



**Program för detaljplan
för bostäder vid Eklandagatan, fd Matematiskt Centrum
(KROKSLÄTT 109:20 M FL) inom stadsdelen krokslätt i Göteborg**

INNEHÅLL

Handlingar:

- Programhandling (Denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Samrådslista
- Bullerutredningar **utsändes ej** (finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret)

SAMMANFATTNING

Syftet med detta program är att pröva ändrad användning för området vid f d Matematiskt centrum. Fastighetsägaren vill få prövat möjligheten att upplåta fastigheten för bostadsändamål. En analys av det framtida behovet av undervisningslokaler i området visar att befintliga byggnader inte längre behövs för högskoleändamål. Programmet skall ge svar på frågan om det även ur andra aspekter är lämpligt med bostäder på platsen.

I planöversynen kommer också att ingå att studera anslutning till angränsande gator och fastigheter. Gällande detaljplan, F3716, för Matematiskt centrum (se nedan) omfattar en byggrätt som är större än det som idag har tagits i anspråk för byggnation.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

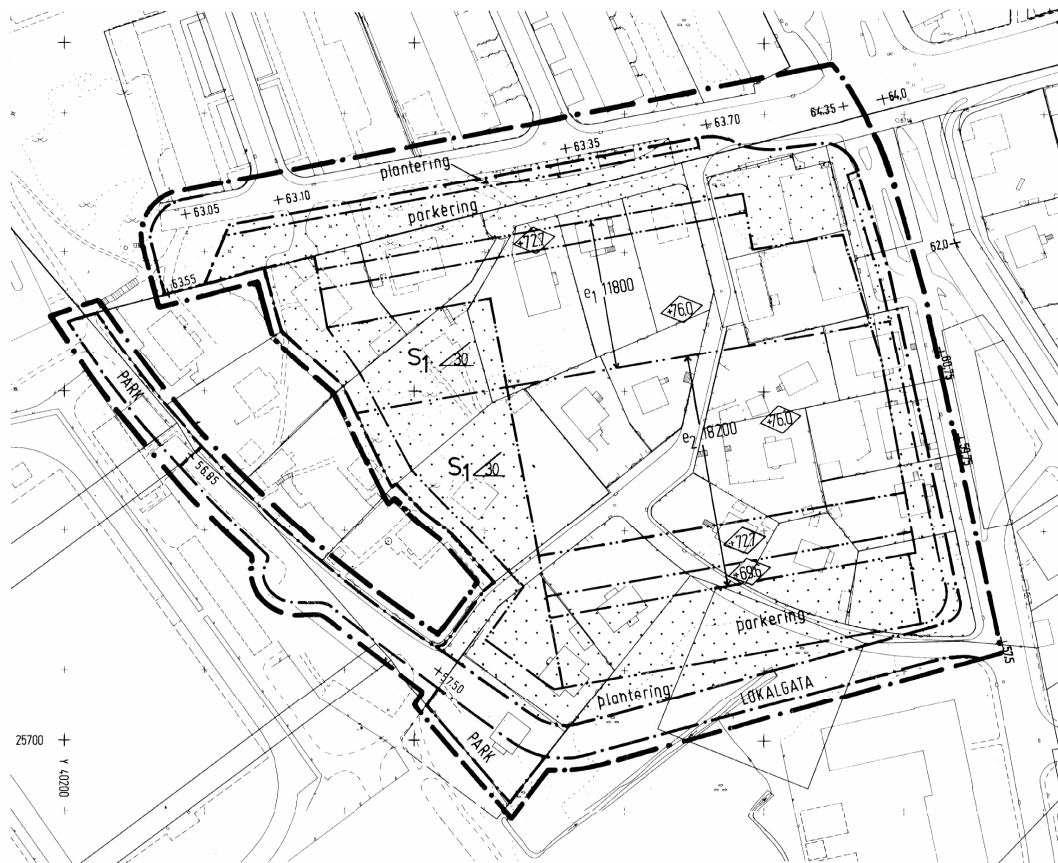
Programområdet är beläget ca 2 km söder om Göteborgs centrum. Det omges i väster, norr, öster och söder av Ljungbackegatan, Eklandagatan, Giblaltargatan och Borraregatan.

