



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

2009-04-21

Diarienummer: 0647/05

Distrikt Söder, Plangruppen

Ulrika Lundquist

Telefon: 031-368 17 07

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

Detaljplan för Bostäder vid Flatås park inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2008-05-07 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget med normalt planförfarande. Förslaget har under denna tid varit remitterat till berörda kommunala nämnder, styrelser och bolag samt till statliga verk och myndigheter.

Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 2008-05-14 till 2008-06-24.

Utställningen har varit annonserad i pressen och flygblad har delats ut inom området. Samrådshandlingen med bilagor har under remisstiden varit utställda på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, och i Biblioteket i Axelhuset, Axel Dahlströms torg 3.

Ett välbesökt informationsmöte i form av Öppet hus har hållits i Axelhuset på Axel Dahlströms torg den 22 maj 2008.

Bakgrund

År 2004 gjorde stadsbyggnadskontoret ett program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo. Syftet var att undersöka var det fanns lämpliga platser för nya bostadshus i de fyra områdena Högsbohöjd, Högsbotorp, Flatås och Kaverös.

Intresset för Högsboprogrammet var stort och många lämnade synpunkter på innehållet under samrådstiden. Många boende i Flatås var kritiska till att parkmarken i Flatås park skulle tas i anspråk och vände sig mot den föreslagna gårdsgatan mellan Lantmilsgatan och Nymilsgatan, samt mot att biltrafik skulle tillåtas vid Flatåstorget/ Flatåsparken.

Under våren 2005 sammanställdes alla inkomna yttranden och programförslaget justerades. Den 3 maj 2005 godkände Byggnadsnämnden programmet vilket innebär att detta nu utgör riktlinjen för den fortsatta planeringen i Flatås. Det nu aktuella området bedömdes lämpligt att prövas vidare för bostadskomplettering med cirka 45 lägenheter.

Byggnadsnämnden gav 2007-04-17 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Efter begäran från Fastighetskontoret i samband med markanvisning och begäran om ny detaljplan omprövades omfattningen och strukturen på bebyggelsen och cirka 230 nya

lägenheter i olika hustyper, varav flertalet tillgängliga med hiss, prövades inom området. De nya bostäderna kommer att byggas på delar av det som idag är park och fotbollsplan.

I samband med exploateringen ska resterande park- och idrottsytor rustas upp och kompletteras med nya funktioner.

För att uppnå ökad trygghet i och runt parken har de nya byggnaderna placerats längs med viktiga stråk.

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan vilken anger blandstad.

Gällande detaljplan akt.nr F 3081 anger idrott och allmän plats, park. Genomförandetiden har gått ut.

Sammanfattning

Flertalet begärda yttranden har kommit in.

Allvarligaste invändningen både från förvaltningar och från boende i området gäller biltrafiken som i och med föreslagen förändring förs in i det nu i princip bilfria området.

Invändningarna handlar även om att parkens storlek halveras och att fotbollsplanen minskas från en elvamanna- till en sjuannaplan. Många minns parken, parkleken och djurgårdarna så som de en gång var och undrar över om det inte finns risk att underhållet uteblir även för en mindre park.

Boende längs de vägar som får en ökad trafikmängd om förslaget genomförs oroar sig för ökat buller och luftföroreningar. Man menar att man valt att bo i Flatås just för att man uppskattar bilfriheten inne i bostadsområdet. Lägenheterna har i många fall sovrums och balkonger ut mot gatan, något som idag med den ringa trafikmängden inte är något problem men som skulle försämrats om gatan blir tillfartsgata.

Även synpunkter om utblickar som försvinner, ökad insyn och skuggning av bl.a. balkonger och uteplatser har inkommit.

Stadsbyggnadskontoret bedömning

Det är svårt att undvika att det uppstår intressekonflikter när nya byggnader ska komplettera ett befintligt "färdigbyggt" område. Sammantaget bedömer kontoret att Flatåsområdet kan få många positiva effekter av en upprustning och vitalisering av parken samt av en komplettering med nya bostäder som är tillgängliga med hiss. Den upplevda tryggheten kan öka med nya bostäder längs med stråk till skola och kollektivtrafik.

Synpunkter på parkens storlek och på ökad trafikmängd på tillfartsgatorna är svåra att beakta med nuvarande inriktning på planeringsuppdrag och förslag till principlösning.

Vad gäller insyn, skuggning och utblickar som försämrats har förslaget utformats så att största möjliga hänsyn är tagen till befintlig bebyggelse. Viss påverkan på de befintliga fysiska förhållandena går inte att undvika men dessa bedöms vara av mindre omfattning.

Som en konsekvens av inkomna synpunkter på i första hand markparkeringen och biltrafik inne i området föreslår kontoret en bearbetning av förslaget som innebär att huvuddelen av trafiken i det södra området hålls utanför själva parkområdet.

Parkeringen flyttas ut till ett garage på Nymilsgatan och ovanpå det kan en byggrätt prövas för smålägenheter med loftgångslösning mot spårvagnsspåret.

För den norra delen föreslås en bearbetning som innebär en minimering av antal parkeringsplatser över mark. Den norra delen trafikmatas från Svängrumsgatan på sätt som tidigare redovisats och har garage under husen.

Övriga framförda synpunkter kommer till stor del kunna beaktas genom ändringar i planhandlingarna.

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

Kommunala nämnder och bolag m m

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan. I ett tilläggsyrkande från mp, v och s framförs att det i det fortsatta planarbetet bör undersökas om det går att öka antalet hyresrätter genom en ökning av byggnadshöjden i det södra området.

