

## **Innehållsförteckning**

**Planbeskrivning**

**Genomförandebeskrivning**

**Utställningsutlåtande**

**Samrådsredogörelse**

**Plankarta**

**Illustrationsritning**

**Grundkarta**

## **Information**

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret.

## **Övriga handlingar**

- Kulturmiljöutredning, NAI Svefa, 2010
- Miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2011-03-30
- Dagvattenutredning, Norconsult 2011-04-12
- PM Geoteknik, Sweco Infrastructure AB, 2011-09-16
- Bullerutredning, Göteborg Stad Miljö, 2008-06-19(finns på Stadsbyggnadskontoret, SBK)
- Bullerutredning, Akustikforum, 2008-11-28(finns på SBK)
- Bullerutredning, Akustikforum, 2010-01-21(finns på SBK)
- Bullerutredning med skärmalternativ, Akustikforum, 2011-04-18(finns på SBK)
- Bullerutredning, Akustikforum, 2011-10-03(bullerkartor finns på SBK)
- Bullerutredning komplettering, Akustikforum, 2011-10-26(finns på SBK)
- Bullerutredning komplettering, Akustikforum, 2011-11-02(finns på SBK)
- Bullerutredning komplettering 2, Akustikforum, 2011-12-15(finns på SBK)
- Bullerutredning komplettering 2 rev, Akustikforum, 2011-12-27(finns på SBK)
- Bullerutredning komplettering 3, Akustikforum, 2012-01-31(finns på SBK)
- Bullerutredning komplettering, Akustikforum, 2012-05-21



## Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 21/10 2014  
§ 394 / AC  
Laga kraft den 17/6 2015 . /EW

### Planhandling

Antagande

Datum: 2012-05-29, rev. 2014-10-21

Diarienummer: 0655/08 (FIIa 5167)

### Planavdelningen

Ida Lennartsson

Telefon: 031-368 19 62

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

## Detaljplan för Bostäder vid Majstångsgatan inom stadsdelen Kungsladugård i Göteborg

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillåta bostäder på en yta som idag används till parkering. Eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö är det viktigt att i gestaltning och utformning av kvarteret förhålla sig på ett tydligt sätt till detta. Den planerade bebyggelsen anpassas i skala och höjd till omkringliggande kvarter. Strukturen påminner om ett slutet kvartersmönster i modern tappning med gårdsglimtar från gaturummet. Kennedygatan söder om bostadsbebyggelsen öppnas upp för genomgående trafik. I byggnadens bottenplan kommer, förutom bostäder, handel i mindre skala att tillåtas.

Ca 3 200 kvm byggnadsarea ryms inom bostadsområdet. Under mark kommer en (1) våning parkeringsgarage anordnas för de boende inom kvarteret. Befintliga parkeringar ersätts med plats vid Karl Johansgatan ca 400-500 meter från planområdet.

Området är påverkat av buller från näraliggande spårvagnshall. Riktvärden för maximalnivåer nattetid, externt industribuller, överskrids men inomhusvärden klaras. För att dämpa bullret från vagnhallen ges möjlighet att uppföra en bullerskärm längs med spåren i vagnhallens syd - sydöstra del. Att skärmen uppförs säkras med avtal.

Inom planen möjliggörs även för utbyggnad av befintlig förskola. Tillbyggnaden tillåts i ett andra plan. Även lekytan utökas åt sydväst, vilket är en kompensation för förlorad mark till lokalgatan nordost om förskolan.

Utöver detta ges även möjlighet att uppföra en transformatorstation och en återvinningsplats.

## Handlingar

### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

### Utredningar:

- Kulturmiljöutredning, NAI Svefa, 2010
- Miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2011-03-30
- Dagvattenutredning, Norconsult 2011-04-12
- PM Geoteknik, Sweco Infrastructure AB, 2011-09-16
- Bullerutredning, Göteborg Stad Miljö, 2008-06-19
- Bullerutredning, Akustikforum, 2008-11-28
- Bullerutredning, Akustikforum, 2010-01-21
- Bullerutredning med skärmalternativ, Akustikforum, 2011-04-18
- Bullerutredning, Akustikforum, 2011-10-03
- Bullerutredning komplettering, Akustikforum, 2011-10-26
- Bullerutredning komplettering, Akustikforum, 2011-11-02
- Bullerutredning komplettering 2, Akustikforum, 2011-12-15
- Bullerutredning komplettering 2 rev, Akustikforum, 2011-12-27
- Bullerutredning komplettering 3, Akustikforum, 2012-01-31
- Bullerutredning komplettering, Akustikforum, 2012-05-21

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet är beläget i Kungsladugård vid spårvagnshallarna, fyra kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Platsen är en gränsszon mellan slutna kvarter, öppen lamellstruktur, ett parkområde och spårvagnshallen.

I nordost gränsar området till ett välbevarat kvarter med landshövdingehus, i sydost finns två lamellhus med fyra våningar och i nordväst en rad med trevåningshus. Bakom dem ligger Vagnhallen Majorna.



*Planområdet sett från öster*

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 12 500 kvadratmeter. Bostadsdelen består av fastigheterna Kungsladugård 21:25, Kungsladugård 21:26 och delar av Kungsladugård 21:23. Kungsladugård 21:23 ägs av Familjebostäder. De första två fastigheterna ägs av Göteborg stad och Göteborgs stads parkerings AB. Förskoleområdet består av fastigheterna Sandarna 23:2 och Sandarna 725:1. Kungsladugård 724:61 ingår även i planområdet vilken utgör Kennedygatan. Dessa ägs av Göteborg stad.

Återvinningsplatsen och bullerskärmen ligger på Kungsladugård 14:10. Transformatorstationen ligger på Sandarna 13:6. Båda fastigheterna ägs av Göteborg stad.

## Planförhållanden

### Översiktsplan/fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborg stad anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

### Detaljplan

För området gäller detaljplan E 3194, som vann laga kraft år 1967. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger parkering i tre våningar för den nordöstra delen av området. I den sydvästra delen ligger en byggrätt för allmänt ändamål som kom till för att ge en förskola planstöd. Befintlig förskola ligger även den på allmänt ändamål. Området sydväst om förskolan får användas till idrottsändamål.

Delvis berörs liten del av E 2234 bostadsändamål, prickmark.

Återvinningsplatsen ligger också inom gällande detaljplan E 3194, där marken anger ändamål parkering med prickmark. Transformatorstationen ligger på detaljplan F 2302 vilken anger allmänt ändamål med prickmark.

Bullerskärmen placeras på gällande plan F 899. Denna plan anger bostadsändamål och prickmark.

### Program

Program för planområdet bedöms inte vara nödvändigt då föreslagen användning överensstämmer med översiktsplanen och utgör en komplettering av ett redan exploaterat område med samlad bebyggelse.

## Mark och vegetation

Platsen där bostadsbebyggelse planeras är idag en stor hårdgjord yta med buskplantering längs ett par av kanterna. På den nordöstra delen av området finns garagelängor.



*Större delen av planområdet används idag till parkering*

Inom förskolans fastighet har barnen plats att leka på. Sydväst om förskolan finns ytor och bollplaner för lek och spel. Mellan dessa platser finns dåligt utnyttjade ytor som förskolan kan inkorporera i sin verksamhet.

Platsen för transformatorstationen längs med Kennedygatan är idag bevuxen med gräs och enstaka träd.

Återvinningsplatsen ges utrymme på en yta i slutet av Ostindiegatan som idag är täkt av gräs och till viss del bevuxen med lindar.

## Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Kungsladugård 21:25 och Kungsladugård 21:26 (ÅF, 2011-03-30) visar att inga höga föroreningshalter förekommer.

Sweco Infrastructure AB har utfört en geoteknisk undersökning, 2011-09-15. I det arbetet har de även kartlagt eventuell förekomst av förorenad mark i området.

I samband med de geotekniska fältundersökningarna togs ett antal jordprov ut från tre borrhull för att översiktligt kartlägga eventuell förekomst av förorenad mark inom förskolans kompensationsdel. Utförda laboratorieanalyser visar att ett av tre analyserade jordprover uppvisade halter av PAH(H) överskridande det generella riktvärdet för KM(känslig markanvändning), vilket bedöms motsvara aktuell planerad markanvändning inom nu undersökt område. Övriga prover uppvisade halter lägre än KM för samtliga analyserade parametrar. Det bör påpekas att denna typ av undersökning endast är av stickprovskaraktär samt utförd inom en begränsad del av detaljplaneområdet och ger därmed inte någon heltäckande bild av föroreningssituationen. Eftersom massor med föroreningsinnehåll överskridande de generella riktvärdena för aktuell markanvändning har konstaterats rekommenderas kompletterande undersökningar, fokuserad på förorenad mark, i ett senare skede. Eftersom föroreningar påträffats är eventuella framtida markarbeten inom aktuellt område att betrakta som anmälningspliktig verksamhet. Detta innebär att en anmälan skall lämnas in till Miljöförvaltningen i god tid innan markarbeten påbörjas.

## Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av lera med ett djup på mellan 5-30 m. Lerdjupet är minst i planområdets södra spets och ökar norrut. Under leran finns friktionsjord med upp till 5 m mäktighet. Ovan leran förekommer fyllnadsmassor. Marknivån inom området är flack, totalstabiliteten bedöms därmed tillfredsställande. Strax nordväst om planområdet på andra sidan Ostindiegatan, finns en mindre slänt med en nivåskillnad på ca 3 m. Stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet och i slänten uppfyller Skredkommissionens rekommendationer, såväl vid befintliga förhållanden som för detaljplanen, med mycket god marginal. Stabilitetsförhållandena anses därmed inte utgöra något behov till begränsningar av tillåtna markbelastningar (lastrestriktioner) inom planområdet.

Risken för störande vibrationer från vagnhallen inom planområdet bedöms som liten eftersom flerbostadshuset kommer att stödpålas. Ändras planerna och en lägre bebyggelse planeras som inte behöver stödpålas, får man studera grundläggning och konstruktion särskilt med hänsyn till risken för störande vibrationer.

