

-MÖJLIGHET TILL KOMPLETTERING-

Alternativ i programförslaget

Programmet prövar fyra områden för bostadsbebyggelse. Dessa prövas vart för sig. De är lokaliserade geografiskt olika utan kopplingar sinsemellan och med olika trafikmatningslösningar. Detta gör att de sammantaget fungerar planmässigt. Områdena har alla olika karaktär.

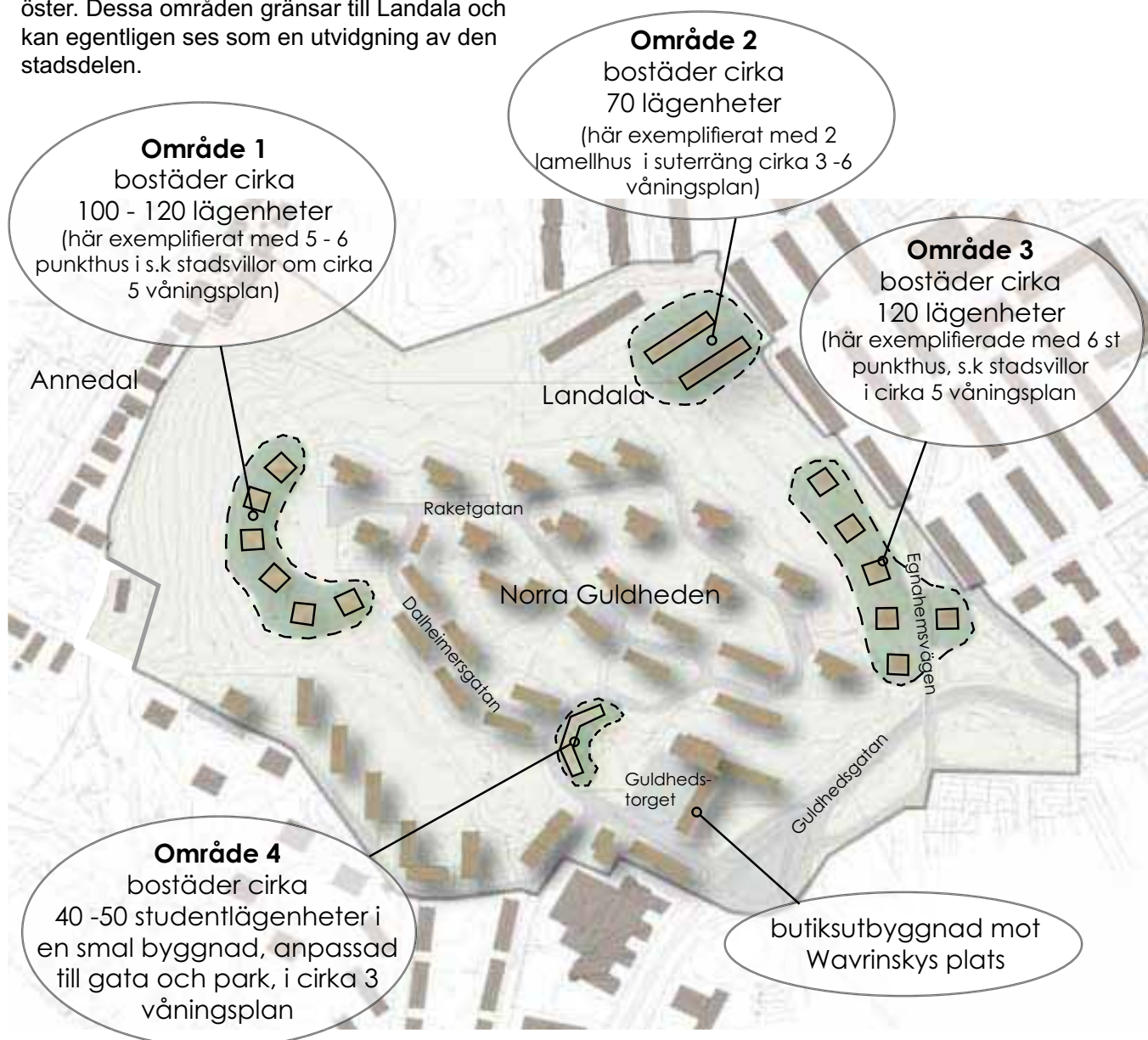
Område ett ligger högt beläget i norra delen av området mot Annedal men ändå i den inre delen av det som uppfattas som Norra Guldheden.

Område två och tre ligger utanför det egentliga Guldheden vid Guldhedsbergets fot i norr och öster. Dessa områden gränsar till Landala och kan egentligen ses som en utvidgning av den stadsdelen.

Område fyra avser en förtätning vid Guldhedstorget. Ett känsligt område som är själva värdekärnan i riksintresset för Norra Guldheden.

För att förbättra servicen i området pågår det ett planarbete för att möjliggöra en utbyggnad av **livsmedelsbutiken** vid Guldhedstorget. Byggnadsnämnden godkände 2002 ett planprogram för utbyggnaden.

Exploateringen innebär inte betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken eller plan- och bygglagen varför en miljökonsekvensbeskrivning inte utarbetats för programförslaget.



Område 1

Områdesbeskrivning

Ett högt beläget område i nordligaste delen av Guldheden vid slutet av Raketgatan. Området är synligt från stora delar av staden.

Platsen är starkt kuperad och sluttar ned mot Annedal. En naturlig brant markerar en naturlig gräns för möjligheten att exploatera området. Området som är cirka 7 hektar har aldrig tidigare varit exploaterat.

Marken består av mestadels berg i dagen. I övrigt är den täckt med markväxter och lägre träd och buskar.

