



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2015-12-15

Diarienummer: 0588/12

Aktbeteckning: 2-5315

Karin Harlin

Telefon: 031-368 19 53

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

Detaljplan för Förskola och studentbostäder vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 18 augusti 2015 att ställa ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 7 - 27 oktober 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 7-27 oktober 2015. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Inkomna yttranden, 61 stycken, berör främst ianspråktagandet av allmänplats PARK att användas som kvartersmark istället; en grön oas befaras att bli förvanskad. Ytterligare synpunkter handlar i huvudsak om byggnadens omfattning, höjd och skuggpåverkan. Kvarstående erinringar finns från närboende i intilliggande fastigheter och HSB Bostadsrättsförening Lilla Le. Park- och naturnämnden och Trafiknämnden har kvarvarande synpunkter på gång- och cykelvägens sträckning.

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

Samlade svar på inkomna synpunkter

Nedan följer samlade svar på inkomna synpunkter, ingen inbördes rangordning finns för de olika frågorna.

En grön oas

För aktuellt planområde har en avvägning gjorts mellan enskilda och allmänna intressen, i detta fall mellan intilliggande bostäder, exploatör, en förskoleverksamhet samt behovet av bostäder. Det allmänna intresset av förskola och bostäder prioriteras här framför det enskilda intresset hos intilliggande bostäder varför planområdet planläggs för användningen förskola och bostäder.

I möjligaste mån tas befintliga kvalitéer inom området tillvara genom planbestämmelser inom kvartersmark om utökad lovplikt för fällning av träd samt att den yttre östra delen av planområdet inte får bebyggas.

Skuggpåverkan

Som skuggstudien konstaterar kommer planförslaget att ge ökat antalet timmar med skugga på närmast intilliggande bostäder mot Golvläggaregatan. Utifrån Boverkets Byggregler kommer dock kravet på tillgång till direkt solljus för bostäder att fortsätta vara fullt godtagbar.

Den metod som används för att utreda skuggpåverkan innebär att antalet timmar med solljus stäms av under två tillfällen på året och mellan olika klockslag. Det är mellan kl. 9-17 under vår- och höstdagjämning som det är önskvärt att en bostad har tillgång till minst 5 timmars sol. Därför redovisas inte situationen vid vinter- och sommarsolstånd.

Byggnadens höjd

Planen innebär att det blir en annan skala på bebyggelsen i området. Planbestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa att byggnadshöjden anpassas efter omkringliggande bebyggelse. I norr kopplas byggnadens höjd till intilliggande befintliga studentbostäder för att sedan bli lägre för att möta befintliga bostadshus i öster och söder.

Alternativ placering av byggnad

Övriga i området intilliggande grönytor är av större betydelse för allmänhetens möjlighet för rekreation. Andra områden som tas upp som exempel är redan igång med att planeras för ytterligare bebyggelse eller kommer att planeras för framöver.

Begreppet ”icke störande verksamhet” i ÖP09

Översiktsplanen (ÖP09) beskriver området som ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor där en blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.

Begreppet ”icke störande verksamhet” förhåller sig till bestämmelserna i miljöbalken (MB) samt plan- och bygglagen (PBL). Verksamheter som kan blandas med bostäder ska inte medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Miljöbalken 9 kap. 3 § definierar olägenhet som ”Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.”

En förskoleverksamhet medför inte sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt och ses därmed som en ”icke störande verksamhet” utifrån ett plansammanhang.

Blandad bebyggelse

Stadsdelens behov av tillgängliga familjelägenheter med hyresrätt och bostadsrätt, efterfrågan på bostäder med särskild service för funktionsnedsatta samt trygghetsbostäder för äldre har förmedlats till fastighetskontoret och till berörda nämnder inför förestående stadsplanering.

Antalet förskoleavdelningar

För att en förskoleenhet ska bära sig ekonomiskt idag ska den ha minst fyra avdelningar. På grund av det stora behovet av förskoleplatser i Göteborg prövas nu denna plats för sex avdelningar. Utifrån platsens förutsättningar är detta möjligt att genomföra.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredningen visar på en lösning för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Konsekvenserna av genomförandet av planen bör medverka till en minskad dagvattenavrinning till intilliggande fastighet öster om planområdet.

Trafik och parkering

Om planens genomförande innebär att det blir trafikproblem vid Golvläggaregatan och bostadsrättsföreningens parkering ska detta anmälas till trafikkontoret. Olika lösningar finns att göra på plats för att åtgärda eventuella trafikproblem.

Tillsynsfrågor

Angående störningar från grannar gäller hyres- respektive bostadsrättslagen oavsett vem man har som granne i sitt bostadsområde.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Planförslaget möjliggör utbyggnad av ca 100 studentlägenheter och en förskola med fem avdelningar i ett område med till stora delar redan utbyggd infrastruktur och god kollektivtrafik.

Grundinriktningen vid förhandlingarna om genomförandeaftal med exploatören är att kvartersmarken ska säljas till denne. Oavsett om så slutligen blir fallet, eller om det blir en tomträtsupplåtelse istället, så bedöms planekonomin som mycket god.

Fastighetskontoret bedömer därför att planförslaget som helhet är bra utformat och tillstyrker detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

2. Stadsdelsnämnden Centrum

I granskningsförslaget illustreras flera entréer till förskolan, både från den nordvästra sidan och från gårdssidan. Ett förtydligande kring angöringen för förskolans barn- och föräldrar vore önskevärld. Stadsdelsnämnden föredrar att barn- och föräldrars huvudentré sker från gårdssidan, dvs. på mitten av längan.

Byggnaden är placerad med ambitionen att minimera intrånget i grönområdet.

Det är bra att synpunkterna från stadsdelsnämndens samrådsyttrande vidarebefordras av byggnadsnämnden till berörda nämnder för vidare hantering.

Stadsdelsnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan.

Kommentar:

Noteras. Illustrationen till plankartan visar en möjlig lösning på hur angöring och entréer kan lösas till förskolan. Illustrationen förtydligas avseende angöring och entréer. Själva detaljplanen styr inte läget för huvudentrén, frågan löses i bygglovskedet.

3. Kretslopp och vattennämnden

Önskar att texten kring ”Avfall” i planbeskrivningen utvecklas.

Viktig information i fortsatt arbete är att dagvattenmagasin bör placeras utanför ”u”-område för att inte hamna i konflikt med ledningsstråken inom.

Kommentar:

Tillgodoses. Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

4. Lokalnämnden

Ingen erinran.

Kommentar:

-

5. Miljö- och klimatnämnden

Tillstyrker planförslaget under förutsättning att inkomna synpunkter beaktas.

Bullerutredning

Stadsbyggnads- och trafikkontoret bör tillsammans avgöra om den genomförda trafikbullerberäkningen är tillräckligt detaljerad för kraven i planen och för framtida behov.

Skyddsåtgärder avseende naturmiljön

Tillgodosedd. Kompensationsåtgärderna har tydliggjorts.

Gröna tak eller solpaneler

Planen motverkar ingen sådan lösning.

Uppdaterad information om dagvattenhantering i plansammanhang

Dagvattenanläggningar inom detaljpanelagt område som hanterar annat vatten än endast takvatten är en anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

I en anmälan, som hanteras av miljöförvaltningen, ska det beskrivas vilken föroreningsbelastning som kan förväntas i dagvatten som uppkommer på ytorna. Anmälan ska också beskriva lämpliga lösningar för att eventuellt rena dagvatten, vilken reningseffekt de kan antas ha samt en kostnadsbedömning kring anläggande och drift av dessa.

Ett förslag som beaktar ovanstående frågor bör tas fram redan i planskedet för att säkerställa att planen möjliggör för de dagvattenanläggningar som sedan kan komma att krävas i bygglovskedet.

Informationen ovan om dagvattenhanteringen har tillkommit sent i aktuell planprocess och om berörda förvaltningar finner det lämpligt kan hanteringen enligt ovan skjutas till bygglovskedet.

Ovanstående information bör framgå i planbeskrivningen. Upplysning om anmälningsplikten bör införas på plankarta.

Kommentar:

Informationen om anmälningspliktig verksamhet för dagvattenhantering förs in planbeskrivningen och får bevakas i bygglovskedet.

6. Park- och naturnämnden

Förvaltningen har få synpunkter gällande planerad bebyggelse för förskola och studentlägenheter i området och tillstyrker detaljplanen.

Förvaltningen har dock flera synpunkter gällande dragen GC-väg. Lämpligheten i att uppgradera befintlig gångväg till ny GC-väg genom detaljplanområdet bör övervägas. GC-vägen kommer att skära rakt igenom en yta där det finns lekande barn, en GC-väg här utgör därmed en direkt trafikfara för lekande barn.

För att minimera negativ påverkan på den mindre hackspettens födosökmiljöer bör förstärkningsåtgärder genomföras.

Planförslagets påverkan på befintliga värden/förvaltningens planering

Sammanhängande naturområden

Mossenområdet får successivt en minskad areal genom flertalet pågående detaljplaner och aktuell plan är ett anslutande område som nu tas i anspråk för bebyggelse. Detta är negativt ur perspektivet större sammanhängande naturområden.

Kumulativa effekter för mindre hackspett

Påverkan av detaljplanen för mindre hackspett bedöms som ringa och om förstärkningsåtgärder genomförs i någon närliggande biotop bör påverkan bli försumbar.

Förstärkningsåtgärder bedöms ändå som lämpliga med hänsyn till kumulativa effekter beroende på flera liknande planer i närområdet och bör möjligen vävas in i ett genomförandeavtal. Lämplig förstärkningsåtgärd är ringbarkning av några träd (björk, asp eller ek) eller kapning till högstubbar. Vidare kan dödved sparas och läggas ut inom området.

