

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2021-05-27

Diarienummer: 0817/14

Christian Bruce

Telefon: 031-368 19 14

E-post: christian.bruce@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 23 juni 2020 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 8 juli 2020 – 8 september 2020.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak valet att exploatera på platsen, planförslagets utformning avseende skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, typ av bostäder, påverkan på grönytor samt trafik och parkering. Allvarligaste invändningen gäller föreslagna byggnadshöjder.

Kontoret har bedömt att planförslaget medför en påverkan på befintliga boende, men att denna påverkan är av sådan grad som får accepteras i ett tätbebyggt område i staden. Vad gäller allmänna intressen såsom anpassning till kulturmiljö och påverkan på grönområde bedömer kontoret att det allmänna intresset av ett stort antal nya bostäder väger tyngre än ett fullständigt bevarande av grönområdet genom att avstå från exploatering, eller en full anpassning till kulturmiljön genom kraftigt sänkta byggnadshöjder. Planförslaget har sedan samrådet bearbetats vad gäller gestaltningen, och ett gestaltningsprogram har tagits fram, i syfte att i så hög utsträckning som möjligt säkerställa en gestaltning som är anpassad till och tar avstamp i de befintliga tegelbyggnaderna i före detta sjukhusområdet, samtidigt som ett stort antal bostäder kan möjliggöras.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna och framtagande av utredningar.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Tematisk sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har det inkommit ett stort antal yttranden från boende. Flertalet av de inkomna skrivelserna innehåller gemensamma nämnare, där innehållet och budskapet är likt. För att samrådsredogörelsen ska vara mer läsbar är kommentarer och synpunkter från de enskilda sammanfattade under olika huvudfrågor. Dessa redogörs nedan med kommentarer. Yttrandena finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Vid varje enskild skrivelse hänvisas ibland till en rubrik/flera rubriker i den tematiska sammanfattningen. Vid en hänvisning till en huvudrubrik kan hela eller delar av innehållet finnas i den enskilda skrivelsen.

Exploatering på platsen

Många har invändningar mot att exploatera på platsen. Några framhäver att det redan förtätats mycket i området och anser inte att det är lämpligt med ytterligare förtätning. I något yttrande framhävs att det redan idag är brist på friytor i området. Några är emot bebyggelsen då de anser att planförslaget inte tar hänsyn till de som bor i området idag, och menar att planförslaget medför en försämrad boendemiljö. Någon befärar för att platsens ska bli opersonlig. Några känner en oro över att den trygga känsla som tidigare präglat området, en känsla av ”alla känner alla”, kommer påverkas negativt av planförslaget. Andra tycker att det redan idag är förhållandevis stökigt med bland annat störande ljud från både trafik och människor, och att det kommer försämrats ytterligare med den nya detaljplanen. Några tycker det är problematiskt med fler människor som rör sig på platsen, och anser att det medför bland annat ökad trängsel, irritation, köer, stress och tryck på närservice samt kollektivtrafik. Landala torg nämns specifikt. Även störningar under byggtiden är något flera haft synpunkter på.

Några anser att planförslagets avsikt om att stärka området som entrépunkt till Chalmers inte håller. En förstärkning av Chalmers entré bör istället ske på andra sidan Chalmers hållplats, mot Chalmers. Någon anser att det höga punkthuset närmast spårvagnshållplatsen i sig inte bidrar till att stärka entrén, och saknar en beskrivning av hur det idag ganska ödsliga hållplatsområdet tillförs något genom den nya bebyggelsen.

Det framförs synpunkter om att bebyggelse hellre bör uppföras i någon annan del av staden där de byggbara ytorna är större, priserna lägre och det är enklare att bygga.

Kommentar:

Förslaget stämmer överens med lokaliseringsmålen enligt översiktsplanen och strategierna för utbyggnad genom att utvidga innerstaden och bygga där kollektivtrafik och infrastruktur redan är utbyggd. Förslaget stämmer även överens med program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala. Platsen har bedömts lämplig för ny bebyggelse med bostäder och centrumverksamhet.

Planförslaget stärker området omkring Chalmers hållplats genom att tillföra aktiva bottenvåningar med verksamheter mot hållplatsen. Nya bostäder och verksamheter mot hållplatsen ökar antalet ögon på gatan och tillför mer människor i rörelse, jämfört med situationen idag, vilket i syn tur kan bidra till att förbättra tryggheten vid hållplatsområdet.

Byggskedet behandlas inte i detaljplanen. Vissa störningar får man tåla som boende intill en byggarbetsplats. Vid sprängning och tunga transporter ska exploatören beakta hur omgivningen påverkas avseende markrörelser, vibrationer, damm, buller med mera.

Skala och gestaltning

I huvuddelen av inkomna yttranden framförs omfattande kritik mot den föreslagna bebyggelsens skala och gestaltning. Många framför synpunkter vad gäller mötet mellan de äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna (f.d. Holtermanska sjukhuset) och den nytillkommande bebyggelsen. Flera anser att den nya bebyggelsen inte anpassar sig, smälter in eller förhåller sig till de äldre byggnaderna på ett bra sätt. Synpunkterna handlar bland annat om att de nya byggnaderna i sin skala dominerar över de äldre byggnaderna och att gamla Holtermanska ser nedsjunket ut. Likaså att den nya bebyggelsen i sin gestaltning inte passar in och inte respekterar den äldre stilen på omgivande byggnader. Flera anser att planförslaget medför att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna hamnar i skymundan. Någon tycker att skalan i sig är acceptabel men att större medvetenhet krävs vad gäller byggnadernas gestaltning för att förhålla sig till kulturmiljön på ett bra sätt. Flera anser att de nya byggnaderna är opersonliga och förfular platsen. Några beskriver den nya bebyggelsen som kantig. Någon tycker att med rätt utförd bebyggelse och om höga krav ställs på exploatören så kan den nya bebyggelsen bli ett tillskott på platsen och i förhållande till den befintliga kulturmiljön. Någon undrar om Göteborg saknar ett skönhetsråd.

Flertalet framför att de föreslagna punkthusen är för höga. Utöver motiv knutet till bristande respekt för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och negativ påverkan på stadssiluetten, anser flera boende att den nya bebyggelsens höjd har en negativ inverkan på befintliga bostäder. Argumenten rör i hög utsträckning försämrade utsikt, ökad insyn, mer skuggning och försämrade dagsljusinsläpp. Även skuggpåverkan i gatumiljö nämns. Några framhäver att vackra utblickar från utsiktsplatser eller den egna bostaden försämrats, vilket enligt flera är en viktig kvalitet i området och enligt några en anledning till att man valde att bosätta sig på platsen. Några är även oroliga över att planförslaget ska resultera i en värdeminskning för närbelägna bostäder. Flera anser att de nya byggnaderna inte bör vara högre än bebyggelsen på intilliggande gator. Bebyggelsen i nya Landala (8 våningar) respektive Egnahemsvägen (6 våningar) används av flera som referenser på lämpliga höjder. Många uttrycker att 7 våningar är rimligt. Några boende på Egnahemsvägen är oroliga för att bostadshusen på Egnahemsvägen kommer hamna i en svacka mellan den nya bebyggelsen och befintliga byggnader på Norra Guldheden/Raketgatan. Någon anser att byggnadernas höjd förminskar människan och gör att kontakten mellan byggnad och mark går förlorad. En annan boende anser att bebyggelsen skala och placering påverkar karaktären och bidrar till att den redan trånga passagen från Guldheden blir ännu mer sluten. Någon framför positiva synpunkter vad gäller den nya bebyggelsens höjd och tycker att planförslaget innebär ett effektivt markutnyttjande.

Flera synpunkter rör brister i planhandlingarna. En boende framför att man i planförslaget inte tagit hänsyn till befintlig bebyggelse på Egnahemsvägen. En annan framför att konsekvensanalys saknas för hur planförslaget påverkar de närmaste bostadshusen i Landalabergen. En boende efterfrågar noggrannare studier av planförslagets påverkan på kulturmiljön på Norra Guldheden och Landala höjdområde.

Kommentar:

I kulturmiljöutredningen som tillhör detaljplanen ges ett antal rekommendationer, bland annat att bebyggelsen ska trappas ned från Norra Guldheden, där byggnaderna på Raketgatan bör vara högst och de nya byggnaderna i slänten vid Egnahemsvägen närmast i höjd. Det är framförallt i detta avseende som planförslaget bryter mot rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. I detta fall har en avvägning gjorts mellan de allmänna intressena kulturmiljö, behovet av nya bostäder och behov av bevarande av grönområden. En struktur med höga punkthus har föreslagits då det ger ett litet fotavtryck i förhållande till det höga antalet bostäder. En annan bebyggelsestruktur, med exempelvis kvarter eller lamellhus, hade gett ett betydligt större fotavtryck och därmed tagit större delen av grönområdet i västra delen av planområdet i anspråk. I exploatörens ansökan om planbesked fanns ett fjärde punkthus, placerat i norra delen av naturområdet. Detta punkthus ansågs inte lämpligt i handläggningen av planbeskedet och föreslogs tas bort. Vid byggnadsnämndens beslut om planbesked 2016-02-09, yrkades att mängden bostäder som försvann skulle i så stor utsträckning som möjligt ersättas med höjd exploatering i kvarstående byggnader. Frågan har prövats under planprocessen, och det stora behovet av nya bostäder har i detta fall bedömts vägra tyngre än en full anpassning till kulturmiljön i enlighet med rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. Samtidigt som hänsyn har tagits till att inte orsaka negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö för Norra Guldheden. Föreslagna byggnader bedöms trots sin höjd få låg påverkan på stadsbilden från övriga staden, vilket framgår av det stora antal vybilder som tagits fram och som finns i planbeskrivningen. Det beror på att bebyggelsen är lokaliserad i en dalgång, och därför inte framstår i stadsbilden på samma sätt som bebyggelsen på Norra Guldheden som är placerad på en höjd. Planförslaget bedöms inte ha betydande negativ påverkan på riksintresset. Påverkan på stadsbilden sker främst i närområdet, särskilt från Chalmersplatsen, från utsiktspunkten vid Kolonigatan, från Chalmersområdet, till viss del från Wavrinskys plats (vyn därifrån skymms idag till stor del av träd) samt från befintliga lägenheter som vetter mot planområdet.

I samrådet presenterades endast ett antal enklare illustrationer över planförslaget i form av gråa volymsskisser. Sedan samrådet har en mer omfattande bearbetning av gestaltningen skett. I gestaltningsprogrammet framgår en detaljerad beskrivning av den föreslagna arkitekturen och hur den förhåller sig till kulturmiljön. I gestaltningsprogrammet har kulturmiljöutredningens rekommendationer om karaktär, kvalitet, detaljering och material inarbetats. Gestaltningen av de tre punkthusen ska ta avstamp i f.d. Holtermanska sjukhusets gula tegelfasader. Det högre huset samt det låga som orienterar sig mot Chalmersplatsen har en sockel i granit som relaterar till befintlig grund på Holtermanska sjukhuset och till Aschebergsgatans höga granitmur och bergväggarna i gaturummet väster om kvarteret. Det höga huset har en vertikalitet i sina fasader och avslutas med en tydlig krona och takfot. Gestaltningsprogrammets riktlinjer säkerställs i plankarta genom planbestämmelser om utformning.

Frågor som gäller försämrad utsikt, ökad insyn, mer skuggning och försämrat dagsljusinsläpp har studerats. En dagsljusutredning har tagits fram för att bedöma påverkan på befintlig bebyggelse, samt möjligheter att uppfylla krav på dagsljus i tillkommande bebyggelse. Utredningen visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas mycket lite och med god marginal uppfyller krav på dagsljus. Solstudier har tagits fram för att studera skuggning. Denna visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och höstdagjämning, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att enskilda byggnader och friytor endast påverkas en liten del av dagen. Undantaget är kortsidan av huset på Landalabergen 40, där skuggning under vår/höstdagjämning sker i huvudsak under en timme mellan 8.30-9.30 samt under tre timmar mellan 10.30 och 13.30. Aktuella lägenheter har fönster åt tre väderstreck, där enbart fönstren som vetter mot söder påverkas av föreslagen bebyggelsen. På sommaren påverkas befintlig bebyggelse utanför planområdet mycket lite av skuggning. Vad gäller insyn så ligger befintlig bebyggelse på Egnahemsvägen cirka 50 meter från närmaste planerade bebyggelse, vilket bör innebära en låg påverkan på insyn. Det är även ett skogsområde emellan. Närmaste hus är skivhusen precis norr om planområdet, som har sina kortsidor vända mot planområdet. Det närmaste skivhuset ligger med kortsidan placerad 20 meter från den planerade bebyggelsen mot söder. Sidan av den planerade bebyggelsen som vänder sig mot denna kortsida är ca 20 meter bred. I övriga riktningar är insynen opåverkad. Som helhet bedöms den dagsljuspåverkan, skuggpåverkan och insyn som uppkommer för kringliggande bebyggelse som acceptabel i en stadsmiljö.

Utsikten, eller utblicken, påverkas till viss del för omkringliggande bebyggelse. En del av lägenheterna på Kolonigatan, 80 meter från planerad bebyggelse, och på Raketgatan, 100 meter från planerad bebyggelse, har idag en utsikt utan skymmande bebyggelse över planområdet och övriga staden. Även delar av lägenheterna, främst de på högre våningsplan, i befintlig bebyggelse på Egnahemsvägen och Landalabergen har utsikt över planområdet. Planerad bebyggelse har en viss påverkan, men en stor del av utsikten kvarstår. Boende kan inte räkna med att det på aktuell plats, som är en central del av staden, inte ska tillkomma ny bebyggelse som påverkar utblickar.

Sammanfattningsvis kan sägas att för att tillgodose flertalet av synpunkterna, hade det krävts en kraftig sänkning av föreslagna byggnadshöjder, samt även borttagande av vissa huskroppar i sin helhet, exempelvis det norra huset som ligger närmast de boende på Landalabergen. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. Det stora allmänna behovet av bostäder bedöms i aktuellt fall väga tyngre än intressen som bevarad utsikt, skuggpåverkan och kulturmiljö med avseende på skala. Synpunkter som rör skala, byggnadshöjder och placering av bebyggelse har därför inte tillgodosetts. Synpunkter som rör gestaltningen och anpassning till kulturmiljö i övrigt, exempelvis genom detaljering och materialval, har hanterats genom det framtagna gestaltningsprogrammet.

Studentbostäder

I flera av de inkomna yttrandena framförs missnöje över att planen möjliggör för studentbostäder. Synpunkterna handlar bland annat om att man inte vill ha fler studentbostäder i sin närhet, att det redan finns många studentbostäder i området och att det finns andra bättre platser att placera studentbostäder. Några undrar varför studentbostäderna måste ligga så pass centralt. Någon anser att Chalmers inte kan räkna

med att ha fullgott campusområde mitt inne i en storstad. Flera tycker att man hellre bör bygga och förtäta inne på Chalmersområdet. Några tycker att det är ett bra förslag att förtäta med studentbostäder i Chalmers direkta närhet. Det framförs bland annat att de nya husen kan bidra till att skapa mer liv på en plats som idag upplevs något dystert och enslig och att ett ökat kundunderlag är positivt för handlare i närområdet.

Flera framför att man hellre bör bygga en annan typ av bostäder. Någon lyfter specifikt fram att det finns behov av bostäder för större familjer då det bedöms vara en brist i området. Någon anser att Holtermanskas äldre byggnader istället skulle kunna göras om till bostäder för äldre. Ett argument som används är att studenter innebär hög omflyttning och därmed högt slitage. Ett annat argument är att studentbostäder ofta befolkas av de som saknar anknytning till platsen, och därför inte heller har något behov av att värna området.

Flera anser att studenter festar och för oväsen sent på kvällar och nätter vilket upplevs störande och skapar otrygghet i omgivningen. Några lyfter fram att det finns många barnfamiljer i området som har stort behov av en lugn och trygg närmiljö. Andra platser som föreslås är inne på själva Chalmersområdet samt på mer avskilda platser i staden där studenterna besvärar färre personer.

Kommentar:

Frågan om studentbostäder skulle prövas i en ny detaljplan på aktuell plats hanterades i samband med ansökan om planbesked från Chalmers studentbostäder. I hanteringen av ansökan gjorde stadsbyggnadskontoret bedömningen att förslaget kan bidra till att tillgodose behovet av studentbostäder i Göteborg och att Chalmers kan utvecklas som forskningsinstitution, samt att en utbyggnad enligt förslaget stämmer med stadens inriktning att utveckla innerstaden och att bygga fler bostäder där kollektivtrafik, service och infrastruktur redan finns. Byggnadsnämnden beslutade 2016-02-09 om positivt planbesked i enlighet med kontorets förslag, och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

När uppdraget påbörjas tar inte detaljplanen ställning till om det finns andra möjliga platser för studentbostäder, utan har endast att pröva möjligheten att uppföra bostäder på platsen som uppdraget gäller.