Areal och markägförhållanden

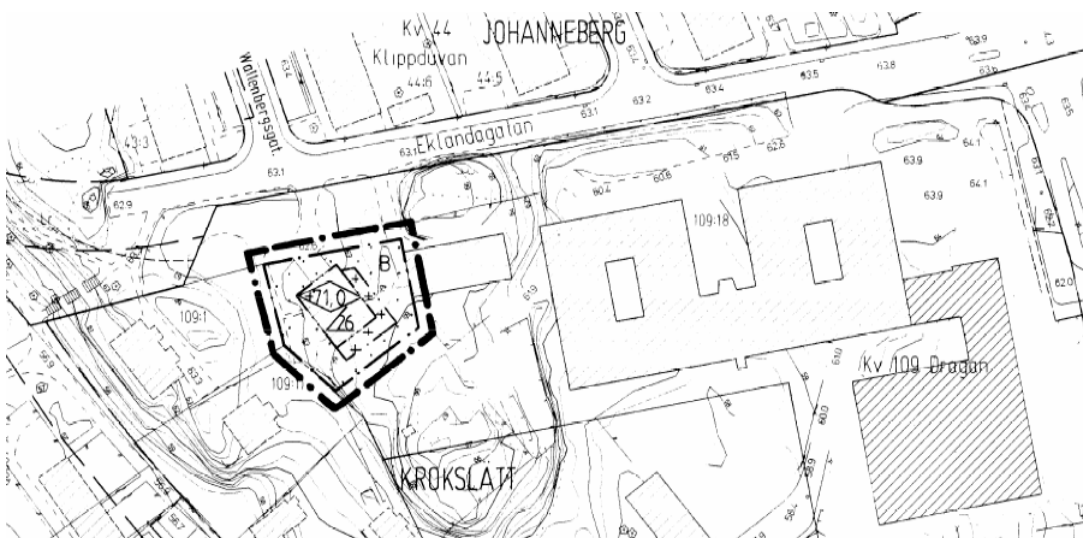
Området omfattar cirka 35 000 m² och innehåller flera fastigheter varav fastigheten Krokslätt 109:20, 109:21 samt 110:3 ägs av Akademiska Hus Väst AB.

Gällande planer

För området gäller detaljplan, aktnr 3716 för högskoleändamål, lagakraftvunnen år 1990-02-01. Planens genomförandetid är 15 år och har alltså precis gått ut. Planen förutsätter även ombyggnad med ny dragning av Ljungbackegatan och Borraregatan. Byggrätten har i samband med denna plan utsläckt för ett antal villor.



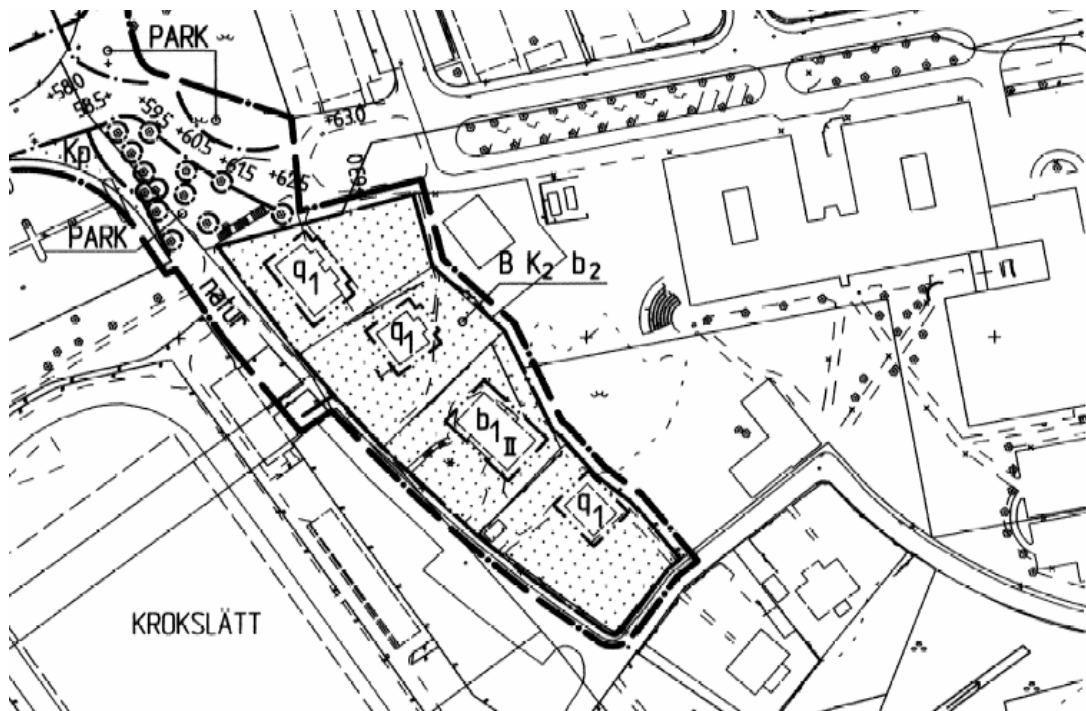
Gällande detaljplan aktnr 3716.



