

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



**Samrådshandling
April 2011**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Maria Aronsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 49

Christian Schiötz, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 60

Dharmesh Shah, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 82

Samrådstitid: 27 april – 7 juni 2011



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samråd

Datum: 2011-04-27

Diarienummer: 0655/08 (FIIa xxxx)

Planavdelningen

Maria Aronsson

Telefon: 031-368 18 49

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 det 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, men i modern tappning med gårdsglimtar från gaturummet. Kennedygatan söder om bostadsbebyggelsen öppnas upp för trafik.

Ca 3200 kvm byggnadsarea ryms inom bostadsområdet. Under planområdet kommer 1,5 vån parkeringsgarage anordnas för bland annat de boende inom kvarteret. Avsikten är att ersätta befintliga parkeringar i närområdet.

Inom planen möjliggörs även för utbyggnad av befintlig förskola. Tillbyggnaden tillåts i två plan. Även lekytan utökas söderut. Detta är en kompensation för förlorad mark till lokalgatan norr om förskolan.

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
- Bullerutredning, Akustikforum, 2010-01-21
- Bullerutredning med skärmalternativ, Akustikforum, 2011-04-18

Förutsättningar

Läge

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

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



Planområdet sett från öster

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 11 500 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 kommunen 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 kommunen.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 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 söder om förskolan får användas till idrottsändamål.

Delvis berörs liten del av E 2234 bostadsändamål, 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 parkeringsyta med buskplantering längs ett par av kanterna. På den nordöstra delen av området finns garagelängor.



Delar av planområdet används idag till parkering

Förskolans fastighet har plats inom tomten för barnen att leka på. Söder om förskolan finns ytor och bollplaner för lek och spel. Mellan dessa platser finns inte fullt utnyttjade grusytor.

Markmiljö

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

Markmiljöundersökning för övrig del av planområdet kommer att genomföras i det fortsatta planarbetet.

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. Lokalstabiliteten i slänten och dess eventuella påverkan på planområdet utreds under planarbetet.

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. Aktuellt planområde 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. Bägge är typiska gator i 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 trevånings trähus. Översta våningen är utskild genom avvikande färgsättning.

Detaljbearbetningen är hög med omfattningar runt fönster och listverk på fasaderna. Fasadkulörerna 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 eventuell 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 har stora höjdskillnader. Från högsta punkten vid Kennedygatan i sydöstra hörnet till lägsta punkten i hörnet Majstångsgatan/Ostindiegatan skiljer det fyra meter.



Förlängningen av Kennedygatan är genom planområdet 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 på Mariagatan med Mariaplan i norr huserar butiker och annan service.



Förskolan Ostindiefararen

Störningar

Spårvagnarna som ska in i spårvagnshallen har en skarp kurva strax väster om byggnaderna som ligger nordväst om planområdet. Detta ger upphov till höga ljudnivåer(maxvärden) längs planområdets gatufasader.

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 uppföra 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.

Bebyggelse

För föreslagen bebyggelse har ett kvalitetsprogram upprättats. Kvalitetsprogrammet ska vara ett hjälpmedel för att säkerställa god kvalitet i 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 12.

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

Kvalitetsprogram

Kvarteret

Den planerade bebyggelsen utgörs av två volymer i varsin del av kvarteret. Volymerne bildar två mindre gårdar vilka har visuell kontakt med varandra. Mellan volymerne finns en diagonal öppning genom kvarteret som ger intressanta utblickar och rumsbildningar till gaturummet. Liknade passager finns i andra delar av Kungsladugård. De ger även variation för de gående som rör sig i stadsdelen. I öppningen mot Majstångsgatan ger passagen möjlighet för extra solljus att nå gatan.