I handlingarna för aktuell detaljplan, i planbeskrivningen under avsnittet "Sociala konsekvenser och barnperspektiv, anges att: "Planförslaget innebär i huvudsak studentbostäder. I närområdet finns en mycket stor andel av Göteborgs studentbostäder, och det finns en brist på större lägenheter i området. Sett i detta perspektiv bidrar inte planförslaget till en ökad blandning av bostadstyper. Det råder dock även en stor brist på studentbostäder i Göteborg." Ur ett socialt perspektiv hade det varit gynnsamt med en större variation av lägenheter i området. Det finns möjlighet att i detaljplan reglera storlek på lägenheter, även om det är ovanligt. Samtidigt finns det en stor brist på kommunal service i området vad gäller tillgången på förskolor och grundskolor. Med anledning av denna brist har det på strategisk nivå i nuläget inte bedömts lämpligt att i någon större utsträckning planera för fler bostäder i aktuellt område, annat än för studentbostäder, så länge bristen på kommunal service kvarstår. Det har under planarbetet undersökts om det har varit möjligt att anordna en förskola inom aktuell detaljplan, men bedömningen har

gjorts att det inte är möjligt att anordna tillräcklig friyta för en förskola inom planområdet.

Påverkan på grönytor

Flera framför missnöje över att planförslaget tar i anspråk delar av befintligt grönområde. Flera tycker det är viktigt att värna den natur som finns kvar. Några upplever att många grönytor försvunnit och naggats av över tid. Någon upplever att djurlivet successivt minskat i området med ökad byggnation och framhäver att man vill ha djurlivet kvar.

Några anser att det är problematiskt att transformatorstationen flyttas då det gör att ytterligare naturmark tas i anspråk. Missnöje förs fram över att några lindar inom Holtermanska sjukhusområdet, samt att några träd längs gatan, försvinner. Någon framför att de träd som bevaras på sjukhusområdets innergård blir inkapslade och bidrar inte till att mjuka upp Chalmersplatsen såsom de gör idag. Någon anser att det inte är tillräckligt att kompensera att naturmark tas i anspråk genom att anlägga en planterbar takterrass. Någon ifrågasätter vilka kompensatoriska åtgärder som vidtagits och anser att det inte finns något grönområde som kan kompenseras i närheten. Samma person undrar om det tecknats något avtal gällande kompensationsåtgärder.

Grönområdet som sträcker sig mellan angränsande stadsdelar och beskrivs av några som en grön kil och grön lunga. Enligt flertalet personer är grönområdet en uppskattad kvalitet i området som nyttjas av många närboende idag, inte minst av äldre och barn som är särskilt beroende av bostadsnära grönytor. Någon framför att nyttjandet även ökat under pandemin. Några anser att naturmarken bidrar med vackra utblickar från intilliggande bostäder, och oro förs fram att en minskning av grönområdet kan ge negativa effekter både på människors fysiska och psykiska hälsa.

Sammantaget anser flera att ianspråktagandet av delar av grönområdet innebär negativa konsekvenser både för människan, den biologiska mångfalden samt fåglar och annat djurliv.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder, samtidigt som den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Exploateringen innebär dock en relativt stor skillnad i upplevelsen av grönområdets östra kant som ett lummigt grönstråk, där det idag går en cykelväg som löper igenom området. Upplevelsen av grönstråket försvinner i och med exploateringen. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. Det stora behovet av nya bostäder bedöms väga tyngre än behovet av att befintligt naturområde ska bevaras i sin helhet. Vad gäller naturvärden, så har det i genomförd naturvärdesinventering bedömts att delar av naturvärdena och delar av den ekologiska funktionen kommer kvarstå även efter exploateringen genomförts. Staden ska även genomföra kompensationsåtgärder i syfte att kompensera de värden som försvinner, bland annat med nya träd, tillgängliggörande av närliggande naturområde med nya stigar, utveckling av utsiktsplatser, utveckling av befintlig lekplats m.m. Åtgärderna planeras att genomföras i området runt Landala lekplats och Kattedamms naturområde. Därutöver ska förstärkningsåtgärder genomföras i närområdet för att förbättra förutsättningarna för mindre hackspett. Åtgärderna inriktas på att öka kvaliteten för både häckning och födosök.

Transformatorstationen föreslås inte längre flyttas utan den behålls i befintligt läge, med den nya bebyggelsen placerad ovanpå.

Vad gäller träden inne på f.d. Holtermanska sjukhusets område, så handlar det om sex lindar och två lönnar i en biotopskyddad allé som behöver tas ner för att möjliggöra nybyggnationen. Dispens för nedtagning av dessa har beslutats av Länsstyrelsen 2021-03-31. Som villkor för dispensen gäller bland annat att fem nya lövträd av tillräcklig storlek ska återplanteras inom området. Länsstyrelsen har, i likhet med staden, bedömt att genomförandet av en detaljplan för stadsutveckling får anses utgöra ett allmänt intresse. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara de 8 träden i allén och det allmänna intresset av att kunna genomföra detaljplanen så har Länsstyrelsen i det enskilda fallet funnit att intresset av att genomföra detaljplanen väger tyngre.

Flertalet av de övriga träden på det f.d. sjukhusområdet förses med planbestämmelse som anger att de inte får fällas. Det gäller trädallén längs Landalagatan samt ett antal enskilda träd inne på gårdsmiljön.

Trafik och parkering

Några boende påpekar att det är otydligt hur trafik och parkeringssituationen påverkas av planförslaget. Flera framför att kollektivtrafiken vid hållplatsen Chalmers är högt belastad redan i dagsläget och att situationen kommer förvärras med ett ökat antal boende i området. Flera befarar även att biltrafiken kommer öka, och parkeringssituationen förvärras, på grund av den nya detaljplanen. Boende lyfter fram att det redan idag förekommer mycket trafik/köbildning i området och att det under vissa tider är kan vara svårt att hitta parkeringsplats.

Någon anmärker på att trafikanalysen som ligger till grund för planen utfördes under pågående pandemi då antalet trafikanter är färre än normalt och att SBK:s slutsats om att trafikflödet inte är betydande därför baseras på felaktig grund.

Någon framhäver att passagen förbi Chalmers hållplats är problematiskt för räddningstjänstens framkomlighet då antalet filer för biltrafik minskats och perrongerna försetts med räcken vilket försvårar passage.

Någon är orolig för att störningar från trafiken kommer öka och bli värre än vad det redan är. Någon framför att utbyggnation av gator innebär ännu mer trafik och att det lugn som finns kvar på platsen kommer försvinna. Någon tycker det är en dålig idé att iordningställa ett särskilt pendlingscykelståk och anser istället att cykeltrafikanter bör köra på bilvägen.

Några anser att planförslaget brister i redogörelsen för konsekvenser på befintliga parkeringsplatser i närområdet med avseende på beläggning. Parkeringsplatserna på Egnahemsvägen, och de parkeringsplatser som tas bort till förmån för ny bebyggelse samt ny gång- och cykelbana inom planområdet, nämns specifikt.

Kommentar:

Planförslaget stämmer överens med stadens strategier om att förtäta i kollektivtrafiknära och innerstadsnära lägen. En exploatering längre ut, jämfört med det mycket centrala läget som aktuell plats har, hade inneburit en ännu högre belastning av kollektivtrafiken i staden som helhet. Detta eftersom det centrala läget bland annat möjliggör för att en

större andel av resandet kan ske genom gång och cykel, jämfört med lägen längre ut i staden där boende i högre utsträckning behöver nyttja kollektivtrafik och bil. Tillgången till olika typer av service och handel i området är även hög i jämförelse med områden längre ut, vilket innebär lägre behov av att resa med kollektivtrafik och bil.

Trafikanalysen som ligger till grund för planen bygger på trafikräkningar som utfördes 2018. Till dessa trafikräkningar har den tillkommande exploateringsens bidrag sedan lagts ovanpå genom beräkning i ett trafikanalysverktyg. Ändringar av trafikmängder till följd av pandemin har därför inte haft någon påverkan på detaljplanens trafikanalys.

Tillskottet av ny trafik som en följd av detaljplanen bedöms som låg. Detta som följd av att detaljplanen föreslår ett parkeringstal på 0 för samtliga student- och gästforskarbostäder samt även studenthotellet. Det innebär att inga parkeringsplatser kommer anordnas för de nya bostäderna. Exploatören åtar sig omfattande mobilitetsåtgärder såsom tillgång till bilpool och cykelpool som ska anordnas inom planområdet.

Trafikbullenutredningen visar att bullernivåerna kommer att minska för bostäderna vid Landalabergen jämfört med idag. Detta med anledning av att den nya bebyggelsen skärmar av den tunga trafik som går ute vid hållplatsläget.

Pendelcykelstråket är en del i ett större projekt som ska anordna ett pendelcykelstråk från Annedalsmotet till centrum, via Sahlgrenska och förbi aktuell detaljplan.

Pendelcykelstråket innebär att den befintliga gång- och cykelytan längs med hållplatsområdet breddas. Det blir alltså mer plats för både gående och cyklande jämfört med idag, samtidigt som bil- och kollektivtrafiken blir opåverkad av cyklister i körbanan. Även på den del av Landalagatan som går genom planområdet blir det mer utrymme för gående och cyklister jämfört med idag.

Antalet parkeringsplatser kommer att minska kraftigt jämfört med idag, vilket även bör öka graden av beläggning. Huvuddelen av parkeringsplatserna ägs idag av samma fastighetsägare, d.v.s. exploatören i aktuell detaljplan. Förslaget på förändrat antal parkeringsplatser har genomförts i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering. Parkeringsplatser på allmän plats som finns idag, d.v.s. de besöksparkeringen som finns på Holtermansgatan, kommer att bibehållas. Nyttjandet av dessa kan komma att öka jämfört med idag som en följd av tillskott av nya boende.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Förslaget till detaljplan för detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala tillstyrks, med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret förutsätter att erforderliga avtal är tecknade innan detaljplanen antas.

Eftersom arbete med inriktning för hantering av transformatorstationen pågår under tiden för samrådet måste de ekonomiska konsekvenserna och logistiken i byggskedet studeras vidare fram till planens granskningsskede. Utgångspunkten i detaljplanearbetet har varit att transformatorstationen ska ligga kvar på befintlig plats och integreras i den nya bebyggelsen, vilket framkommer av en förrapport framtagen av stadsbyggnadskontoret år 2016, samt av fastighetsnämnden lämnad markanvisning. Att flytta transformatorstationen innebär en stor kostnad för projektet, den uppskattade flyttkostnaden till den föreslagna placeringen är ca 16 miljoner kronor inkl. moms. Att flytta transformatorstationen möjliggör för cirka 400 kvm ökad BTA, varav cirka 230 kvm på kommunens mark. Enligt exploatören motsvarar den tillkommande ytan cirka 10 lägenheter. Fastighetskontoret uppskattar att en flytt av transformatorstationen genererar ca en miljon kronor i ökad intäkt vid markförsäljning.

Ledningsägarna (Trafikkontoret och Göteborgs Energi Nät AB) har framfört att det finns risker med att låta transformatorstationen ligga kvar, dels under byggtiden men även vid framtida drift och underhållsarbete. De menar dock på att det byggtkniskt är möjligt att låta transformatorstationen ligga kvar och integreras med ny bebyggelse. Även exploatören har uttryckt en oro för klagomål från boende, framtida samordningsproblematik samt ökade projekterings- och byggkostnader.

Fastighetskontoret ser fördelar med att flytta transformatorstationen, men eftersom det innebär en stor kostnad för exploateringen som inte täcks av den ökade BTA-intäkten bör inriktningen vara att fastighetskontorets andel av kostnaden för en eventuell flytt av transformatorstationen ska täckas av den tillkommande intäkten vid markförsäljning, i annat fall är fastighetskontoret inte beredda att medverka till en flytt av transformatorstationen.

Fastighetskontoret tillstyrker det fortsatta planarbetet men bedömer att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet till följd av ovanstående synpunkt.

Kommentar:

Transformatorn ska ligga kvar i befintligt läge och integreras i den nya bebyggelsen. Övriga synpunkter noteras.

2. Grundskolenämnden

Grundskolenämnden tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset.

Förslaget till detaljplan är tydligt inriktat mot studentbostäder. Studentbostäder påverkar inte barnantalet i området nämnvärt och därav bör inte grundskolenämndens verksamhetsbehov i området påverkas. Detaljplanen inverkar inte heller märkbart på tillgången av naturmiljö.

Då gång- och cykelvägar påverkas av detaljplanen bör det säkerställas i ny detaljplan att barn som har sin skola eller sitt boende i närområdet gående och till cykel kan färdas trafiksäkert till och från skola.

Kommentar:

Trafiksäkerheten för gående och cyklande bedöms förbättras genom tillskott av trottoar på Landalagatan, förbättring av korsningspunkter, samt genom kommande pendelcykelstråk förbi området.

3. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplaneförslag.

Dock vill lokalnämnden genom lokalförvaltningen framhålla att det för BmSS boende är viktigt med några förutsättningar för att det ska vara genomförbart.

Luftföroreningar och partiklar i luften förorsakade av existerande trafik samt även buller, stömljud och vibrationer från biltrafik och spårbunden trafik.

Dessa påverkande yttre förutsättningar måste vara av stor betydelse för lokalisering av lägenheter för BmSS.

Tillgänglighet och logistik med färdtjänst, taxi och även ambulans samt möjligheten för de som har funktionsnedsättning att till fots och med cykel kunna röra sig i området, det samma gäller att kunna röra sig från området ut i naturen och tillbaka samt till resten av staden och tillbaka.

Brist på grundskoleplatser och förskoleplatser finns i denna del av staden och med föreslagen byggnation ökar behovet ytterligare.

Kommentar:

Luftföroreningar, buller, stömljud och vibrationer har utretts och bostäder, där BmSS ingår, har bedömts som lämpligt. Tillgänglighet med färdtjänst, taxi och ambulans till BmSS har utretts och säkerställts. Projektet utgörs av studentbostäder vilket inte bör påverka barnantalet i området nämnvärt.

4. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra inför samråd.

Räddningstjänstens insatstid i planområdet understiger normalt 10 minuter. Detta inbegriper även räddningstjänstens maskinstege.

Befintligt vägnät bedöms ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter.

Huruvida utrymning planeras med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning framgår inte av planbeskrivningen. Om räddningstjänstens stegutrustning är tänkt som utrymningsväg från planerade bostäder ska uppställningsplatser, och vid behov räddningsvägar, uppfylla mått och bärlighet enligt Råd & Anvisning nr. 110, www.rsgbg.se.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

5. Kulturförvaltningen

Fornlämningar

I grönområdet väster om f.d. Holtermanska sjukhuset finns fornlämning Göteborg 203 i form av en liten hällristning med fyra skålgropar. Fornlämningen berörs av exploateringen. Kulturförvaltningen ser inget hinder för att flytta fornlämningen i det fall detta kan göras utan att hällristningen tar skada samt att denna placeras på lämplig plats i närområdet av dess ursprungliga läge.

Bebyggelse

Kulturförvaltningen anser att den föreslagna, tillkommande bebyggelsen inte tar sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag och kvaliteter. Det gäller såväl anpassning till den småskaliga bebyggelsemiljön Holtermanska sjukhuset och kvarteret Sångsvanen, som relationen till riksintresset Norra Guldheden.

Kulturförvaltningen anser att den föreslagna nya bebyggelsen innehåller alltför höga volymer som från vissa vyer riskerar att på ett olyckligt sätt konkurrera med riksintressets uppbyggnad med utmärkande volymer av ”borgtorn” på Guldhedsberget och göra riksintresset mer otydligt. Förvaltningen anser också att den föreslagna bebyggelsens höga volymer och dess gestaltning i form av punkthus kraftigt bryter av mot Holtermanska sjukhusets småskaliga volymer och höga detaljeringsgrad och verkar förminskande på miljön. Ur kulturmiljöunderlaget: *”..Tillkommande bebyggelse bör inordnas i och samspela med befintlig miljö på ett sätt som gör att befintliga kvaliteter och karaktärsdrag bibehålls och förstärks..”* Att en utveckling av området bör ta avstamp i befintliga kulturhistoriska värden och samspela med den historiska kontexten på platsen anges också i projektdirektivet för detaljplanen (2016-12-05).

De föreslagna punkthusen med sina 11, 13 och 15 våningar bedöms inte som väl anpassade till kulturmiljön i Landala eller till riksintresset Norra Guldheden. De utgör en kraftig kontrast mot de höjder som finns på befintlig bebyggelse i området idag, som mest 8 våningar. Holtermanska med sina 2-3 våningsplan krymper i jämförelse med de tänkta punkthusen.

Förvaltningen anser att tillkommande byggnader bör utformas som en successiv nedtrappning som följer den sluttande terrängen. Övergången mellan den småskaliga bebyggelsemiljön i Kvarteret Sångsvanen och före detta Holtermanska mot punkthusbebyggelsen uppe på Guldhedsberget behöver utföras på ett betydligt mer finkänsligt och välanpassat sätt, och med lägre höjder än de föreslagna.

Samrådshandlingen redovisar att den föreslagna bebyggelsen med höga punkthus syftar till att markera Chalmers entré, och hänvisar till programmet för Chalmers, Johanneberg, Mossen och Landala. Kulturförvaltningen menar att Chalmers redan har en tydlig, väl sammanhållen och välbevarad entré som även är upptagen i stadens bevarandeprogram (*del 1 nr 7D och del 3, Moderna Göteborg, Chalmers: Johanneberg 31:9-13*). Förvaltningen anser inte att entrén behöver stärkas. Chalmers har vuxit fram successivt och tillkommande bebyggelse har anpassats i höjd och utformning till den befintliga vilket ger en väl sammanhållen karaktär (*Waern landskap, 2017-07-03*).

Kulturförvaltningen vill sammanfattningsvis avstyrka förslagets omfattning och utformning av ny bebyggelse, och anser att ett omtag behöver göras kring tillkommande bebyggelse som utgår från befintliga karaktärsdrag och kvaliteter i f d Holtermanska sjukhuset, kvarteret Sångsvanen samt i relationen till riksintresset Norra Guldheden.

