



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

2009-12-01

Diarienummer: 1213/02

F IIa 5015

Distrikt Söder, Plangruppen

Emir Aganovic

Telefon: 031-368 16 08

E-post: emir.aganovic@sbk.goteborg.se

Detaljplan för studentbostäder vid Dr Forselius backe inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

Utställningens genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 21 april 2009 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på Guldhedens bibliotek vid Doktor Fries Torg under tiden 6 maj till 2 juni 2009.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogade lista över samrådsrets.

Sammanfattning

Från kommunala nämnder och bolag samt statliga verk, myndigheter och bolag framförs inga erinringar mot planförslaget. Kommunstyrelsen i Mölndal framför att ytterligare nedtrappning mot villabebyggelsen är önskvärd. Göteborg Energi Nät önskar att plankartan skall kompletteras med ett E-område för en transformatorstation. Kvarstående erinringar finns från boende och fastighetsägare angränsande till planområdet som är kritiska till utbyggnaden.

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

Kommentarer till gemensamma frågeställningar

Många synpunkter och frågeställningar återkommer i flera yttranden. Synpunkterna kommenteras inte i anslutning till respektive yttrande, utan kommentarerna har ordnats ämnesvis och redovisas i detta avsnitt. Ett flertal synpunkter berör frågeställningar som har kommenterats i samrådsredogörelsen. Beträffande dessa synpunkter hänvisas till samrådsredogörelsen.

Förtätning

Översiktsplan för Göteborg antogs 26 februari 2009. Enligt översiktsplanen skall Göteborg utvecklas till en livskraftig långsiktigt hållbar stad med balans mellan sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorer. Fortsatt planering i Göteborg ska i första hand ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i

strategiska knutpunkter. Översiktsplanen visar tydligt på en utbyggnad av staden som inriktas mot komplettering inom den del av den befintliga bebyggelsestrukturen där god försörjning med kollektivtrafik kan erhållas. Nyttillskott och förändringar kommer därför att ske i första hand i stadens centrala områden och mellanområden.

Strategin innebär att staden kommer att förtätas och att en del av nuvarande grönområden kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Efter en förtätning skall området erbjuda en god bostadsmiljö för såväl nya som befintliga boende i området. För befintliga boende kommer dock förtätningen innebära en förändring av närmiljö samt att alla tidigare kvaliteter inte kan bibehållas.

Gestaltning – innehåll

Detaljplanen prövar i första hand om området är lämpligt för uppförande av bostäder samt konsekvenserna av detta. Som framgår av samrådshandlingarna samt tillhörande tekniska utredningar har en förtätning av bebyggelsen i området i enlighet med förslaget bedöms som lämplig. Utbyggnaden innebär att del av ett befintligt grönområde tas i anspråk för utbyggnaden. Detta medför att tillgången till naturmark i närområdet minskar samt att angränsande villor och lägenheter får nya bostäder i sin närhet. Olägenheterna med detta har inte bedömts vara av sådan art att det föranleder att bearbeta utformningen eller att lägga ner projektet.

Inkomna synpunkter beträffande bebyggelsens skala har prövats vid både programsamråd och detaljplanesamråd. Nya omständigheter har inte framkommit under utställningstiden som föranleder att planförslaget ändras i dessa avseenden. Tidigare redovisade byggnadshöjder bibehålls.

Planområdet ligger vid gränsen mellan den mera storskaliga bebyggelsen i Guldheden och villabebyggelsen utmed Grågåsgatan och i Mölndal. Föreslagna byggnader är i fem våningar med en suterrängvåning och har av stadsbyggnadskontoret i Göteborg bedömts kunna fungera väl i stadsbilden. Byggnadshöjden utgör en nedtrappning av skalan från Poseidons cirkelformade byggnad som är i nio våningar och lamellbebyggelsen i norr som är i elva våningar. Byggnaderna har en större skala än den angränsande villabebyggelsen, men med hänsyn till avståndet till denna bedöms byggnadsvolymer kunna fungera väl i stadsbilden. Med hänsyn till avståndet till villabebyggelsen bedöms byggnaderna inte heller innebära oacceptabla störningar i form av ökad insyn eller väsentligt försämrade ljus- och skuggningsförhållanden.

