



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Datum: 2012-05-29  
Diarienummer: 0655/08

Maria Lejon  
Telefon: 031-368 18 49  
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

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

## Samrådsredogörelse

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2009-08-25 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 27 april – 7 juni 2011.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Majorna under tiden 27 april – 7 juni 2011. Flygblad har delats ut i angränsande bostadsområden.

### Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet är: det är positivt att parkeringsytan bebyggs med bostäder, förslaget är väl anpassat till kulturmiljön, den mörka färgsättningen är negativ, befintliga och kommande bostäder kan komma att bli bullerstörda, Kennedygatan bör inte öppnas, frågor kring var befintliga parkeringar kommer att ersättas, det finns behov av ny plats för återvinningsstation samt yta för utökning av transformatorstation.

Kontoret bedömer att förslaget utgör en god komplettering i ett mycket attraktivt område i staden.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna. Bullerstörningar i området har studerats vidare i ett antal utredningar.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

## Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

### Kommunala nämnder och bolag m.fl.

#### *1. Fastighetskontoret*

Fastighetskontoret anser att det fortsatta arbetet får visa om det är lämpligt att knyta ihop detaljplanen för bostäderna och en detaljplan för ett nytt parkeringshus samt hur detta i sådana fall ska ske. Genomförandebeskrivningen kommer inte att godkännas förrän i utställningsskedet när hantering av de befintliga parkeringsplatserna kan redovisas bättre.

**Kommentar:** Parallellt med det här planarbetet pågår arbete med detaljplan för parkeringsdäck längs Karl Johansgatan. Parkeringsdäcket kommer att ersätta de befintliga parkeringsplatser som finns inom aktuellt planområde. Dessa två detaljplaner planeras att antas samtidigt. Exploatörerna får inte överta marken för byggande av bostäder förrän parkeringsfrågan är löst.

#### *2. Idrott- och föreningsnämnden*

Idrott- och föreningsnämnden anser att det är viktigt att Sandarnas idrottsområde bevaras då den används av såväl föreningar som skola. Ytan som föreslås ändras från idrottsområde till förskolegård är en sidoyta och är av liten betydelse för idrott- och föreningsnämndens verksamhet.

De önskar att den nya lekytan till förskolan ges karaktären av näridrottsplats och att lekredskapen så långt som möjligt är utformade så att de kan användas både till förskolans verksamhet och för uppvärmning inför bollspel.

Nämnden kommenterar även att arrendet för idrottsområdet bör korrigeras till följd av minskad yta.

**Kommentar:** Hur lekytan till Ostindiefararens förskola kommer att utformas regleras inte i detaljplanen. Idrott och föreningsnämndens förslag på utformning av uteplatsen delges förskolan.

Den yta som tas i anspråk till förskolan ligger utanför det område som arrenderas till idrottsområdet.

#### *3. Kulturnämnden*

Kulturnämnden anser att detaljplanen är en god förebild för förtätning i kulturhistoriskt värdefulla miljöer och tillstyrker planförslaget. Nämnden anser att fotbollsklubbens paviljong möjligen skulle kunna tas med i detaljplanen och få skyddsbestämmelser då det står som symbol för den by av nödhjälpshälsor som tidigare funnits.

**Kommentar:** En utökning av detaljplanen till att innefatta även paviljongen är inte aktuell i detta läge.

#### *4. Lokalförvaltningen*

Inget att erinra.

#### *5. Park- och naturnämnden*

Park- och naturnämnden föreslår att träd som illustrerats på kvartersmark bör vara tvingande för att kompensera träd som tas bort på grund av detaljplanens genomförande.

**Kommentar:** Planbestämmelsen n har korrigerats för att tillgodose detta; *Marktäckande vegetation ska anläggas i kombination med solitärträd.*

## 6. Miljönämnden

Miljönämnden konstaterar att planerad bebyggelse är placerad mycket nära verksamheten Vagnhallen i Majorna. Detta anser Miljönämnden innebär risk för störningar, framförallt buller. Miljöförvaltningen påpekar att de sedan 2007 regelbundet mottagit klagomål från närboende rörande störande buller (exempelvis kurvskrik, kompressorer och fläktar på spårvagnar) från verksamheten. Krav på bullerutredningar har ställts och som en följd av dessa förelades verksamheten, i april 2011, att vidta åtgärder för att förbättra inomhusmiljön för boende på Ostindiegatan och Älvsborgsgatan.

