

Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 Göteborg

Göteborg 2010-09-02

Yttrande över förslag till Detaljplan för bostäder vid Egnahemsvägen inom stadsdelarna Landala och Norra Guldheden i Göteborg (Utställningshandling maj 2010)

Föreningen Bevara Guldheden delar inte Stadsbyggnadskontorets bedömning att det är lämpligt att gå vidare i planprocessen trots vissa ändringar i nu utställt förslag till detaljplan. Vi avstyrker den tilltänkta bebyggelsen av skäl som anförs nedan. Flera boende och sakägare kan komma att ansluta sig till detta yttrande, som vi har fått sakkunnig medverkan av arkitekten SAR/MSA Göran Wahlberg att skriva. Han är en av medförfattarna till vad som numera är Boverkets handbok *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*.

Vi vänder oss också mot en rad fel i den formella handläggningen av detaljplanen och dess kungörelse av följande skäl:

Bristfällig hantering och bemötande av tidigare inkomna yttranden

I plan- och bygglagen föreskrivs hur ett planförslag ska hanteras och bl.a. att ”*De synpunkter som har framförts vid samråden samt kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna skall redovisas i en gemensam samrådsredogörelse*” (5 kap. 21 § sista st.) men så har inte skett. Stadsbyggnadskontoret har inte tillräckligt återgivit inkomna negativa synpunkter och därmed inte tagit hänsyn till den massiva kritik som inkommit på det tidigare förslaget från kommunala nämnder och bolag (t.ex. Räddningstjänst), Statliga och regionala myndigheter (Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten), sakägare (Brf Norra Guldheden nr 1, Brf Berghem), bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende i området, samt övriga (d.v.s. ideella föreningar som Föreningen Bevara Guldheden, Naturskyddsföreningen m.fl.).

Stadsbyggnadskontoret har i strid mot 5 kap. 21 § PBL undvikit att bemöta den väl underbyggda kritiken i enskilda yttranden genom att inte bemöta vart och ett yttrande för sig utan att endast i svepande ordalag sammanfatta anförda synpunkter i de inkomna yttrandena och kommentera dem lika svepande. Det är inte heller möjligt att se vem som för Stadsbyggnads-

kontoret räkning bär ansvar för bortsorteringen av synpunkter som inte har redovisats och kommenterats eller som ansvarar för de vaga kommentarer Stadsbyggnadskontoret anför i sitt svepande bemötande av de inkomna yttrandena.

Olämplig tid för kungörelse av detaljplanen

Beslutet att anta detaljplanen togs precis före midsommar 22 juni 2010. Utställningsperioden 11 augusti till 7 september 2010 är en tid som delvis utgör semesterperiod i Sverige, vilket innebär att flera berörda kommunmedlemmar – sakägare, bostadsrättningshavare, hyresgäster, boende etc. – fortfarande kan förväntas vara på semester. Utställningsskedet annonserades i Göteborgsposten onsdag 11 augusti 2010 och planförslaget har varit utställt på två platser, Stadsbyggnadskontoret (Köpmansgatan) och på Guldhedsbiblioteket (Dr Fries Torg), där någon kopia av handlingarna också varit tillgängliga. Handlingarna har också varit tillgängliga elektroniskt via Stadsbyggnadskontorets hemsida och till försäljning på Stadsbyggnadskontoret. Det har däremot inte gått ut någon riktad information till dem som inkommit med yttrande eller till berörda boende i området med post eller som utdelad samhällsinformation. Detta innebär att många boende i området inte har blivit informerade om ärendet och dess handläggning och om betydelsen av att lämna synpunkter på planförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivningen uppfyller inte lagens elementära krav