## Markradon

Området är klassat som lågriskområde för markradon i SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27). På grund av fyllnadsmassor, torrskorpelera och sandig lera överst i lagerföljden kan klassningen behöva ändras till normalriskområde. På normalriskområde krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas.

## Kulturhistoria

Planområdet är en del av riksintresset för kulturmiljövård Majorna-Kungsladugård-Sandarna-Klippan-Gamla Älvsborg. Riksintresset innefattar ett område utformat efter Albert Lilienbergs stadsplan från år 1916 och ett område efter Uno Åhréns idéer. Landshövdingehus med förgårdar och storgårdskvarter är karakteristiskt för Lilienbergs område. Kvarteret har aldrig blivit bebyggt på det sätt som de olika planerna angivit. Se även Kulturmiljöunderlag. (Kulturmiljöutredning, upprättad av NAI Svefa, 2010). Planområdet ingår även som del i *Program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg*, som Stadsbyggnadskontoret och Stadsmuseet tagit fram.



Foton från närområdet. Del av riksintresset för kulturmiljövård Majorna-Kungsladugård-Sandarna-Klippan-Gamla Älvsborg.

## Befintlig bebyggelse

Bostadskvarteret möter omgivningen på tre principiellt olika sätt. I nordväst och nordost finns Ostindiegatan respektive Majstångsgatan. Båda är typiska gator för Kungsladugård. Byggnaderna är tydligt placerade i förhållande till gatulivet med

förträdgårdar som gräns mot gatorna. I dessa ytor finns ofta alléträd som strukturerar stadsdelens helhet.

Husen är 1920-tals landshövdingehus med en våning i tegel/puts samt två våningar i trä. Mot Ostindiegatan är träfasaden neddragen även över entrévåningen så att huset upplevs som ett trevåningsträhus. Översta våningen är utskild genom avvikande färgsättning.

Detaljbearbetningen är hög med omfattningar runt fönster och listverk på fasaderna. Fasadjulörerna är varierande från kraftfullt rött till ljust beige. Detaljer och fönster är i avvikande kulörer. Taken är sadeltak med beläggning av tegel. Mot Majstångsgatan tecknas de enskilda husen genom individuell anpassning i höjddled till gatan. Mot dessa bägge gatorna är husen välbevarade och underhållna utan förvanskande tillägg.

Mot sydost finns de befintliga lamellhusen. Byggnaderna är inordnade i stadsdelens kvarterstruktur, men med ett helt annat förhållande till de omgivande gatorna utan lika tydlig gräns mellan gata och gård.

Höjdsplanen är fyra våningar med en relativt hög sockelförhöjning från marknivån. Rummet mellan lamellhusen och planområdet är ett gångstråk som idag leder till entréerna till de befintliga lamellhusen.

Fasaderna är tilläggsisolerade med plåt som ytskikt. De kvalitéer som eventuellt fanns i 30-talsarkitekturen är borta. Drag från den omgivande bebyggelsen finns dock kvar; sadeltak, linjär placering av fönster och markerade fönsteromfattningar. Lamellhusen bildar en tydlig siluett mot Sannabacken.

I sydväst finns Kennedygatan som vid planområdet är reducerat till ett gång- och cykelstråk med dålig visuell kontakt till Ostindiegatan i norr. Mot stråket finns förskolan och ett gruppboende i lägre envåningsbyggnader av trä. Gaturummet är upplöst mot sydväst. I sydväst gränsar förskolan till ett grönområde.

Planområdet sluttar mot norr. Från högsta punkten vid Kennedygatan i sydöstra hörnet till lägsta punkten i hörnet Majstångsgatan/Ostindiegatan skiljer det fyra meter.



*Den del av Kennedygatan som ligger inom planområdet är idag en gång- och cykelväg*

## Service

Inom planområdet finns förskolan Ostindiefararen med tre avdelningar. Strax sydväst om förskolan ligger en gruppbostad.



Sannaskolan med klass F-9 ligger strax sydost om planområdet och Kungsladugårdsskolan med klass F-6 ligger ca 500 meter öster om planområdet.

Två spårvagnslinjer går från hpl Ostindiegatan ca 200 meter från planområdet och tar ca 20 minuter till Brunnsparken.

Längs Älvsborgsgatan finns diverse butiker och Mariagatan med Mariaplan i norr huserar butiker och annan service.

Inom planområdet på Majstångsgatan finns idag en återvinningsplats. Denna kommer, när platsen bebyggs, att flyttas till nytt läge längs med den norra sidan av Ostindiegatan.



*Förskolan Ostindiefararen*

## Störningar

Spårvagnarna som ska in i vagnhallen har en skarp kurva nordväst om planområdet. Detta ger upphov till höga ljudnivåer inom planområdet. Även befintlig bebyggelse längs med Ostindiegatan påverkas.

Miljöförvaltningen fattade 2013-02-12 beslut om att GS Spårvagn AB skulle utreda vilka åtgärder som de kan vidta på kort sikt (1-3 år) respektive lång sikt (mer än 3 år) för att begränsa bullernivåerna från vagnhallen. Redovisningen omfattar kostnadsbedömning och uppskattad bullerdämpad effekt för respektive åtgärdsalternativ. Ärende är vid antagande av detaljplanen pågående.

Detta föreläggande ändrar inte förutsättningarna för denna detaljplan.

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär möjlighet att bebygga ett kvarter med bostäder som idag används för parkering. Platsen ligger i utkanten av riksintresseområde för kulturmiljö med ett sammanhängande område av storgårdskvarter med landshövdingehus. Den nya bebyggelsen förhåller sig på ett medvetet sätt till riksintresset. JM och Familjebostäder planerar att sammanlagt rymma ca 140 lägenheter inom planområdet. Hälften av dessa bostäder kommer att upplåtas som bostadsrätter och andra hälften som hyreslägenheter.

Förskolan som idag ligger planlagd för allmänt ändamål kommer att planläggas med användningen förskola samt ges möjlighet att utökas med en avdelning. Till detta

tillkommer yta för utelek med utvidgning av tomtmarken söderut mot närliggande grönområde. Hämtning och lämning till förskolan kommer att ske i den parkeringsficka som anläggs vid förskolans entré. Kennedygatan som ligger mellan förskolan och bostadskvarteret kommer att öppnas upp för biltrafik.

Detaljplanen innebär även att en transformatorstation och återvinningsplats tillåts i anknötning till bostadsområdet.

För att möjliggöra för en god ljudmiljö samt minska påverkan på befintlig bebyggelse möjliggör planen uppförandet av bullerskärm längs med spåren i gränsen mot vagnhallen.

## **Bebyggelse**

För föreslagen bebyggelse har ett kvalitetsprogram upprättats. Kvalitetsprogrammet ska vara ett hjälpmedel för att säkerställa god kvalitet vid utformning av kvarteret. Målet är att skapa en attraktiv och god boendemiljö som är anpassad till stadsdelens estetiska och kulturhistoriska kvalitéer, avseende såväl skala och struktur som detaljutformning och fasaduttryck. Kvalitetsprogrammet är en del av denna planbeskrivning och återfinns nedan och fram till och med sidan 14.

Kvalitetsprogrammet och de gestaltungsfrågor som behandlas i denna del härrör ur kulturmiljöutredningen, upprättad av NAI Svefa daterad 2010. Nedan redovisas de utformningskrav som ställs på den nya bostadsbebyggelsen samt förklaringar till de bestämmelser som finns på plankartan.

---

## **Kvalitetsprogram**

### **Kvarteret**

Den planerade bebyggelsen utgörs av två volymer i varsin del av kvarteret. Volymerna bildar två mindre gårdar vilka har visuell kontakt med varandra. Mellan volymerna finns en diagonal öppning genom kvarteret som ger intressanta utblickar och rumsbildningar till gaturummet. Liknande passager finns i andra delar av Kungsladugård. Passagerna ger även variation för de gående som rör sig i stadsdelen. I öppningen mot Majstångsgatan ger den planerade passagen möjlighet för extra solljus att nå gatan. Byggnadsvolymer ska placeras så att passagen medför att en siktlinje skapas mellan Kennedygatan och Majstångsgatan.

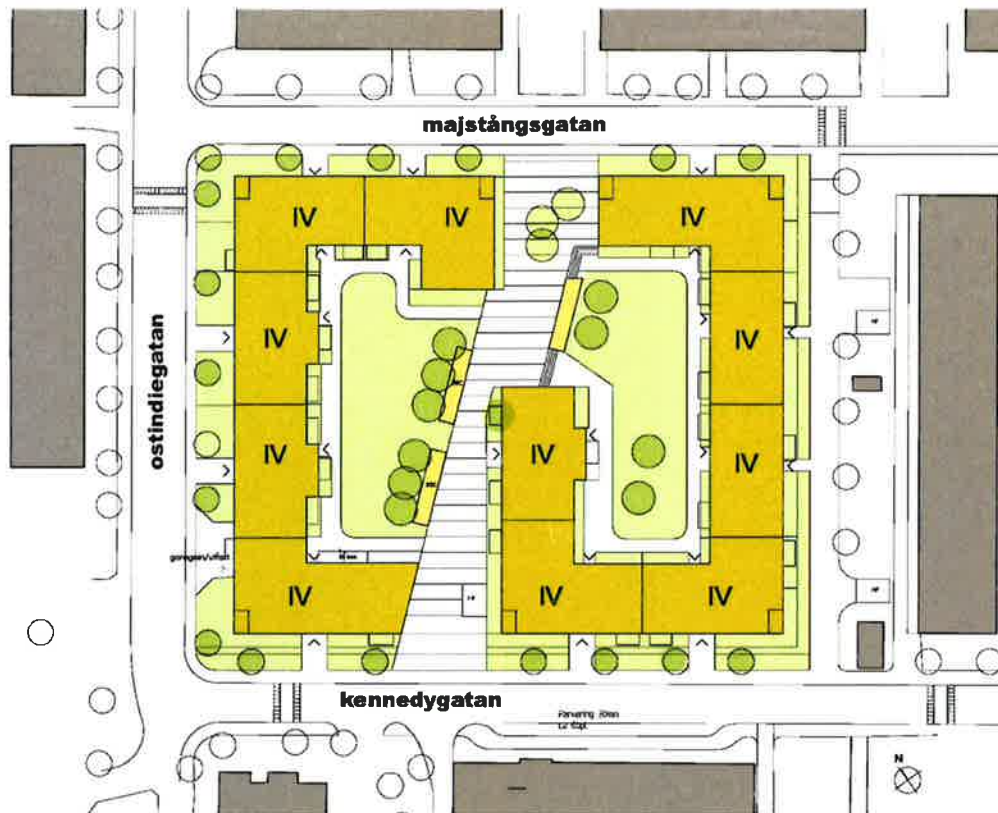


Illustration över utformning på bostadskvarteret. Arkitekturkompaniet

### Byggnadsvolymer och skala

Den omgivande bebyggelsen är huvudsakligen i tre våningar. De närliggande lamellhusen är i fyra våningar och ligger också på en relativt hög marknivå.