Miljönämnden konstaterar att resultatet av utförda bullerutredningar innebär att avsteg från riktvärdena för externt industribuller kommer att krävas för att planen skall kunna genomföras. Som förvaltningen ser det syftar maxvärdet nattetid i första hand till att minimera störning av nattsömn och vila. Förvaltningen anser därför att ett sådant avsteg kan vara motiverat och möjligt i detta fall, men endast under förutsättning att:

- bullernivåerna från Vagnhallen minimeras så långt som möjligt
- det går att säkerställa att och visa hur socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus (30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå) kan klaras i samtliga lägenheter
- lägenheterna utförs genomgående med sovplats mot gården. Gårdssidan skall då ha en nivå som underskrider samtliga riktvärden för externt industribuller och i övrigt utgöra en attraktiv vistelseyta för de boende.
- inga uteplatser anläggs mot Ostindiegatan, Kennedygatan eller Majstångsgatan där maxbullernivåerna överstiger 70 dBA.
- det säkerställs att tillkommande bebyggelse inte innebär att bullernivåerna vid befintlig bebyggelse ökar, på grund av reflektion i tillkommande fasader.

Miljönämnden anser att bullersituationen i området och risken för störningar gör att det finns frågor som kvarstår och som måste lösas eller klargöras i det fortsatta arbetet för att ett avsteg skall vara möjligt.

Nämnden saknar en bedömning av risken för störande vibrationer från den stora mängden spårvagnar som trafikerar Vagnhallen. Detta kombinerat med lerjordar gör att en sådan risk kan föreligga och därför bör utredas vidare för att klarlägga om åtgärder behöver vidtas för att minimera vibrationernas effekt i byggnaderna.

Miljönämnden anser att Kennedygatan inte bör öppnas upp för genomfartstrafik och inte heller att det behövs en angöringsplats för förskolan. Hämtning och lämning bör även fortsättningsvis kunna ske från Ostindiegatan. En anledning till att inte tillåta genomfartstrafik på Kennedygatan anser de är den redan ansträngda bullersituation som gäller i området. Trafiken på denna gata kommer också att påverka ljudmiljön inne på gården som skall utgöra den tysta sidan med god ljudkvalitet. Att omge planerade kvarter med trafik anser de inte hållbart ur ett barnperspektiv.

Miljönämnden anser att det kan krävas att oljeavskiljare installeras i parkeringsgaraget. Kontakt med Gryaab bör tas för att klarlägga eventuella krav rörande rening innan avledning till spillvattennätet.

Nämnden anser att gröna tak bör övervägas som dagvattenåtgärd i området, åtminstone vad gäller komplementbyggnader och förskolebyggnaden.

**Kommentar:** Kompletterande bullerutredning har genomförts. I den studeras buller utifrån mer precist placerade bygggrätter. Även gården inkluderas. Effekter av åtgärder analyseras. Lägenhetsutformning har setts över för att få lägst möjliga bullerpåverkan inom bostaden.

Flerbostadshus här kommer att stödpålas och då bedöms risken för störande vibrationer som liten. Ändras planerna och en lägre bebyggelse planeras som inte stödpålas, får man studera grundläggning och konstruktion särskilt med hänsyn till risken för störande vibrationer.

Syftet med att öppna upp Kennedygatan för genomfartstrafik är att skapa ett sammanhängande vägnät. Tillgängligheten till kvarteret ökar genom detta. Sammanlagt bedöms trafikarbetet i området att minska med denna lösning. Istället för att färdas fram och tillbaka på samma sträcka kan trafiken spridas på fler stråk. Genomgående trafik bedöms som en säkrare lösning vid hämtning och lämning av barn till förskolan eftersom man då kan undvika backrörelser.

Gröna tak och oljeavskiljare regleras inte i detaljplanen.

## **7. Trafikkontoret**

Trafikkontoret noterar att detaljplanen bland annat redovisar en öppning av Kennedygatan för allmän trafik. Gatan kommer att förvaltas av Trafikkontoret. Därför förutsätter Trafikkontoret att det i samband med beslut om detaljplan även fattas beslut om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som Trafikkontoret skall förvalta.

Trafikkontoret anser att det är olyckligt att planförslaget saknar varaktig lösning på hur befintliga parkeringar kan ersättas. Förslaget att parkeringsbehovet skall lösas i annat detaljplanearbete förutsätter att beslut om detaljplanerna fattas samtidigt eller att beslut villkoras under förutsättning att parkeringen löses.