Utgångspunkten för planarbetet har varit att ge möjlighet till att uppföra ungdoms- och studentlägenheter. Läget har bedömts som lämpligt för denna typ av boende, inte minst med hänsyn till närheten till Chalmers och centrala Göteborg. Detaljplanen i sig tar dock inte ställning till vilket typ av bostäder som skall uppföras utan det är upp till exploatören att bedöma vilka ekonomiska och praktiska förutsättningar det finns för t ex studentbostäder. Med stöd av detaljplanen kan även sedvanliga hyres- eller bostadsrättslägenheter uppföras.

Miljökonsekvenser mm

Detaljplanen upprättas enligt det regelverk som anges i PBL och Miljöbalken. Enligt dessa lagar skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om förslaget bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Föreslagen utbyggnad påverkar och förändrar befintliga förhållanden. Stadsbyggnadskontoret har dock bedömt att denna påverkan inte är av den graden att de uppfyller kriterierna för ”betydande miljöpåverkan”. I enlighet med gällande lagstiftning har därför en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats. I detaljplanen görs med anledning av detta inte någon ”redovisning av alternativa plat-

ser” utan detaljplanen prövar endast om platsen i sig är lämpad för föreslagen markanvändning.

Stadsbyggnadskontoret har på sammanträde med Länsstyrelsen den 27 mars 2009 presenterat planförslaget och redogjort för kommunens bedömning. Länsstyrelsen har samtyckt med kontoret att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan och att miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Naturvärden – grönområden

Marken är av naturmarkskaraktär och har i samband med tidigare planering inte varit aktuell för bebyggelse. I samband med upprättandet av nu aktuell detaljplan har en förnyad prövning av markens lämplighet för bostäder utförts. Området utgör en del av ett större sammanhängande område med naturmark mellan Mölndal i söder och Mossen i norr. Utbyggnaden innebär att arealen naturmark minskar något, men att det fortfarande kommer att finnas kvar ett grönstråk mellan områdets olika bebyggelsegrupper.

Som grund för planarbetet har en översiktlig bedömning utförts av områdets naturvärden. I området strax öster om planområdet har det bedömts finnas värdefull vegetation med stor artrikedom. Någon särskild artinventering har dock inte bedöms vara motive-rad inom planområde. Naturvärdena har inte bedömts vara så höga att en exploatering med hänsyn till dessa är olämplig.

Solförhållanden?

Sommartid skuggas tomterna utmed Grågåsgatan framför allt av befintliga träd. I förhållande till befintlig skuggning kommer den nya bebyggelsen att påverka ljusförhållandena sommartid endast i ringa grad.

De nedre våningarna av Dr Forselius gata 32 kommer att skuggas på förmiddagen vintertid. Sammantaget sett över hela året kommer lägenheterna även framledes ha goda solförhållanden. Se vidare samrådsredogörelsen. Lekplatsen vid F-huset vid Dr Forselius gata skuggas vintertid av angränsande befintliga hus samt av terrängen. Enligt utförd solstudie når skuggan från den föreslagna nya bebyggelsen inte fram till lekplatsen och påverkar solförhållandena på denna.

Geoteknik

Tekniska aspekter beträffande geoteknik och hydrologi etc har i utförda utredningar belysts i tillräcklig omfattning för att ligga till grund för detaljplanen. Inför grundläggning och kommande detaljprojektering erfordras kompletterande geotekniska utredningar. Utförda utredningar visar att det finns tekniska förutsättningar att genomföra utbyggnaden utan risker för befintlig och ny bebyggelse samt för de boende.

Vid utbyggnad åligger det byggherren att genomföra sprängningsarbeten mm på ett betryggande sätt och så att angränsande fastigheter eller personer som vistas i anslutning till området inte kommer till skada. Utbyggnaden skall även utföras så att det inte finns risk för bergras eller liknande. Utförd utredning visar att det finns tekniska förutsättningar att genomföra utbyggnaden utan risker för befintlig och ny bebyggelse samt för de boende. I den händelse byggnadsarbetena skulle förorsaka skador på angränsande fastigheter är detta en civilrättslig fråga som inte regleras i detaljplanen. Det åligger byggherren att svara för eventuella ersättningsanspråk.

Trafik

Möjligheten att anlägga parkeringsplatser är begränsad. Skall redovisad byggrätt kunna utnyttjas fullt ut förutsätter detta att området bebyggs med student- och ungdomsbostäder, vilka bedöms ha ett lägre parkeringsbehov. Detta motiveras med närhet till hög-

skola, centrum, tät kollektivtrafik samt goda cykelförbindelse. Med hänsyn till detta bedöms området generera endast en begränsad mängd ytterligare fordonstrafik. Standarden på Dr Forselius backe bedöms vara tillräcklig för att klara detta trafiktillskott. En ny tillfart till parkeringen i områdets västra del är inte möjlig att anordna direkt från Gibraltargatan med hänsyn till nivåskillnaderna. En infart från cirkulationsplatsen är inte heller lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten.