Fyra våningar har bedömts vara en lämplig skala för de nya husen med hänsyn till omgivningen. Byggnadshöjden ligger något lägre än lamellhusen och något högre än de omgivande landshövdingehusen. En höjdskillnad på fyra meter finns på marken mellan lamellhusen och Ostindiegatan. Bebyggelsen kommer genom trappning anpassas till höjdförhållandena. Det ger kvarteret en indelning i separata huskroppar som är typiskt för den äldre bebyggelsen. Entrévåningarna är upphöjda.

Förslagets skala definieras genom en högsta tillåten byggnadshöjd (takfot) samt genom takvinkeln.

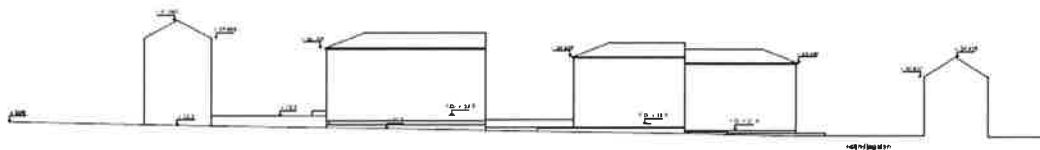


Illustration av hur byggnaderna tar upp höjdskillnader som finns inom kvarteret i trappning ned mot Ostindiegatan. De två huskropparna i ytterkant av illustrationen är befintliga. Arkitekturkompaniet

## Fasader - utformning och material

Landshövdingehusen i Göteborg uppvisar stora skillnader i utförande beroende på i vilken tid de är byggda. De planerade bostäderna ska bidra till 2010-talets tolkning av Landshövdingehuset. Fasaderna ska karaktäriseras av lugn och harmoni.

Fasaderna från plan två och uppåt ska uppföras med träpanel, alternativt en tolkning av träpanel, som knyter an till befintlig bebyggelse i omgivningen. Lämpligt fasadmaterial är trä, men skivmaterial och fibercement kan accepteras. Tegel, plåt och puts tillåts ej över bottenvåning.

Välutformade detaljer vid t ex takfot, fönsteranslutningar, balkonger och entréer är viktigt för anpassningen till omgivningen och för upplevelsen av husen.

Sockelvåningen ska vara av tegel eller puts för att särskiljas mot övrig fasad. Det är ett uttryck som återfinns på de befintliga landshövdingehusen i området. Mot marken kan en lägre marksockel ansluta.



fasad mot majstångsgatan



fasad mot ostindiegatan



MAJSTÅNGSGATAN | GÖTEBORG | FAMILJEBOSTÄDER | JM | ARKITEKTURKOMPANIET



*Fasadillustration, Arkitekturkompaniet*

## Entréer

Typiskt inom Kungsladugård är att entréer är orienterade in mot gården. Gårdarna nås via större öppningar i byggnaderna. Inom aktuellt kvarter är höjdskillnaderna stora varför entréer inte har kunnat placeras enbart mot gården med tillräcklig god tillgänglighet. Av denna anledning medges att 3 entréer per kvarterssida utförs mot gata.

Entréer från gata ska placeras i fasadliv och vara genomgående till gården. Vid entréerna ska även hissar finnas, så att hus och gård blir tillgängliga även för rullstolsburna. Hissarna placeras i trapphusen.

I samband med entré mot gata, samt inne på gården, finns plats för cykelparkering.

Ambitionen är att ett gemensamt parkeringsgarage ska uppföras vilket i förslaget har sin ut- och infart från Ostindiegatan.

### **Tak**

Husen ska utformas med sadeltak. Takvinkel som tillåts är 22-27 grader. Lägre vinkel ger en lägre totalhöjd på byggnaden.

Taken ska kläs med takpannor, med kulör i samklang med den kringliggande bebyggelsen. Eventuella inklädnader mm utförs med fördel i plåt och anpassas till takpannorna.

Takfoten ska vara inklädd med en måttlig utkragning om cirka 400 mm. Inklädnader för hissar ska utformas som en del av takytan så att takfot och hängränna kan löpa obruten längs fasaden.

### **Fönster**

Fönstren ska vara av enkel utformning och antalet format ska begränsas till ett fåtal. Tvåluftsfönstren bör ha en asymmetriskt placerad mittstolpe och samtliga fönster ska placeras i vertikala axlar.

På översta våningen kan fönstren utformas med avvikande mått, t ex som treluftsfönster. Detta kan bidra till variationen och göra att fasaderna uppfattas som lättare och lägre.

### **Kulörer**

De båda kvartershalvorna planeras att utföras i två olika färgställningar, vilket anpassar kvarteret till omgivningens varierande färgsättning. Den ena byggnadens färgsättning kan med fördel kontrastera mot omgivningen genom ett mörkt fasadmateriale och tegel/puts i sockeln. I den andra kvartershalvan kan fasadmaterialet vara i motsatt ljus kulör med mörkare sockel. Sammantaget skapar det en variation inom kvarteret. Fasaderna bör utföras med samma kulör, utformningsprinciper och material mot gata och gård.

### **Balkonger**

Balkonger är för den känsliga kulturmiljön i Kungsladugård ett inte helt förenligt uttryck. För att tillmötesgå en modern standard tillåts ändå balkonger uppföras i ett begränsat antal. Mot Majstångsgatan och Ostindiegatan medges balkonger i liten omfattning, max tre respektive två vertikala band. Balkongernas utkragning får maximalt vara 1,3 meter från fasadliv vilket medger tillgänglighet för rullstolsburna. Samtliga lägenheter planeras att utformas med balkong.

Balkonger mot lamellhusen och Kennedygatan får förekomma i något större omfattning och med större utkragning, maximalt 1,6 meter. I dessa lägen som riktas mot en mindre känslig miljö kan denna mer livliga gestaltning accepteras.

Utstickande balkonger får ej glasas in.

I entréväningen kan balkonger mot gatan med fördel ersättas med franska balkonger.

I ytterhörnen av kvarteret finns möjlighet att placera indragna balkonger med större mått. Hörnbalkongerna utformas så att de blir en del av fasaden och att hushörnen blir distinkta. Dessa balkonger ska markeras med tydliga hörn och kan med fördel glansas in.

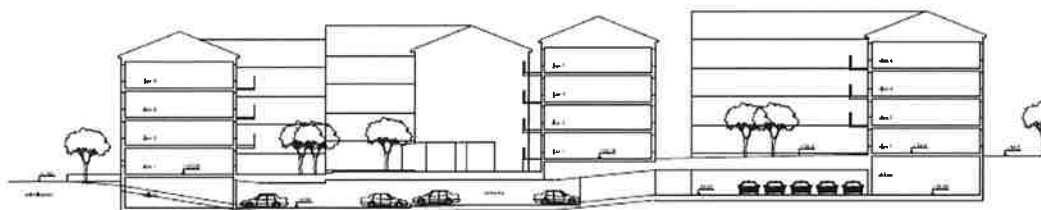


*Perspektiv från Ostindiegatan, Arkitekturkompaniet*

### **Gården**

Mot gården bildar byggnaderna två halvöppna gårdar som fungerar var och en för sig, men också samverkar till en större helhet. Mellan byggnadskropparna skapas ett stråk som bör avgränsas med låga komplementbyggnader, cykeltak eller låga staket. Från stråket finns inblickar mot gårdarna. Stråket mellan byggnaderna görs körbart för att säkerställa tillgänglighet för Räddningstjänsten.

Gårdens höjdskillnader bör tas upp med stödmurar, komplementbyggnader, trappor eller ramper. Vertikal grönska ska finnas som träd i lokalt uppbyggda planteringsytor samt gärna som klängväxter på komplementbyggnader alternativt på fristående spaljéer. Det är viktigt att gårdarna får en grön karaktär och att de hårdgjorda ytorna minimeras. Hela gården får underbyggas med parkeringsgarage.



*Sektion genom byggnad och gård, Arkitekturkompaniet*

### **Belysning**

Omsorgsfull belysningsplanering gör att stråk och gårdar upplevs säkra och trygga. Lägre placerad belysning på gårdarna gör dessa mer intima och privata.

### **Komplementbyggnaderna**

Komplementbyggnaderna bör utformas enkla med träfasader och pulpettak. Kulören ska anpassas till fasaderna och/eller till grönskan.

### **Förgårdsmark**

Förgårdarna bidrar till att ge kvarteret en grön karaktär. Dessa ska höjas upp något från gatan med en lägre stödmur för att bilda en tydlig gräns mot gatan och trottoaren. I denna yta ska solitära mindre träd planteras. Förgården kan avgränsas med låg mur, räcke av smide eller låg häck. Upphöjningen av förträdgården gör att den visuella sockelhöjden på husen minskar något.

## **Förskolan**

Förskolan ges möjlighet till tillbyggnad. Det finns idag ett stort behov av fler förskoleplatser i stadsdelen och behovet kan öka ytterligare med tillkomsten av 140 lägenheter som planförslaget föreslår.