Kommentar: Genom hela arbets- och skissprocessen har olika höjder på de tillkommande byggnaderna prövats, med målsättningen att skapa en så bra miljö och så många nya lägenheter som möjligt. Arbetet, med bl.a. modellstudier och solstudier, har lett fram till att Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att den befintliga bebyggelsehöjden i Flatås har en karaktär i volym som i huvudsak ska behållas. Undantaget blir höghuset i 10 vån vid torget som kan bli ett nytt landmärke för stadsdelen. De nya byggnaderna i den södra delen möter dels de befintliga bostadshusen i 3-4 våningar, dels skolbyggnaderna i 1-2 våningar och för att skillnaden inte ska bli för påtaglig mellan skalorna i det befintliga och det tillkommande har kontoret bedömt att punkthusen inte bör vara mer än max fem våningar höga. De planerade punkthusen skuggar dessutom tillhörande bostadsgårdar och lamellerna med egeningångshus under stora delar av dagen. Dessa förhållanden skulle ytterligare försämrats om punkthusen blev högre och tillkommande bostadsmiljö skulle således få försämrade kvalitéer.

Det är också av stor vikt att höghuset med sina 10 våningar urskiljes väsentligt från den övriga bebyggelsen för att karaktären av landmärke ska kunna uppnås. Det motiverar den stora avvikelser i höjd i förhållande till omgivningen.

Förslaget innehåller redan ett betydligt större antal lägenheter än vad tidigare utredningar och det av byggnadsnämnden godkända Programmet för kompletteringsbebyggelse i Högsbo anger.

I det förslag till revidering som Stadsbyggnadskontoret förordar kommer antalet hyreslägenheter kunna fördubblas i och med att markparkeringen i den södra delen flyttas ut till en ny anläggning på Nymilsgatan: Dels kan det bli något fler lägenheter inom den södra delen när parkeringsytan istället kan kompletteras med byggnad, dels kan ytterligare en byggnad med ca 80 smålägenheter prövas på Nymilsgatan. Tillkommande biltrafik inne i området begränsas i och med detta.

Göteborg energi gasnät har inget att erinra.

Göteborg energi fjärrvärme har inget att erinra.

Göteborg energi nät AB påpekar att befintlig station, 4225, eventuellt kommer att behöva byggas om. E-område på 8x6 m bör reserveras. För befintliga och nya el-anläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Göteborg energi GothNet AB vill bli informerade längre fram i planarbetet angående schakter för fjärrvärme, vatten, el mm för att kunna lägga rör, IT tjänster och bredband om intresse finns. Befintliga optoledningar och tomrör inom området ska beaktas.

Göteborg vatten påpekar att plankartan ska innehålla en bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall ska tillåtas. U-område för dricksvattenledning saknas i den nordöstra delen. Vid trädplantering ska det hållas ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ledning. Nytt klubbhus ansluts lämpligen till interna va-ledningar på fastigheten Järnbrott 149:1.

Kostnaden för att flytta spill- och dagvattenledningen i det södra området beräknas uppgå till ca 1,7 Mkr. Göteborg vatten önskar att ledningsflytt undviks.

Kommentar: Plankartan kommer att kompletteras med u-område i den nordöstra delen och lägsta höjd på färdigt golv. Planförslagets grundidé med smala trevåningslameller med egeningångslägenheter mot parken går inte att genomföra utan att dagvattenledningen flyttas.

Idrotts- och föreningsnämnden tillstyrker förslaget.

Kulturnämnden tillstyrker förslaget. I TU från kulturförvaltningen föreslås tillstyrkan förutom för höghuset som i alltför stor utsträckning skulle bryta bebyggelsekaraktären. Med Kulturnämndens beslut följde ett yrkande från m, fp, kd, s och mp om att 10-våningshuset kan utgöra ett välgörande avbrott i den omgivande miljön.

Lantmäterimyndigheten har ett antal synpunkter och förslag till förändringar gällande planområdets avgränsning, planbestämmelser och genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

Lokalförsörjningsförvaltningen påpekar att montering av skyddsglas och nytt staket mellan byggnaderna på MTG måste vara klart innan demontering av befintligt staket sker. LFF anser att kostnadsansvaret för dessa åtgärder ska beskrivas tydligare.

Förvaltningen påpekar även att Räddningstjänstens fordon måste kunna komma in på skolgården via gångvägen längs med fotbollsplanen.

När gångvägen vid fotbollsplanen kommer närmare skolans fasad och björkarna tas bort finns risk för ökad skadegörelse och problem med solinflöde på förmiddagarna i de klassrum som vetter mot öster. Uteplatsen i sydöst vid skolan är en del av skolverksamheten och bör inte tas bort.

Till den föreslagna platsen för ett nytt klubbhus behövs angöring för biltrafik.

Kommentar: Kostnadsansvar och tidplan för montering av skyddsglas och staket ska föras in i genomförandebeskrivningen. Gångvägar ska ses över så att Räddningstjänstens fordon kan angöra skolan inne från skolgården.

Klubbstugan ska vara till för de klubbar som håller till i idrottshallen vid Flatåsskolan. Idag har de ingen tillåten möjlighet att angöra med bil. Frågan utreds vidare i planarbetet. Biltrafik in i parken är inte önskvärd.

Befintliga lindar kommer att vara kvar och dessa skuggar stora delar av östfasaden på skolan. Uteplatsen vid fritids kommer att vara kvar.

Lokalsekretariatet ser positivt på planförslaget och anser att ny bebyggelse kan öka tryggheten i stadsdelen. De nya bostäderna kommer att skapa behov av förskole- och skolplatser. En ny förskola ryms inte inom planområdet men planeras inom Flatås gård strax norr om området. Skolplatser kan tillskapas i befintliga skolor inom stadsdelen.

Kommentar: Noteras.

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

- de nya gatorna inom Flatåsparken utformas som gårdsgator.

- antalet markparkeringar minimeras.
- P-platser i attraktiva lägen utnyttjas för bilpoolsbilar.

Det är i sig negativt att ta park- och idrottsmark i anspråk för exploatering men det kan accepteras om kompensationsåtgärder genomförs. Det krävs då att parkområdet underhålls i framtiden för att undvika att det återigen successivt förfaller.

Vad gäller markparkering är det framförallt parkeringen i den sydvästra delen som bör undvikas eller placeras under mark. Ytan kan då utnyttjas som grönyta för att kompensera för förlorad parkmark och höja boendekvalitén.