Kulturförvaltningen ser positivt på att de befintliga tegelbyggnaderna från före detta Holtermanska sjukhuset föreslås värnas i detaljplaneförslaget genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

Kommentar:

Se kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

6. Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Under rubriken Avfall i planbeskrivningen, behöver följande ändringar och tillägg göras i texten:
 - Justera så att det blir korrekt benämning av avfallet. Med blandat avfall avses fraktion där både matavfall och restavfall blandas. Justera så att det framgår att det är fraktionerna matavfall och restavfall som kommer att samlas in i underjordsbehållare.
 - I texten behöver det framgå vid vilka hus som hämtning av avfall kommer att ske samt hur angöring ska möjliggöras.
- Trafikförslag behöver kompletteras med följande:
 - Information om hur sopbilar ska kunna angöra på Landalagatan. Hämtning behöver kunna utföras säkert med tanke på att planen möjliggör ett pendelcykelstråk i blandtrafik på Landalagatan.
 - Önskningsvärt är även att det framgår angöringsplatser för baklastare och kranbil.
- I planbeskrivningen förklaras inte var fastigheten Landala 15:8 ligger och den går inte att hitta i fastighetsregister. Förtydliga detta och lägg gärna till en karta med fastigheter och hur fastighetsindelningarna justeras.
- Ledningsrätter och servitut för avloppsledningar nämns i planbeskrivningen, men det framgår inte för vem de gäller. Förtydliga detta.

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet:

Ur ett avfallsperspektiv är det en förhållandevis komplicerad detaljplan då det är både befintligt och ny bebyggelse som inkluderas, hög exploateringsgrad, olika lösningar för avfallsinsamling samt att det både är bostäder och verksamheter. Det framgår inte av samrådshandlingarna hur avfallet ska hanteras och hämtas på ett säkert sätt. Vi bedömer att en avfallsutredning behövs, och att exploatören behöver kontakta Kretslopp och Vatten för att stämma av att planerade lösningar kommer att fungera.

Kommentar:

Planhandlingarna har reviderats i enlighet med synpunkterna.

7. Miljö- och klimatinämnden

Luftkvalitet

En platsbedömning angående luftkvalitet har tagits fram enligt stadens rutin. Av den framgår att en luftutredning bör genomföras i området. Förvaltningen kan inte ta ställning till luftkvaliteten i området innan utredningen har genomförts.

Ljudmiljö

Det framgår att en vibrationsutredning ska tas fram för detaljplanen inför granskningen eftersom planområdet ligger intill spårväg. Detaljplanen behöver även beakta de

eventuella kurvskrikkljud som kan uppkomma från spårvagnarna, detta har inte undersökts i trafikbullerutredningen som tagits fram till samrådet.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att ett grönområde som är tillgängligt för allmänheten minskar i storlek med en tredjedel. Detta i ett område av staden där det råder stor brist på tillgång till park. För detta planeras kompensationsåtgärd. Det bör dock framgå tydligt som en konsekvens av detaljplanen att så mycket som en tredjedel av grönområdets yta försvinner. När fler bostäder tillförs i området kommer även fler personer att utnyttja det lilla grönområde som finns kvar vilket kan innebära ett ökat slitage på området. Det framgår av planbeskrivningen i detaljplanen att den privata friytan för de boende blir mycket begränsad vilket ytterligare kan öka trycket på den allmänna platsen. Det är därför mycket viktigt att den kompensation som planeras blir genomförd och kan kompensera brist på tillgång till grönyta för både befintliga och kommande boende i området.

Miljöförvaltningen bedömer att kompensationsåtgärder behövs även för mindre hackspett. Dessa åtgärder behöver anpassas så att de gynnar hackspetten så mycket som möjligt. Kompensationsåtgärder som föreslås i naturvärdesinventeringen, inom planområdet, anser vi inte är optimala för hackspetten, och vi anser därmed att man behöver undersöka frågan närmare.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att det behövs fler utredningar om föroreningssituationen i ledningar, grundvatten samt i och under byggnader som ska omvandlas till bostäder. Dessa undersökningar behöver ske innan detaljplanen antas för att säkerställa att området är lämpligt för byggnation med bostäder.

Mer specifikt är det som behöver undersökas:

- Hantering av kvicksilver och silver som kan ha hamnat i gamla ledningar. Kartläggning av ledningar bör göras och provtagning eller bedömning av framtida hantering av dessa ledningar.
- Närmaste nedlagda kemtvätt finns på fastighet Guldheden 6:2 omkring 200–300 meter från planområdet. Kommande utredning bör titta mer på risker med eventuell spridning av klorerade lösningsmedel från denna kemtvätt till planområdet, till exempel via ledningar eller i berggrundvatten.
- Fler grundvattenprover bör genomföras inom området, för att få en bättre bild av eventuella föroreningar.
- Även angående äldre byggnader som ska omvandlas till bostäder anser vi att man behöver göra fler undersökningar.

Kommentar:

En luftmiljöutredning har tagits fram i samarbete med miljöförvaltningen. Vibrations- och stomljudsutredning har tagits fram. Bullerutredningen anses uppfylla de krav som finns i detaljplaneskedet för att visa att marken är lämplig för bostäder. Förslag på relativt omfattande kompensationsåtgärder har tagits fram. Åtgärdsplan med förslag på förstärkningsåtgärder för mindre hackspett har tagits fram. Fördjupad markmiljöutredning har tagits fram.

8. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen ser positivt på att tillföra fler bostäder och arbetsplatser inom en del av staden med god tillgång till kollektivtrafik och annan service. Det råder redan i nuläget brist på friytor i närheten av planområdet. Detaljplanen innebär fler boende och det behöver därför tillskapas bostadsnära park i närheten av planområdet. Planförslaget innebär exploatering inom ett utpekat grönt spridningsstråk. I fortsatt arbete med detaljplanen behöver så mycket som möjligt av stråket bevaras.

Park och naturnämnden framför dessutom en antal synpunkter på planförslaget utifrån aktuella styrdokument. Synpunkterna summeras nedan:

- Tillgången till offentliga friytor är viktig. Det råder brist på bostadsnära park i närheten av planområdet och det finns ett flertal barriärer som förvårar tillgången till närliggande friytor. Friytor inom kvartersmark kan inte kompensera för brist på offentliga friytor på allmän plats då alla människor inte har tillgång till kvartersmark. Tillgången till offentliga friytor kan därför inte säkerställas inom kvartersmark. Friytor inom kvartersmark kan dock vara en tillgång för de boende. Det är därför positivt att det på plankartan finns en bestämmelse om att bilparkering inte är tillåten inom flera av gårdsytorna. Detta möjliggör för vistelseytor på gårdsytorna.
- Förvaltningen bedömer att det kan vara möjligt att utveckla Kapellplatsen till en bostadsnära park genom att tillföra grönska och vistelsekvaliteter. I det fortsatta planarbetet bör det studeras om det är möjligt att inom ramen för denna detaljplan bidra till en utveckling av Kapellplatsen, för att på så vis minska bristen på offentliga friytor i området.

Värna gröonstråket och dess ekologiska värden

Grönområdet i den västra delen av planområdet ingår i ett nord-sydligt gröonstråk som bland annat pekas ut i planprogrammet för Chalmers, Johanneberg, Mossen och Landala. Gröonstråket sträcker sig ända från Näckrosdammen i öster, via Johanneberg och Chalmers till Mossen och vidare till Guldheden. Stråket är värdefullt både som gångstråk och ur ekologisk synpunkt, då det fungerar som en grön spridningskorridor.

Naturområdets täta krontäcke och buskskikt gynnar bland annat småfåglar. Gröonstråket utgör en lämplig miljö för bland annat mindre hackspett, och utgör en del i ett storområde med biotoper lämpliga för mindre hackspett, beläget kring Slottsskogen, Änggårdsbergen, Guldhedsdalen, Mossen och Johanneberg. Det större området med hackspettsbiotoper är delvis fragmenterat vilket gör det viktigt att bevara de gröna spridningsstråk som finns inom området.

Gröonstråket inom planområdet är redan påverkat av den nyligen uppförda bebyggelsen längs med Egnahemsvägen. Det är därför viktigt att värna så mycket som möjligt av denna grönsstruktur, särskilt de större träden. Stående död ved och andra faunadepåer är gynnsamt för den mindre hackspetten och bör tillskapas inom planområdet för att minimera den negativa påverkan på hackspettsbiotopen.

Utöka prickmarken mellan kvartersmark och allmän plats natur

I planförslaget är bygggrätten för den nya bebyggelsen placerad mycket nära (mellan 1-2 meter) naturmarken. De föreslagna byggnaderna måste kunna uppföras inom den egna kvartersmarken utan negativ påverkan på intilliggande allmän plats natur. Som

planförslaget ser ut finns det bland annat risk för att trädens rötter och grenverk skadas vid schaktning och byggnation.

För att undvika skador på den allmänna naturmarken är det viktigt att arbetsområdet för detaljplanens genomförande ryms inom den egna fastigheten. Terrängen på platsen sluttar kraftigt och det krävs därför väl tilltagna ytor för att det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna.

Det behöver även finnas tillräckliga ytor för att anordna dagvattenhantering, staket eller annat som kan behöva finnas kring byggnaden, inom kvartersmark. Efter att byggnaderna är färdigställda behöver det också vara möjligt att komma åt att förvalta byggnaderna.

Förvaltningen bedömer därför att den föreslagna prickmarken inom den kvartersmark som gränsar mot allmän plats natur behöver utökas, så att negativ påverkan på naturmarken kan undvikas vid genomförande, byggnation och förvaltning. I det fortsatta arbetet med detaljplanen behöver mötet mellan bebyggelsen och naturmarken studeras närmare med avseende på detta.

Ett förslag på gestaltning av naturmarken bör också tas fram. Med hänsyn till platsens värde som grönstråk bör platsen även fortsättningsvis ha en naturkaraktär med bevarade större träd. Branta bergsslänter med risk för blocknedfall bör inte finnas inom naturmarken.

Integrera transformatorstationen i ny byggnad för att undvika intrång i naturmark

Den nya transformatorstationens föreslagna placering innebär ianspråktagande av mark planlagd som allmän plats park. Platsen har begränsade vistelsekvaliteter i nuläget, men med hänsyn till den begränsade tillgången till offentliga friytor i området är det olämpligt att ianspråkta park- eller naturmark som kan vara möjlig att utveckla.

Inom denna del av naturområdet är bullernivåerna något lägre än inom övriga delar av området, vilket ökar platsens värde som potentiell vistelseyta. Transformatorstationens föreslagna placering gör det svårt att i framtiden omvandla platsen till en vistelseyta.

Den föreslagna placeringen för transformatorstationen kan även innebära att träd och annan vegetation behöver tas ner, vilket ytterligare försvagar det nord-sydliga grönstråket.

Små fristående byggnader kan dessutom på en del platser påverka tryggheten för de som rör sig i området. Förvaltningen föreslår att den befintliga transformatorstationen integreras i kommande bebyggelse, istället för att som i planförslaget flyttas till ett nytt fristående läge inom naturmarken.

Förtydligande rörande kompensation för biotopskyddade träd

Detaljplane förslaget innebär att sex stycken träd som bedöms omfattas av generellt biotopskydd kommer att behöva tas ner vid genomförandet av detaljplanen. En ansökan om dispens från biotopskyddet kommer därför att lämnas till länsstyrelsen, vilket framgår i planbeskrivningen. Förvaltningen anser att det även bör framgå i planbeskrivningen hur och var dessa träd föreslås kompenseras. Då träden idag växer inom kvartersmark är det exploatören som ansvarar för att ansöka om dispens, samt att hitta en lämplig plats för att plantera nya träd som kompensation.

Kommentar:

Flertalet frågor sedan samrådet hanterats i samarbete med park- och naturförvaltningen. Kompensationsåtgärder ska genomföras i enlighet med gemensamt framtaget förslag. Park- och naturförvaltningen har tagit fram en åtgärdsplan för förstärkningsåtgärder för mindre hackspett, vilken staden avser genomföra. Transformatorstationen ska ligga kvar i befintligt läge och integreras i den nya bebyggelsen. Prickad kvartersmark mot naturområdet har utökats till mellan 5-7 meter. Länsstyrelsen har godkänt ansökan om biotopsskyddsdispens och exploatörens förslag på kompensationsåtgärder.

9. Stadsdelsnämnd Centrum

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bostäder möjliggörs i ett centralt, kollektivtrafikhärläge bedöms som positivt ur en ekologisk dimension då kollektivtrafik, samt goda gång- och cykelkopplingar skapar bra förutsättningar för en vardag utan krav på bil.

Planförslaget innebär att en del av det befintliga naturområdet tas i anspråk, vilket får negativa ekologiska konsekvenser. Ett flertal träd behöver tas ner vilket kan påverka växt- och djurliv samt den biologiska mångfalden.

Det är viktigt att nödvändiga åtgärder för att förbättra luft- och bullersituationen inom området vidtas.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget innebär att studentbostäder tillkommer i ett närområde som präglas av en stor andel studentbostäder. Nästan hälften av Göteborgs studentbostäder finns i Södra Centrum, vilket medför att unga vuxna är en stor andel av befolkningen och att bostadsbeståndet utgörs av många små lägenheter. Planförslaget bedöms därmed inte bidra till en ökad blandning av bostadstyper. Däremot råder det en stor brist på studentbostäder i Göteborg och att det byggs bostäder bedöms som positivt. Läget är gynnsamt för studenter då det är nära till både universitet/högskola samt den centrala stadens utbud.

Planförslaget har en hög täthet med många tillkommande bostäder vilket innebär att trycket på offentliga friytor i området ökar. För att möjliggöra för ett fungerande vardagsliv behövs tillgång till kommunal service, ytor för lek, uppehåll i vilsamma miljöer och tillgång till friytor och rekreation.

Att minska den barriäreffekt Chalmersområdet i vissa avseenden har är viktigt för att skapa en sammanhållen stad.

Kommentar:

Detaljplanens syfte är inte att förbättra luft- och bullersituationen inom området. Dock minskar buller och luftföroreningar för befintlig bebyggelse norr om planområdet, då den nya bebyggelsen skärmar av från Guldheds-/Äschebergsgatan som är den största buller- och luftföroreningskällan.

Att bygga något annat än studentbostäder bedöms i nuläget inte möjligt med anledning av nuvarande brist på kommunal service i form av förskola och grundskola.

Detaljplanen innehåller ett flertal planbestämmelser som syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bevara friytor inom planområdet. Detaljplanen anger förbud

mot parkering inom en stor del av befintlig gårdsyta. Därutöver anges att taket på den föreslagna verksamhetsbygganden ska planteras, för att ha förutsättningar att kunna nyttjas som gårdsyta.

10. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

Holtermansgatan

Parkeringarna inom planområdet på allmän platsmark (gata) kommer fortsatt att vara betalparkering, platserna är dock inte till för långtidsparkering.

Landalagatan

På grund av att markmiljön i området med stor sannolikhet har blivit påverkad av de verksamheter, ett sjukhus och senare även ett labb, som legat inom området ser Trafikkontoret att det kommer att behövas provtagningspunkter i den delen av Landalagatan som ingår i planområdet och som senare förväntas över tas av Staden. Det framgår i miljöutredningen att man i en rapport har hittat spår av kvicksilver i avloppsledningar. Trafikkontoret vill därför framföra att man ska ta prover även i Landalagatan. Trafikkontoret vill att dessa provtagningar görs innan Staden tar över gatan.

Likriktarstationen

Trafikkontoret har tidigare framfört att kontoret inte kan delta i finansieringen av en eventuell flytt av likriktarstationen. De kostnader som skulle uppstå vid en eventuell flytt får därmed delas mellan exploatören och Fastighetskontoret. Om stationen kommer att ligga i bottenplan på hus D är det även viktigt att TK har tillgång till stationen även under hela byggtiden av huset, detta eftersom det är nödvändigt för driften och underhållet av spårvagnsnätet och stationen Chalmershållplatsen.

Dagens cykelpassage i västra delen av planområdet

Idag finns det en cykelpassage som går genom den västra delen av planområdet via befintlig parkeringsyta. I och med att denna detaljplan tas fram föreslås att passagen ska tas bort. Om man tar bort den kommer det inte att finnas någon möjlighet för stadens invånare att transportera sig på cykel genom de västra delarna av planområdet. Trafikkontoret vill därför framföra att denna passage ska ersättas för att få en trafiklösning som tillgodoser tillgänglighet och framkomlighet för samtliga trafikslag. Denna passage bör upprätthållas för lättare framkomlighet för cyklister även i fortsättningen.

Buller

En plan kan medföra åtgärder som innebär att väsentlig förändring och eventuella åtgärder kan behöva vidtas även om ljudnivån understiger ekvivalent 65 dBA vid befintliga fasader. Detta gör att vi anser att ni i bullerutredningen bör stryka stycket: "Av de byggnader som beräknas ha nivåer över 55 dB(A) som anses vara god ljudmiljö kvalitet så är ingen av byggnaderna nära naturvårdsverkets åtgärdsnivåer för "äldre befintlig miljö" på 65 dB(A) i ekvivalent ljudnivå vilket är nivåer när åtgärder i normalfallet bör övervägas".

