



Christer Abrahamsson  
T: 612146

## Planprogram för bostäder på Norra Guldheden, kompletteringsbebyggelse inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

#### GENOMFÖRANDE

Byggnadsnämnden beslöt 2003-12-09 att genomföra samråd för programförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 17 december 2003 – 10 februari 2003.

Ett samrådsmöte anordnades tisdagen den 13 januari kl 18.30 – 20.00 på Guldhedsgården på Guldheden. P.g.a. av stort intresse kunde inte alla som kom till mötet, uppskattningsvis ca 350 personer få plats i lokalen. Ca 200 personer deltog på mötet. Resterande hänvisades till två alternativa tillfällen, s.k ”öppet hus” på stadsbyggnadskontoret som hölls på tisdagen den 20 resp. 21 januari mellan kl 17.00 – ca 20.00. Totalt deltog cirka 80 personer på ”öppet hus”.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket i Guldheden vid Dr Fries Torg under tiden 17 december 2003 – 10 februari 2003 och flygblad har delats ut i programområdet och i angränsande bostadsområden. Annonsering i Göteborgs Posten om samrådet och samrådsmötet gjordes den 17 december 2003. En kompletterande annons sattes in angående de extra ”öppethus”-tillfällena den 19 januari 2004.

#### SAMMANFATTNING / KOMMENTAR

*På grund av det stora antalet yttranden som inkommit så kommenteras de samlat här.*

Totalt har 197 yttranden inkommit samt ca 1000 namnunderskrifter. Merparten av yttrandena är negativa till exploateringsplanerna. Under samrådet har ett kompakt motstånd från boende i och i angränsande områden visat sig mot utbyggnadsplanerna. De pekar på ökad biltrafik, minskade grönområden, sämre luftmiljö, försämrad stadsbild, skada på riksintresset m.m. En aktionsgrupp/förening ”Bevara Guldheden” har startats som fört de boendes talan.

Allvarligaste invändningen har Länsstyrelsen (se bilaga 2) som anser att programmets innehåll är orimligt, ställt mot vad som återges i miljöbalken, plan- och bygglagen, miljömålet God bebyggd miljö och regeringens proposition 1994/95:230 (tillgång till grönytor). Påtaglig skada skulle uppkomma på riksintresset genom att Norra Guldhedens helhetsvärde såsom kvalitetsfullt bostadsområde, ljust och luftigt beläget,

minskas väsentligt, värdefulla omgivande grönområden tas i anspråk och att den tidstypiska och välformade stadsbilden förändras väsentligt. Kulturnämnden med flera har liknande synpunkter. Länsstyrelsen menar vidare att endast det i planen angivna område 2 skulle kunna gå att exploatera. Det har dock visat sig, bl.a. i yttrande från SDN Centrum att det området nyttjas för lek och idrott av skolorna i området och att ytan inte går att ersätta på annan plats.

Vidare har det under samrådet kommit till kännedom att område 1 i planen har mycket höga biologiska naturvärden (biotop för fjälldaggkåpan - rödlistad art), naturvärden som inte går att ersätta.

Vad gäller trafik och parkering så har Trafikkontoret ansett att område 1 och 4 är mindre lämpliga och föreslår att endast område 2 och 3 planläggs vidare. Miljönämnden och Fastighetskontoret ser däremot positivt på programintentionerna.

### KONTORETS FÖRSLAG

I den samlade bilden av samrådet överväger starkt det som talar emot att Norra Guldheden kompletteras enligt programförslagets principer. De viktigaste synpunkterna från såväl boende som myndigheter är följande:

- Norra Guldhedens kulturhistoriska helhetsvärde påverkas allvarligt av stora delar av programförslaget. Upplevelsen av en avgränsad grannskapsenhet påverkas av att naturmark bebyggs – stadens gränser blir mer otydliga. Den ursprungliga, välformade stadsbilden med stark silhuett förändras. Länsstyrelsen anser sålunda att delar av programförslaget skadar riksintresset påtagligt.
- Boende och SDN Centrum har övertygande visat att område två har stor betydelse som lek och friyta i stadsdelen och därför inte bör bebyggas.
- Vissa delar har stora biologiska naturvärden (område ett).
- Att bygga invid parken, nära Guldhedstorget (område fyra), ses som ett svårt ingrepp i själva kärnan av Norra Guldhedens bebyggelse.
- Trafikkontoret påtalar att framförallt område ett ger störningar för boende genom att ytterligare trafik dras långt in i området.

För vart och ett av de fyra studerade områdena har det under samrådet framkommit såpass allvarliga invändningar mot förslaget att kontoret bedömer att planarbetet inte bör fortsätta.

### KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M M

1. **Fastighetsnämnden** tillstyrker programförslaget och anser att en omsorgsfullt utformad bebyggelse vid Norra Guldheden är i linje med kommunens intentioner om förtätning av staden. Föreslagen kompletteringsbebyggelse innebär ett väsentligt tillskott av centralt belägna bostäder. Hela eller delar av den nya bebyggelsen skulle kunna vara hyresbostäder. Norra Guldheden är ett mycket attraktivt och bra läge för bostäder inte minst med avseende på närhet till utbildningscentra, kollektivtrafik, service och kulturutbud. Vidare skall om programmet fullföljs med detaljplan, avtal upprättas mellan kommunen och respektive byggherrar för att reglera bl a överlåtelse/upplåtelse av marken. Planekonomin bedöms bli god. Riksintresset måste beaktas vid planläggning. De detaljplaner som tas fram skall antas av kommunfullmäktige.

