



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2015-08-18

Diarienummer: 0588/12

Per Osvalds

Telefon: 031-368 18 51

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

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 30 september 2014 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 15 oktober – 25 november 2014. Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under samma tid. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Synpunkter har inkommit från sammanlagt 59 svaranden varav 42 är intillboende. Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller anspråktagande av allmän plats samt en för hög byggnadshöjd för föreslagen byggnadsvolym i förhållande till intilliggande lägre befintliga flerfamiljshus. Ett uppskattat mindre lugnare grönt område intill befintliga bostäder förändras och kan användas som förskolegård för 100 förskolebarn. Byggnadsvolymen kommer att skugga de intilliggande bostäderna. Det befaras att det kommer bli trafikproblem hos intilliggande bostadsrättsförening på grund av föräldrar som hämtar och lämnar förskolebarn med bil över föreningens parkeringsyta.

Kontoret har bedömt att planförslaget innebär en förtätning där anpassningen av byggnadshöjden i förhållande till intilliggande befintlig bebyggelse har gjorts. Planbestämmelserna reglerar även att delar av befintlig vegetation ska vara kvar samtidigt som genomförbarheten och förvaltningen av förskola och bostäder också ska kunna fungera i förhållande till planens syfte och på längre sikt. Granskningshandlingarna har kompletterats med text och bilder som förklarar förslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden på platsen.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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

Samlade svar på inkomna synpunkter

Nedan följer samlade svar på inkomna synpunkter främst från sakägare i intilliggande bostadsrättsförening, ingen inbördes rangordning finns för de olika frågorna.

Förtätning

Förtätningen innebär att mellanrummet mellan befintliga bostadshus fylls igen. Den nya byggnadsvolymen ändrar och drar upp skalan i bebyggelseområdet. Föreslagen byggnad har en nedtrappning av byggnadshöjden från intilliggande studentbostäder ned till intilliggande bostadshus söder om planområdet. Med aktuell utformning av byggnadsvolymen kopplas de olika bostadsområdena ihop, dock är höjdskillnaden mellan byggnaderna mot Gibraltar- och Golvläggaregatan märkbar.

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 stadsbyggnadskontoret samt till berörda nämnder inför förestående stadsplanering.

Alternativ placering av byggnad

Övriga i området intilliggande plana grönytor är av betydelse för allmänhetens möjlighet för rekreation. Andra områden som tas upp som exempel i inkomna synpunkter för alternativ placering av förskola och bostäder är redan igång med att planeras för ytterligare bebyggelse eller kommer att planeras för framöver.

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. Lokalförvaltningen och Stadsdelsnämnden Östra Göteborg ansvarar sedan för byggnaden, förskoleverksamheten och storleken på dessa.

Solstudier

En förtydligande sol- och skuggstudie har bilagts granskningshandlingarna. Den visar hur sol och skugga faller inom och invid planområdet med aktuellt byggnadsförslag. I Boverkets Byggregler som behandlar frågan om solljus finns krav på tillgång till direkt solljus (BFS 2014:3). Befintliga bostäder kommer inte skuggas så att det direkta solljuset försvinner, däremot kommer antalet timmar med direkt solljus i vissa bostäder att bli mindre jämfört med nuläget. Läs mer i Planbeskrivningen samt se materialet i sol- och skuggstudien.

Grönområdet inom planområdet

Utifrån stadsbyggnadskontorets avvägning mellan enskilda och allmänna intressen bedöms bebyggelsen i enlighet med planförslaget som lämplig. De befintliga värdena med naturmiljön är värdefull för en förskoleverksamhet. Införda planbestämmelser reglerar även att delar av befintlig vegetation ska vara kvar samtidigt som genomförbarheten och förvaltningen av förskola och bostäder också ska kunna fungera i förhållande till planens syfte och på längre sikt. Trädzonen på plankartan får inte avverkas. Utökad lovplikt gällande marklov för trädfällning är införd som bestämmelse för hanteringen av trädzonen.

Naturvärden

Under granskningsskedet får kommunen reda ut om fastigheten ska upplåtas med tomträtt eller att exploatören förvärvar fastigheten. Konsekvenserna för förvaltningen, skötseln av vegetationen, naturvärden och hur det blir genomförbart är beroende av vem som ska äga fastigheten. Hanteringen av naturvärdena ingår i kommunens egen förvaltning i annat fall kan skötseln till förmån för naturvärdena eventuellt skrivas in i ett genomförandeavtal.

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 och situationen bli bättre.

Trafik och parkering

Om planens genomförande medverkar till 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 uppkomna trafikproblem.

Tillsynsfrågor

Angående störningar från grannar gäller hyres- respektive bostadsrättslagen oavsett vem man har som granne i sitt bostadsområde. Om det förekommer allvarliga störningar är värden skyldig att se till att störningarna upphör.

Risk för sättningar och skador på befintliga fastigheter

Vid sprängning och eventuell påverkan på omkringliggande bebyggelse samt skadestånd behandlas detta i miljöbalken kapitel 32 samt i jordabalken.

SKA- respektive BKA-analys

En utökad analys av sociala konsekvenser respektive konsekvenser utifrån barnperspektivet har gjorts efter samrådet tillsammans med berörda förvaltningar. Information från några boende i intilliggande bostadsrättsförening samt från inkomna synpunkter har också tagits in i analysen. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare konsekvenser främst utifrån det sociala perspektivet.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter från 59 olika svaranden har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Anser att hela den befintliga parkeringsplatsen i nord-väst inte bör anges som kvartersmark för bostad. Då endast en del av marken ska användas för angöring och parkering för den nya bebyggelsen inom planområdet bör bostadsändamålet bara omfatta denna del. Förslagsvis ligger övriga delar kvar som kvartersmark Parkering enligt nu gällande planbestämmelse.

Planförslaget möjliggör utbyggnad av ca 100 studentlägenheter och en förskola med fem avdelningar i ett område med redan utbyggd infrastruktur och god kollektivtrafik. Fastighetskontoret bedömer att planförslaget som helhet är bra utformat och tillstyrker detaljplanen.

Det är inte helt klart om den nya fastigheten ska upplåtas med tomträtt eller säljas till exploitören. Då detta har stor påverkan på planens ekonomi kommer en mer detaljerad sammanfattning av genomförandefrågorna att presenteras för fastighetsnämnden i samband med granskningen.

Protokollsanteckning

Magnus Nylander (M), Kristina Bergman Alme (FP), Anna Skarsjö (S) och Gunnar Ekeröth (MP) deltar inte i handläggningen på grund av jäv. Till justerare utses Axel Josefson (M).

Kommentar:

Planområdet har minskats och marken med den befintliga parkeringen i norr ingår inte längre i planområdet. Markanvändningen fortsätter att vara för parkering enligt gällande plan.

2. Kretslopp och vatten

Avfall

Utrymme bör finnas för att anordna separat avfallshantering med sortering i olika fraktioner för förskolan respektive studentbostäderna.

Detaljplanen bör tillåta uppförande av miljöhus och möjliggöra för en lättillgänglig avfallshantering för dem som lämnar och hämtar avfallet. Det hade varit bra om delar av prickad mark kunde bytas till korsprickad mark, det vill säga att tillåta komplementbyggnad.

Sopbilen får inte backa eller göra backvändning i närheten av förskolor.

Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen.

Ledningsutbyggnad

Ingen allmän VA-ledningsutbyggnad krävs inom planområdet. Ledningsrätt kommer att krävas för kretslopp och vattens befintliga ledningar enligt ledningskarta, med ett område på tre meter på varje sida.

Dricksvatten

Anslutning kan ske till allmänt ledningsnät i den sydöstra delen av planområdet.

Spillvatten

Spillvattenanslutning kan ske med självfall till allmänt ledningsnät. Kapaciteten bedöms vara god.

Det finns risk för uppdamning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvarteretsmark ska utformas med hänsyn till uppdamningsnivån i avlopps nätet.

Klimatanpassning

Plankartan behöver kompletteras med bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i ledningsnätet.

Trädplantering

Ett skyddsavstånd på 4 meter mellan rothalsen på ett nyplanterat träd och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från regeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten, krav kan då komma att ställas på skyddsåtgärder.

Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas som anger att Kretslopp och vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinrängning eller schaktarbeten.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med den för planen nya respektive relevanta informationen som har inkommit från kretslopp- och vattenkontoret.

3. Lokalförvaltningen

Har inget att erinra gällande planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

4. Miljönämnden

Tillstyrker planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Visserligen tas delar av ett grönområde i anspråk men påverkan på naturvärdena bedöms som relativt små och vi ser positivt på de kompensations- och skyddsåtgärder som presenteras. Vi delar de bedömningar som görs i planen rörande luftkvalitet och risken för förorenad mark. Följande behöver dock klarläggas i det fortsatta arbetet:

- En enklare bullerutredning bör göras som visar nivån för de tillkommande bostäderna, åtminstone för byggnadens norra del närmast Gibraltargatan.
- Att det i det fortsatta arbetet behöver klarläggas hur och var de föreslagna skyddsåtgärderna avseende naturmiljön ska genomföras samt hur utförandet av dem ska säkerställas.

Protokollsanteckning

Axel Darvik (FP) med instämmande av M, S, MP och V antecknar följande till protokollet: Planen innehåller planerad bebyggelse som sannolikt får platta tak som är lämpliga för gröna tak eller solpaneler. Vi anser därför att planen ska utformas så att gröna tak eller solpaneler används så långt det är möjligt.

Kommentar:

En enklare trafikbullerutredning har gjorts och biläggs granskningshandlingarna. Planbestämmelser för skydd av delar av befintlig vegetation har införts på plankartan. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden om kompensationsåtgärder. Genomförande och utförande av kompensationsåtgärderna följs upp under bygglovskedet.

5. Park- och naturnämnden

Anser det viktigt att kopplingen mellan grönstråket ifrån Fridkullaparken och Mossenområdet inte upplevs som passage över en parkeringsplats som förslaget ser ut idag.

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.

Planen gör intrång i skyddade områden eller skyddade arters livsrum.

För mindre hackspett finns förutsättningar för födosök i planområdet men det är inte troligt att den häckar där. Genom att i möjligaste mån bevara gamla och grova lövträd kan områdets naturvärden till stor del bevaras. Vidare kan dödved sparas och läggas ut inom området.

Rödlistade arter som noterades vid inventeringen var skogsalm och ask. Dessa bör skyddas från avverkning. Grova träd finns inom området och de som inte påverkas av byggnaden måste skyddas från avverkning. Gallra förskolegården med måtta och lägg ett skydd på zonen med naturkaraktär till befintlig bebyggelse

Dagvattnet måste fördröjas inom kvarteretsmark. Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. Driftfunktionen för öppna diken och dammar som ingår i dagvattensystem tar förvaltningen inte ansvar för.

Förslag på förändringar i planförslaget

- Undvik negativ påverkan genom att i planen säkra förutsättningar för den gröna kopplingen mellan Fridkullaparken och Mossens grönområde
- Minimera negativ påverkan på områdets naturvärden genom att i planen skydda ett större område lövträd och busksnår genom naturkaraktär och skydda gamla, grova lövträd. Spara och lägg ut mer död ved.
- Ersätt genom kompensationsåtgärder förlorade äldre lövträd med tre nya träd i närområdet.

Konsekvensbedömningar

Barnperspektivet

Vi ställer oss frågande till hur det i planen säkras att förskolegården blir tillgänglig för allmänheten när den inte används av förskolan och att den befintliga vegetationens kvalitet tas till vara.

Jämställdhetsperspektivet

Inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Det blir fler studentbostäder i redan studenttätt område. Med både förskola och studentlägenheter kan personer i olika åldrar se varandra i sin närmiljö.

Miljöperspektivet

De sammantagna konsekvenserna på områdets naturvärden bedöms som negativa men förhållandevis små då arealen påverkad natur med lokala värden är liten.

Effekterna av exploateringen på mindre hackspett och områdets naturvärden är små om åtgärder vidtas

Det är viktigt att det i planen säkras att träden till stor del kommer att bevaras närmast de intilliggande bostäderna.

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

Omvärldsperspektivet

Med fler boende vid befintligt grönstråk till och från Mossen ökar tryggheten med fler personer i rörelse och som känner sig hemma på platsen.

Kommentar:

Planbestämmelser med krav på marklov för att ta ned delar av befintlig vegetation har införts på plankartan. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden om kompensationsåtgärder, omfattning och läget för dessa.

6. SDN Centrum

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

Det är bra att ytterligare bostäder tillkommer i lägen med god kollektivtrafikförsörjning. I detaljplan styrs inte upplåtelseform eller storlek på bostäderna, men markanvisningen ger en tydlig indikation på att det kommer att bli bostäder för studerande.

I Krokslätt behövs ett tillskott av tillgängliga familjelägenheter med hyresrätt och bostadsrätt snarare än fler studentbostäder. Det finns också efterfrågan på bostäder med särskild service för funktionsnedsatta samt på trygghetsbostäder för äldre.

Många barn kommer att anlända till förskolan med kollektivtrafik eller cykel/promenad. Det är viktigt att tillgodose behovet av cykelparkering, samt att gångvägar till närmaste kollektivtrafikhållplats är trygg och säker.

All angöring till förskolans fem avdelningar samt alla transporter till bostäderna samsas om en gemensam yta vid nordvästgaveln. För förskolans verksamhet ger det sämre invändiga lösningar än om angöring för förskolans barn kan ske på mitten av längan. Trafiksäkerheten kan också vara problematiskt med svängande och backande tunga fordon intill förskoleentrén.

Tomten är kuperad och både angöringen samt delar av de utvändiga lekmiljöerna måste vara tillgängliga.

För att få till stånd goda detaljlösningar och bra framtida samexistens på platsen är det bra om exploitören under planeringsskedet bjuder in kringboende till dialog om både viss utformning och framtida användning.

Den befintliga gångvägen påverkas av den nya byggrätten. Gångvägen ingår i ett stråk mellan grönområden som i sträcker sig mellan Mölndalsån och Mossen/ Guldheden/ Änggårdsbergen som även fortsättningsvis måste fungera.

Kommentar:

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

Ytan för funktionerna parkering, angöring, huvudentré till byggnaden och hämtning av avfall är begränsad. En avvägning har gjorts mellan utbredningen av funktionerna i förhållande till planområdets samband med omkringliggande bebyggelse. Gångstråket mellan grönområdena i stadsdelen har prioriterats och fordonstrafikens olika funktioner har samordnats.

I bygglovet ska tillgängligheten gällande angöringen till förskolegården utifrån vara tillgodosedd, gården ska kunna nås även när förskolan är stängd.

7. Trafikkontoret

Anser att den, i detaljplanen, redovisade gång- och cykelvägen, bör vara enbart gångväg som idag. Detta på grund av att det vid start- och slutpunkt av den föreslagna sträckningen inte finns gång- och cykelväg att ansluta till.

Kommentar:

Planläggningen för en allmän gång- och cykelväg genom planområdet och som Byggnadsnämnden yrkar, ses som ett led i att utveckla stadens gång- och cykelvägsnät.

8. Göteborg Energi AB

Föreslagen bebyggelse kan erbjudas fjärrvärme och anslutning ske på befintlig fjärrvärmeledning söder om detaljplaneområdet.

Inga fjärrvärmeledningar berörs av kommande byggnation.

Kommentar:

Noteras.

9. Göteborg Energi Nät AB

Transformatorstationen behöver byggas ut för att öka kapaciteten i området och tillmötesgå det ökade elbehovet i området pga. exploateringen. Av detta skäl skall det nya E-området markerat i planen utökas till 6x8m för att den befintliga transformatorstationen ska kunna byggas ut.

Ett omfattande ledningsnät 0,4 kV kommer att byggas inom planområdet. Det gäller att reservera plats i detaljplanen för de nya ledningarna till den nya byggnaden.

Exploatören skall kunna upplåta utrymme för en transformatorstation inom dennes fastighet, enligt Elnät allmänna avtalsvillkor ”NÄT 2009 N/K”, om man avser att använda el för uppvärmning eller om större elbehov föreligger. För detta utrymme krävs hänsyn till magnetfält, brandsäkerhet, höjdnivåer, tillgänglighet och personsäkerhet.

Ledningsstråken för el skall placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde och i andra hand inom gatumark. Detta för att minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik vid framtida reparationer på elnätet.

Om särskilda krav kommer att ställas på den fristående transformatorstationens utformning ska detta anges i planhandlingen och beskrivas i närmare detalj i gestaltungsprogram för detaljplanen eller liknande. Om så är fallet vill vi delta i arbetet med gestaltungsprogrammet.

Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc.

Vi vill delta i planeringen inför detaljplanen i ett tidigt skede för utplacering av nätstationer och ledningsstråk. Då det redan vid byggstart behövs elström, är det synnerligen viktigt att stations- och ledningslägen kommer in i planeringen på ett så tidigt stadium som möjligt. Ett provisorium för byggström innebär onödiga kostnader.

För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform.

Respektive byggherre förutsätts, såvitt inget annat särskilt avtalats med Göteborg Energi Nät AB, initiera och bekosta eventuella erforderliga flyttar av befintliga nätstationer och elledningar med tillbehör för möjliggörande av förändrad markanvändning enligt förslag till detaljplan. Vidare förutsätts att, såvitt inget annat särskilt avtalats med Göteborg Energi Nät AB, ledningsrätt erhålls för bolagets nätstationer och ledningar med tillbehör inom planområdet.

Vi önskar delta vid detaljplanens slutarbete genom deltagande vid slutmöte eller liknande.

Vi önskar få antagandehandling tillskickad oss när denna finns tillgänglig.