Ytterligare yta för lek tillskapas sydväst om förskolebyggnaden som kompensation för den yta som försvinner framför byggnaden när Kennedygatan öppnas upp för trafik på denna sträcka. Framför skolan planeras möjlighet för hämtning och lämning av barn genom sex parkeringsfickor längs gatan.

### **Service**

I bostadskvarterets bottenvåning ges möjlighet att uppföra mindre kvartersbutiker.

Inom planområdet finns service i form av förskolan. Fler boende i området innebär en större efterfrågan på skola, barnomsorg och annan service i närområdet.

## **Friytor**

Inom planområdet planeras två byggnader i u-form vilka bildar ett gårdsrum med två delar. På gårdarna finns plats för utevistelse för de boende. I närområdet finns Sannaparken med stora sammanhängande grönytor.

Förskolans uteplats utökas genom att del av grönområdet inkorporeras i förskolans fastighet. Detta innebär att sparsamt använd yta mellan förskolan och bollplanerna kommer användas som lekplats av förskolebarnen.

### **Lek och rekreation**

På gårdarna finns ytor för lekplats åt de minsta. För större barn finns Sannaparken i det direkta närområdet och Gröna vällen med lekplats och bollbinge ytterligare ett par hundra meter bort.

## **Tillgänglighet**

Ny bostadsbebyggelse i området innebär ett tillskott i stadsdelen på bostäder med tillgång till hiss. Utemiljöer, parkeringar och entréer utformas så att de är tillgängliga för alla. De höjdskillnader som finns på gården tas till stor del upp av trappor vilket kan göra det svårt att röra sig obehindrat över hela gården. Alla enskilda entréer nås dock utan planskillnader.

## **Trafik**

### **Biltrafik**

Det planerade kvarteret kommer att ligga med byggnaderna placerade längs gatorna. Förgårdsmarken med trädplantering bildar gräns till gatorna och ger dem en grön karaktär.

Kennedygatan öppnas upp för genomfart även för motortrafik och ger god tillgänglighet till kvarterets alla sidor. Samtidigt ges möjlighet för hämtning och lämning till förskolan längs med Kennedygatan. Yta mellan planområdet och lamellhusen görs tillgänglig för tillfällig bilangöring. Detta för att säkerställa tillgängligheten till den östra delen av planområdet.

Bostäderna beräknas generera ca 3 bilrörelser per lägenhet vilket ger ca 450 trafikrörelser per årsmedelvardagsdygn.

Den service, i form av kvartersbutiker och närservice, som tillåts i bottenvåningen till bostadskvarteret förväntas inte alstra någon direkt trafikökning.

### **Parkering/cykelparkering**

De planerade bostäderna får boendeparkering i garage under kvarteret.

Parkeringstalet för bostäder gällande bil ger 7,2 platser/1 000kvm bostadsyta, samt 1 besöksparkering/1 000 kvm. Planen bedöms ha utrymme för att kunna omhänderta all boende- och besöksparkering inom kvartersmark.

Idag finns ca 220 parkeringsplatser på ytan där bostäder planeras. P- platserna hyrs ut genom P-Bolaget. De som hyr parkeringsplats inom planområdet kommer att erbjudas plats vid Karl Johansgatan 81-85, ca 400-500 meter från nuvarande parkeringsplatser. Inga parkeringshyresgäster vid Majstångsgatan kommer därmed att stå utan ersättningsplats. Slutgiltig placering av ersättningsparkering kommer att behandlas i Program för Fixfabrikområdet som innefattar ett område från Jaegerdorffsmotet och söderut mot Sandarna.

Parkering för förskolans personal kan lösas med samnyttjande av parkeringsplatser på fastigheten Sandarna 24:1. Lämpligt antal platser för hämta och lämna framför förskolan bedöms rymmas i planen med hänsyn till god tillgång till kollektivtrafik.

I garaget under bostäderna finns även plats för cykelparkering. Parkeringstalet förordar 20 cykelplatser i förråd per 1 000 kvm bostad, samt 7 cykelplatser/1 000 kvm vid entrén. Sammanlagt 27 cykelplatser/1 000 kvm. För den föreslagna bebyggelsen innebär detta ca 260 cykelparkeringsplatser i förråd och 90 platser vid entré.

### **Kollektivtrafik**

God kollektivtrafik finns utbyggt med ett par spårvagnslinjer från hpl Ostindiegatan 200 meter från planområdet vilken trafikerar ca var 6:e minut. Ytterligare en spårvagnlinje trafikerar Mariagatan in mot centrala Göteborg och Saltholmen.



## Teknisk försörjning

### Räddningstjänsten

Gården görs delvis körbar för att tillgänglighet för Räddningstjänsten ska tillgodoses. Max 50 meters avstånd krävs för att brandslang ska nå sitt mål.

I bullerskärmen mot vagnhallen behövs en öppning för att räddningsfordon ska ha tillgång till byggnaden.

### Vatten och avlopp

Anslutning för dricksvatten för de båda fastigheterna kan ske till det allmänna ledningsnätet. En anslutning finns upprättad i Ostindiegatan till vilken en av fastigheterna kan anslutas. Dricksvattenservisen kommer sannolikt att behöva dimensioneras upp.

Kapaciteten i det allmänna ledningsnätet medger uttag för brandvatten motsvarande områdestyp A1 respektive A2 enligt Svenskt Vatten publikation P 83.

Spillvattenanslutningar kan ske till ledningsnätet i Ostindiegatan, Majstångsgatan och Kennedygatan. En anslutning finns upprättad i Ostindiegatan, eventuellt behöver denna servis dimensioneras upp.

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 kombinerat system.

### Dagvatten

En dagvattenutredning är utförd för fastigheterna Kungsladugård 21:25 och Kungsladugård 21:26 av Norconsult AB, 2011-04-12. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms vara mycket begränsad på grund av otillräcklig tillgänglig markyta. Dagvatten från områdets hårdgjorda ytor föreslås fördröjas före avledning till befintligt ledningsnät. Fördröjning av dagvatten från området föreslås ske på två sätt. Takvatten föreslås fördröjas i markförlagda magasin och dagvatten från övriga hårdgjorda ytor i öppna kanaler på innergården, alternativt makadamfyllda magasin. De fördröjda flödena avleds till befintligt kombinerat avlopp. Fördröjningsmagasin placeras lämpligast i förgårdsmarken.

Dagvattenanslutning till allmänt ledningsnät finns upprättad i Ostindiegatan. Eventuellt behöver denna servis dimensioneras upp. Dagvattenanslutning bör ske gemensamt för de båda fastigheterna till befintlig anslutning i Ostindiegatan, då det allmänna kombinerade ledningssystemet i Ostindiegatan har högre kapacitet.

För förskolan finns dagvattenanslutning upprättad i Kennedygatan.

Dagvattnet från parkeringsgaraget kopplas på befintliga spillvattenledningar.

### Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Ostindiegatan, till vilka den planerade bebyggelsen kan anslutas.

### El och tele

El- och teleledningar finns i gatorna runt planområdet.

Den befintliga transformatorstationen på Kennedygatan kan behöva ersättas med en ny för att klara det tillskott av bostäder som planen medger. Inom planområdet finns yta för transformatorstation för att möjliggöra detta.

## **Avfall**

Sopor ska kunna källsorteras på ett bra sätt inom fastigheten. En mindre byggnad eller utrymme för källsortering ska vara tillgänglig i marknivå för att underlätta avfallshanteringen.

Idag finns en allmän återvinningsplats längs med Majstångsgatan. Denna kommer inte att kunna vara kvar på samma plats vid en exploatering. Ersättningsplats för återvinningsplatsen möjliggörs vid Ostindiegatans slut.

## **Geoteknik**

Sweco Infrastructure AB har utfört en geoteknisk undersökning, 2011-09-15.

### **Stabilitet**

Stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet uppfyller Skredkommissionens rekommendationer, såväl vid befintliga förhållanden som för detaljplanen, med mycket god marginal. Stabilitetsförhållandena anses därmed inte utgöra något behov till begränsningar av tillåtna markbelastningar inom planområdet.

### **Grundläggning och sättningar**

Leran i området bedöms vara normalkonsoliderad och påförande av last kommer därmed att generera sättningar. Belastningsökningar (för såväl temporära som permanenta skeden) inom området, till följd av uppfyllnader och dylikt, skall beaktas så att inga oönskade sättningar eller sättningsdifferenser uppstår för planerade eller befintliga byggnader och anläggningar.

Byggnader som är högre än ett våningsplan grundläggs lämpligen på pålar medan enplanshus kan grundläggas genom platta på mark med viss lastkompensation genom lättfyllning under plattan. Den exakta utformningen av grundläggningen detaljprojekteras i senare skede.

Med avseende på de geotekniska förhållandena (stabilitet och grundläggning) inom området erfordras inga planbestämmelser.

Geoteknisk undersökning behöver genomföras i samband med detaljprojektering av byggnader och markplanering. Grundläggning av byggnader utformas med utgångspunkt från resultatet. Hänsyn ska tas till omgivande byggnader vid pålning och andra markarbeten.

## **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.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

## Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen innehåller bostäder i ett befintligt bebyggelseområde. Den aktuella platsen utnyttjas idag till parkering.

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 5 kap. 18 §, 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 bilaga 1 och 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 miljö kvalitetsnormer 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 Översiktsplan för Göteborg, 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 den 9 april 2010. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### Stadsbild

Bebyggelsen anpassar sig i skala till omgivande bebyggelse och till terrängen. Byggnadsvolymer trappas från högsta punkt ned till lägsta på Ostindiegatan på motsvarande sätt som angränsande landshövdingekvarter.

### Kulturmiljö

De stadsplaner som berör området har inte blivit genomförda.

Planerad bebyggelse är utformad med stor hänsyn till platsen och dess omgivning. De föreslagna kvarteren är en modern tolkning av den kulturmiljömässigt intressanta bebyggelsen i dess omgivning. Genom att öppna upp Kennedygatan förstärks den kvartersstruktur som är vanlig i Kungsladugård.

