



**Program för
BOSTÄDER VID EKLANDAGATAN, fd. Matematiskt Centrum
inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GENOMFÖRANDE

Byggnadsnämnden beslöt den 13 december 2005 att genomföra samråd för programförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 18 januari till 14 mars 2006.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsbiblioteket under tiden 18 januari till 14 mars 2006.

SAMMANFATTNING

Samtliga begärda yttranden, utom från Kretsloppsnämnden, Telia Networks Skanova och Utbildningsnämnden, har kommit in.

Allvarligaste invändningarna gäller programförslagets inverkar på natur och kulturvärden i området. Påverkan på Mossenområdet och markområden som hänger samman med Mossen, inkluderat den gröna baksidan på Matematiskt center. Den föreslagna nya bebyggelsen utgör ett visuellt intrång på befintlig bebyggelse både genom sin höjd och genom den täta exploateringen. Invändningar mot att de tre befintliga villorna rivs framförs.

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

Ett flertal kritiska yttranden resulterade i redogörelse, av programsamrådet, för Byggnadsnämnden i juni 2006. Byggnadsnämnden beslutade då att förutsättningen för det fortsatta arbetets skulle vara att de tre befintliga villorna vid Orrspelsgatan skall ligga kvar och att Borraregatans läge inte skall ändras. Utformningen av flerbostadshuset längs Gibraltargatan anpassas efter befintlig vägdragning och det mindre punkthuset vid Eklandagatan, i antal våningar, anpassas till intilliggande fristående hus. Se bilaga 2. Detta beslut har resulterat i att exploatörerna bearbetar sitt förslag.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

Fastighetsnämnden anser att det punkthus som är beläget bredvid Matematiskt centrum bör omformas till ett hus som följer det tvåvåningshus som ligger bredvid i omfång och höjd. Ett femvånings punkthus blir alltför dominerande i detta läge. En påbyggnad av matematiskt centrum bör prövas noga utifrån de skuggeffekter det kommer att ge för bebyggelsen på andra sidan Eklandagatan. Detta yttrande är i enlighet med yrkande från vänsterpartiet.

Moderaterna och kristdemokraterna framför i ett yttrande att den föreliggande planen för utbyggnad är alldeles för omfattande och bör bantas väsentligt samtidigt som man röjer upp i skogspartiet på den södra sidan av idrottsplatsen så att detta område blir tillgängligt för allmänheten som kompensation för de gröna ytor som tas i anspråk för den föreslagna exploateringen.

Kommentar: Kontoret kommer att studera hushöjderna och konsekvenserna av påbyggnad vidare under planarbetet. Det reviderade planförslag som tagits fram har en lägre höjd på punkthuset vid Eklandagatan. De fyra punkthus som ligger inne på området utgår.

Göteborgs Energi AB pekar på att det finns markförlagda stadsgasledningar inom planområdet. För övrigt har man inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna beaktas och överlämnas till exploatören.

Göteborgs Energi Nät AB behöver etablera en nätstation i området för att kunna försörja området med el. I dag kommer elmatningen från Chalmers.

Kommentar: Synpunkten beaktas i det fortsatta arbetet.

Göteborgs Energi GothNet AB vill bli informerade längre fram i planarbetet angående eventuellt schaktningsarbete. Detta för att kunna förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster om intresse finns. Observera befintlig optokabel som finns i läge enligt bifogad karta.

Kommentar: Synpunkterna beaktas och överlämnas till exploatören.

Göteborgs Energi/Fjärrvärme meddelar att det finns fjärrvärme i Gibraltargatan och har i övrigt inget att erinra.

Idrotts- och föreningsnämnden inga skriftliga synpunkter lämnas. Ärendet tas upp som ett anmälningsärende vid nämndsammanträdet den 22/2-06.

Lokalsekretariatet ser positivt på ändrad användning av området. Förskolan behövs och är bra placerad i området. I kommunen råder det stor brist på bostäder med

särskild service. För närvarande saknas 5-600 st. Inom planerat område kan säkert ett antal bostäder med särskild service inrymmas.

Kommentar: Mark och fastighet ägs idag av Akademiska hus. Synpunkterna överlämnas till fastighetsägare och exploatör.

Kulturnämnden anser att planen bör omprövas med hänsyn till befintlig bebyggelse, befintliga hus bör om möjligt bevaras och kompensationsåtgärder bör genomföras om skogsområdet och utströmningsområdet exploateras.

Det är positivt att husen i väster skyddats. Det är beklagligt att de tre äldre husen rivs, de bör bevaras. Den föreslagna bebyggelsen kommer att utgöra ett stort visuellt intrång i miljön. Tillkommande bebyggelse får inte dominera över den äldre bebyggelsen utan bör anpassas i volym, material och utformning. Detta gäller framförallt mot Eklandagatan där området gränsar till q-märkta hus och bostadsområdet byggt av Stiftelsen Solgårdarna (HSB, 1936), ritat av bl.a. Erik Friberger. I planområdets södra del planeras en vägsträckning genom ett skogsområde som domineras av björk. Marken är delvis fuktig med högt grundvatten och ett mindre utströmningsområde. Denna miljö utgör den sista resten av ett större våtmarksområde "Mossen". Om planen genomförs krävs undantag och dispens från förbud mot markavvattning (11 kap 14§ MB). Länsstyrelsen är ansvarig myndighet. Utströmningsområden har stor betydelse för den biologiska mångfalden såsom groddjur, insekter, fåglar och bör så långt som möjligt bevaras. Om miljön exploateras bör kompensationsåtgärder i enlighet med kommunens motion "sans och balans" (kommunfullmäktige handling 2001 nr 30) vidtas.