Kommentar:

Markområde avsatt för utbyggnad av transformatorstationen mäter 6x8 meter på plankartan. Avstämning angående ledningsdragning ska göras med Göteborg Energi Nät AB. Exploatören – behöver meddela Nät AB mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform. Samråd kring utformning av transformatorstationen ska göras mellan berörda parter under granskningskedet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

10. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Förslaget innebär att en förskola med fem avdelningar samt 100 studentlägenheter i en huvudbyggnad, anpassad till omkringliggande befintliga bostadskvarter, möjliggörs för byggnation. Tanken är att otillgängliga delar av parkmark bebyggs och kommer att utvecklas som grönområde för förskoleverksamhet och ambitionen är att de befintliga naturvärdena fortsatt ska värnas. Länsstyrelsen ställer sig i stort positiv till den förtätning som planen innebär samt den hänsyn som tas i planen till de befintliga naturvärdena.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att staden tar ett tidigt grepp om artskyddsfrågorna i områden med förhöjd känslighet. Det noteras att staden avser ta den hänsyn till den mindre hackspetten som naturvärdesinventeringen föreslår. Med dessa hänsyn ser Länsstyrelsen inte att genomförandet står i konflikt med artskyddsbestämmelserna, för vare sig mindre hackspett eller fladdermöss. I den fortsatta planprocessen ser Länsstyrelsen gärna att konsekvenserna för grövre lövträd och död ved tydliggörs. Inför granskningskedet vore det även positivt om planerade kompensationsåtgärder beskrivits mer än bara generellt i planbeskrivningen.

Dagvatten

Avrinningen från området kommer att öka och av utredningen framgår att dagvattnet kommer att avledas till dagvattenledning eller kombinerat system. Det framgår inte med tydlighet om även den befintliga dagvattenledningen i sin tur leds till kombinerat system. Ett kombinerat system får antas innebära att dagvattenvattnet leds till Ryaverken. Om dagvattnet leds till dagvattenledningar som har en naturlig recipient, t.ex. Mölndalsån, bör detta tydligt framgå av handlingarna. Att dagvatten blandas med avloppsvatten från bostäder för att senare ledas till Ryaverken är inte en bra lösning, men det kan vara svårt att undgå i tätbebyggda delar av Göteborg.

Kommunen bör tydliggöra hur stor mängd dagvatten Ryaverken kan antas bli belastad med samt utreda hur mängden dagvatten från området kan minska genom att markytor inte hårdgörs. Beroende på vad som framkommer av denna utredning bör kommunen överväga att införa planbestämmelse som reglerar att vissa ytor som ofta hårdgörs (t.ex. vägar, och parkeringsplatser) ska utformas med infiltrerande material.

Upplysning om att dagvatten ska fördröjas finns på plankartan, vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att göra ett tillägg om att det kan finnas skäl att ställa krav på rening av dagvattnet från parkeringsplatsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, vilken är sedan tidigare avstämd med Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Under granskningskedet får kommunen reda ut om fastigheten ska upplåtas med tomträtt eller att exploatören förvärvar fastigheten. Konsekvenserna för förvaltningen, skötseln av vegetationen, naturvärden och hur det blir genomförbart är beroende av vem som ska äga fastigheten. Hanteringen av naturvärdena ingår i kommunens egen förvaltning i annat fall kan skötseln till förmån för naturvärdena eventuellt skrivas in i ett genomförandeavtal.

Hur det allmänna ledningssystemet för VA respektive dagvatten är uppbyggt utanför planområdet är en större fråga än vad denna detaljplan kan lösa, frågan sänds vidare till ansvarigt kretslopp- och vattenkontor samt berörda nämnder.

Marken inom planområdet har en begränsad förmåga att infiltrera dagvatten då den består av lera, berg och ett tunt jordlager på berg. Dagvattenutredningen visar att dagvattenhanteringen kan ske genom fördröjning av dagvattnet och att de ekonomiska konsekvenserna för planen därmed inte blir för stora i förhållande till planområdets storlek och omfattning.

Miljöförvaltningen bevakar kraven på rening av dagvatten i bygglovskedet med exempelvis krav på oljeavskiljare.

Recipient för dagvattnet är inget känsligt vattendrag varför detta inte tas upp i planbeskrivningen.

11. Räddningstjänsten Storgöteborg

Har följande synpunkter:

Räddningstjänstens tillgänglighet till bygganden ska säkerställas; uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter.

Ska räddningstjänstens höjdfordon utgöra alternativ utrymningsväg från studentbostäderna ska väg till byggnad, uppställningsplats etc. uppfylla de mått och den bärlast på marken som krävs för fordonen. (*info på www.rsgbg.se under PM110*)

Det ska säkerställas att den brandpost som enligt räddningstjänstens brandpostkartor finns vid planområdet verkligen finns på plats. Räddningstjänsten har inte kunnat hitta aktuell brandpost vid sitt platsbesök.

Brandpost i området ska kunna nås via infart från Gibraltargatan då denna utgör angreppsväg för räddningstjänsten.

Kommentar:

Räddningstjänsten kan enligt planförslaget ställa sina fordon inom 50 meter från an-greppspunkterna vid entréytan framför byggnaden samt nedanför planområdet i parken. Det åligger exploitören att anlägga yta med de mått och bärighet som krävs för fordo-nen.

Frågan om brandpostens lokalisering har lämnats till det ansvariga kretslopp- och vat-tenkontoret.

12. TeliaSonera Skanova

Har följande synpunkter:

Har anläggningar inom och intill aktuellt planområde. Utefter Gibraltargatans östra sida går ett viktigare kabelstråk, till vilket största hänsyn måste tas under kommande bygg-nation.

Anläggning som nämns i planområdets östra del kan tas bort, någon hänsyn behöver ej tas till denna.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om aktuella ledningars läge i förhållande till planområdet.

13. Lantmäterimyndigheten

Plankartan behöver kompletteras med traktnamn, fastighetsbeteckningar och koordinat-kryss. Planområdesgränsen behöver justeras.

Planbestämmelse för allmän gångtrafik på kvartersmark bör användas restriktivt och vara specificerad i vilket område det gäller. En prövning av ett eventuellt servitut för områden görs först vid en förrättning och då gäller fastighetsbildningslagen.

Kommentar:

Plankartan har redigerats enligt synpunkterna ovan. Allmän gångtrafik genom området har säkerställts genom planbestämmelsen om användning av allmän plats "GC-VÄG inom en begränsad yta.

Sakägare

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

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

Lämnar följande synpunkter:

Skala och omfattning

Vi; Chalmers Studentbostäder, har i rollen som exploitör 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. Se bifogad bilaga med alternativ 1, 2, 3 och 3B.

Byggnadshöjd enligt samrådshandling

Det alternativ som redovisas i samrådshandlingen är det lägsta av våra fyra alternativ. Under våren 2014 utförde vi fördjupade studier av byggnadshöjderna i samtliga förslag. Detta för att säkerställa att byggnaderna rent faktiskt skulle kunna upprättas enligt det underlag som presenterades, men också för att studera hur byggnaderna kom att teckna sig i sin kontext. I samband med detta gjordes också den bild som SBK valt att använda till omslag på samrådshandlingen. Det är med förvåning vi nu ser att högsta byggnadshöjd angiven i detaljplanen inte stämmer överens med motsvarande höjd i vårt material.

För att kunna uppföra den byggnad som redovisas krävs en högsta byggnadshöjd på ca + 73,65. Med den höjden hamnar den nya byggnadens högsta nivå under grannfastighetens, Krokslätt 115:30, högsta byggnadshöjd som är ca + 73,87. Vi anser att redovisat förhållande med marginal uppfyller detaljplanens intention om att högsta byggnadshöjd ska vara i förhållande till intilliggande byggnad för studentbostäder. Detaljplanens höjdsangivelse för högsta byggnadshöjd bör dock ändras från + 73 till minst + 73,65 för att överensstämja med den intilliggande byggnadens faktiska högsta byggnadshöjd.

Begränsningar av markens bebyggande enligt plankarta ”n1”

Plankartan redovisar på ytan framför den tilltänkta byggnadens huvudentré som ”prickad”. Detta skulle innebära att vissa av de faciliteter som vi har beskrivit i våra förslag eventuellt inte skulle kunna uppföras exempelvis utstickande tak ovan huvudentré och cykelställ med enklare skärmtak. En väl fungerande sophertering är också centralt för platsens trivsel.

Sopherteringen skulle kunna integreras vid stödmuren intill byggnadens nordöstra del och därmed hållas dold bakom den trappa som stadsbyggnadskontoret önskar ersätta den tidigare garageinfarten med.

Vi önskar därmed att marken ska beskrivas på ett sådant sätt på plankartan så att ovan nämnda byggnationer tillåts.

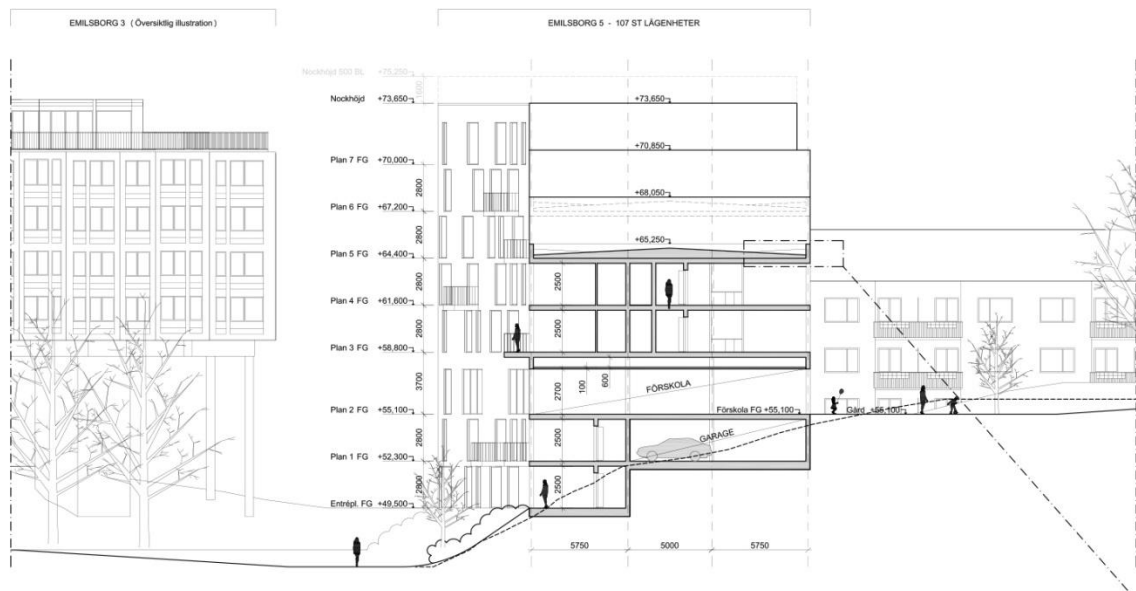
Avtal mellan kommunen och exploatör

Vi föreslår att följande text läggs till i planbeskrivningen, s. 18: ”avseende Krokslätt 115:30”, efter texten, om att kvartersmark som ingår i planområdet ska bilda en egen fastighet ska nytt tomträttsavtal upprättas. Och lägg till ny mening: ”Om exploatören avser förvärva fastigheten ska förvärvsavtal upprättas”.

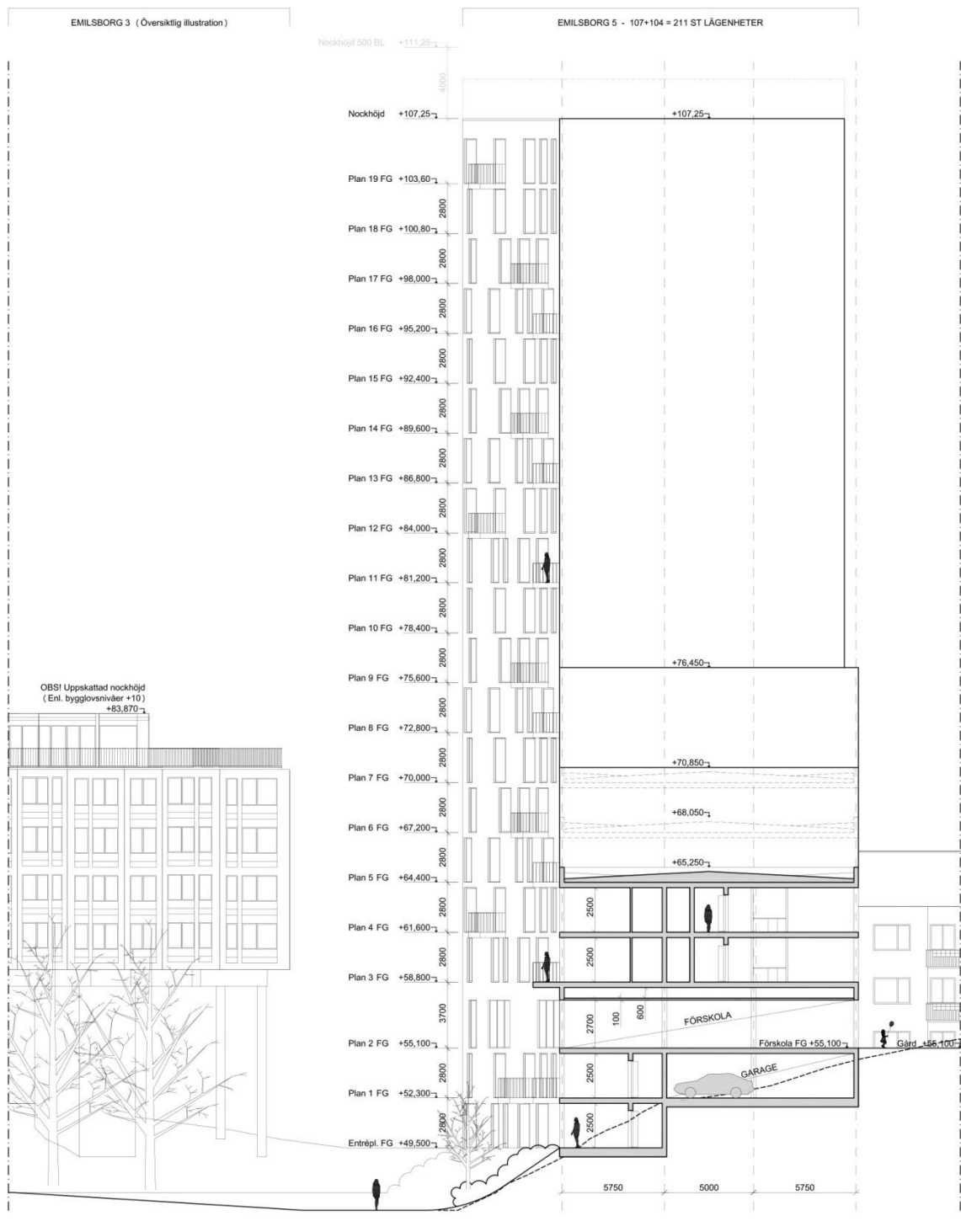
Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Vi föreslår att följande text läggs till: ”... alternativt försäljning av mark efter årlig tomträttsavgäld och före och kostnader”.

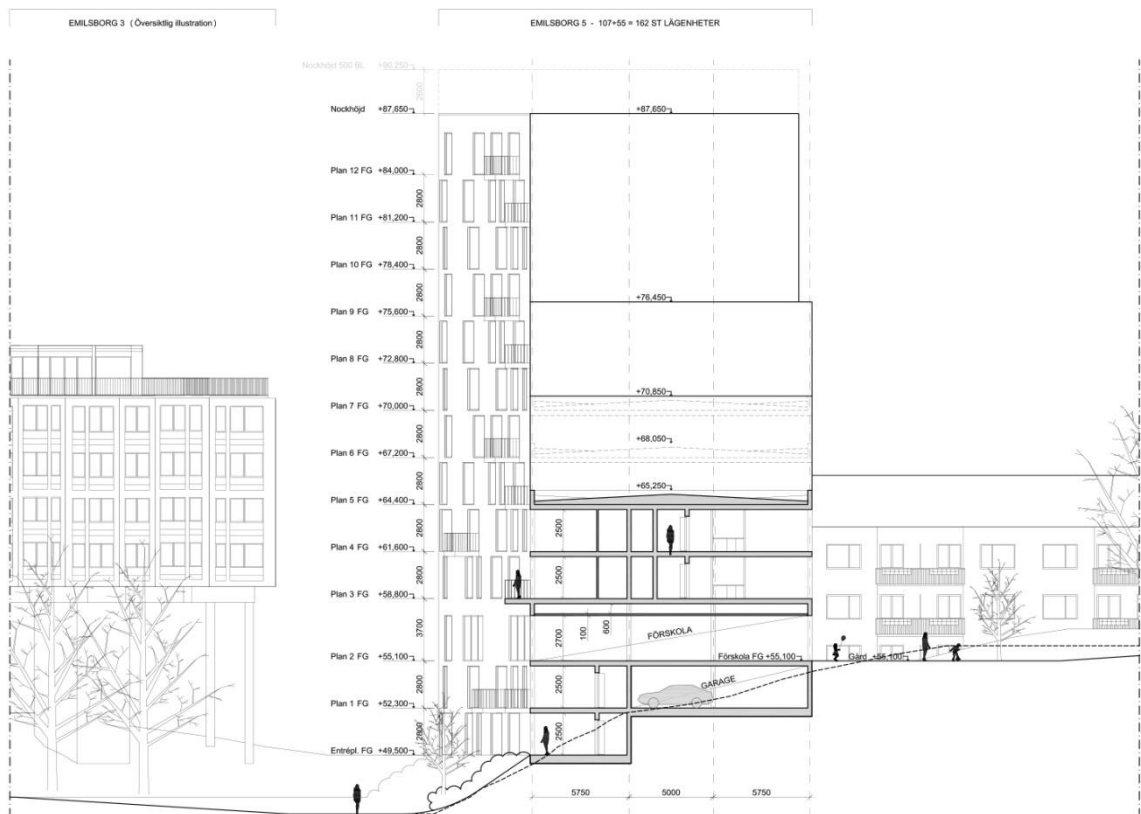
Utkast nedan - Bilaga med alternativ 1,2, 3 och 3B illustrerade.