Trafikökningen som föreslagen bebyggelse kommer att ge upphov till bedöms även inverkar högst marginellt på ljudnivåerna för angränsande bebyggelse och inte i sig ge upphov till oacceptabla störningsnivåer.

Trafikförhållandena på Krokslätts Parkgata och Dalgångsgatan hanteras inte inom ramen för detta planarbete.

Kommunala nämnder och bolag

Fastighetsnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

Göteborgs energi AB har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

Göteborg Energi Nät har tidigare meddelat att planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät, vilket framgår av samrådsredogörelsen. Det är dock fortfarande oklart om bostäderna ska anslutas till fjärrvärmenätet som inte finns utbyggt i direkt närhet. Då det blir mer och mer vanligt att använda uppvärmning med värmepump även för flerbostadshus anser Göteborg Energi Nät att ett E-område ska finnas inom planområdet, lämpligen vid planerad parkeringsplats på den östra sidan där Dr Forselius backe ansluter till Gibraltargatan.

Kommentar: För att tillgodose parkeringsbehovet för planerade lägenheter erfordras samtliga på illustrationskartan redovisade biluppställningsplatser. Det finns därför inte utrymme för att placera en transformatorstation inom redovisade parkeringsområden. Med hänsyn till terrängförhållandena samt att ambitionen att den mark som inte bebyggs skall utgöras av naturmark/parkmark är det inte heller lämpligt att förlägga en transformatorstation till dessa delar. Fjärrvärme finns utbyggt i Dr Forselius gata. Möjlighet finns därför att ansluta området till fjärrvärmenätet. Med hänsyn till att det inte är möjligt att på lämpligt sätt uppföra en transformatorstation inom området får uppvärmningssystem väljas med hänsyn till dessa förutsättningar.

Miljönämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att deras synpunkter beaktas. I planen redovisas inte hur planbestämmelserna gällande buller ska klaras för alla lägenheter. Det kan därmed inte klart konstateras att bullerriktvärdena kommer att klaras. Nämnden vill se exempel på planlösningar som visar att man klarar den kommunala tillämpningen för trafikbuller och anser därför att en planbestämmelse ska införas om att en särskild prövning av bullerfrågan ska genomföras vid bygglovansökan. Nämnden anser att enkelsidiga lägenheter som inte klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte är lämpliga som bostäder. Däremot kan lägenheter med ljudnivåer strax över 55 dBA, men som genom t ex burspråk har tillgång till fönster där ljudnivån är under 55 dBA godkännas. Detta är dock inte en lösning som allmänt kommer att accepteras av nämnden i framtiden utan bör ses som ett undantagsfall.

Kommentar: Formellt ställer detaljplanen genom en särskild planbestämmelse krav på hur bostadslägenheter skall utformas i de fall ljudnivån vid fasad överstiger 55 dBA. I dessa lägenheter skall minst hälften av bostadsrummen utanför minst ett fönster ha en

ekvivalent ljudnivå som inte överstiger 50 dBA frifältsvärde. Bestämmelsen innebär att enkelsidiga lägenheter endast kan utföras om ljudkravet i bestämmelsen uppfylls. Någon ytterligare planbestämmelse som kräver att ställda krav skall uppfyllas eller precisering av när prövningen skall göras, erfordras inte. Planbestämmelserna skall uppfyllas. Exploatörens arkitekt har under planarbetet gjort bedömningen att det finns förutsättningar att lösa planlösningarna så att samtliga lägenheter uppfyller de ställda kraven.

Park- och naturnämnden bedömer att naturvårdsåtgärderna uppgår till ca 150 tkr. Nämnden har i samrådet påpekat att naturvårdsåtgärder bör utföras i området mellan detaljplaneområdet och villabebyggelsen samt hela slänten från Gibraltargatan ner mot Mossens idrottsområde. Under byggtiden skall avspärning mellan naturmark och byggarbetsplats finnas. Planförslaget påverkar inte förvaltningens parkplanering och påverkar områdets sociotopvärden endast marginellt.

Kommentar: Noteras

Räddningstjänsten framför att lutning på vägar i området inte får överstiga 8 % samt att angreppsvägar för livräddning och släckning inte får överstiga 50 meter. Räddningstjänsten anser att strategin för utrymning av byggnaderna bör klarläggas redan i detaljplanen och att om Räddningstjänstens stegfordon ska utgöra alternativ utrymningsväg måste åtkomligheten till samtliga lägenheter säkerställas genom korrekt utformade räddningsvägar (enligt Boverkets byggregler § 5:94). I genomförandebeskrivningen anges att uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1 medges. Då planerad byggnation är högre än tre våningar medför detta att områdestyp A2 ska tillämpas.

Kommentar: Föreslagen bebyggelse trafikmatas via befintliga gator. Genomförandebeskrivningen justeras beträffande områdestyp.

Trafiknämnden har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

VA-nämnden har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

Kommunstyrelsen i Mölndal framför att en ytterligare nedtrappning mot villabebyggelsen är önskvärd samt att en justering av kommungränsen bör göras för att tillmötesgå en utökad tomt för villaägare i Mölndal.

Kommentar: Beträffande nedtrappning, se kommentarer till gemensamma frågeställningar. I samband med fastighetsreglering av Hästen 2 kommer kommungränsen till Mölndals kommun att justeras.

Statliga verk, myndigheter och bolag

Länsordningspolisen har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

Länsstyrelsen har framfört att planen med nu kända förhållanden kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet. Vidare påpekas

att stor vikt måste läggas på att i bygglovskedet se till att bullerbestämmelserna på plan-kartan efterlevs, detta kan vara svårt om huset i första hand ska innehålla smålägenheter.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar: Noteras

Skanova har anläggningar runt och inom planområdet. Särskild hänsyn bör tas till dessa kabelstråk i det fortsatta planarbetet. I detaljplanens genomförandebeskrivning bör ingå att minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till Skanova. Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras fastighetsägaren/exploatören. Beställning på utsättning ska inkomma till Skanova i god tid, minst 4 dagar före önskat datum.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats.

Vägverket Region Väst har inget att erinra.

Kommentar: Noteras

Sakägare

Titti Levin och Ulf Ziegler, Krokslätt 114:14, Grågåsgatan 15 kräver att planarbetet avbryts. De anser att området är direkt olämpligt att bebygga med hänsyn till de stora höjdskillnaderna då omfattande sprängning måste göras och stora rasrisker föreligger. De påpekar att byggnationen innebär försämringar gällande utsikt, solljus och insyn. I yttrandet ställs frågor beträffande höga vattenflöden, radon, trafikbuller, råttor, värde-minskning mm.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Panos och Christina Papadopoulus, Krokslätt 114:18, Grågåsgatan 23 vidhåller sina synpunkter från samrådet om att planarbetet bör läggas ned. De menar att deras synpunkter har nonchalerats då de inte finns redovisade eller kommenterade i samrådsredogörelsen. De anser att redovisningen av inkomna yttranden har vinklats och att deras samrådsyttrande förvanskats. Följande invändningar anser de sig inte ha fått besvarade av stadsbyggnadskontoret; påpekandet om att ursprungligt planprogram inte utformats eller hanterats korrekt, att studentbostäder inte skulle behövas för att uppnå en variation och integration i området och att studenter tydligt klargjort genom SFS att de önskar billiga bostäder. Vidare anser de att vid en exploatering av parkmarken, skulle eventuella förtätningvinster förlora i värde när andra värden får offras. I yttrandet begärs att stadsbyggnadskontoret skall ta fram en MKB med en tydlig motivering till valt alternativ. Vidare påpekas att stadsbyggnadskontoret inte har motiverat varför ingen artinventering gjorts i området trots att man konstaterat att faunan är rik. Det framhålls att det är viktigt att inte förlora helhetssynen vid förtätningprojekt i staden. Bostadsnära grönområden har en viktig restaurativ funktion för människor. De påpekar att föreslagna byggnader kommer att fungera som en mur i området snarare än som en nedtrappning mot villabebyggelsen och framhåller att skuggningen i deras trädgård från de nya byggnaderna skulle komma att bli total och att detta bland annat skulle leda till ett avsevärt minskat nyttjande av deras pooler. Vidare efterlyses en markering på plankartan om var det stora bergrumsmagasinet för dagvatten ligger liksom eventuella djupbyggnadsförbud i planens bestämmelser. Fastighetsägarna har låtit geolog kommentera de konsultrapporter som tagits fram i samband med planarbetet och anser utifrån detta att alltför mycket är osäkert som de befارar kan innebära betydande risker om projektet genomförs. Det pekas speciellt på rasrisken och att dagvattenfrågan är olöst då det finns risk

för en sänkning av grundvattennivån vilket kan leda till erosions- och rasrisk i området. Slutligen påpekas att planprocessen framstår som skendemokratisk då man trots alla negativa yttranden fortsätter planarbetet.