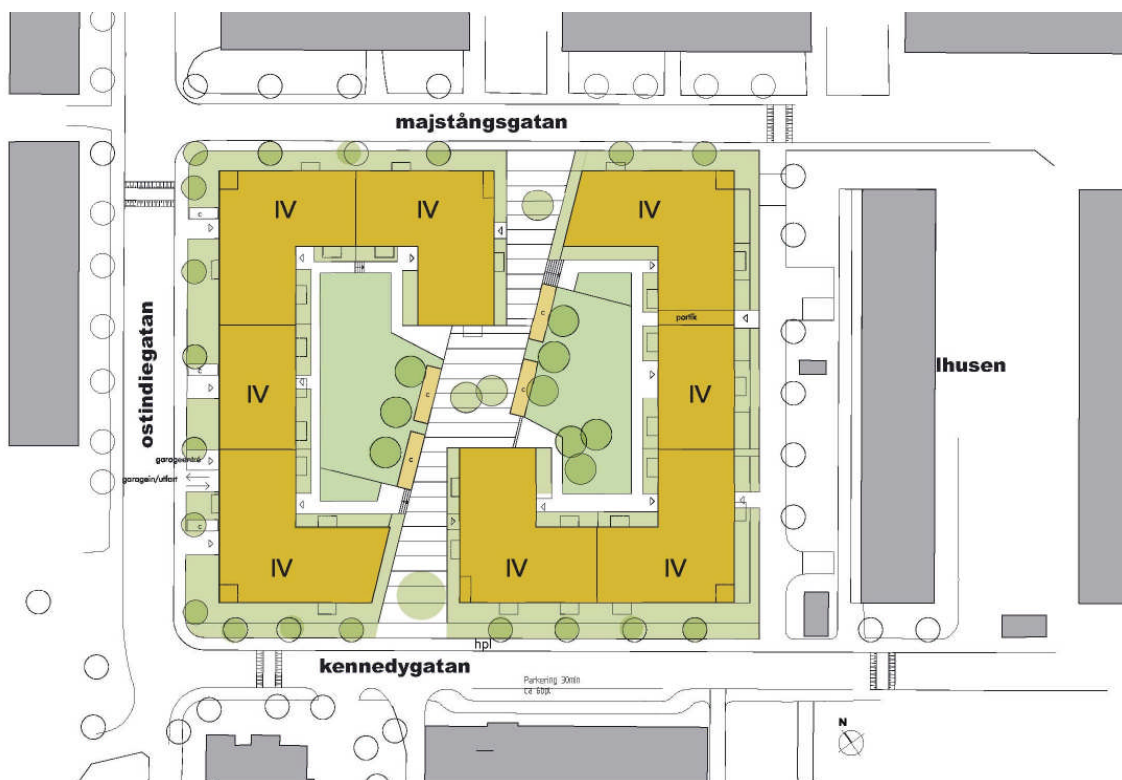


Illustration över utformning på bostadskvarteret. Arkitekturkompaniet

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.

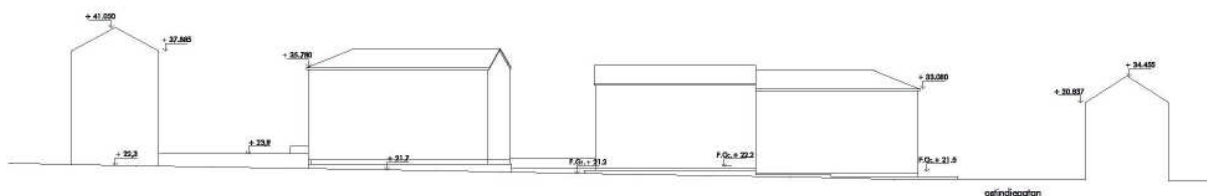


Illustration av hur byggnaderna tar upp höjdskillnader som finns inom kvarteret i trappning ned mot Ostindiegatan. De två huskropparna i ytterkant av illustrationen är befintliga. Arkitekturkompaniet

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 kommer att uppföras med träpanel, alternativt en tolkning av träpanel, som knyter an till befintlig bebyggelse i omgivningen. Lämpligt material till fasader är trä, men skivmaterial och fibercement kan accepteras. Tegel, plåt och puts tillåts ej.

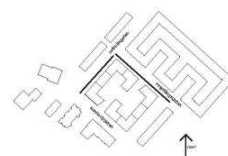
Välutformade detaljer vid t ex takfot, fönsteranslutningar, balkonger och entréer är viktigt för anpassningen till omgivningen och för upplevelsen av husen.

Sockelvåningen är av tegel eller puts för att särskiljas mot övrig fasad. Ett uttryck som återfinns på de befintliga landshövdingehusen i området. Mot marken ansluter en lägre marksockel.