I öster ansluter punkthusbebyggelsen i 5 - 7 våningar längs med Raketgatan och i sydöst lamellhusbebyggelsen i 3 våningar längs med Dalheimersgatan. Gatunätet till/ från området har låg standard och går genom ett enkelriktat gatusystem med kanstensparkering. Infart till området sker via Wavrinskys plats och Guldhedstorget.

Platsen används idag som utsiktspunkt och strövområde för de boende i området och omkringliggande stadsdelar.

Förslag

Området bebyggs med bostadsbebyggelse som terränganpassas till höjdpartiet. Det är viktigt att bebyggelsen underordnar sig bergets form och punkthusen på Raketgatan. Byggnaderna föreslås placeras i en cirkelform runt om höjden. Högsta punkten lämnas orörd.

Ett exempel på byggnadstyp är punkthus, så kallade stadsvillor, på cirka 5 våningar. Ett sådant hus skulle rymma cirka 20 lägenheter. Området skulle kunna rymma cirka 6 sådana hus med totalt cirka 120 lägenheter.

En gata bör ansluta området från Dahlheimersgatan. Gatan avslutas med en vändplats, alternativt ansluts till Raketgatan.

Parkering ordnas i anslutning till bostäderna och i garage under byggnaderna.

Konsekvenser

Stadsbild och kulturmiljö

Exploateringen innebär en stor påverkan på stadsbilden. Byggnadstyp, placering, volym och skala är därför högst väsentligt i ett eventuellt fortsatt detaljplanearbete. Byggnaderna kommer att synas som en del av Göteborgs "skyline" från stor del av staden.

Bebyggelsegruppen ansluter till 50-talskvarten som en naturlig förlängning av dessa. Gestaltningen av den nya bebyggelsen, bland annat dess förhållningssätt till den befintliga, är en komplicerad och spännande uppgift i kommande parallella arkitektuppdrag.

Natur

Den orörda naturmarken försvinner och därmed möjligheten för de boende i området att nyttja platsen som utsiktspunkt och strövområde.

Det är viktigt vid utformningen av området att ytor som har karaktären av offentliga ytor bibehålls. Om möjligt skall tillgängligheten till dessa ytor ökas som en kompensationsåtgärd.

Vid en eventuell anslutning till Raketgatan av den nya lokalgatan blir det ett större intrång i berg- och höjdpartiet.

Trafik

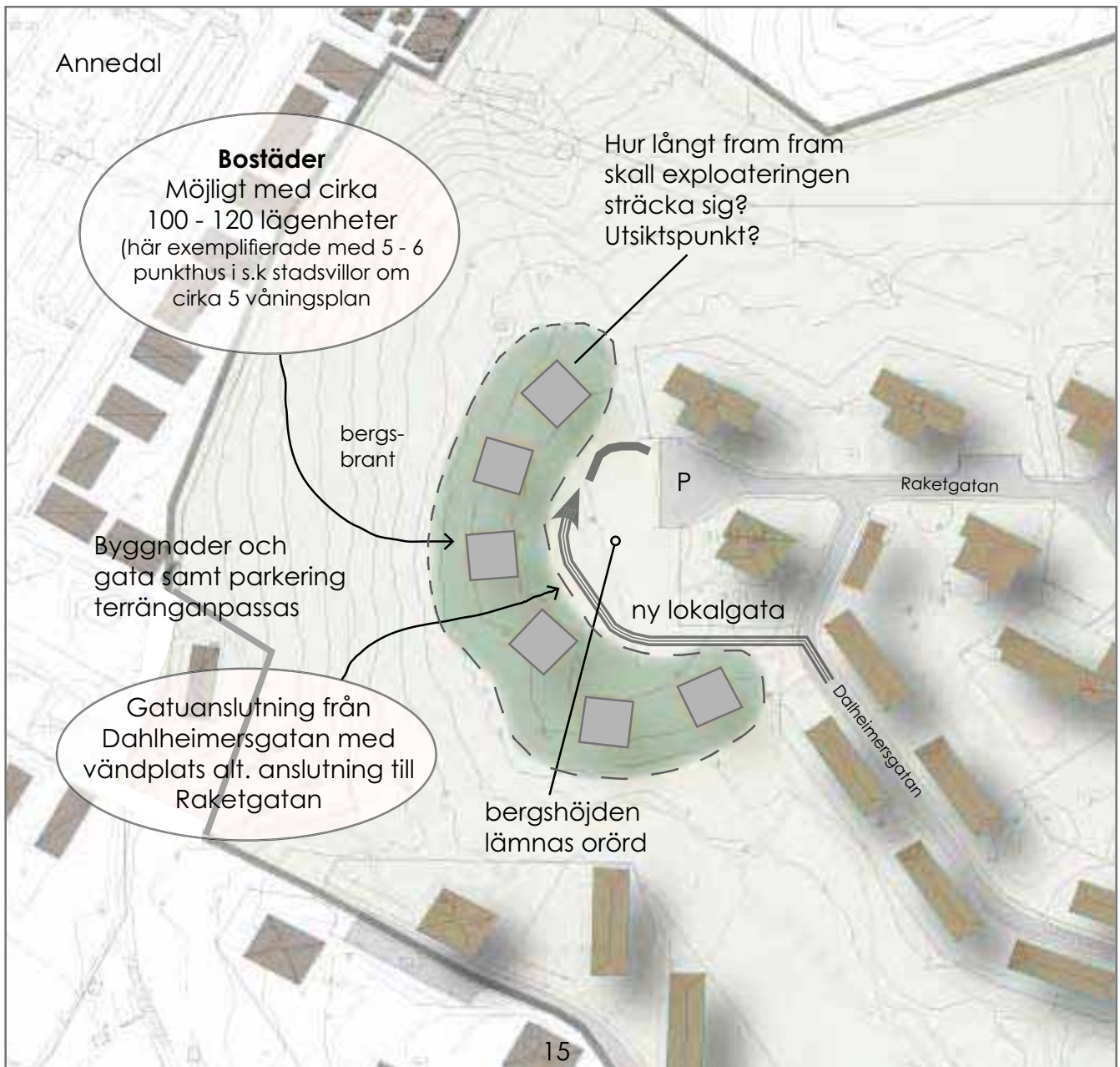
Trafikfödet på gatunätet ökar med cirka 400 fordonsrörelser per dygn vid en exploatering med 120 lägenheter.