Oåterkallelig skada på kulturmiljö av riksintresse

Vi avstyrker det reviderade detaljplaneförslaget. Det reviderade planförslaget skulle fortfarande, om det skulle genomföras, medföra stora ingrepp i Norra Guldhedens kulturmiljö, som är klassad av riksintresse och som är det enda i sin helhet bevarade exemplet i Sverige på 1940-talets grannskapsplanering. Bevarandet av unika kulturmiljöer är idag av ökat nationellt och internationellt intresse och anförs som tillgångar i konkurrensen mellan städer om turistande besökare, etablering av nya företag och erbjudande av en attraktiv boendemiljö för såväl kommuninvånare som inflyttande nya invånare. Det föreliggande utställningsförslaget till detaljplan saknar en från natur- och kulturmiljösynpunkt tillräcklig konsekvensanalys av ingreppen i miljön. Kommunpolitiska intressen för att skapa fler bostäder, endast 70 lägenheter, skulle i detta fall medföra att en kulturmiljö som på nationell nivå klassats av riksintresse skadas och därmed tas ingen hänsyn till bestämmelsen i 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) om att bebyggelse med kulturvärden ”*skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skadar kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas*”. En sådan inverkan strider mot miljömål nr 15, god bebyggd miljö. (Miljömålen antogs av riksdagen i april 1999.)

1. **Den ursprungliga stadsplanen förstörs.** Den planerade bebyggelsen sträcker sig in i den sydöstra delen av Norra Guldheden. Därmed skulle den planerade bebyggelsen komma att för all framtid förstöra det från början planerade grönområdet, den gröna kransen runt området, som ingår som en del av den ursprungliga stadsmiljön. Om ingrepp görs i detta från början planlagda omgivande grönområde skulle alltså den ursprungliga, som riksintressant klassade bebyggelsemiljön enligt en stadsplan från 1940-talet att gå förlorad för all framtid (jfr dagens bestämmelser 2 kap. 4 § och 3 kap. 10 och 12 §§ PBL. Jfr också Whites *Antikvariskt planeringsunderlag: "Norra Guldheden"*, nov 2008).
2. **Ingreppet i kulturmiljön blir större än vad som redovisas i utställningshandlingen.** Det framgår av den geotekniska undersökningen (lokal 14) att det förekommer stora block i den brant sluttande slänten mot öster, vilka måste avlägsnas inför en byggnation. Dessa block ligger längre in i den känsliga kulturmiljön än vad som framgår av detaljplanen och därför skulle en exploatering komma att innebära större ingrepp i stadsplanen och riskera att göra större skada på befintlig miljö, mark och bebyggelse än vad som framgår av den utställda planen, vilken otillräckligt redovisar konsekvenserna av sprängning. Kapning av träd runt den planerade bebyggelsen för att öka framkomlighet till byggnaderna och öka ljusinsläppet kommer ytterligare innebära stora ingrepp i grönområdet.
Trappan "Oscar Hanssons trappa" mellan Raketgatan 3 och Raketgatan 5 kommer i planförslaget att behöva flyttas något vilket kommer att leda till ytterligare ingrepp i kulturmiljön och dess omgivande gröna krans.
Tillmötesgående av Räddningstjänst krav på tillgänglighet och framkomlighet i samband med utryckning och räddningsinsatser skulle kräva ytterligare ingrepp.
3. **Siluetten mot staden förstörs** Husen och bergets skyline-effekt som tidigare ansetts vara av stort stadsmiljöintresse och kulturhistoriskt intresse kommer att skadas i och med tilltänkt bebyggelse. Detta gäller i synnerhet blickfånget från centrala staden, områdena runt Avenyn, Liseberg/Mässan och Götaplatsen.
4. **Befintliga fornlämningar skadas.** Inom planområdet har fornlämningar (älvkvarnslokaler) påträffats. Trots att fornlämningar har lagstadgat stöd hävdades det i planprogrammet att det finns "inga hinder att ta bort fornlämningen efter ansökan om detta till länsstyrelsen", vilket strider mot gällande lagstiftning (utställningshandling, s. 7). Även i detta fall kommer alltså den planerade bebyggelsen att medföra skada på för stadsdelen omistliga antikvariska värden.