2. **Göteborg Energi GothNet AB** har inget att erinra mot programmet. Bolaget vill eventuellt förlägga rör för optofiberkablar i området.
3. **Göteborg Energi AB, Energi Gasdistribution** vill att kontoret beaktar befintliga stadsgasledningar inom *programområde 3*. I övrigt finns ingen erinran mot programförslaget.
4. **Göteborg Energi Nät AB Nätutveckling** framhåller att befintlig transformatorstation inom *område 1* inte får utsättas för påverkan som kan äventyra driftsäkerheten. Bergrummets läge kan också komma att begränsa möjligheten till föreslagna underjordiska garage.
5. **Göteborg Energi AB, Fjärrvärme/Distribution** har inget att erinra mot programförslaget.
6. **Va-verket** anger ett antal punkter att beakta i ett fortsatt arbete.
7. **Kulturnämnden** framhåller att Norra Guldheden uppfördes som ett mönster- och experimentområde och att miljön har ett mycket högt kulturhistoriskt värde samt att naturområdet i nordost har betydande biologiska och landskapsmässiga värden. Kulturnämnden anser att föreslagen kompletteringsbebyggelse i *område 1 och 4* inte kan accepteras medan komplettering kan godtas i *område 2* och *delar av område 3*.

*Område 1.* Den föreslagna bebyggelsen medför ingrepp i naturpartiet i nordost, vilket är utpekad som värdefullt i både ÖP och Göteborgs grönstruktur och som utgör en ekologiskt känslig växtlokal för fjälldaggkäpa. Bebyggelsen kommer även att förstöra utsiktsplatsen.

*Område 2* ligger i huvudsak utanför det avgränsade bevaringsområdet och nybebyggelsen påverkar inte direkt de kulturhistoriska värdena inom riksintressemiljön. I området finns en känd fornlämning Gö 202, som är en skålgropsförekomst. Eventuellt finns fler hållristningar inom området. En inventering är nödvändig för att kartlägga såväl förhistoriska som recenta hållristningar i området.

*Område 3* ligger till hälften inom den avgränsade miljön och gränsar till f d Holtermanska sjukhuset som ingår i bevaringsprogrammet. Ett av de föreslagna punkthusen är placerat vid Egnahemsvägen där det finns en gångväg och kraftig naturstensmur som är ett viktigt inslag i denna del. Från kulturhistorisk synpunkt kan en viss komplettering accepteras om den anpassas till befintliga äldre byggnader och anläggningar.

*Område 4* ligger inom en liten park och utgör ett viktigt inslag i kärnan av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Förslaget kommer att innebära en mycket stor förändring och kan inte accepteras.

Butikstbyggnad Wavrinskys plats. Nämnden anser liksom tidigare att endast en tillbyggnad med en våning kan tillstyrkas.

Vidare menar nämnden att en komplettering av bebyggelsen kommer att medföra en minskning av andelen grönytor. I samband med en fortsatt planering bör ”balansering” användas för att kompensera för negativa miljöeffekter. Dessutom förordas en arkeologisk utredning för området.
8. **MedicHus** lämnar inget yttrande i ärendet.

9. **Utbildningsnämnden** avstår från att avge yttrande i ärendet.
10. **Västtrafik Göteborgsområdet AB** finner beteckningen Norra Guldheden något missvisande för *område 2 och 3* och påpekar att för dessa områden är de naturliga hållplatserna Chalmers eller Kapellplatsen. För övrigt har programområdet ett mycket centralt läge med ett rikhaltigt utbud av spårvägs- och busslinjer.
11. **Räddningstjänsten** rekommenderar på grund av områdets topografi att kommande detaljplaner utformas på ett sätt att det finns förutsättningar för olika typer av brandteknisk lösning gällande utrymning. Om tillgänglighet för räddningstjänstens stegmaterial ej kan säkerställas kommer krav att ställas på trapphus i brandteknisk klass Tr1 eller Tr2 i byggprocessen. Vidare förutsätts för *område 2 och 3* att en komplettering av befintligt vattenledningsnät utförs. För *område 1 och 4* bör en utredning om eventuell komplettering göras.
12. **Park- och naturnämnden** är tveksam till den föreslagna bebyggelsen i *område 1* då området är en del av ett större rekreationsområde. Bebyggelsen kommer att omgärda och delvis skymma den högsta delen av naturområdet som idag fungerar bl a som utsiktsplats och dit många Göteborgare söker sig. I området växer också den speciella ”ansvarsarten” fjälldaggkäpan. Nämnden har inga invändningar mot den föreslagna bebyggelsen i *område 2* som innebär att området med befintlig lekplats/bollplan tas i anspråk. I den mån bebyggelse tillkommer skall ny lekplats/bollplan ingå i projektet. Vidare bör cykelstråket mellan Södra Viktoriagatan och Chalmers tydliggöras. Nämnden kan acceptera att område vid östra foten av Guldhedsberget – *område 3* – tas i anspråk för bostadsändamål. Befintligt gångstråk måste flyttas och befintlig stenmur utmed Egnahemsvägen får inte skadas. Vidare anser nämnden att föreslagen lokalgata bör samordnas med Egnahemsvägen för att bevara så mycket naturmark som möjligt. Park- och naturnämnden anser att de föreslagna studentbostäderna utmed i Olssons trädgård (*område 4*) inte bör byggas. Nämnden anser också att den befintliga byggnaden som till hälften ligger på allmän plats/parkmark bör rivras samt att befintlig byggrätt utgår och överförs till parkmark. Nämndens uppfattning är att den totala bostadstillkomsten som föreslås i Norra Guldheden innebär att en hel del allmän plats/natur tas i anspråk. För att kompensera bortfallet av grönytor är det av vikt att kvarvarande grönområden åtgärdas. De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.
13. **Trafikkontoret** anser att *område 1* medför störst störning för de boende. *Område 2* kommer att störa barnens rörelser i området, dels mellan hem och skola, dels mellan lekplatserna. I övrigt anser trafikkontoret inte att trafikökningen på Södra Viktoriagatan ska medföra några större problem buller- och trafikmässigt. *Område 3 och 4* ger minst trafikstörningar på befintliga gator men *område 4* är inte bra ur parkeringssynpunkt. Trafikkontoret föreslår att man går vidare med *områdesförslag 2 och 3* samt att man i ett detaljplanearbete gör en parkeringsstudie över kommande behov med avseende både på generationsskifte och en eventuell nybyggnation.