Störningar

Området ligger helt ostört men området alstrar trafik på lokalgatunätet vilket bidrar till ökat buller längst lokalgatunätet. Ökningen är marginell, buller- och trafiksäkerhetsmässigt, men ökningen kommer naturligtvis att märkas upplevelsemässigt av de boende i området.



Foto. Naturmark på området samt utsikt från området.



Område 2

Områdesbeskrivning

Ett mindre område i anslutning till Landala vid slutet av Södra Viktorigatan. Området ligger vid foten av Guldhedsberget och är cirka 5 hektar.

Området är delvis kuperat. Nedre delen är plan medan delarna mot Guldheden stiger brant. Området har på de norra delarna en kommunal lekplats och en mindre grusplan. Dessa nyttjas idag frekvent av boende i Landalaområdet men är dåligt underhållna och mycket nedgångna. På lekplatsen finns ett antal större lövträd. I övrigt består området av naturmark med delvis berg i dagen. Naturmarken täcks av lövskog. Även naturområdet utnyttjas frekvent av de boende. I anslutning till området finns en mindre pulkbacke.

Området ramas in av Landalas storskaliga lamellbostadsbebyggelse med bostadshus i 7 - 8 våningar. Området trafikförsörjs från Södra Viktoriagatan via Vasastaden eller Landala.

Förslag

Området bebyggs med bostadsbebyggelse, här exemplifierat med suterränghus. Platsen skulle kunna rymma två byggnader av lamellhus-typ som ansluter till Landalas storskaliga lamellhus-bebyggelse. Skalan bör vara 5 - 7 våningar och lägenheterna planeras genomgående då två av långsidorna blir norrsidor.

Varje hus skulle kunna rymma cirka 35 lägenheter, alltså totalt cirka 70 lägenheter.

Infart till bostäderna bör ske från Södra Viktoriagatan och parkering lösas i garage under byggnaderna.

Befintlig lekplats tas bort och ersätts med en ny söder om området. Bollplanen kan eventuellt vara kvar, annars måste den ersättas på annan plats i området. Dessa båda frågor måste detaljstuderas i kommande detaljplanearbete.

Konsekvenser

Stadsbild och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen ansluter till Landalas bostadsbebyggelse och blir en del av dess kvartersstruktur. Intrånget i det parkområde som omgärdar Guldheden blir inte allt för påtagligt men det är ett intrång i parken och därmed i riksintresseområdet.

Man kan dock fortfarande uppleva och se grönskan mellan Landala och Guldheden som är ursprungsidén med grannskapsplaneringen.

Stadsbilden påverkas enbart lokalt.

Natur

Ett mindre naturområde försvinner men det finns stora grönområden att tillgå i direkt närhet.

Lekplats och eventuellt bollplan tas bort men ersätts i närområdet. Dessa rustas upp och ges en god standard.

Trafik

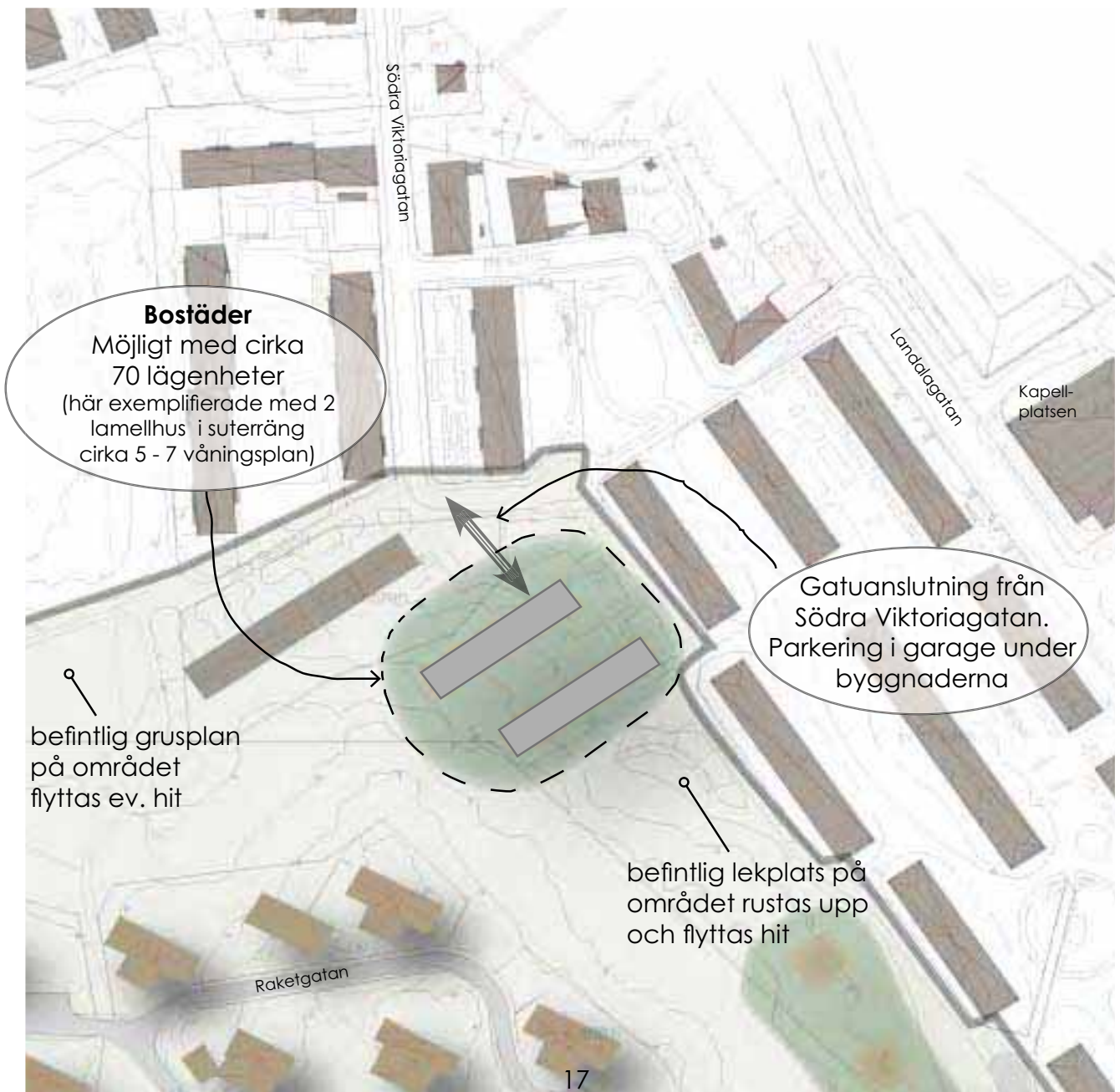
Trafikfödet på gatunätet ökar med cirka 230 fordonsrörelser per dygn vid en exploatering med 70 lägenheter.

Störningar

Området ligger helt ostört men området alstrar trafik på lokalgatunätet vilket bidrar till ökade störningar längst lokalgatunätet. Ökningen är dock marginell, buller - och trafiksäkerhetsmässigt, men kommer att upplevas av de boende.



Foto. Lekplats på området samt angränsande bostadsbebyggelse.



Område 3

Områdesbeskrivning

Ett större långsmalt område i anslutning till Landala vid slutet av Egnahemsvägen. Området ligger vid östra foten av Guldhedsberget och sluttar från väster mot öster. Större delen av området ligger väster och norr om Egnahemsvägen men ett mindre markområde ligger öster om vägen. Ytan är cirka 6 hektar och har aldrig tidigare varit exploaterad.

Området består av naturmark täckt i huvudsak med lövskog. Naturområdet utnyttjas frekvent av de boende. I anslutning till området i norr finns en mindre pulkabacke. I södra och västra delen genomkorsas området av gångvägar med trappor. Runt dessa har naturmarken mera parkkaraktär

Området ramas i öster in av Landalas storskaliga lamellbostadsbebyggelse med bostadshus i 7 - 8 våningar och i väster av parkområdet och ovanför det av punkthusen på Raketgatan.

Området trafikförsörjs via Egnahemsvägen som är enda möjliga trafikmatningsalternativ. Eventuellt kan det mindre området öster om gatan försörjas via Holtermansgatan.

Förslag

Området bebyggs med bostadsbebyggelse som natur- och terränganpassas. Det är viktigt att bebyggelsen underordnar sig bergets form och punkthusen på Raketgatan. Byggnaderna föreslås placeras i en rad längs med bergets fot.

Här exemplifieras bebyggelsen med punkthus, så kallade stadsvillor, på cirka 5 våningar. Varje hus skulle kunna rymma cirka 20 lägenheter. Området skulle kunna rymma cirka 6 sådana hus med totalt cirka 120 lägenheter.

En ny lokalgata kan anläggas exempelvis Egnahemsvägen. Befintliga gångvägar läggs om och anpassas till den tillkommande bebyggelsen.

Parkering ordnas i anslutning till bostäderna och i garage under byggnaderna.

Konsekvenser

Stadsbild och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen ansluter till Landalas bostadsbebyggelse men blir upplevelsemässigt en egen bostadsgrupp mellan Landala och Guldheden. Det blir ett intrång i parkområdet som omgärdar Guldheden och därmed ett intrång i riksintresseområdet. Man kan dock fortfarande uppleva och se grönskan mellan Landala och Guldheden som är ursprungsidén med grannskapsplaneringen. Dock blir intrånget här med avseende på denna aspekt större än i område 2.

Stadsbilden påverkas i huvudsak lokalt.

Natur

Den orörda naturmarken försvinner och därmed möjligheten för de boende i området att nyttja området som strövområde. Det finns dock tillgång till större naturtytor i angränsande områden. Det är viktigt att ett naturområde bevaras mellan den nya bebyggelsen och bebyggelsen på Raketgatan.

Trafik

Trafikfödet på gatunätet ökar med cirka 400 fordonsrörelser per dygn vid en exploatering med 120 lägenheter.