Kommentar: Säkerställande av framtida underhåll av de allmänna ytorna behöver utredas vidare i planarbetet. Alternativa parkeringslösningar kommer att utredas i det fortsatta planarbetet, se kommentar till Fastighetsnämnden. Grönytan inom bostadsområdet kan då ökas om markparkeringen i den södra delen flyttas ut till Nymilsgatan. Tillkommande gata kommer att utformas som gångfartsgata.

Park- och naturnämnden tillstyrker förslaget. Tillskottet av ny bebyggelse och en anpassning av parkytan till dagens behov kan ge ett mer trivsamt parkrum som kan locka fler att vistas i miljön. Lösningar som kan ta bort eller minska konfliktpunkter mellan gående/cyklande och biltrafik behöver studeras. Förvaltningen av ytorna för allmän plats kan studeras ytterligare, bl.a används ytorna närmast Flatåsskolan i princip som skolgård. Planförslaget överensstämmer med parkplanens intentioner och flera nya sociotopvärden kan tillkomma.

Kommentar: Förvaltningsfrågor och trafiklösningar ska studeras vidare i planarbetet.

Stadsdelsnämnden Högsbo tillstyrker förslaget med ett tilläggsförslag att byggnadsnämnden ser över möjligheten att helt undvika biltrafik och parkering inom området och att behålla en 11-manna fotbollsplan.

Kommentar: Parkerings- och trafiklösningar ska studeras vidare. Att helt undvika biltrafik in i området vid en komplettering med nya bostäder blir svår då det finns bestämmelser för t.ex. hur långt bort från bostadsentrén angöring ska kunna ske. Angående bearbetning av förslaget se kommentar till Fastighetsnämnden.

Trafikkontoret anser att trafikfrågorna inte är lika bearbetade som husens placering och utseende. Bland annat är angöringen till fastigheterna oklar, framförallt för större fordon som sopbilar och räddningsfordon. Vändytor saknas och radhusen i söder verkar inte vara tillgängliga för någon typ av fordon. De trafiklösningar som är föreslagna är oacceptabla och behöver bearbetas för att hitta funktionella och trafiksäkra lösningar.

Trafikkontoret uppmärksammar att de trafiklösningar som förordats i Program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo, bl.a. med genomfartstrafik inte finns med i denna detaljplan.

Kommentar: Tillgängligheten för bl.a. sopbilar ska studeras vidare. Gestaltningen av nya bostadskvarter innehåller många olika avvägningar och ställningstaganden. Målsättningen är förtätning i befintliga bostadsområden, inom befintlig infrastruktur och med så många och bra lägenheter som möjligt, (se kommentar till Fastighetsnämnden) och det får ibland konsekvensen att nya konflikter uppstår. I detta planförslag har prioriterats att de tillkommande bostadsgårdarna ska ha förutsättningar att bli trevliga att vistas på och relativt trafikfria, med en något sämre tillgänglighet för motorfordon som följd.

De trafiklösningar som föreslogs i Program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo med bl.a. en genomfartsväg i norra allén förbi skolan och en entré in i Högsbo sjukhusområde söderifrån har i arbetet med denna detaljplan visat sig ha alltför

påtagliga nackdelar för att genomföras i dagsläget. Huvudprincipen för förtätningsförslaget och anläggandet av en ny Flatås park skulle i sådana fall få prioriteras bort. Stora konfliktpunkter skulle uppstå om biltrafik leds in alldeles förbi Flatåsskolan. De positiva effekterna med genomfartstrafik överväger inte nackdelarna i dagsläget enligt SBKs bedömning.

Planförslaget för södra delen rymmer flera olika lösningar för bebyggelsestrukturen i och med relativt generella byggrätter, i det fortsatta planarbetet och senare skeden med bygganmälan/bygglov får inblandade parter tillse att regler och normer för tillgänglighet följs.

I och med att förslaget bearbetas och en parkeringsanläggning och bostadsbyggnad på Nymilsgatan kan prövas blir trafikförutsättningarna förändrade och kommer att utredas vidare i planarbetet.

Räddningstjänsten Storgöteborg framför att körvägar och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon måste beaktas och att brandvattenförsörjningen skall vara anordnad enligt gällande förordningar.

Kommentar: Noteras

Statliga verk, myndigheter och bolag

Länsstyrelsen har följande synpunkter:

Planförslaget är väl genomarbetat och det är bra att tryggheten och säkerheten ökar genom medveten placering och utformning av bostäder och park.

Planhandlingarna innehåller felaktiga uppgifter om fornlämningar inom planområdet. Byggrätten inom skolans område bör avgränsas så att hela fornlämningen hamnar på mark som inte får bebyggas.

Länsstyrelsen är tveksam till planbestämmelser som hänvisar till gestaltningsprogram samt har synpunkter på svårtolkade planbestämmelser.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar: Byggrätten och planhandlingarna justeras så att hänsyn tas till fornlämningen inom skolans område. Planbestämmelserna är i samrådshandlingen bara skissartat formulerade för att visa ambitionen och omfattningen av förslagen, de kommer att bearbetas ytterligare i utställningshandlingen med hänsyn tagen till Länsstyrelsens synpunkter. Gestaltningsprogrammets roll i planprocessen i allmänhet behöver utredas och utvecklas.

Polismyndigheten i Västra Götaland har inget att erinra.

Vägverket Region Väst har inget att erinra.

Sakägare

Riksbyggens bostadsrättsförening Flatås 1 anser att förslaget strider mot PBL 5:2 då det inte i tillräckligt stor utsträckning tar hänsyn till befintlig bebyggelses särart.

Man tar upp fyra huvudpunkter:

- Varför förutsätts i förslaget att de tillkommande bostäderna inte kan ha en liknande lösning för angöring och parkering som den befintliga bebyggelsen?

Idag är det väldigt sparsamt med trafik in på angöringsgatorna men detta skulle drastiskt förändras om dessa istället blev tillfartsgator.

- Idag är vägen till skolan och torget bilfri och man befarar att det blir olyckor om trafik förs in i området.
- Parkens yta halveras, Flatåsparken behövs i sin nuvarande storlek. Föreningen menar att det ofta spelas matcher med 11-mannalag eller två parallella matcher med 7-mannalag på fotbollsplanen.
- Bebyggelsens särprägel med stora luftiga innergårdar och stora avstånd mellan huskropparna skulle förändras på ett negativt sätt om förslaget genomförs.

