



Maria Ågren, tfn: 031-368 18 39

Detaljplan för Bostäder mm vid Eklandagatan, fd Matematiskt centrum, inom stadsdelarna Johanneberg och Krokslätt.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE FÖR PLANSAM- RÅD

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Byggnadsnämnden beslöt 12 juni 2007 att genomföra samråd om planförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets (bilaga 1) under tiden 20 juni-4 sept 2007.

Förslaget har varit utställt på Stadsbyggnadskontoret och på Stadsdelsförvaltningen Centrum under samrådstiden. Ett informations- och samrådsmöte ordnades den 30 aug 2007 i hörsalen på Matematiskt centrum, drygt 40 personer deltog.

SAMMANFATTNING

Under samrådstiden har det inkommit 45 yttranden. Sakägarna har framfört en rad kritiska synpunkter på förslaget. Kommentarererna handlar i huvudsak om att

- exploateringen med studentlägenheter är för hög, det bidrar till störning och segregation.
- Lägenheter för äldre efterfrågas.
- En påbyggnad av befintlig byggnad är negativ eftersom det förändrar området karaktär och tar bort rymd, ljus och utsikt.
- Planen innebär förtätning som bidrar till ökande biltrafik och problem med parkering i området.
- Viktigt att värna grönskan i området.
- Nytt klubbhus ökar trafikflödet och inkräktar på naturmark.

I Miljönämndens yttrande kommenteras det bullerutsatta läget längs Gibraltargatan. Till följd av de bullerutredningar med alternativa lösningar som gjorts anser Miljöförvaltningen att man kan göra avsteg med "enstaka lägenhet" i utsatt läge. Vilka lägenheter det gäller skall framgå av planen och en planbestämmelse skall klargöra undantagen.

Ändringar inför utställning:

- Bostadshuset söder om fd Matematiskt centrum har delats i ett gatuhus och ett gårdshus. Hushöjderna har sänkts från sju våningar till sex våningar i gatuhuset och fyra våningar i gårdshuset. Gatuhuset har flyttats närmare Gibraltargatan, på så sätt ökar ytan på gården. Angöringsgatan framför huset utgår. Motivet är att få bättre ljusförhållanden för bef byggnad genom att volymen delas på två hus. Gårdshusets höjd har avpassats mot fd Matematiskt centrum byggnadshöjd.
- Angöring till förskolan i fd Matematiskt centrum sker norrifrån, via en dubbelriktad gata med en vändplats i nära anslutning till entrén. En konsekvens av ändringen ovan.
- Utbredning av påbyggnaden på fd Matematiskt centrum minskas på gårds- sidan.

Yttranden utan erinran har kommit från:

- Göteborg Energi nät
- Göteborg Energi AB, Fjärrvärme
- Polismyndigheten i V Götaland
- Västtrafik
- Hyresgästföreningen

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M.M.

Fastighetsnämnden. Förslaget till detaljplan tillstyrks och genomförande- beskrivningen godkänns. Fastighetsnämnden får en inkomst från försäljning av en fristående villa. Kommunen förutsätter att mark som övergår till allmän plats överlämnas till kommunen utan ersättning. Byggherrarna förutsätts också att utan ersättning upplåta servitut för allmän gång- och cykeltrafik på den mark som är markerad med x i planen. Fastighetsnämnden får en mindre kostnad för en geoteknisk utredning samt för en markmiljöundersökning.

Kommentar: Ingen kommentar.

Göteborg Energi Gas

I planområdet finns idag stadsgasledningar som kommer att konverteras över till ren naturgas år 2008.

Kommentar: Informationen lämnas till exploatören.

Göteborg Energi Gothnet AB

I planområdet ligger en optokabel. Vill bli informerade längre fram i planarbetet angående schakt för ev bredband etc.

Kommentar: Informationen lämnas till exploatören.

Idrotts- och föreningsnämnden

Tillstyrker planförslaget och anser att det är bra att tillskapa en byggrätt för en klubbstuga. Det ger utvecklingsmöjligheter för föreningslivet i området.

Kommentar: ingen kommentar

Kulturnämnden anser att nämndens önskemål om att hänsyn skall tas till befintlig bebyggelse och Mossens naturområde är uppfyllda. De tillstyrker planen.

Kommentar: ingen kommentar

Lokalförsörjningsnämnden

Förskola inryms i bottenvåningen. Söderläget med den tysta och gröna sidan är fördelaktig. Det är viktigt att förskolans utelek inte minskas för att tillgodose lek- yta/utemiljö för övriga boende. Fullvärdig yta för barnen måste avsättas.

Kommentar: Den gröna gården skall nyttjas både av de boende och av förskolan. Förskolan är inhyrd och storleken på lekplatsen avtalas mellan fastighetsägare och hyresgäst. Av plankartan framgår att lekplats skall anordnas. Storleken på lekytan måste anpassas till befintliga förhållanden vilket inte ger en optimal yta. Detta kompenseras med närheten till Mossens grönområde.