Trafikkontoret önskar upplysa om att vid anslutning av garaget till allmän gata bör det vara ett vilplan/ramp som är 5 m långt inom kvarteret och som inte får luta mer än 4 %. Dessutom rekommenderar Trafikkontoret att hänsyn till siktriangel bör beaktas.

**Kommentar:** Parallellt med det här planarbetet pågår arbete med detaljplan för parkeringsdäck längs Karl Johansgatan. Parkeringsdäcket kommer att ersätta de befintliga parkeringsplatser som finns inom aktuellt planområde. Dessa två detaljplaner planeras att antas samtidigt. Exploatörerna får inte överta marken för byggande av bostäder förrän parkeringsfrågan är löst.

Det finns utrymme för ett 5 meter långt vilplan inom kvarteret. Dock kommer lutningen ned i garaget att vara något brantare, ca 8 %. Denna lutning bedöms vara godtagbar på den korta sträcka det rör sig om.

## **8. Kretsloppskontoret**

Kretsloppskontoret anser att om befintlig återvinningsplats på Majstångsgatan måste flyttas på grund av nybyggnation, ska aktuell entreprenör (Familjebostäder och JM) bekosta detta.

Det är önskvärt att ny plats för den flyttade återvinningsplatsen föreslås i närheten av nuvarande plats och att detta sker i samråd med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI AB) och kretsloppskontoret. Det bör också samrådaskas med FTI AB map krav såsom bärighetskrav, utrymmeskrav, tillgänglighet för hämtningsfordon.

**Kommentar:** Detaljplanen har utökats med ett område för återvinningsstation. Fastighetskontoret upplåter marken med arrende.

## 9. SDN Majorna-Linné

Stadsdelsnämnden Majorna-Linné anser att det vore önskvärt att all nybyggnation underlättar för äldre att bo kvar hemma så länge som de kan och önskar. Förvaltningen har ett generellt önskemål om att det byggs trygghetsboenden i Majorna-Linné, och ser att de planerade bostäderna passar utmärkt för det.

Nämnden är i stort positiv till förslaget, och ser att det kan bemöta de behov som finns i stadsdelen idag av större lägenheter. Förvaltningen har uppdragit åt Lokalsekretariatet att göra en förstudie om möjligheterna att planera in gruppboenden i de planerade bostäderna på Majstångsgatan. De anser det positivt att ena byggnaden är planerad för bostadsrätter, då detta saknas i denna del av stadsdelen.

Förvaltningen ser positivt på förslaget att möjliggöra utbyggnad av befintlig förskola och att lekytan utökas söderut, men ser också en möjlighet att den planerade lekytan kan utvidgas i backen mot Sannaskolan i sydost. Förvaltningen ser en viss risk att en större förskola skulle kunna bidra till ökad trafik i området, och föreslår därför att Kennedygatan blir en gångfartsgata. Förvaltningen ser också ett problem i att ytor för barnens lek försvinner på fotbollsplanen, och förutsätter någon form av kompensation.

Pensionärsrådet anser att det alltid ska finnas tillgängliga och billiga boenden vid nybyggnation. I dessa bör det finnas hiss, porttelefon, bänkar och inte för långt till sopnedkast. Det är även viktigt med så låga trösklar som möjligt, toaletter med handtag och plats för rullator. Det finns önskemål om sociala mötesplatser som en gemensam lokal med pentry, friliggande tvättstugor och möjlighet att odla på gården.

Pensionärsrådet konstaterar också att det finns ont om matbutiker i närheten av planområdet, vilket är problematiskt för äldre, och att det är viktigt att ta hänsyn till den fina miljön runtomkring.

**Kommentar:** Den ökning av förskoleplatser/barn som kan ske i och med en utbyggnad av förskolan bedöms påverka trafikbelastningen marginellt. Trafikkontoret har bedömt att gångfartsgata på denna sträcka inte är aktuell. Hastighetsdämpande åtgärder kommer att genomföras på Kennedygatan. Detta kommer att studeras mer i fortsatta skeden.

Den yta som försvinner vid Sandarnas idrottsplats till fördel för förskolan kommer inte att kompenseras på annan plats. En sju Mannaplan och en fem Mannaplan finns det fortfarande utrymme för inom idrottsområdet. Ytan kommer fortsatt även användas av barn dock i huvudsak under förskoletid.