Rödlistade arter

Skogsalm och ask bör skyddas från avverkning. Grova träd finns inom området och de som inte påverkas av byggnaden måste skyddas från avverkning. Förvaltningen är positiv till att en utökad lovplikt gällande marklov för trädfällning har införts som bestämmelse för trädzonen på plankartan. Förvaltningen kommer att kompenseras, med 15 nyplanterade träd i anslutning till planområdet, för de äldre lövträd som tas ner.

Det är därför viktigt att det i genomförandet av planen säkras att villkoren för nyplantering av vegetation blir optimala inom planområdet och ut mot Gibraltargatan.

Lämpligheten i uppgradering till gång- och cykelväg bör övervägas

I parkområdet finns lekande barn som utsätts för trafikfara. GC-vägen leder till ett relativt stort ingrepp i en liten park, på en kort sträcka, där fotgängare bör istället ges före-

träde. Breddningen av gångbanan kommer även medföra att fler träd troligtvis behöver tas ner vilket även bidrar till en negativ påverkan på rekreationssyften inom detaljplanområdet.

Ny GC-väg bör anslutas till Tapetseraregatan för att minimera negativ påverkan på natur- och sociala värden. Förslag till åtgärder som kan minska påverkan från GC-vägen kan vara att flytta lekplatsen som återfinns i södra delen av parkområdet, ny dragning av GC-vägen i syfte att minimera kollisionsrisk mellan cyklister och lekande barn eller fartminskningsåtgärder för att minska farten på genompasserande cyklister.

Kopplingen inom grönstråket Fridkullaparken och Mossenområdet

Kopplingen som det ser ut i förslaget ser mer ut som en passage över en parkeringsplats än en viktig grön koppling för närområdet och behöver fortsatt bearbetas.

Förslag på förändringar i planförslaget

Undvik tänkt dragning på GC-väg för att hindra konfliktyta mellan lekande barn och genompasserande cyklister.

Minimera negativ påverkan på områdets naturvärden genom förstärkningsåtgärder för den mindre hackspetten. Spara och lägg ut mer död ved. Samt gallra varsamt för att bibehålla bevarandevärda träd och andra naturvärden.

Kommentar:

Information om skötsel för att främja befintliga naturvärden och förstärkningsåtgärder för mindre hackspett kompletteras i planbeskrivningen.

Den nya gång- och cykelvägen genom planområdet ökar även tillgängligheten till en allmän lekplats samt passage mellan och genom grönområden. I genomförandet av gång- och cykelvägen bör åtgärder göras vid befintlig lekplats för att minska kollisionsrisken mellan cyklister och lekande barn. Frågan förtydligas i planbeskrivningen.

7. Trafiknämnden

Trafikkontoret har varit i med i arbetsgruppen vid framtagandet av detaljplanen och ställer sig bakom förslaget som principlösning.

Gång- och cykelvägens sträckning

Detaljplanen medger en gång- och cykelväg genom planområdet. Vid start- och slutpunkt av den förslagna sträckningen finns idag ingen gång- och cykelväg att ansluta till.

I planområdets västra del hanteras detta genom byggnation av en förhöjd passage, som därmed binder ihop den nya gång- och cykelvägen med befintlig gång- och cykelväg längs Gibraltargatan.

Söder om planområdet kommer befintlig gångväg att byggas om till gång- och cykelväg med kommunal standard och ansluta till Tapetseraregatan.

På Tapetseraregatan finns snedparkerade bilar och att leda ut cyklister bakom dessa parkeringar är inte optimalt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Trafikkontoret förordar därför att gång- cykelvägen ansluter till Grågåsgatan, då det är en mer trafiksäker lösning för cyklister och dessutom erbjuder en genare väg för att ta sig till och från Gibraltargatan och Mossenområdet för de som färdas via Grågåsgatan.

Gång- och cykelvägens utrymme i plankartan

För att gång- och cykelvägen ska kunna byggas enligt krav som finns i Teknisk Handbok måste gång- och cykelvägen ges tillräckligt med utrymme i plankartan. En separerad gång- och cykelväg bör vara minst 3,7 meter bred och fasta hinder, som exempelvis

belysningsstolpar, får av trafiksäkerhetsskäl ej vara placerade inom 1 meter vid sidan av cykelbanan. I plankartan bör därmed bredden för gång- och cykelvägen genom planområdet vara minst 4,7 meter.

Kommentar:

Inom ramen för denna detaljplan regleras inte fortsättningen av gång- och cykelvägen söderut. Utifrån gällande detaljplaner kan gång- och cykelvägen kopplas till Tapetseregatan och allmänplats avsedd för "GATA".

Avsedd mark för gång- och cykelväg justeras på plankartan så att en tillräcklig bredd blir tillgodosedd. Förbi kvarteretsmark avsedd för parkering respektive befintliga studentbostäder är dock utrymmet begränsat men bredden 3,7 meter kan tillgodoses. För placering och underhåll av belysningsstolpar och markanläggningar där gång- och cykelvägen är som smalast samt för markanpassningar invid kan särskilt avtal upprättas.

8. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Inom planområdet så finns fjärrvärmeledningar söder om planerad byggnad.

Kommentar:

Noteras.

9. Göteborg Energi Nät AB

Anser att vårt skriftliga svar från 2014-10-14 gäller nu också med ett tillägg enligt nedan.

E-området ska placeras runt den befintliga transformatorstationen på det sättet att det finns ett avstånd på minst 2 meter mellan den befintliga transformatorstationens vägg och E-områdets gräns.

Kommentar:

Utrymme avsett för angöring till och från byggnaden, parkering, transformatorstation, större fordon, tömning av avfall och återvinning samt gång- och cykelväg är begränsad. Efterfrågat avstånd inom användningsområdet för transformatorstationen är inte möjligt på grund av nämnda skäl. Tillgängligheten till transformatorstationen kan däremot tillgodoses genom särskilt avtal.

10. Göteborg Energi Gasnät AB

Ingen erinran. Har inga driftsatta ledningar i det aktuella arbetsområdet.

Kommentar:

-

11. Göteborgs Stads Parkerings AB

Inga synpunkter. Parkering löses inom egen tomtmark.

Kommentar:

-

12. Räddningstjänsten Storgöteborg

Ingen erinran.

Kommentar:

Information: Befintlig brandpost inom planområdet har lokaliserats och kontrollerats av Kretslopp och vatten.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Noteras.

14. Lantmäterimyndigheten

Synpunkter från samråd, plangranskning och arbetsmöte är tillgodosedda. Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på nuvarande förslag.

Kommentar:

-

15. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Trafikverket vill säkerställa optoledningarna inom planområdet genom att hela stråket för ledningarna markeras som ett "u"-område.

Markarbeten ska anmälas på www.ledningskollen.se (alternativt, ring 0200-770010). Då kan arbetet koordineras.

Kommentar:

Tillgodoses.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som ”fastighetsägare” för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

16. Chalmers studentbostäder

Önskar justering av planbestämmelser för byggnadshöjden så att byggnadsförslaget från samrådet ska vara möjligt att bygga. Om högsta byggnadshöjd för den norra byggnadsdelen ska vara + 75 meter bör den lägsta byggnadsdelen i söder vara + 67 (+66) meter för att klara nedtrappingen. Nedtrappingen bör göras med 2,8 meter för att uppnå en rationell byggnadsvolym.

Kommentar:

Tillgodoses.

17. HSB Bostadsrättsföreningen Lilla Le, tomträttshavare Krokslätt 69:2

Konstaterar att Stadsbyggnadskontoret (SBK) har tagit få intryck av inlämnade synpunkter i det tidigare samrådsskedet.

Det behövs en blandad bebyggelse i området, framförallt familjelägenheter. På så vis skapas bättre förutsättningar för en blandad befolkning, underlag till förskolan och minskad trafik och utsläpp som en naturlig följd.

Byggnadshöjd

Byggnaden bör anpassas bättre till intilliggande bostadshus i norr med en lägre höjd för att minska den ökade skuggpåverkan från byggnadsförslaget.

Avstånd mellan byggnader

Brf Lilla Le yrkar fortsatt för ett avstånd mellan byggnadskropparna i norr ska vara 20 meter och inte 17 meter som i planförslaget.

Begränsning av antalet förskoleavdelningar

För att motverka att det går inflation i antalet barn och antal avdelningar kräver vi att ytan för förskolegården i befintligt skogsparti begränsas och fastställs till sin exakta omfattning redan nu.

Allmänhetens tillgänglighet

En inhägnad förskolegård kommer menligt motverka bilden av en plats tillgänglig för allmänheten. Snarare skulle en samlingsplats i direkt anslutning till studentbostäderna skapa en segregation mellan studenter och övriga boenden i området. Utformandet av en eventuell inhägnad måste ske i samråd med de invid liggande bostadsfastigheterna.

Ökad insyn

Den ökade insynen i lägenheterna från gångtrafiken till och från förskolan skulle försvåra för lägenhetsinnehavarna att som idag fritt kunna använda sina balkonger.

Ökad trafik på Golvläggaregatan

Trafikanalysen har helt bortsett från placeringen av stationerna för trängselskatt och den effekt de får på trafikflödena till och från planområdet. Vi befarar en ökad trafik på den smala Golvläggaregatan av föräldrar som parkerar här för hämtning och lämning av sina barn för att undvika att betala trängselskatt.

Bevarandet av en grön oas

Lilla Le anser att det är av stor vikt att bevara så många befintliga träd som möjligt i skogsdungen, säkerställa en frodig undervegetation samt planera nya träd för att ersätta de träd som måste avverkas till följd av byggnationen. Vi uppskattar att utökad lovplikt införs, men anser att begränsningar även bör omfatta mindre träd än 20 cm i diameter. Eftersom växtligheten närmast Lilla Le blir än mer väsentlig för föreningen är det därför naturligt att överföra förvaltning och skötsel av denna trädzon till Lilla Le.