Gällande detaljplan aktnr 4232

En ny detaljplan, aktnr 4232 antogs 1995 för en villafastighet i områdets nordvästra del. Planen vann lagakraft 1995. Planens genomförandetid har gått ut. Byggnaden inom denna detaljplan innehåller idag forskarbostäder och föreslås ingå i programområdet.

För villorna längs Ljungbackegatan antogs en detaljplan med bevarandebestämmelser, aknr 4415, lagakraftvunnen 2000 med 15 års genomförandetid. Dessa fastigheter ligger utanför programområdet.



Gällande detaljplan aknr 4415

Översiktsplanen för Göteborgs kommun - ÖP 99 - anger befintliga institutioner. Fördjupad översiktsplan för Chalmersområdet anger högskoleändamål. En analys av det framtida behovet av undervisningslokaler i området visar att befintliga byggnader inte längre behövs för högskoleändamål. ÖP 99 pekar även ut behovet av fler bostäder i stadens centrala lägen, med närhet till service och god tillgång på kollektivtrafik.

Mark och vegetation

Planområdet är till stora delar relativt plant men sluttar i den sydvästra delen ner mot Mossens idrottsplats. Vegetationen är av hävdad park- respektive trädgårdskaraktär. Några registrerade bevaransvärda naturvärden inom programområdet finns inte.



Planområdet

Kulturhistoria

Inom området finns inga kända fornlämningar. Området gränsar i väster till 4 villor varav 3 har bevarandeklass och rivningsförbud.

Befintliga byggnader / användning

Området består i huvudsak av f d Matematiskt centrum. Detta byggdes ut i början på 1990-talet. Byggnaderna är byggda för institutionsändamål men bedöms vara möjliga att bygga om till bostadsändamål. I områdets södra del finns tre äldre villor vars byggrätt upphävdes när gällande detaljplan, akt nr 3716, antogs 1990. Två av fastigheterna är privatägda.

Service

Ett rikt serviceutbud finns inom campus Johanneberg samt i dess omedelbara närhet. Kollektivtrafikförsörjningen är god genom flera busslinjer i Gibraltargatan och Eklandagatan. Det råder en stor brist på daghemsplatser i området varför en av programfrågorna är att utreda möjlig lokalisering av ca 3 stycken förskoleavdelningar.

PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Planändringen innebär att områdets användning ändras från högskola till i första hand bostadsändamål, att utbredning av byggrätter, höjder mm ses över så att plats ges för nybyggnad av flerbostadshus söder och väster om befintliga högskolebyggnader:

- Befintlig byggnad byggs om till studentbostäder med en förskola i del av bottenvåningen. Eventuell påbyggnad av vissa delar skall utredas vidare.
- Mot Gibraltargatan placeras ett flerbostadshus i sluten form ut mot gatan i ca 6 våningar.
- I parken placeras i en sammanhållen grupp, 4 stycken punkthus i ca 4-5 våningar.
- Mot Eklandagatan placeras ett punkthus i 5 våningar väster om den befintliga byggnaden



Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Planområdet ligger i brytpunkten mellan Krokslätts villaområde, Johannebergs stenstad och Mossens grönområde. Högskolebyggnaderna i hörnet Eklandagatan/Gibraltargatan dominerar planområdet i norr. Söder om högskolan ligger Statens provnings anstalts byggnader längs Gibraltargatan. Tillsammans bildar dessa institutionsbyggnader en mur ut mot Gibraltargatan. Gården innanför har stora gräsmattor och träd. Den nya bebyggelsen bör utformas så att den tar fasta på de värden som finns inom programområdet, med en byggnad i striktare sluten form ut mot Gibraltargatan och friliggande hus i park inne på gården.