Socialdemokraterna ställde sig inte bakom nämndens beslut. Man menar att Kulturnämnden ska arbeta för att uppnå de prioriterade målen om att bygga 8000 nya bostäder under perioden 2002-2006. Men man vill att en nybyggnation i området ska ske varsamt. Vänsterpartiet och miljöpartiet föreslår att kulturnämnden avslår planen, exploateringen är för hög. Lamellhuset skulle kunna accepteras om det föreslogs mindre.

Kommentar: Kulturförvaltningen har uppmärksammat stadsbyggnadskontoret på att det i planområdets södra del finns en rest av ett större våtmarksområde som kräver dispens från förbud om markavvattning om det exploateras. Det reviderade förslag som tagits fram innebär att vägen flyttas marginellt och att de tre äldre husen ligger kvar. Stadsbyggnadskontoret kommer i vidare planarbete studera möjligheterna att hitta en ersättning för diskuterad våtmarksmiljö i närområdet om detta visar sig nödvändigt. I det reviderade förslaget utgår punkthusen inne på området. Hushöjder och volymer kommer att studeras ytterligare i planarbetet.

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att ny bebyggelse motsvarar moderna krav på god miljö, vilket bland annat innebär en hälsosam miljö, med acceptabla ljudnivåer och en god luftkvalitet. Det aktuella området uppfyller till övervägande del detta. En ekvivalent ljudnivå vid fasad ska helst inte överskrida 55 dBA. Avsteg kan medges, enligt den kommunala tillämpningen av riktvärden för trafikbuller, inom särskilda områden om detta väl kan motiveras. Detta innebär exempelvis att lägenheter som har en ekvivalent ljudnivå över 55 dBA mot trafiksidan måste vara genomgående och ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida. Intrånget i grönområdet ska göras så litet som möjligt. De föreslagna byggnaderna ska utformas så att de inte förstör upplevelsen av Mossens idrottsplats som rekreationsområde. En

förutsättning för att klara miljö kvalitetsmålen är att trafikarbetet på väg minskar. Detta kan bland annat styras genom tillgången till parkeringsplatser. Ett antal parkeringsplatser kan reserveras för bilpoolsbilar och tillgången till poolen kan ingå i boendekostnaden.

Miljöpartiet anser att delar av den föreslagna byggnationen är bra eftersom området är centralt och väl försörjt avseende infrastruktur. De fyra inre punkthusen, som placerats i ett välbesökt parkområde, bör utgå ur planen. Moderaterna hade en protokollsanteckning, "Bifall till förvaltningens förslag men tveksam till föreslagen byggnation i parkområdet, både avseende antalet våningar och antalet byggnader".

Kommentar: Programområdet ligger i ett bullerutsatt läge med mycket förbipasserande trafik. Två bullerutredningar har gjorts vid fd matematiskt center. De visar på ljudnivåer som ligger över riktvärdena. Inomhus kan samtliga lägenheter klara gällande ljudkrav. Vi anser dock att det goda läget i staden, närhet till service, kollektivtrafik, grönområde och utbildning samt bristen på studentlägenheter gör att man i detta fall kanske skall acceptera en förhöjd nivå för utomhusvärden i ett fåtal av de planerade lägenheterna. Vi kommer under det fortsatta arbetet att diskutera trafik- och miljöfrågorna för att nå en lösning. Den skyddade gården på fd Matematiskt centrums baksida samt närheten till rekreationsområdet Mossen gör att det finns många stora tillgångar i boendemiljön som bör vägas in i bedömningen av en god boendemiljö
I det reviderade förslag som tagits fram utgår de fyra punkthusen i parken.

***Park- och naturnämnden** föreslår att de fyra punkthusen i parken utgår och istället kompenseras med ett ökat antal våningar på punkthuset mot Eklandagatan och flerbostadshuset mot Gibraltargatan. Vidare finns inom planområdet benämningen "park" som bör ändras till "mark som inte får bebyggas". Syftet är att undvika förväxling med allmän plats/parkmark. Föreslagen byggnation kommer att innebära fler besökare i Mossens grönområde. Framtida planarbete bör hänsyn tas till områdets behov av förbättring av belysning, ytskikt och översyn av vegetation och vattenområden. Befintliga träd bör inventeras och mätas in och de som är avsedda att sparas bör skyddas i detaljplan. Under byggtiden ska avspärrning mellan naturmark och byggarbetsplats finnas.*

Kommentar: I det reviderade förslag som tagits fram utgår de fyra punkthusen i "parken". Hushöjder och volymer på tillkommande hus längs Eklandagatan och Gibraltargatan kommer att studeras i det fortsatta arbetet. Synpunkterna tas med i det fortsatta arbetet.