### Naturmiljö

Kompensationsåtgärder är inte aktuellt eftersom den mark som tas i anspråk idag till största del är hårdjord yta som används till bilparkering.

För förskolans del tas en outnyttjad del av grönområdet i anspråk men kommer även fortsättningsvis vara grönyta, med lek för barn.

### Påverkan på luft

Mängden parkeringar på platsen blir mindre än idag. Hårdgjorda ytor kommer till viss del planteras med vegetation. Den lokala påverkan på luftkvaliteten blir sannolikt något bättre.

### Påverkan på vatten

Spillvatten tas omhand i det allmänna ledningsnätet.

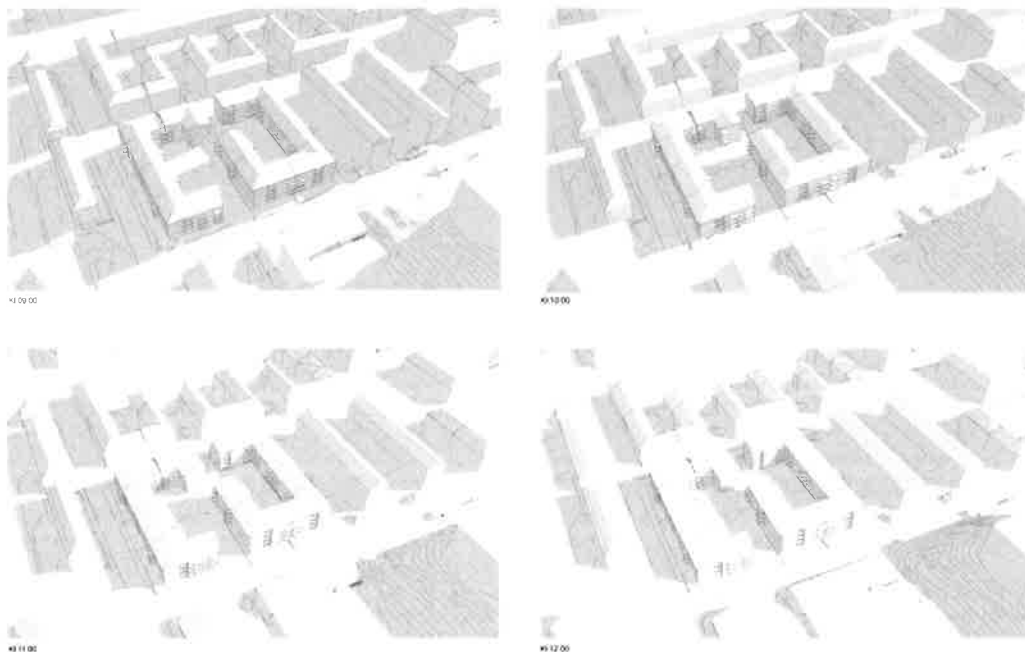
Den planerade exploateringen leder till att föroreningsmängden som tillförs dagvattnet kommer att minska.

### Störningar

#### Skugga

Solstudier har tagits fram för det planerade området. Detta har gjorts för att dels kunna studera påverkan på ljusförhållandena för befintlig bebyggelse dels för föreslagen tillkommande bebyggelse. Solstudier visar att angränsande bebyggelse till viss del kommer att påverkas. Under vår- och höstdagjämning sker exempelvis påverkan främst på de nedersta våningarna.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att försämra ljusförhållandena för ett fåtal befintliga lägenheter. Påverkan kan anses vara begränsad i tid och omfattning och kan därför ses som acceptabel i den centrala staden där skuggning under vissa delar av dygnet får anses vara normalt.

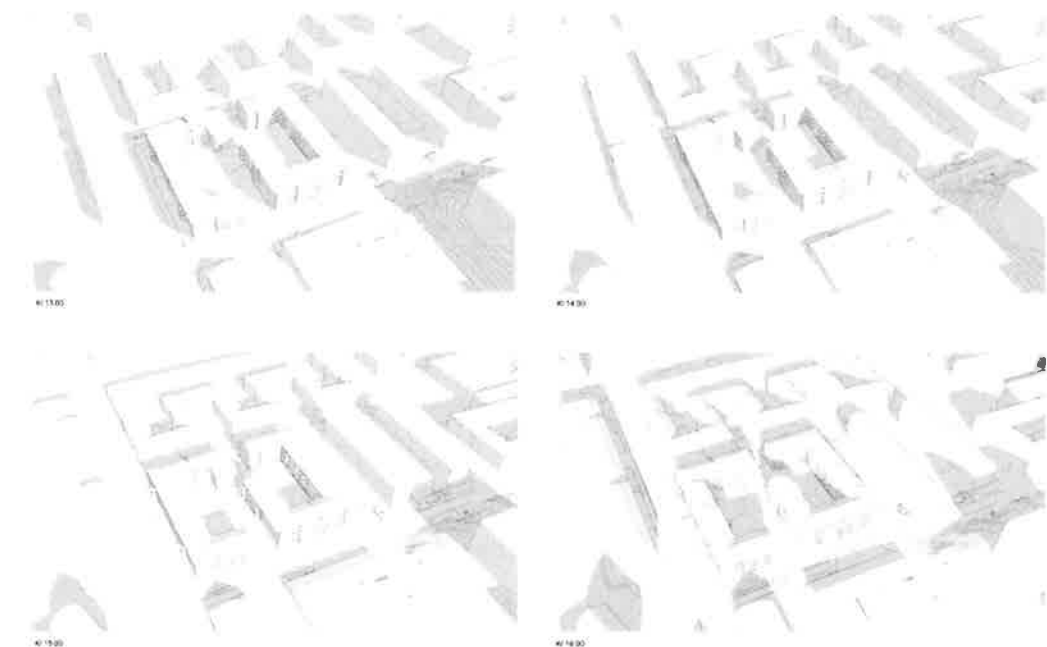


Solstudie | 21/3 kl. 9-12

2012 04 04

MAJSTÅNGSGATAN | GÖTEBORG | FAMILJEBOSTÄDER | JM | ARKITEKTURKOMPANIET

Ovan – Solstudie, vår och höstdagjämning, 21/3 kl. 9-12, Arkitekturkompaniet



Solstudie | 21/3 kl. 13-16

2012-04-04

MAJSTÅNGSGATAN | GÖTEBORG | FAMILJEBOSTÄDER | JM | ARKITEKTURKOMPANIET

Ovan – Solstudie, vår och höstdagjämning 21/3 kl. 13-16, Arkitekturkompaniet

## Buller

Planerad bebyggelse är placerad nära verksamheten Vagnhallen i Majorna. Detta innebär att risken för störningar, framförallt rörande buller, är stor. Huvudsakligen kommer störningarna från verksamheten i form av kurvskrik, kompressorer etc. Åtgärder för att klara inomhusmiljön för de boende på Ostindiegatan och Älvsborgsgatan ska göras genom byte av fönster på sidan mot vagnhallen.

För att utreda vagnhallens störningar på planerade bostäder har flertalet bullerutredningar utförts av Akustikforum under perioden november 2008 till maj 2012. Beräkningarna bygger på mätningar som utfördes som en långtidsmätning gjord av Miljöförvaltningen i Göteborg, rapport "Bullerutredning för Vagnhallarna i Majorna Göteborg 2008". Mätningen är utförd utomhus vid fasad på plan 2 till Ostindiegatan 21. Hänsyn har tagits till ökning av antal vagnar.

## Riktvärden

Trafikbuller som uppstår inom ett industriområde är att betrakta som industribuller. Rapporterna har studerat buller från kringliggande gator, buller från vagnhallen samt effekter av bullerreducerande åtgärder.

Utredningarna grundar sig på riktvärden gällande buller framtagna av Regeringen – Prop. 1996/97:53, Socialstyrelsen - SOSFS 2005:6, Göteborg stad – Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller, från 2006, Boverket – Allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen och Naturvårdsverkets tidigare riktlinjer för externt industribuller. (Naturvårdsverkets riktlinjer upphävdes 2013-06-20).

Riktvärdena sammanfattas på sidan 21.

*Socialstyrelsens riktvärden för buller inomhus:*

Maximal ljudnivå	45 dBA
Ekvivalent ljudnivå	30 dBA
Ekvivalent ljudnivå med hörbara tonkomponenter	25 dBA
Ekvivalent ljudnivå från musikanläggning	25 dBA

*Buller från trafik.* Av riksdagen antagna riktvärden för god miljö kvalitet vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, enligt Prop 1996/97:53

Ekvivalentnivå inomhus	30 dBA
Maximalnivå inomhus nattetid	45 dBA
Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)	55 dBA
Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA

*Naturvårdsverkets utomhusriktvärden vid bostäder för externt industribuller:*

Nytablering av industri	Tid	Ekvivalent [dBA]	Maximal [dBA]
Dag	07-18	50	-
Kväll	18-22	45	-
Natt	22-07	40	55

Befintlig industri	Tid	Ekvivalent [dBA]	Maximal [dBA]
Dag	07-18	55	-
Kväll	18-22	50	-
Natt	22-07	45	55

*SS25267:2004(bostäder) med T1:2009*

Utöver ovanstående gäller även krav på ekvivalent ljudtrycksnivå om 55 dBA på uteplats för att klara ljudklass C. Standarden tillåter att den maximala ljudtrycksnivån på uteplatser överskrider högst 3 gånger per timma under dag och kväll. Inomhus får de maximala ljudtrycksnivåerna överskridas högst 5 gånger per natt (kl 22-06).

*Göteborgs stad -kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller, 2006*

Enligt Göteborgs Stads policy gällande trafikbuller ska riktvärden för inomhusmiljön alltid klaras. Ljudnivån utomhus vid fasad får inte överstiga 65 dBA. Avsteg från huvudregeln får endast göras i stadens centrala delar eller vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråk. Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA ska bostäderna vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats för samtliga boende mot en tyst (ekvivalentnivåer  $\leq 45$  dBA) eller åtminstone luddämpad sida (ekvivalentnivåer  $\leq 50$  dBA). Överstiger ljudnivån 60 dBA ska dessutom ljudklass B klaras inomhus, vilket innebär 4 dBA lägre nivå än ljudklass C.