Dagvatten

Lilla Le:s byggnad är redan idag stundtals utsatt för ett påtagligt vattentryck och en anpassning till en ökad vattenbelastning skulle leda till betydande ekonomiska konsekvenser. Lilla Le ställer sig frågande till huruvida föreslagna utdikning kommer att fungera och efterlyser en tydligare förklaring och beskrivning av hur ett dike skulle utformas och anläggas utan att skada vegetationen.

Störande ljudmiljö

Upp emot 100 förskolebarn och ytterligare studenter kommer att medföra höga ljudnivåer i bostadsområdet. Terrasser eller balkonger på Emilsborg 5 skulle förvärra en sådan situation och en allmän plats som förskolegården i en sådan direkt närhet till studentbostäderna kommer bara att förvärra situationen. Detta kan inte anses överensstämja med Göteborgs översiktsplan som anger att en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Kommentar:

Noteras. Tillgodoses ej. Se samlade svar på sidan 1-2.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

18. Boende, Fridkullagatan 17B

Jag förstår att fler bostäder behövs i Göteborg och att mer yta behöver tas i anspråk för detta ändamål. Dock ställer jag mig kritisk till förslaget i dess nuvarande form samt att man hittills på inget sätt har tagit hänsyn till de många värdefulla synpunkter som inkommit från de boende i närområdet.

I planen ingår ett stort antal förskoleavdelningar vilket, eftersom majoriteten av dessa barn kommer komma med bil, kan leda till en förvärrad trafiksituation samt även ett nyttjande av vår parkering på Golvläggaregatan. I planen finns inget förslag på hur man ska undvika att en sådan situation uppstår. Det känns orimligt att över 100 barn ska kunna hämtas och lämnas utan att problem uppstår på den yta man nu planerat. Dessutom finns en överhängande risk att vår parkering nyttjas till följd av detta och hur stationer för trängselskatt nu är uppsatta. Dessa bör korrigeras för att undvika incitament i att köra Fridkullagatan/Golvläggaregatan för att undvika avgift.

Den dunge som nu finns mellan Brf Lilla Le och Gibraltargatan är en grön oas som har stort värde för oss som bor här samt även för fåglar och smådjur. Självklart är jag orolig hur det nya bygget kommer att påverka denna dunge. Det är viktigt att så mycket av denna grönska behålls då den ger värde för samtliga inblandade. Dock ställer jag mig frågande till hur detta ska kunna göras om en förskolegård för över 100 barn ska göras på ytan. Än så länge finns ingen tydlig ritning över denna förskolegård och hur den ska avskiljas från övriga dungen. Detta bör tas fram och det ska tydligt framgå med vilket avstånd den ska vara från nuvarande bebyggelse. Dessutom tycker jag antalet förskoleavdelningar bör sänkas till fyra istället för sex.

Slutligen vill jag framföra skarp kritik mot höjden på bygget. I planen heter det att denna harmoniserar med befintlig bebyggelse. Detta stämmer inte alls då höjden på husen vid Golvläggaregatan inte tagits i beaktande. För att harmonisera bättre, även med husen vid Golvläggaregatan, bör höjden på huset närmast Gibraltargatan sänkas, minst en våning. Behöver antalet lägenheter bibehållas kan i så fall höjden på sista etappen mot söder (Tapetseraregatan) höjas en våning. Fördelen med denna konstruktion är inte bara att huset harmoniserar bättre mot all befintlig bebyggelse, dessutom ges mindre skuggning och fler av de nya bostäderna kommer hamna i en del av byggnaden som berörs mindre av buller från Gibraltargatan.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

19. Boende, Fridkullagatan 17B

Rekreation och miljö

Då jag förvärvade min bostadsrätt var en av de väsentliga, positiva kriterierna föreningens lugna läge samt den parkliknande, ljusa oas som finns utanför min lägenhet.

En oas, mitt i en stadsnära miljö, där vilopulsen sjunker efter stadens- och arbetsdagens larm. Tystnaden och möjligheten att leva nära en naturmiljö betyder oerhört mycket för mig som boende. Återkommande harar, fåglar och rådjur mm ger en unik naturlig miljö. Likaså att se årstidernas växlingar i den rika grönskan.

Med byggnadsförslaget och i så fall den åverkan som sker, minskar min och mina grannars möjlighet till rekreation i närområdet.

Välbefinnande och återhämtning är avhängig miljön, med syfte på naturen, och därför oerhört betydelsefull - därav valet av läge på bostadsrätten.

Värdeminskning

Då jag låg i intensiv budgivning var läget/grönområdet bakom min lägenhet en starkt bidragande orsak till att jag verkligen satsade på att "få" min drömlägenhet. Jag befarar en värdeminskning för bostadsrättsinnehavare, dels under byggtiden men även då ev byggnader står färdigt. Området med dess byggnation blir mer komprimerat/kompakt, trafiken kommer öka starkt och ovan beskrivna grönområde minskar i attraktionskraft. Idag vistas ofta vi grannar ute på gården, plockar bär, grillar, planterar, solar mm och det ger ett mycket stort mervärde.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

20. Boende, Fridkullagatan 17C

* Säkerställ att det blir en grön skyddszon mellan förskolegård och boende längs Golvläggaregatan och Fridkullagatan. Det är mycket viktigt att det behålls en grön vägg gentemot förskolegården och vår innergård/bostäder, detta på grund av insyn, ljudnivå och trivsel. Se till att busksnår och mindre träd får vara kvar, för djur och fåglars skull, och eftersom större, äldre eller höga träd knappast ger insynsskydd då lövverken då sitter högt upp och inte skyddar mot insyn för oss som bor på första våning. Om det inte finns en lummig vegetation även i lägre markhöjd, kommer vi ha direkt insyn i både sov- och vardagsrum. En förtätning av undervegetation efterfrågas och en tydlig grön zon mellan innergården och tilltänkt förskolegård.

* Mycket viktigt att förskolegården hålls öppen för allmänheten då förskolan ej är öppen. Grönkullen är idag en del av vår vardag som många använder, särskilt de med barn, hund eller katt. En grön oas, ett lugn, som skulle försvinna helt om förskolegården och

studenthemmet blir för dominerande. Grönkullen har ett stort natur- och kulturvärde.. Ett för högt och/eller synligt staket med begränsat tillträde skulle innebära att vi utestängs från vår egen hemmiljö. Det skapar sociala barriärer och en vi-och-dom-känsla, otrygghet, brist på gemenskap och risk för konflikter. Det är mycket angeläget att grönkullen inte utformas som ett privat område.

* Ställer mig frågande till huruvida ett jämställdhetsperspektiv har använts?

* Efterfrågar att boende inbjuds till dialog om utformning av grönområdet och på vilka sätt förskolegården ska angränsa till vår innergård och våra bostadsrätter. Detta för att vi tillsammans ska kunna samexistera i området på ett bra sätt i framtiden, där våra intressen av bevarad vegetation gentemot våra hem tillgodoses, samt dialog kring förskolans behov av stängsel och avstängningar för att vi ska kunna mötas i något bra. Tycker också att den medborgardialog som hittills har förts är under all kritik, dels har den knappt funnits och vi boende har haft en mycket låg delaktighetsgrad från början, dels har tjänstepersoner mött boende med flin, hånskratt och ironi vid samrådsmöte.

* Ifrågasätter tilltänkt hus utformning, är för högt och passar inte in gentemot våra bostäder. Kommer också för nära våra bostäder, särskilt de som bor längs Golvläggaregatan. Det handlar särskilt om insyn och skugga för oss boende.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

21. Boende, Fridkullagatan 17D

Mina önskningar är att det inte skall bli så högt som åtta våningar. Vart tog solen o ljust vägen?

Och att inte så många stora grupper av barn i förskola skall inhysas här.

Ljudnivån som förut var fågelkvitter kommer att bli olidlig på vår baksida där vi har våra balkonger och uteplatser.

Det finns en "fotbollsplan" i anslutning till Chalmers bostäder, Jag föreslår att man flyttar hela bygget hit.

Sen Trafiksituationen, den kommer att bli ohållbar. Föräldrar som hämtar o lämnar sina barn kommer inte att åka "runt" och in på den parkeringen som idag är till för chalmersbostädernas studentboende, för då måste de passera en trängselskatts station. Så med all säkerhet kommer det att bli ohållbart med alla bilar som skall in på vår parkering och vända och "bara" lämna ett barn och då lämna bilen parkerad... var då.

Hoppas ni verkligen ser över detta då det faktiskt finns ett bra område nedanför på fotbollsplanen som ALDRIG används. Jag går med min hund här flera ggr om dagen, och någon gång kan den planen nyttjas av någon solande person.

Tack för att ni hörsammar min skrivelse.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

22. Boende, Fridkullagatan 17D

Byggprojektet innebär en för stor påverkan på nuvarande bostäder.

En förskolegård i skogen mellan befintlig byggnad med familjebostäder - Brf Lilla Le och den tänkta nya byggnaden förstör det nuvarande lugnet som är charmen med området och ger dess naturnära karaktär mitt i staden. För att bevara detta föreslås att förskolans lekplats förläggs på andra sidan jämfört med nuvarande förslag, dvs mot Emilsborg

där ljudnivån ej påverkar familjebostäderna och större del av skogsdungen då kan bibehållas för att Johanneberg inte ska förlora sin charm.

Att byggnaden enligt förslaget har olika nivåer för att utgöra en brygga avseende byggnadshöjd är inte tillräckligt. Byggnaden bör ej uppgå till Emilsborgs höjd utan maximeras till 1 våning över Brf Lilla Le:s för att passa in och blir en naturlig övergång från Lilla Le:s höjd till Emilsborg. Emilsborg är dessutom byggt delvis på pelare vilket ger byggnaden en luftigare uppsyn och en solid byggnad med samma höjd skulle ta mer plats i jämförelse.

Skugg-utvärderingen som är gjord konstaterar att det tilltänkta huset kommer att skugga för Brf Lilla Le under just de timmarna som är de mest värdefulla för människorna som bor där, dvs sen eftermiddag/kvällssolen vilket är den som mest utnyttjas. Därför bör byggnadens tänkta höjd sänkas.