Lokalsekretariatet

Tillstyrker den planerade förskolan och noterar att önskemålet om bostäder med särskild service har framförts till exploitören.

Kommentar: inga kommentarer.

Miljönämnden

Gällande riktvärden för buller utomhus från trafik överskrids till stor del för de byggnader som vetter mot Gibraltargatan.

En rad bullerutredningar har tagits fram utifrån olika åtgärds- och lägenhetsutformningar. Bland de framtagna åtgärder som SGS föreslagit finns, alternativa lägenhetslösningar, annan verksamhet tex kontor och butik, samt åtgärder i fasad för att reducera bullernivåerna.

Av den framtagna tillämpningen av riktvärden för trafikbuller framgår att avsteg kan göras om lägenheterna görs genomgående med möjlighet till sovplats mot den tysta sidan. För det nybyggda huset kommer det att finnas möjlighet att uppnå detta. För det befintliga huset blir det svårt. Lägenheterna kan inte göras genomgående. Av de föreslagna 312 lägenheterna kommer 14 av dem inte att klara riktvärdena för buller. I tillämpningen av riktvärden för buller står att enstaka lägenheter kan undantas. Med enstaka avses ca 5 % av det totala antalet inom planområdet samt det totala antalet i resp byggnad. Undantag får bara ske för att uppnå en bra totallösning som inte kan uppnås på annat sätt.

Miljöförvaltningen delar SBK:s uppfattning att området är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Som planbestämmelse föreslår MF:

”Om ekvivalent bullernivå utomhus vid fasad överstiger 55 dBA skall lägenheterna vara genomgående med sovrums mot tyst/ljuddämpad sida. Undantag medges för enstaka lägenheter utsatta för ljudnivå över 55 dBA enligt kommunens tillämpning av riktvärde för trafikbuller. Se planbeskrivning.”

MF anser att planbestämmelsen skall delas där den första delen skall gälla för de nya byggnaderna och den andra för den befintliga byggnaden. Undantag skall endast gälla för enkelsidiga lägenheter i fd Matematiskt centrum som ej klarar 55 dBA. Förvaltningen anser även att det skall framgå av planhandlingarna vilka de enstaka lägenheterna är.

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Kommentar Förslaget till planbestämmelse skrivs in och förtydligas i planbeskrivningen. Planhandlingen kompletteras med en redovisning av aktuella lägenheter.

Park- och naturnämnden tillstyrker det bearbetade förslaget. Förslaget innebär inga ökade driftskostnader för den mark som övergår till Park & Naturnämnden. Kostnaderna för iordningsställande av naturmark beräknas till 50 000 kr.

Kommentarer: inga kommentarer.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten påpekar att frågetecken finns gällande utrymning av de bef byggnader som byggs på samt det nya 7-våningshuset. Utrymning med maskinstege kan ersättas med sk Tr 2 trapphus i de aktuella byggnaderna.

Kommentar Kraven tas upp med Räddningstjänsten i samband med byggnämmandan. Synpunkterna lämnas till exploatörerna.

Stadsdelsnämnden Centrum

Förvaltningen förordar genomförandet av den föreslagna planen. ”Förutom att en ny förskola också föreslås samt att kravet på byggande av bostäder med särskild service kvarstår och är högt prioriterad för oss, vill vi framhålla vikten av att det även skapas ett antal lägenheter anpassade till äldre med deras speciella behov av bostadslösningar. Antingen i form av insprängda lägenheter eller som sk seniorboende i någon av byggnaderna. Önskemålet har också framförts av Pensionärsorganisationerna i stadsdelen, förvaltningen anser att önskemålet är bra.”

Sdn Centrum påpekar att en lekplats tillhörig en förskola bör vara försedd med stängsel och grindar. Lekplatsen bör kunna utnyttjas av de boende i området utanför förskolans öppettider. Förvaltningens behov av bostäder med särskild service för funktionshindrade är stort. ”Frågan är prioriterad varför vi förväntar oss att detta behov tillgodoses i en lämplig omfattning.”

Ur ett barnperspektiv anser Sdn Centrum att planen ger goda förutsättningar för en god boendemiljö med närhet till grön- och idrottsområden.

Kommentar: Önskemålet om bostäder med särskild service har framförts till exploatörerna. Frågan om planändring kommer från Akademiska hus, markägare, och de aktuella exploatörerna SGS och HSB. Därmed prövas deras önskemål om studentbostäder resp lägenheter. I planen kommer användningen att betecknas med B som innebär bostad. Det ger möjlighet till alternativa boendekategorier. Den förskola som hyr lokaler fn av Akademiska Hus Väst reglerar i ett avtal storleken på uteytan. Den kommer att avgränsas med staket men tanken är att lekplatsen också skall användas av de boende när verksamheten inte är öppen.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har deltagit i planarbetet och har en synpunkt. Den föreslagna klubbstugan innebär att trafikmängden på Borraregatan kommer att öka. Gatan är smal och har skymd sikt, det kan enligt TK ändå fungera om hörntomtens sikt-skyddande häck hålls nere på föreskriven nivå på 80 cm.

