringsdäcket mellan BmSS-boendet och den planerade förskolan. Dels har avståndet ökat mellan det planerade P-däcket och BmSS - boendet. Dels begränsas byggnadshöjden för parkeringsdäcket i antagandehandlingen till 4 meter jämfört med 8 meter i granskningshandlingen samt att fasad och räcke (på översta däck) mot BmSS-boendet ska utformas så att buller och ljuset från bilar inte stör boende intill. Med den här justeringen bedöms inte p-däcket påverka boendet. Flytten av p-däcket medför att förskolegården blir något mindre men tillgång till friyta ligger fortfarande i nivå med stadens riktlinjer (35m<sup>2</sup>/barn).

Ytterligare revideringar har gjorts genom att:

- En planbestämmelse om att plank ska anordnas mellan förskolan och återvinningsstationen har införts på plankartan. Bestämmelsen gäller inom E<sub>1</sub>- Återvinningsstation.
- Kryssmarken runt transformatorstationen vid den planerade förskolan har utökats. Detta för att säkerställa säkerhetsavståndet till stationen. Det innebär i övrigt inte någon förändring av förslaget.
- Genomförandefrågor i planbeskrivningen kompletterats och förtydligas beträffande flytt av återvinningsstation samt dagvattenhantering i parken.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Karoline Rosgardt  
Planchef

Maryam Sepehr  
Planarkitekt

# Bilaga 1 - Lista över samrådsrets (sändlista)

## Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden	Miljö- och klimatnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)	Namnberedningen
Göteborg Energi Gasnät AB	Park- och naturnämnden
Göteborg Energi GothNet AB	Räddningstjänsten Storgöteborg
Göteborg Energi Nät AB	
Göteborgs Stads Parkerings AB	Stadsdelsnämnden i Västra Göteborg
Kretslopp och vattennämnden	Stadsledningskontoret
Kulturnämnden	Lokalsekretariatet
Lokalnämnden	Trafiknämnden

## Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Länsstyrelsen  
Skanova Nätplanering  
Statens geotekniska institut  
Trafikverket, Region Väst

## Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

## Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige	Björkhöjdsgatan 8B
Boende på följande adresser:	42651 Västra Frölunda
Marconigatan 23	Björkhöjdsgatan 8A
42144 Västra Frölunda	42651 Västra Frölunda
Trollbärsvägen 11A	Björkhöjdsgatan 6
42655 Västra Frölunda	42651 Västra Frölunda
Klarbärsvägen 13	Björkhöjdsgatan 4
42655 Västra Frölunda	42651 Västra Frölunda
Björkhöjdsstigen 9	Klarbärsvägen 13
42651 Västra Frölunda	42655 Västra Frölunda
Björkhöjdsstigen 5	Björkhöjdsstigen 11
42651 Västra Frölunda	42651 Västra Frölunda
Kustgatan 3A	Björkhöjdsstigen 2
41455 Göteborg	42651 Västra Frölunda

## Övriga

Göteborgs kyrkonämnd  
Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsföreningen i Göteborg  
Swedegas  
Tillgänglighetsrådgivare

## Bilaga 2 - Länsstyrelsens yttrande



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Nirmala Blom-Adapa  
Arkitekt  
010 22 44789  
nirmala.blom-  
adapa@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande  
2016-09-23

Diarienummer  
402-30819-2016

Sida  
1(2)

Stadsbyggnadskontoret  
Göteborg Stad  
sbk@sbk.goteborg.se

## Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder samt förskola vid Björkhöjdsskola inom stadsdelen Tynnered i Göteborg Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i juli 2016 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte berör någon prövningsgrund enligt 11 kap. plan och bygglagen.

### Synpunkter på granskningshandling

Förslaget möjliggör att tillföra bostäder med blandade upplåtelseformer inom ett område med bra service och goda möjligheter för kollektivresandet. Det bidrar till en positiv ökning av bostadsbeståndet i stadsdelen. Dock påpekar Länsstyrelsen, precis som vid andra förtätningsförslag, att det är viktigt att Staden tar en helhets grepp om påverkan på trafiksituationen inom stadsdelen. Länsstyrelsen vill gärna se att den åtgärdsvalsstudien som planbeskrivning redogör för kommer att arbetas vidare och får genomslag. (Se Trafikverkets yttrande dt 2016-09-20 med ref. TRV 2016/78305)

### Övriga upplysningar

Länsstyrelsen är positiv till att en dagvattenutredning har tagits fram med förslag på åtgärder och att möjliga ytor för fördröjning av dagvatten anvisas på plankartan. Finns även redovisat att föreslagen dagvattenhantering fördröjer och renar dagvattnet för att minska belastningen på Välenviken som ligger i Askims fjord. Med föreslagna åtgärder bedömer Länsstyrelsen att planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten Askims fjord inte kan uppnås.

Detta beslut har föredragits och beslutats av arkitekt Nirmala Blom-Adapa. I den slutliga handläggningen har även företrädare från vattenavdelning/Länsstyrelsens Tvärgrupp Göteborg, deltagit.

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Trafikverket: trafikverket@trafikverket.se

Länsstyrelsen/

Vattenavdelningen: delilah.lithner@lansstyrelsen.se