Kommentar:

Landalagatan ingår i framtagna markmiljöutredningar. Frågan om likriktarstationen har hanterats i samarbete med Trafikkontoret. Stationen föreslås finnas kvar i befintligt läge. Borttagen passage kommer inte att ersättas. I diskussioner med trafikkontoret har det inte bedömts finnas några lämpliga alternativ till cykelpassage. Bullerutredningen revideras inte i nuläget.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Förslaget möjliggör fler studentbostäder i detta område vilket kan anses vara en positiv utveckling för området. Däremot behöver den tänkta utformningen av planområdet som har redovisats ha ett godtagbart och stödande underlag utifrån följande aspekter:

I nuläget är ingen utav av de viktiga förutsättningar som berör människors hälsa och säkerhet klarlagda. Det framgår från samrådshandlingarna att luftkvalitet, vibrationsstörningar och markföroreningar kommer att utredas till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att dessa utredningar är så viktiga att de skulle ha varit en del av samrådshandlingar och bl.a. ligga till grund för utformning av planområdet.

Utifrån kulturmiljösynvinkel anser vi att det som planeras inom ett kommunalt bevarandeområde och även angränsar till ett riksintressant område kommer att ha stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden. Mot den bakgrunden bedömer Länsstyrelsen att ett gestaltungsprogram bör tas fram som vägledning för hur byggnaderna ska utformas och infogas i den omgivande kulturmiljön och stadsbilden.

Länsstyrelsen ser fram emot att ovanstående hanteras och klarläggs vid fortsatt planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion/miljökvalitetsnormer/ måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Samrådshandlingar är inte komplett i nuläget och många faktorer som behövs för bedömning av förslagets lämplighet ur människors hälsa och säkerhet samt om miljökvalitetsnormer uppfylls för luft och vatten är inte klarlagda. Fortsatt planarbete behöver kompletteras i enlighet med det som anges nedan:

Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)

Luftkvalitet

Länsstyrelsen instämmer i er bedömning att en detaljerad luftkvalitetsutredning ska tas fram för att kunna komma fram till att MKN för luft klaras för att kunna bygga de föreslagna bostäderna i planområdet.

Vi noterar från planbeskrivning att beräkningar för halter av kvävedioxid i luft (Ren Stadsluft 2015) visar att miljö kvalitetsnormens (MKN) årsmedelvärde sannolikt klaras i området, medan dygns- och timhalterna riskerar att vara högre vid Guldhedsgatan. Vi uppmärksammar att den planerade luftkvalitetsutredningen behöver inkludera kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) i sin beräkning. Vidare, i enlighet med vad som framgår från beskrivningen i samrådshandlingen, behöver hänsyn tas till de platsspecifika förutsättningarna utifrån bl.a. topografi, bebyggelsens tänkta utformning, den planerade förtätningens påverkan på lufthalterna i området samt utsläppen från Chalmers kraftcentral. Luftkvalitetsutredningen behöver också visa om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för den planerade takterrassen på taket till den nya verksamhetsbyggnaden.

Länsstyrelsen kommer att lämna synpunkter på utredningen och eventuellt behov av reglering av skyddsåtgärder i granskningsskedet.

Vatten

I dagvattenutredningen framtagna av *Kretslopp och Vatten* (Dagvatten- och skyfallsutredningen, 2020-02-13) framgår under *Slutsats och rekommendationer* att det kan bli aktuellt att göra en ny bedömning om eventuell separering i framtiden då fastighetsuppdelningen och anslutningspunkten är klarlagd. Om det innebär att hantering och recipient för dagvattnet kan komma att förändras framöver jämfört med vad som beskrivs i den framtagna dagvattenutredningen, så kan Länsstyrelsen komma att göra en annan bedömning avseende påverkan från dagvattnet samt påverkan på miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

I planbeskrivningen anges att Ryaverket är recipient för dagvattnet, men i dagvattenutredningen står (avsnitt 3.4) att en liten del av vattnet från planområdet kan förväntas ledas till dagvattennätet, vilket skulle innebära att även Hamnkanalen är recipient. Vi önskar ett förtydligande gällande recipienten för dagvattnet. Om någon del av dagvattnet avses ledas till Hamnkanalen då ska ni beskriva hur stor del av dagvattnet det handlar om, samt eventuella berörda miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken och påverkan på uppnåendet av dessa.

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Förorenade områden

Det framgår från planhandlingarna att en historisk inventering (Norconsult 2020) av vilka verksamheter som har funnits i och i närheten av planområdet utförts i syfte att undersöka om det behövs ytterligare undersökning om det finns föroreningar i marken inom planområdet. I den historiska inventeringen har man kommit fram till att det kan finnas markföroreningar inom planområdet och att en miljö teknisk markundersökning bör genomföras. Länsstyrelsen delar denna bedömning och anser att en miljö teknisk markundersökning ska bli utförd till granskningsskedet.

Vidare anser att analys av klorerade alifater från verksamheten Bohus kem, objekt id 159685, bör ske i grundvattenrör i planområdets västra gräns och inte i befintligt grundvattenrör i planområdets östra gräns. Optimalt tas grundvattenprov i fastighetsgräns som vetter mot det potentiellt förorenade objektet. Eventuell påverkan på planområdet kan missas om provtagning i grundvatten endast sker i det föreslagna röret. Påträffas föroreningar ska dessa avgränsas och en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs några åtgärder innan planerad markanvändning kan medges. Krävs åtgärder för att

planerad markanvändning ska kunna medges då ska det säkerställas genom en planbestämmelse på plankartan. Alla steg i processen ska stämmas av med miljöförvaltning i Göteborg som är tillsynsmyndighet.

Vibrationer

Det framgår från planbeskrivningen att vibrationsutredning kommer att kompletteras till detaljplanens granskningsskede. Länsstyrelsen kommer därför att återkomma med eventuella synpunkter.

Skyfall

Det framgår från dagvatten- och skyfallsutredningen (*Kretslopp och Vatten, 2020-02-13*) att det krävs en robust höjdsättning av byggnader och entréer för att klimatsäkra området enligt rekommendationerna i Göteborg stads tillägg till Översiktsplanen, (TTÖP). Det är även viktigt att inte skapa instängda områden. Höjdsättningen kring det som kallas hus A är speciellt viktigt. På sidan 19, figur 12 i dagvatten- och skyfallsutredning, dras slutsatser om att kriterier som tillämpas går att uppfylla. Det är dock otydligt vad figuren visar (vad betyder färger) och vilka nivåer för färdigt golv som man utgår ifrån vid bedömningen. Vi ser framemot att detta förtydligas. Vi anser också att de viktiga nivåer för höjdsättning som ska följas bör säkerställas på plankartan.

Transformatorstationen

I planförslaget beskrivs att transformatorstationen hamnar ca 15 meter från bebyggelse efter en flytt samtidigt som det anges att man i dagsläget utreder en flytt. Det är oklart vart transformatorstationen ligger idag. Om det inte går att flytta transformatorstationen måste dagens placering vara en planeringsförutsättning.

Ni behöver klarlägga om transformatorstationen ingår i skyfallsanalysen. Om den har bedömts som samhällsviktig funktion krävs ett större marginal för skyfall i enlighet med TTÖP.

Geoteknik-Bergstabilitet

Länsstyrelsen har efterfrågat synpunkter på om planområdets stabilitetsförhållanden är klarlagda för det som anses byggas, från SGI (Statens geotekniska institutet). SGI anser att bergteknisk utredning behöver klarlägga stabiliteten vid bergsslänter som kan påverka planområdets stabilitet eller dess omgivning. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än SGI i frågan. Deras yttrande dt. 9 september 2020 med ref. 5.2-2007-0533 bifogas i sin helhet.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (utökat, efter 1 januari 2015)

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att det finns påtagliga naturvärden kopplade till alléerna inom planområdet. Alléer med ädellövträd av den angivna åldern är bevarandevärda. Länsstyrelsen saknar en tydlig redogörelse för vilka avvägningar som gjorts när kommunen kommit fram till att vissa alléträd behöver tas ned och/ eller hur många. Det behöver framgå vilket intresse som vägts mot bevarandeintresset, samt varför samtliga alléträd inte kan bevaras.

Vi ser fram emot att ni till granskningsskedet kommer att förtydliga i enlighet med ovanstående och kompletterar det med en beskrivning av de kompensationsåtgärder som planeras vid genomförandet av planförslaget. I sammanhanget noterar Länsstyrelsen att "ett antal" träd kommer fördes med planbestämmelse som anger att de inte får fällas. Även om detta är positivt har det mindre effekt; träden är redan biotopskyddade. Det här åtagandet kan således inte anses utgöra någon skydds- eller kompensationsåtgärd.

Vatten

Dagvattenhantering och MKN Vatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och Vatten, 2020-02-13) visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet, framför allt inom kvartersmark. I utredningen framgår under Sammanfattning och under Slutsats och rekommendationer att föroreningshalter ökar marginellt efter exploatering. Länsstyrelsen önskar att kommunen förtydligar om detta är utan den rening som föreslås i utredningen. I tabell 10 och 11 tycks resultaten snarast visa att både halter och mängder av föroreningar i dagvattnet minskar med aktuellt planförslag.

Bland annat mot bakgrund av det ovanstående vill Länsstyrelsen betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Ett förslag till dagvattenhantering som lyfts upp i utredningen är gröna tak. Detta är positivt för fördröjningen av dagvattnet. Vi har dock sett i andra detaljplaneförslag att gröna tak kan leda till en ökad föroreningsbelastning. Kommunen bör kommentera detta.

Vidare behöver planförslaget redovisa på vilket sätt de planerade åtgärderna säkerställs i planförslaget.

Grundvatten

Vi uppfattar från samrådshandlingarna att grundläggning av föreslagna nya byggnader, i dagsläget, inte är fastlagt. Därför upplyser vi att beroende på vilken utformning som kommer att fastställas, kan grundvatten komma att påverkas, med eventuella risker för sättningar i närliggande byggnader som följd.

Kulturmiljö

Föreslagna byggnaders gestaltning

Länsstyrelsen har granskat den medföljda kulturmiljöutredningen för Holtermanska sjukhuset. Utredningen lyfter fram byggnadernas kvalitéer och deras kulturhistorisk betydelse för stadsbilden samt ett antal viktiga centrala utgångspunkter att beakta så att tillkommande bebyggelse ska kunna samspela med befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, områdets topografi och gaturum. Vi noterar att planförslaget saknar detta hänsynstagande.

I det sammanhanget upplyser vi att byggnader som har uppförts under de senaste decennierna i området har anpassats i höjd och utformning till de befintliga förhållandena. I detaljplanens nuvarande utformning medges byggnader som kommer att sticka upp på ett sätt som medför en avvikelse från den sammanhållna karaktären som präglar området med sina årsringar. Dessutom anges i planhandlingar att de föreslagna byggnaderna om 11 respektive 13 våningar följer områdets topografiska karaktär. Planförslaget behöver

förtydliga på vilket sätt detta ställningstagande har gjorts och hur den tänkta utformningen kan anses följa topografin.

Vi anser att de tillkommande byggnader kommer att bli framträdande och dominerande i stadsbilden och kan anses som medvetet lyfts fram som viktiga accenter för Chalmers. Ni beskriver att förslagna utformningen förhåller sig till byggnaderna på Raketgatan inom riksintresse för kulturmiljövård, men inte hur det förhåller sig till Holtermanska sjukhuset som kulturmiljö där byggnaderna är tänkta att infogas.

Vidare saknar idag hur de tillkommande byggnader är tänkta att utformas vad gäller val av t ex fasadmaterial, fasadkulör samt takavslutning. De höga byggnaderna planeras inom ett kommunalt bevarandeområde, angränsande till ett riksintresse. De kommer också att få stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden.

Områdets topografi är ett viktigt karaktärsdrag för området som helhet. Därför vill länsstyrelsen framhålla vikten av en genomarbetad gestaltning av den tillkommande bebyggelsen. Mot den bakgrunden bedömer vi att ett gestaltungsprogram bör tas fram som vägledning för hur byggnaderna ska utformas och infogas i den omgivande kulturmiljön och i stadsbilden.

Föreslagna planbestämmelser vad gäller bevarande och varsamhet av f d Holtermanska sjukhusets byggnader bedöms som tillräckliga för bevarande av kulturmiljövärdena. Dock bör det beskrivas hur den tänkta nya tillkommande bebyggelsen förhåller sig till miljön i sin närmaste omgivning.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerstörningsfrågan har hanterats i godtagbar utsträckning. Den planbestämmelsen som införts på plankartan säkerställer att Trafikbullerförordningens värden uppfylls. Utredningen visar också att det finns möjlighet att anlägga gemensam uteplats på gården där 55 dBA ekvivalent bullernivå och 70 dBA maximal bullernivå uppfylls och det finns också reglerat på ett korrekt sätt som planbestämmelse.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ni bedömer att detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning då översiktsplanen anger Bebyggelseområde.

Synpunkter enligt annan lagstiftning (KML i detta fall)

Fornlämningar

Angående *Fornlämning Göteborg 203* (en liten hällristning med fyra skålgropar) instämmer Länsstyrelsen i det som beskrivs i planbeskrivningen. Vi har meddelat tidigare att det är okej att flytta hällristningarna till den nya föreslagna platsen. Dock upplyser vi att det krävs ett tillstånd i enlighet med 2 kap.12§ kulturmiljölagen.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (vare sig det sker under anläggningsskede eller driftskede eller både och) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap 12 §

miljöbalken). Exempel på påverkan som kan bli aktuell är sättningar i byggnader och påverkan på brunnar. Det är verksamhetsutövarens ansvar att bedöma om tillstånd till vattenverksamhet krävs. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

Miljökvalitetsnormer (MKN) luft

En luftmiljöutredning har tagits fram. Stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen bedömer detaljplanen är godtagbar ur luftmiljösynpunkt.

Miljökvalitetsnormer (MKN) Vatten

Planområdet avvattnas till det kombinerade systemet och separeras precis nedströms planområdet i ett utjämningsmagasin vid korsningen mellan Holtermansgatan och Landalagatan. Vid normala förhållanden avleds dagvattnet genom spillvattennätet till Ryaverket. Ryaverket räknas således som mottagande recipient. Vid stora regn bräddas dagvattnet via dagvattennätet till Hamnkanalen. Hamnkanalen MKN: Hamnkanalen klassas enligt MKN (Fattighusån) och har bedömts avseende ekologisk och kemisk status. Beslut från 2017 visar att Hamnkanalen har god kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerad difenyleter, PFOS och kvicksilver. Det har en potential för att uppnå god ekologisk status i 2027, men i nuläge det har en måttligt ekologisk status på grund av näringsämnen.

Hälsa och säkerhet: förorenade områden

En miljöteknisk markundersökning och en efterföljande fördjupad markmiljöutredning har genomförts, inklusive riskbedömning med framtagande av platsspecifika riktvärden (PSR) och rekommenderade åtgärder.

Hälsa och säkerhet: vibrationer

Vibrations- och stomljudsutredningar har tagits fram. Av mätresultaten kan det konstateras att komfortvibrationsnivåerna som uppmäts i aktuella byggnader och i markmät punkt är låga. Bedömningen är att sannolikheten för uppkomst av komfortvibrationsstörningar i kommande bebyggelse är mycket låg. Spårvagnstrafiken är den helt dominanta vibrationskällan. Resultatet från de utförda mätningarna och de predikteringar som utförts visar även att risk för stomljudsstörning inte föreligger.

Hälsa och säkerhet: skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredningen konstaterades att: ”För att uppfylla TTÖP:en (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019), behöver planområdet uppfylla de skyfallsåtgärder som beskrevs i kapitel 2.5. Modellen visar vattendjupet inte överskrider 0,2m på och från vägen till angreppspunkten. Vid ett skyfall finns 0,2 m marginal från vattenyta till färdigt golv. Enligt modellen i Scalgo Live, försämrar planförslaget inte situationen för befintliga fastigheter eller utanför planområdet. Modellen visar därmed att planområdet uppfyller TTÖP:ens (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) riktlinjer både i nuläget och i framtiden. Det finns lite ackumulering av vatten bakom den planerade byggnaden i det nordvästra hörnet. För att undvika skador på fastigheten föreslås en robust höjdsättning vilket betyder att mark runt fastigheten ska luta från byggnaderna (se Figur 13).”

De viktigaste slutsatserna är:

1. Ingen stor skyfallsvolym ackumuleras inom planområdet och modellen visar att vattendjupet inte överskrider 0,2 m. Inom större delen av planområdet ackumuleras inget vatten alls vid skyfall.
 - a. TTÖP:en rekommenderar 0,2 m marginal till färdigt golv från vattennivå. Men eftersom det inte finns någon modellerad vattennivå att ta hänsyn till kan höjdsättningen utgå från befintlig marknivå.
2. För att undvika skador på fasaden föreslås en robust höjdsättning vilket betyder att mark runt byggnader ska luta från byggnaderna och inte mot byggnaderna (för att undvika lågpunkter vid fasaden där vatten annars kan ackumuleras).
3. Detta innebär att entréer och färdigt golv kan ligga i marknivån men de bör ligga något högre än omgivande mark så att marken lutar från byggnaden.

Färger i bilden visar höjdsättningen, där grön visar låga nivåer och röd höga nivåer.

Höjd [m]	
	$h < 44$
	$44 < h < 50$
	$50 < h < 56$
	$56 < h < 62$
	$62 < h$

Staden avser mot bakgrund av ovanstående inte reglera markhöjder i plankartan.

Hälsa och säkerhet: Transformatorstationen

Transformatorstationen ska bibehållas i befintligt läge och integreras i den nya bebyggelsen, med åtkomst från Holtermansgatan in under bebyggelsen.

Transformatorstationen har inte bedömts som samhällsviktig funktion. Enligt Kretslopp och Vatten uppfylls krav enligt TTÖP.

Geoteknik-bergstabilitet

Den geotekniska utredningen har kompletterats med avseende på bergstabilitet.

Planbestämmelser angående förstärkningsåtgärder för säkring av block har införts.

Naturmiljö

Länsstyrelsen har beviljat biotopskyddsdispens för fällande av de biotopskyddade träd som behöver fällas som en följd av exploateringen.

Dagvattenhantering

Det framgår i utredningen att ökningen sker efter exploatering och utan rening (se tabeller 8 och 10). Efter rening minskar föroreningsbelastningen för alla ämnen.

Halten och mängden fosfor ökar marginellt efter exploatering (före rening), men minskas efter rening jämfört med nuläget. Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för recipienten negativt eftersom mängderna minskar efter rening.

Kretslopp och vatten rekommenderar att använda gröna tak om det finns möjlighet. Beroende på typ av jord som används kan det under första året finnas en ökning av näringsämnen men de förväntas stabiliseras. Dagvattnet leds i första hand till Ryaverket som har goda möjligheter att rena vattnet från näringsämnen innan det släpps ut i Göta älv. Modellresultat från Stormtac har låg eller medel säkerhet för gröna tak. Därför tycker Kretslopp och vatten att ökningen kan vara acceptabel.

Det finns gott om tillgängliga ytor detaljplanen för att hantera dagvatten i enlighet med krav i dagvattenutredningen.

Grundvatten/vattenverksamhet

Ett hydrogeologiskt PM har tagits fram. Undersökningen visar på att schaktverksamheten, med utgångspunkt i den i rapporten antagna lägsta schaktnivå, inte förväntas påverka några grundvattennivåer. Grundvattenberoende grundläggning bedöms därmed inte heller påverkas. Följaktligen finns under rådande omständigheter inget behov av att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet.

Kulturmiljö

Se kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

1. Länsstyrelsen Statens geotekniska institut (SGI)

I den geotekniska utredningen konstateras att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för befintliga och planlagda förhållanden. SGI gör ingen annan bedömning.

Avseende bergstabilitet anser SGI att bergsslänter inom planområdet och slänter som kan påverka planområdet och dess närmaste omgivning ska vara stabila då planen antas. Det framgår inte av utredningen om det föreligger stabilitetsproblem i nuläget.

Kommentar:

Den geotekniska utredningen har kompletterats med avseende på bergstabilitet. Planbestämmelse angående hantering av block har även införts.

2. Skanova

Skanova gör bedömningen att befintliga anläggningar inte kommer att påverkas av förslaget till detaljplan, och har därför inget att erinra mot planförslaget.

3. Lantmäteriet

När planarbetet påbörjades omfattades fastigheterna Landala 15:8 och 15:9. Genom fastighetsreglering genomförd den 2020-08-03, akt 1480K-2020F140, överfördes hela Landala 15:8 till 15:9, Landala 15:8 har således avregistrerats. Plankartan och planbeskrivningen måste därför uppdateras avseende Landala 15:8.

Plankartan innehåller bestämmelsen e5, bestämmelsen finns inte med i förteckningen över planbestämmelser. I förteckningen finns istället bestämmelsen e1 som i sin tur inte återfinns i plankartan.

Planbeskrivningen tar inte upp samtliga gällande detaljplaner inom planområdet. Av stycket i beskrivningen om planförhållanden verkar det finnas en detaljplan inom området. Den nya planen omfattar dock totalt fyra gällande detaljplaner som bör nämnas.

Vad gäller området som enligt planen ska användas för centrumändamål är tanken att det på taket ska anläggas en takterrass. Det kan inte uteslutas att det kan finnas ett intresse av att bilda en egen fastighet av centrumändamålet och det kan då bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning beroende på hur och av vem taket används.

Användningsbestämmelserna i planen kan därför behöva ses över så att de inte utgör ett hinder vid en fastighetsbildning av centrumändamålet.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna samt vilka rättigheter som påverkas av planen är väl beskrivna i planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten ställer sig frågande till vad som avses med att gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter behöver utredas vidare.

Avseende ledningsrätterna kan det direkt konstateras att ledningsrätterna för starkström och avlopp i Holtermansgatan måste upphävas alternativt flyttas då de går rakt genom tre av de nya byggrätterna. Vidare anges att allmänna ledningar inom områden markerade med u på plankartan kan säkerställas med ledningsrätt. Något u-område finns dock inte i plankartan. U-områden behöver anges för ledningar som ska vara kvar inom kvartersmark samt för nya eller flyttade ledningar.

Liksom för ledningsrätterna kommer det befintliga servitutet i Holtermansgatan behöva upphävas då det går genom tre av de nya byggrätterna. Det andra servitutet som nämns angående utrymme är kopplat till Landala ga:3 som kommer behöva upphävas. Är tanken att servitutet avseende väg, gång och cykelväg i Holtermansgatan ska ersättas i annan sträcka är det något som i så fall bör ske genom allmän plats och inte genom servitut.

Detaljplanen innehåller bestämmelser för skydd av kulturvärden, så kallade q-bestämmelser. Sådana bestämmelser kan innebära att fastigheten berörd av bestämmelsen är berättigad till ersättning. Det nämns att ett avtal ska tecknas kring detta men det har inte behandlats under de ekonomiska konsekvenserna i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Planhandlingarna har reviderats i enlighet med synpunkterna.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåntagandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

4. Robert Dicksons Stiftelse (Landala 12:20, 12:21, 12:22)

Sammanfattningsvis anser Robert Dicksons stiftelse att planarbetet bör avbrytas i nuvarande form eller omarbetas så att en betydligt mindre del av grönområdet mellan Guldheden och planområdet och viktiga friytor påverkas. Robert Dicksons stiftelse ser också att vi delges möjligheten att delta i planarbetet för att utveckla Landalabergen, tillsammans med staden och för att säkerställa våra befintliga hyresgästers behov över tid. Robert Dicksons stiftelse har ett stort bestånd med hyresrätter i kvarteret Sothönan, idag innehållande 255 hyreslägenheter för mindre bemedlade. Robert Dicksons stiftelse är positiva till en förtätning och komplettering av nya moderna och tillgängliga bostäder i området, vi vill att nya tillgängliga bostäder skall byggas på redan exploaterad mark i så lång utsträckning som bara är möjlig.

Framsta invändningarna mot planen är som följer nedan:

- byggnadernas föreslagna höjd och skala och vilken inverkan den får på närmiljön i form av skuggning och insyn, samt påverkan på naturområdet är inte tillräckligt utrett varför erforderliga ytterligare utredningar behöver kompletteras inför vidare behandling. Som sakägare och närmast berörd granne kan vi inte vara tillfreds med den föreslagna bebyggelsen och den genomgripande förändringen av platsen som nu föreslås.
- ny bebyggelse i denna för Robert Dicksons stiftelse och för staden både orörda samt värdefulla kulturhistoriska miljö påverkar den befintliga boendemiljön för alla boende, t ex i form av försämrade ljusförhållanden i enskilda lägenheter, förändrad utsikt till närliggande bebyggelse, den ursprungliga planidén eroderas och blir inte längre visuellt dominerande i området,
- nu liggande planförslag är ett skolboksexempel på hur ett planförslag kan förvanska 1960-talets arkitektoniska idéer i innerstaden.
- planförslaget säkerställer inte en komposition och utformning som blir en tydlig kontrast mot de omgivande lamellhusen med tegel som planerades och nybyggdes i slutet av 1960-talet och början av 1970-talet. Den nya skalan som planförslaget innebär kommer ses som en grund för generella kompletteringar och förtätningar i Landala samt närliggande primärområden. Riktmärken i stadsplaneringen är generellt av godo, i detta ärende vill vi höja ett varningens finger.
- ett kvalitetsprogram som föregås av en stadsbyggnadsanalys behöver tas fram som på ett tydligare vis beaktar och lyfter fram planförslagets intentioner med befintliga samt tillkommande bostadshus, helheten, marken, belysningen, primärområdet osv.
- planen minskar potentiella och existerande naturvärden i närområdet som fungerar som en grön barriär mellan den östra gränsen till Norra Guldheden som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Topografin och vegetationen påverkar siktlinjen från och mellan Landala och Norra Guldheden varför den visuella påverkan av tillkommande bebyggelse behöver studeras närmare.
- placeringen av huskropparna i det kuperade skogsdungen med nivåskillnader förstärker och dramatiserar de topografiska skillnaderna i de redan byggda delarna av Landalabergen och Guldheden. De storskaliga lamellhusens utblickar och vypunkter försämrar markant enligt nu liggande förslag. Ny bebyggelse kommer bli alltför dominerande i den nära stadsbilden varför fördjupade studier av fotomontage och 3D-modeller är nödvändiga i ett vidare arbete.

Avslutningsvis:

Vid framtagandet av en detaljplan kartlägger man vilka effekter en förändring får för närmiljön och hur förslaget inverkar på den redan byggda närmiljön. Det är mer regel än undantag att sakägare som påverkas i så hög utsträckning bjuds in tidigt i processen för att i största möjliga hänseende undvika att spörsmål vad gäller påverkan på närmiljön hanteras i dialog innan, inte i den formella detaljplaneprocessen som nu blir fallet. Planförslaget innebär att föreslagen bebyggelse helt kommer dominera omgivningen. Planförslaget avstyrks därför helt i föreliggande form.

Om planarbetet fortsätter efterlyser Robert Dicksons stiftelse att ovanstående synpunkter beaktas och utreds vederbörligt.

Kommentar:

Se kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

Dialog med sakägare, boende och övriga har i aktuell detaljplan skett inom ramarna som Plan- och bygglagen anger för detaljplanprocessen. Detta är det normala för flertalet detaljplaner som tas fram i Göteborgs stad. Inför aktuellt planarbete har det inte beslutats om någon utökad dialogprocess utöver den normala.

5. Landalagatan Fastighets AB C/O Chalmers Studentbostäder (Landala 15:9)

- Det är olyckligt att SBK Plan inte har samverkat med oss som exploatör innan slutliga handlingar gått ut på samråd till allmänheten och sakägare.
- Plankarta n2. SBK Plan har i strid med vår M o P utredning och utan att samverka med oss lagt in ett förbud att mark inte får användas för parkering. Detta vill vi diskutera.
- Plankarta. e1. Befintlig transformatorstation angiven som flyttad. Det finns inget beslut på en av transformatorstationen ännu.
- Plankarta. e1 – på plankartan står att byggnaden (transformatorstation) får vara 3,5m hög medan övriga byggnader anges med högsta plushöjd över nollplan. Det bör vara samma princip för höjdsättning, så att man även sätter plushöjd för transformatorstationen alternativt skriver uppgiften på annat sätt.
- Plankarta. Hus A och hus B. Ser ut som det är ett väldigt kort avstånd mellan fasader sydväst mot naturmark. Genomförbart ?
- Plankarta. e5 saknas i ”slipsen” som förklaring. Komplettera i ”slipsen”.
- Plankarta. Ny trappa enl. M o P utredning mellan befintligt hus A och hus B från gård mot Plankarta. SBK, s plankarta tillåter inte en del av de bilparkeringsplatserna som ni/vi har föreslaget inne på gården vid bef hus A och bef hus B, vilket är väldigt olyckligt. SBK Plan hänvisar till BPL. (1/1) Olyckligt att denna kommentar inkom så sent från SBK Plan. Även lite konstigt tycker vi att lägga ut planen på samråd om det finns en motstridighet i handlingarna. Tolkningsfråga hur mycket friyta det skall vara i relation till parkeringsplatser. SBK Plan behöver precisera sig. Det handlar om 5 P-platser på berörd mark, och alla platser behövs enligt beräkningarna.
- Planbeskrivning. Parkerings och trafiktexter och formuleringar i planbeskrivningen. (1/2). Behöver det stå att en ny in/utfart anordnas mot Holtermansgatan? men det är nog inte nödvändigt att skriva. Plankartan har i varje fall inget förbud mot det. (2/2) Det står på sid. 23: ”Det bedöms finnas tillräcklig plats att lösa beräknat parkeringsbehov inom kvartersmark. Det är inte säkert att det är möjligt. Vår M o P utredare Sigma Civil har inte studerat det med den förutsättningen. Vi som exploatör vill vara tydliga med att vi INTE önskar ett underjordiskt garage då det skulle betyda en stor ändring i planen och betyda väldigt stora kostnadsökningar.
- Illustrationsritning. Dubbel streckprickad linje i det sydvästra hörnet. Vad betyder detta?
- Grundkarta. Angivet Kv. 15 Sångsvanen på befintliga byggnader (A-E), Stena Center?
- Planbeskrivning. Bild på för sida. Vi anser att bilden är missvisande med anledning av höjder i förhållande till befintlig bebyggelse. Som beskrivits i delar av plan

materialet kommer ny exploateringen att vara lägre än punkthusen på närliggande Raketgatan. Bild på den viktiga för sidan bör visualisera detta.

- Plan beskrivning, sid 7. Formuleringen om att förtätningen i området riskerar att ge brist på skol och förskoleplatser undrar vi över. I vårt studentbostadsområde Emilsorg så har vi två till fyra lägenheter av cirka ettusen etthundra lägenheter som hyrs av forskare som har barn boende i lägenheterna. Är avsikten med er formulering att marken istället kunde tas i anspråk för att bygga skola och förskola ? borde detta ha formulerats tydligare.
- Plankarta. e2 - Här står att byggnaden ska ha fri höjd på minst 8 m (avser det utkragande delen vid entrén mot Chalmers). Då vi har tänkt oss att man kan ha källarutrymme här (vi har räknat med det i ytorna) så blir det ett terrassbjälklag utanför entrén till vilket trappa/ramp leder. (Se inklippt bild från planbeskrivningen nedan) Ovanför detta bygger en balkkonstruktion ned. Vi har ej detaljstuderat det ännu men tror att man ska ange fri höjd minst 6 m i stället för att klara detta. Vi som exploatör önskar också öppna upp en diskussion med SBK Plan för en utökad byggrätt i entréplan och plan 1 i yta som omgärdas av pelare mot Chalmersplatsen. Då kan pelarna ersättas av en fin bärande stomme i ytterväggar. Se text nästa punkt samt skiss nedan
- Plankarta. Den bågformade egenskapsgränsen är en annan del som vi vill kommentera då gränssnittet ej är detaljstuderat här så kanske den ska ritas på annat sätt. Kanske kommer bågen att avlutas tidigare? Eller utformas med annan övergång till hus B? Möjligt att detta är detaljfrågor som kan diskuteras efter samrådet, men vi vill ändå lyfta det nu. Se text ovanstående punkt och skiss nedan.
- Trafikkontorets trafikförslag. (1/3) Sidan 11: ”Av de 36 tvärställda parkeringsplatserna tas totalt 13 bort, dels för att skapa yta för vändning, men även för att skapa en östlig entré till fastigheten i form av en bred trappa genom den befintliga stödmuren. ” Detta stämmer inte riktigt, enligt illustrationsplan Liljewall /Sigma så kvarstår 27 platser efter ombyggnad, inte 23 som blir resultatet enligt trafikförslaget. (2/3).
- Allmänt om ritningarna vid Landalagatan: Det är egentligen inte korrekt att TK/COWI ritar parkeringsplatser på kvartersmark, vilket är fallet längs Landalagatan. Vi förstår intentionen som nog är att visa på helheten, men för att vara konsekvent bör TK hålla sig på allmän platsmark likaväl som vi som exploatör bör hålla oss på kvartersmark. (3/3) Sidan 17: ”De tvärställda parkeringsplatserna orsakar en mängd trafiksäkerhetsproblem. Utformningen av dessa ingår inte i denna utredning då de ligger på kvartersmark, men det kan vara värt att, i fortsatt arbete efter parkeringsbehovet är utrett, se över huruvida dessa behövs.” OBS, Detta har vi redan diskuterat med staden. Tyvärr stämmer det ju att det är problematiskt i kombination med pendelcykelstråk, men det finns inte mycket vi kan göra åt den saken. För att bemöta sista meningen så är svaret dessvärre att varena plats behövs för att klara P-behovet i vår exploatering

Kommentar:

Synpunkterna har hanterats i samverkan med exploatör.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

6. Boende på Landalabergen 39

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen och studentbostäder.

7. Boende på Landalabergen 27

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

8. Boende på Egnahemsvägen 7

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

9. Boende på Landalabergen 27

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

10. Boende på Landalabergen 26

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt studentbostäder.

11. Boende på Egnahemsvägen 9

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

12. Boende på Landalabergen 40

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

13. Boende på Holtermansgatan 5b

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boenden anser att placeringen av det höga punkthuset närmast Chalmers hållplats inte fungerar som en punktmarkering av platsen, utan menar att byggnaden snarare förminskar miljön och det öppna landskapet kring Chalmers entré och anslutande hållplats. Vidare anser den boende att byggnaden skulle lägga stora delar av hållplatsen och området kring Chalmers entré i skugga, vilket skulle skapa en betydligt mer trång känsla gentemot nuvarande situation.

Kommentar:

En ny hög byggnad ändrar upplevelsen av platsen. Däremot påverkas hållplatsen eller Chalmersplatsen inte alls av ökad skuggning, eftersom den nya bebyggelsen är lokaliserade norr om dessa platser.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

14. Boende på Egnahemsvägen 9

Boenden är positiv till detaljplanen och att det förslås att byggas på platsen. Även den nya bebyggelsen höjdes ses som positivt. Boenden tycker att planförslaget kan utvecklas vad gäller placering av verksamhetslokaler för att göra stadsdelen Landala mer levande. Planen förespråkar lokaler som centrumändamål mot Guldhedsgatan. Den boende tycker man bör överväga ännu mer är hur man ser på verksamhetslokaler som vänder sig emot Holtermansgatan. Den boende upplever att en miss i planeringen av Landalabergen på 1970-talet är att det saknas lokaler som kan användas till t ex affärer, föreningslokaler, restauranger. Det ger karaktären av sovstad. Därför är det enligt boende önskvärt att man i detaljplanen för Holtermanska sjukhuset försöka få till verksamhet som vänder sig in mot Landala och Holtermansgatan. Gärna en lokal för restaurang- eller föreningsverksamhet som har möjlighet att leva även efter normal kontorstid.

Kommentar:

Mot Holtermansgatan är det inte möjligt med lokaler i gatuplan i den nya bebyggelsen. Det planerade huset mot Holtermansgatan ska i bottenvåningen integreras med den transformatorstation som finns idag. Det finns därför endast plats för bostadsentréer i bottenvåningen på huset. I den befintliga bebyggelsen, även den mot Holtermansgatan, ger dock planen möjlighet för centrumverksamhet såsom restauranger, jämfört med gällande detaljplan som endast medger kontor.

15. Boende på Landalabergen 40

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt trafik och parkering.

16. Boende på Egnahemsvägen 9

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt studentbostäder.

17. Boende på Egnahemsvägen 7

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

18. Boende på Landalabergen 38

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

19. Boende på Landalabergen 40

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: påverkan på grönytor.

Boenden framför sin tolkning av planförslaget: "Av figuren "Illustration ..." tycker jag mig förstå att muren längs Egnahemsvägen kommer att rivas och samtliga träd fällas.

Eftersom ett av de tre husen kommer att ta i anspråk den mark som nu används för parkering, tycker jag det är rimligt att anta att det istället är tänkt att använda utrymmet längs en del av huskroppen (Landalabergen 40 och 39) för detta ändamål.”

Boenden anser att muren samt träden längs muren bör finnas kvar och att istället resterande del av slänten borde kunna iordningställas för att kunna nyttjas för bilparkering. Boenden menar bland annat att det är fördelaktigt för insynsskydd och för att bevara den gröna lunga som finns på platsen, vilket anges vara en anledning till att flera gång valde att flytta till platsen.

Kommentar:

Muren kommer inte att rivas eller förändras som en följd av aktuell detaljplan. Ingen del av muren ingår i detaljplanen, utan den omfattas av en annan gällande detaljplan. I den detaljplanen omfattas muren av skyddsbestämmelse som anger att den ska bevaras. Träden längs muren ska inte fällas. Däremot träden i en del av den östra delen av befintligt naturområde att fällas, d.v.s. vid platsen för planerad exploatering. Övriga delar av naturområdet ska bibehållas. Aktuell detaljplan föreslår inga förändrar av området längs Landalabergen 39-40. Den naturbevuxna slänten ska bibehållas i så stor utsträckning som möjligt och kommer inte föreslås för parkering. Detaljplanen har ett parkeringstal på 0 för planerade studentbostäder.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: påverkan på grönytor.

20. Boende på Landalabergen 39

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning, trafik och parkering samt studentbostäder.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Den boende kritiserar stadsbyggnadskontoret för att ställa ut detaljplanen sommaren 2020 under pågående covid-19 pandemi, och att SBK själva går i karantän två månader. Knutet till pandemin ifrågasätter även den boende lämpligheten i att planera för tät bebyggelse på liten yta vid en knutpunkt där trängsel periodvis förekommer, med hänvisning till Folkhälsomyndighetens tankar om att bygga om samhället, så att människor inte trängs ihop.

Boenden tycker att planbeskrivningen har många lösa trådar och att det är flera delar som inte fullföljts utredningsmässigt vilket uppges ge en bild av ett hastverk.

Den boende saknar redovisning av Holtermanskas ombyggnad i förhållande till byggnadsantikvariernas rekommendationer om bevarande, och undrar bland annat hur artonhundratalets originaldetaljer och korridorer bevaras?

Boenden framför en fundering om stadsbyggnadskontoret gjort ett knäfall för Chalmers, i Chalmers globala kapplöpning med Kina och USA om den högteknologiska förstaplatsen. Och anser att de som får betala är de som bor närmast.

Den boende anser att mycket grönska runt Holtermanska redan försvunnit och betonar särskilt platsen vid den södra porten, där grönska tidigare bidragit med att lyfta fram och

rama in sjukhuset. Boenden menar att efter att hållplatsen byggdes om och ny gång- och cykelbana hamnat nära huset på en högre marknivå ser huset ut att ha sjunkit ner i marken och att detta kommer förvärras med den nya planen.

Boenden vill inte ha nya verksamhetslokaler på platsen utan ser fördelar med att verksamhetsutbudet i stadsdelen är koncentrerad vid Landala torg. Flera olika fördelar nämns, bland annat att ett sammanhållet torg främjar verksamheterna som utgör stöd för varandra och underlättar för kunderna, att nedskräpning sker på en begränsad yta och icke önskvärt häng utöver normala affärstider begränsas.

Den boende ger en ingående beskrivning av vilka olika typer av människor som bor och rör sig i området. Sammanfattningsvis konstateras att en mängd barn använder Landala, passerar genom Landala åt olika håll. Från Landalahus äldreboende och demensboende kommer personer på promenad i området, med anhöriga eller personal. BMSS lägenheternas boende på Egnahemsvägen ses också på promenader i området. Den boende framför att Landala hittills varit tryggt att promenera i. Boenden anser att planen stänger till vissa gångvägar, sluter till framkomligheten och styr fotgängare på ett olyckligt och tråkigt sätt. Boenden menar att detta är en konsekvens av en skrivbordsprodukt, där boendes vanor och synpunkter inte tillfrågats. Specifikt framförs synpunkter om att stänga till den västra sidan om Holtermanska, med höghus och kommersiell byggnad, så att man inte längre kommer fram till Guldhedsgatans gångbana den vägen.

Boenden anser att föreslagen utformning är otrygg, bland annat att "innergården" har många prång och kyffen, samt den trappa som leder upp till den konstgjorda grönytan är som gjord för oönskat häng/samlingar/ljusskygga aktiviteter. Boenden ifrågasätter SBK:s resonemang om att ökade flöden av människor medför ökad trygghet och hänvisar till olika platser i Göteborg med stora flöden av människor som enligt polisen är de platser som har mest kriminalitet. Istället anses områden med ursprung i park- och grannskapsideal vara områden där människor mår bra och känner sig trygga.

Den boende ger en omfattande redogörelse av positiva effekter med bostadsnära natur och närhet till promenadstråk för människans fysiska och psykiska hälsa. Boenden hänvisar till vetenskaplig forskning och egen yrkeserfarenhet. Med bakgrund i detta ifrågasätts att planförslaget samlar flera hundra personer på en liten yta i höga hus.

Boenden menar att luftmiljön försämrats efter nybyggnationen på Egnahemsvägen. Luftmiljön uppges ha blivit varmare och med avsaknad av frisk vind. Farhågor framförs att den nya bebyggelsen, med hårdgjorda ytor som magasinerar värme, skulle ytterligare försämra luftmiljön och medföra ökade temperaturer för bostadsfastigheterna i Landala som ligger närmast planområdet, då vinden inte längre kan susa fritt mellan Guldhedsberget i väster och Chalmersberget i öster.

Även ljusförhållandena uppges ha förändrats efter nybyggnationen på Egnahemsvägen då ett obehagligt och metalliskt ljussken reflekteras in i närliggande lägenheter under vissa tider. Den boende tror att reflektionerna kommer från metallen i fasaderna och de moderna fönstren. Den boende saknar det milda vackra ljuset som tidigare kom från naturmarken. Tanken på tre höghus med liknande moderna fönster och metallfasader, som alstrar ett konstgjort, fult ljus i hela området, ter sig obehagligt och motbjudande.

Den boende tycker att beskrivningen av buller från trafiken inte stämmer. Buller upplevs av den boende inte som ett problem i den egna bostaden, den gröna kullen som delvis inrymmer en transformatorstation fungerar som en skyddsbarriär från buller mot Guldhedsgatan idag och vill inte att kullen ska påverkas.

Boenden har flera synpunkter gällande trafik, se tematiskt sammanfattning. Utöver synpunkterna som tas upp i det tematiska svaret uppger den boende följande:

- att övergångsstället för gångare och cyklister i kurvan vid Chalmers hållplats har dålig sikt, vilket ställer höga krav på vaksamhet hos trafikanter och förare av kollektivtrafik.
- lövhalka, snö och is i kombination med nivåskillnader i kurvan uppges vara ett problem under delar av året. Genom detaljplanen byggs fler problem in på platsen än de som redan finns.
- det förekommer fler lastbilstransporter i Landala än vad trafikutredningen visar, och att bakvändningar med lastbil är vanligt.
- det förekommer felkörningar i Landala. Specifikt lyfts fram att: ”Vid korsningen Aschebergsgatan-Läraregatan, alltså vid hållplats Kapellplatsen, fanns tidigare ordentliga skyltar hängande över bilfilerna. Det gällde hänvisning till norra respektive södra Guldheden, det gällde Sahlgrenska, samt till Landala Torg. Under de senaste åren har dessa skyltar försvunnit (kanske under arbete med spårvägens ledningar eller vid fasadrenovering på fastigheter). Följden har blivit att många fordonsförare tror sig komma upp till Guldheden och Sahlgrenska genom att köra in i Landalaområdet. Till slut hamnar de på Holtermansgatan norra korttidsparkering. Vi som bor i fastigheten har våra fönster och balkonger åt det hållet. Fordon av alla slag kör fel; stora långtradare, privatbilar, budbilar, även ambulanser och polisbilar under utryckning. Jag har vid tillfällen klockat dem, och antalet felkörare kan ibland bli en i kvarten. Alltså nästan hundra onödiga fel körningar per dygn.”

Den boende saknar reflektioner eller åtgärder i detaljplanen kopplat till bedömning av säkerhet och säkerhetsrisker avseende spårvagnstunneln vid Chalmers. Bland annat lyfts brand och terrorhandlingar som exempel på risker. Boenden uppger att ”en tunnel med närbelägna mycket höga hus, fulla av människor på ytterst liten yta, kan utgöra ett mål, där stor skada kan ske. En olycka i tunneln då räddningspersonal behöver snabbt tillträde, och där platsen utanför är full av resande i kollektivtrafik samt boende på språng, cyklister och fotgängare, bilar, utgör sannolikt ett icke önskvärt scenario för räddningspersonal.” Boenden föreslår ”att detaljplanen lämnas för vidare utredning och bedömning beträffande säkerhet och risker, till lämplig nationell myndighet med vederbörlig kunskap”.

Gällande logistik anser boenden att det är olämpligt med byggnation vid tunnelns västra mynning med tanke på det arbete med västlänken som pågår i Chalmerstunnelns östra ände, där det är en stor byggarbetsplats flera år framåt.

Boenden framför i sina slutord bland annat att ”Göteborg har tyvärr de senaste åren alltmer utvecklats till någon slags evenemangs och jippostad, där eftertanke har fått ge vika till förmån för kortsiktiga lösningar, kommers och publikfriande ideer. Jag ser detaljplan Holtermanska som ett uttryck för det tänkandet. Höghus smälls ihop med bevarandeobjekt. Kulturhistoriskt värdefull miljö planeras bli studenthotell, och den

naturliga stigningen i kurvan upp mot bron förstörs genom att en ful och i sammanhanget opassande "verksamhetsbyggnad" planeras alldeles för nära den vackra naturstensmuren (med portal) invid gång och cykelbanan.”

Kommentar:

Med anledning av att detaljplanen gick ut på samråd under sommaren förlängdes samrådstiden till 9 veckor, från 8 juli till 8 september. Den minsta lagstadgade samrådstiden är 3 veckor. Detaljplanen fanns under samrådstiden tillgänglig på hemsidan och även fysiskt utställd på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret var öppet under hela perioden. Handläggare för aktuell detaljplan var tillgänglig för frågor under 6 av dessa 9 veckor.

Planförslaget har efter samrådet utvecklats och det har tillkommit en mängd utredningar.

Identifierade värdefulla originaldetaljer i form av fast inredning har försetts med planbestämmelser som anger att de ska bevaras.

Tillskott av bostäder innebär förbättrade förutsättningar för handel och service vid Landala Torg, då kundunderlaget ökar.

Borttagande av den befintliga gång- och cykelkopplingen genom västra delen av f.d. sjukhusområdet är negativt ur gång- och cykelsynpunkt, vilket också beskrivs i planhandlingarna. Samtidigt innehåller detaljplanen förbättringar för gående och cyklande i form av nytt pendelcykelstråk samt omvandling av Landalagatan till mer gång- och cykelvänlig.

Angående trygghet bör tillkommande bostäder och verksamheter innebära en ökad upplevelse av trygghet i området, då fler människor kommer röra sig i området under en större del av dygnet jämfört med idag där verksamheterna i planområdet främst är aktiva under dagtid. Detaljplanen reglerar inte åtkomst till den föreslagna grönytan på taket på verksamhetsbyggnaden. Den är privat och det är upp till fastighetsägaren hur tillgång till denna regleras.

Mikroklimat med avseende på bland annat vind- och värmeeffekter har inte studerats.

Påverkan på dagsljus i befintlig bebyggelse har studerats, se kommentar under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning.

Kvalitativa aspekter såsom karaktär på reflekterande ljus har inte studerats.

Synpunkterna som den boende lyfter om trafik, utöver de som beskrivits under den tematiska sammanfattningen, såsom halka och felkörningar hanteras inte i detaljplan. Situationen för gående och cyklade vid Chalmers hållplats förbättras jämfört med idag då dagens gång- och cykelstråk förbi hållplatslägets ska breddas.

Tillgång för räddningstjänst till spårvagnstunneln påverkas inte av aktuell detaljplan. Detaljplanen har inte bedömts ha någon påverkan på tunneln, eller medföra ökad risk för olyckor. Pågående arbete med Västlänken bedöms inte ha någon inverkan på genomförandet av aktuell detaljplan.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning, trafik och parkering samt studentbostäder.

21. Boende på Egnahemsvägen 9

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt trafik och parkering.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Den boende anser att de utredningar som har genomförts gällande projektet i många delar är bristfälliga och inte kan anses avspegla de faktiska förutsättningarna i området och riskerna som detta projekt medför.

Kommentar:

Sedan samrådet har ett flertal nya utredningar tagits fram. Slutsatserna i utredningarna som togs fram till samrådet kvarstår.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt trafik och parkering.

22. Boende på Egnahemsvägen 9

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt trafik och parkering.

23. Boende på Egnahemsvägen 11

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

24. Boende på Egnahemsvägen 11

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

25. Boende på Landalabergen 27

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt studentbostäder.

26. Boende på Landalabergen 27

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

27. Boende på Landalabergen 40

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boende saknar visuellt underlag som visar vilken påverkan som nybyggnationen har för de närmast boende. Det finns inga exempel på vyer från de närmaste husen i Landalabergen eller från de två översta lamellhusen på Egnahemsvägen. Illustrationerna visar istället från vinklar en bit ifrån det aktuella området.

Boende anser också att det känns odemokratiskt att planera samrådsperioden över sommaren och framför att det därtill varit dåligt med information inför byggplanerna och

dessutom extra svårt att träffas för att diskutera byggplanerna pga. coronaepidemin, både i Landala och vid stadsbyggnadskontoret.

Kommentar:

I planbeskrivningen fanns 12 vybilder från olika perspektiv i närområdet, fler än vad som normalt brukar finnas att tillgå i detaljplaner, bland annat från lägenheter på Raketgatan, Kolonigatan och Landalabergen. Det har inte bedömts rimligt att ta fram vybilder från varje byggnad.

Med anledning av att detaljplanen gick ut på samråd under sommaren förlängdes samrådstiden till 9 veckor, från 8 juli till 8 september. Den minsta lagstadgade samrådstiden är 3 veckor. Detaljplanen fanns under samrådstiden tillgänglig på hemsidan och även fysiskt utställd på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret var öppet under hela perioden. Handläggare för aktuell detaljplan var tillgänglig för frågor under 6 av dessa 9 veckor. Normalt brukar även ett samrådsmöte hållas, där det finns möjlighet för intresserade att ta del av information och ställa frågor till handläggarna, men det kunde inte hållas med anledning av pandemin.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

28. Boende på Landalabergen 15

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boende tycker inte att ytterligare service behövs i området. Den boende anser att redan idag finns ett stort serviceutbud i närområdet och inom gångavstånd till centrala stan kan ytterligare service erhållas. Tillgången till service är enligt den boende ingen brist som på något sätt behöver åtgärdas genom att flera boenden byggs.

Kommentar:

Tillskott av bostäder innebär förbättrade förutsättningar för den handel och service som finns i området idag att finnas kvar på sikt eftersom kundunderlaget ökar, exempelvis den handel och service som finns vid Landala Torg,

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

29. Boende på Landalabergen 39

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

Utöver ovan lyfts några frågor som hänvisas till skrivningen ”konkreta förslag på kompensationsåtgärder är under framtagande” i samrådsförslaget. Frågorna är:

- Kan man ta detta som ett löfte eller kan det hända att det försvinner på vägen?
- Vem tar ställning till huruvida dessa åtgärder är önskade eller inte?

Kommentar:

I Göteborgs stad finns riktlinjer för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Dessa riktlinjer ska följas. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram och fastighetskontoret säkrar ekonomiska medel för genomförandet av dessa. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram i samarbete med stadsbyggnadskontoret, park- och naturförvaltningen och fastighetskontoret.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

30. Boende på Landalabergen 14

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt studentbostäder.

Utöver ovan framför den boende även följande:

Jag läste att kompensationen för att nybygget stjäla ljus, skulle vara att det även dämpar trafikbuller. Problemet med den kompensationen är att vi har egentligen inget trafikbuller i området. Det enda bullret är när hus repareras eller, ironiskt nog, nybyggs. Dessutom finns det egentligen inte något som kan kompensera bristen på ljusinsläpp i ett boende.

Kommentar:

Delar av befintlig bebyggelse har enligt upprättad bullerutredning en låg bullerpåverkan i dag. Denna påverkan bedöms minska ytterligare efter genomförandet av detaljplanen. Oavsett påverkan på bullernivåer så har påverkan på ljusinsläpp bedömts som acceptabel i aktuellt område.

För övriga kommentarer se tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt studentbostäder.

Övriga**31. Boende på Kolonigatan 3A**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

32. Boende på Landalabergen 13

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt studentbostäder.

33. Boende på Landalabergen 12

Boenden framför oro över störningar och olägenheter som förväntas uppkomma vid byggnation i området, i samband med detaljplanens genomförande. Önskemål framförs om att byggnadsarbeten ska utföras dagtid (8-16) då de flesta är på arbetet.

Kommentar:

Se kommentar under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: exploatering på platsen.

34. Boende på Raketgatan 7

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boenden tycker att förslaget att förtäta med studentbostäder rimmar illa med en av drivkrafterna bakom förtätning som är att minska biltrafiken. Mycket få studenter äger en bil, därför vore det lämpligt att förlägga studentbostäder i förorterna istället. Den boende lyfter fram bristen på lägenheter för barnfamiljer i centrala delar av staden. I yttrandet beskrivs konsekvenser av denna brist och resonemang kring varför det är viktigt att möjliggöra för fler barnfamiljer att bo i staden. I yttrandet anges samtidigt att Landala är ett av få centrala områden där många barn bor. Den boende undrar hur planen bedöms påverka barn och menar att barnperspektivet endast nämns föregående i underlaget.

Boenden är kritisk sol- och skuggstudien. Synpunkter förs fram om att redovisning av ljusförhållandena vintertid saknas, likaså att de illustrationer som ska redogöra för hur befintlig bebyggelse påverkas av skugga är otydlig.

Kommentar:

Med anledning av det centrala läget föreslås ett parkeringstal på noll för studentbostäderna, något som hade varit svårare att få till i lägen längre ut.

Planförslaget bedöms ha positiv påverkan på trafiksäkerhet för gående och cyklande, vilket är positivt ur barnperspektiv. Vidare föreslås som en följd av aktuell detaljplan kompensationsåtgärder med en utveckling av befintlig lekplats norr om planområdet, samt utveckling av stigar i naturområdet intill.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

35. Boende på Egnahemsvägen 22

Boenden anser att det är en utmärkt placering som kommer ligga fint i direkt anslutning till Chalmers campus. Den boende anser att det är tråkigt för boende i direkt anslutning till platsen, men framför att någonstans behöver bebyggelsen ligga om staden ska växa.

36. Boende på Kolonigatan 5B

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

37. Boende på Ljunggatan 22

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

38. Boende på Egnahemsvägen 1

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

39. Boende på Landalabergen 36

Boenden ställer sig positiv till planförslaget. Den boende anser att den nya bebyggelsen kan bli ett positivt tillskott på platsen och att det är bra att Chalmers behov tillgodoses.

40. Boende på Raketgatan 5

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

41. Boende på Kolonigatan 3B

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

42. Centrum för byggnadskultur

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Centrum för byggnadskultur anser att förslaget stämmer dåligt överens med stadens arkitekturpolicy som säger att planering och byggande i Göteborg ska ha höga ambitioner, ge omsorgsfullt gestaltade miljöer som bygger vidare på kulturhistoriska värden och inte låter hållbarhet och kvalitet underordnas kortsiktiga överväganden.

Centrum för byggnadskultur utvecklar i sitt yttrande resonemang kring varför de anser att höjden på de nya bostadshusen är problematiska och anser att detta hanteras på ett otillfredsställande sätt både i planförslaget och i Länsstyrelsens synpunkter. I yttrandet lyfts fram att de nya bostäderna på Egnahemsvägen byggts på ett föredömligt sätt. Där studerades husens höjder noga och underordnades punkthusen på Raketgatan så att de riksintresseskyddade husen på Norra Guldheden syns också nerifrån Holtermansgatan. Samma krav på en seriös analys anser centrum för byggnadskultur även borde ställas på de nya bostadshusen vid Holtermanska. Vidare anser centrum för byggnadskultur att det är missvisande att nöja sig med att de nya husens taklist inte är högre än husen på Raketgatan. Det är upplevelsen från gatan som är det viktiga. Centrum för byggnadskultur menar att kulturmiljöunderlaget till detaljplanen har en riktig analys.

Kritik förs också fram i yttrandet om att en analys i förhållande till landshövdingehusen på Landala höjdområde helt saknas. Detta trots att den borgliknande bebyggelsen uppe på krönet utgör en viktig del av Lilienbergs planer för Göteborg och en av stadsmiljöns stora tillgångar, om än inte formellt skyddad.

Centrum för byggnadskultur anser att det behöver klargöras bättre hur den nya bebyggelsen vid Holtermanska ska tillföra något till spårvagnshållplatsen och Chalmers entréområde. Att se höga hus som landmärken, ju högre desto bättre, är helt otillräckligt. Landmärken behöver inte nödvändigtvis vara höga, utan det kan räcka med en hög omsorg om detaljer för att en byggnad ska uppfattas som ett landmärke.

Centrum för byggnadskultur menar att detaljplaneförslaget skyddar Holtermanska sjukhuset på dess södra, östra och norra sida, vilket är bra, även om anslutningen mellan gatan och Holtermanskas mark skulle kunna lösas bättre. Ingenting sägs dock om den brutala kontrasten i skala mot de nya bostadshusen på sjukhusets västra sida.

Kommentar:

Synpunkterna som Centrum för byggnadskultur framför är kända och finns utförligt beskrivna i framtagna kulturmiljöutredning. Kontoret håller med om att kulturmiljöutredningen har en riktig analys ur kulturmiljösynpunkt. Utredningen innehåller rekommendationer om bland annat nedtrappning i höjd, grad av detaljering och material. Efter samrådet har förslaget bearbetats i flera omgångar och ett gestaltungsprogram har tagits fram, som bland annat beskriver förhållningssätt till den omkringliggande bebyggelsen. I gestaltungsprogrammet har kulturmiljöutredningens rekommendationer om karaktär, kvalitet, detaljering och material inarbetats. Gestaltningen av de tre punkthusen ska ta avstamp i f.d. Holtermanska sjukhusets gula tegelfasader. Det högre huset samt det låga som orienterar sig mot Chalmersplatsen har en sockel i granit som relaterar till befintlig grund på Holtermanska sjukhuset och till Aschebergsgatans höga gränitmur och bergväggarna i gaturummet väster om kvarteret. Det höga huset har en vertikalitet i sina fasader och avslutas med en tydlig krona och takfot.

Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen och avsteg har gjorts från rekommendationerna i kulturmiljöutredningen främst vad gäller nedtrappning i höjd. En full anpassning till kulturmiljön i enlighet med kulturmiljöutredningen skulle kräva en kraftig sänkning av byggnadshöjder. En avvägning har gjorts mellan att möjliggöra ett stort antal bostäder, i enlighet med tidigare yrkanden från Byggnadsnämnden, och en full anpassning till kulturmiljön. Kontoret har bedömt att påverkan på stadsbilden främst sker i närområdet, och då främst från Chalmersplatsen, från utsiktspunkten vid Kolonigatan, till viss del från Wavrinskys plats (vyn därifrån skymms idag till stor del av träd) samt från befintliga lägenheter som vetter mot planområdet. Föreslagna byggnader bedöms trots sin höjd få låg påverkan på stadsbilden från övriga staden, vilket framgår av det stora antal vybilder som tagits fram och som finns i planbeskrivningen. Det beror på att bebyggelsen är lokaliserad i en dalgång, och därför inte framstår i stadsbilden på samma sätt som bebyggelsen på Norra Guldheden som är placerad på en höjd. Planförslaget bedöms inte ha betydande negativ påverkan på riksintresset.

Vad gäller mötet med gatan och förtydligande av Chalmers entré och tankarna om landmärke så anser kontoret att det idag finns brister i utformningen av hållplatsområdet och gaturummet. De f.d. sjukhusbyggnaderna upplevs idag som nedsjunka från gatan och det finns inga aktiva fasader längs med gatan och hållplatsläget. Planförslaget tillför aktiva bottenvåningar och entréer mot hållplatsläget, samt en öppen plats framför entrén till den nya verksamhetsbyggnaden. Upplevelsen i gatunivå har varit en viktig aspekt i föreslagen gestaltning, där hantering av sockelvåningen mot gatan får en karaktär som ansluter till gaturummet, bergväggarna och omkringliggande byggnader. Mot gården består sockeln av tegel med stora öppna glasytor som visar på de offentliga och sociala ytor som bottenvåningarna kan bestå av och som speglar det gamla sjukhusets fasader i glaset. Detta bedöms vara de aspekter som har högst betydelse för områdets funktion och som får en tydlig påverkan på upplevelsen i gatunivå.

Under planarbetet har det undersökts hur exploatering kan höjas i de byggnadskroppar som återstod i förslaget efter ett av husen ströks vid beslut om planbesked. Byggnadsnämnden yrkade vid beslutet om att bostäderna i det huset skulle ersättas med högre exploatering i övriga huskroppar. Under arbetet med samrådsförslaget föreslogs

höjningen främst ske i byggnaden närmast hållplatsen, av flera olika anledningar. Dels för att byggnaden kan markera hållplatsläget som är en viktig nod i staden, dels för att en högre byggnad i detta läge har lägre skuggpåverkan på omkringliggande befintlig bostadsbebyggelse och dels för att den är längre ifrån Norra Guldheden än de övriga byggnaderna, med en lägre bedömd påverkan på stadsbilden.

För en ytterligare utveckling av ovan kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken skala och gestaltning.

43. Boende på Kolonigatan 7b (2 st likadana yttranden insända)

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

44. Skrivelse utan angiven adress

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

45. Boende på Raketgatan 7

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

46. Boende på Fyrverkaregatan 1

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

De boende undrar varför byggnadskropparna måste vara vrida på ett sådant sätt att utsikten helt blockeras från höjden där Fyrverkaregatan ligger. De boende undrar om inte byggnaderna skulle kunna ha kortsida mot ”oss”, berget, för att de fortsatt ska kunna glimta staden bortom de hus som byggs.

Kommentar:

Två av de tre höga byggnaderna är kvadratiska och har samma påverkan oavsett vinkel. Den högsta byggnaden är avlång och vänder kortsidan mot Chalmersplatsen. Det finns en mängd andra intressen och gestaltungsaspekter att beakta, utöver intresset av att minimera påverkan på utsikt från specifika lägenheter. Exempelvis utgör föreslagen placering av byggnaden minst skuggpåverkan på bakomliggande bebyggelse och friytor. En vridning av byggnaden skulle även leda till att lägenheter i andra byggnader istället får en ökad påverkan på utsikt.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

47. Boende på Raketgatan 5

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boende anser att den nya bebyggelsen planeras för nära den redan trånga passagen vid Chalmershållplatsen. Kurvan anses redan idag vara trång, svårnavigerad och otäck att passera oavsett färdssätt (både som gående, cyklist eller bilförare). Den tänkta bebyggelsen anser de boende skulle utgöra en vägg där det idag är grönska och få kurvan att upplevas ännu trängre.

Boende anser att planförslaget strider mot flera av de punkter som pekas ut som viktiga i kulturmiljöutredningen, bland annat avseende bebyggelsens utformning mot Guldhedsgatan. Boende anser att tillkommande bebyggelse bör utformas med ett indrag från gatan, för att bibehålla den befintliga skalan. Det är önskvärt att Guldhedsgatans karaktär av ett pass genom berget, med branta berg och naturlig grönska på båda sidor, bevaras. De höga väggbildande naturstensmurarna och lodräta bergskärningarna utmed gatan har stor betydelse för denna upplevelse och bör inte ersättas eller byggas bort med tillkommande byggnadsvolymer.

I förslaget kommer en huskropp att följa gång- och cykelbanan, vilket alltså inte följer rekommendationen i utredningen. Denna huskropp må vara mycket lägre än själva höghusen (3 våningar istället för 15), men är i själva verket lika hög som befintlig bebyggelse. Tornen kommer dessutom att upplevas som mycket höga och dominerande.

Ytterligare resonemang kring hur de boende anser att planförslaget avviker från kulturmiljöutredningen fångas upp i synpunkter och kommentarer i den tematiska sammanfattningen.

Kommentar:

Dagens yta för gående och cyklande förbi hållplatsen kommer att breddas i samband med anläggandet av planerat pendelcykelstråk.

Gestaltningen tar medvetet hänsyn till Guldhedsgatans karaktär av ett pass genom berget genom att det bågformade huset följer gatan. Denna byggnad föreslås utformas med en stenfasad som tydligt knyter an till och förlänger gatans existerande granitmurar.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

48. Boende på Landalabergen 35

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

Kommentar:

49. Naturskyddsföreningen i Göteborg

Det före detta Holtermanska sjukhuset är en kulturhistoriskt värdefull miljö med en historisk dimension i Göteborgs utbyggnad. Dess placering vid Guldhedsgatans bergspass är karaktäristiskt och så också dess inramning av träd. Sjukhusparken mot söder har raderats efter flertalet trafiklösningar som okänsligt trängt sig på och som också skapat komplikationer med nivåskillnader.

Det är en tydlig dalgång med ett öppet stadsrum mellan Chalmers och Holtermanska. ”Tillkommande bebyggelse bör utformas med ett indrag från gatan för att bibehålla den

befintliga skalan” sid 6 Kulturmiljöunderlag. Viktigt med en nedtrappning i höjd med hänsyn till områdets topografi och med en utformning som inte är påträngande för kulturmiljön. Dom höga hus som illustreras kan inte sägas vara respektfulla mot kulturminnet och ej heller mot stadsrummet. Att bevara bägge dom befintliga trädalléerna borde vara en självklarhet med hänsyn till kulturmiljön och med hänsyn till naturvärdet med generellt biotopskydd, spridningsvägar och som betydelse för biologisk mångfald. Det är också av stor vikt att alléerna skyddas från skador och påverkan under exploateringen. I naturvärdesinventeringen redovisas att området ingår i spridningsväg som grönstruktur för mindre hackspett, även tornseglare, och att skyddsåtgärder bör vidtas. Man hänvisar också till närhet till Mossen men också där tas grönområdet mer och mer i anspråk och dom kumulativa effekterna påverkar habitatförlustens omfattning. Den yngre trivialskogen är viktig för fåglar, fladdermöss och insekter, tillkommande bebyggelse bör anpassas efter naturen för att inte spridningskorridoren ska riskeras att byggas bort.

Att gamla Landala revs och ersattes med den nuvarande storskaliga bebyggelsen är också en anledning till att vara respektfull vid förtätning och ytterligare byggnation så att vi bevarar och visar hänsyn till det historiska samt fortsatt får ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Syftet med planen att åstadkomma en entrépunkt för Chalmers kanske är missriktad då Chalmers högskola ligger på andra sidan den omfattande infrastrukturapparaten och Chalmers växer med sin verksamhet framförallt söderut. Att bygga bostäder är vällovt men det är i ett hårt bullerutsatt läge som kräver speciella och begränsande lösningar. Rimmar inte heller med Göteborgs stads miljömål på funktionskrav om lägre ekvivalenta ljudnivåer för invånarna.

Centrumbebyggelse illustreras i flera våningar i planförslaget men det bör beaktas att befintliga centrumlokaler i närområdet, torg och handel, kanske inte behöver ytterligare konkurrens. Såsom centrumlokalerna är placerade vetter dom tätt mot det trafikerade gaturummet vilket kan medföra konflikter. Det är positivt med lokaler och verksamheter men med en mer begränsad exploatering och med hänsyn till trädallén etc kan byggnaderna dels dras in från Guldhedsgatan och ändå utformas med livfulla bottenvåningar.

Oklarheter framgår vad gäller utformningen för cyklist. Ett pendelcykelstråk har tydliga regler för god funktion och bör utformas så att samspel med gående, biltrafik, parkering etc blir så konfliktfritt som möjligt. Det befintliga västra cykelstråket till skola och förskolor tas bort enligt planen men bör vara kvar som komplement för alla barn med flera som inte nyttjar pendelcykelstråket. Förslaget har inte förbättrat cyklisters förutsättningar avseendevärt, eftersom utformningen inte har förändrats mycket mer än en hastighetsreducerad åtgärd på Landalagatan, vilket till och med kan ses som sämre för cyklisters framkomlighet på ett pendelcykelstråk. Cyklist har inte fått mer plats enligt programmets ambition, snarare mindre då kopplingen i väst är borttagen.

Kommentar:

Se kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, trafik och parkering samt skala och gestaltning.