*Boverket –Allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen*

Boverkets allmänna råd anger att avsteg från huvudregeln endast får göras i centrala delar av städer eller större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär eller vid komplettering av bebyggelse vid kollektivtrafikstråk.

Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av boenderummen vara vända mot en tyst (ekvivalentnivåer  $\leq 45$  dBA) eller åtminstone luddämpad sida (ekvivalentnivåer  $\leq 50$  dBA).

I lägen där ljudnivån överstiger 60 dBA på den bullerstörda sidan och det inte är tekniskt möjligt att klara luddämpad sida bör det accepteras ljudnivåer upp till 55 dBA vid fasad. Tyst sida bör dock klaras för flertalet av bostäderna samt vid gårdsytor och uteplatser.

Om planen möjliggör en uteplats som klarar huvudregeln kan en balkong som inte klarar gällande riktvärden utgöra ett komplement. Helt inglasad balkong bör inte accepteras som

uteplats. Halvt eller i enstaka fall tre fjärdedels inglasad balkong eller uteplats bör normalt kunna accepteras för att begränsa bullret.

### Ljudbild

Planområdet är utsatt för buller från dels spårtrafiken inne på vagnhallens område samt från vägtrafik på omkringliggande gator och leder. Den stora mängden vägtrafik som passerar nordväst om planområdet bidrar med ett konstant buller. Hisingsleden och delar av Oskarsleden ligger högre än planområdet och på ett avstånd över 400 m vilket innebär att bullret från lederna är svårt att skärma av till den planerade bebyggelsen. De lokala gatorna precis utanför planområdet har väsentligt mindre trafik än lederna men påverkar framförallt ljudnivån ut mot gatorna på grund av det korta avståndet till fasaden.

På vagnhallens område är det aktivitet hela dygnet men som mest intensivt mellan kl 18:30 – 02:30 då 78 spårvagnar(2012) körs in i vagnhallen. När spårvagnarna kör i kurva, som vid inkörning i vagnhallen, uppkommer en mycket tydlig ton vid 500 Hz. Det ger upphov till höga maximala ljudnivåer. På grund av det korta avståndet till vagnhallen blir de maximala ljudnivåerna höga vid planområdet.

Verksamheten är svår att omlokalisera och det kan därför antas att anläggningen kommer att finnas kvar under lång tid.

Naturvårdsverkets riktvärde för den maximala ljudnivån från externt industribuller på natten överskrids ca 45 gånger per natt vid fasad mot Ostindiegatan. Under mätningen 2008 uppstod två toppar nattetid som utmärkte sig under den vecka som mätningen utfördes. Dessa har varit dimensionerande när bullerkartorna togs fram. Det bör vägas in i bedömningen.

Socialstyrelsens riktvärde för maximal ljudnivå inomhus, 45 dBA, klaras. Val av ventilation bör nog övervägas.

Den dygnsekvivalenta ljudnivån från trafik klarar riktvärdet 55 dBA vid samtliga fasader förutom i två punkter ut mot Ostindiegatan. Där låg de ekvivalenta ljudnivåerna upp till 0,8 dB över riktvärdet. Det är inom beräkningsnoggrannheten och bör ses som godkänt.

### Åtgärder

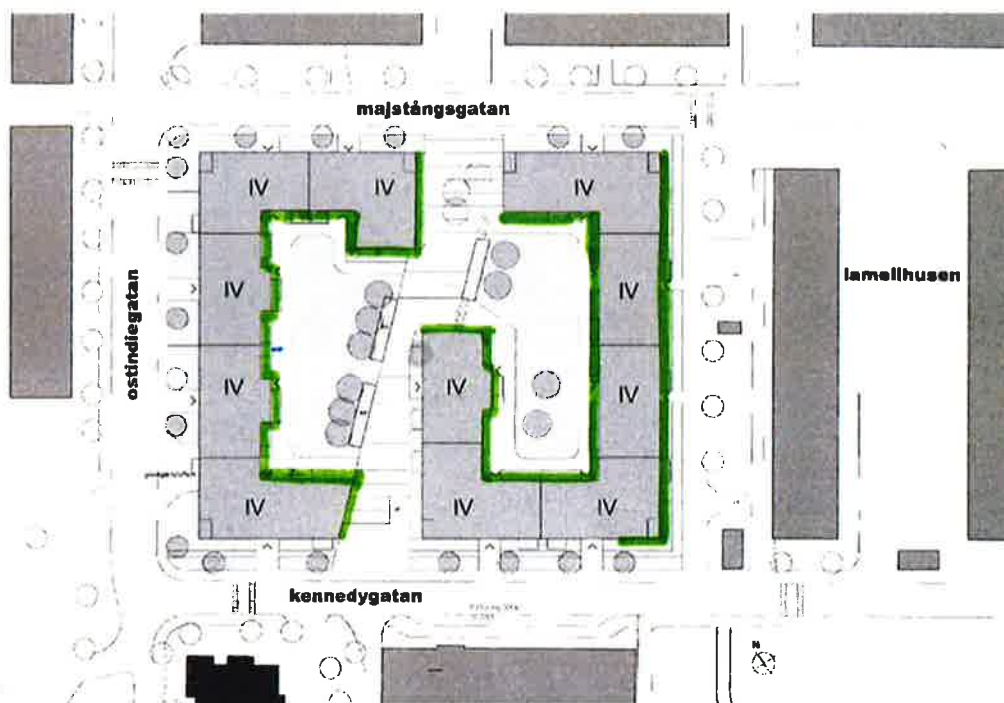
För att få en så bra ljudmiljö som möjligt i området har flera alternativ för bullerdämpande åtgärder studerats och övervägts. Bland annat en bullerskärm vid spåren, bebyggelse på längre avstånd från verksamheten, slutet kvarter, skärmande byggnad nordväst om Ostindiegatans slut, inbyggnad av vagnhallen samt genomgående lägenheter. En inbyggnad av vagnhallen bedöms som ett ej rimligt förslag ur ekonomisk synvinkel. Det som har visat sig ha störst effekt i förhållande till genomförbarhet är en bullerskärm vid spåren i kombination med en skärm mellan befintliga hus på Ostindiegatan, genomgående lägenheter och avskärmande tak på planerad bebyggelse in mot gården.

Den maximala ljudnivån för trafikbuller överskrider riktvärdet 70 dBA med upp till 10 dB ut mot Ostindiegatan och Majstångsgatan. Balkonger bör placeras mot gårdssidan längs dessa kvarterssidor. På innergården finns områden där den maximala ljudnivån klaras. Där bör en gemensam uteplats arrangeras.

Vid uppförandet av en skärm överskrider riktvärdet 55 dBA(externt industribuller, maximal ljudnivå) med upp till 10 dB på delar av fasaderna mot gårdssidan. Halva gårdsytan klarar riktvärdet 55 dBA och på den övriga delen överskrider riktvärdet med

upp till 2 dB. För att klara riktvärdet för den maximala ljudnivån (55 dBA) på fasader mot innergården krävs ytterligare åtgärder utöver bullerskärm.

Den 6 m höga bullerskärmen och skärmen mellan husen på Ostindiegatan skärmar effektivt av ljudet vid fasaddelar som annars skulle bli direkt exponerade för den sydvästra kurvan inne på vagnhallens område. Genomgående lägenheter i de planerade husen gör att flertalet av lägenheterna kan få en "tyst sida". En bestämmelse om att minst ett sovrum/lägenhet ska lokaliseras mot den tysta sidan har införts på plankartan. Vilka sidor som är tysta definieras enligt illustration nedan. Ett utskjutande tak stoppar delar av det bullret på gårdssidan som kommer ovanifrån. Avsteg får göras för hörnlägenheter. För hörnlägenheter kan viss dämpning av bullret fås med indragna och inglasade balkonger.



*De tysta sidorna som minst ett sovrum/lägenhet ska lokaliseras mot.*

Detaljplanen möjliggör att en 6 meter hög bullerskärm uppförs 2 m från spåret. Den ska vara genomskinlig 2 meter ovan mark och uppåt för att inte göra befintliga bostadsgårdar mörka. Skärmen ska uppföras med en öppningsbar grind för räddningsfordon. Marken där skärmen placeras är ca 2 m lägre än bostadsgårdarna. Att skärmen uppförs säkras genom avtal. Planen möjliggör en skärm längs med både Ostindiegatan 19 och 21, men för det aktuella projektet planeras enbart en bullerskärm som sträcker sig längs med Ostindiegatan 21 att uppföras. Skärmen mellan byggnaderna på Ostindiegatan 19 och 21 ryms i gällande plan.