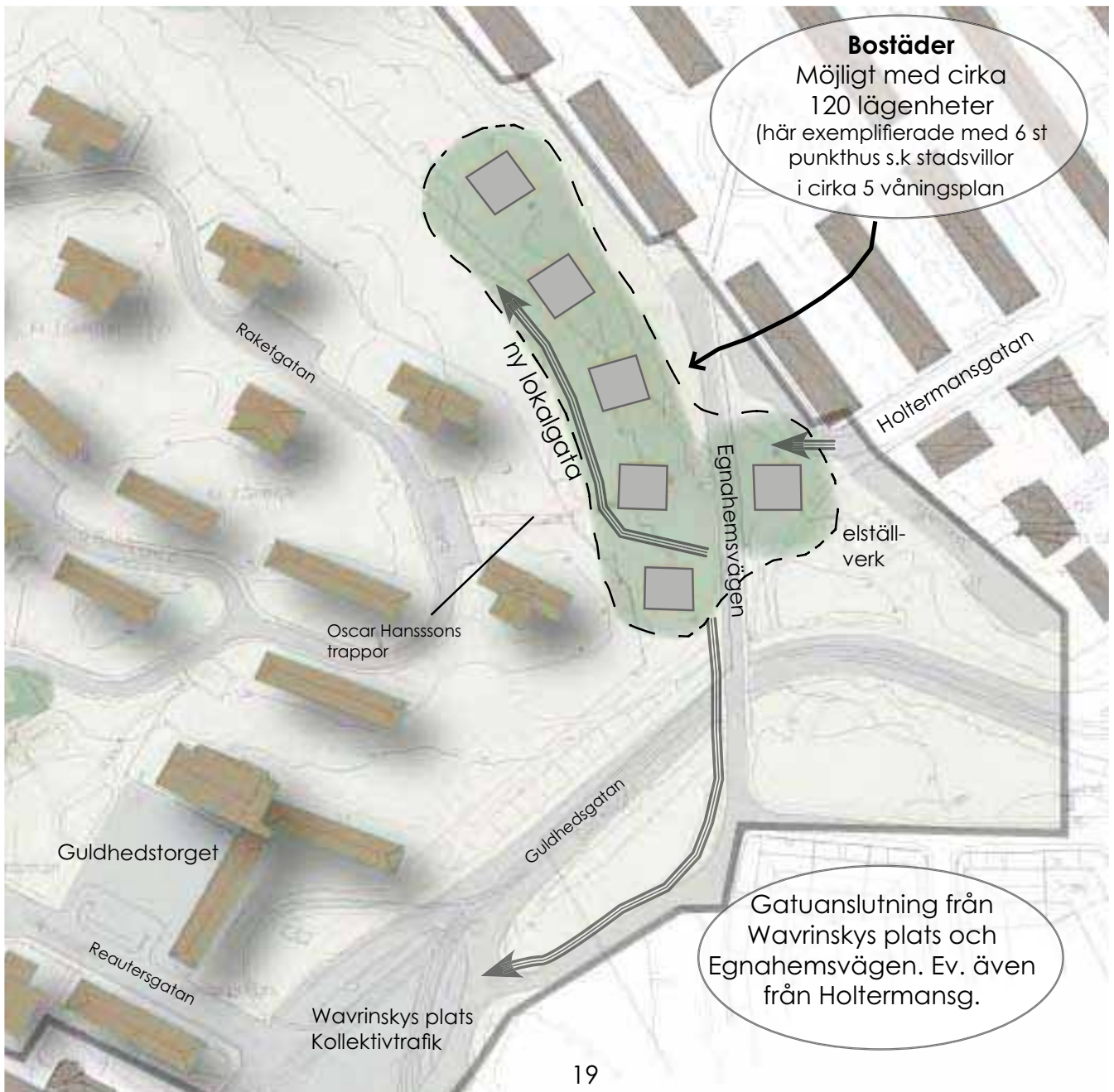
Störningar

Området ligger helt ostört men området alstrar trafik på lokalgatunätet vilket bidrar till ökat buller längst lokalgatunätet. Ökningen är dock marginell, buller - och trafiksäkerhetsmässigt, men kommer att uppfattas av de boende framförallt vid Egnahemsvägen i söder.

För den östra delen måste ett minsta avstånd från den nya bebyggelsen till befintligt elställverk fastställas.



Foto. Naturmark på området samt gångväg med trappor i öster.



Område 4

Områdesbeskrivning

Ett mindre markområde på cirka 1,5 hektar vid Olsons park, Guldhedstorget. Ytan är delvis exploaterad idag med en enplans träbyggnad som innehåller ett privat företag. Planen anger handelsändamål, i ett plan, för ytan vid befintlig byggnad men i övrigt parkområde.

Området sluttar svagt ned mot Guldhedstorget. Mot Raketgatan finns planteringar och lövträd. Den här delen upplevs som lummig medan området mot Guldhedstorget har en öppnare parkkaraktär. Där finns bland annat en mindre damm och konstnärlig utsmyckning. Olsons park, som parken heter, nyttjas idag frekvent av boende i området och är Norra Guldhedens "finrum".

Till området kommer man via Wavrinskys plats med bil eller kollektivtrafik.

Förslag

För att minimera intrånget i parken föreslås en smal bostadskropp i den västra delen av parken delvis på befintlig byggrätt. Byggnadskroppen bör av samma skäl anpassas till gatans form.

Ett smalt lamellhus på platsen med exempelvis enkelsidiga studentlägenheter skulle kunna rymma ca 40 - 50 lägenheter. Skalan på huset bör anpassas till bostadshuset vid Dalheimersgatan. Det får vara max 4 våningar. Befintligt gatunät nyttjas.

På grund av det känsliga läget och tillgängliga ytor föreslås det inte några parkeringsplatser för studentboendet.

Det har redan tidigare funnits ett flertal förfrågningar om att få bygga i det här parkområdet. Förfrågningarna har framförallt gällt den södra och östra delen av parken. Stadsbyggnadskontoret har dock funnit att det här föreslagna läget är det enda möjliga med tanke på intrånget i den riksintressanta kulturmiljön.