Kommentar: När klubbstugan är byggd kommer det att innebära mer trafikrörelser. Redan idag trafikeras vägen av besökare till matcher på Mossens IP. Häckens höjd regleras inte av en planbestämmelse.

Utbildningsförvaltningen

Avstår från att yttra sig.

Göteborg Vatten

Det allmänna ledningsnätet i området är idag kombinerat men kan komma att byggas om till duplikatsystem i samband med plangenomförandet. Om golvvavlopp anordnas i parkeringsytor under tak ska oljeavskiljare installeras och avloppsvattnet avledas till spillvattenförande ledning. Kostnaderna för Göteborg Vatten beräknas till 2625 tkr. Intäkter till Kretsloppsnämnden beräknas till ca 900 tkr (2007 års taxa).

***Kommentar** Synpunkterna överlämnas till exploatören.*

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER ETC.

Banverket ” I dagsläget håller Banverket på att förbereda beslutsunderlaget till val av Västlänksalternativ, inför beslut under hösten 2007. I detta beslutsunderlag är Haga- Chalmers inte aktuellt och Banverket har därför inget att erinra mot aktuell detaljplan.”

***Kommentar:** Banverket fattade i nov 2007 beslut om att välja dragningen Haga-Korsvägen.*

Lantmäterimyndigheten

Påtar att plankartan saknar fastighetsbeteckningar inom planområdet. I genomförandebeskrivningen bör en komplettering göras för att säkerställa en ledningsrätt, för Göteborg Energi nät, till den planerade transformatorn. I övrigt ingen erinran.

***Kommentar:** Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i Plan- och Bygglagen 12kap 1§ att planen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen håller med kommunen i bedömningen att detta är ett läge där ett avsteg från riktvärdena för buller kan medges. Däremot måste vad som avses med ”enstaka lägenhet” framgå på ett tydligare sätt. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär någon betydande påverkan på miljön.

Yttrandet bifogas.

***Kommentar** Vilka lägenheter som avses med ” enstaka lägenhet” kommer att förtydligas i planhandlingen.*

Vägverket påpekar att det centrala läget bör innebära att bilinnehavet blir relativt lågt. Viktigt att säkra och trygga lokaler för cykelparkering anordnas.

”Illustrationkartan redovisar tillfarter till de nya bostadshusen. Infarten i sydost från Borraregatan till den enkelriktade parkeringsgatan är dock svårtydd. Ut- och infarter bör inte finnas mot Gibraltargatan annat än Borraregatan. Redovisad planteringszon bör borga för detta.”

***Kommentar:** I befintlig byggnad anordnas cykelrum i källarplan. Cykelparkering är också planerad längs fasaden utefter Eklandagatan. Den enda planerade ut- och infarten mot Gibraltargatan är den redovisade vid Borraregatan. Borraregatan kommer att vara dubbelriktad eftersom den utgör tillfart till bostadshus och Mossens IP. Förslaget har bearbetats efter samrådet, den enkelriktade parkeringsgatan förkortas, och har ingen utfart mot Borraregatan. Mellan fasad och Gibraltargatan är det en relativt stor nivåskillnad vilket, förutom planteringszonen, försvårar nya in- och utfarter mot Gibraltargatan.*

SAKÄGARE

Yttrande har kommit från 15 sakägare, boende mfl. Samtliga yttrande med invändningar mot planen finns redovisade och kommenterade.

Några synpunkter har varit återkommande i flera yttranden. De kommenteras samlat nedan.

Ändring av markanvändning

Förslaget utgår i stort från att bebyggelse sker på redan ianspråktagen mark, där hus står eller där marken används som parkeringsplats. Ingen ny naturmark skall bebyggas. Med naturmark avses obebyggd mark med möjlighet till rekreation och naturupplevelser). Borraregatans infart kommer att ändras för att ge plats åt nya hus. Det innebär att en kortare sträcka dras på mark som idag är natur. Planen är resultatet av den avvägning kontoret gör mellan olika intressen och det politiska uppdraget att öka antalet bostäder i staden.

Nuvarande fastighetsägare har undersökt intresset från CTH och Göteborgs universitet att fortsättningsvis använda fd Matematiskt centrum. Eftersom inget intresse har funnits har ansökan om att använda fastigheten för bostäder kommit. Planen bestämmer inte vilken kategori av boende det gäller, finns det från fastighetsägaren sida intresse av bostäder för äldre är detta möjligt.