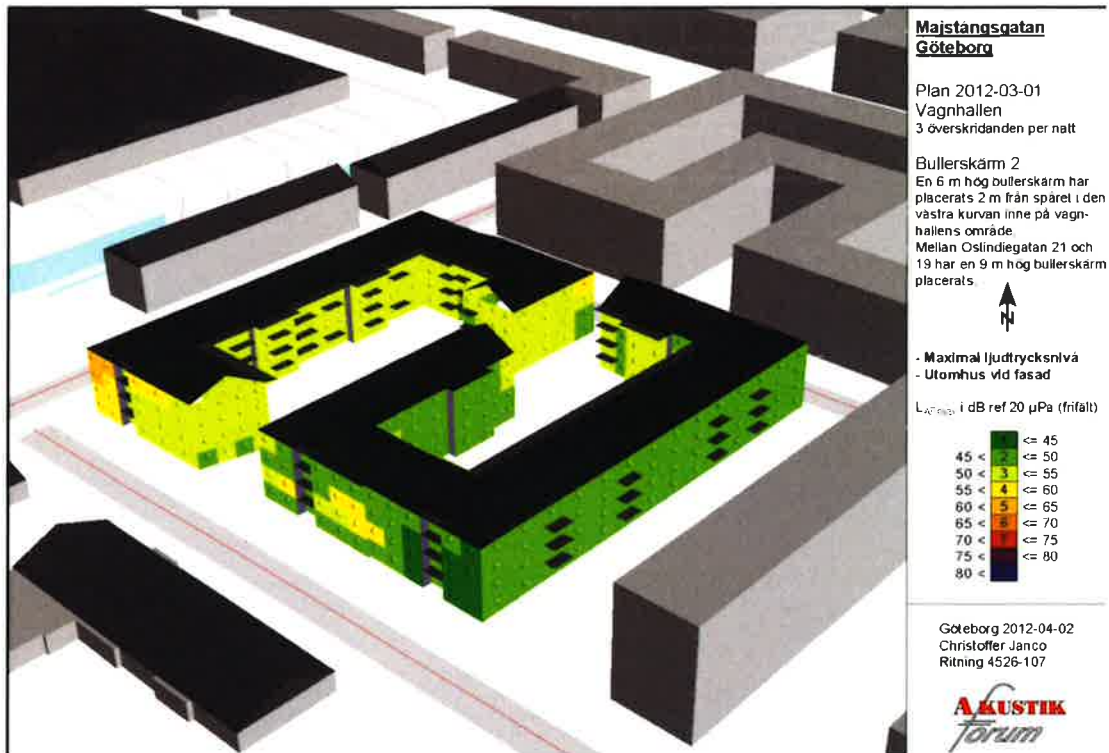
*Fotomontage av bullerskärm, Arkitekturkompaniet*

#### **Avsteg från riktvärden för externt industribuller**

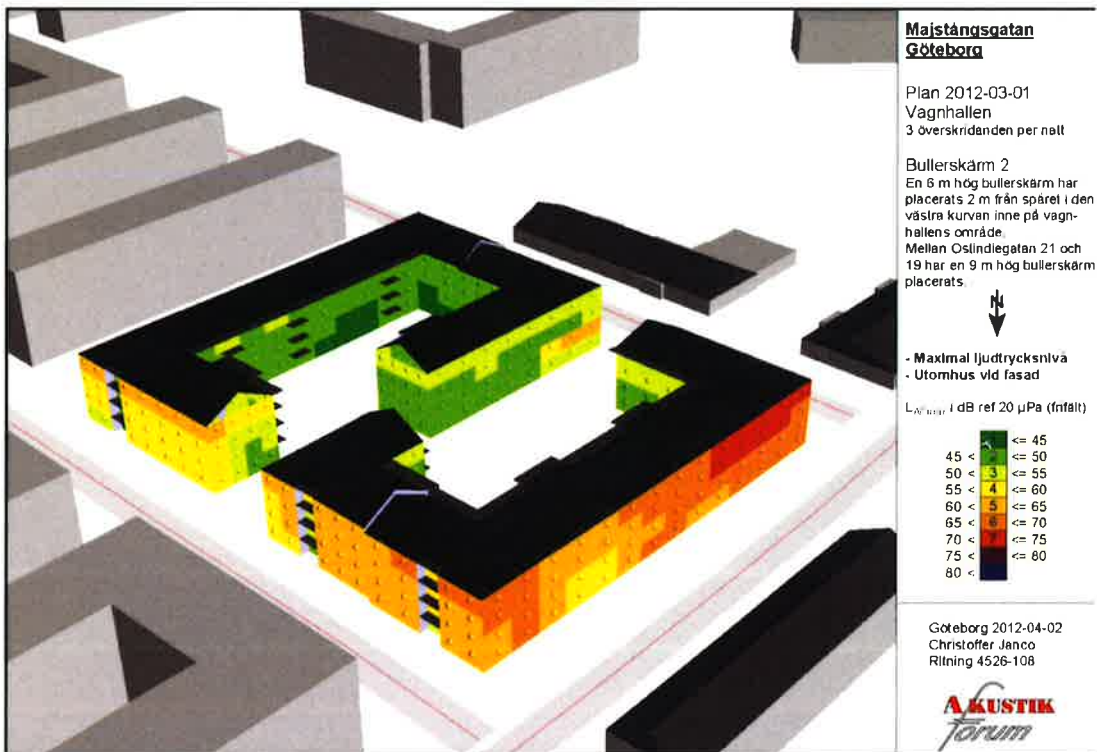
Även om ovanstående åtgärder utförs finns det ett flertal lägenheter som inte kan få en tyst sida, t ex vissa hörnlägenheter. Genom att betrakta buller från spårvagnshallen som industribuller ställs mycket höga krav på den maximala ljudnivån nattetid. Naturvårdsverkets riktlinjer tillåter inga överskridanden. Detta betyder att 55 dBA inte får överskridas en enda gång under en natt. Om man accepterar att den maximala ljudnivån utomhus överskrids ett visst antal gånger under natten och därmed räknar bort dessa överskridna värden så sänks den maximala ljudnivån vid beräkningarna. Värdena är riktvärden och ska inte vara dimensionerande vid planläggning av bostäder, det är dock de värden som har använts vid tillsyn av verksamheten. Värdena har använts som utgångspunkt och vägledning i stadsbyggnadskontorets bedömning med att arbeta fram lämpliga åtgärder som är tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga i förhållande till vad exploateringen tillskapar i form av 140 lägenheter i ett attraktivt läge. Naturvårdsverkets riktlinjer har under arbete med detaljplanen upphävts, juni 2013.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplaneförslaget utgör en god komplettering i ett mycket attraktivt område i staden. Kontoret har därmed bedömt att avsteg kan vara acceptabla i detta område eftersom inomhusvärdena för buller klaras, området är centralt beläget med god kollektivtrafik och en mycket attraktiv boendemiljö i övrigt genom kulturmiljöintressen och närhet till naturområden. I bedömningen vägs det även in att bullersituationen generellt är mycket god i området med ekvivalenta ljudnivåer från vagnhallen som underskrider naturvårdsverkets riktvärden och att både den maximala och den ekvivalenta ljudnivån från trafik underskrider riktvärden samt att man klarar inomhusvärdena. Avsteg för hörnlägenheter har gjorts med en avvägning mot kulturintresset där kvartersstrukturen anses vara viktig i området.

Beräkningar visar att om man accepterar att värden för externt industribuller överskrids 3 ggr per natt i kombination med föreslagna åtgärder uppnår 96 % av lägenheterna en tyst sida vilket stadsbyggnadskontoret bedömer som rimligt i det aktuella läget.



Maximal ljudnivå utomhus vid fasad vid tre tillåtna överskridanden/natt. Med bullersänkande åtgärder. Vy från söder.



Maximal ljudnivå utomhus vid fasad vid tre tillåtna överskridanden/natt. Med bullersänkande åtgärder. Vy från norr.

#### Befintlig byggnad - Påverkan, reflektioner

Genom uppförande av planerad bebyggelse skapas en reflektion av buller till befintliga bostäder längs Ostindiegatan 21 som kan öka värdet vid fasad med 1-7 dBA. Dessa har

redan idag värden över riktvärdena på 61-65 dBA vid fasad mot Ostindiegatan (externt industribuller maximalnivåer nattetid). Detta påverkar deras idag minst bullerstörda sida. Som kompensation för detta föreslås att fönstren mot Ostindiegatan byts ut så att inomhusnivåerna klarar riktvärdena. Genom bullerskärmmarna mot spårområdet får de befintliga bostäderna en bättre gårdsmiljö än i dagsläget. Sammantaget bedöms detta som acceptabelt då värdena inte klaras idag och även förbättrande genom skärm och fönsterbyte. Byte av fönster säkras i avtal.

### **Sociala konsekvenser**

Målet är att få så god social kvalitet i området som möjligt beträffande lokalt socialt liv, tillgänglighet och trygghet. Sociala kvaliteter är att ha en närmiljö som upplevs som trygg och trivsam, som underlättar det vardagliga livet och uppmuntrar till möten mellan människor.

Det är angeläget att skapa trivsamma, gemensamma mötesplatser i boendemiljön så som gård och lekplats.

Istället för en stor parkeringsplats planeras ett bostadskvarter. De kvaliteter som finns i omringliggande kvarter tas tillvara. För att skapa en öppenhet finns en diagonal siktlinje genom kvarteret vilken även sammanfaller med ingångar till bostadsgårdarna.

För området som helhet blir den upplevda tryggheten god med ett bostadskvarter istället för befintliga garagelängor.

Förskolan ges möjlighet att utöka sin verksamhet vilket kan skapa ytterligare förskoleplatser.

### **Nollalternativ**

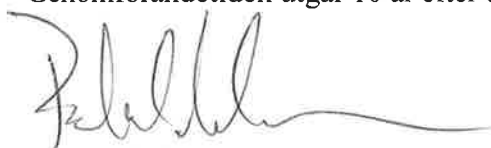
Nuvarande markanvändning fortsätter. Attraktiva bostäder i ett kollektivtrafiknära läge tillskapas inte.

Tillskott av lägenheter uteblir, vilket innebär att hyresrätter i centrala staden heller inte tillskapas.

Stadsdelen ges inte möjlighet till det välbehövliga tillskottet av förskoleplatser.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.



Peter Elofsson  
Planchef



Ida Lennartsson  
Planeringsarkitekt



### Planhandling

Antagande  
Datum: 2012-05-29 , rev. 2014-10-21  
FN Diarienummer: 1054/09  
Plannummer: (FIIa 5167)

### Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz  
Telefon: 031-368 10 60  
E-post: christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Majstångsgatan inom stadsdelen Kungsladugård i Göteborg

---

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Antagande	4 kv. 2014
Laga kraft	4 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Innan byggnation påbörjas har Parkeringsbolaget för avsikt att erbjuda de som hyr parkeringsplatser inom planområdet att hyra parkeringsplats på annat ställe.

I övrigt kan bygglov beviljas och byggstart ske när detaljplanen vunnit laga kraft och projektering skett. Bostäderna kan komma att uppföras i två etapper. Projektering och utbyggnad av gator, mm kan ske parallellt med bostadsbyggandet.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### **Markägoförhållanden. Blivande byggherrar.**

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår i detalj av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Här redovisas endast huvuddragen.