- 14. Lokalförsörjningsnämnden** menar att behovet av kompletteringsbebyggelse och att "bygga staden inåt" måste vägas mot det unika och värdefulla i Norra Guldheden. Området är av riksintresse och dess kulturvärden ska enligt lag skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. En förtätning enligt förslaget påverkar övergripande när- och kringmiljön direkt och/eller indirekt de verksamheter, i huvudsak skola/förskola som ingår i LFF:s verksamhetsområde. Lekplatsen vid Södra Viktoriagatan (*område 2*) är angiven som kommunal lekplats med i huvudsak Landala som upptagningsområde. Denna lekplats har stor betydelse för och nyttjas flitigt av eleverna i angränsande Landalaskolan. Flyttas lekplatsen och trafiken dessutom ökar blir situationen besvärlig för elever att nyttja den. Även lärarnas uppsikt över eleverna försvåras. Vidare påpekas att påverkan på stadsbilden blir stor och att naturmark med strövområden och utsiktsplatser försvinner. Områden med karaktär av offentlighet bör bibehållas och vara tillgängliga. Trafikflödet på gatunätet ökar och med det buller och olycksrisk.
- 15. Lokalsekretariatet** uttrycker önskemål om ett äldreboende i *område 4*, i samma läge som de föreslagna studentlägenheterna. Närheten till service och goda kommunikationer gör detta till ett utmärkt läge för äldreboende. Det stora behovet av äldreboende och områdets läge bör beaktas i ytterligare studier av området. Lokalsekretariatet hänvisar även till "Yttrande över motion av Susanna Haby (m) angående seniorboende runt våra torg" samt lokalsekretariatet PM "Nybyggnadstomter äldreprojekt. Läget 2002 och framåt". Beträffande *område 1-3* har sekretariatet inga synpunkter.
- 16. Stadsdelsnämnden Centrum** gör bedömningen att utrymme finns för viss komplettering av bostadsbebyggelse inom norra Guldheden. En sådan utbyggnad skulle medföra att behovet av förskole- och skollokaler ökar samtidigt som också äldreomsorgen kan komma att kräva ytterligare resurser. Behovet av bostäder för funktionshindrade är fortsatt stort. Således måste även ett utökat behov av lokaler för dessa verksamheter tillgodoses i den fortsatta planeringen.
- Område 1* påverkar stadsbilden väsentligt men SDN menar att det inte behöver vara till någon nackdel. Men det är viktigt att i mesta möjliga mån ha kvar strövområdena eller om möjligt öka tillgängligheten till dessa ytor som en kompensation.
- Område 2* är inte lämpligt. Det har beslutats om en utökad verksamhet med förskolebarn i Landalaskolan fr o m hösten 2004 och i samband härmed pågår en dialog med berörda förvaltningar om en upprustning av den allmänna lekplatsen vid Södra Viktoriagatans slut. Den yta som är skolgård idag är liten men kompenseras av näraliggande parkyta. De allmänna lekplatserna används i relativt stor utsträckning av förskolor och skolor i de centrala delarna av staden som ofta har begränsade utomhusytor att tillgå.
- Område 3* anses vara det som minst påverkar stadsbild, naturområde trafik m m negativt.
- Område 4* kommer att påverka kärnan i Norra Guldheden på ett mindre lämpligt sätt. Det är vidare troligt att det kommer att finnas behov av en större livsmedelsbutik i området kring Wavrinskys plats. Till sist anser SDN att det kan finnas skäl att utarbeta en miljökonsekvensbeskrivning.
- 17. Miljönämnden** tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att vissa synpunkter beaktas. Biltrafiken inom området bör begränsas, även om

bullerriktvärdena för nybyggnation av bostäder bör kunna klaras. Detta kan göras genom att samlokalisera parkeringsplatserna till området närmast Wavrinskys plats och Guldhedstorget. Betydelsen av tätortsnära grönområden för både folkhälsan och naturvärdena uppmärksammas alltmer. Bebyggelsen bör därför utformas så att tillräckligt mycket grönytor bevaras för bland annat rekreation samt att tillgänglighet och utblickar bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

## STATLIGA VERK, MYNDIGHETER OCH BOLAG

**18. Länsstyrelsen i Västra Götalands län** anser att programmets innehåll är orimligt ställt mot vad som återges i miljöbalken, plan- och bygglagen, miljömålet God bebyggd miljö och regeringens proposition 1994/95:230. *Område 2* utgör möjligen ett undantag. Påtaglig skada skulle uppkomma på riksintresset genom att Norra Guldhedens

1) helhetsvärde såsom kvalitetsfullt bostadsområde, ljust och luftigt beläget, minskas väsentligt

2) det värdefulla omgivande grönområdet tas i anspråk

3) den tidstypiska och välformade stadsbilden förändras väsentligt.

Länsstyrelsen är införstådd med den politiska ambitionen som sådan om behovet av nya bostäder. Det gäller dock att även vår tids bostadsbyggande skall kunna bli efterföljansvärt och kvalitetsfullt och anser därför att man i detta sammanhang inte kan offra så mycket av de befintliga kvaliteterna i Norra Guldheden som framgår av programförslaget.

*Områdesspecifika synpunkter.*

*Område 1.* Att bygga här medför stora sår i terrängen. En välutnyttjad utsikts- och picnic-plats försvinner. En uppmärksam och vacker del av stadsbilden förändras radikalt. Den nya stadsbilden behöver inte bli sämre men den skulpterade formen som riksintresset representerar genom punkthusen på Raketgatan skulle knappast längre kunna uppfattas från väsentliga utblickspunkter på annat håll i staden.

*Område 2.* Länsstyrelsen har med hänsyn till Norra Guldheden som riksintresse inget att invända mot att området byggs ut enligt programmet om det sker med hänsyn till platsens värden. Solförhållandena för ny och befintlig bebyggelse behöver dock studeras och visas bli rimliga.

*Område 3.* Ett bebyggande av denna sluttning innebär att grönområdet nästan fullständigt ianspråk tas. Helhetsintrycket skadas väsentligt. Norra Guldheden kommer knappast längre att uppfattas såsom den av luft och ljus omgivna stadsdelen, såsom den gällande detaljplanen uttrycker. Sydost om Egnahemsvägen borde en byggnad kunna byggas utan att riksintresset skadas påtagligt. Platsen har dock värde som grönyta framför befintlig byggnad. Viktigt att befintliga kvadermurar inte påverkas.