Kommentar: I samrådsredogörelsen har en sammanfattning gjorts av inkomna yttranden. För den som vill ta del av yttrandena i sin helhet finns dessa att tillgå på stadsbyggnadskontoret. Framförda synpunkter har i huvudsak besvarats i samrådsredogörelsen. Beträffande bergrumsmagasinet finns en särskild planbestämmelse som anger att sprängning skall utföras med hänsyn till magasinet. Ytterligare bestämmelser har inte bedömts erfordras. Utförd solstudie redovisar bland annat hur föreslagen bebyggelse kommer att kasta skuggor den förste juni. Vid denna tidpunkt kommer föreslagen byggnad att skugga poolen mellan kl 16 och 17.

Olle och Gwyneth Olofsson, Krokslätt 114:19, Grågåsgatan 25 anser att byggnationen kommer att förstöra den gröna korridor som sammanbinder Safjället med Mossen. De instämmer inte i att föreslagen bebyggelse kan ses som en naturlig avtrappning i skalan i förhållande till omgivande bebyggelse som det beskrivs i planhandlingarna. För övrigt framförs även oro över vilken påverkan byggnationen av de nya bostadshusen kommer att ha på deras näraliggande fastighet. Detta gäller framförallt skador genom sprängningar, markvibrationer samt ändringar i grundvattenflödet mm. De vill veta innan beslut om byggnation vem som har ansvar för eventuella skador.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Lena Mellbratt Stenman och Ulf Stenman, Hästen 1, Snöhöjdsgatan 1 anser att detaljplanarbetet ska avbrytas med hänvisning till att de tekniska frågorna inte är fullständigt belysta. Detta gäller bullerproblematiken, risker för skred och ras samt dagvatten. En sänkning av grundvattnet skulle kunna leda till en allvarlig erosions och rasrisk i området. De menar att det inte tagits hänsyn till att deras synpunkter som inlämnats under samrådet. Byggnadernas skala och läge i närheten av villabebyggelsen i Mölndal inte är lämplig i området och att husen kommer att upplevas som mycket högre än vad de egentligen är på grund av topografin i området. De har även synpunkter på att större hänsyn har tagits till anpassning av bebyggelsen på Göteborgssidan av kommungränsen och att konsekvenserna för de boende på Mölndalssidan inte är tillräckligt belysta. Denna typ av förtätning innebär att man frångår de ideal som hela området bygger på. Fastighetsägarna påminner om att det som bebyggt aldrig kan återställas och hänvisar till att en ny lagstiftning är på väg med förbud att bebygga tätortsnära parkmark. De anser att det är många tekniska frågor som inte är tillräckligt utredda bl a geoteknik, trafiklösningar, bullervärden och konsekvenser på människors hälsa. De anser att det på nytt utreds om det behöver byggas nya studentbostäder i området då det, enligt dem, har byggts drygt 900 nya studentbostäder mellan 2005-2009. De anser att behovet av grönområden inte har belysts i planhandlingarna. I området har skett en generationsväxling och där bor nu många barnfamiljer. Planområdet används av de lite större barnen som ett område för fri lek där det byggs kojor etc. De anser vidare att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras, att utsikten för många försvinner samt att skuggan från de nya husen tar bort eftermiddagssolen.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Barbro och Vello Klaassen, Kalven 1, Snöhöjdsgatan 2 kräver att planförslaget omarbetas och att vissa frågor utreds ytterligare. I yttrandet krävs en förklaring till varför man avviker från gällande EU-lagar och man hävdar att EU:s nya krav måste följas. I yttrandet framförs att det redan idag är hög trafikintensitet i området, vilken kommer att väsentligt försämrats och krav ställs på att gatan skall breddas så att både gående och