Avvägning enligt miljöbalken

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Kulturintressena tillgodoses i gällande detaljplan. Föreslagen ändring bedöms möjlig att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Parker och grönytor*Lek och rekreation*

Ytor för lek och rekreation skall finnas i nära anslutning till de nya bostäderna. Närströvområde och möjlighet till idrott och friskvård finns inom gångavstånd vid Mossens idrottsplats.

Trafik och parkering*Angöring*

Planområdet angörs från Gibraltargatan via en ny sträckning av Borraregatan/Orrspelsgatan i den södra delen av programområdet.

Det är den sträckning som skulle ha genomförts tidigare enligt gällande plan.

Bilparkering

Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses inom planområdet.

Cykelparkering

Erforderlig mängd cykelparkering skall ordnas inom fastigheten

Kollektivtrafik

Busstrafik med hög turtäthet finns på Gibraltargatan och Eklandagatan.

Konsekvensbeskrivning*Ställningstagande till miljökonsekvenser*

Stadsbyggnadskontoret anser att denna plan inte innebär betydande påverkan på miljön.

Ställningstagande till sociala konsekvenser - trygghet

Inslaget av bostäder innebär att området kommer att vara befolkat dygnet runt, vilket är en viktig trygghetsfaktor. Gångvägar och belysning är en fråga som bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Störningar

Störning i form av höga bullernivåer från trafiken på omgivande gator förekommer. Under programarbetet har två stycken bullerutredningar tagits fram.

Den första bullerutredningen baserar sig på beräknade värden utifrån kända uppgifter om trafikintensiteten på Gibraltargatan och Eklandagatan. Beräknade ljudnivåer från vägtrafiken ger ljudnivåer utomhus över riktvärdet (55 dBA ekvivalent ljudnivå) framförallt vid fasad mot Gibraltargatan/Fridkullagatan. Ekvivalent ljudnivå uppgår till 54-61 dBA och maximal ljudnivå till 68-76 dBA. Fasaden mot Eklandagatan (norr) exponeras också för ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA: Dock är ljudnivåerna lägre vid denna fasad med ekvivalenta ljudnivåer mellan 53-57 dBA och maximala ljudnivåer mellan 68-71 dBA.

Den andra bullerutredningen togs fram för att se om utförda mätningar på plats skulle ge ett annat utslag på bullervärden samt för att utreda effekterna med en bullerskärm längs med Gibraltargatan. Mätningarna och en korrigerad beräkningsmodell för att bättre efterlikna den trafikapparat som finns på platsen visar på något lägre ekvivalenta värden.

Om man placerar en fyra meter hög bullerskärm längs med Gibraltargatan kommer man ner under riktvärdet 55dBA vid fasad på våning ett och två. Våning tre får värden mellan 56 dBA och 59dBA längs hela sträckan från korsningen Eklandagatan / Gibraltargatan.

En skärm som är fyra meter hög är dock inte okomplicerad att placera ut längs en gata i stadsmiljö. Många olika faktorer måste studeras såsom trygghet/säkerhet, påverkan på trafik, utformning etc. För att en bullerskärm skall vara effektiv bör den placeras så nära trafiken som möjligt. I den aktuella bullerutredningen är bullerskärmen placerad ett antal meter ifrån vägbanan. Fortsatta studier på bullerskärmen och dess placering behövs.

Generellt kan man säga att där riktvärdet 55dBA vid fasad inte kan uppnås skall nya bostäder vara genomgående m h t bullernivåerna. Minst hälften av dessa bostäders utrymmen för sömn, vila och daglig samvaro skall förläggas mot ljudskyddad sida. Om avsteg från riksdagens rekommendationer bedöms nödvändiga skall en vägning mot övriga faktorer göras (såsom behov av bostadsförtätning, närhet till arbetsplatser och kollektivtrafik mm).

Övrigt

GENOMFÖRANDE

I det fortsatta planarbetet skall särskild genomförandebeskrivning att upprättas. Alla kostnader för planens genomförande bör belasta exploitören inom respektive del.