Möjligheten att skapa gruppboende i de planerade bostäderna bör diskuteras med Familjebostäder.

Avstånd till matbutik från planområdet är ca 400 meter, vilket bedöms som godtagbart. Planen har efter samrådet kompletterats med att tillåta även handel i bottenvåningen.

## 10. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten erinrar att plankartan bör redovisa fastighetsbeteckningar. Beteckningen e<sub>2</sub> som finns i teckenförklaringen saknas på plankartan.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med vilken fastighet som behöver avge mark för att kunna bygga Kennedygatan som lokalgata.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med tre fastighetsplaner som upphör att gälla inom föreslaget planområde enligt plankartans administrativa bestämmelser. Det bör tydliggöras i beskrivningen vilka fastigheter som berörs av nämnda fastighetsbildningsåtgärder.

Beskrivningen bör kompletteras med att det kan bli aktuellt med att säkerställa rättigheter genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bilda servitut.

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för den gemensamma delen av gården. Det bör beaktas om samfällighetsförening ska bildas.

**Kommentar:** Planhandlingarna har reviderats enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.

### ***11. Göteborg Vatten***

Göteborg Vatten meddelar att dricks-, spill- och dagvattenanslutning kan ske i Ostindiegatan i befintligt läge för serviser. Befintliga serviser kommer att behöva uppdimensioneras. Eventuellt spillvatten från garage måste pumpas till det allmänna ledningsnätet på grund av garagets djup.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +60m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvatten.

Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas.

**Kommentar:** Synpunkterna noteras men föranleder inga förändringar i detaljplanen.

### ***12. Göteborg Energi Nät***

Elförsörjningen till berört område sker från transformatorstation på Kennedygatan. Denna saknar planstöd och bör utökas för att klara planerad bebyggelse. Utökning innebär att en ny station byggs. En utökning av planområdet begärs för att säkra stationsläget med ett 8x8 meter E-omr.

Ledningsstråk för el skall placeras inom bestående vägstruktur.

**Kommentar:** Planen har kompletterats med ett E-område för transformatorstation.

### ***13. Göteborg Energi GothNet***

Göteborg Energi GothNet är intresserade av att bli informerade längre fram i planarbetet angående eventuella schakter, el-, fjärrvärmeanslutning mm. De kan då förlägga rör och anlägga bredband, IT-tjänster om intresse finns.

Har i övrigt inget att erinra.

#### **14. Göteborg Energi Fjärrvärme**

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet som är förlagt i Majstångsgatan och Ostindiegatan. Göteborg Fjärrvärme önskar att teknikrummen placeras mot dessa gator i möjligaste mån.

**Kommentar:** Noteras och vidarebefordras till exploatörerna.

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

#### **15. Länsstyrelsen**

Det nya kvarteret bör färgmässigt ansluta till fasadkulörer i närområdet, ej svartmålad/mörk kulör. Sockel respektive fasad bör ges en färgsättning som håller ihop kvarteret. Inte mörk fasad med ljus sockel eller motsatt förhållande för andra delen av kvarteret.

Förekomsten av trafikbuller måste redovisas och följa Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller. Länsstyrelsen accepterar begreppet tyst sida även avseende industribuller från Vagnhallarna. En redovisning krävs som visar hur genomgående lägenheter utformas med sovplats mot tyst sida för samtliga boende. En planbestämmelse krävs som säkerställer detta.

Länsstyrelsen föreslår att man gör en beräkning av om parkeringsfickorna räcker för ändamålet även vid full utbyggnad av förskolan.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

**Kommentar:** Riktvärden för externt industribuller har varit dimensionerande vid bullerutredningarna och de visar på problem med maxvärden nattetid, externt industribuller. Utredningarna visar att bl a bullerskärmar närmast spåren vid vagnhallen och genomgående lägenheter krävs för att de boende ska få tillgång till en tyst sida. För att uppnå att 96 % av lägenheterna ska få en tyst sida måste ett överskridande av riktvärdena för maxvärden nattetid accepteras 3 gånger(externt industribuller). Kontoret har bedömt det som acceptabelt i detta område eftersom inomhusvärdena för buller klaras, området är centralt beläget med god kollektivtrafik och det är en mycket attraktiv boendemiljö i övrigt.

En planbestämmelse som kräver att minst ett sovrum/lägenhet placeras mot tyst sida enligt illustration har införts på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att färgsättningen inom riksintresset för kulturmiljövård är så pass varierat i kulör och ton att en styrning av detta i plan inte är nödvändig.