cyklister får plats. Det bör utredas om infart till den nya parkeringen kan ske direkt från den nya rondellen på Gibraltargatan/Dr Forselius gata. Utredas bör även om ytterligare parkering behövs om boendet är avsett för andra än studenter. De anser att höjden på det västra huset bör sänkas till 12 meter samt kräver en ny undersökning av placering av det östra huset t ex väster om Gibraltargatan vid Mossens idrottsområde. Den föreslagna byggnationen innebär ytterligare försämringar för området som redan påbörjats genom byggandet av Toltorps terrass genom en ökad trafikintensitet. Genom minskningen av grönområden i området har naturens förmåga att ta upp koldioxid försämrats. I uttrandet krävs att byggnadsnämnden senarelägger planen tills en noggrann konsekvensanalys för angränsande villabebyggelse har gjorts.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Viviann och Thomas Skärnell, Hästen 2, Dr Forselius backe 36A vill protestera mot byggnationen på Dr Forselius backe och önskar att höjden på det västra huset skall sänkas till 12 meter med ett våningsantal på max fyra våningar. Vidare framförs att om träd och buskar lämnas orörda vid byggnation så påverkas boende på Hästen 2 i mindre grad, gångstigen från Dr Forselius backe bör därför läggas på ett naturligt sätt i befintlig naturlig terräng. Vidare anses att parkeringsområdet bör flyttas 10 meter norrut så att all befintlig grönska kan behållas mellan Dr Forselius Backe och parkeringsområdet. I uttrandet påpekas att avfallshanteringen kan innebära att området får fler råttor och att sophanteringsstationen bör läggas norr om parkeringsområdet. Vidare anses att bergknallen som utgör parkmark ska behållas orörd då den är svår att återskapa.

Kommentar: Beträffande byggnadshöjd, se kommentarer till gemensamma frågeställningar. Exakt hur illustrerad gångväg skall förläggas regleras inte i detaljplanen, utan detta får studeras närmare i samband med detaljprojektering. Genom särskild planbestämmelse ställs krav på att den mark som inte tas i anspråk för gångväg, uteplats etc inom bostadskvarteret skall återställas som naturmark alternativt planteras efter utbyggnad. Med hänsyn till topografin i området är det inte möjligt att flytta parkeringsområdet längre norr ut.

Arbetsgruppen Snöhöjdsgatan/Bruns Back, Mölndal, Lena Mellbratt Stenman m fl är starkt emot detaljplanen och anser att planarbetet ska avbrytas. Arbetsgruppen har inkommit med synpunkter under programsamråd och detaljplanesamråd men anser att många av deras synpunkter inte tagits upp. De anser att planförslaget med sina ca 180 lägenheter kommer att medföra en stor belastning för området speciellt som Toltorps terrass i Mölndal nyligen byggts med ökad trafik och minskade grönområden som följd. Arbetsgruppen menar att bebyggelsen i planförslaget inte har anpassats mot den mer småskaliga bebyggelsen på Mölndalssidan och att denna problematik har belysts dåligt i planförslaget. Det bör på nytt utredas om det behöver byggas nya studentbostäder i området då det, enligt dem, har byggts drygt 900 nya studentbostäder mellan 2005-2009. De anser att behovet av grönområden inte har belysts i planhandlingarna. I området har skett en generationsväxling och där bor nu många barnfamiljer. Planområdet används av de lite större barnen som ett område för fri lek där det byggs kojor etc. Arbetsgruppen anser vidare att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras, att utsikten för många försvinner samt att skuggan från husen tar bort eftermiddagssolen. De anser vidare att redovisade bullervärden inte håller sig inom normerna, att det finns uppenbara risker med projektet gällande risker för skred och ras och att dagvattenfrågan är ofullständigt belysta. En sänkning av grundvattnet skulle kunna leda till en allvarlig erosions- och rasrisk i området.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Carl-Gunnar Mattson, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 23 anser att hela Södra Guldheden bör studeras i ett sammanhang innan någon byggnation påbörjas. Föreningen anser även att det bör tas bättre hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till dess naturvärden och rika djurliv. Det framhålls dessutom att hänsyn måste tas till det större lekområdet och pulkabacken i den södra delen av bostadsrättsföreningen. En bättre trafikmiljö på Doktor Forselius gata skulle uppnås om utfarten från Brf Göteborgshus nr 23 ljusreglerades i båda färdriktningarna. I yttrandet förutsätts även att byggherren på egen bekostnad förser samtliga sex hus på Doktor Forselius gata 2-36 med vibrationsmätare för att kontrollera att inga skador uppkommer på byggnaderna.

Kommentar: En eventuell ljusreglering får prövas i annat sammanhang.

Agneta Hultstrand, Dr Forselius gata 28 är starkt emot planförslaget med hänvisning till att grönskan i området försvinner. Anser istället att det kan byggas vid Chalmers parkeringsplats.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Börje Svahn, Dr Forselius gata 32 är starkt emot planförslaget med hänvisning till att befintlig bebyggelse med omgivande grönområden kommer att påverkas mycket negativt. Det hänvisas till att antalet soltimmar kommer att starkt minska för kringliggande bebyggelse, att trafikbullret är högt redan i dagsläget och att nuvarande växtlighet som delvis begränsar bullerstörningar idag kommer att försvinna då området bebyggs. Det befaras vidare att föreslagen trafiklösning med rondell kommer att innebära ökade bullernivåer. Det påpekas att förslaget innebär en ökad insyn i kringliggande fastigheter och att omgivande fastigheter bör erbjudas nya ljudisolerade fönster/balkongpartier och bullerdämpning av nyplanterad växtlighet.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Anders Arvidsson, Dr Forselius gata 34 anser att planförslaget bör omarbetas så att planområdets östra del inte bebyggs samt att den västra delens föreslagna byggnad delas i två mindre byggnader. I yttrandet anses att förslaget bygger på en för stadsdelen främmande stadsplanestruktur och att planförslaget tvingar boende i kringliggande områden att genomkorsa föreslaget bostadsområde. Föreslagen angöring till den östra byggnaden som sker i kurva med nedsatt sikt anses som mycket olämplig. Det påpekas även att planområdet utgör en viktig länk mellan Safjällets naturskyddsområde och Mossens idrotts- och friluftsområde. Det anses att naturområdena på platsen beskrivs och värderas felaktigt i planhandlingarna och att stadsbyggnadskontoret blundar för vegetationens partikel- och koldioxidbindande förmåga samt vegetationens ljudabsorberande inverkan på miljön. Det menas vidare att placering av hus 1 under vinterhalvåret innebär en väsentlig skuggbildning av befintlig lekplats som inte kan accepteras. Med hänsyn till ovanstående och då stadsbyggnadskontoret inte har lyssnat på de boendes massiva kritik mot förslaget menas i yttrandet att planarbetet omgående bör avslutas och infogas i den pågående mer övergripande planeringen av Södra Guldheden.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Lena Brunnkvist, Doktor Forselius gata 34 protesterar starkt mot den tilltänkta bebyggelsen och hänvisar till att lekplatsen utanför F-huset på Doktor Forselius gata vintertid kommer att ligga helt i skugga. Hon befarar också ett ökat trafikbuller. Samtidigt vill hon framhålla att om kommunen tar mark i anspråk från bostadsrättsföreningen för breddning av gatan så bör arrendavgiften sänkas.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Erika Hirtling, Dr Forselius backe 3 är starkt emot byggplanerna eftersom byggnaderna kommer att skymma utsikten från hennes lägenhet. Hon framför även att det redan är mycket störningar i området vilket skulle förvärras genom den nya bebyggelsen.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Anders Westerlind, Dr Forselius backe 9 är starkt emot planförslaget med hänvisning till att det kommer att medföra en ökad trafik till området, att grönområdet försvinner och att utsikten kommer att påverkas negativt mm.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Milena Mattas Dr Forselius backe 7 är starkt emot föreslagen byggnation och ifrågasätter planområdets lämplighet för bebyggelse. Hon hänvisar till att den ursprungliga idén med grönområden mellan bebyggelsen i området förstörs samt hänvisar till att det redan idag är ont om parkeringsplatser och att den nya byggnationen skulle innebära att trafiken och bullernivåerna ökar i området.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Övriga

Föreningen Bevara Guldheden yrkar att planområdet avbryts samt vänder sig mot den planerade utbyggnaden med hänsyn till att planområdet inte ingick i tidigare program för förtätning på Södra Guldheden. Föreningen efterlyser en MKB och en hälsokonsekvensbedömning samt hävdar att rasriskerna kring planprojektet har förringats och begär att länsstyrelsen prövar planens ansvarstagande för hälsa och säkerhet samt skydd mot olyckor och ras. Vidare framförs att dagvattenfrågorna är bristfälligt studerade, att bullerutredningen bör ses över samt att berggrumsmagasinet för dagvatten borde varit markerat på plankartorna med djupbyggnadsförbud. Föreningen lyfter fram värdet av bostadsnära grönområden.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar beträffande framförda synpunkter. Länsstyrelsen har yttrat sig över utställningshandlingarna med tillhörande utredningar och bedömer att planförslaget inte är olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet. Berggrumsmagasinet berörs inte av utbyggnaden av cirkulationsplats vid Emilsborg. Särskild planbestämmelse anger att sprängning skal utföras med hänsyn till utjämningsmagasin under Gibraltargatan. Bullerutredningen har uppdaterats 2008-04-08.