354 st brev från boende i föreningen bifogades. Styrelsen för Brf Flatås 1 hade delat ut en blankett för omröstning till samtliga boende. I omröstningen fanns tre alternativ: alternativ 1 var som det utställda samrådsförslaget, alternativ 2 var ett förslag från Brf Flatås 1 styrelse och alternativ 3 innebar ingen ny bebyggelse alls. 3 st förordade alternativ 1, 97 st alternativ 2 och 254 st alternativ 3.

Kommentar: Hela Flatås är planerat enligt SCAFT principen. (SCAFT Statens planverk 1968) En utgångspunkt i denna var bilens framkomlighet, men även omsorgen om de svagaste i trafikmiljön, dvs barnen, var starkt styrande för planeringen. Cyklandes och gåendes framkomlighet var viktig. Konflikter mellan trafikanter skulle minimeras genom att trafiknätet differentierades så att trafiken på en viss gata blev homogen till funktion och hastighet. Konfliktsituationer skulle undvikas genom överskådlighet, enkelhet och enhetlighet i utformningen av trafikmiljön. Trafikmiljön delades upp i primärgator, sekundärgator och matargator, (vilka kallas säckgator i planhandlingen). Parkeringsplatserna lades utanför bostadsområdet och säckgatorna används bara till angöring, lastning och lossning till lägenheterna och till verksamheterna inom området. Den inre kärnan i Flatås är bilfri och barnen kan röra sig mellan hemmet och skolan utan att behöva korsa livligt trafikerade vägar. Fördelarna är många men även nackdelarna; angöringen till skolan och idrottsplatsen är problematisk, torget för en tynande tillvaro. Torget är inte en tillräckligt attraktiv målpunkt och eftersom ingen genomfartstrafik går förbi kommer inte spontankunderna dit heller. Impediment- och parkeringsområdet runt om skärmar av bostadsområdet från omgivningen. Man får köra en lång omväg om man ska ta sig från ena sidan av området till den andra. Och inte minst: området är inte integrerat i övriga stadens trafiknät.

Idag gäller delvis ett annat planeringsideal där trafikslagen ska samsas om gaturummet, hastigheten ska anpassas till den rådande situationen, högst 30 km/h där gående och cyklande på ett planerat sätt blandas med biltrafik. Staden ska ha blandade funktioner och stadens gator ska bindas samman i ett så kontinuerligt nät som möjligt.

Svårigheter uppstår när dessa ideal ska samsas inom ett och samma område. I Flatås finns givna planeringsförutsättningar att ta hänsyn till. Där uppstår nya konflikter när förändringar planeras i och med de nya bostäderna i den bilfria kärnan.

I planeringen för tillkommande bostäder och en ny Flatås park har eftersträvat en minimering av dessa konflikter. Att helt inordna sig i dagens trafik- och parkerings-situation är inte möjligt eftersom det inte finns mark tillgänglig i ytterområdet av Flatås för tillkommande parkeringsbehov och för att de tillkommande bostäderna behöver angöras, detta kan inte helt ske via befintliga matargator.

Enligt synpunkter som inkommit föreslår SBK att den södra delen bearbetas så att en prövning görs av att flytta ut markparkeringen till Nymilsgatan så att endast angörningstrafik för handikappfordon, sopbilar, flyttransporter och liknande får ske in till området. Befintliga parkeringsplatser på Nymilsgatan kan flyttas in på kvartersmark

inom fastigheten Järnbrott 148:1. En prövning av ett nytt bostadshus med i första hand smålägenheter på Nymilsgatan ovanpå den nya parkeringen kan då göras. Nya bostäder längs Nymilsgatan kan, förutom att tillföra ett relativt stort antal eftertraktade smålägenheter tillgängliga med hiss, även bidra till ökad trygghet för området vid spårvagnshållplatsen och skolan.

Det tillkommande området finns med i Program för Högsbo, godkänt i Byggnadsnämnden 2005.

Även trafik- och parkeringssituationen för den norra delen ska ses över i det fortsatta planarbetet. Parkeringsmöjligheter och körning ovan mark utöver trafik ner i garaget bör minimeras.

Den befintliga parkens stora yta på nästan 3Ha har inneburit svårigheter med bl.a. underhåll och innehåll de senaste 20-30 åren.

En till ytan minskad, men innehållsmässigt upprustad park, ger möjligheter till ett trivsamt och omhändertaget parkrum för alla åldrar. Den nya parkens utsträckning i nord-sydlig riktning har varit en viktig förutsättning för planidén. Det ger ett sammanhållet parkrum som binder samman Högsbo sjukhuspark med befintlig bostadsbebyggelse i söder och med direktkontakt mot skolan. Det är dock inte möjligt att behålla en fullstor fotbollsplan inom den minskade parkytan men nya funktioner som t.ex. en multisportarena tillförs.

SBK bedömer att luftigheten och strukturen i det befintliga byggnadsbeståndet inte påtagligt kommer att påverkas negativt med den tillkommande bebyggelsen. För den nya bebyggelsen har eftersträvat att den ska infogas med stor hänsyn och att den med sin placering ökar tryggheten i området.

Viktiga utgångspunkter för de nya bebyggelsestrukturerna har varit relationen till parken och till befintlig bebyggelse. De nya områdena har en öppenhet mot parken och möjliggör kontakt ut mot parken, såväl visuell som fysisk.

Bebyggelsehöjden i Flatås är en karaktär som i huvudsak behålls. Undantag görs för höghuset vid torget, som ses som ett nytt landmärke för området. Även andra kvalitéer i det befintliga har inspirerat det som ska tillföras. En sådan viktig kvalité är tydliga och välgestaltade gårdsmiljöer. Det har varit en uttalad strävan i arbetet med planen att den nya bebyggelsen ska forma och skapa förutsättningar för tydliga och väldefinierade gårdsmiljöer.

Se även kommentar till bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Över 280 st. brev med synpunkter från boende har inkommit utöver de som bifogades Brf Flatås skrivelse, se lista över inkomna brev, bilaga 2. Många innehåller liknande ordalydelser, styrelsen i Brf Flatås har skickat ut förslag på formuleringar till sina medlemmar, men det är även ett stort antal som skrivit egna brev.

Synpunkterna från boende handlar till största delen om att man anser att man bor i ett lugnt och bilfritt område där man valt att ha bilarna parkerade utanför bostadskvarteren för att få en god miljö och trygghet för barnen med trafik separerad från gårds- och närmiljön. Det innebär att man väljer olägenheten att gå ett stycke till sin bil för att få fördelen med en bilfri närmiljö. I och med att trafiken till de föreslagna nya områdena bryter denna princip anser man att bara nackdelar kvarstår, man får gå långt till bilen men området blir inte längre bilfritt. Flera uttrycker synpunkten att det är acceptabelt med förtätning inom området om de nytillkommande bostäderna inordnar sig i den bilfria strukturen.

”Vi har haft ganska långt till vår parkeringsplats under alla år men det uppvägs till 100% av förmånen att slippa biltrafik, buller och avgaser inom bostadsområdet.”

Lägenheterna längs Svängrumsgatan har sovrum och balkonger mot gatan, idag innebär det inget problem eftersom trafikmängden är liten men många oroar sig för den ökade trafikmängd som blir fallet om förslaget genomförs.

”Värt att notera är dock att vi inte är emot förtätning, alltså fler boende i området. Visserligen är det klart synd om grönområden försvinner, men vi delar faktiskt gärna med oss av områdets största styrka: bristen på trafik.

Det som river upp våra känslor är alltså att föra in biltrafik i området. Vi har under kvällen haft utsikt över vägen som planeras svälja en ökning av 550 fordon per dag. Det kanske inte låter så mycket, men det är en enorm ökning med tanke på att de under de timmar vi suttit här endast passerat en handfull ostressade fordon. Desto fler är de små grupper av barn och ungdomar som lojt kryssat över gatan och mellan de träd som omger den. Det spelar alltså ingen roll om ökningen är på 300 eller 3000 fordon per dag - en sådan förändring skulle stjälpas hela områdets karaktär.”

Även parkens storlek och innehåll har det inkommit synpunkter på. Många minns parken så som den en gång fungerade och är besvikna över att underhållet är eftersatt och att parklek mm avvecklats. Man anser att eftersatt underhåll inte får bli ett argument för att parken ska kunna tas i anspråk. Vad händer då om även den nya parken missköts? Flera anser att den föreslagna parken blir för liten, särskilt om över 230 nya lägenheter byggs, och att fotbollsplanen i full storlek behövs. Idag tränar BK Lobo på planen och vid matchtillfällen delas ibland planen upp i två eller tre planer där matcher körs parallellt.

Ett flertal har synpunkter på de nya byggnadernas placering och höjder. Brf Flatås har tagit fram en egen skiss med byggnader placerade med längre avstånd till egna fastigheten. Några uttrycker oro för att gårdar och balkonger ska skuggas. Ett mindre antal brev som förordar förslaget har inkommit och ett där en struktur med kvartersbebyggelse och högre exploatering förordas.

Kommentar: Arbetet med detaljplanen har inneburit en lång skissprocess med många bortvalda alternativ. Många olika frågor och intressen ska avvägas: förtätning i kollektivtrafiknära lägen, trygghetsfrågor, parkens storlek, innehåll och placering, bostadskvalitéer för tillkommande och för befintliga bostäder, bilfria miljöer och angörning för personbilar och handikapptrafik, solstudier och exploateringsgrad m.m. Allt ska tas hänsyn till och landa i ett väl bearbetat förslag.

I förslaget presenteras en park för hela stadsdelen, med en sådan storlek att berörda förvaltningar anser att det finns ekonomiska möjligheter att anlägga och förvalta den även långsiktigt. Parken kommer att kunna användas av alla åldrar då den innehåller bland annat en sjuvanna fotbollsplan med konstgräs, gräsytor, lekplats med redskap, multisportarena, kullar för pulkaåkning, planteringar och sittplatser. Dessutom kopplas Nya Flatås park ihop med sjukhusparken som har stora ytor med uppvuxen grönska.

Dagens trafikseparerade system med säckgator utan genomfartstrafik och parkering utanför själva bostadsområdet består i princip. Svängrumsgatan förlängs så att de nya bostäderna i norra delen kan angöras från den. Svängrumsgatan är dimensionerad efter tillfartstrafik till det lokala torget då det var en central plats i området och har i sammanhanget väl tilltagna mått. Parkeringen för den norra delen löses i ett garage under husen och det kommer att innebära en trafikökning på Svängrumsgatan med max ca 400 bilar/dygn men den bedöms i tätortssammanhang, i form av ökat buller och avgaser, vara av en mindre omfattning trots att det lokalt kan upplevas som en stor förändring. Det är först vid mer än 2000 fordon per dygn att det finns risk att riktvärdena för trafikbuller överskrider (55 dBA) inom ett avstånd på 10 m från vägens mitt.

På Nymilsgatan kommer trafikökningen vara av samma storleksordning och inte heller här kommer riktvärdena för störande trafikbuller överskridas.

De som bor längs norra allén med adress Svängrumsgatan 48-50 får nya byggnader på ett avstånd av ca 24 meter från befintlig fasad. Det är i stadssammanhang ett väl tilltaget mått och kan jämföras med de ca 28-29 meter som det är mellan fasaderna på angöringsgatorna på tex. Svängrumsgatan.

Den tillkommande 10-våningsbyggnaden vid torget kommer att skugga bostadsgården på Verktumsgatan under begränsade delar av eftermiddagarna mellan vår- och höstdagjämning. Skuggan rör sig med solen och för de enskilda balkongerna med söderläge kommer det att innebära skuggning under ca en timme om dagen. Kontoret bedömer att skuggningens konsekvenser är acceptabla då gården och balkongerna kommer att ha sol under huvuddelen av dagen.