Kontoret bedömer att tillräckligt många platser för hämta och lämna kan tillgodoses i relation till närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelmöjligheter.

## **16. Statens Geotekniska Institut**

Byggnation under mark kan leda till påverkan av grundvattensituationen i området. SGI anser att konsekvensen av undermarkbyggnationen behöver utredas där eventuell risk för omgivningspåverkan i så väl utförande som permanentskedet klarläggs. I det fortsatta planarbetet bör de geotekniska frågorna belysas med avseende på omgivningspåverkan och stabilitet. Om de är av betydelse för markens lämplighet ska eventuella åtgärder säkerställas i planen med erforderliga planbestämmelser och eventuella åtgärder regleras i detaljplanen.

**Kommentar:** Planhandlingarna har kompletterats med en geoteknisk undersökning.

## **17. Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten anser att brandpostnätet är tillfredsställande och att inga nya brandposter behöver anläggas. De förordar i de fall där byggnadshöjderna inte tillåter användandet av utskjutsstege vid utrymning att särskild räddningsväg och uppställningsplats för maskinstege anordnas.

**Kommentar:** Plats för maskinstege finns vid släppen mellan huskropparna som försetts med körbart bjälklag. Här är avståndet under 50 meter från uppställning till bostadsfasaden.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **18. Boende på Ostindiegatan 18a**

Boende på Ostindiegatan 18 a är positiv till planerandet av fler bostäder i området. Dock anser boende att Kennedygatan inte bör öppnas upp för trafik. Vidare tycker boende att bostäderna bör uppföras i tre våningar och inte fyra som föreslaget. Färgsättningen bör inte vara mörk. Gårdarna är viktigt att inte hägna in med staket eller grindar med lås.

**Kommentar:** Tre huvudsakliga skäl finns till öppnandet av Kennedygatan. Ett är att befintligt gatunät i Kungsladugård till största delen består av gator i en kvartersstruktur. Därför har man, i beaktande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön, valt att öppna Kennedygatan. En annan anledning till öppnandet är tillgängligheten till de planerade bostäderna, både för boende och för Räddningstjänst. En tredje anledning är underlätta angöring till förskolan. Att slippa backrörelser med fordon vid hämtning och lämning av barn är att föredra ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Öppningen bedöms inte generera fler trafikerörelser till och från området utan hjälper till att fördela rörelserna jämnare. Trafik till planområdet bedöms totalt kunna minska då färre parkeringsplatser kommer att finnas inom området än idag.

Då lamellhusen, öster om planområdet, är i fem våningar och landshövdingehuset är i tre våningar är bedömningen att fyra våningar för bostäder inom planområdet lämpar sig väl för platsen.

Att gårdarna inte hägnas in är en fråga för exploitörerna Familjebostäder och JM att ta ställning till. Frågan vidarebefordras till dessa.

Färgsättning ska harmonisera med kringliggande bebyggelse och ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. I planens närområde, inom riksintresseområdet för



Kungsladugård finns en blandning av toner på fasaderna. Således kommer inte detta att styras i detaljplanen.

### **19. Boende på Majstångsgatan 12**

Boende på Majstångsgatan 12 undrar hur kommunen kommer att lösa parkeringsfrågan i och med att parkeringsplatser i området försvinner. Boende är även orolig för tillgång till handikapparkering.

**Kommentar:** Parkeringsplats för boende inom planområdet kommer att lösas på kvartersmark under bostaden. Parallellt med det här planarbetet pågår arbete med detaljplan för parkeringsdäck längs Karl Johansgatan. Parkeringsdäcket kommer att ersätta de befintliga parkeringsplatser som finns inom aktuellt planområde. Dessa två detaljplaner planeras att antas samtidigt. Exploatörerna får inte överta marken för byggande av bostäder förrän parkeringsfrågan är löst vilket regleras i avtal.

Möjligheten att vid behov anordna handikapparkering inom rimligt avstånd kvarstår även efter en exploatering.

### **20. Boende på Majstångsgatan 9**

Boende föreslår att det ska vara enkelriktat på Kennedygatan mot Ostindiegatan och även på Majstångsgatan från Ostindiegatan.

**Kommentar:** Möjligheten att trafikera Kennedygatan och Majstångsgatan i båda riktningar anses vara en mer fördelaktig lösning för att bättre fördela trafikrörelser.