*Område 4.* Det måste betraktas som ett stort ingrepp i stadsdelens själ att bygga en stor byggnad i den del av området som har varit en idyll och är avsedd att vara en anlagd och välvårdad central park i Norra Guldheden. Förslaget står i kontrast med arkitektens grundprincip i den gällande detaljplanen där han låter husen följa terrängen i stället för gatorna.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

**19. Lantmäterimyndigheten** har inga synpunkter på förslaget i det här skedet.

20. **Polismyndigheten** i Västra Götaland har ur ordnings- och trafiksynpunkt inga erinringar mot förslaget.

#### SAKÄGARE

21. **Brf Guldlänken** anser att programmet i sin helhet innebär ett intrång i stadsbilden och den genuina stadsdel som Norra Guldheden är. Norra Guldheden utgör ett riksintresse och mot bakgrund av detta ställer man sig frågande till att det läggs fram förslag till bebyggelse här. Förslaget tar dålig hänsyn till den trafikökning som en byggnation skulle medföra. *Område 4* skulle innebära ett stort intrång i Olssons park och kraftigt förfula entrén till Norra Guldheden.
22. **Brf Guldberget** anser att förslaget innebär ett stort ingrepp i den genuina 40-talsmiljön och motsätter sig att förslaget kommer till utförande. *Område 1* utgör ett mycket omtyckt naturområde för rekreation för de boende i Norra Guldheden men också för boende i Annedal. Bebyggelsen på Raketgatan är en känd profil och riktpunkt i stadsbilden och att bygga för den är ett stort avsteg från tanken om att bevara de unika värdena i området. Lokalgatorna tål inte mer trafik och rymmer inte fler parkerade bilar.
23. **Riksbyggen, Brf Göteborgshus nr 11** hemställer att förslaget avvisas. Föreningen hänvisar bland annat till byggnadsnämndens beslut 2003-03-04, § 162, att lämna föreningens ansökan om bygglov för 11 parkeringsplatser utan bifall med hänvisning till vikten av att bevara miljön inom området. Den nu föreslagna ändringen är uppenbart en vida större ändring i miljön i området än den ovan nämnda.
24. **Källfelt Byggnads AB** vill på det bestämdaste avvisa tanken på att bebygga enligt förslaget inom *område 2 och 3* och ifrågasätter rimligheten att över huvud taget bebygga dessa områden. Byggnadsbolagets näraliggande befintliga fastigheter berövas såväl soltimmar som naturvärden och deras hyresgästers privata integritet skadas påtagligt. Även den föreslagna bebyggelsen i nord-ostslutningen skulle komma att belastas med svårhanterliga krav vad gäller dags- och solljus. Däremot ser bolaget positivt på förtätningen inom *område 1 och 4* samt en expansion av butiksanläggningen vid Guldhedstorget.
25. **Brf Solvind** uttrycker stor oro vad gäller den starkt försämrade trafiksituationen som kommer att uppstå om *område 3* blir verklighet. Föreningen ifrågasätter starkt om den beräknade trafikökningen är realistisk. Föreningen beskriver väl den rådande trafik- och parkeringssituationen i området kring Wavrinskys plats och Egnahemsvägen, som redan idag upplevs som mycket problematisk. Innan byggnation påbörjas krävs först en väl fungerande och realistisk trafiklösning. Infrastrukturen måste fungera från början.
26. **Göteborgs stads bostadsaktiebolag** ställer sig negativ till kompletteringsbebyggelse i *område 2 och 3* enligt programförslaget, Bostadsbolaget anser att en för stor del av naturmarken mellan Landala och Guldheden tas bort och att föreslagna byggnader kommer för nära befintlig bebyggelse. Utöver detta framförs även synpunkter på trafiklösningarna i *område 2 och 3* samt flyttningen av

lekplatsen i *område 2*. Vidare tror bolaget att det inte finns ekonomiskt utrymme för en större livsmedelsbutik mitt emellan Dr Fries torg och Landala centrum.

- 27. Bostadsrättsföreningen Berghem** har inlämnat ett omfattande remissyttrande, som tar upp en rad olika aspekter vilka överensstämmer med dem som redovisas under **punkt 192** nedan. Bostadsrättsföreningen menar vidare att man ödelägger inte bara den befintliga stadsplaneringens särart utan även de boendes livsmiljö. Om man brutalt spränger bort berg, träd och kullar samt fyller och förtätar området med ny bebyggelse så utplånas och bryts den fruktbara korsförbindelsen i hela denna väl planerade boendemiljö. Långsiktiga mål är viktigare än kortsiktiga.
- 28. Robert Dicksons stiftelse** ser positivt på kompletteringsbebyggelse i Norra Guldheden och anser programförslaget väl genomtänkt. Stiftelsen meddelar sitt intresse att förvärva angränsande tomt och förverkliga sin strävan att få till stånd en nybyggnation.

#### BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER, BOENDE

Programsamrådet har engagerat ett mycket stort antal enskilda, i första hand boende inom programområdet eller i direkt anslutning till detta och resulterat i ett tydligt kompakt motstånd mot förslaget till förtätning i Norra Guldheden. Synpunkter på och protester mot förtättningsplanerna har även inkommit från boende i närområdet och övriga intresserade. Inte mindre än 162 yttranden har inkommit till kontoret. Största delen av dessa kommer från boende på Landalabergen och Raketgatan men även boende på Reutersgatan, Dalheimersgatan, Lövsskogsgatan, Källsprångsgatan, Övre Besvärsgatan, Ängemarken m fl har yttrat sig över förslaget. Dessutom har protestlistor med sammanlagt 888 namnunderskrifter (se punkt 194 nedan) inlämnats från boende i Landala, Norra Guldheden samt boende väster om Guldhedsberget. Följande sammanställning är – med anledning av det stora antalet yttranden som har inkommit - upplagd i punktform så att identiska synpunkter inte upprepas men så att alla som engagerat sig i samrådet ändå skall känna igen sig och uppleva att samtliga yttranden behandlats på ett adekvat och systematiskt sätt.