Otillräcklig konsekvensutredning av sprängning i närheten av bebyggelse av riksintresse

Det har inte gjorts någon tillräcklig utredning av förutsebara konsekvenser av sprängning i berget nedanför den äldre bebyggelsen av riksintresse, d.v.s. tegelhusen från 1945. En ordentlig undersökning av riskerna för skador och deras konsekvenser i samband med sprängning är

absolut nödvändig innan nybyggnad får ske. Det är en fråga som skulle ha behandlats i planförslaget men som, i likhet med annat, har sopats under mattan av planförfattarna.

Den geotekniska utredning som föreligger är ofullständig och häri hävdas att en detaljerad riskanalys avseende mark- och schackningsarbeten med inventeringar av samliga byggnader, murar etc. i omgivningen kommer att genomföras först när sprängningar påbörjas. Det påpekas exempelvis: ”En riskanalys avseende vibrationsalstrande markarbeten skall utföras före påbörjande av bergarbete i planområdet” (utställningshandlingen, s 18). Denna inventering skall vara gjord innan beslut fattas om antagande av en detaljplan. Att göra en grundlig riskanalys inför planerad sprängning är också nödvändig av säkerhetsskäl. Här finns alltså klara brister i det underlag som ligger till grund för Stadsbyggnadsnämndens beslut om att anta detaljplanen.

Otillräcklig konsekvensutredning då den bergtekniska och hydrogeologiska utredningen inte gjorts i enlighet med den nu gällande planen

Utställningsplanen visar tre huskroppar längs Egnahemsvägen. I den översiktiga bergstekniska och hydrogeologiska utredningen i ärendet visas ett område med endast två bostadshus, direkt väster om Egnahemsvägen. Utredningen är alltså inte gjord med hänsyn till den befintliga detaljplanen med tre hus. Inte heller har det därmed beaktats att det planerade norra huset skulle komma att byggas med ett underliggande garage. Därtill har kommunen inte gjort någon Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) eftersom det, gissningsvis av arbetskostnadsskäl, inte har ansetts vara nödvändigt. Detta är enligt planen avstämt med Länsstyrelsen 25 april 2008. Därmed är inte konsekvenserna av den planerade bebyggelsen redovisade i enlighet med vad som krävs i 5 kap. 18 § PBL. Kravet på en miljökonsekvensbeskrivning till ett detaljplaneförslag finns i 5 kap 18 § andra stycket PBL [våra understrykningar]:

En miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Observera att lagstiftarna i prop. 1994/95:230 anförde (s. 78):

"En miljökonsekvensbeskrivning är en del av underlaget för ett beslut om antagande av detaljplan. Vid prövning av ett sådant beslut kan brister i beslutsunderlaget leda till att beslutet upphävs. En utebliven eller alltför bristfällig miljökonsekvensbeskrivning kan därvid vara skäl för att beslutet att anta detaljplanen inte kan godtas. Det är knappast möjligt att generellt ange när en miljökonsekvensbeskrivning skall anses så bristfällig att detaljplanebeslutet bör upphävas. Detta måste bedömas från fall till fall, med utgångspunkt i de frågor som miljökonsekvensbeskrivningen i det enskilda fallet skall belysa."

När Kungsbacka kommun gjorde en plan med lika bristande MKB medverkade vår planexpert till vad som i blev rättsfallet RÅ 2005 ref. 44.

Det finns ytterligare allvarliga brister i underlaget till det utställda förslaget.

1. Det har inte gjorts någon ordentlig undersökning av grundvattensituationen i området. Det påpekas endast att: ”Vad gäller grundvattensituationen bedöms risken som *liten* att Landalaområdet skulle påverkas av planförslaget. I samband med byggnation bör man dock följa upp grundvattennivån i de närbelägna grundvattenrören i kommunens mätsystem.” (vår kursivering, UH s. 6) En undersökning av grundvattennivån borde ha gjorts innan byggnadsnämnden fattade beslut om detaljplanen.
2. Det har inte gjorts någon ordentlig undersökning av det befintliga avloppsnätet inför ytterligare bebyggelse i området. Det innebär en påtaglig risk för uppdämning och översvämning vid kraftig eller långvarig nederbörd. Översvämning i dessa fall är redan i dagsläget ett problem på Egnahemsvägen. En minskning av grönskan i slänten ovanför kommer ytterligare att öka avrinningen och därmed öka risken för allvarlig översvämning och belastning på avloppsnätet.
3. Det har heller inte genomförts någon ordentlig undersökning av värmeförsörjning till de tilltänkta byggnaderna och av det tillgängliga fjärrvärmesystem som Göteborgs Energi äger. Det konstateras bara att detta inte har ”tillräcklig kapacitet i dagsläget” (utställningshandlingen, s. 17)

Grönområden i tätbebyggd stadsmiljö tas i anspråk

Konsekvenserna av att ta grönområde, parkmiljö, i anspråk i ett av stadens mest tätbebyggda och befolkningstäta områdena har inte analyserats tillräckligt i underlaget till planförslaget, maj 2010. Man har inte beaktat att det idag finns stadgat i 2 kap. 4 § PBL, att: ”*Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av bl. a. parker och grönområden. Inom eller i anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse skall det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse.*” Också i 3 kap. 6 § MB föreskrivs: ”*Behovet av grönområden i tätorter skall särskilt beaktas.*” Någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har inte heller gjorts, eftersom detta inte har ansetts behövas, vilket enligt s. 19 i utställningshandlingen är ”*avstämd med länsstyrelsen 25 april 2008.*” I detta fall har Göteborgs stad inte beaktats lagens krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), vilket blev obligatoriskt 1995 (prop. 1995/95:230).

Bristande hänsyn till Naturskyddsföreningens synpunkter

Ingen hänsyn har heller tagits till Naturskyddsföreningens yttrande om att ”*planarbetet bör avbrytas eller omarbetas så att en betydligt mindre del av grönområdet mellan Guldheden och Landala påverkas*”. Naturskyddsföreningen anför också att nya bostäder istället bör byg-

gas på redan exploaterad mark och i likhet med flera andra som yttrat sig mot förslaget är miljöorganisationens invändningar att det planerade ingreppet i grönområdet kommer att försvåra utomhuspedagogik, minska barns tillgång till närnatur, motverka de boendes rekreation samt minska potentiella och existerande naturvärden.

Bristfällig inventering av rödlistade arter

I Utställningshandlingen beaktas inte heller yttrandet från sakägaren Brf Norra Guldheden nr 1, om att den gröna korridor som löper som ett sammanhängande naturområde från Södra Guldheden utmed Dr Allards gata, via Egnahemsvägen till Norra Guldhedsbergets sluttning mot Annedal, via Medicinarberget till Änggårdsbergen, kommer att brytas, vilket – förutom att hindra fotgängare, cyklisterna och motionärer att röra sig inom ett sammanhängande grönområde – också kommer att minska artrikedomen i området eftersom detta område inte längre kommer att fungera som en spridningskorridor för flora och fauna. Det hävdas i planprogrammet att det inte finns någon förekomst av rödlistade eller skyddade växter men det nämns inte när denna undersökning gjordes och om den överensstämmer med nu gällande förteckning över rödlistade arter. Dessutom har det uppenbarligen inte gjorts en inventering av faunan, d.v.s. av insekter, fåglar och andra djurarter. Det har därmed inte gjorts någon inventering av de fladdermusarter som bor i området, troligen i husen på Raketgatan. En inventering med sikte på att undersöka förekomsten av rödlistade eller på annat sätt skyddade arter måste ske och omfatta både flora och fauna och resultatet av den skall vara redovisat innan ett beslut om antagande av ett planförslag kan fattas.

Oberoende om det förekommer rödlistade arter eller ej skulle den planerade bebyggelsen komma att leda till en utarmning av det stadsnära natur- och djurlivet i ett av innerstadens mest artrika områden. En sådan inverkan strider mot miljömål nr 16, ett rikt växt- och djurliv. Den planerade bebyggelsen går alltså helt i strid med de stora satsningar som just nu görs i Sverige och resten av världen att bevara den biologiska mångfalden, då inte minst i stadsmiljöer.