### **21. Boende på Majstångsgatan 22**

Boende på Majstångsgatan 22 anser att det är en god idé att bygga fler bostäder med tanke på den rådande bostadssituationen. Dock är boende fundersam till lösningen kring parkeringsplatser. Boende konstaterar att det blir ett underskott av parkeringsplatser i och med planförslaget.

**Kommentar:** Se kommentar till yttrande nummer 19.

### **22. Boende på Majstångsgatan 9**

Boende på Majstångsgatan 9 anser att de parkeringsplatser som planeras inom planområdet mot lamellhusen kommer att medföra olägenheter genom ökat buller och avgaser.

Öppnandet av Kennedygatan anser boende kommer att generera ökad trafik, högre bullernivåer och ökade luftföroreningar. Även oroas boende av att förskolan skall få mindre yta för barnen att röra sig på.

**Kommentar:** De parkeringsplatser som boenden hänvisar till är handikappsparkering och avlämningsyta för bättre tillgänglighet till planområdet. Även boende i lamellhusen kommer att kunna ta del av den förbättrade tillgängligheten.

Barnen vid förskolan kompenseras för den minskade ytan mot Kennedygatan med utökad lekyta mot Sannaparken.

Se även kommentar till yttrande nummer 18.

### **23. Boende vid Gröna vallen, parkeringshyresgäst**

Boende vid Gröna vallen är oroad över att deras parkeringsplats försvinner och att ingen ersättning till befintliga platser finns i nuläget. Boende känner sig åsidosatt och klagar på bristande information.

**Kommentar:** Se kommentar till yttrande nummer 19.

## Övriga

### *24. Boende på Långlandia*

Boenden anser att projektet är väldigt fint. Att exploateringen föreslås ske varsamt och är väl avvägd.

### *25. Boende på Kustroddaregatan*

Boende tycker att det är en jättebra idé att bebygga en parkeringsplats, men anser att huskulören är för mörk och inte passar in i området. Boende hänvisar till tomten vid gamla synvillan som gott exempel.

**Kommentar:** Färgsättning ska harmonisera med kringliggande bebyggelse och ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. I planens närområde finns en blandning av toner på fasaderna. Således kommer inte detta att styras i detaljplanen.

### *26. Boende på Kennedygatan 14*

Boende är orolig för trafiksituationen runt skolorna i området och öppnandet av Kennedygatan. Boende frågar vart befintlig parkering kommer att ta vägen i och med planförslaget. Kostnaderna för parkeringsplats i området är även en fråga som tas upp.

Utformningen av byggnaderna kritiseras för dess förstavåning. Boende uttrycker sig oförstående till en "extra" våningen. Boende hänvisar till insynsproblem på förstavåningen. Boende föreslår källare istället för bostadslägenheter som första våning.

**Kommentar:** Byggnaderna är utformade med kringliggande landshövdingehus som förlaga. Med en fem meter bred förgård bedöms inte insynen bli ett problem för boende i bottenlägenheterna. Byggnaderna planeras med en förhöjd sockel som gör att den första våningen kommer upp från markplan vilket reducerar möjlighet för insyn ytterligare. Stadsbyggnadskontoret eftersträvar ett levande gaturum utan slutna fasader. Källare placeras under mark.

Se även kommentar till yttrande nummer 18 och 19.

### *27. Boende på Kennedygatan 20\_1*

Boende motsätter sig planerna på att öppna upp Kennedygatan för genomfart. Vill istället se att man rustar upp befintlig GC-väg på Kennedygatan.

**Kommentar:** Se kommentar till yttrande nummer 18.

### *28. Boende på Kennedygatn 20\_2*

Boenden anser att det är olämpligt att öppna upp Kennedygatan för genomfartstrafik. Detta på grund av att barn till stor del använder gatan och närområdet. Även minskningen av biltrafik i och med planförslaget är skäl anser boenden att inte anlägga

fler tillfarter. I övrigt anser boenden att området är väl lämpat för denna typ av bebyggelse som planförslaget föreslår.

**Kommentar:** Se kommentar till yttrande nummer 18.

### **29. Boende på Kennedygatan 16,**

Boende är positiv till att parkeringsyta ska bebyggas med välbehövliga bostäder, samt att detta sker med hänsyn till den kringliggande bebyggelsen.

Boende önskar dock hastighetsbegränsande åtgärder på Kennedygatan då den öppnas för genomgående trafik. Boende efterlyser även ett miljötänk där man ej ska underlätta för hämtning och lämning av barn till förskolan med bil.