#### **29-190.**

##### *Allmänna synpunkter*

- Förslaget strider mot översiktsplanen. De områden som nu avses att bebyggas är huvudsakligen angivna som "Parkmark" i Karta 1 – Översiktsplan 99. Översiktsplanen måste ses som ett åtagande från stadens politiker om inriktning av framtida beslut i detaljplaner. Utifrån översiktsplanen fattar medborgarna privata beslut, ofta långsiktiga investeringar som bostadsköp.
- Förslaget strider mot riksintresset. Norra Guldheden är fastställd som en kulturmiljö av riksintresse av Riksantikvarieämbetet. "Ett riksintresse är en signal om att här finns så höga värden att kulturmiljön har företräde vid en avvägning med motstående intressen, förutsatt de motstående intressena inte är av riksintresse." Hänvisning görs till Länsstyrelsens skrift 1993 "Norra Guldheden – kulturmiljö av riksintresse". När Norra Guldheden bebyggdes på 1940-talet var detta ett unikt projekt, såväl i fråga om sättet att bygga som de sociala tankar som fanns bakom. Den folkhemstanke och den långsiktighet som präglade



genomförandet av de visioner som en dåtida bostadsutredning såg förverkligade och visade på utställningen BO Bättre 1945 skulle slås i spillror om programmet fullföljs.

- Området har också framhållits som viktigt för bevarande i ”Värdefulla miljöer” 1985 och ”Bevaringsprogram” 1987.
- Förslaget strider mot riktlinjerna i Göteborgs kommunbudget 2004-05-27. ”Tillgång till grönområden i stadsdelarna har betydelse för folkhälsan samtidigt som det gör staden vackrare. Alla göteborgare ska ha tillgång till parker och naturområden för att kunna tillgodose sina behov av rekreation och avkoppling.”
- Förslaget synes strida mot Miljöbalkens 1 kap §1, andra stycket, andra punkten, där det stadgas att man skall värna om värdefulla natur- och kulturmiljöer så att dessa skyddas och vårdas.
- Miljökonsekvensbeskrivning saknas och bör upprättas. Miljöpåverkan är att betrakta som betydande.
- Grannskapstanken måste bevaras och utvecklas. Den är en central del i såväl riksintresse som boendemiljö. Den parkmark som omger bostadsområdet måste därför sparas som avgränsning mot omgivande bebyggelse.
- En storstad behöver sina grönområden och ”lungor” särskilt inom sina centrala delar. Norra Guldheden är ett sådant område och dessutom unikt med sin lummiga bergsmiljö och karaktäristiska upphöjda profil över staden. Såväl ut luftvårds- som rekreationssynpunkt är området betydelsefullt för alla kommuninnevanare – således inte enbart för Guldhedsbor. Värde av grönområden är så stort för människors välbefinnande att det måste beaktas.
- Den största anledningen till att människor valt att bosätta sig i Norra Guldheden och Landala är just att området erbjuder öppna ytor, gångstråk, närhet till grönområden, parker och en härlig barnmiljö, är lågtrafikerat samtidigt som det är centralt beläget.
- Trafikmängden kommer att väsentligt öka inom området och som en följd därav, trafikbuller och avgaser. Områdets vägnät är inte anlagt för ett ökande antal bilar. Trafikfaran för barn och vuxna skulle öka, framkomligheten för utryckningsfordon minska. Redan idag finns stora parkeringsproblem. Stora markytor måste exploateras för tillfartsvägar och p-platser. Detta sammantaget blir förödande för boendemiljön. Dessutom är området föremål för en generationsväxling vilket sannolikt kommer att belasta området ytterligare trafikmässigt. Tillsammans med en eventuell nybyggnation blir situationen ohållbar.
- Önskemål om att data tas fram, baserade på verkliga simuleringar för området avseende miljöpåverkan (buller och luft). Hur ligger området till jämfört med miljö kvalitetsnormerna idag och hur blir det?

- Farhågor uttrycks för att eventuella nyproducerade lägenheter här skulle bli nya "lyxlägenheter". Vilka kommer att ha råd att bo här? Risk att hyresrätterna på sikt omvandlas till bostadsrätter.
- Hur påverkas den kommunala servicen om fler boende skulle flytta in? Hur ska den ökas/förbättras?
- Sprängningarna kommer att orsaka "sår" i naturen som aldrig kan återställas.
- Byggnadsnämnden har vid ett tidigare tillfälle avslagit en bostadsrättsförenings ansökan om bygglov för en mindre parkeringsplats på en gräsmatta i området. Vidare har vissa hus vid Raketgatan som klätts om med fuktskyddande klädsel och puts, ej fått kläs om på norrsidan, vilken vetter ut mot staden, utan där måst behålla tegelfasaden för att inte stadsbilden ska ändras. Detta visar hur känsligt området här anses vara.
- Rubriceringen av programförslaget är missvisande. Programområdet gränsar till Landala och område 2 och 3 kan egentligen ses som en utvidgning/förtätning av denna stadsdel och berör således Landalabornas grönområde. I Landala för övrigt råder stor brist på "grönt".

Sammanfattningsvis kan konstateras att så gott som alla inkomna yttranden uttalar ett bestämt nej till förtätning av Norra Guldheden främst med avseende på den försämrade boendemiljön på grund av ökad trafik, avgaser, buller, parkeringsproblem, insyn, försämrad utsikt, skövlade naturområden. Förtätningen anses som ett alldeles för stort intrång i den oerhört unika kultur- och naturmiljön.

Nedan redovisas synpunkter specifika för respektive område.

### *Område 1*

#### Boendemiljön

- Naturområdet är en "oas" för de boende men även för övriga Göteborgare och används som strövområde, för hundrastning, lek och rekreation. En förtätning här innebär ett fullständigt oacceptabelt ingrepp i naturen.
- Den föreslagna bebyggelsen har lagts i Raketgatans siktlinje och stänger in området. Den luftiga och rymliga karaktären kommer att skadas. Raketgatans gestaltning påverkas negativt.