Ingen miljökonsekvensbeskrivning om ökade luftföroreningar

Det hotade grönområdet är av direkt betydelse för invånarnas fysiska hälsa. Träden minskar luftföroreningar och trafikbuller, samt kan genom den så kallade ”parkvinden” ge svalka på sommaren och mildra kyla på vintern. Inget finns i miljökonsekvensbeskrivning om i vad mån luften i det befintliga och planerade bostadsområdet kommer att försämrats om delar av grönområdet tas i bebyggelse. Luftkvaliteten i området runt Guldhedsgatan är redan alarmerande dålig, i synnerhet vintertid, och riskerar att ytterligare försämrats om grönområdet tas i anspråk i kombination med den ökning av trafik som skulle bli en konsekvens av ökad befolkning och biltrafik i området. Detta innebär att området inte längre skulle uppfylla EU:s luftmiljökrav.

Därtill skulle bullernivån riskera att än mer överstiga tillåtna gränsvärden då ytterligare lövträd försvinner.

Försämrade ljusförhållanden

Den planerade bebyggelsen skulle kraftigt komma att försämra ljusinsläppet i de närliggande Landalahuset. Detta framhålls i planförslaget att den planerade bebyggelsen kommer att innebära att tillräcklig hänsyn inte kommer att tas till de krav på solljus i bostäder som krävs i Boverkets Byggregler. Det är anmärkningsvärt att Stadsbyggnadskontoret som lokal byggmyndighet valt att ställa sig bakom ett planförslag som skulle medge en bebyggelse som strider mot Boverkets Byggregler (avsnitt 6:323) och accepterar att den tilltänkta bebyggelsen sänker den ljusstandard som anses vara ”acceptabel i den centrala staden” för befintliga bostäder i Landalabergen mot Egnahemsvägen och inte heller uppfylls i de tilltänkta nya bostäderna i slutningen ovanför. Därtill riskerar de planerade husen att kraftigt minska ljusinsläppet för bostäderna på de nedersta våningarna på den befintliga bebyggelsen på Norra Guldheden, Raketgatan 3 och 5.

Ökad trafik

I utställningshandlingen presenteras ingen övertygande lösning av den ökade trafiksituationen och det ökade parkeringsbehoven, vilka skulle bli ett resultat av den planerade bostadsbebyggelsen. Uppförandet av 70 nya lägenheter kan förväntas medföra 100 nya bilar i området och en ökning med minst dubbelt så många trafikrörelser per dag på Egnahemsgatan och i närområdet. Enligt planen ska parkeringsfrågan lösas med befintliga P-hus i Landalabergen samt 20 nya platser under ett av de planerade husen. En ökning med endast 20 parkeringsplatser i ett område som redan idag lider av otillräckliga parkeringsmöjligheter och med en planering av ytterligare 70 bostäder med 100 nya bilar är inte en lösning på parkeringsproblemet.

Den ökade trafiken i området skulle också komma att öka det trafikchaos som redan idag råder i rondellen vid Wavrinskys plats ytterligare, vilket innebär risk för fler trafikolyckor med korsande fotgängare, bilar och spårvagnar/bussar. Detta kommer ytterligare att öka risken för olyckstillbud för alla de barn som redan idag korsar rondellen på väg till och från närbelägna skolor och bostadsområden. En ytterligare försämring av trafiksituationen och trafiksäkerheten genom rondellen kommer att minska framkomligheten också för Räddningstjänst och ambulanser på väg till Sahlgrenska universitetssjukhusets akutintag. Denna utveckling innebär att planförslaget strider mot bestämmelserna i 2 kap. 4 § punkt 4 PBL.

Uppfyller ej krav på ljudnivå

Delar av den planerade bebyggelsen är utsatt för allför höga ljudnivåer från trafiken på Guldhedsgatan för att uppfylla bostadsnormerna. Detta påpekas i planprogrammet (s 12, 21). Bo-

städerna i det södra huset skulle från plan 3 och uppåt få en ljudnivå som i dagsläget, utifrån nuvarande trafiksituation, beräknas överstiga 65dBA. För att minska detta planeras enligt plantexten ”*extra åtgärder*”. Vilka dessa åtgärder är anges otillräckligt eller inte alls i planförslaget.