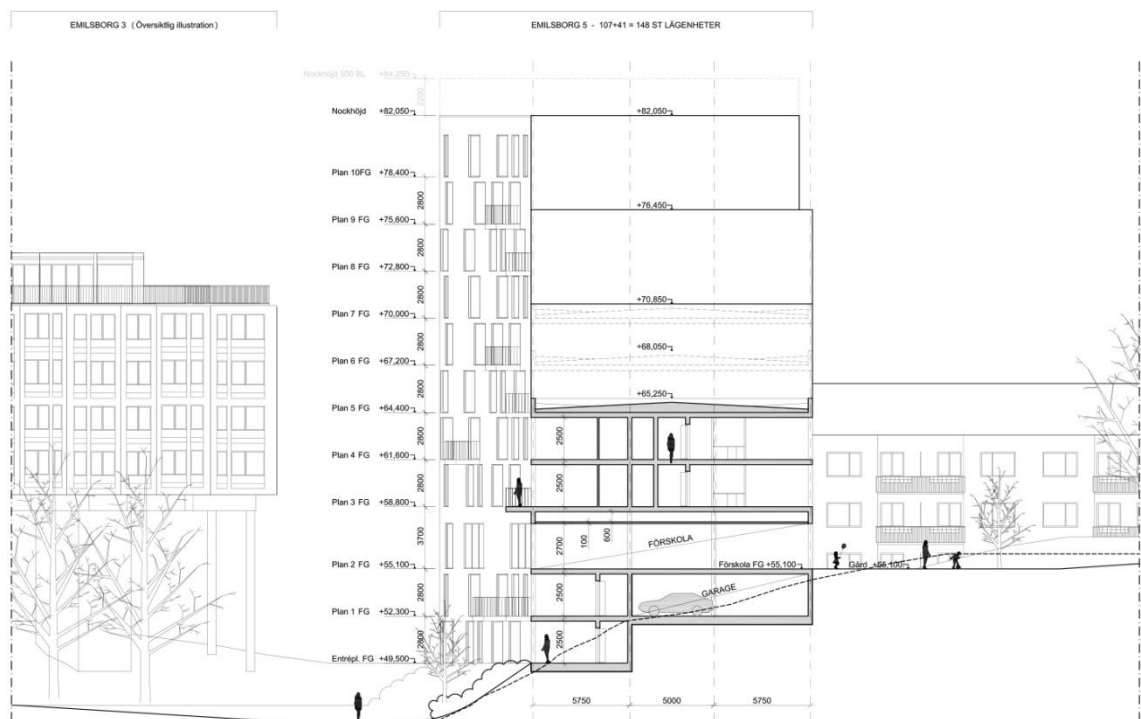
*Alternativ 1.
Föreslagen byggnad i mitten med fem till åtta våningar, ca 100 bostäder och förskola.*



*Alternativ 2.
Föreslagen byggnad i mitten från fem till tjugo våningar, ca 200 bostäder och förskola.*



*Alternativ 3.
Föreslagen byggnad i mitten med fem till tretton våningar, ca 160 bostäder och förskola.*



*Alternativ3B.
Föreslagen byggnad i mitten med fem till elva våningar, ca 150 bostäder och förskola.*

Kommentar:

Efter samrådsskedet har stadsbyggnadskontoret och exploatören samtalat kring och gått igenom varför stadsbyggnadskontoret valt att pröva aktuellt förslag (alternativ 1) och inte de övriga tre alternativen med föreslagna högre byggnadshöjder.

Valet av aktuellt förslag utgår från följande ställningstaganden:

Planområdet är beläget i gränsen mellan byggnadsvolymer i studentbostadskomplexet Emilsborg och den något äldre lägre bostadsbebyggelsen i Krokslätt.

I förhållande till att omkringliggande bebyggelse utgörs av befintliga lägre bostadshus och planområdets lokalisering i Krokslätt är det högst relevant att föreslagen byggnadsvolym kan ingå i samma sammanhang som övrig bostadsbebyggelse med visst inslag av verksamheter.

Chalmers Studentbostäder, tillsammans med arkitekterna TplusE, har hanterat mötet mellan de högre byggnaderna på Emilsborg och de lägre bostadshusen intill genom att föreslagen byggnad har en nedtrappning av byggnadshöjden från intilliggande studentbostäder ned till intilliggande bostadshus söder om planområdet.

Med alternativ 1 kopplas de olika bostadshusen ihop genom byggnadsförslaget. Med alternativen 2-3B förstärks en större byggnadsskala och högre byggnadshöjder än mer jämfört med befintliga bostadshus i området, det är inte förenligt med planens syfte.

Efter samrådet har plankartan bearbetats så att högsta byggnadshöjd är +75,0 meter över kartans nollplan och gäller den norra delen av byggnaden som ligger invid Emilsborg 3. Byggnadsdelen i söder är + 65,0 meter över kartans nollplan och anpassad efter intilliggande bostadsbebyggelse.

Plankartan har också ändrats så att anläggningar för sophantering, cykelparkeringar och cykelgarage ska vara möjligt i planområdets norra del. Eventuellt tak vid huvudentrén ska också vara möjligt enligt plankartan.

Planbeskrivningen har kompletterats av fastighetskontoret med text om avtal och ekonomiska konsekvenser utifrån att en eventuell försäljning av kommunens mark skulle ske.

15. HSB Bostadsrättsförening Lilla Le, tomträttshavare, Krokslätt 69:2

Styrelsen i HSB Bostadsrättsförening Lilla Le (Lilla Le) lämnar härmed följande synpunkter för ovan nämnda detaljplan som befinner sig i samrådsskede.

Föreningen har två byggnader varav den ena är direkt angränsande till detaljplanen samt en parkeringsplats som upplåts till föreningens alla medlemmar. Styrelsen företräder 111 bostadsrättsinnehavare där samtliga är direkt eller indirekt berörda av förslaget till nybyggnation.

Styrelsen har i uppdrag att tillvarata alla medlemmars intressen, såväl miljömässiga, ekonomiska, sociala, naturvärden och andra eventuella behov.

Lilla Le är framförallt bekymrade över dimensionerna på den föreslagna byggnaden och ifrågasätter starkt antalet studentbostäder och förskoleavdelningar. Lilla Le förordar också en alternativ placering av byggnaden.

Lilla Le anser det vara viktigt att uppnå en jämnare balans av upplåtelseformer av bostäder i området inom vilket det redan skett en kraftig expansion av studentlägenheter i området. Det har sedan tidigare uppförts flera nya byggnader i anslutning till Emilsborg. Därutöver har Stiftelsen Chalmers Studenthem nyligen byggt på flera våningar på befintliga byggnader vid Emilsborg och bedriver ett stort bygge av studentlägenheter vid

Doktor Forselius backe. Vid korsningen Eklandagatan/Gibraltargatan har Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) byggt om före detta matematiskt centrum till studentlägenheter och i samband med det byggt på två våningar. Allt som allt gör detta att andelen studenter i området blir alltför dominerande i förhållande till övriga boende.

Bostadsrättsföreningen Lilla Le har medlemmar som bott i föreningen i flera decennier, till och med de som nära nog har bott i föreningen sedan föreningens grundande år 1949. Samtidigt har vi de medlemmar som flyttar in som studenter och är samboende under några år innan de flyttar vidare efter att ha skaffat ett eller två barn. Lilla Le anser att behovet av billiga lägenheter, som till exempel ett och tvåor, borde vara minst lika stort som behovet av små studentbostäder, särskilt som studenter i många fall blir samboende från tidiga studieår eller så småningom påbörjar en akademisk karriär. Lilla Le menar att en relativ ökning av antalet små bostäder i området skulle ge en bättre integration av olika åldersgrupper och skapa förutsättningar för fler barn i området. På sikt uppnås då en situation där förskolor kan finnas på gångavstånd för unga nybildade familjer i ett grönare område med mindre biltrafik, renare luft och bättre boendemiljö.

Ytterligare en byggnad

Förslaget i detaljplanen innebär 100 studentlägenheter och fem förskoleavdelningar med uppskattningsvis totalt 85 barn. Det kan som jämförelse nämnas att Lilla Les angränsande fastighet (Krokslätt 69:2) idag inrymmer totalt 76 lägenheter. Lilla Le ifrågasätter det lämpliga i det föreslagna antalet bostäder på denna begränsade yta och vill se ett mindre antal men framförallt en begränsning i antalet förskoleavdelningar.

Byggnadshöjden

Förslaget innebär att den nya byggnaden får en höjd på åtta våningar närmast Gibraltargatan. Det skulle ge ett massivt intryck och vore illa anpassat mot Lilla Les angränsande byggnad på Golvläggaregatan. Även om Lilla Les byggnad är högre belägen så kommer den nya byggnaden att vara tre våningar högre än Lilla Les tre våningar. Den nya byggnaden har i förslaget anpassats till Chalmers studenthems svängda vita byggnad längs Gibraltargatan, men den byggnaden står delvis på pelare och ger därför ett luftigare intryck. Den nya byggnaden har också en avtrappning i höjd så att den har en lägre höjd i anslutning till Poseidons hyresfastighet på Fridkullagatan/Tapetseraregatan. Lilla Le ifrågasätter starkt varför ingen anpassning av höjden har gjorts mot bebyggelsen på Golvläggaregatan.

Skuggning

Den föreslagna byggnadens höjd ger en avsevärd skuggning av våra byggnader, särskilt för boende på Golvläggaregatan och det sämsta utfallet får den närmaste uppgången 4E. Vi anser att det är lämpligt att bygga högst fem eller sex våningar från marknivå i anslutning till Gibraltargatan för att byggnaden också ska passa in i höjd med vår byggnad på Golvläggaregatan. Ett lägre antal våningar närmare Gibraltargatan som vi föreslår ovan med en upptrappning mot söder skulle utgöra en bättre anpassning till solens bana med mindre skuggning som resultat, samtidigt som antalet studentbostäder inte borde behöva begränsas nämnvärt.

Avstånd

Lilla Le vill se ett avstånd mellan byggnaderna på minst 20 meter. Detta för att minska insyn mellan lägenheterna i byggnaderna. Ju fler antal våningar, desto viktigare blir detta avstånd.

Förskolorna

Lilla Le ifrågasätter behovet och lämpligheten med fem förskoleavdelningar på denna yta med tanke på att närliggande förskolor blivit nedlagda eller söker barn. Detta faktum kan bara betyda att upptagningsområdet inte ligger i närområdet och att hämtning och lämning därmed till stor del kommer att ske med bil. Lilla Le menar att ett sådant uppbygg skulle medföra kaos inte bara i angöringsplatsen utan även på föreningens parkering respektive på Golvläggaregatan samt på uppfarten framför entréerna till byggnaden på Golvläggaregatan.

Ingrepp på miljön

Naturvärden

Skogsdungen på höjden mellan Lilla Le och den föreslagna nybyggnationen utgör viktiga naturvärden för Lilla Les medlemmar. Förutom närvaron av vilda djur och mindre vanliga fåglar skapar denna lummiga miljö en grön oas för medlemmar och andra besökande i området. Förslaget innebär att 80 procent av skogsdungen riskerar att försvinna eller att mycket kraftigt förändras. Trivseln och lugnet vid Lilla Les uteplats skulle också påverkas negativt då den skulle komma att ligga nära ett eventuellt stängsel kring förskolegården.

Skogsdungen har varit ett med Lilla Le ända sedan byggnadsåren för drygt 65 år sedan, varför det är viktigt att gå mycket försiktigt fram. En alltför kraftig avverkning skulle inverka menligt på våra medlemmars trivsel och ge ökad insyn i lägenheterna.

Lilla Le anser att det är viktigt att bevara alla större träd för att bibehålla ett grönt stadslandskap och skapa en rogivande avgränsning mellan verksamheterna. Lilla Le anser också att ett bevarande och en förtätning av undervegetationen blir extra viktig vid anläggandet av en större förskolegård.

Dagvattnet

Lilla Le upplever redan idag en kraftig belastning på byggnaderna ifråga om vattentrycket som kan uppstå vid regn. Föreningen har tidigare erfarenhet av problem i perioder med kraftig nederbörd. Lilla Le befarar att situationen kan förvärras av den nya byggnaden och en förestående avverkning av träd.

Förskolegård

Lilla Le uppskattar ambitionen att inrätta en skyddszon mellan föreslagna förskolegård och föreningens fastighet men finner det också olämpligt att lämna förvaltningen av en för föreningen så betydelsefull skyddszon utom föreningens kontroll. Lilla Le kräver därför att en yta om minst 870 kvadratmeter av dungens areal omfördelas till HSB Bostadsrättsförening Lilla Les fastighet.

Resterande yta, beroende på slutligt antal avdelningar, skulle därvid kunna upplåtas till en förskolegård som av säkerhetsskäl måste avgränsas med stängsel och grindar. Genom föreslagen omfördelning av fastighetsyta skulle sådan avgränsning kunna ske längs fastighetsgränsen. Med hänsyn till ljudnivå och slitage på naturen ställer sig Lilla Le också positiva till förslaget att dela in lekytan i en inre och en yttre zon. Lilla Le anser att det för naturupplevelsens bevarande att det är viktigt att staketets utformning smälter in i skogsmiljön och helst inte syns överhuvudtaget.

Även om det är möjligt att öppna grindar och använda ytan på kvällar och helger när förskolan står tom innebär stängslet i sig att tillgängligheten uppfattas som begränsad. Lilla Le föreslår ett lägre antal avdelningar, vilket betyder färre barn, en minskad yta på förskolegården samt därmed att en större del av skogsdungen överförs till föreningen.

I planen anges vidare att komplementbyggnad får uppföras. Detta behöver preciseras med en maxgräns för antal och storlek. Enligt plankarta är den största byggnadsarea för komplementbyggnad 25 kvadratmeter och dess högsta byggnadshöjd 3 meter.

Förvärrad trafiksituation

Lilla Le är angelägna om att man hittar en bra lösning på en som man befarar mycket besvärlig trafiksituation, vilket också det talar för en begränsning av antalet förskoleavdelningar.

Lilla Le kräver därför att en konsekvensanalys med avseende på förändrad trafiksituation genomförs innan planen slutligen godkänns.

När man idag istället vill se en begränsning av biltrafiken i staden kan den föreslagna koncentrationen av förskoleplatser bara betraktas som otidsenlig i beaktande av att förskoleunderlaget i närområdet redan idag tycks vara otillräckligt. Förskoleunderlaget lär knappast bli bättre av att området viks för små studentbostäder.

Parkering och angörning

Lilla Le anser att det är mycket viktigt att föreningens parkering på Golvläggaregatan som angränsar till Gibraltargatan får en oförändrad areal. Parkeringen har ett mycket stort värde för föreningens medlemmar och Lilla Le är nöjda med dagens utformning även om föreningen redan idag har ett underskott av parkeringsplatser och en kötid på minst ett år. Lilla Le har för inte så länge sedan gjort större investeringar i denna parkering, till och med så sent som förra året.

Trängelskatt

Det finns en betalstation för trängelskatt bara några få meter norr om den föreslagna in- och utfarten till den nya byggnaden, något som saknas men som borde ha varit utmärkt i detaljplanen. Det innebär att den nya byggnaden hamnar utanför tullzonen medan Lilla Les byggnader och parkering befinner sig inom tullzonen. Lilla Le är starkt bekymrade över risken för att föräldrar som ska hämta och lämna sina barn på den nya förskolan kommer att köra in på Golvläggaregatan och tillfälligt parkera sin bil på Lilla Les mark eller till och med på parkeringen till följd av trängsel vid angöringen på Gibraltargatan eller för att slippa att betala trängelskatt. Det riskerar att skapa avsevärda trafikproblem på den redan idag smala gatan och kaos på både parkering och uppfart framför entréerna.

Gångväg till förskolan

Lilla Le är bekymrade över utformningen på den föreslagna gångvägen för föräldrar som ska hämta och lämna barn på förskolan. Dessa kan komma att passera nära och i vissa fall över Lilla Les mark, med ökad insyn i de lågt liggande lägenheterna. Detta eftersom det inte finns någon praktisk möjlighet att hindra fotgängare och cyklister att ta sig fram där de vill.

Genomförandet

Lilla Le är oroade över byggprocessen där tunga maskiner, kranbilar och dylikt riskerar att skada naturvärden. Som alltid vid byggen finns risk för att träd skadas eller fälls av misstag. Det krävs därför en tydlig märkning av de träd som ska bevaras för att undvika oavsiktlig ”skövling”.

Sprängningar

Bygget av den nya fastigheten kommer att kräva avsevärda sprängningar i berg. Det skapar oro för att sprängningarna ska orsaka sprickor i Lilla Les byggnader.

Alternativt förslag till placering av byggnad

Lilla Le vill framhålla att det finns ett bättre förslag till placering av den nya byggnaden inom ett angränsande område till detaljplanen. I anslutning till korsningen Fridkullagatan/Grågåsgatan finns en gräsbevuxen före detta fotbollsplan. Denna yta är mycket sparsamt utnyttjad av boende och torde vara mycket lämplig för att bygga såväl bostäder som förskola. Byggekostnaden skulle sannolikt också bli betydligt lägre, eftersom ytan är plan och sprängningar i berg i det närmaste bör kunna undvikas helt. Detta alternativa område måste undersökas närmare innan det avfärdas. Det finns likaså stora ytor på andra sidan Gibraltargatan som torde vara minst lika lämpliga.

Sammanfattning

Lilla Les viktigaste synpunkter kan sammanfattas i följande:

- Lilla Le kräver ett lägre antal våningar närmast Gibraltargatan för att minska skuggningen mot framförallt de närmaste lägenheterna på Golvläggaregatan.
- Lilla Le kräver en begränsning av antalet förskoleavdelningar för att bevara en anständig del av skogsdungen samt för att minska risken för framtida trafikchaos.
- Lilla Le kräver att en större del av skogsområdet överförs till föreningens fastighet för att kunna försäkra sig om ett bevarande av för föreningen väsentliga värden, som ljudnivå och en bevarad naturnära karaktär.
- Lilla Le kräver ett avstånd på minst 20 meter mellan byggnaderna för att minska insyn, samt att gångväg förläggs med samma målsättning.
- Lilla Le kräver att en konsekvensanalys genomförs med avseende på trafiksituationen i förhållande till antalet föreslagna förskoleavdelningar.
- Lilla Le förutsätter ett oförändrat antal parkeringsplatser för föreningen.
- Lilla Le förordar en annan sammansättning av bebyggelse med fler små och billiga bostäder i området samt att alternativ till placering av byggnaden i förhållande till stadsplanen utreds i sin helhet.

För styrelsen i HSB Bostadsrättsförening Lilla Le
Ordförande samt Vice ordförande

Kommentar:

Planområdet har minskats och bostadsrättsföreningens parkeringsyta ingår inte i planområdet, fortsatt gäller gällande detaljplan med markanvändningen parkering inom aktuell fastighet.

Planförslaget är en konsekvens av översiktsplanens strategi med att stadsplanering i Göteborgs stad i första hand ska ske med komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter.

Kompletteringen innebär en förtätning och utveckling av staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt, till exempel infrastruktur, service och kollektivtrafik. I dessa områden finns det redan ett underlag som kan stärkas och behovet av nya investeringar är mindre.

En konsekvens av förtätningen är att befintliga bebyggelseområden kommer att få en annan karaktär, dock är målet att befintliga kvalitéer ska tas till vara i möjligaste mån utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen.

För intilliggande befintliga bostäder i Bostadsrättsföreningen Lilla Le innebär konsekvenserna av ställningstaganden i planförslaget att:

- *Det blir en ökad skuggning främst för bostäderna närmast föreslagen byggnad. Vid planering och byggnation finns krav på solljus enligt Boverkets Byggregler (BBR), avsnitt 6:323 **Solljus** där det står att:*

”I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3).”

En metod för tillämpningen av byggreglerna för tillgång till direkt solljus 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.

För de intilliggande bostäderna innebär skuggningen från den föreslagna byggnaden att antalet timmar med direkt solljus under vår- och höstdagjämning mellan kl. 9-17 uppgår till 5 timmar. Under nuvarande förutsättningar uppgår antalet timmar med direkt solljus i bostäderna till 8 timmar, kl. 9-17. Förslaget innebär en minskning med 3 timmars direkt solljus. Tillgången till direkt solljus finns fortfarande kvar.

För enkelsidiga bostäder på nedre plan med adress Golvläggaregatan blir det direkta solljuset knappt 4 timmar, vilket får ses som en försämring. Tillgången till direkt solljus finns dock fortfarande kvar, se bestämmelserna ovan i Boverkets Byggregler (BFS 2014:3).

Gällande övriga synpunkter se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

16. Boende på Fridkullagatan 17

Har synpunkter på de potentiella Chalmersbostäder ni planerar bygga i området. Då utsikten från vårt vardagsrum vetter så vi har utsikt både över natur och mellan husen mot vägen på andra sidan (där nuvarande Chalmersbostäder ligger) och upp på höjden är vi oroliga att denna utsikt kommer försvinna av planerna ni har och önskar att det i så fall byggs längre ner så byggnaden inte ”stänger in” oss. Det är även detta hus, längst upp, som ser ut att byggas högre än de andra och vi hoppas att detta inte kommer begränsa soltimmarna så att vi blir av med ljusinströmning i lägenheten.

Jag studerar miljö och tycker det är viktigt med synlig natur utanför så hoppas träden på baksidan kommer vara kvar, vilket bilderna visar. Det är alltså mestadels hur högt huset kommer vara som oroar oss samt att det stänger in vår utsikt om det ligger såpass nära vägen.

Hoppas ni tar våra åsikter i beaktande och vi litar på att det kommer lösas på bästa sätt.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

17. Boende på Golvläggaregatan 4E

Undertecknade lämnar härmed in synpunkter på planerad bebyggelse vid Gibraltargatan.

Specifika synpunkter på den framlagda planbeskrivningen

Vi är medvetna om att man i stadsmiljö får acceptera förändringar i närmiljön och nybyggnationer. Vi är själva studenter och är måna om att det finns bostäder tillgängliga.

Vi kunde dock inte, när vi flyttade till vår 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 vintersolstånd har ej kunnat redovisas). Detta är en negativ påverkan på vår boendemiljö, som vi inte accepterar.

Fortsättningsvis anser vi i vår bostadsrättsförening att det är mycket viktigt att en substantiell del vegetation bevaras närmast våra flerbostadshus på Golvläggaregatan/Fridkullagatan, då plankartan som redovisats endast lovar att inga byggnader får uppföras i periferin av den planerade förskoleparken, och inget om träden mot våra flerbostadshus.

Förslag:

Vi 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.

Vi 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 vintersolståndet.

2. Redovisa soligheten som underlag för samråd.

Kommunen 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 någon 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:

Solstudier kommer att finnas med i granskningshandlingarna för att visa konsekvenserna av planförslaget på ett tydligare sätt. Gällande övriga synpunkter se sammanfattningen ovan på sidan 2-3 samt svar till Bostadsrättsföreningen Lilla Le på sidan 20-21.

18. Boende på Fridkullagatan 17D

Synpunkter angående nybyggnationen av förskola och studentbostäder vid Gibraltargatan:

– Den nya byggnaden är planerad att bli 8 vån hög, detta kommer att medföra betydande insyn i alla lägenheter i Brf Lilla Le.

– Att ta bort större delen av skogsdungen påverkar hela områdets karaktär och nu trevliga lummiga intryck.

– Den nya byggnadens höjd kommer att ge betydande förminskning av antal soltimmar på Brf Lilla Les balkonger, dessa som jag och många andra i brf har köpt våra lägenheter på grund av. Detta ger i förlängningen ett förminskat värde av alla lägenheter vilket drabbar många individer.

– Ljudnivån kommer att ökas betydligt. Redan nu är det lyhört på brf Lilla Les bakgård, med förskola och dessa stora byggnader blir befolkningsaktiviteten ökad och ljudnivån orimlig.

– Tillgängligheten till skogsdungen i direkt anslutning till brf Lilla Le försvinner, den och föreningens uteplatser kommer inte att vara inbjudande för användande.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

19. Boende på Fridkullagatan 17E

Katastrof för oss i fastigheten Lilla Le. Nybyggnationen tar en ovärderlig bit av ett grönområde som är en viktig del av boendet för oss.

Byggnationen ligger för nära befintliga fastigheter samt avviker med sina 8 våningar. Nybygget kommer att ta bort en stor del av dagsljus insläppet samt ge en insyn i lägenheterna eftersom det nya huset kommer att vara högre och byggas nära befintlig fastig-

het. Ljudnivån från förskolan kommer att studsa mellan fastigheterna eftersom den hamnar mitt i, oerhört nära vår fastighet.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

20. Boende på Fridkullagatan 17B

Jag är bekymrad att byggnationen kommer skugga vår balkon på våning 1. Mitt förslag är att man istället bygger på området mittemot där de fula barackerna ligger (Mossens pizzeria mm) .

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

21. Boende på Fridkullagatan 17D

Att bygga det planerade huset kan väl vara bra.

Men att rasera hela den lilla dungen mellan nybyggnationen och Fridkullagatans HSB fastighet är ju helt befängt.

Kan Ni låta den vara, den lilla biten av dungen som finns kvar utan att bygga en barn park/gård där.

Ni har undersökt den fina lilla hackspetten... Tänk nu på att denna oas är det enda vi som bor där har. Bussar och mängder av trafik går framför våra hus... men på baksidan kan vi höra fågelsång och känna någon slags luft i våra lungor. Snälla tänk på oss.

Jag föreslår att ni bygger det tänkta huset. Men utan allt det där med förskola och inhägnade gårdar... då kanske t o m hackspetten kan trivas och detta bygge kanske kan bli av godo.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

22. Boende på Fridkullagatan 18 E

Påverkas inte direkt av byggnationen då vi bor på andra sidan Fridkullagatan men är dock emot den. Tycker att det är ett illa valt ställe. Lider med de som bor just intill.

Fridkullagatan är redan tungt trafikerad och som småbarnsförälder oroas jag dagligen för trafiken. Fler bostäder här leder inte precis till minskad trafik.

Vi har inte mycket grönområden här och därför tycker jag att vi ska bevara det vi har.

Förstår dessutom inte varför man väljer att bygga studentbostäder där de redan finns studentboende. Vore bättre att sprida på studentboende för ett mindre segregerat samhälle.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

23. Boende på Fridkullagatan 17B

Synpunkter:

1) Vi kommer få mycket insyn i vårt sovrum och vardagsrum, samt på vår balkong. Något som vi inte räknat med när vi köpte vår lägenhet.

2) Som det är idag har vi många soltimmar på vår balkong, detta kommer att drastiskt minska om det får byggas att mycket högre hus. Något som vi inte räknat med när vi köpte vår lägenhet.

3) Vår gemensamma uteplats kommer också få mycket färre soltimmar om ett sådant högt hus får byggas.

4) Idag är vår baksida väldigt lugn och rofylld. Om det får byggas studentlägenheter med ett dagis kommer detta att förändras. Det kommer bli mycket mer folk i området, mycket mer högljutt och inte lika trevligt.

Alla ovanstående punkter gör att det inte blir lika trevligt att bo kvar, samt att vår lägenhets värde dras ner på bostadsmarknaden. Så vi är extremt emot en nybyggnation.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

24. Boende på Fridkullagatan 17C

Har en del invändningar mot den här nybyggnationen. För det första kommer huset att bli så högt att det ger insyn till våra sov- och vardagsrum. Det kommer också att reducera antalet soltimmar och dagsljus på balkongerna, vår gemensamma uteplats och i våra lägenheter.

Om nuvarande förslag vinner laga kraft kan det resultera i minskat intresse för våra bostäder på bostadsmarknaden och sänka marknadsvärdet på våra lägenheter.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

25. Boende på Fridkullgatan 18C

Motsätter mig de långt framskridna planerna på studentbostäder och förskola som är planerade på baksidan av Golvläggaregatan och Fridkullgatan.

Det är redan mycket buller och oljud pga. den kraftigt trafikerade Fridkullgatan samt mycket folk i rörelse dygnet runt. Byggnationer skulle skapa ytterligare trafik och folk i området och störa den mån av lugn och den ro som finns kvar.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

26. Boende på Fridkullgatan 17D

Hej, jag tycker att det är bra att vi utökar våra bostäder i staden, särskilt de som är öronmärkta för studenter.

Det jag tycker är dåligt med denna plan är vi ska ta bort ett av våra finaste grönområden i Johanneberg.

Min uppfattning är att det ska vara en förskola i grönområdet, är det verkligen så prioriterat? Jag tror att grönområdet skulle tillföra mycket, både för de nya studenterna och för de nuvarande boendena i Johanneberg.

Det vi skulle kunna göra istället är att fräscha upp grönområdet så att det blir mer attraktivt.

Här är en bra artikel om varför det är viktigt med gröna områden i staden:
http://www.biodiverse.se/wp-content/uploads/2011/08/97_3.pdf#page=8

Sen anser jag att det planerade bygget är för högt, den planerade höjden skulle innebära för stor skuggning på innegården och alldeles för mörka områden i grönområdet.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

27. Boende på Golvläggaregatan 4E

Vi överklagar härmed Chalmers Studentbostäders planer på att bygga studentbostäder och förskola på baksidan av Golvläggaregatan 4 och Fridkullagatan 17.

Det planerade bygget skulle effektivt försämra och t.o.m. kunna förstöra de värden som nu finns i våra bostadsrätter. Lilla Le kommer att helt överskuggas av en 8 våningar hög koloss som både skymmer sol och ljus och dessutom ger direkt insyn i sov- och vardagsrum. Närheten är förödande för livskvaliteten i området!

Skogsdungen där harar och ibland även rådjur har sitt tillhåll kommer att försvinna och marken i stället att hägnas in med staket.

Denna lunga som är så väsentlig för luftkvaliteten mellan numera hårt trafikerade Gibraltargatan och Fridkullagatan anses tydligen inte vara av värde längre. Vår lilla uteplats på baksidan av huset där många, som inte har tillgång till sommarstuga, nu solar, läser, vilar och har grillkvällar, kommer att krympa och bli oanvändbar.

Golvläggaregatan, som förbinder vår parkeringsplats med Fridkullagatan och som redan nu inte tillåter mötestrafik, ska enligt planen användas som tillfartsled till förskolan. Risken för kaos när barn ska lämnas och hämtas, samtidigt som boende ska åka till och från jobbet borde vara uppenbar. Det kan också medföra fara för barnen!

Fridkullagatan är redan idag överbelastad på morgnar och eftermiddagar. Detta medför ökad miljöförstöring och ökade luftföroreningar.

Ljutföroreningar kommer att uppstå mellan huskropparna. Detta försämrar ytterligare vår boendemiljö och värdet på våra lägenheter. Skogsdungen som dämpar sådana effekter kommer ju att tas bort.

När Emilsborg hade byggts märktes snart en stor nedskräpning i området, framförallt längs Gibraltargatan. Detta har inte minskat trots att skolbarn städar varje vår efter studenterna!

Vi kan förvänta oss ökad nedskräpning.

Att tränga in en stor huskropp på en så liten yta som i det här fallet, en yta som är av stor vikt och av stort värde för dem som bor i Lilla Le med omgivning, är inte försvarbart.

Det saknas inte markytor att bygga på i närheten av Emilsborg!

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

28. Boende på Golvläggaregatan 4C

Tackar för möjligheten att få lämna synpunkter på ärende.

I allmänt ser jag positivt på byggandet av bostäder och förskola mellan Emilsborg (Chalmers) och HSB Brf Lilla Le.

Vill lämna några synpunkter som jag anser behöva beaktas i framtida planförslag.

Huset kommer att ha en höjd som klart överskrider Brf Lilla Les fastighet i den norra bebyggelsedelen. Här borde man se över möjligheten att förlägga den högre delen av fastigheten mot Poseidons fastighet, södra delen. Med en sådan förändring skapar man bättre förutsättningar för inkommande solljus till så väl Brf Lilla Les gård och förskolans lekplats.

När det gäller teknikdelen så kan man lägga den i byggnadens nedre del. Med en sådan lösning minskar man behovet av höjd på huset.

Det är av mycket stor betydelse att man behåller flertalet eller alla träden som ligger närmast Brf Lilla Les fastighet och att man tillsammans med styrelsen utformar gränsen och placeringen av stängsel.

Ljudnivån kommer att öka men det mesta av detta kommer att ske under dagtid från förskolan. Den ökade ljudnivån som kommer att härledas från bostäderna kommer att ske under kvällar. Min förhoppning är att Stiftelsen Chalmers Studentbostäder hanterar denna fråga framgent.

Uppgången till förskolan kommer att vara vid Brfs västra gavel viket medför stor trafik i nära anslutning till vår fastighet. Här skulle en trädplantering vara en lösning mellan uppfart och fastigheten för att minska ljudnivån.

En olägenhet kommer, oavsett hur infarten till fastigheten löses, att vara nyttjandet av Golvläggaregatan samt vår parkering. Denna gata är trång vilket kan få negativa effekter för oss boende som har sin utfart från så väl parkeringen samt uppgångarna. Det finns en stor risk att vår gågata vid entréerna kommer att användas.

Från att vara en fastighet, byggår 1948, liggandes perifert, till att nu tillhöra den centrala delen av staden medför att området efter Gibraltargatan, Fridkullagatan, är intressant för förtätning. Alla vill ju bo centralt nu mera.

Jag tillsammans med min hustru ser mycket positivt på planen. Roligt om det kan komma in fler barn i området. Får i sig inte glömma att området har en småskalig byggnation.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

29. Boende på Fridkullagatan 17B

Som boende i bostadsrättsföreningen Lilla Le tycker vi att det planerade bygget känns alldeles för stort. Avståndet till vårt hus känns påträngande nära. Den nya byggnaden kommer att ge ett massivt intryck.

Kommer också att ge oss mer skugga samt insyn i mångas sovrum och vardagsrum. Detta innebär mycket sämre livskvalitet och minskat intresse på bostadsmarknaden för Lilla Les medlemmar.

Det är risk för problem på vår parkering och ökad trafik på Golvläggaregatan.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

30. Boende på Fridkullagatan 18D

Byggnationen är alldeles för hög och ligger alldeles för nära vilket kommer att störa närboende i fastigheten Lilla Le med insyn.

Kan bli störande med alla studenter på nätterna, dessutom risk för att lägenhetspriserna sjunker.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

31. Boende på Fridkullagatan 17G

Härigenom överklagas byggplaner på studentlägenheter och förskola enligt dnr SBK:0588/12 med motivering att vår yttre miljö kommer att förändras på ett mycket negativt sätt. Föreningen har vårdat och skött området för att både fastigheterna och miljön i kring ska få en värdefull värld att vistas i.

Detta kommer nu att helt gå till spillo, nybygget kommer att dominera så våra hus kommer i skymningskänsla. Förskolegården tränger in till oss och då den blir tillgänglig efter skolans slut kommer den säkerligen att bli partyplats för studenterna.

Vi anser att nybygget är för högt i förhållande till våra, BRF Lilla Les hus, samt att det ligger för nära dessa.

Förskolegården är för nära inpå, och troligen så kommer för lite vegetation att bevaras. Några träd är kvar här sedan torpets tid. Trafikkaos kommer att uppstå vilket påverkar oss boende, det är synnerligen oroande.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

32. Boende på Golvläggaregatan 4D

Synpunkter på plan för studentbostäder och förskola på Gibraltargatan.

Byggnadens höjd

Föreslagen byggnad är för hög och kommer utgöra ett massivt intryck från omkringliggande befintliga byggnationer. Enligt planförslaget har:

”Ny byggnad för förskola och studentlägenheter bör uppföras med en successiv ökning av antalet våningar, på så vis anpassas den nya bebyggelsen till den omkringliggande befintliga som varierar i höjd”

Varför har inte hänsyn tagits till bebyggelsen på Golvläggaregatan trots att Golvläggaregatan ligger närmare den ”nya byggnaden” än den bebyggelse på Tapetserargatan som planförslaget har tagit hänsyn till? Den föreslagna byggnadskroppen är för hög och bör anpassas till all omkringliggande bebyggelse.

Trafik

Risken för ökad trafik är mycket stor på den mycket smala Golvläggaregatan på grund av alla föräldrar som kör sina barn till dagis. Framförallt kommer detta vara intressant för personer som bor innanför trängselskattegränsen och som inte vill betala trängselskatt för att köra in till parkeringen vid förskolorna. Den parkering som ingår i planförslaget verkar vara väldigt liten för att ta emot alla föräldrar som hämtar/lämnar på dagis med tanke på att det kommer vara fem avdelningar i den nya byggnaden. Risken är stor att föräldrarna kommer parkera på Golvläggaregatan istället vilket kommer helt blockera utfarten för de boende på Golvläggaregatan.

Ljudnivåer

Bebyggelsen på Golvläggaregatan är placerad i en böjd L-formation. Eventuella ljud på som uppkommer på gården mot Lilla Le kommer att studsas mellan byggnaderna och skapa en förhöjd ljudnivå likt en amfiteater. En hårdgjord gårdsyta för förskolan kommer dessutom att öka ljudets studsande effekt. Har risken för ljudstörning av boende på Golvläggaregatan eller studentbostäderna beaktats? Jag liksom alla mina grannar på Golvläggaregatan har våra sovrum, vardagsrum och balkonger mot innergården.

Summering

Risken för stor insyn, skuggningen och störande ljud från hyresgäster i den nya byggnaden upplever jag som stor. Jag är tveksam till att jag kommer kunna använda min balkong i framtiden.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

33. Boende på Fridkullagatan 17C

Vill överklaga beslutet om ert bygge för SBK:0588/12.

Jag köpte min lägenhet just på grund av att det är ett lugnt område och att min uteplats vetter mot skogsdungen som skulle glesas ut pga. ert bygge!

Värdet på min lägenhet skulle minska markant i och med era nya lägenheter.

Inte bara skulle det bli skuggigare på grund av höjden av ert bygge, det skulle bli mycket mer aktivitet i området som skulle störa den lugna idyll som just nu råder, ljudnivån skulle ökas, inte bara under byggnationstiden utan kommer det bli 100 nya studentlägenheter så kommer ljudnivån vara konstant högre än idag och sist men inte minst så kommer min uteplats inte längre vara insynsskyddad av skogsdungen.

Om ni kommer fortsätta med bygget så måste jag flytta, jag skulle aldrig kunna bo kvar med det höga studenthuset så nära inpå.

Jag bor i dag i markplan och den lilla sol jag har skulle helt försvinna i och med ert bygge vilket skulle försämra min livskvalité oerhört.

Om jag flyttar och ni försätter med ert bygge så kommer jag inte få ut så mycket pengar för min lägenhet som jag investerat då jag tror att värdet kommer minska oerhört!

Jag hoppas innerligt att ni lägger ned dessa planer då ni annars tar bort alla anledningarna till jag köpte min lägenhet från första början. Jag ser då ingen annan utväg än att flytta och kommer med all säkerhet förlora mycket pengar!

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

34. Boende på Golvläggaregatan 4A

Tack för informationsmötet och att ni lyssnar på synpunkter från oss som bor i närheten av den tilltänkta byggnaden.

Göteborg växer och behöver fler studentbostäder och placeringen är bra med tanke på Chalmers och Göteborgs Universitet. Däremot bör inte vi som bor i området drabbas negativt. Jag har tre synpunkter som jag hoppas ni tar till er, nämnda i ordning av betydelse.

Bevara skogsområdet

Vi som bor i Lilla Le har en underbar bakgård där vi umgås, grillar, spelar kubb m.m. Bakgården skärmas av med hjälp av skogen och skänker oss en oas där vi kan koppla av från stadspulsen och trafiken. Vi hoppas verkligen att ni behåller en betydande mängd träd som fortfarande skärmar av vår bakgård från den nya byggnaden.

Soltimmar

Vi som bor i norden behöver alla soltimmar vi kan få. Vi kan i dagsläget utnyttja våra balkonger och bakgården för att koppla av i solen under någon timme när vi kommer hem från arbetet. Vi hoppas verkligen inte den nya byggnaden blir så pass hög att den skuggar våra balkonger och bakgård under eftermiddagen.

Trafiken

Golvläggaregatan är en liten gata som ej är avsedd för mycket trafik. Den kommer med stor sannolikhet att utnyttjas av föräldrar som hämtar och lämnar sina barn på dagis. Jag hoppas ni kan vidta åtgärder som kan motverka ett ökat trafikflöde på golvläggaregatan.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

35. Boende på Golvläggaregatan 4A

Tack för informationsmötet ni höll för föreningen Lilla Le och att vi får en chans att lämna in synpunkter. Jag förstår behovet av fler studentlägenheter i vårt område med hänseende till närheten till Chalmers och är positiv till att Göteborg satsar på det.

Jag anser att det var väldigt mycket fokus på dagiset under informationsmötet men jag hoppas att Göteborgs Stad kan komma med ett förslag som tillgodoser behov både för studenter, dagisbarn och närboende för att skapa ett trevligt område för alla.

Skogsytan vid Lilla Les bakgård var en stor anledning till att vi köpte vår lägenhet just här. Här finns både harar, råddjur och fåglar och att den är lummig med varierade träd och buskar gör att det blir en skön oas som skärmar av på ett fint sätt.

Jag inser att Göteborg Stad behöver förtätas men jag hoppas att det görs på ett sätt där man kan bevara lite naturlig grönyta men ändå få in fler lägenheter för studenterna. Inte som det nuvarande förslaget då en stor dagisgård skall anläggas och staket sätts upp.

Förslaget med 35m² utomhusyta per dagisbarn låter väldigt mycket i och med att det nya huset redan ligger väldigt tätt inpå de nuvarande studentlägenheterna och Lilla Les lägenheter. Hoppas att ni kan omvärdera det förslaget ni gav och kan tänka er att bevara lite mer av det nuvarande grönområdet som är det som gör att vi i föreningen trivs så bra just här.

Kan tänka mig att även de nuvarande studenterna uppskattar denna skogsyta. Är ju som sagt viktigt att både studenter, närboende och dagisbarn trivs men det är en begränsad tid varje student/dagisbarn går där. Vi har boende i vår förening som har bott där sedan de var små och nu är pensionärer. Jag själv har bott här i 6 år och hoppas kunna bo kvar och trivas i området en lång tid framöver. Just den lilla skogen som finns här är en stor anledning till att jag trivs bra.

Ett bra förslag som gavs på mötet var att ta en del av den anlagda grönytan (gräsmatta plus något planterat träd i närhet till det nuvarande dagiset). Det är en död yta som jag anser skulle leva upp bättre om man valde att förlägga dagisgården där.

Det föreslagna huset är väldigt högt och solanalysen som hade gjorts såg ut att ge väldigt begränsade antal soltimmar. Vi har nu sol mitt på dagen och en liten stund på eftermiddagen men vad jag kunde se såg det ut som att vi nu skulle få i stort sätt obefintligt med sol vid vår balkong. Vår lägenhet ligger så att vi bara får sol i från detta håll och det är all sol vi får i lägenheten. Både soltimmar på balkong och utsikt mot skogsyta är något jag anser höjer värdet på lägenheterna och är något de flesta är beredda att betala extra för, för att få mer livskvalitet.

Hoppas även att trafikkontoret kommer att kolla på bra lösningar för att förhindra att Golvläggaregatan kommer bli en infart för hämtning och lämning på dagiset för föräldrar som vill undvika trängselskatt.

Kommentar:

Solstudier kommer att finnas med i granskningshandlingarna för att visa konsekvenserna av planförslaget på ett tydligare sätt. Gällande övriga synpunkter se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

36. Boende på Fridkullagatan 17G

Motsätter mig byggnationen av studentbostäderna. Har bott här i snart trettio år och upplevt hur hela Göteborgs innerstad befolkas mer av studenter och lärosäten än boende göteborgare.

Hela mitt livs kapital ligger i denna lägenhet. Ska jag som är född, har levt och arbetat hela mitt liv i Göteborg inte ha rätt till en liten grön dunge? Vem har rätt att ta mitt grönområde ifrån mig?

Byggnationen blir en miljöförstörelse.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

37. Boende på Golvläggaregatan 4E

Konsekvenser av eventuell ny byggnad.

Byggnadshöjd

Ny byggnad är planerad att bli lika hög som Emilsborg d.v.s. 8 våningar och ligga på-trängande nära, ca 20 meter från Lilla Les byggnad.

Skuggning

Ny byggnad kommer enligt skisser att skugga min lägenhet 3-4 timmar per dag. Helt oacceptabelt för mig.

Insyn

Då ny byggnad är planerad att ligga så nära Lilla Le och dungen ska gallras kommer jag att få insyn i sovrum och vardagsrum.

Skogsdunge

Skogsdungen är en värdefull lunga dels för oss boende i Lilla Le men även för fåglar och då och då även rådjur. Gallras denna ut kommer djurlivet att försvinna.

Ljudnivå, rörelse och aktivitet

Vi har idag tidvis redan en hög ljudnivå från studenter boende i Emilsborg. Ljudnivån kommer att bli än värre, dels från barnen i förskolan dels från studenter som kommer att få tillgång till förskolans mark kvällstid och helger. Eftersom ny byggnad är planerad alldeles i närheten av Lilla Les och gallring av dunge är planerad kommer ljud att studsas mellan byggnader.

Trafik

Eftersom vi har bommar för vägtull på både Fridkullagatan och Gibraltargatan kommer föräldrar att nyttja Golvläggaregatan för infart och parkering när barn lämnas på förskolan. Mest frekvent kommer trafiken att vara på morgnar och eftermiddag/kväll. Detta kommer att påverka möjlighet att komma till och från Lilla Les parkering.

Krav

Lägg ner byggplan, alternativt:

Dra ner byggnadshöjden till samma nivå som Lilla Le

Inga balkonger mot Lilla Le

Förlägg byggnad närmre Emilsborg samt längre ner mot Fridkullagatan och längre ut på gräsplan som ändå aldrig används.

Förlägg förskolegården söder om tänkt byggnad d.v.s. ut mot befintlig gräsyta istället för att förstöra den lilla lunga vi har i skogsdungen.

Ändra placering av bommar för vägtullar.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

38. Boende på Fridkullagatan 17E

Överklagan

Vi invänder härmed mot det planerade bygget. Placeringen och utformningen är inte lämplig!

Befintliga naturvärden

Lekgården. Inhägnad och utgallrad. Om man tittar på ytan som ska tas i anspråk så är det i princip hela skogen som ska hägnas in och tuktas och stängas av, bara en smal remsa lämnas närmast våra hus. Det känns helt oacceptabelt, skogen känns viktig att bevara och det känns viktigt att alla ska kunna röra sig där fritt.

Vet inte hur ni tänker göra med träden - men att de får stå kvar känns som en absolut nödvändighet om man ska kunna ha en byggnad mittemot för att begränsa insynen och bevara känslan av att man bor nära naturen. På sommaren blir ju träden som en grön, levande vägg mellan husen och man slipper känslan av att ha en annan byggnad nära inpå.

Skogen är dessutom enormt artrik med olika höjder, blomperioder och nyanser. Ett konstverk att njuta av året om och en oas för stadens människor, djur och fåglar.

Bättre vore att istället använda det risiga området mellan befintliga studentbostäderna och nya byggnaden till öppen lekgård (lite så som öppna förskolan har, lite längre bort) och låta skogen stå orörd. Sen är det ju naturligtvis fritt fram att leka i den ändå men att göra om den till (inhägnad?) lekplats känns som ett brutalt övergrepp på naturen inpå knuten som ju ändå är en av de största anledningarna till att vi köpte lägenhet här.

Jag sitter och arbetar varje dag (arbetar hemifrån då jag frilansar) på övervåningen i vår lägenhet och tittar ut över den här fina lilla gröna lungan och ser årstiderna växla och fåglar och djur hålla på med sitt. Ofta kommer nyfikna fåglar och sätter sig på fönsterbrädet och hälsar på. En otrolig kvalitet när man bor mitt i stan.

Tar man detta (vilket ni är på väg att göra!) får man det aldrig tillbaka, viktigt att komma ihåg!

Är naturen till för alla eller bara några få?

Jag nyttjar dessutom skogsdungen bakom vårt hus varje dag. Morgonvarvet med hunden, njuta av det gröna, sitta och sola en stund, plocka hallon eller äpplen. En inhägnad och utgallring skulle göra att det blev ett stycke tuktrad park, se men inte röra. Är det verkligen så man ska behandla centrala grönområden?

De sällsynta platser där människan inte varit och rört förtjänar att få vara kvar.

Förtäta istället på redan hårdgjorda eller tillplattade ytor. Det finns massor av sådana möjligheter runt om Chalmers. Ta parkeringar och däck över. Bygg ovanpå befintlig bebyggelse. Alla alternativ är bättre än att nalla på naturen.

Dagsljus!

Den planerade lekgården ligger i skogen till öster om den nya byggnaden och får således morgonsol. Sedan vid lunch blir det som idag är en härlig, solig skogsglänta till en murrig, skuggig plats pga. den höga byggnaden.

Vad får den platsen för karaktär?

Hur blir den att vistas på för barn och personal på förskolan? Och när förskolan stänger och grindarna öppnas för allmänheten - vem vill gå där då? Se till att lekgården hamnar i ett soligt, öppet läge istället så blir det trevligare för alla inblandade!

Dessutom skuggar byggnaden stora delar av Golvläggaregatus lägenheter och utemiljö, stora delar av dagen och året, se vidare nedan.

Ljud

Kombinationen förskola - studentboende säkerställer att man har ett ljudproblem för omkringboende både dagar, eftermiddagar och helger/nätter (barnskrik, studentfester samt massiv trafik). Vi är många som tack vare det lugna, gröna läget sover med vidöppna sovrumsfönster året om och njuter av knäpptysta solstunder på balkongerna.

Risk för sättningar och skador på befintliga fastigheter

För ett par år sedan då bygget borta vid Pilbågsgatan (Chalmers matematik?) var igång och de sprängde där, märkte jag flera gånger hur hela huset skakade och vi fick sprickor i taket längsmed väggar på flera ställen i vår nyrenoverade lägenhet. Jag arbetade hemma då också, och kunde se i realtid hur sprickorna uppstod, men de som höll i sprängningarna ville naturligtvis inte påta sig något ansvar för detta.

Senare när man sprängde för betalstationen på Fridkullagatan var det samma sak. Jag tror att berggrunden under husen ligger på så sätt att vibrationer fortplantar sig på ett olyckligt sätt och vågar inte ens tänka på vad som händer med lägenheterna närmast huset, på Golvläggaregatan, då jag föreställer mig att det blir ett omfattande sprängningsarbete för att passa in den planerade byggnaden i slutningen.

Dessutom lutar marken mot fasaden längsmed hela "vår" byggnad. Vad händer om ni glesar ut skogen och markens vattenuppsugande förmåga därmed minskar? Hur fungerar vattenbortforslingen då? Hur klarar vi våra källare?

Parkeringskaos

Hämtning och lämning av 5 förskoleklasser - det blir ett enormt antal extra bilar som ska passera in/ut på Golvläggaregatan (den uppenbara smitvägen för stressade föräldrar!). Den är inte alls dimensionerad för denna typ av trafikbelastning, man kan knappt komma ur vägen för mötande trafik som det är.

Är det realistiskt att anta att de flesta går eller tar cykeln när de hämtar och lämnar? Det hade ju varit fint och bra för miljön och så, men vi tror inte att det blivit så i praktiken.

Angöringen och insynen

Entréer uppe på "skogssidan" av den planerade byggnaden säkerställer ett enormt spring av folk morgon och eftermiddag, rakt utanför vardagsrums-/ sovrumsfönstret för många boende på Golvläggaregatan. Även om det generellt känns bra med levande stadsdelar så kanske man inte vill ha hundratals jäktade människor springande (och skrikande?) rakt utanför fönstret varje dag.

Byggnadshöjden

Byggnaden blir för hög! Vi förstår att det finns stort tryck både på studentboenden och förskoleplatser och således en önskan att max-exploatera tomten, men byggnaden borde på sin högsta punkt följa bostadshusen på Golvläggaregatus linje (3 vån plus källare) istället för Gibraltargatus 9 (?). Detta medför betydande skuggning och insynsproblem för de boende i den delen av byggnadskroppen som ligger på Golvläggaregatan.

Dessutom blir den lilla skärva av utemiljö vi får kvar i föreningen, när allt annat hägnats in och spärrats av, en mörk och skuggig plats som man inte kan använda till något.

Byggnadsvolymen är som störst och tätast där den är närmast omkringliggande bebyggelse - vilket känns helt avigt. Den bör egentligen närma sig övrig bebyggelse

med litet grace och försiktighet, inte vara som allra högst där den ställer till med allra mest problem beträffande skugga och inkräktande. Förslaget är varken smakfullt eller praktiskt med hänseende till platsens karaktär.

Alternativ tomt

Titta på tomten längre ner på Fridkullagatan, den platta gräsmattan efter de gula Poseidonhusen söder om Brf Lilla Le. Där hade ett studentboende och förskola passat, med ett mer "urbant", gatunära läge med puls (men samtidigt nära till trafikskyddade grönområden). Inget krångel med tillfart och parkering, ingen som får sina vardagsrum skuggade. En mycket enklare byggnation med avseende på markförhållanden. Ingen slakt av naturen.