**Kommentar:** Trafikkontoret kommer att se över lämpliga hastighetsdämpande lösningar vid öppnandet av Kennedygatan.

### **30. Naturskyddsföreningen i Göteborg**

Kennedygatan bör inte öppnas för trafik. För lämning och hämtning vid förskolan bör cyklar och cykelkärror prioriteras. Bilar bör få stanna på Ostindiegatan. Det är inte bra att ha inkörande och backande fordon framme vid förskolans entré. På så sätt blir miljön både tryggare och barnen slipper utsättas för avgaser. Naturskyddsföreningen anser att det finns ett pedagogiskt moment i att inte ta bilen till förskolan. Barnen lär sig då att gå eller cykla är ett naturligt sätt att ta sig till skola och arbetsplats på.

Föreningen anser även att man bör vänta med att projektera ytterligare parkeringsdäck för att kompensera för bortfallet jämfört med dagens situation. Om hyran för en parkeringsplats sätts i enlighet med dess produktionskostnad ökar incitamentet att avstå från bilägande och då ökar istället möjligheten att lösa sitt mobilitetsbehov med exempelvis medlemskap i en bilpool.

De sju cykelplatserna per 1000 kvm framför entréerna bör förses med tak och bra låsningsmöjligheter.

Dagvattenflödet kan fördröjas med gröna tak vilket bör prövas.

Södervända tak och eventuellt även södervända fasader bör ge plats för solceller för lokal elgenerering.

Det är bra med ett genomluftat avfallshus på gården som alla kan se från sina fönster. Man bör också göra plats i avfallshuset för sådant som inte är skrymmande men som inte kan lämnas på återvinningsstationen såsom batterier, lysrörslampor och elavfall. Återvinningsstationen kan flyttas till slutet på Ostindiegatan vid Sandarnas BK:s stuga.

**Kommentar:** Kommentarer gällande utformning av tak och avfallshus vidarebefordras till Familjebostäder och JM.

Se kommentar till yttrande nummer 17.

### **31. Göteborgs Spårvägar**

Göteborgs Spårvägar uppmärksammar bullerproblemen som vagnhallen genererar. De uppmärksammar särskilt följande punkter:

- En reflektion av buller från verksamheten kan uppstå från nybyggnation vid Majstångsgatan till befintliga byggnader.

- Inga balkonger eller uteplatser bör byggas mot vagnhallen.

- Hörnlägenheter har i nuvarande skiss inte möjlighet att ha öppet fönster mot ”tyst sida” eftersom dessa endast vetter mot vagnhallen.

- De material som används bör med marginal klara minst de bullernivåer som finns i området idag.

**Kommentar:** Riktvärden för externt industribuller har varit dimensionerande vid bullerutredningarna och de visar på problem med maxvärden nattetid. Utredningarna visar att bl a bullerskärmar närmast spåren vid vagnhallen och genomgående lägenheter krävs för att de boende ska få tillgång till en tyst sida. För att uppnå att 96 % av lägenheterna ska få en tyst sida måste ett överskridande av riktvärdena för maxvärden nattetid (externt industribuller) accepteras vid tre tillfällen per natt. Kontoret har bedömt det som acceptabelt i detta område eftersom inomhusvärdena för buller klaras, området är centralt beläget med god kollektivtrafik och det är en mycket attraktiv boendemiljö i övrigt. Utredningarna visar även att när planerade byggnader uppförs skapas en reflektion till de befintliga bostäderna på Ostindiegatan 21 som ger en ökning av maxvärden vid fasad. Denna fasad har redan idag värden som överskrider riktlinjerna. Som kompensation för reflektionen kommer fönster på denna fasad att bytas. Kontoret bedömer detta som acceptabelt då fasaden redan idag har värden över riktlinjerna och att de boende kommer att få en bättre inomhusmiljö vid byte av fönster samt även en bättre gårdsmiljö vid uppförande av bullerskärm mot vagnhallen.

### 32. Sandarnas BK

Sandarna BK påpekar att deras verksamhet kommer påverkas av den kompensationsåtgärd som förskolan får genom att del av parkområdet i planen föreslås överlåtas till förskolans tomt. Sandarna BK kräver att bli kompenserade för inskränkningen. De föreslår att hela nuvarande ytan i motsvarande grad i stället förskjuts, breddas och förlängs något i planens längdriktning. De föreslår även konstgräsplan.