För att behålla lugnet mellan bostäderna kan förslagsvis förskolans uteplats/lekplats göras icke tillgänglig för allmänheten på kvällar/helger alternativt som ovan föreslagits att vara förlagd på motstående sida av byggnaden.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

23. Boende, Fridkullagatan 17D

I en tidigare inlämnad synpunkt (inskickad 24 november 2014) kommenterade jag dåvarande detaljplanförslag avseende den föreslagna detaljplanen för förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan.

Jag bad då att planen skulle ta hänsyn till hälsa och välmående hos alla oss som bor runtomkring området. Efter att ha tagit del av granskningshandlingarna från augusti 2015 måste jag konstatera att mina synpunkter tillgodosetts i ytterst begränsad omfattning.

Mina synpunkter kvarstår i princip och efter att ha studerat planen mer i detalj har jag också nya synpunkter. Jag sänder därför härmed ytterligare synpunkter, se nedan.

1. Förändringen av naturområdets karaktär

Miljönämnden tillstyrker enligt samrådsbeskrivningen planförslaget, bland annat med motiveringen att påverkan av naturvärdena ”bedöms som relativt små” (Samrådsredogörelse, dnr 0588/12, s 5).

Vi ifrågasätter denna analys då den sydvästra sluttningen på området enligt förslaget helt kommer att byggas bort och en nivåhöjning av mark för att möjliggöra infart och ingång kommer att behövas. Vidare kommer en långtgående utglesning av vegetationen och omvandling från naturområde till lek och fritidsområde att ske. Vi som boende kan inte uppfatta detta som en ”relativt liten” förändring. Som jag tidigare skrivit innebär det att den fantastiska gröna och tysta oas bestående av en liten kulle med träd som vi njuter av att raseras och byggas sönder. En omfattande nedhuggning och uttunning av vegetationen kommer att göras och hela kullens form kommer att påverkas kraftigt. Vi kommer också att förlora tillgången till området. Områdets karaktär, dess tillgänglighet och de värden som det representerar för oss kommer helt att förloras eller kraftigt ändras.

2. Ökad insyn

Eftersom träden utgjort en barriär mot kringliggande bebyggelse och bergssluttningen i mitten av området har de angränsande lägenheterna i Lilla Le till stor del varit förskönade från insyn från sidan som vetter mot det planerade bygget. I planmaterialet lyfts det fram att denna trädbarriär till viss del kommer att bevaras för att hålla kvar en av-

skiljning mellan Lilla Le och det planerade bygget. Vi som hyresgäster uppskattar naturligtvis alla planer på att bevara natur och växtlighet. Något som vi inte uppfattar tagits med i beräkningen är dock att under vinter- och vårmånaderna när träden saknar löv blir denna barriär mer eller mindre obefintlig. Då området på kullens/bergsslutningens högsta punkt och ner för sluttningen mot husen också kommer att omvandlas till lek område för barn och förskolepersonal/uppehållsområde för studenter kommer det också att vistas en betydande mängd människor i ett område som ger direkt insyn i lägenheterna. Vi befärrar att detta under åtminstone halva året kommer att innebära en markant insyn vilket ytterligare kommer att försämra boendemiljön.

3. Solstudien

Som en del i utredningen har en solstudie genomförts och viktiga slutsatser dragits. Resultatet visar på att vissa lägenheter kommer att få en betydande minskning av antalet soltimmar (i vissa lägenheter kommer antalet att gå ner till fyra soltimmar). Vi ställer oss mycket undrande till varför solstudien inte gjorts för midvintersolståndet, utan endast för höst- och vårdagjämning. Vi uppfattar det som att de korta men viktiga solglimtar som når oss boende under midvintertid kommer att bli betydligt mindre eller utebli helt på grund av den planerade byggnationen. Vintertid är då varje minut av ljus gör en skillnad och att våra hem ska bli berövade på detta är ur hälsosynpunkt mycket allvarligt. Vi menar att en solstudie som tar detta i beaktande behöver göras.

4. Ökad ljudnivå

Det är väl känt att dagisverksamhet, med barns utelek som ett av de huvudsakliga pedagogiska inslagen, innebär en hög ljudnivå. Vidare har det beskrivits som att studenter kommer uppmanas att använda uteplatsen på helger och kvällstid. Både under vinter- och vårmånaderna när träden saknar löv samt under vår och sommar med fester och studentaktiviteter kommer detta att innebära risk för betydande störningar och därmed försämring av boendemiljön, dagtid såväl som kvällstid. Denna aspekt är inte diskuterad i det befintliga planmaterialet trots att det är ett av de mest uppenbara orosmomenten för oss boende i Lilla Le.

5. Behov av förskola i området/områdets karaktär

Det finns en stor mängd förskolor i närområdet, exempelvis Kulladalens Montessoriförskola, Framnäs gatans förskola, Johannebergsskolan, Förskolan trädet, Johannebergsskolan, Vasa neon föräldrakooperativ, Förskolan på Glasmästaregatan 2 för att nämna några. Då samtliga ligger ett stenkast ifrån den planerade byggnaden måste vi därför ifrågasätta motivet till att bygga ytterligare en stor förskola i detta område, ett område som dessutom redan helt domineras av studentbostäder snarare än familjebostäder för familjer och tillhörande barn. Slutsatsen vi drar av detta är att den planerade förskolan med 70 platser kommer att locka till sig ett stort antal barn från områden som ligger utanför gångavstånd. Detta kommer i sin tur att innebära en ökning av trafiken i ett område som redan är kraftigt trafikerat, inte minst under morgon och sen eftermiddag. Vidare kommer det planerade bygget innebära ytterligare ökad koncentration av studenter i en stadsdel som redan har en mycket stor studentpopulation. Dessa aspekter anser vi inte rimmar med Göteborgs stads hållbarhetsmål.

6. Behov av studentbostad i området

Som beskrivit ovan är området redan överrepresenterat av studentbostäder och studenter. För att bygga bort den välkända bostadsbristen är inte ännu en studentbostad i centrum svaret. Om något ska byggas så är det bostads eller hyreshus medan studentbostäder hellre kan byggas på ett campus utanför centrum liksom de görs i alla andra länder

runt om i världen. Området kryllar av studentbostäder men saknar till exempel affärer och restauranger som skapar en positiv social miljö i närområdet.

Invänder med detta mot detaljplanen och önskar att planerna stoppas eller revideras för att ta hänsyn till ovanstående punkter, alla med syfte att bevara hälsa och välmående av alla oss som bor runtomkring.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

24. Boende, Fridkullagatan 17G

Instämmer med Brf Lilla Le tidigare inlämnade synpunkter från samrådet.

Befarar att det kommer bli en genväg utanför bostaden till och från planområdet från busshållplatsen vid Fridkullagatan.

Föreslagen bebyggelse borde istället byggas vid Mossens parkeringsyta. Ha parkering under jord istället, i markplan affär eller gym och därefter lägenheter.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

25. Boende, Fridkullagatan 19B

I söndagens (15/10) Svenska Dagbladet stod det att läsa att "80 000 kronor i löneökning har lika stor hälsoeffekt som tio nyplanterade träd i ditt närområde, enligt en ny studie som kvantifierat sambandet mellan natur och välbefinnande".

Det är sålunda med förfäran som jag har tagit del av planerna att förstöra och bebygga den park som nu ligger mellan Gibraltargatan och Fridkullagatan 17-19. Det har skett en stor förtätning i mitt område sedan jag flyttade in 1993.

Såväl byggande av äldreboende som studenthem har förstört tidigare grönområde i vårt närområde. Jag har försökt att lyfta denna fråga hos Hyresgästföreningen men tyvärr finns det varken husombud eller lokalförening som kan driva en mer formell överklagan.

Emellertid talar jag både för mig själv, grannar och förskolan Kulladalen då jag framför att vi djupt önskar att så mycket som möjligt av vår fina skog skall bevaras och att ni kommer att hålla såväl bygge som naturskövling så långt från våra hyreshus som möjligt.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

26. Boende, Golvläggaregatan 4A

Överklagar härmed plan, diariern SBK: 0588/12.

Bygg 8-våningshuset med studentlägenheterna 70 m, i stället för 22 m enl ritning, bort från alla barnfamiljer i området. Vi har erfarenhet ifrån studentboendet Emilsborg på Gibraltargatan 78. Flaskor, glas, stolar har kastats ut från studentlägenheterna. T.o.m avföring syns i snön, utan fotspår, så de måste ha gjort sina behov ifrån balkongerna/fönstren. Fruktansvärt! Mycket fylla och misstänkt knarkande. Detta upplevs mycket skrämmande för barnen när de ser det.

För att kringgå tomtgräns så lurar ni skattebetalare, barnfamiljer, ungdomar, pensionärer med att bygga en förskola i fastigheten. Alla som bor i Krokslätt och Johanneberg vet att ni knappt byggt någonting åt barnfamiljer på ca 15 år. Skolor läggs ner, idrottsföre-

ningar har svårt att få ihop barn till sina aktiviteter; ändå bygger ni en förskola i detta hus med studentlägenheter för att kringgå byggreglerna.

Ni har lovat att det skall vara ett alkoholfritt hus. Men ni är ej trovärdiga i detta. Bygg 120 studentlägenheter men inte 22 m från barnfamiljer. Utan 22 m åt Chalmers egna studentlägenheter. Låt barnfamiljer, pensionärer och andra medborgare slippa glassplitter, avföring, fylla och misstänkt knarkhandel med minst 50 m riskavstånd från Lilla Le. Plats finns där.

Vi förstår att ni kartlagt och punktmarkerat barnfamiljer och ungdomar. Det är klockrent att ni tillsammans med Chalmers vill få bort alla barn ifrån detta område. Det visar ju detta 8-våningsbygge.

Barn och ungdomar är vår framtid. Sanningen kommer komma ifatt er. Ni har redan orsakat miljontals av barntårar - låt det inte bli fler.