All mark som är avsedd för gata ägs av kommunen. De delar av marken som omfattar den blivande förskoletomten ägs av kommunen. Ny transformatorstation hamnar på mark som ägs av kommunen liksom det nya läget för återvinningsstation.

Kvartersmarken avsedd för bostäder ägs av tre olika ägare:

- Fastigheten Kungsladugård 21:25 som omfattar ungefär hälften av marken ägs av kommunen. Den arrenderas idag av Göteborgs Stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget) som i sin tur hyr ut markparkeringsplatser i huvudsak till boende i närområdet.
- Fastigheten Kungsladugård 21:26 som omfattar knappt hälften av marken ägs av Parkeringsbolaget. Detta markområde är idag bebyggt med garagelängor och Parkeringsbolaget hyr ut garageplatser. Parterna avser träffa avtal där kommunen förvärvar Parkeringsbolagets mark. Se nedan under rubriken "Avtal mellan kommunen och Parkeringsbolaget"
- Del av fastigheten Kungsladugård 21:23 som omfattar en mindre del av marken ägs av Familjebostäder i Göteborg AB (Familjebostäder).

Göteborgs stad har genom ett beslut i fastighetsnämnden beslutat att JM AB (JM) ska få en s.k. markanvisning till den mark som ägs av kommunen. Det innebär, enkelt uttryckt, att JM AB ska utveckla ett förslag till bostadsbebyggelse för området. Om kommunen godkänner förslaget och detaljplan antas samt vinner laga kraft får JM köpa marken och genomföra projektet. JM har för avsikt att bygga bostadsrätter.

I avtalet mellan kommunen och Parkeringsbolaget åtar sig kommunen att markanvisa till Familjebostäder. Familjebostäder avser bygga hyresrätter inom planområdet.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

#### **Anläggningar inom allmän plats**

Kommunen är huvudman för gatorna inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gatorna. Det finns ingen parkmark inom planområdet.

#### **Anläggningar inom kvartersmark**

Parkeringsgaraget under de nya bostäderna ska enbart betjäna de boende inom planområdet.

Befintlig återvinningsstation kan inte vara kvar. Kommunen kommer att erbjuda ny plats inom planområdet. Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB ansvarar för återvinningsstationen och får betala kostnaderna för att anlägga ny station.

Ny bullerskärm ska byggas invid spåren vid spårvägsvagnhallen. Vagnhallen ägs av kommunen (fastighetskontoret) som blir ägare till bullerskärmen och ansvarig för att den byggs och bibehålls.

Ny bullerskärm ska också uppföras mellan Familjebostäders befintliga bostadshus vid Ostindiegatan. Kommunen avser träffa avtal med Familjebostäder avseende byggande, finansiering och bibehållande av skärmen i samband med att kommunen upplåter tomträtt för bostadsbyggande inom planområdet.

### **Anläggningar utanför planområdet. Ersättningsparkering.**

Parkeringsbolaget har för avsikt att erbjuda de som idag hyr parkeringsplatser och garageplatser inom planområdet att hyra parkering på annan plats i närområdet.

### **Markanvisningsavtal och framtida överlåtelse**

Mellan kommunen och JM har tecknats ett s.k. markanvisningsavtal omfattande fastigheten Kungsladugård 21:25. I detta avtal regleras förutsättningarna för markanvisningen. Bl.a. regleras det att bostäderna ska uppföras i enlighet med kommunens program för miljöanpassad bebyggelse. Om JM utvecklar ett projekt som kommunen godkänner får JM köpa marken till ett marknadspris. Priset kommer att vara inklusive gatukostnad.

Kommunen avser teckna motsvarande avtal med Familjebostäder.

### **Arrendeavtal som sägs upp**

Parkeringsbolaget arrenderar det område som idag används för markparkering av kommunen (fastighetskontoret). Arrendeavtalet sägs upp i samband med genomförandet av detaljplanen.

Befintlig återvinningsstation ligger på Parkeringsbolagets mark. Bolaget måste därför säga upp nyttjanderättsavtalet för upphörande.

### **Nytt arrendeavtal för återvinningsstation**

Inom detaljplaneområdet finns en ny plats för återvinningsstation. Fastighetskontoret kommer att erbjuda den ansvariga huvudmannen: Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB eller deras entreprenör att arrendera området.

### **Avtal mellan kommunen och Parkeringsbolaget**

Mellan kommunen och Parkeringsbolaget har träffats ett genomförandeavtal. Avtalets huvudpunkter är:

- Kommunen förvärvar bolagets mark inom planområdet
- Kommunen betalar de kostnader för gata, bullerskärm m.m. som behövs för genomförandet av detaljplanen
- Kommunen bistår Parkeringsbolaget genom att arrendera ut mark för ersättningsparkering.
- Kommunen ska markanvisa till Familjebostäder

### **Avtal mellan Familjebostäder och JM (framtida bostadsrättsförening)**

Om det underjordiska garaget ska vara gemensamt behöver dessa parter inför byggande och fastighetsbildning träffa ett avtal som reglerar projektering, byggande, framtida förvaltning samt inrättande av gemensamhetsanläggning för det underjordiska garaget.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats**

Delar av den mark som behövs för att kunna bygga Kennedygatan som lokalgata ingår idag i förskolans tomt. Här ska en anpassning av fastighetsgränsen ske.

### **Fastighetsbildning**

Två separata bostadsfastigheter ska bildas. En i den norra delen av planområdet och en i den södra delen av planområdet. Det är inte avgjort vilken del som blir JM:s och vilken del som blir Familjebostäders. Gränserna ska justeras genom fastighetsreglering

Förskolefastighetens gränser anpassas till den nya gatan och tomten utökas på baksidan för att öka lekytan. Gränsjusteringen sker genom fastighetsreglering.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Den underjordiska parkeringsanläggningen ska sannolikt utgöra en gemensamhetsanläggning vars delägarfastigheter är: JM:s (framtida Brf) fastighet och Familjebostäders fastighet.

Det är dock möjligt att de båda parterna inte kan genomföra sin byggnation samtidigt. I sådant fall får garage anordnas inom den egna fastigheten och det blir då inte aktuellt med en gemensamhetsanläggning.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om och bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för justering av förskolefastighetens gränser.

JM och Familjebostäder ansöker om och bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för att bilda och ombilda respektive fastigheter samt för att bilda gemensamhetsanläggningar.

### **Fastighetsplaner som upphör att gälla**

Tomtindelningarna 1480K-III-2602 och 1480K-6145 upphör att gälla i sin helhet. Tomtindelning 1480K-III-6141 upphör helt och hållet att gälla inom sandarna 23:2

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

Trafikkontoret har genom konsultföretaget COWI tagit fram ett trafikförslag som innebär att Kennedygatan öppnas upp för lokaltrafik. Gatan byggs ut av trafikkontoret.

## **Ersättningsparkering**

När denna detaljplan ska genomföras ska de parkeringsplatser som försvinner ersättas på annan plats. Parkeringsbolaget avser erbjuda plats inom sitt befintliga bestånd samt på två nya områden vid Karl Johansgatan.

## **Fjärrvärme, el och tele samt vatten- och avlopp**

System för samtliga rubricerade anläggningar finns utbyggt i området och anslutning kan ske.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta respektive ledningshavare för information om de tekniska förutsättningarna avseende anslutningen.

## **Dagvatten**

Områdets dagvattenhantering beskrivs i planbeskrivningen. Allt dagvatten ska fördröjas på tomtmark innan det avleds till befintliga allmänna ledningar.

## **Markmiljö**

JM har låtit utföra en översiktlig markmiljöundersökning inom den del av planområdet som avser bostäder. Utredningen visar att ingen marksanering krävs.

Fastighetskontoret har låtit utföra en översiktlig markmiljöutredning för den mark som ska tillföras förskoletomten. I en provpunkt redovisas en något förhöjd halt av polyaromatiska kolväten. Vid framtida markplanering av den utökade förskoletomten ska det prövas om vissa massor behöver bytas ut innan marken tas i anspråk som förskoletomt.

## **Geoteknik**

Områdets geotekniska förutsättningar beskrivs i planbeskrivningen. Ytterligare utredningar behövs i samband med projektering av grundläggning och byggnader.

## **Arkeologi**

Inom området finns inga kända arkeologiska lämningar. Någon ytterligare utredning har inte ansetts behövas eftersom området redan är helt exploaterat.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

Fastighetsnämnden får följande utgifter:

- Förvärv av mark från Parkeringsbolaget. 29 miljoner kronor.
- Kostnaden för utbyggnad av Kennedygatan. Trafikkontoret konsult COWI har beräknat totalkostnaderna till ca.1,8 miljoner kronor (kostnadsnivå mars 2011).
- Kostnad för bullerskärm vid vagnhallen. Kostnaden har mycket översiktligt beräknats till 2,5 miljoner kronor.



- Framtida kostnad för att bibehålla bullerskärmen
- Mindre utgift för fastighetsbildning.
- Inkomsterna från arrendeavtalet upphör

Fastighetsnämnden får inkomster från:

- Försäljning av mark för bostäder (bostadsrätt).
- Upplåtelse av tomträtt (hyresrätter).

Planekonomin bedöms vara mycket god.

#### **Trafiknämndens utgifter**

Trafiknämnden får inga utgifter för byggande av gatan eftersom den finansieras av fastighetsnämnden.

Trafiknämnden får utökade kostnader för drift av gata.

#### **Nämnden för Göteborg Vatten...**

...får mindre utgifter för upprättande av förbindelsepunkter.

#### **Kretsloppsnämnden...**

...får inkomster i form av anläggningsavgifter.

#### **Lokalsekretariatet**

Eventuell framtida utbyggnad av förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

#### **Lokalförsörjningsnämnden**

Lokalförsörjningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse.



Christian Schiötz

Handläggare



Charlotta Cedergren

Distriktschef