**Kommentar:** Eftersom ingen yta av den som Sandarna BK har nyttjanderätt på försvinner kommer ingen kompensation i och med upprättandet av denna detaljplan utgå.

## Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Detaljplanen har kompletterats med E-områden för en återvinningsplats och en transformatorstation.
- Byggrätt som möjliggör erforderliga bulleråtgärder samt en bestämmelse som kräver att minst ett sovrum/lägenhet förläggs mot tyst sida enligt illustration.
- Användningen H införs i plankartan så att handel möjliggörs i bottenvåningen.

Åsa Swan  
Planchef

Maria Lejon  
Planarkitekt

## Sändlista

Bilaga 1
----------

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Fastighetsnämnden  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Idrotts- och föreningsnämnden  
Kretsloppsnämnden  
Kulturnämnden  
Lokalsekretariatet  
Miljö- och klimatnämnden  
Nämnden för Göteborg Vatten  
Park- och naturnämnden  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsnämnden i Majorna-Linné  
Stadskansliet  
Trafiknämnden

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

Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Länsordningspolisen  
Länsstyrelsen  
Skanova Nätplanering D3N  
Västrafik Göteborgsområdet AB

### **Sakägare**

Hämtas från fastighetsförteckningen

### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Hyresgästföreningen Region V Sverige

### **Övriga**

Handikappfören. Samarbetsorgan

### **För intern uppföljning**

Kristina Eliasson



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Peter Nordström  
länsarkitekt  
031 - 60 52 84

peter.nordstrom@lansstyrelsen.se



SAMRÅDS-  
YTTRANDE  
2011-06-10

Diarienummer  
402-9917-2011

Sida  
1(2)

Gbg F 2413

Göteborgs Stad  
Byggnadsnämnden  
Box 2554  
403 17 GÖTEBORG

## Förslag till detaljplan för bostäder vid Majstångsgatan inom stadsdelen Kungsladugård i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2011 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete med beaktande av råden om tillämpningen av PBL och MB.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas om förslaget utvecklas på det sätt som beskrivningen enligt nedan anger.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Kulturmiljö

Bebyggelsen ingår i ett område av riksintresse för kulturminnesvården. Det karaktäriseras av s k landshövdingehus. Det planerade förtätningsområdet angränsar till landshövdingehus med 1920-tals karaktär respektive 1930-talets lamellhusområde.

Det nya kvarteret ges en 2000-talets landshövdingehusvariant som i huvudsak bygger på landshövdingehusens arkitektoniska grundelement. Länsstyrelsen anser att det nya kvarteret färgmässigt bör ansluta till fasadkulörer i närområdet. Den föreslagna svartmålade (mkt mörk kulör) fasaden avviker från övrig bostadsbebyggelse i Majorna/Kungsladugård. Sockel respektive fasad bör ges en färgställning som håller ihop kvarteret, inte mörk fasad med ljus sockel för ena delen av kvarteret och det motsatta förhållandet för kvarterets andra del.

### Buller

Förekomst av trafikbuller måste redovisas. Påverkan på det aktuella huset måste följa Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller.

Problemet ur bullersynpunkt är maxnivåerna nattetid från närliggande Vagnhallar (industribuller). Länsstyrelsen accepterar begreppet "tyst sida" även avseende industribuller från Vagnhallarna.

En redovisning krävs som visar hur genomgående lägenheter utformas med sovplats mot tyst sida för samtliga boende. En planbestämmelse krävs som säkerställer detta.

#### Risk och säkerhet

Yttrande från SGI daterat 2011-05-27 bifogas enligt bilaga A.  
Länsstyrelsen tillstyrker SGI:s yttrande.

#### Råd om tillämpningen av PBL och MB

En parkeringsficka föreslås utefter den nya lokalgatan i Kennedygatans förlängning. Fickan ska användas då föräldrar lämnar barn. Länsstyrelsen föreslår att man gör en beräkning av om fickan räcker för ändamålet även vid full utbyggnad av förskolan.

#### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av förslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Bedömningen har stämts av med Länsstyrelsen (9 april 2010) som delar kommunens åsikt.

#### Beredning

Detta ärende har varit föremål för beredning 2011-05-31 och berörda statliga myndigheter har getts tillfälle att avge synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Peter Nordström

Lisa Brunnström

#### Kopia till:

Lena Emanuelsson, Kulturmiljö  
Lotta Sahlin Skoog, Miljöskydd  
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista