



Christer Abrahamsson, SBK
Tfn 61 21 46
Gunnar Håkansson
GF Konsult AB
Tfn 50 71 19

**Program för
STUDENTBOSTÄDER VID DR FORSELIUS BACKE
inom stadsdelen Guldheden i Göteborg**

SAMRÅDSUTLÅTANDE

GENOMFÖRANDE

Byggnadsnämnden beslöt den 20 januari 2003 ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för området och att genomföra samråd för programförslaget. Programförslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 2004-05-26 till 2004-07-06.

Förslaget har under samma tid varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på Guldhedens bibliotek. Flygblad har delats ut i angränsande bostadsområden. Ett samrådsmöte genomfördes på stadsbyggnadskontoret den 8 juni 2004.

SAMMANFATTNING

Under programsamrådet har totalt 29 yttranden inkommit, se bilaga 1.

Yttrandena rör främst frågor om utsikt, boendemiljö och risk för störningar. Länsstyrelsen föreslår förändringar av planerade byggnader och lägenheter för att klara en acceptabel bullernivå. Man anser också att kommunen noga bör överväga om detaljplanen fyller kraven i 2 kap plan- och bygglagen. Se bilaga 2. Även miljönämnden anser att åtgärder krävs för att riktvärdet för buller ska klaras, i detta fall genom att husen flyttas något. Majoriteten av de sakägare och närboende som yttrat sig är negativa till utbyggnaden. Skälen som framförs är främst försämrad utsikt, in- språktagande av ett grönområde, risk för störningar i form av buller och avgaser m m och risk för försämrad trafiksäkerhet.

Stadsbyggnadskontoret anser att det studentbostadsinnehåll som föreslås på platsen är lämpligt och att skalan och volymen är väl avvägd utifrån platsens förutsättningar. Vad gäller bullret så får det fortsätta att utredas i det fortsatta planarbetet. Inga sakfrågor föreslås ändras i programmet inför godkännandet.

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

Nedan redovisas och kommenteras endast de skrivelser med synpunkter på planförslaget. Yttranden utan erinran framgår av lista över samrådskrets, bilaga 1.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

Miljönämnden anser att ambitionen ska vara att klara riktvärdet för buller utomhus även för hus 2 och 3. Detta klaras sannolikt om husen flyttas något söderut, uppför Dr Forselius backe.

Kommentar: I programarbetet har det inte bedömts vara möjligt att klara riktvärdena för buller fullt ut på platsen. Det centrala läget, med god tillgänglighet till kollektivtrafik samt platsens övriga kvalitéer för studentboende har bedömts motivera ett avsteg från riktvärdena. I ett fortsatt arbete kommer möjligheterna att minska störningar från buller studeras vidare.

VA-verket framför synpunkter beträffande utformning och genomförandet av utbyggnad av vatten och avlopp. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt. Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljö.

Kommentar: Frågorna prövas närmare i ett fortsatt planarbete.

Kretsloppsnämnden framför synpunkter på utformning av avfallshantering samt vatten och avlopp.

Kommentar: Synpunkterna berör genomförandefrågor som inte regleras i detaljplanen. Synpunkterna meddelas fastighetsägaren för kännedom.

Räddningstjänsten Storgöteborg framför att planområdet är bergigt och kuperat, vilket bör beaktas gällande räddningsfordonens tillgänglighet vid räddnings- och släckinsats. Räddningstjänsten har inget att erinra under förutsättning att brandvattenförsörjning respektive körvägar för räddningstjänsten anordnas.

Kommentar: Frågorna prövas närmare i ett fortsatt planarbete.

Park- och naturnämnden tillstyrker förslaget och framför att röjning av naturmark bör utföras mellan den planerade bebyggelsen och villabebyggelsen och att de ekonomiska konsekvenserna därför bör beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

Kommentar: Frågorna prövas närmare i ett fortsatt planarbete.

Stadsdelsnämnden Centrum tillstyrker förslaget och anser att möjligheterna att anlägga en förskola i någon av de föreslagna bostadshusen bör utredas. Även möjligheterna att bygga ett antal lägenheter för funktionshindrade bör prövas.

Kommentar: En skola är inte aktuellt på platsen. Äldreboende och andra alternativa boendeformer har diskuterats i samverkan med fastighetskontoret under planarbetet. Platsen lämpar sig inte för den typen av boende då det kräver hustyper som inte är lämpade för terrängen.

STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

Länsstyrelsen har följande synpunkter:

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt arbete, men ser svårigheter att klara en rimlig störningsnivå med mindre än att flertalet lägenheter görs genomgående och med flera rum. En hel del bör kunna göras beträffande byggnadernas detaljer för att nedbringa bullerstörningarna.

Mot bakgrund av att allmänplatsmark tas i anspråk av bebyggelse – med numera kända konsekvenser för folkhälsan och för de samlade sjukvårdskostnaderna – bör kommunen på politisk grund noga överväga om detaljplanen fyller kraven i 2 kap plan- och bygglagen.

Gång- och cykelförbindelser på allmänplatsmark behöver diskuteras, liksom utformningen av grönmiljön runt byggnaderna. Samråd med Mölndals kommun erfordras. Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: I programarbetet har det inte bedömts vara möjligt att klara riktvärdena för buller för samtliga lägenheter. Det centrala läget, med god tillgänglighet till kollektivtrafik samt platsens övriga kvalitéer för studentboende har bedömts motivera ett avsteg från riktvärdena. I ett fortsatt arbete kommer möjligheterna att minska störningar från buller studeras vidare. Då blir det bl a naturligt att pröva större lägenhetslösningar mot de störda delarna för att möjliggöra en tystare sida för lägenheten. Utformningen av den yttre miljön inklusive gång- och cykelförbindelser prövas även närmare i det fortsatta planarbetet. Mölndals kommun har yttrat sig över programmet och har inte haft något att erinra.

Planen uppfyller kraven i 2 kap PBL. Den allmänna platsmarken som tas i anspråk för bebyggelse ligger svårtillgänglig i kuperad terräng och nyttjas idag inte i nämnvärd omfattning för rekreation. Större delen av det naturområde (allmän platsmark) som finns kvarstår.

Posten Guldheden har inga erinringar mot byggnationen, men har synpunkter på hur postutdelning ska ske, fortsatt information m m.

Kommentar: Synpunkterna har överlämnats till exploatören för kännedom.

SAKÄGARE

Panos och Christina Papadopoulus, Krokslätt 114:18 motsätter sig byggnation i området. Planerade fastigheter bedöms inte smälta in i miljön utan leder till att dagsljuset skymms. Gröna oaser är en nödvändighet som en del i stadsbilden och exploateringen av ett grönområde på bekostnad av luftkvaliteten bedöms som förkastlig. Byggnationen skulle dessutom spä på trafikfrekvensen ytterligare. Exploateringen befaras medföra vattenskador och ”sjuka hus” i området nedanför liksom skador på befintliga fastigheter p g a sprängningar. Vidare befaras ökade störningar p g a festande och liknande. Lärarhögskolan i Mölndal nämns som exempel på områden som borde lämpa sig bättre för ombyggnad till studentbostadsområde. Fortlöpande information om vad som sker i ärendet framöver krävs.

Kommentar: Det finns ett stort behov av att få fram studentlägenheter i centrala lägen med goda kollektivtrafikförbindelse. Området vid Dr Forselius back har bedömts som lämpligt. Byggnaderna föreslås utformas som punkthus för att bibehålla områdets gröna karaktär och luftighet. Skalan på bebyggelsen ser vi som en naturligt avtrappning från den storskaliga bebyggelsen på Guldheden samt ett naturligt avslut på Guldheden innan bebyggelsen övergår till villor. Befintlig vegetation och naturmark avses sparas så långt det är möjligt och markarbeten och sprängning minimeras. Mellan de förslagna byggnaderna och villa-bebyggelsen i söder och öster sparas en zon med naturmark, där befintliga träd kommer att utgöra en skärm.

Olle och Gwyneth Olofsson, Krokslätt 114:19 anser att boende i Guldheden kommer att få en betydligt försämrad arbets- och boendemiljö om projektet genomförs. Olofssons anser att Göteborgs kommun skall bekosta hyra av kontor för Gwyneth Olofsson under byggnadstiden då det blir omöjligt för Gwyneth att arbeta i huset under denna tid p g a sprängning och buller. En detaljerad solstudie begärs för hur de nya husen påverkar omgivningen. Området bakom huset kommer att förlora sin funktion som strövområde. Farhågor finns för oljud från de nya husen, särskilt kvällar och helger. Vad kommer att hända med stigen som leder från busshållplatsen på Dr Forselius Gata ner till Grågåsgatan? Synpunkter lämnas även på Mölndals kommuns planer på utbyggnad av väg mellan Krokslätt Parkgata och Dalgångsgatan.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus ovan. En fördjupad solstudie kommer att göras i det fortsatta planarbetet.

Olle och Gwyneth Olofsson m fl, Krokslätt 114:19, 114:20, 114:18, 114:22, 114:16 resp 114:15 anser att byggnationen kommer att förstöra ”den gröna korridoren” mellan Safjället och Mossen. En 20-30 meter hög mur högst upp i ett skogsparti ses inte som en ”naturlig avtrappning”, utan kommer radikalt att påverka miljön för både människor, djur och naturen i området. Utsikten från husen på östra sidan Grågåsgatan kommer att påverkas negativt. I några av de hus som kommer att påverkas drivs företag som kommer att störas betydligt av sprängning och andra oljud under byggandet, och som efteråt kommer att ha ett försämrat boende och arbetsmiljö. En detaljerad solstudie krävs som visar hur hus, tomter och naturmiljö påverkas av skugga p g a de nya husen. Därtill begärs en gemensam miljöstudie om hur naturområdet Mossen kommer att påverkas av husbyggnationen i kombination med den nya sträckningen av Dalgångsgatan. Ett flertal synpunkter lämnas även på Mölndals kommuns planer på utbyggnad av väg mellan Krokslätt Parkgata och Dalgångsgatan.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus.. En fördjupad solstudie kommer att göras i det fortsatta planarbetet.

Ulf Stenman och Lena Mellbratt Stenman, Mölndal Hästen 1 anser att förslaget till utbyggnad skall förkastas i sin helhet. Om hänsyn tas till de närmaste husen på Mölndalssidan blir nybyggnationen inte någon ”avtrappning” som anges i programmet. För dessa handlar det snarare om att få husen som en vägg rakt framför sig. Guldheden är ett speciellt bostadsområde för att det bygger på tanken om hus i park med gröna ytor och luft mellan husen. Med det nya förslaget förändras dessa förutsättningar helt, och det ger för alltid ett stort ingrepp i miljön.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Lilli och Lennart Wägner, Mölndal Hästen 2 motsätter sig att byggnation sker i området. Föreslagen byggnation harmonierar inte med befintlig bebyggelse på Mölndalssidan. I och med byggnationen tas ett värdefullt grönområde i anspråk som används för rekreation. Enda alternativet som bedöms möjligt, där hänsyn tas till fastighetsägarna är att sänka höjden på 15-metersbyggnationen (hus 2) till en våning och 21-metersbyggnationen (hus 4) till tre våningar under förutsättning att bergknallen blir kvar och träd bibehålls.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Barbro och Vello Klaassen, Mölndal Kalven 2 anser att ingen hänsyn tagits till den villabebyggelse som ligger i direkt anslutning till de föreslagna bostäderna. Nuvarande förslag kan inte anses utgöra en ”avtrappning” av bebyggelsen ner mot Mölndals gräns. Det är vidare olämpligt från trafiksynpunkt att bygga fyra höghus för studenter i nära anslutning till Dr Forselius Backe. En noggrann konsekvensanalys för angränsande villabebyggelse och hyresfastigheter bör utföras. I utredningen måste miljön för alla boende i angränsande hus kartläggas. Möjligheterna att bygga aktuella hus på lämpligare plats, t ex längre ner i dalen mot Mölndal, bör utredas. Vidare bör möjligheterna av att avstå från att bygga husen 1, 2 och 4 undersökas liksom att flytta hus nr 3 längre ner i riktning mot Gibraltargatan.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Björn Nykvist, talesman för flera olika fastighetsägare på Snöhöjdsgatan, Bruns Backe och Dr Forselius Backe anser att det planerade området är synnerligen olämpligt för studentbostäder. Den utförda bullerutredningen bör underkännas p g a att den inte inkluderat bullret från en ny dragning av Dalgångsgatan. De nybyggda husen kommer att bli en vertikal vägg på 18-22 meter med avstånd på ca 40-60 meter från den befintliga villabebyggelsen på Dr Forselius Backe 36A och Snöhöjdsgatan 1 och 2. Man ser med förskräckelse på hur både Mölndal och Göteborg ”slaktar” det ena grönområdet efter det andra. En bortsprängning av den ljungbeväxta kullen, där hus 1 och 2 är planerade, ses som ett kvalificerat nidingåd. Hus 1 och 2 bör inte byggas p g a nämnda problem. Ej heller bör hus 3 och 4 byggas p g a förväntade alltför höga bullervärden om Mölndal fullbordar sina planer. Skulle projektet trots alla protester fortsätta så krävs att ett flertal hänsyn tas, bl a bättre samordning mellan kommunerna gällande bullrande aktiviteter så att störningarna minimeras.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus. Planläggningen har samordnats med Mölndals kommun genom samråd.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Hyresgästföreningen Centrum Göteborg framhåller vikten av att se över möjligheten att tillskapa hyresrätter i området.

Kommentar: Noteras

C-G Mattsson, Brf Göteborgshus nr 23 protesterar mot planerad bebyggelse bl a på grund av att en cirkulationsplats vid korsningen Dr Forselius Gata och Dr Forselius Backe befaras komma att inkräkta på föreningens arrenderade mark och för att vissa lägenheter får försämrad utsikt. En byggnation kommer att ytterligare öka trafiken på Dr Forselius Gata och spä på redan befintliga trafikproblem och olycksrisker. Försämrad boendemiljö p g a sämre luftkvalitet och störande ljudnivå befaras också. En bullerkonsekvensutredning önskas.

Kommentar: Utformning av en eventuell cirkulationsplats kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet. Endast en liten andel av studenterna beräknas ha bil, varför påverkan på trafik m m blir mycket begränsad.

Börje Svahn, Dr Forselius Gata 32 anser att föreslagen lösning förutsätter att nuvarande fönster i fastigheten på Dr Forselius Gata 32-36 byts ut till ljudisolerande fönster samt att genomfartstrafiken styrs till andra trafikleder. Parkeringslösningar inklusive besöksparkeringar behöver tas fram för hyresgästerna på Dr Forselius Gata. Nuvarande soltimmar för Dr Forselius Gata bör bevaras genom färre antal våningar på föreslagna hus. Nuvarande grönområden för närliggande fastigheter bör säkerställas.

Kommentar: Endast en liten andel av studenterna beräknas ha bil, varför påverkan på trafik m m blir mycket begränsad. En fördjupad solstudie kommer att göras i det fortsatta planarbetet.

Anders och Anna Olofsson, Dr Forselius Gata 30 är totalt sett positiva till förslaget. Det vore mycket bra om det gick att ordna en cirkulationsplats i korsningen. Möjligen bör de nya husen göras någon våning lägre än planerat för att därigenom ta hänsyn till utsikten från de befintliga husen. Stora ansträngningar bör göras för att få till stånd en livsmedelsaffär i anslutning till det torg som uppstår vid korsningen.

Kommentar: Möjligheten att tillskapa en cirkulationsplats kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet. Föreslagen bebyggelse kommer till viss del påverka utsikten från befintliga lägenheter. Föreslagen placering och hushöjder bedöms innebära ett acceptabelt intrång. Ett mindre butiksläge vid korsningen är önskvärd och möjligheten för detta studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Mats Blomdahl och Marie Johansson, Bruns Backe 2B anser att Dr Forselius Backe är illa vald för utbyggnad ur såväl estetisk som praktisk synvinkel. Utbyggnaden görs i ett vackert grönområde. Bullernivåerna är redan idag höga, och det nybyggda området kommer att generera mer avgaser och buller. Parkeringsbehovet är ej löst i förslaget. För studentbostäder är kraven på gemensamma utrymmen större än för vanliga bostadshus, men ingen hänsyn har tagits till detta i förslaget. Utsikten för befintliga hus

kommer att försämrans. För de som nu bor i området tillför en byggnation enbart negativa effekter.

Kommentar: Endast en liten andel av studenterna beräknas ha bil, varför påverkan på trafik m m blir mycket begränsad. Föreslagen bebyggelse kommer till viss del påverka utsikten från befintliga lägenheter. Föreslagen placering och hushöjder bedöms innebära ett acceptabelt intrång. Antalet parkeringsplatser tillgodoser behovet för området. Se även kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Nils G Bengtsson, Dr Forselius Backe motsätter sig utbyggnad av studentbostäder i området och förstörelse av en grön boendemiljö. Utbyggnad av enkla, prisvärda lägenheter för barnfamiljer föreslås istället som ett alternativ.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Stig och Britta Andersson, Dr Forselius Gata 34 anser att den föreslagna cirkulationsplatsen vid korsningen Gibraltargatan – Dr Forselius Backe – Dr Forselius Gata inte löser nuvarande trafikproblem. Förslaget till ”ev. nya” gång- och cykelvägen mot centrum utefter Gibraltargatans övre del stöds kraftigt. Dessutom önskas vägbulor för att dämpa trafikhastigheten både på Dr Forselius Gata och på Gibraltargatans övre del. För att minska effekten av skymmande utsikt bör hus 3 och 4 endast vara sex våningar höga.

Kommentar: Möjligheten att tillskapa en cirkulationsplats kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet. Föreslagen bebyggelse kommer till viss del påverka utsikten från befintliga lägenheter. Föreslagen placering och hushöjder bedöms innebära ett acceptabelt intrång.

Ulf Peterson, Dr Forselius Backe 11 motsätter sig utbyggnad i området då den innebär att ytterligare en ”grön” och husfri yta byggs sönder. Låt Guldheden vara den sköna, gröna oas som den från början var tänkt att vara.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Ingela och Nils Bergius, Dr Forselius Gata 32 är emot byggnation av föreslaget område för studentbostäder. Förslaget innebär en onödig förtätning med miljöförstöring av ökad trafik, avgaser, buller och nedskräpning. Grönområden minskar och solljuset kommer att skymmas. Motiven för ny rondell respektive torg ifrågasätts också.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Maria Tobiasson, Dr Forselius Backe 9 framhåller att de nya husen kommer att skymma den vackra utsikten och gör så att det blir total insyn i hennes lägenheten. En förändring av byggnaden önskas så att insyn i lägenheten undviks. Suterränghus framhålls som alternativ. Ett antal frågor ställs angående buller, möjligheter till ersättning, alternativa platser för utbyggnad m m.

Kommentar: Endast en liten andel av studenterna beräknas ha bil, varför påverkan på trafik m m blir mycket begränsad. Föreslagen bebyggelse kommer till viss del påverka

utsikten från befintliga lägenheter. Föreslagen placering och hushöjder bedöms innebära ett acceptabelt intrång. Se även kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Bo Ericsson, Dr Forselius Gata 26 motsätter sig aktuellt utbyggnadsförslag. Det finns skäl att misstänka att studenthemmen efter passande tid omvandlas till bostadsrätter, kontor eller hotell. Med utbyggnaden försvinner en grönskande naturlunga. Trafikvolymen ökar och med denna störningar i form av buller och avgasutsläpp. Buller från fläktar kommer också att öka. Färgläggningen på konsultens bullerkartor är vilseledande. Trafikrytmen skulle störas av en cirkulationsplats. Det föreslagna torget skulle utgöra en klar trafikfara. Kundunderlaget räcker knappast till för att etablera nya affärer i området.

Kommentar: Endast en liten andel av studenterna beräknas ha bil, varför påverkan på trafik m m blir mycket begränsad. I det fortsatta planarbetet kommer vi att arbeta med styrmedel i planen för att se till att det byggs studentbostäder och inte kontor på platsen. Se även kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Milena Mattas-Nilsson, Dr Forselius Backe 7 ifrågasätter starkt lämpligheten att bygga på föreslagen plats. Grönka och träd bör inte tas bort. Vad händer med utsikten mot stan? Utbyggnaden kommer att leda till att ljudnivån för bostäder överskrider normen. Ökad trafik innebär ökade utsläpp och försämrad boendemiljö. Förslaget att ta bort två garageplatser är negativt liksom att ha tillfart från Poseidons nuvarande parkeringsplats(?)

Kommentar: Endast en liten andel av studenterna beräknas ha bil, varför påverkan på trafik m m blir mycket begränsad. Infart från Poseidons parkeringsplats har funnits lämplig och Poseidon har accepterat lösningen. Se även kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Anders Arvidson, Dr Forselius Gata 34 anser att programförslaget ej har beaktat plan- och bygglagens krav på hänsyn till platsens/stadsdelens stads- eller landskapsbild, ej heller till natur- och kulturvärden på platsen. Förslaget redovisar ej heller en godtagbar trafiklösning. Planarbetet bör därför avslutas. Alternativt bör stadsbyggnadskontoret ges direktiv om genomgripande förändringar för fortsatt planarbete, till att endast omfatta den västra delen, och då med lägre hus placerade på ett längre avstånd från gatan.

Kommentar: Se kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Anders Westerlind och Elisabeth Arkensparr, Dr Forselius Backe 9 framhåller att utsikten mot öster för boende i Poseidons hyresfastighet kommer att försämrans radikalt. Låt folk som bor i området under en stor del av sitt vuxna liv få njuta av utsikten som en ”krydda i tillvaron” hellre än studenter som bor där under en begränsad del av livet. Andra lämpligare platser för utbyggnad av studentbostäder bör sökas.

Kommentar: Föreslagen bebyggelse kommer till viss del påverka utsikten från befintliga lägenheter. Föreslagen placering och hushöjder bedöms innebära ett acceptabelt intrång. Se även kommentar till yttrande från Papadopoulus.

Niclas Söderholm och Kajsa Strandin, Dr Forselius Backe 5 anser att det är helt oacceptabelt att bygga studentbostäder nedanför Dr Forselius Backe. Ett flertal orsaker framhålls såsom försämrad utsikt, exploatering av lummig vegetation, ökad trafik, försämrad trafiksäkerhet och störningar från byggarbetsplatsen. Det är bättre att studenterna bor i ytterområdena eller inne på Chalmers Teknikpark. Byggande av torg vid korsningen är onödigt då Guldheden redan har två torg.

Kommentar: Endast en liten andel av studenterna beräknas ha bil, varför påverkan på trafik m m blir mycket begränsad. Föreslagen bebyggelse kommer till viss del påverka utsikten från befintliga lägenheter. Föreslagen placering och hushöjder bedöms innebära ett acceptabelt intrång. Se även kommentar till yttrande från Papadopoulus.

ÄNDRINGAR

Ny reviderad tidplan har lagts in i programhandlingen. Inga andra ändringar har utförts av programmet.

Anders Svensson
Planchef

Christer Abrahamsson
Arkitekt