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 inte alla entréer har kunnat placeras mot gården med tillräcklig god tillgänglighet. Därav tillåts ett fåtal entréer från gatan. Tillåtelsen med entréer från gatan har begränsats till att gälla endast två av kvarterets fyra sidor.

De fåtal entréer som tillåts placeras i fasadliv och är genomgående till gården. Vid entréerna kommer även hissar finnas, vilka gör hus och gård tillgängliga även för rullstolsburna. Hissarna placeras i trapphus.

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

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

Tak

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

Taken har takpannor, med kulör i samklang med den kringliggande bebyggelsen. Eventuella inklädnader mm är i plåt och anpassade till takpannorna.

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

Fönster

Fönstren är av enkel utformning och antalet format begränsas till ett fåtal. Tvålufts-fönstren har asymmetriskt placerad mittstolpe. Fönstren placeras i vertikala axlar.

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

Kulörer

De båda kvartershalvorna utförs i två olika färgställningar. Det anpassar kvarteret till omgivningens varierande färgsättning. Den ena byggnadens färgsättning kontrasterar mot omgivningen genom ett mörkt fasadmateriell och tegel/puts i sockeln. I den andra kvartershalvan är fasadmaterialet i motsatt ljus kulör med mörkare sockel. Sammantaget skapar det en variation inom kvarteret. Fasadkulörer och material har samma kulör och utformningsprincip på gata och på 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 kommer balkonger tillåtas i liten omfattning, max tre respektive två vertikala band. Utkragningen är maximalt 1,3 meter vilket medger tillgänglighet för rullstolsburna.

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.

Maximalt indrag för balkonger är 0,4 meter. Utstickande balkonger får ej glasas in.

I entréväningen ersätts balkonger mot gatan med franska balkonger.

I ytterhörnen av kvarteret finns möjlighet att placera indragna balkongen 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 glasas in.

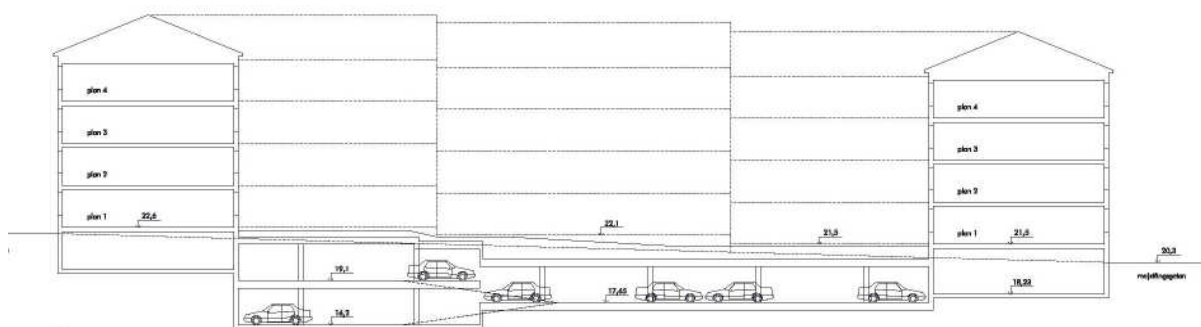


Perspektiv från Ostindiegatan, Arkitekturkompaniet

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 avgränsas med låga komplementbyggnader, cykeltak eller låga staket. Från stråket finns inblickar mot gårdarna. Stråket mellan byggnaderna görs körbart för tillgängligheten för Räddningstjänsten.

Gårdens höjdskillnader tas upp med stödmurar, komplementbyggnaderna, trappor och med ramper. Vertikal grönska finns på spaljéer på komplementbyggnader alternativt fristående spaljéer, samt träd i lokalt uppbyggda planteringsytor. Det är viktigt att gårdarna får en grön karaktär och att de hårdgjorda ytorna minimeras. Hela gården är underbyggd med parkeringsgarage i 1,5 plan.



Sektion genom byggnad och gård, Arkitekturkompaniet

Belysning

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

Komplementbyggnaderna

Komplementbyggnaderna är enkla med träfasader. Taken är pulpettak. Kulören anpassas till fasaderna och/eller till grönskan.

Förgårdsmark

Förgårdarna bidrar till att ge kvarteret en grön karaktär. Genom att höjas upp något från gatan med en lägre stödmur bildas en tydlig gräns mot gatan och trottoaren. I denna yta planteras mindre solitära träd. Den 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 söder om förskolebyggnaden som kompensation för den yta som försvinner framför byggnaden när Kennedygatan breddas. Framför skolan planeras möjlighet för hämtning och lämning av barn genom sex parkeringsfickor längs gatan.

Service

Inom planområdet finns service i form av förskolan. Ytterligare service är inte aktuellt. 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. När barnen vidgar sitt revir finns Sannaparken i det direkta närområdet och Gröna vallen 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 nya kvarteret ligger 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. 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.

Parkering / cykelparkering

De planerade bostäderna får boendeparkering i garage under kvarteret. Ca 150 platser ryms i garaget med 1,5 våning.

Parkeringstalet för bostäder gällande bil ger 7,2 platser/1 000kvm bostadsyta, samt 1 besöksparkering/1 000 kvm. Sammantaget ger denna uppskattning ett behov av 109 parkeringsplatser för att täcka upp behovet till den planerade bebyggelsen.

Idag finns ca 220 parkeringsplatser på ytan där bostäder planeras, vilka hyrs ut genom P-Bolaget. Inom planområdet kommer ca 50 parkeringsplatser finnas att tillgå för icke boende i det planerade parkeringsgaraget under gården. Avsikten är att en detaljplan ska påbörjas inom kort för att pröva möjligheten till ytterligare ett parkeringsgarage/däck i närområdet för att ersätta befintliga parkeringar.

Parkering för förskolans personal kan eventuellt lösas med samnyttjande på fastigheten Sandarna 24:1.

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 91 platser vid entré.

Kollektivtrafik

God kollektivtrafik finns utbyggt med ett par spårvagnslinjer från hpl Ostindiegatan ca var 6e minut, 200 meter från planområdet. Samt ytterligare en spårvagnlinje som trafikerar Mariagatan in mot centrala Göteborg.

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.

Vatten och avlopp

Ledningar finns utbyggda i området.

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.

Dagvattnet från parkeringsgaraget kopplas på befintliga spillvattenledningar.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Ostindiegatan. Finns intresse kan den planerade bebyggelsen anslutas.

El och tele

El- och teleledningar finns i gatorna runt planområdet.

Avfall

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

Idag finns en återvinningsstation längs med Majstångsgatan. Denna kommer ej att rymmas i planförslaget. Behovet av att hitta en ersättningsplats i närheten studeras vidare. Närmsta återvinningsstation ligger på norra änden av Silverkällegatan, 300 meter bort.

Grundläggning

Geoteknisk undersökning behöver genomföras i samband med detaljprojektering av byggnader och markplanering. Grundläggning av byggnader utformas med utgångspunkt från resultaten. 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 planområdet har inte blivit genomförda.

Planerad bebyggelse är utformad med stor hänsyn till platsen och dess omgivning. Det 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.

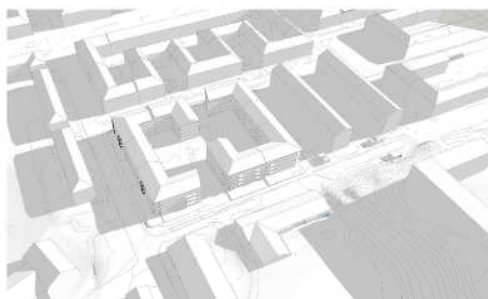
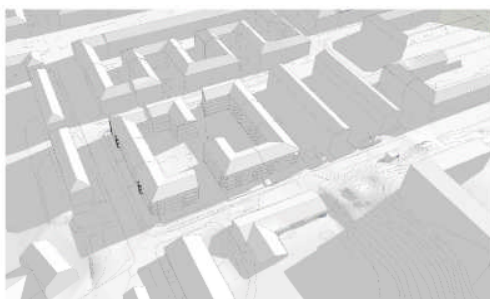
Den planerade exploateringen leder till att föroreningsmängden som tillförs dagvattnet kommer att minska.