Flytta bygget!

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

Inkommet yttrande ovan ses inte formellt som en överklagan därför att det kommenterar granskningshandlingarna.

Överklagan av antagandebeslutet kan göras under en bestämd tid på tre veckor efter det att antagandebeslutet har meddelats på kommunens anslagstavla. Antagandebeslutet brukar ansås på anslagstavlan två veckor efter det att beslutet har tagits av byggnadsnämnden.

En överklagan skickas antingen direkt till Länsstyrelsen eller till Stadsbyggnadskontoret som skickar den vidare till Länsstyrelsen.

27. Boende, Golvläggaregatan 4A

Jag vill påpeka vikten av att behålla så mycket av skogspartiet som det i möjligaste mån går. Skogen är väldigt viktig för oss som bor i området och skänker en grön lummighet som behövs i centrala Göteborg. Fåglar, harar och andra djur som lever i dungen förgyller vår vardag.

Dessutom vill jag betona vikten av att inte skugga våra lägenheter, de få soltimmar som vi kan njuta av.

Göteborg behöver fler studentbostäder och det är bra att dessa byggs. Men lyssna även på oss som bor här och försök att minimera en eventuell försämring av vår livskvalitet.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

28. Boende, Golvläggaregatan 4A

Synpunkterna kvarstår i sin helhet då ingen förändring gjorts för att i någon som helst grad mildra de fatala konsekvenser som det liggande förslaget har för de kringboende, men även i ett större perspektiv (se synpunkterna nedan). De boendevärden som denna bebyggelse var tänkt att erbjuda folket med tillgång till solljus, frisk luft och rogivande natur inpå husknuten ska nu återigen endast erbjudas de privilegierade, det vill säga de som har råd att bo på de översta våningsplanen alternativt i villa med egen trädgård. Det finns fortfarande stora områden inom Göteborgs stad som bör bebyggas innan det kan bli aktuellt att förtäta stadens centrala och kulturminnesvärda delar. Och är det något som ska byggas så är det bostäder åt ”vanliga” barnfamiljer. Denna smygförstörelse

behöver helt klart lyftas fram i samhällsdebatten och därmed komma upp på den politiska agendan.

1. Felprioritering och feltänk - Bygg inte på ”jungfruelig” mark

Det naturområde som riskerar att uttraderas är av största betydelse och oersättligt för oss kringboende i bostadsföreningen Lilla Le, boende i Poseidons fastigheter och alla de studenter som har sitt boende och sin arbetsplats i direkt anslutning till naturområdet. En nybyggnation innebär en väsentligt försämrad livskvalitet för oss alla som bor i området i dag.

Boende och natur i kombination som tanken var från början när Johannebergsområdet planerades med huskropparna genomtänkt utplacerade i naturen (följande topografin) för att släppa in ljus och ge fria siktlinjer, minska insyn, ge frisk luft, och sist men inte minst skapa kontakt med naturen. Att förtäta denna unika boendemiljö/ boendeform och byggnadsfilosofi ytterligare genom att bygga bort öppenheten och göra en halvmessyr på temat traditionella slutna kvarter är såväl kortsiktigt som oansvarigt där ansvariga sviker såväl de boende som omistliga kulturella/samhälleliga värden - ett samhällsbyggande och visioner att vara stolt över och ett arv att förvalta. Det är inte utan anledning som det reser hit grupper från hela världen för att studera och inspireras i detta och närliggande områden.

Det aktuella naturområdet är oersättligt eftersom det behövs för att det skapar lugn, välbefinnande och (arbets)ro för de boende i området. Det också ett ljudfilter, en buffert mot buller från trafiken runt i kring och inte minst från ljud som alstras av alla boende – ljud som annars skulle eka mellan väggarna. (Det finns otaliga rapporter som pekar på natur och djurs positiva inverkan på såväl yngre som äldres välbefinnande.

2. Byggnadsförslaget

Förutom att området inte bör bebyggas över huvudtaget har den föreslagna byggnaden redan en alldeles för stor byggnadsvolym och är för hög. Byggnadskroppen är inte ett tillägg som anpassats sig till befintlig miljö utan kommer att stå som en hög mur som klyver den nuvarande stora öppna luftvolymen och köra över befintligt rekreationsområdet med storvuxna träd, buskage och spännande topografi. Den nya byggnaden ”talar med ännu större bokstäver” (samma antal våningar men här utan indraget översta plan) än det befintliga Emilsborg och dominansen gentemot Lilla Le och Poseidon) blir ännu större eftersom byggnaden också står i en backe (ovanför Lilla Le). Det talas om en nedtrappning anpassning mot intilliggande lägre bebyggelse men förslaget är en extrapolering av Emilsborgs dominanta formspråk/byggnadsvolymer och övergången blir här helt abrupt.

Solstudien: regelverk vs. verklighet

Byggnadsförslaget får ”godkänt” i den gjorda solstudien som uppfyller minimikraven dvs att lägenheterna i Lilla Le får det lagstadgade sol/ljusinsläppet under den ljusare delen av året, men mellan höstdagjämningen och vårdagjämningen dvs den mörkaste delen av året när vi behöver dagsljuset som mest, kommer många av föreningens lägenheter (och balkonger) att hamna i den tänkta byggnadens slagskugga, vilket är oacceptabelt.

Insynsproblem

Den tänkta byggnadens höjd över och närhet till Lilla Le kommer att medföra störande insyn i alla föreningens lägenheter speciellt för boende i den tänkta byggnadens absoluta närhet.

Ljudmiljö – störande ljudnivåer över stora delar av dygnet

Vidare kommer ljud/buller passera störande nivåer då ljudet från aktiviteter (20-60 lekande dagisbarn på dagtid och festande studenter på kvällstid) inte har någon chans att ta vägen/absorberas utan kommer att studsas mellan fasader och andra hårdgjorda ytor, inte heller detta är acceptabelt.

Tillgänglighet till rekreationsområde

Förslaget innebär att det befintliga naturområdet med storvuxna träd, buskage och liten glänta, idag är tillgängligt för promenader/rekreation, till största delen sågas ner och förses med hårdgjorda ytor (en biotop utplånas). Det som återstår institutionaliseras hägnas in med ett/flera höga staket, vilket i praktiken innebär att boende, djur och människor, blir av med sin biotop respektive sitt rekreationsområde.

Summering

Det är inte en väg till en hållbar utveckling att ta bort stadens gröna lungor (60-90 år gamla träd) som renar luft (ger syre) och ger lugn i kropp och själ.

Det är ingen hållbar väg:

- att kompromissa bort oersättliga boendekvaliteter. Och ersätta dem med monokulturer där en kategori boende dominerar ett område (1200 studentlägenheter), vilket innebär att andra får stå tillbaka som i detta fallet barnfamiljer. Är det något som behöver byggas i området så är det större lägenheter för barnfamiljer och då finns det eventuellt underlag för ytterligare ett dagis i ett område som redan är dagistätt, men fattigt på större lägenheter för barnfamiljer. Dagis ska vara nära där familjerna bor och inte i en annan del av stan - det skapar onödig trafik och miljöbelastning, tar tid, innebär olycksrisker osv.

Bygg nytt i första hand på mark som redan exploaterats. Chalmers har en stor parkering vid Gibraltargatan – en tomt som skulle kunna ge såväl stor boendeyta som undervisningsyta på campusområdet.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

29. Boende, Golvläggaregatan 4A

Som jag skrev i tidigare inlämnade synpunkter måndag 24 november 2014 hoppas jag att Göteborg Stad visar att de vill tillgodose behovet för studenter, förskolebarn och närboende vid planeringen av det nya studentboendet men jag anser att helhetsbedömningen som har gjorts inte tar hänsyn till de närboende samt naturvärden.

De sammantagna konsekvenserna på områdets naturvärden bedöms som negativa; trafikbullret är redan över det rekommenderade riktvärdet, rödlistade lövträd finns inom området för den planerade skogsavverkningen, samt det skulle innebära en exploateringen på mindre hackspett. Dessutom påverkas tillgång till direkt solljus för intilliggande bostäder negativt i och med den höga höjden på det planerade studentboendet.

Jag anser att planerna för förskolegården är motstridiga när man vill förtäta staden och samtidigt anlägga och stängsla in 3700m². Det befintliga grönområdet kan istället fungera som en lunga för staden och naturlig avskärmning för trafik, vilket blir extra viktigt om man vill förtäta.

Som studien nämner så finns det tillgång till andra naturliga friytor så som Mossen i närområdet vilket en eventuell förskola skulle kunna nyttja för att ge barnen en variationsrik utomhusmiljö. Grönytans kvalitet går med nuvarande plan förlorad för intilliggande bostäder.

Det befintliga grönområdet som i rapporten beskrivs som otillgänglig parkmark är en stor anledning till att närboende trivs i området.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

30. Boende, Golvläggaregatan 4A

Tycker att den anpassning höjdmässigt som det talas om även borde gälla mellan Emilsborg 3 och Golvläggaregatan 4e.

Ingen hänsyn verkar ha tagits till att upptagningsområdet för förskolan till stor del torde innefatta Krokslätt och Fredriksdal. Kommer man med bil så kommer troligtvis parkeringsplatsen på Tapetseraregatan att användas. Kommer man från sydost med buss stiger man av vid Framnäsgränd och går den planerade gångvägen, vilket även gäller gåendes. I samtliga dessa fall vore det lämpligt med en bättre entré från sydost än den trappa som räddningstjänsten kräver.

Stationerna för träselskatten spelar givetvis in i hur bilburna besökare gör.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

31. Boende, Golvläggaregatan 4B

Detta är en officiell överklagan till "Krokslätt - Förskola och studentlägenheter vid Gibraltarvägen" Diarienummer SBK:0588/12

Vill poängtera att de åsikter som föreningen har framfört i sin överklagan är ytterst befogade. Vid införskaffandet av lägenheten så var de starka skälen, utsikten utan insyn, tystnaden, soltillgången, och den privata atmosfären. Detta bygge obstruerar ovan nämnda punkter.