#### Utsikten

- Utsiktsplatsen vid Raketgatan förstörs. Område 1 är inte enbart en tillgång för de boende i området utan även för göteborgarna/staden som helhet då man härifrån har en magnifik utsikt nordväst ut över stora delar av Göteborg. Populärt utflyktsmål.
- Den unika silhuetten, med sin "skyline" av höghus, som Norra Guldheden utgör kommer att förstöras genom ny bebyggelse. Bl a kommer blickfånget från Linné- och Annedalsområdet att förändras.
- Utsikten förstörs för de angränsande befintliga bostadshusen.
- Utsikten förstörs för punkthusen i slutet av Lövs kogsgatan

### Trafiken

- De befintliga gatorna i området är enkelriktade och ej avsedda för en så stor trafikmängd.
- Den smala Dalheimersgatan är den enda matar- och utfartsgatan till området, med mycket korta avstånd mellan körfält och fastigheternas entréer. Trafiken på den underdimensionerade matargatan utgör en uppenbar fara för små barn samt ökade hälsorisker på grund av ytterligare ökning av luftföroreningarna. Dalheimersgatan får en oacceptabel trafiksituation med buller och avgaser.
- Skulle det planerade området försörjas med en gata med endast vändplats - i syfte att spara natur vid Raketgatan – så skulle trafiken ändå komma att belasta miljön ytterligare i och med att varje bil måste vända.
- Parkeringsproblemen i området kommer att öka ytterligare.

### Övrigt

- Det är fullkomligt omöjligt att i den här lutningen bygga plana ytor (gata, parkeringsplatser) på ett terränganpassat sätt. Det nu orörda berget kommer att vara allt annat än vackert och orört när man sprängt, schaktat och fyllt för de byggnader och markanläggningar som föreslås.

### Område 2

#### Boendemiljön

- Flera av husen på Landalabergen kommer att hamna i skuggan av den planerade byggnationen. Den ljusa/soliga utblicken åt söder och sydväst kommer att försvinna och ge området en mörk och instängd prägel.
- Ljuset i befintliga lägenheter försämras liksom utsikten.
- De balkonger som vetter mot lekplatsen kan inte utnyttjas på samma sätt som tidigare. För många äldre ersätter balkongen ett sommarviste och blir nu i stället till något som man kan kalla "vädringsrum".
- Grönskan, som ligger i Södra Viktoriagatans siktlinje och syns långt ner i Vasastaden, försvinner.
- Om husen byggs, täpps Södra Viktoriagatan till på alla sidor. Mörkt och instängt.
- Barnen i området förlorar sin lekplats. Befintlig lekplats används dagligen av skolor, daghem och barn i Landala, Norra Guldheden och på Södra Viktoriagatan.
- De små barnen inklusive skolor och dagis, får längre till det föreslagna ersättningsområdet för lekplats/bollplan ovanför Övre Besvärsgatan. Dessutom tvingas de, med förslaget på garage under de nya husen, att korsa en trafikerad gata. Detta innebär att åtminstone de små barnen, som idag kan vara ute ensamma, härnå efter alltid måste ha någon vuxen med sig.
- Förslagen flyttning av lekplatsen är en "katastrof" då den inanspråkar den grässluttning vid Övre Besvärsgatan som används för picknick och solning. På vintern används sluttningen som pulkabacke av barnen från Guldheden, Vasastaden, Landala, Annedal och Linnéstaden.
- Området vid Södra Viktoriagatans slut med bollplan och lekplats är den genuina mötesplatsen för barn och ungdomar i hela området. Människors, också barns och ungdomars, mötesplatser bör respekteras.
- Kommunikationen mellan stadsbyggnadskontoret och ansvariga för skola och barnsomsorg ifrågasätts. Beslut har tagits att inrymma förskola i Landalaskolans lokaler samt önskemål att rusta upp lekplatsen.

### Trafiken

- Förslaget innebär en betydande ökning av trafiken. Gatorna är trånga och redan idag olämpliga för trafik.
- Boende i område 2 föreslås endast använda Södra Viktoriagatan för att ta sig till planerat garage. I praktiken kommer även Landala torg och Hantverksgatan att belastas mer än idag.
- Ökad trafik mellan Kapellplatsen och Södra Viktoriagatan där det finns två daghem och en lågstadieskola.
- Övre delen av Södra Viktoriagatan blir allvarligt försämrad. Inom 50 meters avstånd föreslås tre garage.
- Landalaskolan har redan idag problem med trafik runt skolan.

### Område 3

#### Boendemiljön

- Boendemiljö och livsvillkor försämras drastiskt för de boende i Landala när naturen skövlas i slutningen vid Egnahemsgatan. Den föreslagna bebyggelsen kommer alldeles för nära redan befintliga bostäder och tar bort mycket ljus och luft.
- Förslaget innebär en förlust av oersättlig naturmark och stora träd.
- I slutningen vid Egnahemsvägen finns ett rikt djurliv t ex rådjur, hare, grävling, en mängd olika fågelarter. En eventuell byggnation förstör detta.
- Grönområdet är en ”oas” för många människor på väg till och från arbetet och för de boende i det annars ganska så gyttriga och höghusbebyggda Landala. Används för rekreation, hundrastning och lek. Området är populärt och hälsobefrämjande.
- Viktigt att slå vakt om invanda, naturliga och sammanhängande gångstigar som fungerar som miljövänliga promenadvägar till och från arbetsplatser och skolor.
- Balansen i den lokala stadsbilden går förlorad när den gröna motvikten till Landalas kompakta tegellängor försvinner.
- Även den föreslagna nya bebyggelsen kommer att få dåliga ljusförhållanden.

#### Utsikten

- De föreslagna punkthusen kommer att skugga Landalabergens hus. Angränsande befintliga lägenheter mister utsikt och solljus och får istället insyn och mörker. En känsla av instängdhet/att ”bo i en grop”.
- Den fria utsikten ut över grönområdet på Landalabergsen – vilken skapar ro i sinnet i synnerhet för många äldre - försvinner.
- Användningen av balkongerna upp mot naturområdet försämras.