Området är idag blandat både när det gäller typ av boende och kategorier. I förslaget finns förutom studentboende även lägenheter för andra kategorier. Detta, i kombination med olika verksamheter, bidrar till en fortsatt blandning i området. Planens användningsbestämmelser anger för fd Matematiskt centrum även kontor, handel och förskola. Det ger en flexibilitet i utnyttjandet av byggnaden, och flera av de förslag till användning som uttryckts kan möjliggöras, beroende av fastighetsägare.

Trafik

Antalet nya parkeringsplatser utgår från Parkeringsnormens krav för bostäder. Behovet skall täcka de tillkommande bostäderna och parkeringen skall lösas på egen fastighet. Det blir därför inte något tillskott till omkringliggande bebyggelse. En lägre norm för studentlägenheter gör att parkeringsbehovet täcks med p-platser längs gatorna(på kvartersmark- inte allmän gatumark). Även cykelparkering ingår i planen. HSB täcker sitt parkeringsbehov inom respektive fastighet.

Stadsbild- karaktär

Ny bebyggelse enligt förslaget innebär en förändring i stadsbilden.

Fd Matematiskt centrum ligger i gränsen av Krokslätts villastad och Övre Johannebergs höga funkishus. Denna byggnad har en solitär karaktär som i skala och uttryck är skild från omkringliggande bebyggelse. Tilläggen på huset kommer delvis att ändra dess karaktär. Det storskaliga gaturummet gör det möjligt att bygga på fd Matematiskt centrum utan att den övergripande karaktären går förlo-rad. Tillsammans med det nya bostadshuset mot Gibraltargatan blir bebyggelsen högre och mer markant. Idag sjunker bebyggelsens skala från norr mot söder. Denna sjunkande linje kommer att finnas kvar även om antalet våningar blir fler.

Klubbstugan

Klubbstugan ligger på område som i gällande detaljplan är avsatt för idrottsändamål. Den föreslagna byggrätten är en förlängning av en byggrätt som finns och skall bara kunna användas för idrottsplatsens behov. Byggrätten ger Idrott &

Föreningsförvaltningen möjlighet att utveckla idrotts- och föreningslivet i stadsdelen, vilket de och SBK ser positivt på.

Intresseföreningen Rädda Mossen

Säger Nej till detta programförslag- Ja till Mossens naturområde. De är starkt kritiska till att Lokalerna för Matematiskt centrum är utrymda efter knappt tio år. Föreningen invände under den dåvarande planprocessen mot att värdefull kulturbebyggelse och natur gick till spillo. Mossenområdet är en grön lunga för alla omkringboende, en viktig plats för rekreation och friluftsliv.

Föreningen refererar till samrådsmötet aug-07, där det framkom att de kringboende ser kritiskt på 312 studentlägenheter. Det blir störande och är segregande. Påbyggnaden av Matematiskt centrum medför en för området avvikande höjdprofil och medför negativa effekter i form av skugga. Äldrebostäder är ett angeläget alternativ. Från att ha varit ett småskaligt område blir det nu en förtätning av bebyggelsen med oanade konsekvenser för samhällsstrukturen i centrala Göteborg beträffande samfärdsl, parkering affärer, skolor etc. Detta bör utredas.

Föreningen är tveksam till att p-normen 0,6 bilplatser per lgh är realistiskt. Man är därför tveksam till möjligheten att ersätta två av de bef villorna med två hus med vardera sex lägenheter. Att dessa hus dessutom är möjliga att använda som kontor/hotell försämrar möjligheterna att se detta som en småskalig miljö.

Förslaget att uppföra en klubbstuga säger man bestämt Nej till- värdefull naturmark tas i anspråk, mer biltrafik genereras. Man föreslår att Idrott och förening tittar över de klubbhus som ligger i området för alternativ.

Miljökonsekvenserna är alltför summariskt beskrivna, och man håller inte med om resonemanget att avsteg från miljökvalitetsnormerna, när det gäller buller, är möjliga.

”Vi upprepar vårt tidigare påpekande att enligt miljöbalken skall varje område där verksamheten förändras, saneras. Vilken inverkan byggandet av Matematiskt centrum haft på marken (sprängningar, schaktning, fyller, mm) är omöjligt att säga före en utredning.”

Bef träd och växter är en kvalitet, en ombyggnad av Borraregatan är en förfulande ”investering”.

Kommentar: Föreningen Rädda Mossen har i samarbete med bla Park & Naturförvaltningen gjort ett förslag till utveckling och säkerställande av Mossens naturområde. Den i planen föreslagna bostadsbebyggelsen inkräktar inte på detta område. Det hus som kommunen äger i dag, i gränsen av området, kommer att bli en egen fastighet. En del av den marken, som i föreningens förslag visar naturmark, kommer att bli tomtmark. Ett område som i Föreningens förslag visas som naturområde säkras i planförslaget som naturområde. Det är i gällande plan avsett för gata/ parkering.