Som en bearbetning enligt synpunkter som inkommit föreslår SBK att den södra delen bearbetas så att en prövning görs av att flytta ut markparkeringen till Nymilsgatan och endast angörningstrafik för handikappfordon, sopbilar, flytttransporter och liknande får ske på det som idag är gång-och cykelbana i södra allén. Befintliga parkeringsplatser på Nymilsgatan kan flyttas in på kvartersmark inom fastigheten Järnbrott 148:1. En prövning av ett nytt bostadshus med i första hand smålägenheter på Nymilsgatan ovanpå den nya parkeringen kan då göras. Nya bostäder längs Nymilsgatan kan, förutom med eftertraktade smålägenheter, bidra till ökad trygghet för området vid spårvagnshållplatsen och skolan.

Det tillkommande området finns med i det av Byggnadsnämnden godkända Program för Högsbo från 2005.

Se även kommentar Riksbyggens bostadsrättsförening Flatås 1.

Brf Verktum samlar boende på Verktumsgatan 4-18 men är ej taxerad ägare för fastigheten. Man befarar sänkta priser och massflytt från området. Barnens bilfria väg till skolan kommer att försvinna. Ett höghus i öppningen på gården kommer att ta bort eftermiddagssol och göra gården instängd och kall.

Kommentar: För att öka trivseln, tryggheten och attraktiviteten i området planeras åtgärder och omfattande investeringar för parken och omgivningen. Utformningen av den nya parken och de tillkommande bostädernas placering är gjord utifrån ambitionen att skapa en trivsam och trygg park/lekplats.

Vid planering av höghusets placering och utbredning på platsen har största möjliga hänsyn tagits till bostadsgården vid Verktumsgatan/Synhållsgatan. Angående skuggning av 10-våningshuset se kommentar bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende.

Övriga

Robert Dicksons stiftelse anser att planbestämmelserna är alltför detaljerade. Det är t.ex. olyckligt att låsa fast att fasadmaterialet ska vara tegel i detta skede. Stiftelsen menar även att de under planarbetet med hjälp av sin arkitekt presenterat skisser, modeller och solstudier som visar rimligheten i att punkthusen i södra delen blir sex till sju våningar höga. Man hänvisar bl.a till 50-talsbebyggelsen i Kyrkbyn där lägre lamellhus omger sjuvånings punkthus.

Kommentar: Planbestämmelsernas detaljeringsnivå och innehåll kommer att justeras i nästa skede i planprocessen. De tillkommande byggnaderna ska utformas så att hänsyn tas till omgivande bebyggelse och så att de tillför nya kvalitéer. Det är dessa kvalitéer

som processen med gestaltningsprogrammet haft för avsikt att leda fram till. Planbestämmelserna och gestaltningsprogrammet bekräftar och beskriver de kvalitéer och karaktärer som exploatörerna hittills presenterat i skisser och förslag och de kan ändras om nya lösningar med jämförbara kvalitéer presenteras senare i planprocessen.

De skisser, modell- och solstudier som hänvisas till har legat till grund för SBKs bedömning att det är olämpligt att punkthusen är mer än fem våningar höga. Kyrkbyn har helt andra mått- och terrängförhållanden än vad som kan åstadkommas i Flatås, det blir helt enkelt mycket trängre i Flatås. Bostadsgårdarna och fasaderna kommer att skuggas under en väsentlig del av dagen redan då byggnaderna är fem våningar. Solförhållandena blir ännu sämre om byggnaderna blir sju våningar höga.

SBK anser att skalförhållandet mellan Flatåsskolans tvåvåningsbyggnad och ett sjuvåningshus ger en icke önskvärd obalans. Dessutom är det av vikt att tiovåningshuset vid torget får skilja ut sig från övrig bebyggelse runt omkring och bli det landmärke som är avsikten.

Vid en justering enligt SBKs förslag med prövning av en ny byggrätt vid Nymilsgatan kommer antalet bostäder inom Dicksonskas del i det närmaste fördubblas och dispositionen kan i den södra delen ändras då markparkeringen flyttas ut till Nymilsgatan.

Se även synpunkter och kommentar till Fastighetsnämnden.

Veidekke Bostad AB anser att lamellhusen i den norra delen kan höjas en våning. Man tycker att husen då på ett positivt sätt skulle skilja sig från befintlig bebyggelse och hänvisar till solstudier.

Kommentar: De nya husen ska få urskilja sig men vissa karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen har varit vägledande under hela arbetet med förslag för ny bebyggelse vid Flatås park. Ett av dessa har varit den befintliga skalan. SBK har gjort bedömningen att lamellhusen kan vara fyra våningar med en femte indragen utan att skalan bryts.

De solstudier som hänvisas till visar att bostadsgårdarna inte är större än att om byggnaderna blir en våning högre kommer största delen av fasaderna vara helt skuggade från kl. 12 och hela eftermiddagen vid höst och vårdagjämning. Det är stor skillnad på kvalitén på upplevelsen på en bostadsgård om utöver själva gården även alla fasader är skuggade än om en eller flera är solbelysta. Även proportionerna mellan gårdsrummets väggar (fasaderna) och dess golv (markytan) kommer att förändras på ett negativt sätt om husen höjs en våning.

Se även synpunkter och kommentar till Fastighetsnämnden.

Birgitta Lööf
Planchef

Ulrika Lundquist
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Carolin Folkesson
031-60 52 84
carolin.folkesson@o.lst.se

Samrådsyttrande
2008-06-25

Diarienummer
402-52906-2008

Sida
1(2)

Dossienummer
F 2220

Stadsbyggnadskontoret
Göteborgs Stad
Box 2554
403 17 Göteborg

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Flatås Park inom stadsdelen Järnbrott i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2008 för samråd enligt 5 kap 20§ plan- och bygglagen (PBL)

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.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Råd om tillämpningen av PBL

Planförslaget är väl genomarbetat. Det är bra att kommunen ökar tryggheten och säkerheten i området genom medveten placering och utformning av bostäder samt utformning av parkmarken, även om det innebär att man tar i anspråk allmän platsmark.

Planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen och gestaltningsprogrammet innehåller felaktiga (och motstridiga) uppgifter om förekomsten av fornlämningar inom planområdet. I norra delen av skolans område, finns en fast fornlämning, boplats (RAÄ Västra Frölunda 239:1). Byggrätten för skola och idrottsändamål (SY) bör avgränsas så att hela fornlämningen hamnar på mark som inte får bebyggas.

Länsstyrelsen är tveksam till om de planbestämmelser som hänvisar till gestaltningsprogrammet är nödvändiga. Bestämmelserna p₁-p₈ är mycket detaljerade och anger i stort sett det som står i gestaltningsprogrammet. Det bör vara möjligt att komplettera p₁-p₈ så att de omfattar samtliga aspekter från gestaltningsprogrammet som man önskar reglera genom planbestämmelse. Det blir då enklare att få en överblick över vad som gäller på olika platser inom planområdet.

Planbestämmelsen p₃ är svårtolkad. Sambandet med p₂ gör att det är svårt att förstå vad som är tillåten markanvändning på platsen.

STÄMPEL →

Planbestämmelserna P₁ och p₁ är så snarlika till utseendet att det är svårt att se skillnad på dem på plankartan.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.



Carolin Folkesson

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Kulturmiljöenheten, EC
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditjonslista

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Kännedom
		2008 -06- 26	Kopia
Sma	Eko		Ulrik 2
Info	Pers	0647/05	



Bilaga 2, inkomna yttranden samråd

Namn	Adress	Fastigh			
Boende 1	Armlängdsg 1	146:05	Boende 40	Nymilsg 17	147:05
Boende 2	Armlängdsg 15	145:10	Boende 41	Nymilsg 17	147:05
Boende 3	Armlängdsg 19	145:10	Boende 42	Nymilsg 19	147:05
Boende 4	Armlängdsg 7	146:05	Boende 43	Nymilsg 19	147:05
Boende 5	Distansg		Boende 44	Nymilsg 19	147:05
Boende 6	Distansg 25	146:01	Boende 45	Nymilsg 21	147:05
Boende 7	Distansg 29	146:03	Boende 46	Nymilsg 21	147:05
Boende 8	Distansg 31	146:03	Boende 47	Nymilsg 23	147:05
Boende 9	Distansg 41	145:09	Boende 48	Nymilsg 25	147:05
Boende 10	Distansg 45	147:02	Boende 49	Nymilsg 25	147:05
Boende 11	Distansg 45	147:02	Boende 50	Nymilsg 27	147:05
Boende 12	Distansg 47	147:02	Boende 51	Nymilsg 27	147:05
Boende 13	Distansg 47	147:02	Boende 52	Nymilsg 27	147:05
Boende 14	Distansg 49	147:02	Boende 53	Nymilsg 27	147:05
Boende 15	Distansg 51	147:03	Boende 54	Nymilsg 27	147:05
Boende 16	Distansg 53	147:03	Boende 55	Nymilsg 29	147:05
Boende 17	Distansg 55	147:03	Boende 56	Nymilsg 29	147:05
Boende 18	Distansg 55	147:03	Boende 57	Nymilsg 3	147:05
Boende 19	Distansg 55	147:03	Boende 58	Nymilsg 3	147:05
Boende 20	Distansg 55	147:03	Boende 59	Nymilsg 3	147:05
Boende 21	Distansg 57	147:04	Boende 60	Nymilsg 5	147:05
Boende 22	Distansg 57	147:04	Boende 61	Nymilsg 7	147:05
Boende 23	Distansg 59	147:04	Boende 62	Nymilsg 7	147:05
Boende 24	Distansg 63	147:05	Boende 63	Nymilsg 7	147:05
Boende 25	Distansg 67	147:05	Boende 64	Nymilsg 7	147:05
Boende 26	Distansg 67	147:05	Boende 65	Nymilsg 9	147:05
Boende 27	Nymilsg	147:05	Boende 66	Nymilsg 9	147:05
Boende 28	Nymilsg 1	147:05	Boende 67	Nymilsg 9	147:05
Boende 29	Nymilsg 1	147:05	Boende 68	Sjömilsg 1	147:03
Boende 30	Nymilsg 1	147:05	Boende 69	Sjömilsg 1	147:03
Boende 31	Nymilsg 1	147:05	Boende 70	Sjömilsg 10	147:04
Boende 32	Nymilsg 11	147:05	Boende 71	Sjömilsg 10	147:04
Boende 33	Nymilsg 13	147:05	Boende 72	Sjömilsg 11	147:03
Boende 34	Nymilsg 13	147:05	Boende 73	Sjömilsg 12	147:04
Boende 35	Nymilsg 13	147:05	Boende 74	Sjömilsg 13	147:03
Boende 36	Nymilsg 15	147:05	Boende 75	Sjömilsg 13	147:03
Boende 37	Nymilsg 15	147:05	Boende 76	Sjömilsg 13	147:03
Boende 38	Nymilsg 15	147:05	Boende 77	Sjömilsg 13	147:03
Boende 39	Nymilsg 15	147:05	Boende 78	Sjömilsg 14	147:04
			Boende 79	Sjömilsg 14	147:04
			Boende 80	Sjömilsg 14	147:04