Störningar

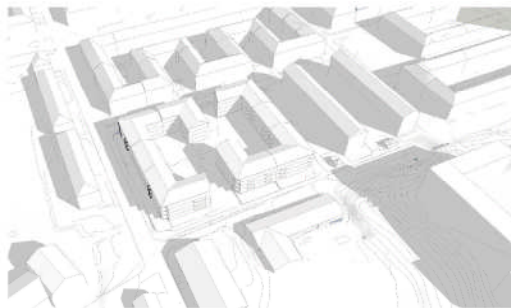
Skugga

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 på Detta gäller främst 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.



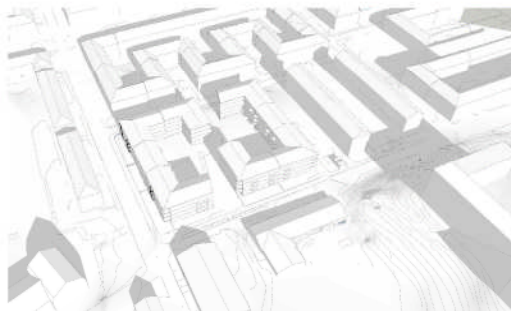
Ovan – Solstudie, vår och höstdagjämning, 21/3 kl. 9-12, Arkitekturkompaniet



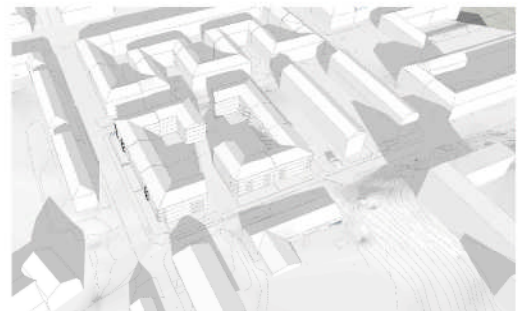
KI 13.00



KI 14.00



KI 15.00



KI 16.00

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

Buller

2008 gjorde Miljöförvaltningen en mätning av bullerstörningarna från vagnhallarna i Majorna vid omgivande bebyggelse. Verksamheten alstrar buller praktiskt taget hela dygnet. Buller från normal körning in till hallen ger ett visst buller som skrammel, gnissel och pysljud. Dagtid bedöms riktvärdena klaras. Natttid uppnås maximala nivåer som överskrider riktvärdena för externt industribuller.

En bullerutredning gällande buller från vagnhallen till fastigheterna Kungsladugård 21:25 och Kungsladugård 21:26 är utförd av Akustikforum, 2010-01-21. I den konstateras att den ekvivalenta ljudnivån på fasad mot Ostindiegatan ligger på eller under gränsvärdet 40 dBA natttid(externt industribuller SNV 1978:5). Endast ett läge (en lägenhet) blir utsatt för 42 dBA längs fasaden. Mätningar visar dock att hela fasaderna mot Ostindiegatan, Kennedygatan och Majstångsgatan kommer att störas av buller över maxnivåerna natttid (riktvärdet 55 dBA, SNV 1978:5).

Bullerutredningen har kompletterats med *Bullerutredning Vagnhallen Majorna med skärmalternativ*, 2011-04-18, där man tittat närmare på möjligheten att sänka bullernivåer i planområdet genom en bulleråtgärd vid källan. Utredningen konstaterade att en skärm vid vagnhallen inte visar sig ge acceptabla maxnivåer inom utsatta delar av planområdet.

Vilka åtgärder som kan tas till för att undvika störningar hos de boende natttid studeras vidare i det fortsatta arbetet. Lägenheter som görs genomgående har möjlighet att öppna fönster natttid mot ej bullerutsatt sida(gården). Möjligheten att göra så många lägenheter som möjligt genomgående studeras. För de lägenheter som inte kan göras genomgående, t ex hörnlägenheterna(8 st), får utformning av de inglasade balkongerna studeras. Troligtvis kan nivåer(maxvärden) inomhus klaras genom byggnadskonstruktionen, men det bör klarläggas i kommande planarbete.

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, lekplats och tvättstugor.

Istället för en stor parkeringsplats planeras ett bostadskvarter. De kvaliteter som finns i omkringliggande 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 möjligheter 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 skulle inte ges möjlighet till det välbehövliga tillskottet av förskoleplatser.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Åsa Swan
Planchef

Maria Aronsson
Planarkitekt

Ida Lennartsson
Planeringsarkitekt, WSP