***Räddningstjänsten i Storgöteborg** meddelar att deras maskinstege är en förutsättning för utrymning av lägenheter belägna högre än 11 meter över gatuplan. Räddningsväg måste medges till föreslagen och befintlig bebyggelse. För att möjliggöra utrymning via fönster måste samtliga lägenheter ha fönster som vetter mot en räddningsväg. Ingen möjlighet finns att utrymma personer via de inneslutna innergårdarna. Utrymning kan även lösas genom två av varandra oberoende utrymningsvägar. Utformning av räddningsvägar bör ske i samråd med räddningstjänsten.*

Kommentar: Synpunkternas beaktas i det fortsatta arbetet.

Stadsdelsnämnden Centrum är positiva till att omvandla befintliga byggnader till bostäder. Utbyggnad av bostäder vid sidan om den befintliga byggnaden föreslås på markytor lämpliga att bebygga. En kompletterande byggnation inkräktar inte på Mossenområdet, som bör hållas som rekreationsområde för invånarna i stadsdelen. Förvaltningen vill också att man planerar för bostäder för funktionshindrade. Dessa behov (tillsammans med förskola) är högt prioriterade av stadsdelsnämnden. Man vill att man planerar för ett blandat boende genom anpassade insprängda lägenheter alternativt för seniorboende. Vid planerandet av utemiljöerna kring bostäderna är det viktigt att skapa plats både för cykelparkering och för en allmän lekplats. Det finns idag ingen lekplats i närområdet. Vi tycker också att den kulle som vetter mot Mossen inte bör exploateras för bebyggelse, utan lämnas orörd.

Kommentar: I det reviderade förslag som tagits fram utgår punkthusen i parken/grönytan. Det ger utrymme för planering av lekplats, som kan komma att samordnas med förskolans behov. Mark och fastighet ägs idag av Akademiska hus. Synpunkterna överlämnas till fastighetsägare och exploatör.

Trafikkontoret anser att man i planbeskrivning och bestämmelser ska sörja för att parkeringsbehov ska tillgodoses inom fastigheten. Annars finns risken att parkering hamnar på gatumark då ny lokalgata byggs ut söder om fastigheten inom planområdet.

Kommentar: All parkering, som uppkommer som en följd av detta förslags tillskott av bostäder, ska ske inom fastigheten. Detta kommer också tas med kommande planbeskrivning och eventuellt också i bestämmelserna.

VA-verket informerar om att befintliga va-ledningar i Borraregatan och del av Orrspelsgatan är belägna inom planens förslag till kvartersmark och måste flyttas till föreslagen gata i planområdets södra del. Avloppssystemet byggs samtidigt om till duplikatsystem. Exploatören bekostar flyttning av ledningar. Avloppssystemet nedströms planområdet, mellan Orrspelsgatan och Sven Hultins Gata är kombinerat. Utredning pågår om ombyggnad av detta avsnitt till duplikatsystem. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem. Spill- respektive dagvattenanslutning för tillkommande bebyggelse kan ske till befintliga respektive nya ledningar i planområdets södra del. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas omhand lokalt inom kvartersmark. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Då det allmänna ledningsnätet är kombinerat finns risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän och spillvattensinstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet. Planbestämmelse ska införas om att lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 m över marknivån i respektive förbindelsepunkt. Dricksvattenanslutning kan ske till befintliga ledningar i Eklandagatan respektive kvarblivande del av nuvarande Orrspelsgatan, eller till ny ledning i Ljunbackegatans förlängning. Kapaciteten på dricksvattennätet i Ljunbackegatan respektive Gibraltargatan medger uttag av brandvatten. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Vid trädplantering gäller som grundregel att skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp kommer att tas ut.

Kommentar: I det reviderade förslag som tagits fram ligger Orrspelsgatan kvar i befintligt läge och Borraregatans läge förskjuts på en del av sträckan. VA-verkets belyser tekniska aspekter som vägs in och beaktas i det framtida planarbetet.

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

Lantmäterimyndigheten i Göteborg har inget att erinra mot förslaget i detta programskede. Man utgår ifrån att det fortsatta detaljplanarbetet bl. a beskriver genomförandefrågorna ur fastighetsrättslig och annan synpunkt.

Länsstyrelsen anser att utgångspunkter och mål för planen och relevanta aspekter för det kommande planarbetet i huvudsak har tagits upp. Stadsbyggnadskontoret måste utförligare redovisa hur man bedömer ”betydande miljöpåverkan” enligt § 6 i regeringsförordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Konsekvenserna av att för annat ändamål ianspråkta institutionsmark som är välförankrad i översiktlig planering bör belysas. Även bostäder behövs dock centralt och nära undervisningslokalerna. Länsstyrelsen anser att detaljplaneprogrammet rör ett litet område på lokal nivå. Frågan om betydande miljöpåverkan måste diskuteras mot bakgrund av hur den högre undervisningens lokalförsörjning på sikt ska genomföras och mot de miljökonsekvenser som detta kan få. Innerstadens kulturmiljö och det samlade trafikarbetet är särskilt intressant. Den fysiska utformningen av bebyggelsen med en yttre mur av tyngre byggnader mot norr och öster och luftigare bebyggelse i ljudskugga av dessa är tilltalande och borde kunna ge förutsättningar för en bra bostadsmiljö. Här följer frågor som kan aktualisera prövning enligt 12 kap 1 § PBL. Vägverket berör i sitt yttrande frågan om skolvägar för barn. Detta är en programfråga som måste behandlas. Skolvägar bör illustreras på en kartskiss och säkerhetsaspekter diskuteras. Eventuella åtgärder bör anges i genomförandebeskrivningen. Gällande trafikbuller anser länsstyrelsen att programmet är godtagbart för punkthusen och för genomgående lägenheter i husen mot Eklandagatan och Gibraltargatan. I lägen där bullernivån överstiger riktvärdena bör byggnaderna anpassas på ett sådant sätt att institutionsändamålet kvarstår istället för att där placera enkelsidiga lägenheter.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 3.