Det här är invändningarna i stort. Bygg helst på annan plats eller ta ett rejält omtag med avseende på utformningen av byggnaden och ingreppen på naturen runtomkring.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

39. Boende på Fridkullagatan 17D

Jag har bott på Fridkullagatan 17D som tillhör bostadsrättsföreningen HSB Lilla Le i 15 år. Detta är mitt hem och under alla dessa år har jag älskat att bo här tack vare att sovrummet, vardagsrummet och balkongen vetter mot den fantastiska gröna och tysta oas som består av den lilla kulle med träd som nu hotas att raseras och byggas sönder.

Det finns tre huvudfaktorer som bidrar till hälsa och välmående i ett hem och de är att ha tillgång till grönska, tillgång till solljus och att få leva i en lugn miljö.

Vi som bor på Lilla Le har i nuläget glädjen av alla tre faktorer men samtliga hotas nu av planerna för de nya studentbostäderna.

Grönskan

Att kunna bo centralt men att ha den lilla tillgången till naturen som dungen ger är fantastiskt och har alltid varit anledningen att jag trivs och mått så bra i mitt hem. Dungen är full av fågelliv och djurliv, harar och rådjur dyker upp titt som tätt, något som också talar om att mer och mer gröna ytor i Göteborg sorgligt nog skövlas för att ge plats åt nya bostäder och att djuren får bosätta sig i de få träddungar som finns kvar.

Att bygga sönder de få grönområden som finns kvar i Göteborg stad skapar inte kvalité, naturen kan inte hela tiden köras över bara för att det finns en ekonomisk vinst i att bygga.

Jag önskar att ni på Stadsbyggnadskontoret kan se att även små grönområden bidrar enormt till hälsa och välmående hos alla som bor runt omkring, att vi behöver en liten del av naturen i en stad, inte bara livlösa byggnader.

Solljuset

Ljuset vi har tillgång till på våra balkonger och baksida gör all skillnad för att bo där vi bor. Solen värmer och lyser upp lägenheterna och ger oss möjlighet att njuta av soltimarna från våra balkonger under hela året, en viktig källa till d-vitamin och hälsa.

Den planerade byggnaden kommer att skugga de flesta av de soltimmar vi har i nuläget, något som känns fruktansvärt och respektlöst.

Lugn miljö

Just nu är baksidan grön, solig, tyst och fri från insyn men med planerna att glesa ut träden, inhägnad dungen, bygga ett enormt hus som kommer att skugga solen och dessut-

om fylla den med studenter och förskolebarn kommer allt av värde försvinna från våra hem.

Förskolebarn och studenter kommer att innebära att tystnaden försvinner från våra hem, ljudnivån höjs kraftigt både dagtid som kväll och nattetid.

Jag ber er inse vad dessa byggplaner kommer att ha för påverkan på alla oss som bor i Lilla Le. Livskvalitén, tystnaden, solljuset och trivsamteten som är så enormt viktig i ens hem, försvinner helt om dessa planer genomförs.

Studentlägenheter finns dessutom redan i massor i området, Emilsborg och den relativt nybyggda byggnaden bakom kullen (från oss sett) för att nämna några och dessa ligger tätt inpå som det är.

Trafiken är redan mycket tät på Gibraltargatan som går bakom det tänkta bygget, det lilla joggingspåret i Mossen mitt emot är fullt av folk dag som natt och jag ser inte att 100 studenter och en förskola med hämtande och lämnande föräldrar skulle förbättra situationen i trafik och täthet.

Att bygga är en sak men att planera var personerna som ska bo eller vistas där ska få plats är också en mycket viktig fråga.

Jag ber er att stoppa dessa planer, att tänka om, att inse hur viktigt det är att behålla den lilla grönska som finns kvar i vår stad och att förstå vilken enorm försämring det kommer att innebära i hälsa och välmående av alla oss som bor runtomkring.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

40. Boende på Fridkullagatan 17A

Angående "Krokslätt - Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan" tycker jag det är synd att den trevliga skogsdunge som finns där kommer delvis att tas bort.

Jag skulle önska att man sparade in mer på naturen där, att inte så mycket träd och grönska försvann. Det är trevligt att ha för oss som bor här, men det är även bra för Göteborgs miljö med mer grönområden.

Kanske skolgården kunde omorganiseras lite.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

41. Boende på Fridkullagatan 17A

Skogsdungen står nu inför hot om att minimeras å det grövsta.

Gräsplanen, vår enda gemensamma uteplats, är flitigt använd av de boende för utesamvaro med grillning och lek med barn, solning och dylika uteaktiviteter som ej gives på annan plats för dem i föreningen boende. Skogsdungen kan i sig betraktas som en lunga (en oas) i sammanhanget.

Byggnadsplanen är att betrakta som ett gravt intrång, en ren och skär kränkning av vår livsmiljö. Detta kan liknas vid att gå in i ett villaområde och inkräkta på någons befintliga trädgårdsområde.

Instället för att förstöra vår hemmiljö borde ansvariga för denna plan förhandla om en byggnation på grusplanen vid pizzerian, på andra sidan Gibraltargatan.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

42. Boende på Golvläggaregatan 4A

Vi har bött grannar med Chalmersbostäder i mer än 10 år. När man nu skall bygga detta 8-våningshus 20 meter ifrån flera barnfamiljer som då säkert måste flytta. Det vet vi av erfarenhet som granne till Emilsborg.

Bakom Emilsborg finns två små pulkabackar utmed huskroppen. På vintern när det är snö har vi sett människoavföring, flaskor, stolar och annan bråte i pulkabackarna som med största sannolikhet är utkastat från Emilsborg. Människoavföringen kan endast komma dit genom att de stått på balkongerna eller fönstren, då det inte finns några fotspår i snön.

Att få liknande händelser så nära som 20 meter ifrån oss är allt annat än acceptabelt. Föreslår att detta vansinnesbygge flyttas ca 50m söder ut samt närmar Chalmers befintliga studenthem.

Burås grundskola lades ned pga. av brist på barn. Man ser även på idrottsföreningarna i Guldheden och vid Mossen att det är brist på barn. Även förskolan ca 100m söder om det planerade nya studenthemmet söker barn. Det har de gjort under hela hösten. Hur kan det då behövas nya förskoleplatser i denna stadsdel? Det har ju inte byggts några nya bostäder som är anpassade för familjer.

Vart skall barnen komma ifrån till det nya dagiset som planeras ligga i samma hus som studenthemmet? Är detta en skenmanöver för att kunna bygga 8-våningshuset med studentlägenheter?

Minska byggets höjd så det går i fas med Lilla Les hus. Flytta även bygget söder ut och in på Chalmers egna mark. Så att alla kan bo kvar. Vill inte att barnen skall behöva flytta och byta skola på grund av detta bygge och vad det medför. Det finns gott om mark söderut som ni kan bygga på.

Vart ringer vi när det festas och saker kastas ut från balkonger/fester? Är det VD:n för Chalmersbostäder eller chefen för stadsbyggnadskontoret vi ringer när det blir för mycket bråk, festande och liknande? Det hjälper ju inte med regler om de inte efterlevs; vilket vi sett bevis på vid Emilsborg.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

43. Boende på Golvläggaregatan 4A

Har följande synpunkter på det planerade studenthemmet + dagis:

Det planerade 8-våningsbygget kommer ligga 20 m från vårt hus. Det är en jättekoloss jämfört med vårt hus.

Finns det ingen känsla av harmoni och stilfullhet hos de som planerar hur huset och området skall se ut? Det planerade bygget sticker upp över 3 våningar ovanför taknocken på vårt hus. Det ser inte klokt ut. Det planerade huset kommer innebära att de som bor där har full insyn i Lilla Les lägenheter vilket är mycket otrevligt. Vår ljusa fina bakgård kommer hamna i skugga utav den höga byggnaden.

Undrar även hur det kommer sig att man bygger ett dagis i samma byggnad. Vart skall barnen komma ifrån? Här byggs inga nya bostäder för familjer. Buråsskolan lades ned pga. brist på barn. Ett dagis som ligger i grannhuset har sökt barn hela hösten.

De studenter som vill sitta och plugga på dagarna kommer antagligen få svårt med studieron med tanke på dagiset. Dagiset kommer antagligen få städa utegården rejält varje måndag efter studenternas fester under helgerna. Det festas ju även vardagar. Det har vi märkt under årens lopp som grannar till Emilsborg.

Att få studentlägenheter så nära som 20 m till vårt hur är inget vi ser framemot. Tyvärr är de inte studenterna som sköter sig som märks, utan de som missköter sig. Det finns säkert regler (som Chalmers studentlägenheter har) studenterna skall följa men de följs helt klart inte utav alla.

Det finns många dagis i närområdet. Behövs det verkligen ett dagis till? Vart skall de familjerna bo? Det finns ju som sagt inga nya bostäder för familjer.

Ser fram emot era kommentarer.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

44. Boende på Fridkullagatan 17E

Förlust av tillgänglighet till skogsdungen

Förslaget innebär en inhägnad förskolegård vilket kommer att resultera i en förlust av tillgänglighet till vår hemmiljö. Ca 80 % av skogsdungen kommer delvis att glesas ur och ett staket av högre modell upprättas. Tillgång till förskolegården ges kvällar, helger och nätter och då uppmuntras även studentboende att vistas i området.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

45. Boende på Fridkullagatan 17B

Kommer ge mig betydligt mer insyn, mindre dagsljus. Ljudnivån kommer att bli högre. Om bygget sker kommer naturen i närområdet att påverkas. Studentlägenheterna kommer alltför nära våra bostadsrätter.

Ställer mig negativ gentemot förslaget.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

46. Boende på Golvläggaregatan 4D

Nybyggnationen planeras att vara lika hög som den befintliga studentbyggnaden Emilsborg, detta kommer se väldigt malplacerat ut både för boende i nybyggnaden, på Emilsborg och på Lilla Le. Skuggningen kommer att öka markant på både Lilla Le och på det befintliga studenthemmet på Emilsborg.

En nybyggnad på 8 våningar kommer att ge ett massivt intryck på den redan befintliga låga skylinen som finns i området kring skogsdungen och villaområdet runt omkring.

Då förslaget innebär att öka på ett område med redan 1100 studentbostäder och expandera området närmare hyres- och bostadsrätter vilket är permanenta boenden ökar även rörelsen och omsättningen av folk i området.

Då även ett dagis kommer och är planerat i den nya byggnaden kommer detta med stor sannolikhet att påverka ljudnivån mot Lilla Le och Poseidons hyresrätter.

Även om Chalmers studentbostäder har hyresavtal med sina hyresgäster så är studenter en målgrupp som är mycket aktiva på alla dygnets timmar, många av Lilla Les bostadsrätter har sina sovrum riktade mot det planerade nybygget. Både investerare och kommunen kommer blunda för den ökade ljud och aktivitetsnivån då bristen på bostäder för studenter och dagis är så pass stor som den är i Göteborgs centralare delar.

Dagisgården kommer att vara tillgänglig för allmänheten och folk kommer att uppmuntras till att använda dessa ytor när förskolan inte har sin verksamhet där. Ljudnivån

kommer att öka på kvällar och helger. Det skulle kunna bli en grill/festplats för både studenter och för övriga boende i området vilket inte är ett optimalt alternativ när den dagliga verksamheten innefattar att barn skall leka och vara i ett område där glasflaskor skräprester och burkar kan förekomma väldigt ofta under framförallt vår, sommar och höst.

Det är även väldigt dåligt att den fina och mycket väl använda skogsdungen kommer att glesas ur och hägnas in och även avjämnas och asfalteras på stora delar vilket minskar tillgängligheten för natur och skog i området kring Johanneberg.

Även den nya planerade infarten för att hämta och lämna barn kommer ge en mycket hög ökad trafikdensitet kring Golvläggaregatan och intilliggande villor. Då det är bevisat att stressade småbarnföräldrar är de största fartsyndarna kring och bredvid dagis och förskolor är jag djupt oroad för trafiken på Golvläggaregatan då den redan idag är mycket smal och trång och risken för olyckor kommer att vara påtaglig.

Med det nuvarande förslaget på byggnad kommer höjden och utformandet att kunna bidra till en försämrad livskvalité och mindre ro i området både för Poseidons hyresgäster, hyresgästerna på Emilsborgs Studenthem, ägarna av bostadsrätterna på Lille Le samt villaägarna i området kring Golvläggaregatan.

Hoppas att ni läser och tar till er dessa synpunkter, de är viktiga för hela områdets utformning och kommer ge stor negativ påverkan på hela området.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

47. Boende på Fridkullagatan 17F

Jag är emot förslaget av byggnationen.

Jag är helt nyinflyttad, en orsak till att jag valde denna lägenheten var att det var grönt, lugnt och orört på baksidan.

Alla tankar man hade om somrar bakom lägenheten osv går i kras med dessa planer.

Både insyn (som redan är ganska påtaglig) och ljudnivå kommer försämrats väldigt mycket med barn om dagarna och studenter om nätterna.

Jag var på mötet och såg bilderna på skuggningen, vilket inte heller var positivt för mig.

Ni förstör för oss om ni bygger detta då vi köpte denna lägenheten för mycket pengar och kommer förlora på detta. Tycker att ni kan bygga detta någon annanstans.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

48. Boende på Fridkullagatan 17C

Det är min bestämda uppfattning att föreslagen nybyggnation skulle innebära försämrad livskvalitet för oss boende samt minskat intresse för Lilla Le på bostadsmarknaden.

1. Otillräcklig hänsyn vid gestaltning och placering

1.1 Fridkulla- och Golvläggaregatans klassiska funktionalistiska fastigheter från 1940-talet i ljusa kulörer och dess påtagliga grönområde i direkt anslutning till bostäderna stämmer väl överens med vad som präglar hela den Övre Johannebergsbebyggelsen. Föreslagen detaljplan beskriver planområdet som ”mellanrummet mellan högre studentbostäder, lägre flerbostadshus, parkeringsområde och parkmark (Detaljplan 2014: s6). Med tanke på att nybyggnationens högsta höjd följer Emilsborgs studentbostäder på hela 10 våningar medan Fridkulla- och Golvläggaregatan utgörs av flerfamiljehus med

endast 3 våningar, är det tydligt att genomförd arkitekttävling i första hand sökt tillfredsställa byggherren Stiftelsen Chalmers studenthem. Detta bekräftas om inte annat genom detaljplanens omslag där illustrationen endast föreställer nybyggnationen och Emilsborg.

1.2 Föreslagen nybyggnation skulle ge ett massivt intryck både i förhållande till Lilla Les fastigheter och Emilsborg som med sina pelare ger ett något lättare intryck. Det mellanrum som påtalas kommer ej att uppfyllas. De betydande höjdskillnaderna (trots att Lilla Le är beläget relativt högt upp) skulle skapa ett disharmoniskt landskap där nybyggnationens volym dominerar över befintlig intilliggande bebyggelsestruktur. Föreslagen nybyggnation skulle på ett avgörande sätt störa den balans som existerar mellan fastigheterna på båda sidor om Fridkullagatan, Golvläggaregatan samt Poseidons fastigheter. Respekt bör hysas för boende och det intressanta stadsmönster som Fridkulla- och Golvläggargatan är en del av.

1.3 Den arkitektoniska idén om att bygga studentboendet/förskolan i flera olika etager/höjdsteg uppskattas som ett försök till kompromiss, om än dessvärre ett otillräckligt försök då nybyggnationens högsta höjd inte bör överstiga Golvläggaregatans byggnadshöjd.

2. Omfattande skuggning

2.1 Som på många andra håll i Johanneberg är Fridkulla- och Golvläggaregatans byggnader placerade för att följa terrängen och solljuset. Det är min uppfattning att föreslagen nybyggnation inte anpassar sig till typografin och intilliggande byggnader på bästa sätt då dessa och skogsdungen kommer att påverkas starkt i form av skuggning, reducerat dagsljus och antal soltimmar. Detta skulle innebära kraftigt försämrad livskvalitet för boende. På Golvläggaregatan förloras många, om inte ibland alla, möjligheter till soltimmar på balkongen. Även boende på Fridkullagatan berörs då skogsdungen utanför boendes fönster och balkonger, som redan i dagsläget skuggas en del av Emilsborg, kommer att bli ännu mörkare. Likaså berörs Lilla Les gemensamma ute- och grillplats som knappast skulle fungera som en levande uteplats längre i skuggan av föreslagen nybyggnation. Föreslagen nybyggnation bör med anledning av skuggning och landskapsbild vara mycket lägre och placeras med ett större avstånd från Fridkulla- och Golvläggaregatan.

3. Markant ökad insyn och försämrad utsikt

3.1 Föreslagen nybyggnation skulle utgöra en malplacerad högre byggnadskropp intill boende på Golvläggaregatan med direkt insyn som följd. Boende på Fridkullagatan skulle få en massiv husvägg som utsikt, där boende i nybyggnationen kan beskåda vardagslivet i Fridkullagatans hem. Likaså begränsas möjligheten att åtnjuta stadsrummet från befintliga balkonger som vetter mot skogsdungen. Detta blir särskilt påträngande för mig som bor på våning 1 eftersom nybyggnationen skulle ligga på en högre nivå och därmed få ett uppifrånperspektiv med klar insyn in i mitt vardags- och sovrum och balkong. Denna markanta ökning beträffande insyn utgör ett hot mot den personliga integriteten och skapar inte sällan känslor av otrygghet och olustkänsla. Inte minst innebär föreslagna entréer på nybyggnationens östra sida en ökning av antalet människor på området som även från markhöjd ges god insikt i befintliga hem.