Bristfällig utredning av konsekvenserna av byggandet under byggtiden

I det utställda planförslaget finns ingen redovisning av hur trafikproblemet i området ska lösas under byggtiden och hur tunga arbetsfordon ska kunna köra in i och ut ur området. Det påpekas att den stenbro över Guldhedsgatan som utgör infarten till området inte kan ”*belastas med tyngre transporter*”. Detta innebär ”att alternativa vägar måste byggas för att användas under byggtiden” (s 16). I planförslaget finns ingen redovisning av var dessa tillfälliga vägar skulle kunna dras, vilket är en allvarlig brist i underlaget för beslut.

Den planerade bebyggelsen uppfyller inte kraven på tillgänglighet

Trots att det påpekas i flera inkomna yttranden att de planerade bostäderna inte uppfyller lagens krav på tillgänglighet har Stadsbyggnadskontoret beslutat gå vidare med planen utan större revideringar, trots att kravet på tillgänglighet är ovillkorligt i 12 § Förordning om tekniska egenskapskrav på byggnader m.m. (1994:1215). I planförslaget påstås att ”*bostadsområdet ska utformas så att kvarboende möjliggörs*”. Med kvarboende menas att boende som utvecklar funktionshinder ska kunna bo kvar. Trots att endast åtta av de tilltänkta lägenheterna ska planeras för funktionshindrade påpekas det att i planprogrammet att en tredjedel av bostäderna inte kommer att uppfylla kraven på fullgod tillgänglighet då området kommer att ha en lutning på 10 % (se utställningshandlingen s. 21 och 23). Det innebär att marklutningen överstiger kravet på tillgänglighet och användbarhet enligt 2 kap. 4 § punkt 6 PBL. Räddningstjänsten påpekar också i sitt yttrande att den planerade bebyggelsen i sin nuvarande form inte uppfyller deras krav på tillgänglighet och därmed inte gällande säkerhetskrav.

Ökad segregation och utflyttning av barnfamiljer

I utställningshandlingen analyseras inte konsekvenserna av den planerade bebyggelsen för den framtida befolkningssammansättningen. Norra Guldheden och Landalabergen är idag ett område med ökad inflyttning av barnfamiljer och därmed en mer heterogen befolkning. Anledningen till att barnfamiljer flyttar in i området är i hög grad tillgången på näraliggande grönområden och lektytor samt relativt lite biltrafik inom bostadsområdet. I Göteborgs stad budget 2010 deklarerar man att ”*Göteborg ska vara en barnvänlig stad*”. Trots detta förespråkas ett planförslag där den tilltänkta bebyggelsen kommer att ta bort stora delar av det område som de senaste åren alltmer har tagits i anspråk för lek av barn som bor i området samt för utomhuspedagogik av alla de förskolor, dagmammor och skolor som finns i området. Den tilltänkta bebyggelsen skulle både under byggperioden och i sig med all säkerhet komma att

leda till stor utflyttning av just barnfamiljer och därmed också en minskning av barnfamiljer i Centrum i allmänhet. Detta kommer alltså att motverka den sociala hållbarhet som svekfullt framhålls som en viktig aspekt i utställningshandlingen. Istället kommer planerad bebyggelse att leda till ökad ålderssegregation i området, och därmed också i innerstaden mer generellt.

Sammantaget

Sämre än så här kan en plan, som i detta fall är ett beställningsverk, inte göras. Sammantaget är planförslaget så dåligt utformat, så illa underbyggt och så slarvigt hanterat i den formella planprocessen att det finns både sak- och formskäl att överklaga ett ev. antagande av förslaget. Vi vill även framhålla att den planförslagets mycket bristfälliga MKB enbart och i sig ger anledning att överklaga ett antagandebeslut och få detta upphävt.

Föreningen Bevara Guldheden

Ordförande Yvonne Leffler

Föreningen Bevara Guldheden

c/o Leffler

Raketgatan 5

413 20 Göteborg