Konsekvenser

Stadsbild och kulturmiljö

Exploateringen innebär ett intrång på själva värdekärnan i riksintresset för Guldheden. Placering, volym och skala är därför högst väsentligt i ett eventuellt fortsatt detaljplanearbete.

Ur stadsbildsynpunkt kan det dock vara möjligt att sluta gatrummet med en lamellhusbyggnad i vinkel i korsningen Reutersgatan/Raketgatan.

Natur

Viss andel högvärdig parkmark försvinner. Det är viktigt vid utformningen av området att ytor som har karaktären av offentliga ytor bibehålls i och i anslutning till Olsons park. Om möjligt skall tillgängligheten till dessa ytor ökas som en kompensationsåtgärd.

Trafik

Studentbostäderna föreslås inte förses med parkeringsplatser. Trafikökningen på gatunätet blir försumbar.

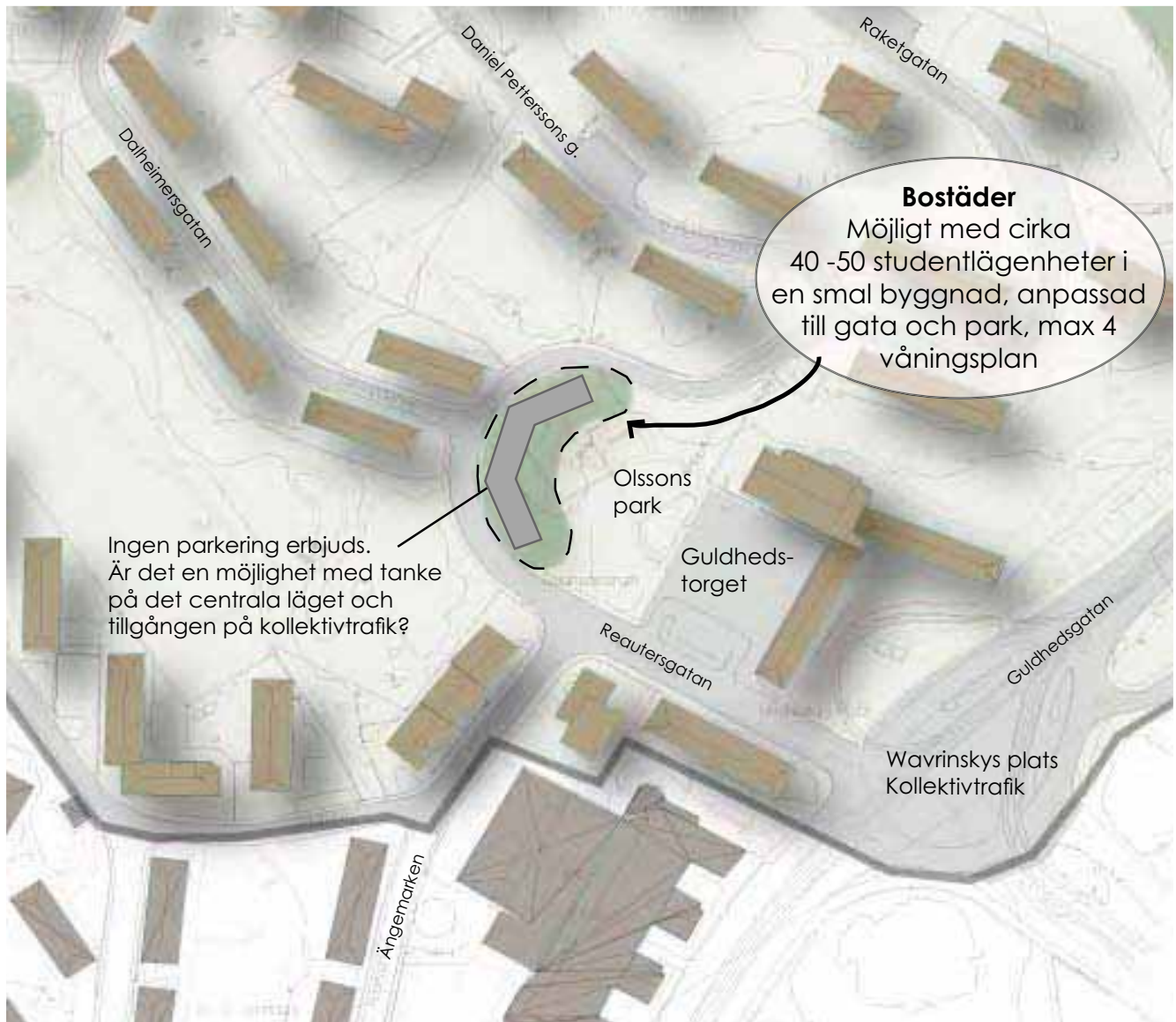
Störningar

En byggnad i korsningen kan bidra till inramningen av parken och skapa en lugnare miljö. Dock ökar skuggningen i parken av den tillkommande byggnadskroppen.

Trafikmängderna på gatorna utanför bedöms inte vara sådana att bostäderna blir bullerstörda.



Foton. Befintlig byggnad vid Olsons park samt del av parken.