#### Trafiken

- Trafiken kommer att öka avsevärt med ökat buller och ökade avgaser som följd.
- Mera trafik kräver rejält med utrymme, nya gator och en breddad Egnahemsväg. Att sålunda dra in bilar i ett grönt och bilfritt område verkar vettlöst.
- Klarar den nuvarande valvbron vid Egnahemsvägen en ökad trafikbelastning, inte minst under byggnadstiden?
- Redan idag är Aschebergsgatan mot Wavrinskys plats hårt trafikerad. Dessutom har Holtermansgatan i dagsläget en icke obetydlig trafikbelastning av personbilar och varutransporter. Att ytterligare tillföra ca 400 fordonsrörelser per dygn i Egnahemsvägen är inte lämpligt ur såväl hälso- som miljöhänsende.

- Farligare skolväg. Skolbarnen från Landala och Norra Guldheden går idag till Guldhedsskolan via Egnahemsvägen för att slippa passera den trafikfarliga och olycksdrabbade rondellen vid Wavrinskys plats.

#### Övrigt

- Hur kommer sprängningarna att påverka befintlig bebyggelse och den vackra stenmuren? Vem reparerar och betalar eventuella skador? I förslaget saknas beskrivning hur eller om man vill skydda denna mur.
- Störningarna under byggtiden kommer att vara avsevärda.
- Den bebyggelse som föreslås vid Egnahemsvägen kommer att förstöra områdets avgränsning och därmed göra grannskapstanken otydlig. Den centrala tanken i 40-talets stadsplan blir svår att uppfatta då Norra Guldheden byggs samman med Landala.

#### Område 4

- Guldhedstorget och Olssons trädgård utgör entré till bostadsområdet. Den föreslagna byggnaden kommer att skada den gröna karaktären i entrépunkten som är viktig för hela området.
- Den fyra våningar höga byggnad som föreslås i Olsons trädgård blir en hård vägg som ger Dalheimersgatan en instängd och otrivsamt avslutning och bryter sambandet mellan bostäderna och torget i grannskapets centrum och den underbara promenaden genom Norra Guldheden.
- Parken har stor betydelse både vad gäller rekreation och som estetisk förhöjare, men skulle behöva rustas upp.
- Olssons trädgård är unik i sitt slag och bör bevaras. Värdefulla kulturvärden förloras om studentbostäderna byggs.
- Att tro att studenter inte har bil är inte realistiskt.

#### Positiva synpunkter

- Positivt om servicen vid Guldhedstorget kan förbättras och torget bli mer levande. Viktigt att torget och byggnaden behåller sin karaktär.
- Huset i parken borde byggas närmare torget eftersom det i dag inte egentligen är något torg utan en trist öppen yta som saknar torgkänsla.
- Studentbostäder, utan parkering, kan möjligtvis ge livet åter åt Guldhedstorget.
- Fler lägenheter för större familjer och studentlägenheter kan ge en större marknad och ett ökat behov av serviceinrättningar som skulle gagna alla som bor på norra Guldheden.
- Viktigt att boende både i Landala och Norra Guldheden har förtur till eventuella nya lägenheter, då speciellt till de större eftersom det idag endast finns ett fåtal sådana i området.
- Viktigt att redan i anbudsstadiet bestämma om eventuella lägenheter ska vara hyresrätt eller bostadsrätt.

Endast ett yttrande (av ovan redovisade 162 st) är odelat positivt till hela programförslaget och anser att området är trevligt, centralt och har en bra infrastruktur och det vore utmärkt om fler människor kunde få tillfälle att bosätta sig i området.

I flera av yttrandena uttalas förståelse för behovet av nya bostäder, dock inte i denna etablerade och väl fungerande miljö som Norra Guldheden utgör. I ett område som är tilltalande just för att det är så luftigt och med väl tilltagna grönområden - ”ett av de ytterst få arkitektoniskt och stadsplanemässigt riktigt lyckade områdena som finns i Göteborg”. Yttrandena rymmer många förslag på områden som anses bättre lämpade för förtätning.

Ett fåtal yttranden är inte helt negativa till viss förtätning i Norra Guldheden, dock inte på det sätt som programförslaget anger (överexploatering).

- 191. Hyresgästföreningen Centrum Göteborg** anser det positivt att man vill bygga fler bostäder inom Guldheden då behovet är stort i dessa delar. Det är dock viktigt att man är försiktig vid exploateringen och bevarar så mycket som möjligt av den befintliga naturmarken. Hyresgästföreningen tror inte att den tillkommande trafiken skall orsaka problem när det gäller trafikmatningen till *områdena 1-4*. Däremot så måste parkeringssituationen ses över noggrant. Det är också av största vikt att de tillkommande bostäderna i området upplåts med hyresrätt. Detta måste vara ett absolut villkor gentemot berörda byggherrar samt att man ser över möjligheterna att bygga på betydligt billigare sätt än den nyproduktion som producerats under de senaste åren.

## ÖVRIGA

- 192. Franska skolan** har kommunens tillstånd att bedriva för- och grundskola på Landalagången 3. Fullt utbyggd har skolan år 2006 ca 215 elever. Skolan använder lekplatsen i *område 2* i sin verksamhet. Skulle lekplatsen flyttas längre bort kommer mycket av barnens tid att gå åt till förflyttningar. Dessutom skulle skolbarnen få passera genom ytterligare ett bostadsområde, vilket ibland redan idag upplevs som störande av de boende. Ur säkerhetssynpunkt är det också negativt med en lekplats så långt från skolbyggnaden. Franska skolan utgår från att en alternativ plan med inritade lekplatser presenteras, allt annat sätter skolans framtid på spel.
- 193. Franska skolans föräldrakommitté** protesterar mot bebyggelse av lekplats och grusplan i *område 2*. Franska skolans gård är för liten för att fungera som skolgård för hela skolan och skolbarnen får inte nyttja lekplatserna mellan bostadshusen. En flytt av den befintliga lekplatsen vid berget något åt söder begränsar möjligheterna till bollspel och själva lekplatsen blir mycket mindre. Dessutom kommer denna lekplats, om utbyggnaden genomförs, att också ligga mellan bostadshus, vilket kan upplevas som störande för de boende. Om lekplatsen flyttas ännu längre bort blir det inte längre möjligt att tidsmässigt gå dit på de korta rasterna. Barnens möjligheter till friskluft och utomhuslek blir då mycket begränsade. Det finns ett stort behov av en plats i närheten av skolan där barnen kan leka utan att det stör alltför mycket. Yttrandet åtföljs av 84 namnunderskrifter med protest mot förtätning av bebyggelse i Landala/Guldheden. ”Vi föräldrar och personal till barn vid Franska skolan i Landala vill ha våra grönområden kvar. Barnen behöver luft, träd och ljus mellan husen, berg att leka i och gräs att springa på. Vi är oroliga för den trafikmiljö och den kompakta bebyggelsemiljö som kan bli följden av den föreslagna förtätningen. Låt naturstråken få finnas kvar!”

- 194. Nätverket Norra Guldheden** överlämnar protestlistor mot förtätning av bebyggelse på Norra Guldheden från boende i Landala, Norra Guldheden samt boende väster om Guldhedsberget, med sammantaget 888 namnunderskrifter.
- 195. Nätverket Norra Guldheden och Föreningen Bevara Guldheden** har gemensamt inlämnat ett omfattande och omsorgsfullt utformat remissyttrande, som tar upp en rad olika aspekter:
- Förslaget strider mot översiktsplanen. De områden som avses bebyggas är huvudsakligen angivna som parkmark i öp 99. Översiktsplanen måste ses som ett åtagande från politikerna om inriktning av framtida beslut i detaljplaner.
  - Norra Guldheden är fastställd som en kulturmiljö av riksintresse av Riksantikvarieämbetet. Förtätningförslaget innebär att flera av de uttryck för riksintresset som Riksantikvarieämbetet framhållit kommer att åsidosättas. Området har också framhållits som viktigt för bevarande i "Värdefulla miljöer" 1985 och "Bevaringsprogram" 1987.
  - Förslaget strider mot riktlinjerna I Göteborgs kommunbudget 04. Att i ett område med så hög befolkningstäthet som Guldheden minska andelen grönområden innebär ett avsteg från riktlinjerna i budgeten.
  - Vinst för få, förlust för många. Obebyggda grönområden nära centrum är attraktiva att exploatera men det sker på bekostnad av livskvalitén för de boende.
  - Trafik och parkering. En förtätning medför negativa effekter i form av ökad trafik och att grönområden offras för vägar och parkering. Man kan inte nog poängtera trädens betydelse som luftrenare och bullerdämpare. Trafikproblemen i Wavrinskys plats kommer att öka kanske till en helt oacceptabel nivå.
  - Sprängningsskador. Den äldre bebyggelsen och markkonstruktioner som murar i området är extra känsliga för vibrationskador.
  - Vidare ser man det – när det riktas mot en allmänhet - som ren desinformation att kalla ett femvånings hus för en "stadsvilla".
- Område 1.* Ett attraktivt promenad- och utflyktsområde försvinner. Utsikten skymms och trafiken ökar, vägar och parkeringsplatser förstör ytterligare grönområden. Guldhedens profil förändras kraftigt.
- Område 2.* Det mörka och kalla intrycket i området förstärks, ett nytt hus stänger områdets enda öppning mot ljuset. Utsikten förstörd. Flyttning av lekplatsen försvårar tillsynen.
- Område 3.* Egnahemsvägen, en återvändsgata med begränsad biltrafik och omgiven av lummig grönska, en oas som möter många människor på deras väg till och från arbetet. En utbyggnad enligt planen skulle medföra att nuvarande naturrum förstörs. En ökad trafik innebär också en farligare skolväg för barnen i Guldhedsskolan. Risk att befintlig stenmur skadas.
- Område 4.* Olssons trädgård är ett unikt smycke i området. Det tilltänkta 4-våningshuset skulle skugga trädgården under större delen av året.
- Föreningen har under planprocessen aktivt arbetat mot förtätningsplanerna i Norra Guldheden och bl a på eget initiativ upprättat en hemsida mot byggplanerna, [www.bevaraguldheden.just.nu](http://www.bevaraguldheden.just.nu) , samt under samrådstiden delat ut flygblad i området.

- 196. Herbarium GB, Botaniska institutionen, Göteborgs Universitet** skriver i sitt yttrande att i det berörda grönområdet växer en av Götalands ovanligaste och mest skyddsvärda växter, *Alchemilla alpina*, fjällkåpa, tillhörande den sydliga populationen av växten. Denna population är en istidsrelikt som funnits kvar på enstaka lokaler i Götaland, de flesta utdöda eller starkt minskande. I Göteborg finns 3 små lokaler, varav Norra Guldheden/Landala är en av dem. Den sydliga populationen av fjällkåpa är alltså mycket starkt hotad och måste tillsammans med sin biotop, skyddas på sina få kvarvarande lokaler!
- 197. Föreningen Annedals Sparbankshus** kan inte acceptera ett bostadsbyggande på Norra Guldheden, som avsevärt skulle försämra boendemiljön och påverka naturen, stadsbilden och kulturmiljön negativt. Föreningen hänvisar bland annat till miljöbalken 1 kap § 1 (värdefulla natur- och kulturmiljöer skall skyddas och vårdas, den biologiska mångfalden bevaras). I stället föreslår föreningen att möjligheterna för ett "Naturreservat i storstadsmiljö" utreds samt ställer frågan om en översiktlig naturvårdsplan finns för Göteborg och dess gröna kilar. Den gröna kil som börjar vid Föreningsgatan och fortsätter till Mölndal är betydelsefull för att snabbt och enkelt komma ut i naturen. *Förslag 1* exploaterar helt detta grönområde (vildmark) och kvar blir branterna. Vidare skulle bergsilhuetten – ett karaktäristiskt landmärke i stadsbilden - helt förändras. Sprängning och bygge i dessa berg går stick i stäv med Miljöbalken 2 kap 2 §. Dessutom skulle höga hus drastiskt försämra ljusförhållandena för Annedalsborna vid foten av Guldhedsberget. Luftföroreningarna i Annedal är redan ett stort problem och vegetationen i bergen och i dalen ger syre.