Kommentar: Frågan om vilka vägar barn nyttjar på sin väg till och från skolan är viktig och kommer att studeras och vägas in i det fortsatta arbetet.

ÖP99 anger i huvudsak större institutioner för programområdet. De verksamheter som var lokaliserade till fd Matematiskt Centrum har nu lokaliserats inne på Chalmers område. Detta innebär att verksamheten har lokaliserats till ett annat område avsett för institutionsändamål, i samma centrala läge, samtidigt som möjlighet ges att skapa bostäder i ett centralt läge i staden.

När det gäller synpunkten att institutionsändamålet ska kvarstå i de lägen där bullernivån överstiger riktvärdena anser stadsbyggnadskontoret att detta kan vara svårt att realisera. Att omvandla befintlig byggnad till ett bostadshus innebär att man bygger om byggnaden helt interiört till relativt små lägenhetslösningar (Då syftet är att skapa studentbostäder i den befintliga byggnaden.). Det blir då, rent praktiskt, svårt att förlägga vissa institutionsändamål insprängt ibland studentlägenheterna.

Programområdet ligger i ett bullerutsatt läge. Stadsbyggnadskontoret har som mål att klara de riktvärden som är uppsatta när det gäller acceptabla bullernivåer. Den skyddade

gården på fd Matematiskt centrums baksida samt närheten till rekreationsområdet Mossen gör att det finns många stora tillgångar i boendemiljön som bör vägas in i bedömningen av en god boendemiljö.

I det reviderade förslaget utgår de fyra punkthusen på baksidan.

Länsordningspolisen har ingen erinran mot att matematiskt centrum byggs om till bostäder. Ur brottsförebyggande synpunkt är det att föredra om boendet i området inte enbart vänder sig till studenter utan att även barnfamiljer och äldre bereds möjlighet till boende. Det är viktigt att infrastruktur, gatubelysning, p-platser m.m. utformas så att brottsförebyggande effekter tillskapas.

Kommentar: Den befintliga byggnaden är, enligt programförslaget, tänkt att innehålla studentbostäder. Men det nytillskott av bostäder, som också finns med i förslaget, utgörs av vanliga flerbostadshus. Detta skapar möjlighet för olika ”kategorier” av boende att bosätta sig här.

Vägverket framhåller att de inte är väghållare inom området. Med tanke på områdets belastning av trafikbuller anser man att det är viktigt att man i det fortsatta planarbetet hittar lösningar som ger en god boendemiljö. Det är positivt att en bra och säker cykelparkering anordnas inom området. Detta kan bidra till att hålla bilberoendet på en låg nivå. Det är viktigt att man i detaljplanen beskriver var barnens skolor är belägna och hur man kan ta sig till dessa på ett trafiksäkert sätt.

Kommentar: Frågan om vilka vägar barn nyttjar i sin väg till och från skolan är viktig och kommer att studeras och vägas in i det fortsatta arbetet.

Banverket har följande synpunkter: Då detaljplanen inte kommer i konflikt med Västlänken – tågtunnel under Göteborg, alternativ Haga-Chalmers har Banverket inget att erinra.

Västtrafik Göteborgsområdet AB tycker att programområdet har ett mycket bra läge för bostadsbebyggelse. Västtrafik försörjer området med kollektivtrafik genom ett flertal busslinjer och under 2007 ska stombusslinje 18 inrättas, vilket kommer att innebära ännu tätare trafik än idag.

SAKÄGARE

Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut har inget att invända mot programförslaget men ser samtidigt fram emot en noggrannare redovisning, av bl. a lokalgatan norr om vår fastighet, i kommande detaljplaneförslag.

Hörntomten 102:9 AB, som är ett helägt dotterbolag till InterBygg Göteborg AB, anser sammanfattningsvis att kommunen skall upprätta en fördjupad översiktsplan för ett större område och svarandens fastighet, Krokslätt 102:9, tas med i planändringen av Matematiskt Centrum. Vidare anser man att det är positivt med mer bostäder inom ett större område. InterBygg AB har inte några invändningar mot att Matematiskt Centrum får ändrat innehåll från högskola till bostadsändamål.

Kommentar: Frågan om att ändra planen för Krokslätt 102:9 behandlas separat i en egen förprövning. Det är inte aktuellt att upprätta en fördjupad översiktplan för ett större område som skulle innefatta svarandens fastighet. Mossens friluftsområde gränsar till det aktuella planområdet och det är stadsbyggnadskontorets avsikt att Mossen ska förbli ett friluftsområde även i framtiden.

Robert Norhage och Kerstin Larsson invänder kraftigt mot den föreslagna exploateringen. Kommunen har inte visat hur man tagit hänsyn till PBL och MB när man föreslår rivning av tre kulturhistoriskt intressanta byggnader i ett rekreationsområde och i direkt anslutning till område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En nyrenoverad villa som nyligen givits bygglov hotas med expropriation och rivning. Exploateringen innebär en kraftig visuell och upplevelsemässig påverkan på ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och bevarandeskydd. (Hänvisning och citat ur PBL 2 kap 1§, MB 3 kap 1§ och MB 3 kap 6§, området är benämnt "Krokslätt nr 8:3" i kommunens bevarandeprogram.) Den föreslagna exploateringen påverkar naturmiljön genom att ta i anspråk mark med biotoper och värdefull natur i strid med PBL och MB. Naturområdet, som helt tas i anspråk av den nya vägen in i området och ny höghusbebyggelse, innehåller höga naturvärden med stora träd och känslig biotop i markskiktet med mycket fåglar och groddjur. Genom området rinner ett vattendrag. Väster om området går en promenadstig som används flitigt av boende i stadsdelen, som nu förlorar en del av naturmarken och parken, ett av de få grönområden som finns i stadsdelen. På det bergsparti som man i planen föreslår ett femvåningshus finns idag ädellövskog och en rik biotop. Området används som lekplats för boende i hyreshus vid Eklandagatan samt av promenerande med hundar och ett viltstråk går tvärs över kullen. Dessa ingrepp i naturmarksområdet är oacceptabla. Stadsbilden längs Eklandagatan kommer att bli kraftigt påverkad då ett föreslaget 5-våningshus kommer att sticka upp högt över intilliggande vackra och renoverade fastighet. Byggnaden kommer att utgöra ett främmande inslag i miljön och påverka utblicken för de hyresgäster som bor i hyreshusen längs Eklandagatan. Höghuset kommer att skugga de lägre husen. De föreslagna höghusen i fem våningar i betong innebär ett brutalt ingrepp på naturmarken i Mossenområdet och på det värdefulla området med kulturhistoriskt bebyggelse.

Kommentar: Som konsekvens av reaktionerna på programsamrådet har byggnadsnämnden beslutat att de tre äldre villorna skall vara kvar, och att vägens läge skall vara kvar. Ett reviderat förslag har tagits fram.

De fyra punkthusen inne på grönytan utgår. Under det fortsatta arbetet kommer höjder och volymer på tillkommande hus att studeras.

Ture Gustafsson och Ann Marie Andersson vill göra byggherren uppmärksam på att den gasledning som finns längs nuvarande Orrspelsgatan skall finnas kvar för leverans av naturgas till vår fastighet även efter 2005, enligt bifogat avtal med Göteborgs Energi. Angående ljudstörningar från Gibraltargatan och eventuella planer på bullerskydd menar man att fyrverkerier från glada Chalmerister som avfyras nattetid från parkeringen utanför teknikparken är något som låter mer än trafiken.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Hyresgästföreningen Centrum Göteborg har i princip inget att erinra mot förslaget. Det är ett utmärkt exempel på förtätning eftersom all infrastruktur redan finns. Man påpekar vikten av att lägenheterna görs genomgående då det troligtvis kan bli svårt att uppfylla de riktvärden som finns för bullerstörningar. Att bygga ett fyra meter högt bullerplank längs Gibraltargatan anser hyresgästföreningen vara helt uteslutet. Vidare utgår man ifrån att man bygger hyresrätter med hänsyn till rådande bostadsbrist.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har som mål att efterleva de riktvärden som är uppsatta vad gäller acceptabla bullernivåer. Kontoret anser inte heller att det är en acceptabel lösning att bygga ett fyra meter högt bullerplank i en centralt belägen stadsmiljö. Genom att ändra detaljplanen skapar stadsbyggnadskontoret möjlighet att bygga bostäder, i form av lägenheter i det här fallet. Kontoret önskar gärna att man bygger hyreslägenheter men detta kan inte regleras i detaljplanen.

Lars-Åke Larsson protesterar mot den föreslagna nybyggnationen i planförslaget. Området, som i övrigt består av 1-2 våningshus, blir förfulat av stora, höga byggnader. De höga byggnaderna kommer att upplevas påträngande i näraliggande område med gammal, historisk bebyggelse. Området runt Mossen är ett flitigt använt rekreativsområde för stadsdelen. Planförslaget innebär att belastning och slitage på området ökar kraftigt. Trafiksituationen är redan idag kaotisk. De nya hushållen kommer att medföra en ökning av trafiken som skapar buller och utsläpp för oss boende. Mossens idrottsplats är en flitigt använd fotbollsplan. Parkeringssituationen i samband med matcher är redan idag mycket ansträngd. En konflikt kan uppstå mellan den ökade trafiken och de skolbarn som använder Mossen för friluftsdagar och liknande.

Kommentar: I det reviderade förslag som tagits fram utgår de fyra punkthusen och de tre äldre villorna ligger kvar. Den större andelen tillkommande lägenheter är studentlägenheter, de medför inte ökad biltrafik i någon större utsträckning. Bilinnehavet är, enligt SGS, inte stort. Det tillkommande parkeringsbehovet skall lösas inom fastigheten. Synpunkterna tas med i det fortsatta planarbetet.

Pia Fohlin och Roland Ambrosson anser att förslaget innebär att en stor del av det lilla som idag finns kvar av Mossens grönområde kommer att gå förlorat. Infartsvägen kommer att gå i direkt anslutning till befintlig och flitigt använd motionsslinga/promenadstig. Idag upplevs området som en grön lunga mitt i staden, tas träden ned försvinner denna lunga. Förtätning för att skapa lägenheter bör ej ske till vilket pris som helt. Vi, boende i området, har god kännedom om områdets värde för området. Man framhåller att miljömässiga konsekvenser bör prövas särskilt. Området är redan idag hårt belastat av trafiken. Man bör inte dra in mer trafik i området utan att ta hänsyn till den befintliga situationen. Enligt översiktsplanen finns ett reservat för en vägtunnelmynning angränsande till planerad byggnation. Tunnelmynningen och dess konsekvenser borde utredas i programförslaget. Nybyggnation ska vänta tills man vet var bästa placering av vägtunnelmynningen är. Om inte något av ovan framförda synpunkter tas i beaktan är Fohlin och Ambrossons förslag att man ska: behålla viktig naturmark i Mossens närområde och inte utöka byggrätten på park-/naturmark, flytta upp punkthus som föreslås här till där Matematiskt centrum är idag, minska antalet våningar i flerbostadshus mot Statens provningsanstalt, minska antalet våningar på föreslagna punkthus samt se över kategoriboende beträffande studentbostäder. Denna del av staden är redan väl täckt med studentbostäder.

Kommentar: Angående förtätning och trafik se kommentaren ovan. **Tunnelreservatet** Hushöjder kommer att studeras vidare under planarbetet. Husen bredvid fd Matematiskt center kommer HSB att bebygga med större lägenheter, det bidrar till en blandning av boende i området.

Elisabet Franzén hävdar att information från stadsbyggnadskontoret inte har lämnats till andra hyresgäster i programområdets grannskap än de som prenumererar på GP. Kommunen anses därmed inte ha fullgjort sin skyldighet enligt Plan- och bygglagen. Franzén begär därför att alla som bor i anslutning till programområdet snarats informeras, lämpligen genom flygblad samt att samrådstiden förlängs. Programmet ger uttryck för kortsiktighet då kommunen än en gång ställt sig bakom särskilda intressenter på ett sätt som innebär förstörelse av boende-, kultur- och naturmiljöer. Redan för 15 år sedan borde man ha byggt Matematiskt centrum inom Chalmersområdet. På bekostnad av boendemiljön för oss som bor i området vill man nu använda området till stora huskolosser. Programmets slutsats att denna plan inte innebär betydande miljöpåverkan är felaktig ur vårt perspektiv. Ännu en del av Mossens område kommer att gå förlorat tillsammans med ytterligare tre trevliga, kulturintressanta gamla villor. Området kommer att bli utsatt för ytterligare trafikbuller. Elisabet Franzén föreslår att Matematiskt centrum byggs om till bostäder för i första hand pensionärer. Någon del kan bli barnstuga. De tre äldre trähusen föreslås återfå sina byggrätter. Den obebyggda marken mellan Matematiskt centrum och trähusen görs om till trädgårdspark. Naturområdet söder om trähusen föreslås få finnas kvar. Geologiska förhållanden i den södra halvan av planområdet bör klargöras för detta område då Mossen ligger på en djup klyfta med rörlig lera.

Kommentar: Enligt Plan- och bygglagen kap 5 §20, skall kommunen skicka program för detaljplan på samråd till Länsstyrelse, kommunala nämnder etc. Dessutom skall sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet beredas tillfälle till samråd. Som sakägare räknas intilliggande fastigheter, i direkt anslutning till berörd fastighet. Till dessa skickas handlingar. Dessutom går kungörelse ut och kommunen håller informations-/samrådsmöten.

Som konsekvens av reaktionerna på programsamrådet har byggnadsnämnden beslutat att de tre äldre villorna skall vara kvar, och att vägens läge skall vara kvar. Ett reviderat förslag har tagits fram. De fyra punkthusen på matematiskt centers baksida utgår och grönytan är kvar. Under det fortsatta arbetet kommer höjder och volymer på tillkommande hus att studeras. Geologisk utredning kommer att göras i det fortsatta arbetet.

ÖVRIGA

Intresseföreningen Rädda Mossen hänvisar i sitt yttrande till synpunkter framförda redan 1988 då man planerade för befintligt Matematiskt Centrum. Huvudinvändning, då som nu, är att det är olämpligt att ta i anspråk värdefull kulturbebyggelse och vacker natur för byggnation i ett redan hårt exploaterat bostadsområde. Då man planerade för nuvarande byggnad framhölls nödvändigheten i verksamhetens läge på just denna plats. Intresseföreningen Rädda Mossens ansågs vara teknikfientliga då man betonade natur-

och kulturvärden. Det är ett fiasko att CTH:s satsning redan efter tio år visat sig vara felaktig. Närheten till ett natur- och kulturrikt område är av stort värde för boende i en stads centrala delar. I programmet lyfter man fram att bullernivåer redan idag är höga på omgivande gator. Föreningen drar därför slutsatsen att ingen ytterligare bebyggelse, som medför ökad trafik, bör tillkomma. Man instämmer i kontorets konstaterande att det inte är okomplicerat att placera en fyra meter hög bullerskärm längs en gata i stadsmiljö. Vidare anser man att konsekvenser av nuvarande och ytterligare byggnation är ofullständigt beskrivna i samrådshandlingen. Detta gäller exempelvis parkeringsfrågan. Föreningen menar att det bör utredas om området behöver saneras till följd av byggandet av Matematiskt centrum. Den största bristen, i programhandlingen, anser man vara bristen på analys vad gäller naturvärden. Träd, buskar och vilda djur i grön- och våtområdena kommer att försvinna för att ge plats åt infartsgata och husbyggen. De tre äldre villorna omges av trädgårdar med träd och växter. Dessa tillsammans med den slingrande vägen in i Mossenområdet utgör en omistlig del av natur- och kulturkvalitet. Innan området togs i anspråk för undervisningsändamål, var det ett småskaligt bostadsområde. Med hänvisning till framförda synpunkter blir föreningens ställningstagande: nej till detta programförslag, ja till Mossens naturområde.

Kommentar: Som konsekvens av reaktionerna på programsamrådet har byggnadsnämnden beslutat att de tre äldre villorna skall vara kvar, och att vägens läge skall vara kvar. Ett reviderat förslag har tagits fram. De fyra punkthusen på matematiskt centers baksida utgår och grönytan är kvar. Påverkan på nämnt naturområde minskar då betydligt. Området är delvis bullerstört men det ligger också centralt med god tillgång till kollektivtrafik, service och till grönområde. Det finns goda förutsättningar för en bra bostadsmiljö. Befintlig byggnad skall byggas om till studentbostäder, bilinnehavet är lågt bland studenter, cykeltrafiken kan däremot förväntas öka i området. Parkeringsbehovet som uppkommer till följd av de nya bostäderna skall tillgodoses inom fastigheten.

Matthias Henkel anser att det finns tillräckligt med parker i staden. Man bör istället bygga ett innerstadskvarter med 6-8 våningar höga byggnader. I hörnet som är tomt idag bör man bygga ett höghus på 20-25 våningar. Stadsbyggnadskontoret måste börja tänka mer storstad och mindre småstad för att kunna profilera sig i en alltmer regionaliserad värld.

Kommentar: I planarbetet gör SBK en avvägning mellan olika intressen. I detta fall finns intressen för natur- och kulturvärden på platsen och för att bygga nya bostäder. Programmet utgår från de befintliga byggnaderna på plats. I denna avvägning har kontoret gjort bedömningen att en lämplig skala för platsen snarare ligger på 6-8 våningar än 20-25 våningar.

Malin Häggdahl
Planchef

Maria Ågren
Planarkitekt

SAMRÅDSLISTA

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborgs Gatu AB (kdm)
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalsekretariatet
Miljönämnden
Namnberedningen (kdm)
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden
VA-nämnden

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER ETC

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Telia Networks Skanova
Vägverket, Region Väst
Västrafik Göteborgsområdet AB (kdm)

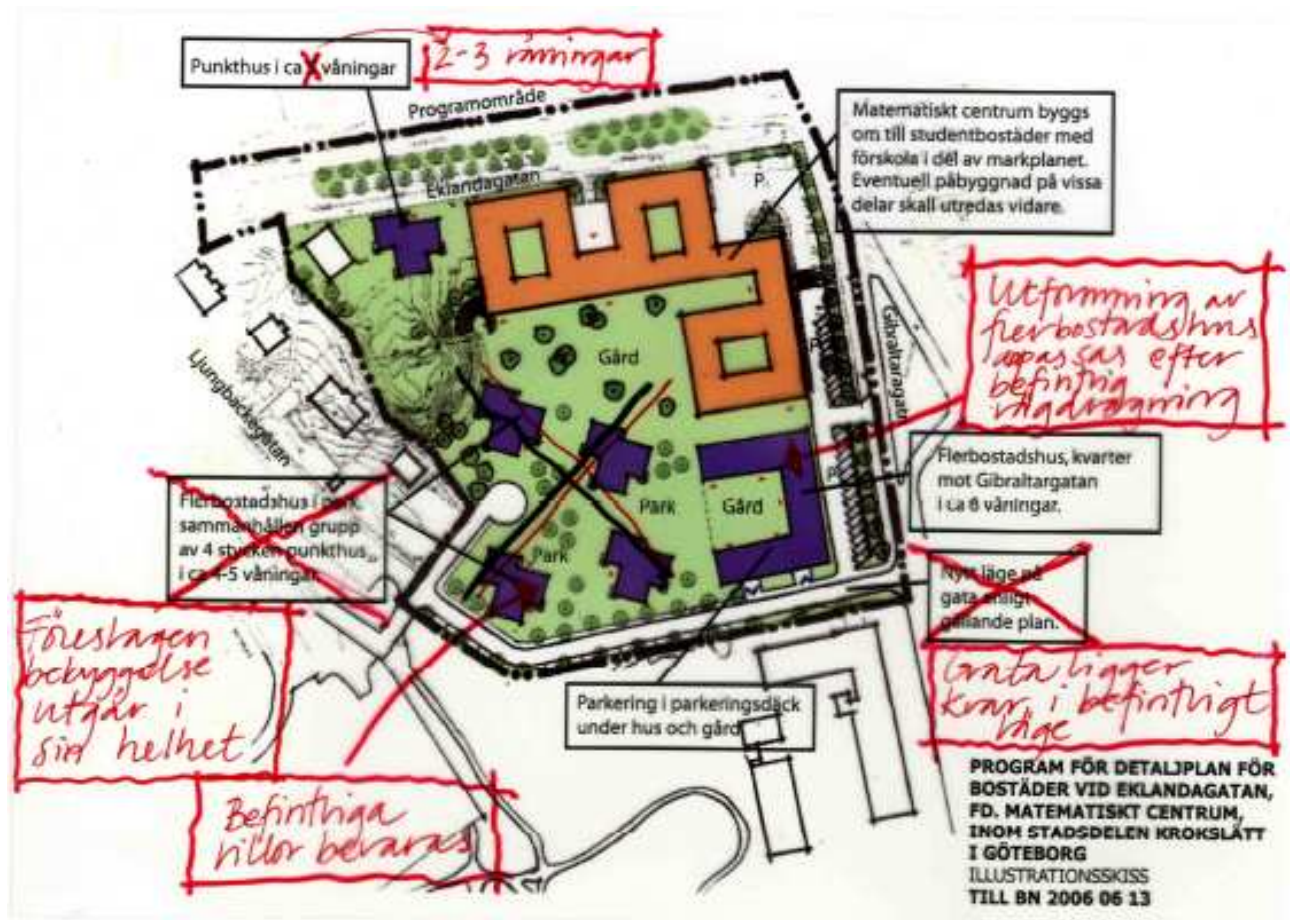
SAKÄGARE

(Hämtas från fastighetsförteckningen)
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Hyresgästföreningen Region V Sverige

ÖVRIGA

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Intresseföreningen Rädda Mossen



Efter redogörelse i BN 13 juni 2006 ändrades förutsättningarna för programmet enligt kommentarerna i skissen ovan.



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALAND

Samhällsbyggnads-
Rolf Bondeson
Arkitekt
031 - 60 52 48

| | | | |
|------------|-------|-------------------------------------|----------|
| Stab | Öpa | INKOM Stadsbyggnads- kontoret | Åtgärd |
| SEN | DLANS | | Kännedom |
| senheten | | 2006 -03- 24 | Kopia |
| Sma | Eko | | Malin S |
| 48 Info | Pers | 1122/04 | |

SAMRÅDSYTTRANDE
2006-03-17

Diarienummer
402-3921-2006
Gbg F 2088

Sida
1(2)

Stadsbyggnadskontoret
Distrikt Söder
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Program för bostäder vid Eklandagatan, f. d. Matematiskt centrum inom stadsdelen Krokslätt, Göteborgs kommun

Programhandling januari 2006

Råd enligt 1 – 3 kap plan- och bygglagen

Länsstyrelsen anser att utgångspunkter och mål för planen och även i övrigt relevanta aspekter för det kommande planarbetet har tagits upp i huvudsak.

I programmet måste emellertid utförligare redovisas hur ni bedömer "betydande miljöpåverkan", enligt § 6 i regeringsförordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Se Boverkets handbok "Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen – en vägledning", mars 2006, sid 17-18 och 52-54. Härvid anser Länsstyrelsen att ni bör belysa konsekvenserna av att för annat ändamål nu ianspråkta institutionsmark som är välförankrad i översiktlig planering. Göteborg har ju just i sin översiktliga planering betonat vikten av att universitetet och högskolorna i hög grad kan få sin lokalförsörjning tillgodosedd centralt i staden – det s.k. Cityuniversitetet. Matematiskt centrum tillkom som ett led i strävandena att samla undervisningslokaler centralt. Även bostäder behövs dock centralt och nära undervisningslokalerna.

Länsstyrelsen anser för sin del att detaljplaneprogrammet rör ett litet område på lokal nivå. Frågan om betydande miljöpåverkan måste emellertid diskuteras också i termer som anges i bilaga 4 till den nyss nämnda förordningen och mot bakgrunden av hur den högre undervisningens lokalförsörjning på längre sikt skall genomföras och mot de miljökonsekvenser detta kan få. Innerstadens kulturmiljö och det samlade trafikarbetet är särskilt intressant.

Den fysiska utformningen av bebyggelsen med en yttre mur av tyngre byggnader mot norr och öster och luftigare bebyggelse i ljudskugga av dessa är tilltalande och borde kunna ge förutsättningar för en bra bostadsmiljö. Placeringen av den nya tunga byggnaden bör möjliggöra att täta bullerläckage in på gården.

Frågor som kan aktualisera prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen

Vägverket har i sitt yttrande den 2 mars 2006 bl. a. berört frågan om skolvägar för barn. Länsstyrelsen delar Vägverkets mening att detta är en programfråga som måste behandlas. Skolvägar bör illustreras på en kartskiss och säkerhetsaspekter

diskuteras. Eventuella åtgärder bör anges i genomförandebeskrivningen. Detta är viktigt inte bara från planeringssynpunkt utan också med tanke på att Sverige ställt sig bakom FN:s barnkonvention.

När det gäller trafikbuller anser Länsstyrelsen att programmet är godtagbart för punkthusen och för genomgående lägenheter i husen mot Eklandagatan och Gibraltargatan. I lägen där bullernivån överstiger riktvärdena bör byggnaderna anpassas på sådant sätt att institutionsändamålet kvarstår i stället för att där placera enkelsidiga lägenheter.

I handläggningen av ärendet har även Lotta Sahlin Skoog, miljöskydds-enheten deltagit.


Rolf Bondeson

Kopia för kännedom till:

Vägverket, region väst
Kulturmiljöenheten
Miljöskydds-enheten
Enheten för integration och jämställdhet
Enheten för skydd och säkerhet
sambandsbyggnads-enheten enl exp.lista