Butiksutbyggnad vid torget

Diskussion

Wallenstam Lokaler AB lämnade i april 2000 in en framställan om planläggning för en tillbyggnad av butiks- och bostadsbyggnaden vid Wavrinskys plats. De framförde att handeln vid Guldhedstorget under många år utvecklats negativt, vilket bl.a. antas bero på avsaknaden av bra villkor för livsmedelsförsäljning. En tillbyggnad av butiken avsågs ge möjligheter för en rationell och lönsam livsmedelsförsäljning. Det stora behovet av studentbostäder samt möjligheten att skapa en volym anpassad till stadsbilden ansågs motivera en tillbyggnad i ytterligare två plan. Wallenstam bedömde att det inte är ekonomisk möjligt att utföra en tillbyggnad i endast en våning.

Byggnadsnämnden uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att upprätta program för tillbyggnad av livsmedelshall samt att i programmet även studera förutsättningarna för tillbyggnad för studentbostäder. Huvudfrågorna i programsamrådet behandlade främst frågeställningen om en tillbyggnad bör göras i en eller tre våningar samt hur de kulturhistoriska värdena skall säkerställas. Efter sammanställning av synpunkterna

som inkommit under programmet beslutade byggnadsnämnden att ta fram samrådshandlingar för detaljplan för en tillbyggnad i tre våningar.

Länsstyrelsen framförde i sitt yttrande över samrådshandlingarna i juni 2002 att de anser att skadan på kulturmiljön blir måttlig om tillbyggnaden av livsmedelsbutiken genomförs i ett plan och om utformningen mot parken ägnas tillräcklig omsorg. Om ytterligare våningar läggs på anser länsstyrelsen att risk finns att planprocessen slutar i en bedömning att sådan påtaglig skada på kulturmiljön uppträder som inte får komma till stånd enligt miljöbalken.

Då Wallenstams och länsstyrelsens synpunkter inte gått att sammanjämka, bedömde stadsbyggnadskontoret att det inte fanns förutsättningar för fortsatt planarbete. Wallenstam lämnade då in en skiss på en fyra våningar hög byggnad väster om Guldhedstorget. Det förslaget har dock bedömts olämplig med tanke på intrånget i torgmiljö och befintlig park (se föregående sida och nästa sida).

Möjligheterna att bygga ut butiksbyggnaden föreslås dock kvarstå och eventuellt möjligheterna att pröva studentbostäder i samband med detta. En utbyggnad skulle stärka handel i området och stärka Guldhedstorgets attraktivitet.



Illustration ur planprogram för utbyggnad av butiksytan vid Guldhedstorget

Bortvalda alternativ

Diskussion

Under programarbetet har prövats ytterligare områden för bostäder. Prövade områden, åtta till antalet, har av olika skäl inte ansetts vara lämpliga för bebyggelse eller bostadsändamål och föreslås därför att avskrivs från fortsatt planläggning.

Bedömningen har gjorts utifrån:

- påverkan på riksintresset för kulturmiljövården
- intrång i natur- eller parkmiljö
- möjlighet till trafikförsörjning
- störningar (närhet till väg alternativt trafikallsträng)
- kostnadsskäl (t ex flytt av befintlig transformatorstation)



Foto. Nya byggnader vid Guldhedstorgets västra sida avskrivs för framtiden



- F O R T S A T T A R B E T E O C H A R B E T S O R G A N I S A T I O N -

Tidplan

Programmet beräknas antas tidigast under 2:a kvartalet 2004. Programmet är ett så kallat fristående program som kan komma att mynna ut i en eller flera detaljplaner beroende på hur många områden som godkänns för fortsatt detalj-planläggning, Tidplanen för efterföljande detaljplaner löper på cirka ett år från det att erforderliga beslut om planläggning fattats av byggnadsnämnden.

Innan detaljplanläggning kan påbörjas så har dock byggnadsnämnden beslutat att det skall genomföras parallella arkitektuppdrag för de områden som godkänt i planprogrammet. Det innebär att ett antal arkitektkontor får till uppgift att komma med förslag på placering och utformning av bostadsbebyggelsen. Förslagen skall sedan ligga till grund för detaljplanläggningen. De parallella uppdragen kommer att pågå under vår och sommar -04

Därefter kan det bli aktuellt med detaljplanläggning till hösten -04 för ett eller flera av de områden som godkänts i programmet.

Det innebär att vi kan ha en eller flera antagna detaljplaner tidigast under sommar / höst -05.

Arbetsorganisation

Programmet har arbets fram av handläggaren Christer Abrahamsson, fysisk planerare och Sven-Olof Olsson, arkitekt, från stadsbyggnadskontoret i samverkan med övriga kommunala förvaltningar.

SAMMANFATTNING AV PROGRAMFÖRSLAG för Norra Guldheden bostadsförtätning

Annedal

Fyra områden för bostadsbebyggelse föreslås med totalt ca 350 lägenheter.

Behovet av komplettering av bostäder i området vägs här mot det unika och värdefulla i Norra Guldhedens tillkomst och miljö.

Varje tillägg till Norra Guldhedens bebyggelse påverkar i någon grad stadsbilden och de kulturhistoriska värdena. Programförslaget vill diskutera om det ändå är möjligt att på några platser komplettera stadsdelen, utan att dessa värden skadas alltför påtagligt.

Bostadsläget i staden är mycket bra med närhet till goda kommunikationer, ett stort serviceutbud och natur och parkområden. Bostäderna ligger störningsfritt och bidrar inte till några större störningar för omgivningen, utöver det intrång i den befintliga miljön som kringboende kan uppleva.