Boende 81	Sjömilsg 14	147:04	Boende 126	Svängrumsg	
Boende 82	Sjömilsg 14	147:04	Boende 127	Svängrumsg	
Boende 83	Sjömilsg 15	147:03	Boende 128	Svängrumsg	
Boende 84	Sjömilsg 16	147:04	Boende 129	Svängrumsg	
Boende 85	Sjömilsg 17	147:03	Boende 130	Svängrumsg	
Boende 86	Sjömilsg 17	147:03	Boende 131	Svängrumsg	
Boende 87	Sjömilsg 17	147:03	Boende 132	Svängrumsg 1	145:09
Boende 88	Sjömilsg 17	147:03	Boende 133	Svängrumsg 1	145:09
Boende 89	Sjömilsg 18	147:04	Boende 134	Svängrumsg 10	147:02
Boende 90	Sjömilsg 18	147:02	Boende 135	Svängrumsg 10	147:02
Boende 91	Sjömilsg 18	147:04	Boende 136	Svängrumsg 10	147:02
Boende 92	Sjömilsg 18	147:04	Boende 137	Svängrumsg 11	145:09
Boende 93	Sjömilsg 19	147:03	Boende 138	Svängrumsg 12	147:02
Boende 94	Sjömilsg 19	147:03	Boende 139	Svängrumsg 12	147:02
Boende 95	Sjömilsg 20	147:04	Boende 140	Svängrumsg 12	147:02
Boende 96	Sjömilsg 20	147:04	Boende 141	Svängrumsg 12	147:02
Boende 97	Sjömilsg 21	147:03	Boende 142	Svängrumsg 14	147:02
Boende 98	Sjömilsg 21	147:03	Boende 143	Svängrumsg 15	145:09
Boende 99	Sjömilsg 22	147:04	Boende 144	Svängrumsg 15	145:09
Boende 100	Sjömilsg 23	147:03	Boende 145	Svängrumsg 16	147:02
Boende 101	Sjömilsg 23	147:03	Boende 146	Svängrumsg 16	147:02
Boende 102	Sjömilsg 24	147:04	Boende 147	Svängrumsg 16	147:02
Boende 103	Sjömilsg 25	147:03	Boende 148	Svängrumsg 16	147:02
Boende 104	Sjömilsg 25	147:03	Boende 149	Svängrumsg 18	147:02
Boende 105	Sjömilsg 26	147:04	Boende 150	Svängrumsg 19	145:09
Boende 106	Sjömilsg 3	147:03	Boende 151	Svängrumsg 2	147:02
Boende 107	Sjömilsg 3	147:03	Boende 152	Svängrumsg 2	147:02
Boende 108	Sjömilsg 30	147:04	Boende 153	Svängrumsg 2	147:02
Boende 109	Sjömilsg 30	147:04	Boende 154	Svängrumsg 2	147:02
Boende 110	Sjömilsg 30	147:04	Boende 155	Svängrumsg 20	147:02
Boende 111	Sjömilsg 30	147:04	Boende 156	Svängrumsg 22	147:02
Boende 112	Sjömilsg 30	147:04	Boende 157	Svängrumsg 23	145:08
Boende 113	Sjömilsg 4	147:04	Boende 158	Svängrumsg 24	147:02
Boende 114	Sjömilsg 5	147:03	Boende 159	Svängrumsg 26	147:02
Boende 115	Sjömilsg 6	147:04	Boende 160	Svängrumsg 28	147:02
Boende 116	Sjömilsg 7	147:03	Boende 161	Svängrumsg 30	147:02
Boende 117	Sjömilsg 8	147:04	Boende 162	Svängrumsg 32	147:06
Boende 118	Sjömilsg 9	147:03	Boende 163	Svängrumsg 32	147:06
Boende 119	Sjömilsg 9	147:03	Boende 164	Svängrumsg 34	147:06
Boende 120	Stenkastsg 10	146:03	Boende 165	Svängrumsg 36	147:06
Boende 121	Stenkastsg 5	146:02	Boende 166	Svängrumsg 36	147:06
Boende 122	Stenkastsg 8	146:03	Boende 167	Svängrumsg 36	147:06
Boende 123	Svängrumsg		Boende 168	Svängrumsg 38	147:06
Boende 124	Svängrumsg		Boende 169	Svängrumsg 38	147:06
Boende 125	Svängrumsg		Boende 170	Svängrumsg 38	147:06

Boende 171	Svängrumsg 38	147:06	Boende 216	Verktumsg 14	145:01
Boende 172	Svängrumsg 4	147:02	Boende 217	Verktumsg 14	145:01
Boende 173	Svängrumsg 4	147:02	Boende 218	Verktumsg 18	145:01
Boende 174	Svängrumsg 4	147:02	Boende 219	Verktumsg 18	145:01
Boende 175	Svängrumsg 40	147:06	Boende 220	Verktumsg 4	145:01
Boende 176	Svängrumsg 40	147:06	Boende 221	Verktumsg 4	145:02
Boende 177	Svängrumsg 42	147:06	Boende 222	Verktumsg 4	145:01
Boende 178	Svängrumsg 42	147:06	Boende 223	Ögonmåttsg 5	146:03
Boende 179	Svängrumsg 42	147:06	Boende 224	Ögonmåttsg 9	146:03
Boende 180	Svängrumsg 44	147:06			
Boende 181	Svängrumsg 44	147:06			
Boende 182	Svängrumsg 45	145:06			
Boende 183	Svängrumsg 46	147:06			
Boende 184	Svängrumsg 46	147:06			
Boende 185	Svängrumsg 48	147:06			
Boende 186	Svängrumsg 48	147:06			
Boende 187	Svängrumsg 48	147:06			
Boende 188	Svängrumsg 48	147:06			
Boende 189	Svängrumsg 49	145:06			
Boende 190	Svängrumsg 50	147:06			
Boende 191	Svängrumsg 50	147:06			
Boende 192	Svängrumsg 50	147:06			
Boende 193	Svängrumsg 50	147:06			
Boende 194	Svängrumsg 50	147:06			
Boende 195	Svängrumsg 52	147:06			
Boende 196	Svängrumsg 53	145:06			
Boende 197	Svängrumsg 6	147:02			
Boende 198	Svängrumsg 6	147:02			
Boende 199	Svängrumsg 6	147:02			
Boende 200	Svängrumsg 6	147:02			
Boende 201	Svängrumsg 6	147:02			
Boende 202	Svängrumsg 8	147:02			
Boende 203	Svängrumsg 8	147:02			
Boende 204	Svängrumsg 9	145:09			
Boende 205	Synhållsg 11	145:03			
Boende 206	Synhållsg 15	145:03			
Boende 207	Synhållsg 15	145:03			
Boende 208	Synhållsg 17	145:03			
Boende 209	Synhållsg 3	145:03			
Boende 210	Synhållsg 4	146:01			
Boende 211	Synhållsg 5	145:03			
Boende 212	Synhållsg 5	145:03			
Boende 213	Synhållsg 7	145:03			
Boende 214	Synhållsg 8	146:01			
Boende 215	Verktumsg 12	145:01			