Jag yrkar på att:

- byggnaden utformas så att skuggning inte inträffar på föreningens byggnad. Färre antal våningar.
- hänsyn tas till det lugna läget i skogspartiet. Avsevärt begränsad tillgång för dagisbarn till skogsdelen. Större begränsning av dagisavdelningarnas antal.
- det görs övervägande görs att låta dagis entréer och lekplatser ligga på andra sidan.
- det tas hänsyn till att både rävar, korpar, kanin och grävling har sina nästen i skogspartiet. Något som kommer att utrotas om området exploateras på det sätt som nu planeras. Yrkar på/kräver att biolog anlitas för att utvärdera dungens biologiska värde. Finns underlag för detta så önskar jag ta del av detta.
- det görs en noggrannare beräkning av behovet av antal dagisplatser, då nuvarande dagis SÖKER dagisbarn.
- det övervägs den alternativa planen som är belägen korsningen Fridkullagatan/Grågåsgränd. Där är ett dött område som få använder. Det är för blött för att ha aktiviteter på. Utnyttja det istället.

Förstår att det behövs fler lägenheter. Men kräver att ni tar hänsyn till de värden som redan finns i området. Det finns lösningar som hjälper området att fortsätta vara ett behagligt ställe att bo på. En avsevärd värdeminskning av min lägenhet kommer att ske. Vem kommer att ta ansvar för den?

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

Inkommet yttrande ovan ses inte formellt som en överklagan därför att det kommenterar granskningshandlingarna.

Överklagan av antagandebeslutet kan göras under en bestämd tid på tre veckor efter det att antagandebeslutet har meddelats på kommunens anslagstavla. Antagandebeslutet brukar anslås på anslagstavlan två veckor efter det att beslutet har tagits av byggnadsnämnden.

En överklagan skickas antingen direkt till Länsstyrelsen eller till Stadsbyggnadskontoret som skickar den vidare till Länsstyrelsen.

32. Boende, Golvläggaregatan 4B

Det påstås att framförda synpunkter från samrådet till stor del har kunnat beaktas. Detta är helt enkelt inte sant. Förvisso är det riktigt att mindre ändringar införts i planhandlingarna men att ändringar är ytterst fåtaliga.

Lokaltrafik

Det påstås att ett ökat antal studenter kan bidra till underlag för en utökad och bättre lokaltrafik. Detta kan inte vara annat än marginellt med tanke på att de boende i byggnaden skulle vara studenter och i huvudsak vid Chalmers. Dessutom är lokaltrafiken redan idag alldeles utmärkt.

Förtätning

Det är svårförståeligt att estetiska värden kan prioriteras över funktion och framförallt då den inverkan på dagsljus i bostäderna som den föreslagna utformningen av byggnaden innebär.

Antalet förskoleavdelningar

Antalet förskoleavdelningar skall inte behöva vara så många som föreslås. Om antalet får stora konsekvenser för naturvärden bör upplägget omvärderas och förslagsvis kan förskolans verksamhet spridas ut över flera tillgängliga ytor.

Naturvärden

Den föreslagna byggnaden med en förskolegård som upptar merparten av grönområdet kommer att få allvarliga konsekvenser för de upplevda naturvärdena. Närområdet blir därför extra betydelsefull för boende i Lilla Le. Det är därför naturligt att låta bostadsrättsföreningens medlemmar få stort inflytande på skötsel och underhåll av trädzonen närmast byggnaderna. För att trädzonen skall få en rimlig omfattning förordas att förskolegården delas upp i två delar, en på vardera sida av den föreslagna byggnaden och förslagsvis med olika typer av verksamheter. Det vore märkligt att påstå att en cykel/gångväg inte kan förläggas till den västra delen av

Dagvattenhantering

Jag förordar att dränering utdikning inte förläggs till föreslagen trädzon i syfte att minimera påverkan på den betydelsefulla trädridån och att samtidigt säkerställa tillräcklig dränering för att undvika ökad vattenbelastning på Lilla Le:s byggnader och anläggningar.

Trafik och parkering

Det är högst troligt att SBK har underskattat den inverkan på trafiken på Golvläggaregatan som förskolan kommer att innebära, dels den ökade tillströmningen i rusningstid till

just förskolan, dels den tillkrånglade trafiksituationen som trängselskatten kommer att innebära till följd av att gränsen för trängselskatten ligger precis i anslutning till föreslagna byggnad.

Tillsynsfrågor

Det är naturligt att anta att studentbostäder på nära avstånd kommer att innebära ett stort mått av störningar, särskilt nattetid. Även om det är världens uppgift att motverka störningar så är det tveksamt om denne lyckas med detta, dels pga svårigheten att peka ut de störande särskilt som det inte ens är säkert att de störande som tex befinner sig på förskolegården är hemmahörande i studentbostäderna.

SKA- respektive BKA-analys

SBK tar inte upp den känsla av utestängning eller utanförskap som en avgränsning av en förskolegård skulle medföra. Det är ytterst tveksamt att några av de boende skulle våga sig in på området kvällstid eller på helger – förskolegården skulle snarare komma att betraktas som tillhörande studentbostadskomplexet.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

33. Boende, Golvläggaregatan 4D

Den föreslagna byggnaden blir för massiv och tar inte hänsyn till höjden på bebyggelsen på Golvläggaregatan. Dra ner byggnadshöjden så den tar hänsyn till bebyggelsen på Golvläggaregatan.

Jag är orolig att föreslagna byggnaden med verksamhet kommer att helt radera Golvläggaregatans naturvärden. En skyddande zon av av minst 10 m utmed BRF Lilla Le bör överlåtas till BRF Lilla Le för att säkerställa att inte hela kullen blir en öken av asfalt och sandlådor. Trädridån skulle även fungera som en ljudreducerande ridå. Redan idag påverkas vi av höga ljudnivåer från studenthemmet.

Någon utredning av de ljudnivåer som genereras av förskolor och studentboende har inte utretts med tanke på BRF Lilla Les byggnads utformning som medför en inbyggd innergård där ljudet kommer studsas mellan byggnaderna.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

34. Boende, Golvläggaregatan 4D

Byggnadens högsta höjd uppfattas som för hög rent utseendemässigt till kringliggande omgivning, antalet våning bör minskas ner för att kunna smälta in bättre i omgivningen.

Överväga storleken på dagisgården och dess närhet till Lilla Le, ljudnivåer kommer att öka markant i detta lugna skogsområde.

Dagis och studentbostäder i samma byggnad ger en ökad risk för störande ljudnivåer både dag som nattetid. speciellt från de högre delarna av huset vilket gör att ljud kommer att studsas ut över de lågbebyggda delarna kring Gibraltargatan, Golvläggaregatan och Fridkullagatan, även här torde en sänkning av byggnadshöjden vara på sin plats.

Att förvärva fina skogsområden i ett redan tätbebyggt område och göra det till lekpark för dagisverksamhet kommer att ge stor inverkan på grönområdets utseende och storleken på dagisområdet borde ses över.

Risken för att parkering kring Lilla Le och nybygget kommer att bli en trafikerad genomfart för att hämta och lämna kommer att ge stor trafikökningen i området.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

35. Boende, Golvläggaregatan 4E

Överklagande av planen med diarienumr SBK: 0588/12

Vi bor i HSBs bostadsrättsförening Lilla Le på Golvläggaregatan. Det planerade nya hus med studentlägenheter och förskola påverkar vårt boende oerhört negativt. Har ni gjort en konsekvensanalys av hur detta nya studenthem påverkar området? Önskar då ta del av den. Vi som bor här ser tyvärr inget positivt med det hela. Nuvarande studenthem Emilsborg på Gibraltargatan ligger väldigt nära vår fastighet och festande studenter stör nattsömnen både på vardagar och helger. Som tur är har vi ett grönområde emellan husen som tar en del av ljudet. Men kommer den nu försvinna och ett nytt gigantiskt hus med studentlägenheter ännu närmare vår fastighet är det inte utan att man undrar om vi kommer få någon lugn och ro över huvudtaget. Kommer vi kunna sova något? Vad planeras för att vi som nu bor här kommer få lugn och ro? Vilka åtgärder kommer göras för att det inte skall bli ännu mer störande av festande studenter?

Det planerade nya huset ligger alldeles för nära våra fastigheter samt att det är alldeles för högt och stort vilket gör att det inte harmoniserar med nuvarande bebyggelse. OM tanken är att det skall harmonisera med Emilsborg, flytta då huset desto närmare dit så att det upplevs som en enhet. En alternativ plats, t.ex. grönområdet som är mitt emot Fridkullelegatan 18. Bygg där. Varför klämma in ett jättestort hus i ett litet grönområde? Grönområden behövs för miljöns skull. Varför ersätta ett litet positivt grönområde med ett negativt stort hus?

Varifrån skall alla barn till förskolan komma? I närområdet finns det ett antal dagis och frågan är nu om vissa av dem skall stängas? Flyttas deras verksamhet till detta nya hus? Det byggs ju inga nya hus och lägenheter för familjer så varifrån skall alla barn komma? Hit skjutsade från andra delar av staden? Hur blir det med trafiksituationen här i området? Vill gärna ta del av den konsekvensanalysen. På ett informationsmöte jag var sades det att förskolans lekplats (nuvarande grönområde på baksidan av vårt hus) kommer vara allmän plats när förskolan är stängd. Den skall vara tillgänglig för alla. Det låter ju positivt på sätt och vis men med tanke på det planerade studenthemmet är det stor risk att det kommer bli en festplats/grillplats för studenterna vilket gör att tomflaskor, burkar, krossat glas, skräp, etc kommer ligga kvar där nästa dag när det skall vara en säker och bra lekplats för alla förskolebarn. Fest- och grillplats på helger och vardagskvällar och lekplats till småbarn på vardagarna. Ingen bra kombination. Givetvis vill vi inte ha en festplats utanför där vi bor. Vill ni? Mina barn tycker det är skrämmande med festande fulla studenter. Tänker ni på att skapa trygghet i området även för barnen? De är säkert inte själva med att känna så. Vad görs för att säkerställa lugn och ro hos boende här?

Vad blir miljöpåverkan av att grönområde tas bort och ersätts med studentlägenheter och förskola som genererar mer trafik och avgaser i området? Grönområden som hjälper till och förbättra luften tas bort. Vill ta del av även denna analys.

Ser fram emot svar på alla mina frågor, etc. samt att beslut tas att grönområdet blir kvar och huset med studentlägenheter flyttas.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

Inkommet yttrande ovan ses inte formellt som en överklagan därför att det kommenterar granskningshandlingarna.

Överklagan av antagandebeslutet kan göras under en bestämd tid på tre veckor efter det att antagandebeslutet har meddelats på kommunens anslagstavla. Antagandebeslutet brukar anslås på anslagstavlan två veckor efter det att beslutet har tagits av byggnadsnämnden.

En överklagan skickas antingen direkt till Länsstyrelsen eller till Stadsbyggnadskontoret som skickar den vidare till Länsstyrelsen.

36. Boende, Golvläggaregatan 4E

Till att börja med vill jag redogöra för hur genomförandet av denna plan skulle påverka min personliga boendesituation. Jag bor på första våningen i den ände av huset som är närmast belägen nybyggnationen och har i dagsläget utsikt över den dunge som pryder kullen bakom fastigheten på Golvläggaregatan. Trots det faktum att min lägenhet i princip befinner sig i marknivå har jag ingen insyn från andra boende och antalet passerande utanför mitt fönster på en dag kan räknas på ena handens fingrar. Utöver detta njuter jag av att ha naturen utanför fönstret vilket möjliggör en känsla av lugn och ro trots mitt boendes centrala läge. Om den aktuella planen genomförs kommer denna situation att förändras drastiskt. Jag kommer definitivt drabbas av insyn, antalet passerande utanför min lägenhet kommer mångdubblas och det ostörda läget blir ett minne blott. Detta innebär inte bara att min boendesituation kommer att försämrans, det föreligger dessutom en hög risk att värdet på min bostadsrätt och intresset för Lilla Le som bostadsrättsförening kommer att minska på grund av denna byggnation.

En annan aspekt som bör nämnas är placeringen av platsen där barn som går i den planerade förskolan ska hämtas och lämnas i förhållande till den trängselskattsstation som ligger på Gibraltargatan. Det är uppenbart att boende i centrum som ska hämta och lämna sina barn i förskolan kommer nyttja Golvläggaregatan för att på så sätt undvika trängselskatten. Detta kommer innebära en kraftig ökning av trafiken på Golvläggaregatan och dessutom problem för oss boende att komma åt våra parkeringar.

Nästa steg är att fundera kring hur den föreslagna planen kommer att påverka området i stort. Till att börja med utgör den dunge där bygget ska genomföras att en oas i området som bidrar till att skapa ett lugn och en rymd som inte går att åstadkomma på annat sätt. Den bidrar också till att det lokala djurlivet frodas vilket jag ser exempel på varje dag då jag bevittnar det flertal harar som huserar i dungen. Genomförs planen kommer dessa djur få klara sig bäst de kan på stadens gator. Man bör också komma ihåg att antalet grönområden i staden inte är överflödiga och att uppförandet av en byggnad på platsen kraftigt skulle reducera detta nödvändiga inslag i en hälsosam stadsbild.

Avslutningsvis vill jag som sammanfattning av mina åsikter tydligt deklarerat att jag är emot denna plan då den både påverkar min personliga boendesituation samt området i stort på ett kraftigt negativt sätt och jag anser därför att den inte bör genomföras. Istället bör en alternativ placering eftersökas som inte påverkar vare sig naturvärdena eller de kringboendes situation på ett så kraftigt negativt sätt som denna plan.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

37. Boende, Golvläggaregatan 4E

Den bifogade solstudien är ofullständig, då den endast visar förhållanden vid vårdagjämning och höstdagjämning. Studien måste kompletteras med förhållanden vid sommar- och vintersolstånd. Under vintersolståndet kommer det visa sig att situationen blir oacceptabel. För övrigt hänvisar jag till tidigare inskickad skrivelse, som jag även mailar idag.

Specifika synpunkter på den framlagda planbeskrivningen

Är medveten om att man i stadsmiljö får acceptera förändringar i närmiljön och nybyggnationer. Jag har själv varit student och är mån om att det finns bostäder tillgängliga. Jag kunde dock inte, när jag flyttade till min bostad, förutse att man skulle nyttja parkmark för ett större nybygge.

I närområdet finns andra obebyggda plana ytor, exempelvis fotbollsplanen vid Fridkullagatan, som bättre lämpar sig för studentboende. Vi som bor här vet att denna gräsyta ytterst sällan utnyttjas. Att säga något annat om denna plan, stämmer ej överens med verkligheten.

Den föreslagna nybyggnationen tar inte hänsyn till permanentboende i flerbostadshusen, utan studentboende sätts i första rummet. Med tanke på studenters mycket tillfälliga boende borde det vara tvärtom. I exempelvis Boverkets rekommendationer om ljus och sol kommer detta till uttryck, då det inte finns lika höga krav för studentboenden. Kommunen borde resonera på samma sätt.

Den planerade byggnaden tar, som planbeskrivningen uttrycker det, enbart hänsyn till arkitekturen på befintligt studentboende gestaltat mot Gibraltargatan. Man tycks helt glömma de befintliga intilliggande, mycket lägre flerbostadshusen på Golvläggaregatan.

Byggnadshöjden på norra byggnadskroppen tar alltså ej hänsyn till byggnadshöjden på befintliga flerbostadshus.

Den planerade byggnaden ligger för nära befintliga flerbostadshus med risk för insyn, skuggning och därmed minskat antal soltimmar.

Den sol- och skuggutredning (ej komplett) som presenterats efter kontakt med stadsbyggnadskontoret, visar att den västra delen av flerbostadshuset påverkas negativt med skuggning av föreslagen nybyggnation både vid höst- och vårdagjämning (påverkan under sommar- och vintersolstånd har ej kunnat redovisas). Detta är en negativ påverkan på boendemiljön, som ej är acceptabel.

Förslag:

Jag anser att större hänsyn skall tas till befintliga bostäder vid Fridkullagatan/Golvläggaregatan, där bebyggelsen är avsevärt lägre. Föreslagen byggnad skulle därför med fördel kunna sänkas minst två våningar i norra delen (tre för att motsvara höjden på befintliga flerbostadshus). En lösning vore att vända den planerade byggnaden, så att byggnadshöjden trappas upp mot söder istället för mot norr. På så sätt blir relationen höjdmässigt bättre mellan det föreslagna huset, befintliga bostäder och befintligt studentboende. Ett annat alternativ vore att flytta hela den föreslagna byggnaden längre söderut/västerut bort från flerbostadshusen. Det finns ex. en stor outnyttjad parkyta utanför den konvexa delen av befintligt studentboende, som med fördel skulle kunna användas för nybygget. Att klämma in nybyggnationen mellan gaveln på flerbostadshuset på Golvläggaregatan 4e och befintligt studentboende är olämpligt och mycket onödigt. Det finns också en idag helt outnyttjad fotbollsplan vid Fridkullagatan, som är bättre lämpad för planerad bebyggelse.

Allmänna synpunkter på den framlagda planbeskrivningen

Solighet är en grundläggande förutsättning för en bra boendemiljö. Boende, fastighetsägare och förtroendevalda kan kräva att soligheten ska redovisas i planbeskrivningen.

Anser att det finns brister i den framlagda planen vad gäller sol och skuggning.

På Boverkets hemsida kan man läsa vad som kan krävas av en plan när det gäller solutredning:

1. Mät soligheten i planarbetet.

Detta har i det aktuella fallet tydligen endast delvis gjorts, då man inte kan redovisa en tillförlitlig sol och skuggstudie för sommar- och vintersolstånd.

2. Redovisa soligheten som underlag för samråd.

Kommun skall samråda med dem som kan ha synpunkter på ett nytt planförslag. Man kan då kräva att kommunen skall redovisa påverkan på sol och skuggning i planen. Dessa faktorer anses ha betydelse för livskvalitet. I den framlagda planbeskrivningen nämns inte ngn sol- och skuggutredning.

3. Kommunen skall i planarbetet informera dem som bor i ett bostadshus som blir skuggat.

I den framlagda planbeskrivningen saknas alltså en sol- och skuggutredning och konsekvenserna av planen är därför omöjliga att överblicka för en lekman inklusive förtroendevalda.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

Övriga

38. Boende på Gibraltargatan 82

Min synpunkt är väl egentligen att detta bygge kanske inte är tillräckligt stort. Varför inte bygga på ett par extra våningar för att således kunna inhysa ännu fler studenter. Kolla ex på Malmö, i deras nya Malmhattanområde, där de nu verkligen börjat bygga på höjden. Aim for the sky and the goals will be within your grasp!

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

39. Yimby Göteborg

Allmänt

Yimby Göteborg stöder planens ambitioner att råda bot på en del av den brist som finns på studentbostäder och förskolor i Göteborg. Även om området redan idag består av många studentbostäder är det naturligt att komplettera med lägenheter nära universiteten. Om det i framtiden blir ett överskott på studentlägenheter går det alltid att omvandla för andra användningsområden. Dessutom finns det mycket mark i Mossens rand som kan viggas åt hyresrätter och bostadsrätter. Detta är ett väldigt bra centralt läge men tyvärr tar inte planen vara på det överhuvudtaget – den här planen är riktigt dålig.