3.2 Om nybyggnationen blir verklighet är bevarandet av vegetationen i skogsdungen oumbärlig som visuell skyddszon. Förslaget om att behålla effekten av lummigare vegetation är oerhört uppskattat men motsäger planbeskrivningens yttranden om att området ska glesas ut. Det kan inte nog understrykas hur viktig skogsdungen är för boende på

Fridkulla- och Golvläggaregatan. Med tanke på att man redan idag ser över till Emilsborg, främst under årstider då lövverken försvinner, skulle en mer närliggande nybyggnation bli än mer iögonfallande. Något som kommer att sticka i ögonen är det staket av högre modell som föreslås upprättas som inhägnad. Föreslagen nybyggnation och utglesning av skogsdungen strider mot stadsdelens erkända karaktärsdrag av luft och grönska mellan husen. Jag ser en stor risk i att ett nytt hus, såpass nära och i föreslagen storleksordning med utglesning av skogsdungen, riskerar att kväva den gröna lunga som idag utgör Fridkulla- och Golvläggaregatans prägel.

4. Förlust av tillgänglighet till sin hemmiljö

4.1 Skogsdungen har funnits sedan Lilla Le byggdes för drygt 65 år sedan, är en grundsten för områdets identitet och har ett stort värde för oss boende som naturupplevelse. Detta är något som bör tillvaratas och beaktas med yttersta finkänslighet. Förslaget om att göra skogsdungen till en inhägnad förskolegård resulterar i en allvarlig förlust av tillgänglighet till sin hemmiljö. Förskolegården är ej märkt som ”utrymme som allmänheten ska ha tillträde till” på plankartan, och även om tillträde ges till allmänheten under de timmar förskolan har stängt, innebär det en stor begränsning och inskränkning av människors frihet där boendes livskvalitet äventyras. Vi ska också minnas att långt ifrån alla människor jobbar mellan 8-17.00. Det staket och entréer som föreslås i skogsdungen skulle ge intrycket av att vara ovälkommen i sin egen hemmiljö. En inhägnad skogsdunge skulle dessutom innebära att man stänger ute väldigt många andra barn och vuxna. Nybyggnationen skulle ge känslan av en privat bakgård.

4.2 Skogsdungen benämns i detaljplan som ”otillgänglig parkmark” (Detaljplan 2014: s6), vilket tyder på en oroväckande okunskap då grönområdet används för såväl rekreation, lek och spring för barn, rastning av hundar och innekatte alla dagar i veckan. Inte bara boende i Lilla Le vistas i området utan det fungerar också som utflyktsmål för andra barnfamiljer och hundägare. Där finns upptrampade stigar på en yta som – i enlighet med vad som kännetecknar Johannebergsbebyggelsen – varken upplevs som privat eller helt öppen för allmänheten. Det är ett lugnt men samtidigt spännande grönområde med sin terräng och möjlighet att uppleva förhållandevis orörd natur. Föreslagen nybyggnation äventyrar en av Göteborgs rogivande gröna oaser utan parkbänkar och grillmöjligheter. Dessa tystare grönområden är en bristvara i staden och den ”otillgängliga parkmark” som påvisats i detaljplan och på samrådsmöte, där det verkar som att grönområden endast ges existensberättigande om det finns anlagda gångar, bänkar och staket, vittnar om ett förlegat synsätt som går stick i stäv med moderna hållbara städer.

4.3 Ett bättre förslag gällande förskolegård är att belägga denna, eller delar av denna, på nybyggnationens västra sida som idag är en dödyta bestående av gräsmatta bredvid Emilsborg. Skogsdungen kan då bevaras och fortsätta fungera som en levande miljö för allmänheten och utflyktsmål för föreslagen förskolas barn. Ett annat alternativ är att minska antalet förskoleplatser så att man inte behöver använda en så stor del av skogsdungen som detaljplanen föreslår. Vidare kan skogsdungen göras ytterligare tillgänglig för allmänheten genom att förstärka upplevelsen av det gröna stråket från Mossenområdet. Gång- och cykelväg kan läggas intill och följa Emilsborg. Den befintliga gång- och cykelvägen går redan idag genom en befintlig förskola, vilket verkar fungera väl.

5. Kraftigt förhöjda ljudnivåer

5.1 Jag saknar studier/kommentarer kring ljudförändringar i och med föreslagen nybyggnation och känner stark oro över att detta inte tagits i beaktande. Det är redan idag mycket lyhört runt och i skogsdungen då ljudet studsar mellan Fridkullagatans, Golvläggaregatans och Poseidons fastigheter. Föreslagen fastighet skulle förvärpa ljudnivå-

erna avsevärt, täppa till och göra området till en ekande låda. Studentboenden och förskolor håller alltså höga ljudnivåer, vilket skulle kunna ha negativa hälsokonsekvenser för boende vad gäller hemfrid, ökade stressnivåer och svårigheter att varva ner. Att tvingas stänga fönster och balkongdörr för att stänga ute det mesta av ljudet är också det en hälsofara. Människor behöver frisk luft. Då man uppmanar bl.a. studenterna att nyttja föreslagna förskolegård under tider då förskolan håller stängt, t.ex. helgtid, försvinner dessutom möjligheten att ta det lugnt på sin balkong eller att åtnjuta Lilla Les gemensamma ute- och grillplats.

6. Undermålig social hållbarhetsanalys

6.1 Att man ännu inte gjort en social konsekvens- eller hållbarhetsanalys är djupt oroande. Planbeskrivningen visar omfattande kunskapsluckor beträffande områdets karaktär. Ett nytt hus skulle för passerande på Gibraltargatan, istället för att vara inbjudande till naturupplevelser, komma att fungera som en avskärmning som gömmer skogsdungen bakom sig – en barriär som får området att kännas mer privat. Föreslagna nybyggnation med dess inhägnade förskolegård skulle dessutom signalera och även i praktiken fungera som att skogsdungen tillhör nybyggnationen. Detta betyder ett stadsrum som är varken tillgängligt eller öppet för befintliga boende eller passerande.

6.2 Nybyggnationens avvikande gestaltning från befintlig bebyggelse, dess inhägnad och ny demografisk struktur skulle ge en ”Vi- och Dom”-känsla. Jag vill rikta skarp kritik mot att förlägga ett studentboende så pass nära Lilla Les familjebostäder. Här bor många äldre, barnfamiljer men också yngre par och andra unga. Det är vida känt att studenthem håller en annan puls. Jag har själv ett dussintal vänner som bor i Chalmers studentlägenheter runt Emilsborg, har besökt dessa flera gånger i veckan under de senaste 5 åren, och vet att livet i dessa hus och på gårdar skiljer sig betydande från Lilla Le. Att bygga ett studenthem i så nära anslutning till Lilla Le känns som en ogenomtänkt och naiv integrationsvilja. Ett studenthem drar upp tempot i området som idag uppskattas som en lugn och grön oas. Emilsborgsområdet består av 1100 studentlägenheter, vilket definitivt bör vägas mot Fridkulla- och Golvläggaregatan 76 lägenheter i fastigheten kring skogsdungen. Det är i det närmaste självskrivet att boende på Fridkulla- och Golvläggaregatan påtvingas en förändring där studentatmosfären kommer alldeles för tätt intill ens hem. Studentlivet är en del av en social studentrörelse vilken kommer att dominera området då Chalmers utökar sitt studentområde nära in på Lilla Les fastighetsgräns. Den planerade innergården skulle förmodligen nyttjas av studenter som grill- och hängplats, vilket innebär att det lugna stadsrummet omvandlas på ett för befintliga boende ogynnsamt sätt med ökad insyn och ljudnivåer. Vad som också behöver tas i beaktande är att studenter ofta bor i sin lägenhet under en kortare period, medan den som dyrt köper bostadsrätt ofta vill stanna längre. Som bostadsrättsägare är man rimligen mer mån om att visa hänsyn, skapa långvariga relationer i området och bry sig mer om vad grannarna och andra tycker om området. För egen del uppskattar jag enormt mycket att jag kan gå hem från Emilsborgs fester till lugnare Fridkullagatan och alltså inte behöver bo mitt i studentlivet. Utökandet av Chalmers område i så pass stor skala och närhet till Lilla Le kan mycket väl resultera i missnöje och konflikter på grund av olika levnadsmönster. Det är definitivt inte alla studenter som för mycket väsen och festar och Chalmers har förstås ordningsregler, men det är sanning att det förekommer mycket musikspelning och festande på Emilsborg sena kvällar och nätter oavsett vecko- eller helgdag eller ordningsregler. Det är helt enkelt studentlivets vardag och det är ett härligt liv, men det skiljer sig för mycket från Lilla Le för att nybyggnationen ska kunna innebära harmoni i området. De fester som hålls på Emilsborgs balkonger är tillräckligt störande och högljudda och ett ytterligare studenthus med fler balkonger och i ännu närmre anslutning till Lilla Le är allt annat än uppskattat.

6.3 Förslaget om att kombinera studenthem med förskola görs på tvivelaktiga grunder då Stadsbyggnadskontoret enligt egen mening på samrådsmöte ”ännu inte funnit någon forskning eller exempel på denna kombination”. Det finns således all rätt att ifrågasätta förslaget ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Tanken att en förskola är positiv till att dess innergård befolkas av studentfester kvällar och helger känns främmande.

7. Hotad ekologisk hållbarhet med försämrad livskvalitet som följd

7.1 Skogsdungen och gräsmattorna längs Fridkulla- och Golvläggaregatas husväggar uppvisar idag en fantastiskt levande miljö med rådjur, harar och fåglar utanför fönstret. Dessa varelser skulle minska dramatiskt i antal eller försvinna helt med en inhägnad och den kraftigt ökade mänskliga aktivitet som en nybyggnation av föreslagen storleksordning skulle innebära.

7.2 Med hänvisning till genomförd naturinventering (2014) ser jag flera anledningar att tänka till ordentligt och ta hänsyn inte bara till boende i området utan också naturen som vi alla är beroende av. Enligt naturinventering förekommer den rödlistade mindre hackspetten *Dendrocopos* i närliggande Mossenområdet och nybyggnationen förklaras störa dess liv. Inventerat område utgör lämpliga eller mycket lämpliga habitat för denna hackspett. Förutsättningarna för att bevara arten inom Guldhedsdalen och Mossen förklaras dessutom avhängigt tillgång till mindre habitatområden av lämplig karaktär. (Naturinventering 2014: s6-7) Ytterligare exempel på naturfynd är flertalet fladdermössarter vilka omfattas av Art- och habitatdirektivet och Artskyddsförordningen. Även här påvisas skogsdungens värde som livsmiljö. Vidare finns de rödlistade trädslagen skogsalm och ask i området som jag önskar ska bevaras. (Naturinventering 2014:8/10)

7.3 Den sprängning av berg som nybyggnationen kräver utgör ett stort naturangrepp som kan orsaka svåra skador på såväl träd som Lilla Les fastigheter. Förslaget om kompensation för fällda träd är inte tillräckligt då det tar oerhört lång tid att återfå samma storslagna lövverk, stolthet och historiska värde som gamla träd uppvisar. Äldre träd och lummiga grönområden är också en fråga om alla barns rätt till naturpedagogik.

7.4 Med hänvisning till genomförd dagvattenutredning (2014) ser jag anledning att oroa sig över hur dagvattnet kommer att hanteras. Redan i dagsläget blir delar av gräsmattan vid Fridkullagatan lätt vattensjuk vid mycket regn. Om då träd ska fällas och nybyggnation uppföras kan detta komma att förvärras avsevärt.

8. Ökad trafik och försämrad boendeparkering

8.1 Motorfordonstrafiken längs Gibraltar- och Fridkullagatan överskrider redan idag rekommenderade riktvärden för bostäder kring vägområdet (Planbeskrivning 2014: s14). Vad som saknas i planbeskrivning/plankarta är dock den trängselskattstation som finns placerad några meter norr om föreslagen in- och utfart till nybyggnationen. Då trängselskatten infördes i Göteborg var det många som använde Golvläggaregatan som alternativ tills det att väghinder upprättades. I och med den föreslagna in- och utfarten ser jag en betydande risk att trafiken kommer att öka avsevärt på Golvläggaregatan. En förskola betyder också mer bilar i området. Dessutom bäddar det faktum att stressade föräldrar som snabbt ska lämna av barnen ska samsas med boendeparkering för konflikter och blockeringar.

9. Missvisande planbeskrivning och odemokratisk planprocess

9.1 Planbeskrivningens illustrationer (särskilt på sida 10) är grovt missvisande gällande husets höjd och dess proportion i relation till befintlig bebyggelse. Då planbeskrivningen ofta är det enda dokument som berörda boende tittar på, ser jag ett stort behov av

förtydligande och reviderat material med kallelse till nytt samrådsmöte. Då man i planprocessen också visat avsaknad förankring i kunskap om boendemiljön finns också anledning att arrangera ett nytt samrådsmöte då social konsekvensanalys existerar.

9.2 En tydligare redovisning av höjdskillnader görs i dagvattenutredningen (sida 10) – ett dokument som sällan öppnas och studeras av gemene man. Redovisning av höjdskillnader kan därför betraktas som otillgänglig.

9.3 Genomförda solstudier är ej offentligtgjorda på Göteborgs Stads hemsida, varför planprocessen kan betraktas som icke-transparent och odemokratisk. Solstudier kan också betraktas som bristfälliga då de endast visar ljusskillnader vid vårdagsjämning eller vinter och inte heller visar vad som händer med kvällssolen på boendes balkonger.

9.4 Efter samrådsmötet känner jag djup oro inför att Göteborgs Stad går i tidigare gamla fällor. Plan- och byggnadslagen har fått vida kritik från forskare och medborgare gällande att medborgare bjuds in för sent i processen. Detta påtalas inte sällan i relation till Göteborgs kommun, där studier visar att medborgare ofta ses som käppar i hjulet. Allt som oftast hänvisar tjänstemän till nimby-effekten (not-in-my-backyard) och klappar sin egen expertis på axeln. Detta var dessvärre vad som utspelade sig framför mina ögon under samrådsmötet och jag känner oro över att boende känner sig överkörda. Samrådet uppvisade dessutom allvarliga avsteg från de mer demokratiska stegen i SKL:s medborgardialogtrappa, vilken utgår från Arnsteins deltagartrappa, då det skrämmande nog flertalet gånger förekom att tjänstemän befann sig på terapi- eller manipulationstrappsteget. Detta är allt annat än en demokratisk planprocess.

De viktigaste synpunkterna sammanfattas enligt följande:

- En otillräcklig gestaltningshänsyn har tagits då nybyggnationen bör placeras med ett större avstånd till Lilla Le och ej överstiga Golvläggaregatans byggnadshöjd.
- Nybyggnationen skulle innebära en omfattande skuggning/reducerat dagsljus och antal soltimmar för många, både inuti lägenheter/på balkong/kring skogsdungen. Dessutom skulle nybyggnationen ihop med gångväg och förskolegård utgöra en markant ökad insyn, försämrad utsikt och kraftigt förhöjda ljudnivåer. Detta har en mycket negativ påverkan för boende i Lilla Le gällande livskvalitet och lägenhetsvärde.
- Skogsdungen fungerar idag som en grön oas som används av såväl boende som besökare.

En inhägnad förskolegård skulle allvarligt begränsa tillgängligheten och resultera i en förlust av sin hemmiljö. Även intresset för Lilla Le på bostadsmarknaden kan komma att påverkas negativt. Bevarandet av skogsdungen som visuell skyddszon och naturupplevelse är av yttersta vikt. Jag upplever att en beklagligt stor del av skogsdungen tas i anspråk och föreslår hellre att man använder grönområdet åt väster vid Emilsborg, alternativt planerar för färre antal förskoleplatser och därmed inte behöver en så stor del av skogsdungen.

- Jag är skarpt kritisk till att en social konsekvensanalys ej genomförts. Dessutom föreslås kombinationen studenthem/förskola utan belägg för dess lämplighet.

Nybyggnationen innebär en förlängning av Chalmers studentområde nära in på Lilla Les bostadsrätter där studentområdet kommer att dominera landskapet både visuellt och socialt.

Kommentar:

Solstudier kommer att finnas med i granskningshandlingarna för att visa konsekvenserna av planförslaget på ett tydligare sätt. Gällande övriga synpunkter se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

49. Boende på Golvläggaregatan 4B

Vänder mig starkt emot planerna på ovan nämnda byggnation.

I området finns redan ett flertal förskolor, underlaget för ytterligare en lär vara mycket magert.

Boende kommer drabbas av stora störningar under byggnationen men främst kommer bygget innebära ökad insyn, borttagande av ovärderligt grönområde, skuggning, ökad ljudvolym och minskat värde på befintliga lgh.

De få barnfamiljer som bor i föreningen kommer få svårt att bo kvar, vad händer exempelvis med parkeringsplatserna?

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

50. Boende på Fridkullagatan 17F

Jag är oerhört upprörd över era planer på byggnation i vårt närområde.

Jag har nyligen köpt lägenheten på Fridkullagatan och visste ingenting om att detta fanns i planeringen. Det vore fruktansvärt hänsynslöst av er att förstöra vårt tysta och lugna grönområde på vår baksida av husen.

Detta grönområde var en av de största orsakerna till att vi valde just detta område att köpa i.

Jag är själv student och förstår problematiken, men som student är man glad att ha någonstans att bo under studietiden och likaså om det är i utkanten av staden.

Göteborg är tätbebyggt som det är så varför förstöra de få fina grönområden som finns!

Jag anser att era planer minskar värdet på vår lägenhet då detta kommer bidra till ett stökigare område, mer insyn och färre soltimmar.

Snälla tänk hur ett sådant här beslut skulle ha påverkat er om det var ni som bodde här och fick drömmar förstörda!

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

51. Boende på Golvläggaregatan 4E

Bor i bostadsrättsföreningen Lilla Le och jag vill härmed lämna mina synpunkter på planen ”Krokslätt – förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan”.

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 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.

Dungen 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 negativt sätt och jag anser därför att den inte bör genomföras.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

52. Boende på Fridkullagatan 17C och Golvläggaregatan 4A

Building another student dorm (Chalmers studentbostäder) in that area will affect families and inhabitants around in a very negative way.