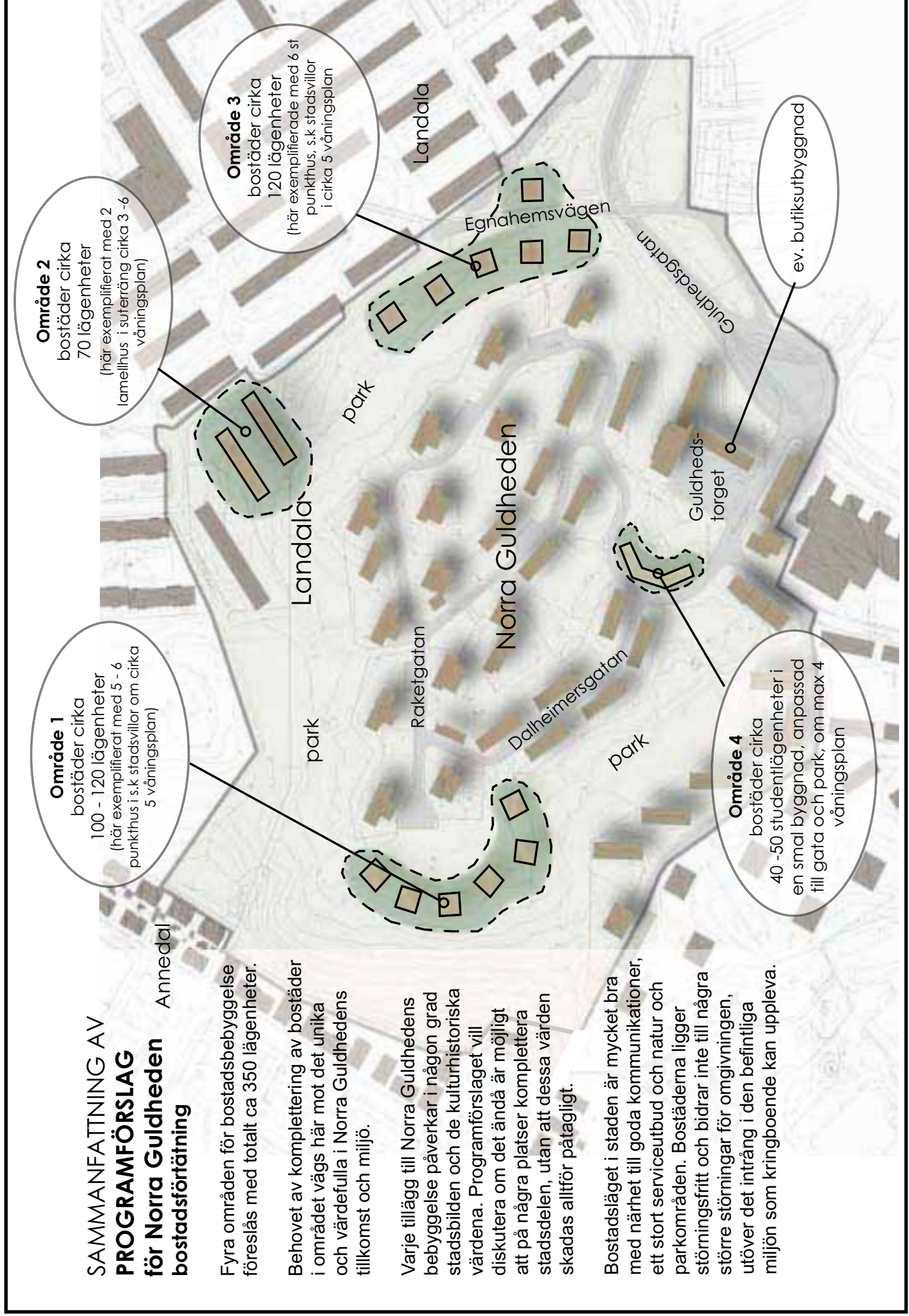
Område 1
bostäder cirka
100 - 120 lägenheter
(här exemplifierat med 5 - 6
punkthus i s.k stadsvillor om cirka
5 våningsplan)

Område 2
bostäder cirka
70 lägenheter
(här exemplifierat med 2
lamellhus i suterräng cirka 3 - 6
våningsplan)

Område 3
bostäder cirka
120 lägenheter
(här exemplifierade med 6 st
punkthus, s.k stadsvillor
i cirka 5 våningsplan)

Område 4
bostäder cirka
40 -50 studentlägenheter i
en smal byggnad, anpassad
till gata och park, om max 4
våningsplan

ev. butiksutbyggnad



Litteratur

Norra Guldheden. Kulturmiljö av riksintresse. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus Län 1993.

Utställningen Bo Bättre. Utställningskatalog. Svenska Slöjdföreningen, Göteborgs Stad, Statens Byggnadslånebyrå 1945.

Revidering av värdetexter för områden som är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetet, Statens Historiska Muséer, Länsstyrelsen Göteborgs och Bohus Län 1997.

Detaljplan för Guldheden 5:3 m fl, livsmedelsbutik vid Wavrinskys Plats. Samrådsyttrande 2002-06-24 Länsstyrelsen Västra Götaland.

Folkhemmets bostäder 1940 – 1960. Redaktör Christina Engfors. Arkitekturmuseet 1987.

Att bygga ett land. 1900-talets svenska arkitektur. Redaktör Claes Caldenby. Arkitekturmuseet/ Byggnadsforskningsrådet 1998.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ett program för bevarande. Stadsbyggnadskontoret, Stadsmuseet 1999.

Enligt 2 kap 1§ plan- och bygglagen (PBL) skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning skall även bestämmelserna i miljöbalken tillämpas. Enligt 2 kap 2§ PBL skall planläggning, med beaktande av natur- och kulturvården, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds.

Miljöbalken skall enligt 1 kap 1§ tillämpas så att:

- 1. människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan,*
- 2. värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas,*
- 3. den biologiska mångfalden bevaras,*
- 4. mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas, och*
- 5. återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås*