



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2011-06-16

Diarienummer 1054/09

### Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz

Telefon 031-368 10 60

E-post: christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

## **Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder vid Majstångsgatan inom stadsdelen Kungsladugård, samrådsremiss samt förlängning av markanvisning till JM AB för bostäder inom fastigheten Kungsladugård 21:25**

---

### Förslag till beslut

1. Förslaget till detaljplan för bostäder vid Majstångsgatan inom stadsdelen Kungsladugård tillstyrks.
2. Markanvisning till JM AB inom fastigheten Kungsladugård 21.25 förlängs på oförändrade villkor under den tid detaljplanen upprättas, dock längst två år.

### Ärendet

Byggnadsnämnden har översänt rubricerat förslag till detaljplan med begäran om fastighetsnämndens yttrande senast den 7 juni. Fastighetskontoret har meddelat stadsbyggnadskontoret att fastighetsnämnden behandlar ärendet den 16 juni.

I samband med fastighetsnämndens yttrande över detaljplanen föreslår fastighetskontoret också att nämnden behandlar en förlängning av lämnad markanvisning.

### Detaljplanen

Planområdet är beläget i Kungsladugård, direkt sydöst om ”Vagnhallen Majorna”, ca fyra kilometer sydväst om Göteborgs centrum (se bilagd översiktskarta).

Syftet med planförslaget är att tillåta bostäder på en yta som idag används som parkering. Förslaget möjliggör också utbyggnad av befintlig förskola.

Ungefär hälften av marken ägs av kommunen. Denna mark är utarrenderad till Göteborgs stads parkerings AB (Parkeringsbolaget) och används som markparkering. Den andra hälften av marken ägs av Parkeringsbolaget. Denna del är bebyggd med enkla parkeringsgarage. Parkeringsplatserna hyrs idag ut framför allt till boende i närområdet.

Fastighetsnämnden beslutade i september 2009 att lämna en markanvisning till JM AB. Markanvisningsavtal har upprättats. JM AB avser bygga bostadsrätter.

Parkeringsbolaget har träffat en överenskommelse med Familjebostäder i Göteborg AB (Familjebostäder) som avser bygga hyreslägenheter.

Planområdet är beläget i ett område som är av s.k. riksintresse för kulturmiljövård. Anledningen är den omgivande bebyggelsen med bl.a. mycket välbevarade och karaktäristiska landshövdingehus. Föreslagen ny bebyggelse ska anpassas till stadsdelens estetiska och kulturhistoriska kvaliteter. En kulturmiljöutredning har gjorts och ett särskilt kvalitetsprogram har upprättats. De planerade bostäderna ska bidra till 2010-talets tolkning av landshövdingehusen.

Föreslagen bebyggelse omfattar ca 140 lägenheter varav hälften är bostadsrätter och hälften är hyresrätter. Bebyggelsen är i fyra plan och utgörs av två volymer i varsin del av kvarteret. Volymerna bildar två mindre gårdar som har visuell kontakt med varandra.

### **Genomförandefrågor, detaljplanen**

En mindre utbyggnad av Kennedygatan föreslås. Trafikkontoret bedömer att kostnaden blir ca 1,8 Mkr (kostnadsnivå mars 2011).

Buller från vagnhallen bedöms kunna hanteras genom byggnadskonstruktioner på den nya bebyggelsen. Detta ska dock studera vidare i det fortsatta planarbetet och eventuella åtgärder kan komma att behöva regleras genom avtal.

Genomförandeavtal ska träffas med Parkeringsbolaget innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera ett omfattande markbyte, andel i kostnader för utbyggnad av gata m.m.

Den svåraste genomförandefrågan är hanteringen av de ca 220 parkeringsplatser som finns idag. Ca 50 av dessa kan, tillsammans med 109 parkeringsplatser för den nya bebyggelsen, inrymmas i det gemensamma parkeringsgarage som föreslås under den tillkommande bebyggelsen.

Att ersätta de saknade ca 170 parkeringsplatserna med s.k. boendeparkering på gatumark är inte lämpligt eftersom det strider mot den nyligen antagna parkeringspolicyn att öka antalet parkerade bilar på gatorna. Istället bör de erbjudas parkering på annan plats i närområdet.

Parkeringsbolaget har utrett parkeringsfrågan och fastighetskontoret har initierat en prövning av möjligheten att bygga ett nytt parkeringsdäck i närområdet. I samråd med stadsbyggnadskontoret kommer detta sannolikt att resultera i en ansökan om detaljplan för ett nytt parkeringsdäck.

Att upplåta utrymme för en bilpool kan vara en del av lösningen.

### **Överväganden, detaljplanen**

Genomförandet av detaljplanen medför små kostnader för fastighetsnämnden. Planekonomin är mycket god.

Det fortsatta arbetet får visa om det är lämpligt att knyta ihop detaljplanen för bostäderna och en detaljplan för ett nytt parkeringshus samt hur detta i sådant fall ska ske.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden inte godkänner genomförandebeskrivningen i detta skede. Det bör istället ske i utställningsskedet när hanteringen av de befintliga parkeringsplatserna kan redovisas bättre.

## **Förlängning av markanvisning**

Fastighetsnämnden beslutade i september 2009 om en markanvisning till JM AB under två år. Markanvisningen löper således ut i september 2011. Detaljplanen bedöms vara färdig för antagande under 2012. Fastighetskontoret föreslår därför att markanvisningen för fastigheten Kungsladugård 25:10 förlängs i två år.

Christina Johnsson  
Fastighetsdirektör

Charlotta Cedergren  
Tf. avdelningschef

### ***Protokollsutdrag och TU till***

Byggnadsnämnden

JM AB, Gårdatorget 2, 412 50 Göteborg

### ***Bilagor***

1. Översiktskarta
2. Delar av förslag till detaljplan för bostäder vid Majstångsgatan, samrådshandling.

Komplett planhandling finns tillgänglig på  
<http://www.goteborg.se/byggabo>