I samband med bullerutredningen har ett antal olika lösningar diskuterats för att godtagbara lösningar. Förslaget, att göra avsteg från riktvärdet, gäller efter dessa utredningar 14 lägenheter av 312. Om man belägger gatan med ljuddämpande asfalt klarar man riktvärdet men denna lösning har inte kunnat förutsättas. Därför har bestämmelsen om verksamheter införts för att minska antalet ljudutsatta lägenheter.

En markundersökning har gjorts för att undersöka om det finns förorenade fyllnadsmassor inom planområdet. Undersökningen visar att det finns förorenade fyllnadsmassor i kanten av planområdet mot Mossen. Kompletterande provtagning kommer att göras inför en byggnation.

En geoteknisk undersökning har gjorts för att utreda förutsättningarna. Markens uppbyggnad har undersöks och av rekommendationerna för grundläggning fram-

går att det är lämpligt att inför detaljprojektering utföra en markmiljöundersökning.

Se samlade kommentarer ovan.

Karl-Magnus Ahlquist, Krokslätt 110:1

Byggnaden som inrymt Matematiskt centrum bör användas för den verksamhet den är ämnad. En möjlig användning är annars kontor - och handelsändamål. Om bostäder med kvalitéer (bullerdämpning, ljus etc) för de boende skall byggas bör byggnaden rivas och nya hus uppföras för detta syfte. En påbyggnad bör inte tillåtas då det bidrar till en oacceptabel förtätning av området. Våningshöjden på HSB:s hus mot Gibraltargatan bör begränsas till 2-4 våningar för att skapa en övergång mellan fd Matematiskt centrum och Statens skeppsprovninganstalt. Vad gäller Krokslätt 110:2, kan höjden på en ny byggnad inte tillåtas bli högre än den är idag. Det skulle annars innebära försämrade förhållanden vad gäller sol och ljus för Krokslätt 110:1. När det gäller Krokslätt 110:1 skall mark som, på plankartan, är avsedd för garage också omfattas av möjligheten att bygga bostad och kontor. Det befintliga huset skall kunna förlängas i maximal riktning mot Borraregatan för att kunna användas för kontor och bostad, på liknande sätt som för Krokslätt 110:3.

När förtätning skall ske skall den anpassas efter platsens verkliga och specifika förutsättningar. Bef hus är tillräckligt stort och lämpar sig inte för att göras större. Förtätningen är inte önskvärd och kan inte försvaras. Fastigheten lämpar sig mer för vård, skola, omsorg eller handel.

Kommentar: En solstudie som gjorts visar att Krokslätt 110:1 påverkas med en något större skuggning av gaveln under eftermiddagen vid höst- och vårdagjämning. SBK har gjort bedömningen att det inte är en avgörande olägenhet. De föreslagna byggrätterna för de tre husen avser att de var för sig skall vara fristående hus med en byggrätt på högst 20 % av fastigheten, max 200 m² byggnadsarea. Samma storlek gäller för alla tre husen. Karaktären skall fortsättningsvis vara hus i trädgård. Byggrätten anger ett område inom vilket både bostad och verksamhet kan uppföras, dock inom given byggnadsarea. Utanför den byggrätten är det angivet yta för komplementbyggnad. En utökning av byggrätten enligt fastighetsägarens förslag bedömer SBK som olämpligt med hänsyn till tomtens storlek och den väl tilltagna byggrätten. Bestämmelsegränsen har efter önskemål utökats mot Borraregatan och mot naturmarken.

Chalmersfastigheter ägare till Krokslätt 109:21. Stöder syftet med studentbostäder eftersom det saknas centralt och gynnar CTH och GU. När det gäller nybyggnaden som gränsar till CF:s hus är den föreslagna byggrätten för hög man motsätter sig planförslaget och föreslår en volym med 2 resp 3 våningar istället för 3 resp 4 vån. Det skulle ge en bättre balans och rumslig gestalt.

En ev fastighetsreglering av CF fastighet kan diskuteras först när form, läge och volym på nybyggnaden är accepterad av parterna. Det nya husets utformning påverkar CF:s fastighet och kvaliteterna i utemiljön. I illustrationen redovisas en byggnad som ryms inom nuvarande tomtgräns.

Kommentar: Efter samrådet har en diskussion förts med CF. Volym och form kan accepteras om byggrätten anpassas till förslaget. En skiss till markplanering för det nya huset diskuterades, SBK och CF var överens om att övergången mellan hus och naturmark bör ske så naturligt som möjligt och inte med stödmurar och trappor runt hela huset. Synpunkterna överlämnas till exploitören.