- It will increase traffic more than capacity of this area
- It will destroy green area in middle of our apartments which is very important for Lilla Le inhabitants and other buildings to have calm environment.
- It will increase sound pollution eventually. Please consider until now the existing buildings of Chalmers studentbostäder is separate and it has good distance from families apartments but still we hear sound and noise of students during night which is normal for them. Now imagine to have another building just very close to other buildings. I lived in Chalmers studentbostäder and I am familiar with the way of life there.

Therefore we strongly propose to your organization to make a decision and bring comfort for all inhabitants around Lilla Le and other family buildings in that area.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3. See the summary above on page 2-3.

53. Boende på Golvläggaregatan 5

Mina funderingar kring planförslaget gäller framför allt trafik och parkering. Det föreslagna området ligger precis på gränsen för trängselskatten vilket kan påverka folks beteende. Det är något oklart i förslaget vilka parkeringar som avses ska användas för förskolans behov, men det finns i stort sett tre tänkbara alternativ för folk att komma till och från förskolan med bil:

1. Den befintliga parkeringen i sydvästra hörnet av planområdet, som i dag är ett antal parkeringar med parkeringsautomat. Infart från Gibraltargatan (utanför trängselskatteområdet).
2. Den befintliga parkeringen i nordvästra delen av planområdet, som idag är parkeringar för bostadsrättsföreningen, och som nås från Golvläggaregatan (innanför trängselskatteområdet).
3. Vid parkeringen vid Tapetseraregatan, sydöst om planområdet (utanför trängselskatteområdet).

Jag nämner trängselskattegränserna eftersom de innebär en barriär för folk. Den som ska till förskolan och kommer från Krokslätt/Mölndal och ska tillbaka ut kommer i praktiken inte att köra runt till "rätt" parkering om det innebär trängselskatt och ökad restid. Det är sannolikt att de som kommer "inifrån" staden kommer försöka hämta och lämna sina barn (och parkera tillfälligt) via Golvläggaregatan. Detta är en gata som - enligt tidigare uppgifter i samband med byggandet av Emilsborg - inte ska blir genomfartsgata, men som i sin nordöstra del är smal (med parkering på ena sidan av gatan) och i avsaknad av gång- och cykelväg. Om ett stort antal bilar kommer köra denna väg kommer det dels att vara en trafikfara för gående och övriga trafikanter, dels saknas parkering för dem. Jag har sett hur situationen ser ut utanför ett par grundskolor och det är en fruktansvärd riskfylld trafiksituation.

Hur kan planförslaget utvecklas för att ta hänsyn till dessa faktorer och erbjuda hämtande/lämnande föräldrar bra och säkra parkeringar - för dem själva och för övriga som rör sig i området?

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

54. Boende på Golvläggaregatan 4D

Lämnar nedanstående synpunkter:

- Föreslagen nybyggnation är i förhållande till intilliggande bostäder fel placerad och med dessutom för hög byggnadshöjd. Effekten blir sämre ljusförhållanden i våra lägenheter samt färre soltimmar på balkongerna. För lägenhetsinnehavarna på Golvläggaregatan blir närheten påträngande och insynen oacceptabel.
- Den ostördhet vi kunnat åtnjuta på vår innergård, och därmed också på balkonger och i lägenheter, försvinner genom den påträngande närhet som förskolan och dess gård innebär. Risker är uppenbara att vår innergård dessutom kommer att otillbörligt utnyttjas av studentlägenhetsinnehavare med störning som följd. Ljudnivån torde höjas markant.
- Förlusten av tillgänglighet till skogsdungen innebär en betydande försämring av våra barns lekmiljö. Detta kompenseras inte genom tillgänglighet till förskolegården under kvälls-, natt- och helgtid.

- Entré till förskolan från skogsdungens högsta punkt innebär störningar. Dessutom riskerar Golvläggaregatan att utnyttjas för trafik av förskolebarnens föräldrar. Denna korta och trånga gata och bostadsrättsföreningens parkering riskerar då att utnyttjas för otillbörlig parkering.
- Av detaljplanehandlingarna kan undertecknad inte exakt utläsa hur vår parkering kan beröras av förslaget. Skulle det innebära färre parkeringsplatser för Brf. Lilla Le än med nuvarande lokalisering är detta helt oacceptabelt. Nuvarande antal och lokalisering måste bibehållas.
- Skulle nuvarande detaljplaneförslag vinna laga kraft leder det till ett antal olägenheter och försämrad livskvalitet för de boende i Brf. Lilla Le.
- Undertecknad föreslår att detaljplanen omformas. Byggnation av studentlägenheter och förskola bör istället ske i form av huskroppar som så nära möjligt följer de befintliga bågformade byggnaderna inom Chalmers Studentbostäder. Detta innebär utnyttjande av den lägre liggande marken och den aktuella skogsdungen/kullen räddas till största delen.

Resultatet blir då en mer acceptabel miljöförändring för de boende i Brf. Lilla Le. En närhet mellan huskropparna inom Chalmers Studentbostäder måste anses acceptabel med tanke på att boende i studentbostad sker under en kort tid i livet och boendet har inte tillkommit genom köp till höga kostnader.

För lägenhetsägarna i Brf. Lilla Le är boendet en investering för en lång period i livet och dessutom en investering ofta gjord till mycket höga belopp.

Med ovan anförda synpunkter hoppas jag att detaljplanen ändras i enlighet med mitt förslag.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

55. Boende på Golvläggaregatan 4

Anser att:

1. Felprioritering och feltänk - Bygg inte på "jungfrulig" 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 område.

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 lika stora bokstäver” (samma antal våningar) som det befintliga Emilsborg och dominansen gentemot Lilla Le och Poseidon) blir ännu större eftersom byggnaden 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 d.v.s. att lägenheterna i Lilla Le får det lagstadgade sol/ljusinsläppet under den ljusare delen av året, men mellan höstdagjämningen och vårdagjämningen d.v.s. 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.

Insynsproblematik

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 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 staden - 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:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

56. Boende på Golvläggaregatan 4C

Jag vill härmed lämna in min protest mot uppförandet av ett högt hus med två förskolegårdar på vår bakgård i Brf Lilla Le.

Jag köpte min lägenhet för 1,7 miljoner pga. att det fanns en grön dunge på baksidan, det var tyst här och föreningen bestod mest av familjer utan barn. Jag arbetar hemma och jag har dessutom ett hörselproblem som gör mig ljudkänslig.

När studenthemmen på Gibraltargatan satte två nya våningar på studentlägenheterna förlorade vi redan en del av ljuset. En åtta våningars byggnad skulle ta bort ännu mer ljus.

Studenter, som endast bor i området en kortare tid för tidvis mycket liv - det märks redan nu när det inte stängs korridorörrar i Chalmers vita hus som också ligger nära oss. Dungen tar dock bort den hemska utsikten och mycket ljud.

En förskolegård skulle orsaka en stor bullermiljö - gårdarna och glesningen av dungen och ingång mot vårt håll ger mer ljud, buller och mindre grönt.

Jag har inget emot en ny byggnad per se - men gör den lägre, 3-4 vån - sträck byggnaden söderut istället - lägg ingångar och eventuella balkonger mot sydsidan. Ingen förskola, eller om det är förskola - lägg den mot sydsidan.

Sänk höjden på byggnaden så att människor som nu bor på första våningen på Golvläggaregatan inte får en högre "skyline" än nu redan är fallet. Dvs den måste ligga UNDER trädlinjen och träden och dungen måste få vara kvar i större utsträckning än som nu planeras.

Detta påverkar livskvaliteten enormt.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

57. Boende på Golvläggaregatan 4B

Med anledning av pågående samråd i ärende med diarienummer SBK: BN0588/12 ber vi att få lämna följande synpunkter.

Undertecknade är ägare till två bostadsrätter i bostadsrättsföreningen HSB Lilla Le, med adresser Golvläggaregatan 4B och 4C.

Förslaget till ny detaljplan kommer innebära negativ beskuggning i våra lägenheter. Våra lägenheter ligger nämligen i den del där huskroppen löper nära nog i rak östvästlig riktning, vilket innebär att vi alltså har fönster i ett syd/sydväst läge. Den nu fö-

reslagna huskroppen kommer i stor utsträckning skugga våra lägenheter i största allmänhet, samt i synnerhet begränsa tillgången sol på våra balkonger.

Den nya huskroppen kommer att upplevas som mycket närliggande. Redan när den närmaste befintliga delen av studenthemmet upplevdes en påtaglig inträngning i vårt närområde. Under höst och vinter när vegetationen tunnas ut kan man utan problem se in i våra lägenheter från gaveln på befintliga huskroppen. Den nya huskroppens placering, dels avsevärt närmare, dels delvis parallellt med vår huskropp kommer således att öka insynen avsevärt. Från att haft ett totalt insynsskyddat läge har med första huskroppen, och nu med föreslagna huskroppen, insyn och avskildhet avsevärt försämrats. Höjd på befintliga studenthem har i olika omgångar höjts, och en ytterligare höjning av redan föreslagna höjden kommer att ha en kraftig påverkan på våra bostadsrätter.

Störningar från studenthemmen i form av festiviteter är frekvent förekommande, och ökade i markant omfattning efter att befintliga huskroppen färdigställts. Ytterligare lägenheter som dessutom ligger mycket närmare kommer tvivelsutan att ha en negativ inverkan.

Föreslagen förskola med upp till fem avdelningar, vilket med Göteborgs stads nuvarande beläggning torde resultera i ca 75 – 100 barn kommer att tillföra störningar dagtid. Vid hämtning och lämning kommer betydande biltrafik att tillkomma i ett område som redan är tätt trafikerat. Hur den tillkommande trafiken från förskolan och studenthem, med utökat parkeringsbehov, kommer att hanteras är torftigt beskrivet i planhandlingen. Risk finns för att antalet tillgängliga parkeringsplatser kommer att begränsas ytterligare, vilket åtminstone för vår del kommer resultera att vi troligen kommer behöva nyttja bilen oftare än nu för att ta oss till våra arbetsplatser, istället för att som nu ha de parkerade och nyttja kollektivtrafik i största möjliga mån.

Befintlig vegetation mellan studenthemmet och föreningens fastighet kommer att tunnas ut, vilket förutom att det innebär ingrep i ett så pass unikt grönområde så att det regelmässigt förekommer olika former av vilt; rådjur, räv, hare och till och med älg är relativt frekvent förekommande, förutom att området inhyser ett antal fågelarter, bland annat mindre hackspettar, och fladdermöss, kraftigt kommer minska den ljuddämpande effekt som skogsområdet har på bostadsområdet. Det är dessutom ett uppskattat strövområde, inte minst för våra barn. Med en annan huskropp så nära kommer det att upplevas som om vi är påträngande när vi strövar i ett område som ligger så nära de föreslagna nya studentlägenheterna.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

Övriga

58. Boende på Åkerrensgratan 28

Ytterligare förtätning

Stadsdelen omkring Gibraltargatan har förtätats sedan flera år tillbaka: Mossen, ängen vid Framnäsgratan, Chalmers studenthem, och förtätas: bygge vid Gibraltargatan- Dr Forselius gata, vinkelhus Borraregatan – Gibraltargatan, Mossen ytterligare.

Detta lilla grönområde, som nu har planerats för bygge, ligger mellan Gibraltargatan och Fridkullagatan, som är intensivt trafikerade genomfartsleder. Här behövs mer än väl ett grönt parti med växtlighet för att fungera som luftrenare.

Den höga ljudnivån på gatorna kräver att en ljudmässigt dämpad ”baksida” inte byggs bort för alla de lägenheter, som redan finns. Ingen kan förneka att 100 förskolebarn inklusive transporter av dessa leder till en hög ljudnivå.

Höjden på planerat bygge förmörkar befintliga lägenheter.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

59. Boende på Åkerrensgatan 28

Förslaget innebär en förtätning på en plats som idag utgör en naturligt grön oas mellan två hårt trafikerade gator, Gibraltargatan och Fridkullagatan.

De föreslagna byggnaderna resulterar i att områdets karaktär av grönområde kommer att försvinna för att ersättas med ett kompakt huskomplex med en alltför påfallande höjd.

Närheten till hyresfastigheterna blir påtaglig. Både insyn, ljusinsläpp och ljudnivå påverkas på ett negativt sätt.

Kommentar:

Se sammanfattningen ovan på sidan 2-3.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Plankartan

- Markanvändningarna inom kvartersmark ändras till bostäder, förskola och skola för en konsekvent användning av planbestämmelserna på plankartan.
- Markanvändningen för ”teknisk anläggning” ändras till användningen ”transformatorstation” så att ändamålet blir tydligare.
- Planområdets omfattning minskas genom att befintlig mark i norr fastigheten Krokslätt 708:599, som är planlagd för parkering, utgår.
- Ett egenskapsområde mot fastigheten Krokslätt 69:2 och Brf Lilla Le läggs in med bestämmelsen om utökat marklov. Marklovet innebär att lov måste sökas och prövas för fällning av träd med stamdiameter över 20 cm 1,5 m över marken inom egenskapsområdet.
- Planbestämmelsen ”X”, marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik, utgår då allmän gångtrafik säkerställs genom allmän plats för gång- och cykelväg genom området.
- Markanvändning ”HUVUDGATA” införs inom planområdet utmed Gibraltargatan för att möjliggöra allmän gångväg och passage över Gibraltargatan.
- Planbestämmelsen ”n₁”, parkering får ej anordnas, utgår.

- Planbestämmelse om att mark får byggas under bjälklag och att den inte får förses med byggnad ovanpå införs.
- Mark med planbestämmelsen om att komplementbyggnad endast får placeras utökas. Det är för att sophertering och cykelparkering med väderskydd ska vara möjligt inom planområdet.
- Planbestämmelse om att ”marken inte får bebyggas” införs för att skilja på mark som ”inte får förses med byggnad”.

Att marken inte får bebyggas innebär att en byggnad eller annan markanläggning inte får byggas där så anges på plankartan.

Planbestämmelsen om att ”marken inte får förses med byggnad” innebär däremot i stora drag att en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar inte får byggas där så anges på plankartan. Däremot kan exempelvis markanläggningar medges.

Planbeskrivningen:

- Kompletteras med ett stycke om solstudier som förtydligar konsekvenserna av planförslaget för intilliggande befintlig bostadsbebyggelse.
- Kompletteras med förtydliganden om kompensationsåtgärder och omfattningen av dessa.
- Kompletteras med ytterligare konsekvenser främst utifrån det sociala perspektivet.

Övrigt:

Trafikbullerberäkning gjord 2013-09-16 av Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad läggs till planhandlingarna liksom PM för Studentbostäder och förskola – Parkering och trafik inom fastighet Krokslätt 115:30, 2014-09-16, av ÅF.

Även Sol- och skuggstudie, gjord 2015-06-12 av Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad läggs till granskningshandlingarna.

Birgitta Löf
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

Karin Harlin
Plankonsult/planarkitekt
Krook & Tjäder



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2014-11-05

Diarienummer
402-35151-2014

Sida
1(2)

F 2593

Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan, normalt planförfarande, för Förskola och studentlägenheter vid Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 141010 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Förslaget innebär att en förskola med fem avdelningar samt 100 studentlägenheter i en huvudbyggnad, anpassad till omkringliggande befintliga bostadskvarter, möjliggörs för byggnation. Tanken är att otillgängliga delar av parkmark bebyggs och kommer att utvecklas som grönområde för förskoleverksamhet och ambitionen är att de bifintliga naturvärdena fortsatt ska värnas. Länsstyrelsen ställer sig i stort positiv till den förtätning som planen innebär samt den hänsyn som tas i planen till de befintliga naturvärdena.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att staden tar ett tidigt grepp om artskyddsfrågorna i områden med förhöjd känslighet. Det noteras att staden avser ta den hänsyn till den mindre hackspetten som naturvärdesinventeringen föreslår. Med dessa hänsyn ser Länsstyrelsen inte att genomförandet står i konflikt med artskyddsbestämmelserna, för vare sig mindre hackspett eller fladdermöss. I den fortsatta planprocessen ser Länsstyrelsen gärna att konsekvenserna för grövre lövträd och död ved tydliggörs. Inför granskningskedet vore det även positivt om planerade kompensationsåtgärder beskrivits mer än bara generellt i planbeskrivningen.

Dagvatten

Avrinningen från området kommer att öka och av utredningen framgår att dagvattnet kommer att avledas till dagvattenledning eller kombinerat system. Det framgår inte med tydlighet om även den befintliga dagvattenledningen i sin tur leds till kombinerat system. Ett kombinerat system får antas

innebära att dagvattenvattnet leds till Ryaverken. Om dagvattnet leds till dagvattenledningar som har en naturlig recipient, t.ex. Måndalsån, bör detta tydligt framgå av handlingarna. Att dagvatten blandas med avloppsvatten från bostäder för att senare ledas till Ryaverken är inte en bra lösning, men det kan vara svårt att undgå i tätbebyggda delar av Göteborg.

Kommen bör tydliggöra hur stor mängd dagvatten Ryaverken kan antas bli belastad med samt utreda hur mängden dagvatten från området kan minska genom att markytor inte hårdgörs. Beroende på vad som framkommer av denna utredning bör kommunen överväga att införa planbestämmelse som reglerar att vissa ytor som ofta hårdgörs (t.ex. vägar, och parkeringsplatser) ska utformas med infiltrerande material.

Upplysning om att dagvatten ska fördröjas finns på plankartan, vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att göra ett tillägg om att det kan finnas skäl att ställa krav på rening av dagvattnet från parkeringsplatsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, vilken är sedan tidigare avstämd med Länsstyrelsen.

Beredning

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

Paula Franco de Castro

Roger Lind

Kopia till:
Trafikverket

Länsstyrelsen/
Naturvårdsenheten, Martin Goblirsch
Miljöskydds-enheten, Lena Niklasson