Fler bostäder

Målet är att skapa 100 bostäder på planens 0,7 ha vilket innebär 143 personer/ha med en boende per lägenhet. Detta är under UN-Habitats rekommendationer för ett hållbart stadsbyggande. I grannfastigheten finns studentbostadsområdet Emilborg med smala skivhus i nio våningar. Den stegvisa anpassningen av byggnadshöjningen till de låga flerbostadshusen i närheten är omotiverad. Det är bättre att knyta an till de högre närliggande studentbostadshusen. Detta ger också en mer intressant bebyggelse i områdets annars likriktade bebyggelse.

I samrådsredogörelsen framkommer att exploitören Chalmers studentbostäder gärna hade önskat bygga det dubbla antalet studentlägenheter genom att bygga delen närmast

Gibraltargatan med 20 våningar (ritningen). Istället tillåter nu planen endast 6 våningar som trappas av ner mot söder.

Från Samrådsredogörelsen framgår att Chalmers studentbostäder framfört följande:

"14. Chalmers studentbostäder, Krokslätt 115:30 m.fl.

Lämnar följande synpunkter:

Skala och omfattning

Vi, Chalmers Studentbostäder, har i rollen som exploatör försett Stadsbyggnadskontoret (SBK) med totalt fyra alternativ på byggnadsutformning på aktuell tomt. Vi har även tillhandahållit material för vidare granskning och utvärdering av de olika alternativen. Vi hade dock önskat en mer levande dialog kring resultatet av arbetet med att utvärdera de olika alternativen.

I samrådshandlingarna framgår att SBK valt att fokusera på det lägsta av våra förslag, det med minst antal bostäder. Vår ambition är att uppföra studentbostäder med rimliga hyresnivåer och arkitektonisk kvalitet. I denna strävan blir utredningar av skala och omfattning ytterst viktiga för att kunna få ekonomisk bäring i projekten. Vi hade uppskattat en större delaktighet i kommunens tidiga arbete med planutformningen då dessa frågor utreddes och anser att en byggnad med högre höjd enligt tidigare redovisade alternativ bör prövas. (...)"

De 100 bortplanerade lägenheterna påverkar alltså projektets ekonomi och därmed ambitionerna med låga hyresnivåer och hög arkitektonisk kvalitet. Dessutom blir det ett sämre kundunderlag för verksamheter och service i området.

Det är orimligt att Stadsbyggnadskontoret och Byggnadsnämnden i så centrala lägen som detta prioriterar solvinklar och siktlinjer genom att hålla nere bebyggelsehöjder framför att skapa bostäder, stad och stadsliv. Vi anser att planen bör tillåta att Chalmers studentbostäder bygger ytterligare 100 lägenheter och en byggnadsdel om 20 våningar.

Byggnadens placering och bilparkeringen

Det är dålig planering att placera en stor yta med markparkering mellan bygganden och det frekventerade stråket Gibraltargatan. Byggnaden bör placeras i direkt anslutning till Gibraltargatan för att bli det första steget i en mer urban utformning av den södra delen av Gibraltargatan. Bilparkering anordnas lämpligen som kantstensparkering utmed Gibraltargatan och Golvläggaregatan med kort p-tid under dagtid. Detta skulle kunna bidra med kundunderlag till handel och verksamheter i bottenplan. Verksamheterna kommer med denna placering av byggnaden närmare det frekventerade stråket vilket också har en positiv inverkan på kundunderlaget.

Gatunät

Det vore lämpligt att Golvläggaregatan ansluts till Gibraltargatan just norr om planområdet och att Golvläggaregatan därmed öppnas för genomfartstrafik. Det skapar en bättre redundans i gatunätet och avlastar Liljeforsgatan och Helenebergsgatan, där den senare är tungt belastad av kollektivtrafikens bussar.

Mer generella planbeteckningar

Inom Byggnaden tillåts endast BS - Bostäder och (för)skola med tillägget att handel medges i bottenvåningen. För att bidra till Gibraltargatans attraktivitet, trygghet och stadsliv borde det vara krav på verksamhetslokaler mot Gibraltargatan, men innehållet bör inte begränsas till handel utan bör även möjliggöra kontor och andra verksamheter.

Kommentar:

Noteras. Se samlade svar på sidan 1-2.

40. Boende på Brunnsgatan 1

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

41. Boende på Kjellmansgatan

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

42. Skrivelse utan angiven adress

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

43. Boende på Skotlands Plads, Köpenhamn

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

44. Boende på Linnégatan 52

Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

45. Boende på Hjortgatan, Västra Frölunda

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

46. Skrivelse utan angiven adress

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas. Jag blir närmast deprimerad över att se planer på fina höghus och trevlig urban stadsmiljö skrotas gång på gång för att "anpassas" till den rådande, omoderna, fula, janteosande Göteborgsstrukturen.

Kommentar:

Noteras.

47. Skrivelse utan angiven adress

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

En usel plan, det behövs bostäder och inte mer parkeringar.

Kommentar:

Noteras.

48. Boende på Färgfabriksgatan

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas. Planen är ett riktigt dåligt exempel på förortsstruktur i staden. SBK borde sluta upp med att sätta upp dessa hinder för att lösa bostadskrisen. Lyssna på de bostadssökande och inte priviligierade grannar.

Kommentar:

Noteras.

49. Boende på Färgfabriksgatan

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

50. Boende på Södra Viktoriagatan

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Vi kan inte låta så pass central mark slösas bort på projekt med undermåliga urbana kvaliteter.

Kommentar:

Noteras.

51. Boende på Flötevägen, Vallda

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

52. Skrivelse utan angiven adress

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag jobbar i kontor utmed Gibraltargatan och ser dagligen ut över aktuellt tomt och rör mig mycket i området.

Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan, att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas samt krav på verksamhetslokaler, tex kontor och/eller restaurang, ut mot Gibraltargatan.

Kommentar:

Noteras.

53. Boende på Kungsladugårdsgatan

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

54. Boende på Rosensköldsgatan

Jag skriver angående Detaljplan för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan (Diarienummer SBK: BN0588/12). Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Ta till er dessa yttranden noga, denna planen är bland de sämst genomtänkta jag läst på länge. Ytterligare förstörelse och utströslad punktstruktur utan stadsmervärden permanentas för Johanneberg/Guldheden/Krokslätt. Parkeringsytor mot Gibraltargatan känns extremt ogenomtänkt. Dålig med lägenheter och indragna fasader som skapar ödslighet och otrygghet i ett område som redan i dagsläget upplevs som otryggt av många. "Bevarande av siktlinjer och solvinklar" "stegvis anpassning av byggnadshöjd" för vem? Om andra städer hade använt sig av dessa saker hade de inte funnits och resultatet av detta är att staden kommer lysa med sin frånvaro även i fortsättningen här.

Områden är redan nu tråkigt och monotont och detta befäster detta ytterligare. Låga tråkiga hus med stora parkeringsytor och tomma butiker. Vänligen gör om och gör rätt. Tvinga inte fram dyra studentlägenheter på grund av floskler som siktlinjer och solljus.

Kommentar:

Noteras.

55. Boende på Tallboängen, Askim

Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Rädslan för förtätning verkar stor. Denna rädsla för stadsmässig utveckling till en modern och tät stad får inte ta styra utvecklingen av såpass centralt belägna områden som Gibraltargatan.

En högre befolkningsdensitet ger dessutom en hållbarare stad på sikt, något som Göteborg eftersträvar?

Kommentar:

Noteras.

56. Skrivelse utan angiven adress

Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

57. Skrivelse utan angiven adress

Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas. När det råder stark bostadsbrist bland Göteborgs studenter är det ett stort misstag att på detta sätt begränsa antalet lägenheter i detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

58. Boende på Harald Stakegatan

Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

59. Boende på Ankargatan

Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas.

Kommentar:

Noteras.

60. Boende på Godhemsgatan

Jag instämmer till fullo i Yimby Göteborgs yttrande. Särskilt att 100 fler lägenheter bör tillåtas. Vi har en allvarlig bostadsbrist, då hjälper det inte att dutta ut lite småhus, som i det här förslaget. Att bygga så lågt som sex våningar ger dessutom mycket sämre ekonomi vilket leder till högre hyror.

Kommentar:

Noteras.

61. Skrivelse utan angiven adress

Jag instämmer i Yimby Göteborgs yttrande som exempelvis lyfter fram att byggnaden och inte markparkering bör möta Gibraltargatan och att högre byggnader och därmed upp till 100 fler lägenheter bör tillåtas. Ett så stort antal lägenheter borde kunna få ekonomi med ett underjordiskt parkeringsgarage. Därmed frigörs utrymme för en attraktiva boendemiljö.

Kommentar:

Noteras.

Revideringar

Efter granskningen har planförslaget reviderats.

Revideringen innebär att mark avsedd för gång- och cykelväg har justerats på plankartan. Byggnadshöjder har lagts till på plankartan för att tydliggöra en anpassning till omkringliggande bebyggelse. Egenskapsområde för dagvattenhantering har möjliggjorts inom kvartersmark. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller Artskyddsförordningen, gång- och cykelvägen samt anmälningspliktig dagvattenhantering.

Birgitta Lööf
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

Karin Harlin
Plankonsult/planarkitekt
Krook & Tjäder



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Jens Rasmussen
arkitekt

jens.rasmussen@lansstyrelsen.se

ytrande
2015-10-22

Diarienummer
402-34413-2015

Sida
1(1)

Stadsbyggnadskontoret Göteborg
sbk@sbk.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för Bostäder vid Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborgs stad , Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2015-08-18 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Beredning

Ärendet har handlagts av Jens Rasmussen och granskats av Anna Hendén. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter. I den slutliga handläggningen har även Lena Niklasson från miljöskyddsavdelningen deltagit

Jens Rasmussen

Anna Hendén

Detta beslut har signerats elektroniskt i Länsstyrelsens diariesystem.

Kopia till:

Lena Niklasson, Miljöskyddsavdelningen
Anna Hendén, Samhällsavdelningen