Paul Sahlin har synpunkter på att trafiklösningen mellan Gibraltargatan och Dr Forselius backe. Han menar att en ny gång- och cykelväg bör förläggas vid sidan av vägen så att hela vägen breddas genom att berg sprängs och sluttningar fylls och stabiliseras. Han föreslår även en cirkulationsplats vid Fysiken som kan minska buller och fortkörning.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

JoKro hemvärn, Wallenbergsgatan 1 motsätter sig detaljplaneförslaget och hänvisar till sitt tidigare yttrande i samrådet. Man hänvisar till att Bergabs besiktning av de bergtekniska förhållandena resulterar i att man endast med stor försiktighet kan bebygga marken och att bullerutredningen inte är gjord med utgångspunkt i utställningsförslaget och bör göras om. Samtidigt påpekar man att utställningsförslaget inte är komplett eftersom genomförandebeskrivningen har blandats ihop med ett annat ärende.

Kommentar: Se kommentarer till gemensamma frågeställningar

Revidering av förslaget

Mindre kompletteringar av redaktionell art har utförts av planhandlingarna. Eftersom kompletteringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Birgitta Lööf

Planchef

Emir Aganovic

Planarkitekt



Detaljplan för
STUDENTBOSTÄDER VID DR FORSELIUS BACKE SÖDRA
GULDHEDEN, inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

SAMRÅDSKRETS

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Gatu AB (kdm)
Kretsloppsnämnden
Miljönämnden
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Centrum
Trafiknämnden
VA-nämnden

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER ETC

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Postens Produktion
Telia Networks Skanova
Västrafik Göteborgsområdet AB (kdm)

SAKÄGARE

Se fastighetsförteckning

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Hyresgästföreningen i Västra Sverige
Nils Thölin , Dr Forselius Backe 9
Ulf Peterson, Dr Forselius Backe 11
Dan Malkolmsson, Dr Forselius Backe 15
Bo Ericsson, Dr Forselius Gata 26
Börje L Svahn, Dr Forselius Gata 32
Ingela och Nils Bergius, Dr Forselius Gata 32
Arne och Gun Ahlqvist, Dr Forselius Gata 32

Ingela Bergius, Dr Forselius Gata 32
Anders Arvidsson, Dr Forselius Gata 34
Carl-Gunnar Mattsson, Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 23

ÖVRIGA

Naturskyddsföreningen i Göteborg
Asta Karlsson, Björkuddsgatan 4, 412 62 Göteborg
Maria Carlsson, Dr Hjorts Gata
Milena Mattas Dr Forselius backe 7 413 26 Göteborg
Jan H Nilsson, Syster Estrids Gata 7
Ann och Christer Lillvall, Grågåsgatan 22A
Halldóra Gunnarsdottir, Krokslätt 59:29
Roger Apelberg, Hammarliden 12, 412 62 Göteborg
Yvonne Leffler, Föreningen Bevara Guldheden, Raketgatan 5, 431 20 Göteborg
Elisabet Franzén, JoKro hemvärn, Wallenbergsgatan 1B
Ej namngivet yttrande



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Elin Johansson
Kulturgeograf
031-60 55 86

elin.johansson@lansstyrelsen.se

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Yttrande över detaljplan för Bostäder vid Dr Forselius Backe inom stadsdelen Guldheden i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade april 2009 för yttrande enligt 5 kap 23§ plan- och bygglagen (PBL)

Bedömning enligt 12 kap 1§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Synpunkter på det utställda förslaget

Länsstyrelsen har tidigare påpekat att området utsätts för höga bullervärden. Bullerutredning har genomförts som visar att åtgärder krävs för att bullernivåerna ska vara acceptabla enligt de riktlinjer som Boverket gett ut. Länsstyrelsen vill därför påpeka att stor vikt måste läggas på att i bygglovskedet se till att bullerbestämmelserna på plankartan efterlevs, detta kan vara svårt om huset i första hand ska innehålla små lägenheter.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

Elin Johansson

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Kännedom
		2009 -06- 29	Kopia
Sma	Eko	1213/02	Emir A
Info	Pers		