Mossens BK för Virgo, Landala och Johanneberg och Studenternas IF

Klubbarna har gemensamt föreslagit ett projekt för ett nytt klubbhus vid Fysiken. Projektet syftar till en större anläggning som skulle kunna finansiera klubbarnas lokalbehov (ca 1000m²). Planförslaget med en nyklubbstuga vid Mossens IP ger goda möjligheter till en fungerande verksamhet men förutsätter, till skillnad från klubbarnas eget förslag, att ett investeringsstöd knyts till projektet ev i kombination med sponsorpengar från klubbarna. Eftersom förhandlingar om att sälja befintliga lokaler inte har inletts önskar klubbarna att en tillräckligt stor byggrätt medges som möjliggör ett projekt där klubbarnas lokalbehov kan finansieras med intäkter från uthyrningslokaler eller bostäder. Detta kan ske genom att den föreslagna byggrätten utvidgas till att omfatta befintliga omklädnings- och förrådsbarracker vid mossens IP.

Kommentar. Syftet med den föreslagna byggrätten är att ge Idrott & Förening utrymme för att utveckla idrottsverksamheten på mossen. Idén om genomförande och finansiering av klubbstuga som Mossens BK är intressant men platsen är inte lämplig att utökas med ytterligare bostäder och verksamheter.

Svenska Statoil AB Krokslätt 708:595 har inget att erinra mot planen men önskar att reglering av Statoils mark tas med i samband med den lantmäteriförrättning som skall ske när den nya planen antagits.

Kommentar: Krokslätt 708:595 hanteras inte i detta planärende.

Ulrica Berntsson Wallenbergsgatan 4d

Studenter. För stor koncentration av studenter, mer liv och röj på sena kvällar. Önskvärt med blandat boende. Det positiva idag är naturen omkring, vyerna och en mix av folk.

Bygg inte högre. Ett redan bastant hus bör inte byggas på med två våningar. Vyn mot Mölndal stängs, och känslan av rymd försvinner. Emilsborg är inget argument för påbyggnad, karaktären försvinner med högre hus.

Trafik och parkeringsplatser. Genomfartstrafiken från Chalmers kommer förbi. Positivt att HSB bygger p-garage i sitt hus. Viktigt att det inte bara blir gräs på ena sidan och tråkig parkering på den andra sidan av huset. Viktigt att trädallén mot Eklandagatan är kvar.

Förslag till verksamhet i Matematiskt centrum. Bygg boende för äldre, det är idag ont om tillgängliga lägenheter i området. Bygg vanliga hyreslägenheter som blir tillgängliga för alla.

Positiv till att HSB bygger dock inte högre än 2-3 våningar, till att naturområdet behålls till stor del, och till förskola och verksamheter.

Kommentar: Trädplanteringarna mot Eklandagatan och Gibraltargatan finns säkrade i en planbestämmelse. Utökad bygglovplikt för trädfällning har införts. Se samlade kommentarer.

Lars Englund Engdahlsgratan 4b

Med expansionen i området ökar trafiken och därmed utsläppen av växthusgaser. En bra boendemiljö betyder att det är lugnt på kvällar och nätter, studenter lever ett annat liv. Viktigt att spara de gröna ytorna.

Kommentar: Se samlade kommentarer.

Peter Göransson Bergsprängaregatan 11

Grönområden bör bevaras och lämnas orörda.

En påbyggnad av MC innebär en karaktärsförändring för området. Med ett ökat antal boende, 600-800 pers, varav flertalet studenter kommer störningarna i området att öka.

Trafikintensitet och belastning kommer att öka, den är redan hög idag.

Idag råder brist på p-platser i området, med planen tillkommer inga extra vilket kommer att öka problemet.

MC har ett unikt läge och bör användas som ett servicecenter i stadsdelen, vilket saknas. Är utbildning omöjligt bör det användas för äldreboende, dagis eller af-fär.

***Kommentar** Se samlade kommentarer.*

Bo Ericsson, Dr Forselius gata 26

Förslaget innebär förtätning av boende med tillhörande fordon, förmörkelse av solinstrålning, ökad segregation genom studentboende. Yrkar på omarbetning av förslaget så att inga nya byggnader uppförs, exteriören på fd Matematiskt centrum bibehålls. Byggnaden anpassas för varierat nyttjande, där så mycket som möjligt av ursprungliga funktioner behålls, tex aktivitetsutrymmen för alla åldrar, daghem, äldreboende, bibliotek mm.

***Kommentar:** Se samlade kommentarer.*

Kerstin Åstedt Engdahlgatan 6d

Motsätter sig planförslagets förändringar. Mossen har under åren blivit hårt ansatt med minskade grönytor att vara på. De flesta som bor i Johanneberg saknar balkonger till sina lägenheter, och har behov av gröna ytor nära inpå.

Påbyggnad med två våningar och bara studenter är vansinnigt då det redan är stökigt i området. Öppenheten och ljuset i området försvinner. Gör lägenheter för äldre i bef byggnad, utan att bygga på. Det blir ytterligare intrång i naturen med den föreslagna klubbstugan.

***Kommentarer** Se samlade kommentarer.*

Brf Johanneberg 1936, styrelse och medlemmar ur föreningen.

Brf är en av de mest berörda fastighetsägarna i området. Föreningens styrelse påpekar fyra negativa följder av förslaget:

En påbyggnad till totalt fem vån på fd Mat. Centrum ger sämre ljusinsläpp i lägenheterna och sämre utsikt för medlemmarna. Utsikten från takterasserna förstörs med ett något sämre dagsljus. Uteplatserna i söderläge får en fem våningar hög vägg som vy.

Planförslaget strider mot den utredning och byggnation som gjordes för att anpassas till omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen i Övre Johanneberg följer ett mönster där hushöjden sänks i takt med att topografin sjunker, det ger ett välbehövligt ljusinsläpp.

314 studentlägenheter kommer att medföra störande ljud och olovligt nyttjande av föreningens mark.

Alltför få parkeringsplatser, SGS 31 p-platser HSB 9 platser längs Eklandagatan och 31 längs Gibraltargatan. Brf har på senare år haft problem med olovlig parkering på föreningens mark.

***Kommentar:** Med en fullt utnyttjad byggrätt kan fd Matematiskt Centrum få tre+ två påbyggda våningar. Mot Eklandagatan skall påbyggnaden dras tillbaka från fasaden för att vidga gaturummet, och minska olägenheten för husen på motstående sida. Eftersom fd Matematiskt centrum är placerad långt in från fastighetsgränsen är gatan här extra bred. En solstudie har gjorts för att visa konsekven-*

serna av påbyggnaden. Studien visar att de nedersta våningarna, under den mörkaste delen av året, 21 dec, med nuvarande utseende är skuggade. Den visar att vid denna del av året kommer gavellägenheter som idag har solljus att bli skuggade, ca 2 våningsplan. Detta innebär en försämring för dem. Vid höst och vårdagjämning, 21 sept/mars påverkas inte föreningens fasader av den föreslagna påbyggnaden. Takterrasserna är vända mot väster och ligger på en nivå där solstrålningen inte påverkas. Utsikten kommer att påverkas vilket är ofrånkomligt vid förändringar i stadsbilden. Gaturummen i området är breda, kontorets bedömning är att en påbyggnad kan göras utan att det känns påfallande trångt. Se samlade kommentarer.

Elisabeth Franzén Wallenbergsgatan 1b

Exploateringen innebär förstörelse av befintliga boende- kultur- och naturmiljöer. HSB:s fastighet kommer att skymma solen för daghemmet hela dagen och för uteplatsen till kl 13-14 på dagen. Föreslår att:

- delar av fd Matematiskt centrum byggs om till bostäder för äldre.
- Förenings- och hobbylokaler inreds i lämpliga delar samt att resten rivs.
- De tre äldre trähusen återfår sina byggrätter och att ägarna åläggs att göra en varsam och pietetsfull renovering.
- Den obyggda marken i söder och väster görs om till en trädgårdspark, som erbjuder en stimulerande och hälsosam miljö för alla.
- Landala IFs gamla klubbhus rustas upp. Ett nytt klubbhus på Mossen motsätter jag mig givetvis.

I området är det svåra geologiska förhållanden, de bör uppmätas innan man överväger bebyggelse där.

Kommentarer: I planförslaget redovisas tillkommande bostadshus företrädesvis på redan ianspråktagen mark, där det är bebyggt eller parkeringsplatser. Det är inte naturmark som bebyggs (om man med naturmark menar obebyggt mark med möjlighet tillrekreation och naturupplevelser). En bearbetning har gjorts av förslaget vilket innebär att HSB:s hus delats i två hus och därmed förbättras solvärdena för intilliggande hus.. Förskolan har sin längsta fasad och sin lekplats i väster och har bra tillgång till solljus. Den obyggda marken i väster och söder kommer även fortsättningsvis att vara obebyggt, det blir park/gård, med undantag av gårdshusets placering. Den kommer även i fortsättningen att ligga på kvartermark- alltså inte vara allmän parkmark. En geoteknisk undersökning har gjorts som klargör förhållandena inom området vad gäller geologi och förutsättningar för att bygga. Den visar inte på att området är olämpligt att bebygga av dessa skäl.

JoKro Hemvärn c/o Elisabet Franzén Wallenbergsgatan 1b

JoKro hemvärn motsätter sig planförslaget med dess förändringar i vårt boende och vårt närområde. Man föreslår att planförslaget dras tillbaka och ändras i enlighet med förslaget ovan, se Elisabet Franzén. Satsningen på studentbostäder är olycklig, bidrar till ökad segregation, är behovet och kostnaderna realistiska? Planförslagets bygghöjder och kompakta huskroppar är främmande i denna stadsmiljö, där de trängts in och upplevs som rent frånstötande. Karaktären av rymd, ljus och grönt mellan rimligt höga hus bör bevaras. Påbyggnad av MC skuggar de nedre delen av fastigheterna norrut.

Ökat antal boende medför ”betydande störningar i form av ökat buller och avgaser från trafik och ventilationsanläggningar, parkeringsproblem och ”mänskliga” störningar”. Antalet föreslagna p-platser är helt otillräckligt.

Planförslaget bör göras framsynt med hänsyn till nya krav på städer, där resandet minskar och behovet av grönyta/rekreation måste finnas i närområdet. En ordentlig miljökonsekvensbeskrivning av förslagen bör göras. Det finns många äldre i området som måste beredas möjlighet att bo kvar i sitt område. Kvarvarande del av Mossen måste undantas från all ny byggnation, även i höjddled.

Kommentar: *Se samlade kommentarer.*

Anders Arvidsson Dr Forselius gata 34

Trots gjorda förändringar efter programskedet föreslår SBK en alltför hög exploatering. SBK måste mer noggrant studera hushöjder och volymer mot både Ekländagatan och Gibraltargatan. Påbyggnaden på fd Matematiskt centrum bör begränsas till 1-2 våningar, för att inte tillsluta visuellt mot Fribergers hus och därmed förhindra solinstrålning främst vintertid.

Byggnadshöjden bör trappas ner söderut. Nytt förslaget flerbostadshus Längs Gibraltargatan bör begränsas till 4 våningar samt indragen takvåning. Därmed skulle byggnaderna inte bli alltför visuellt dominerande utan ansluta bättre till Statens Provningsanstalt och villorna på Orrspelsgatan.

Användning för handel/kontor bör inte medges. Ett flertal närbutiker samt annat serviceutbud finns i området. SBK föreslår att de tre villorna återfår sina förlorade byggrätter, ökar den till tre våningar och dessutom medger användningen kontor/hotell- det är milt uttryckt absurt. De tre trevåningshöga stadsvillorna skulle göra ett alltför stort visuellt intrång på Mossens naturområde och närmaste omgivning. De tre fastigheterna föreslås återfå en byggrätt begränsad till nuvarande omfattning. Planförslaget skulle på detta sätt bättre uppfylla PBL 3kap1-2§ när det gäller utformning med hänsyn till stadsbild och god helhetsverkan..

Kommentar: *Förslaget har bearbetats ytterligare, fortfarande är hushöjden mot gatorna högre än dagens. En fullt utbyggd påbyggnad ger två våningar med eller utan indraget fasadliv. Variation i höjd kan göras om byggrätten inte nyttjas fullt ut. HSB:s stora hus har sänkts en våning mot gatan och formspråket ändrats till att vara en volym med flackt sadeltak. Huset inte är högre än fd Mat Centrum och uttrycket blir mer sammanhållet. Mot gården blir höjden fyra våningar för att gårdssidan skall få en lägre skala som mer relaterar till parken. Användningen för de tre husen kvarstår. Det innebär att verksamhet (kontor eller hotell) tillåts, det finns idag i området. Det visuella intrånget på Mossens naturområde med ny bebyggelse bedöms inte vara en allvarlig olägenhet Konsekvensen kan bli ett tomterna blir välordnade och att bostadshusen kan bidra till att området känns välskött och tryggt.*

Malin Häggdahl
Planchef

Maria Ågren
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Elin Johansson
031-60 55 86
elin.johansson@o.lst.se

SAMRÅDSYTTRANDE Diarienummer
2007-09-06 402-54044-2007
Dossienummer
Gbg F 2088

Sida
1(2)

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Förslag till detaljplan för Bostäder mm vid Eklandagatan, fd Matematiskt centrum inom stadsdelarna Krokslätt och Johanneberg i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 12 juni 2007 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

Planområdet är bullerutsatt från trafiken. Kommunen har dock på ett tydligt sätt motiverat varför man på denna plats kan medge avsteg från riktvärdena vad gäller buller. Länsstyrelsen håller med om att detta är ett läge där avsteg kan medges. Kommunen har också på ett bra sätt strävat efter att uppnå så god ljudmiljö som möjligt. Det är bra att den tysta sidan där gården är belägen håller nivåer på under 45 dBA.

Däremot är bestämmelsen "*Undantag medges för enstaka lägenhet utsatt för ljudnivå över 55 dBA enl kommunens tillämpning av riktvärde för trafikbuller.*" otydlig. Vad som avses med enstaka lägenheter måste framgå på ett tydligare sätt.

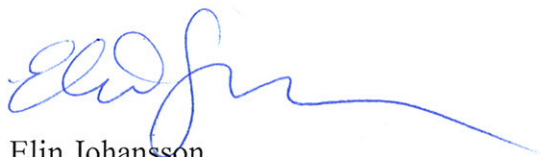
Miljöbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Kännedom
		2007 -09- 07	Kopia
Sma	Eko	1122/04	Mått R
Info	Pers		

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Elin Johansson

Kopia till:

Länsstyrelsen/

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditonslista

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