50. Boende på Raketgatan 4

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boenden anser att det är krystat att påvisa att påvisa att cykelpendlingen mellan Sahlgrenska och centrum skulle utvecklas. Boenden menar att det redan idag finns en bred och fin cykelbana längs hela Guldhedsgatan, och att detaljplanen därmed inte kommer tillföra något nytt.

Kommentar:

Gång- och cykelbanan längs med Guldhedsgatan uppfyller inte trafikkontorets krav på pendelcykelstråk. Ett flertal av övriga yttranden från boende har även påpekat att gång- och cykelbanan förbi hållplatsläget är för trång. Gång- och cykelbanan kommer att breddas jämfört med idag.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

51. Boende på Raketgatan 4

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Befintlig transformatorstation behålls i befintligt läge och byggs över med ny bebyggelse. E-område för befintlig transformator har införts, i enlighet med nuvarande utbredning. E-område för ny transformator i norra delen av planområdet har tagits bort. Planbestämmelser som säkerställer tillgång till transformator för servicefordon har införts. U-områden för ledningar från transformatorn har införts.
- E-område för ny transformatorstation för tillkommande bebyggelse har införts
- Planbestämmelser angående utformning har införts i enlighet med riktlinjer i framtaget gestaltungsprogram
- Planbestämmelser om största bruttoarea har införts
- Byggrätt för det nordvästra punkthuset har förskjutits 3 meter åt nordost.
- Planområdet har utökats med ca 5 meter mot Chalmershållplatsen för att inkludera det allmänna gång- och cykelstråket och skapa ökad tydlighet angående planbestämmelser om användning i gatuplan. Det innebär ingen ändring mot dagens användning i aktuellt område då det motsvarar användning i gällande detaljplan. Användningsgräns mot hållplatsområde går i gällande fastighetsgräns, likt idag.
- Bostadsändamål har införts i bottenvåning mot innergård i föreslagen verksamhetsbyggnad
- Kvartersmark bakom det mellersta punkthuset har utökats med ca 4 meter västerut

- Planbestämmelser om förstärkningsåtgärder i form av säkring av block har införts
- Förbud mot parkering har utökats till att även innefatta sydöstra delen av gården
- Planbestämmelser för användning i höjddled har justerats
- Användning C har tagits bort i västra delen av planområdet, vid två av de planerade punkthusen
- Prickad mark har införts för hela innergårdsmiljön
- Allmän plats – gata har utökats något i hörnet vid befintlig mur, vid korsningen Landalagatan/Holtermansgatan
- Planbestämmelse om plantering på tak har reviderats
- Egenskapsgränser för byggrätt vid punkthuset mot Chalmershållplatsen har justerats något
- Planbestämmelser angående användning i höjddled har justerats
- Planbestämmelse angående villkor för lov gällande sanering av markföroreningar har införts
- Planbestämmelse angående placering av friskluftsintag har införts
- Parkeringstal för studentbostäder och studenthotell har sänkts till 0 i enlighet med upprättad mobilitets- och parkeringsutredning

Arvid Törnqvist
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi
Kretslopp och Vatten
Kulturförvaltningen
Lokalförvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljöförvaltningen
Park- och naturförvaltningen
Räddningstjänsten Storgbg
Stadsdelsförvaltning i Centrum
Stadsledningskontoret
Trafikkontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Statens geotekniska institut

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Göteborgs ornitologiska förening
Naturskyddsfören. i Gbg
Förvaltnings AB Framtiden



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2020-09-11

Diarienummer
402-32978-2020

Sida
1(8)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
Ert diarienummer: 0817/14

Förslag till detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala i Göteborg stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i juni 2020 för samråd enligt 5 kap 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Förslaget möjliggör fler studentbostäder i detta område vilket kan anses vara en positiv utveckling för området. Däremot behöver den tänkta utformningen av planområdet som har redovisats ha ett godtagbart och stödjande underlag utifrån följande aspekter:

I nuläget är ingen utav av de viktiga förutsättningar som berör människors hälsa och säkerhet klarlagda. Det framgår från samrådshandlingarna att luftkvalitet, vibrationsstörningar och markföroreningar kommer att utredas till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att dessa utredningar är så viktiga att de skulle ha varit en del av samrådshandlingar och bl.a. ligga till grund för utformning av planområdet.

Utifrån kulturmiljösynvinkel anser vi att det som planeras inom ett kommunalt bevarandeområde och även angränsar till ett riksintressant område kommer att ha stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden. Mot den bakgrunden bedömer Länsstyrelsen att ett gestaltningsprogram bör tas fram som vägledning för hur byggnaderna ska utformas och infogas i den omgivande kulturmiljön och stadsbilden.

Länsstyrelsen ser fram emot att ovanstående hanteras och klarläggs vid fortsatt planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion/miljökvalitetsnormer/ måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Samrådshandlingar är inte komplett i nuläget och många faktorer som behövs för bedömning av förslagets lämplighet ur människors hälsa och säkerhet samt om miljökvalitetsnormer uppfylls för luft och vatten är inte klarlagda. Fortsatt planarbete behöver kompletteras i enlighet med det som anges nedan:

Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)

Luftkvalitet

Länsstyrelsen instämmer i er bedömning att en detaljerad luftkvalitetsutredning ska tas fram för att kunna komma fram till att MKN för luft klaras för att kunna bygga de föreslagna bostäderna i planområdet.

Vi noterar från planbeskrivning att beräkningar för halter av kvävedioxid i luft (Ren Stadsluft 2015) visar att miljökvalitetsnormens (MKN) årsmedelvärde sannolikt klaras i området, medan dygns- och timhalterna riskerar att vara högre vid Guldhedsgatan. Vi uppmärksammar att den planerade luftkvalitetsutredningen behöver inkludera kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) i sin beräkning. Vidare, i enlighet med vad som framgår från beskrivningen i samrådshandlingen, behöver hänsyn tas till de platsspecifika förutsättningarna utifrån bl.a. topografi, bebyggelsens tänkta utformning, den planerade förtätningens påverkan på lufthalterna i området samt utsläppen från Chalmers kraftcentral. Luftkvalitetsutredningen behöver också visa om miljökvalitetsnormerna uppfylls för den planerade takterrassen på taket till den nya verksamhetsbyggnaden.

Länsstyrelsen kommer att lämna synpunkter på utredningen och eventuellt behov av reglering av skyddsåtgärder i granskningsskedet.

Vatten

I dagvattenutredningen framtagna av *Kretslopp och Vatten* (Dagvatten- och skyfallsutredningen, 2020-02-13) framgår under *Slutsats och rekommendationer* att det kan bli aktuellt att göra en ny bedömning om eventuell separering i framtiden då fastighetsuppdelningen och anslutningspunkten är klarlagd. Om det innebär att hantering och recipient för dagvattnet kan komma att förändras framöver jämfört med vad som beskrivs i den framtagna dagvattenutredningen, så kan Länsstyrelsen komma att göra en annan bedömning avseende påverkan från dagvattnet samt påverkan på miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

I planbeskrivningen anges att Ryaverket är recipient för dagvattnet, men i dagvattenutredningen står (avsnitt 3.4) att en liten del av vattnet från planområdet kan förväntas ledas till dagvattennätet, vilket skulle innebära att även Hamnkanalen är recipient. Vi önskar ett förtydligande gällande recipienten för dagvattnet. Om någon del av dagvattnet avses ledas till

Hamnkanalen då ska ni beskriva hur stor del av dagvattnet det handlar om, samt eventuella berörda miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken och påverkan på uppnåendet av dessa.

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Förorenade områden

Det framgår från planhandlingarna att en historisk inventering (Norconsult 2020) av vilka verksamheter som har funnits i och i närheten av planområdet utförts i syfte att undersöka om det behövs ytterligare undersökning om det finns föroreningar i marken inom planområdet. I den historiska inventeringen har man kommit fram till att det kan finnas markföroreningar inom planområdet och att en miljöteknisk markundersökning bör genomföras. Länsstyrelsen delar denna bedömning och anser att en miljöteknisk markundersökning ska bli utförd till granskningsskedet.

Vidare anser att analys av klorerade alifater från verksamheten Bohus kem, objekt id 159685, bör ske i grundvattenrör i planområdets västra gräns och inte i befintligt grundvattenrör i planområdets östra gräns. Optimalt tas grundvattenprov i fastighetsgräns som vetter mot det potentiellt förorenade objektet. Eventuell påverkan på planområdet kan missas om provtagning i grundvatten endast sker i det föreslagna röret. Påträffas föroreningar ska dessa avgränsas och en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs några åtgärder innan planerad markanvändning kan medges. Krävs åtgärder för att planerad markanvändning ska kunna medges då ska det säkerställas genom en planbestämmelse på plankartan. Alla steg i processen ska stämmas av med miljöförvaltning i Göteborg som är tillsynsmyndighet.

Vibrationer

Det framgår från planbeskrivningen att vibrationsutredning kommer att kompletteras till detaljplanens granskningsskede. Länsstyrelsen kommer därför att återkomma med eventuella synpunkter.

Skyfall

Det framgår från dagvatten- och skyfallsutredningen (*Kretslopp och Vatten, 2020-02-13*) att det krävs en robust höjdsättning av byggnader och entréer för att klimatsäkra området enligt rekommendationerna i Göteborg stads tillägg till Översiktsplanen, (*TTÖP*). Det är även viktigt att inte skapa instängda områden. Höjdsättningen kring det som kallas hus A är speciellt viktigt. På sidan 19, figur 12 i dagvatten- och skyfallsutredning, dras slutsatser om att kriterier som tillämpas går att uppfylla. Det är dock otydligt vad figuren visar (vad betyder färger) och vilka nivåer för färdigt golv som man utgår ifrån vid bedömningen. Vi ser framemot att detta förtydligas. Vi anser också att de viktiga nivåer för höjdsättning som ska följas bör säkerställas på plankartan.

Transformatorstationen

I planförslaget beskrivs att transformatorstationen hamnar ca 15 meter från bebyggelse efter en flytt samtidigt som det anges att man i dagsläget utreder en flytt. Det är oklart vart transformatorstationen ligger idag. Om det inte går att flytta transformatorstationen måste dagens placering vara en planeringsförutsättning.

Ni behöver klarlägga om transformatorstationen ingår i skyfallsanalysen. Om den har bedömts som samhällsviktig funktion krävs ett större marginal för skyfall i enlighet med TTÖP.

Geoteknik-Bergstabilitet

Länsstyrelsen har efterfrågat synpunkter på om planområdets stabilitetsförhållanden är klarlagda för det som anses byggas, från SGI (Statens geotekniska institutet). SGI anser att bergteknisk utredning behöver klarlägga stabiliteten vid bergsslänter som kan påverka planområdets stabilitet eller dess omgivning. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än SGI i frågan. Deras yttrande dt. 9 september 2020 med ref. 5.2-2007-0533 bifogas i sin helhet.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (utökat, efter 1 januari 2015)

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att det finns påtagliga naturvärden kopplade till alléerna inom planområdet. Alléer med ädellövträd av den angivna åldern är bevarandevärda. Länsstyrelsen saknar en tydlig redogörelse för vilka avvägningar som gjorts när kommunen kommit fram till att vissa alléträd behöver tas ned och/ eller hur många. Det behöver framgå vilket intresse som vägts mot bevarandeintresset, samt varför samtliga alléträd inte kan bevaras.

Vi ser fram emot att ni till granskningsskedet kommer att förtydliga i enlighet med ovanstående och kompletterar det med en beskrivning av de kompensationsåtgärder som planeras vid genomförandet av planförslaget. I sammanhanget noterar Länsstyrelsen att "ett antal" träd kommer försvinna med planbestämmelse som anger att de inte får fällas. Även om detta är positivt har det mindre effekt; träden är redan biotopskyddade. Det här åtagandet kan således inte anses utgöra någon skydds- eller kompensationsåtgärd.

Vatten

Dagvattenhantering och MKN Vatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och Vatten, 2020-02-13) visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet, framför allt inom kvartersmark. I utredningen framgår under *Sammanfattning* och under *Slutsats och rekommendationer* att föroreningshalter ökar marginellt efter exploatering. Länsstyrelsen önskar att kommunen förtydligar om detta är utan den rening som föreslås i utredningen. I tabell 10 och 11 tycks resultaten snarast visa att både halter och mängder av föroreningar i dagvattnet minskar med aktuellt planförslag.

Bland annat mot bakgrund av det ovanstående vill Länsstyrelsen betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Ett förslag till dagvattenhantering som lyfts upp i utredningen är gröna tak. Detta är positivt för fördröjningen av dagvattnet. Vi har dock sett i andra detaljplaneförslag att gröna tak kan leda till en ökad föroreningsbelastning. Kommunen bör kommentera detta.

Vidare behöver planförslaget redovisa på vilket sätt de planerade åtgärderna säkerställs i planförslaget.

Grundvatten

Vi uppfattar från samrådshandlingarna att grundläggning av föreslagna nya byggnader, i dagsläget, inte är fastlagt. Därför upplyser vi att beroende på vilken utformning som kommer att fastställas, kan grundvatten komma att påverkas, med eventuella risker för sättningar i närliggande byggnader som följd.

Kulturmiljö

Föreslagna byggnaders gestaltning

Länsstyrelsen har granskat den medföljda kulturmiljöutredningen för Holtermanska sjukhuset. Utredningen lyfter fram byggnadernas kvalitéer och deras kulturhistorisk betydelse för stadsbilden samt ett antal viktiga centrala utgångspunkter att beakta så att tillkommande bebyggelse ska kunna samspela med befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, områdets topografi och gaturum. Vi noterar att planförslaget saknar detta hänsynstagande.

I det sammanhanget upplyser vi att byggnader som har uppförts under de senaste decennierna i området har anpassats i höjd och utformning till de befintliga förhållandena. I detaljplanens nuvarande utformning medges byggnader som kommer att sticka upp på ett sätt som medför en avvikelse från den sammanhållna karaktären som präglar området med sina årsringar. Dessutom anges i planhandlingar att de föreslagna byggnaderna om 11 respektive 13 våningar följer områdets topografiska karaktär. Planförslaget

behöver förtydliga på vilket sätt detta ställningstagande har gjorts och hur den tänkta utformningen kan anses följa topografin.

Vi anser att de tillkommande byggnader kommer att bli framträdande och dominerande i stadsbilden och kan anses som medvetet lyfts fram som viktiga accenter för Chalmers. Ni beskriver att förslagna utformningen förhåller sig till byggnaderna på Raketgatan inom riksintresse för kulturmiljövård, men inte hur det förhåller sig till Holtermanska sjukhuset som kulturmiljö där byggnaderna är tänkta att infogas.

Vidare saknar idag hur de tillkommande byggnader är tänkta att utformas vad gäller val av t ex fasadmaterial, fasadkulör samt takavslutning. De höga byggnaderna planeras inom ett kommunalt bevarandeområde, angränsande till ett riksintresse. De kommer också att få stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden.

Områdets topografi är ett viktigt karaktärsdrag för området som helhet. Därför vill länsstyrelsen framhålla vikten av en genomarbetad gestaltning av den tillkommande bebyggelsen. Mot den bakgrunden bedömer vi att ett gestaltungsprogram bör tas fram som vägledning för hur byggnaderna ska utformas och infogas i den omgivande kulturmiljön och i stadsbilden.

Föreslagna planbestämmelser vad gäller bevarande och varsamhet av f d Holtermanska sjukhusets byggnader bedöms som tillräckliga för bevarande av kulturmiljövärdena. Dock bör det beskrivas hur den tänkta nya tillkommande bebyggelsen förhåller sig till miljön i sin närmaste omgivning.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerstörningsfrågan har hanterats i godtagbar utsträckning. Den planbestämmelsen som införts på plankartan säkerställer att Trafikbullerförordningens värden uppfylls. Utredningen visar också att det finns möjlighet att anlägga gemensam uteplats på gården där 55 dBA ekvivalent bullernivå och 70 dBA maximal bullernivå uppfylls och det finns också reglerat på ett korrekt sätt som planbestämmelse.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ni bedömer att detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning då översiktsplanen anger Bebyggelseområde.

Synpunkter enligt annan lagstiftning (KML i detta fall)

Fornlämningar

Angående *Fornlämning Göteborg 203* (en liten hällristning med fyra skålgropar) instämmer Länsstyrelsen i det som beskrivs i planbeskrivningen.

Vi har meddelat tidigare att det är okej att flytta hållristningarna till den nya föreslagna platsen. Dock upplyser vi att det krävs ett tillstånd i enlighet med 2 kap.12§ kulturmiljölagen.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (vare sig det sker under anläggningsskede eller driftskede eller både och) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap 12 § miljöbalken). Exempel på påverkan som kan bli aktuell är sättningar i byggnader och påverkan på brunnar. Det är verksamhetsutövarens ansvar att bedöma om tillstånd till vattenverksamhet krävs. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta yttrande har planhandläggare & koordinator, Anna Hendén Wedin beslutat och arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från avdelningar för miljöskydd, naturvård och vattenvård samt enheterna för kulturmiljö, samhällsskydd och beredskap/ Länsstyrelsens tvärgrupp Göteborg medverkat.

Anna Hendén Wedin

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 9 september 2020

Kopia till:

sgi@swedgeo.se

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen

Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Vattenavdelningen
Funktionschef Plan och bygg



Datum
2020-09-09

Diarie nr
5.2-2007-0533

Ert datum
2020-07-29

Er beteckning
402-32978-2020

Vår referens
Tobias Thorén

Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för bostäder och lokaler vid fd Holtermanska sjukhuset, Landala, Göteborg

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av studentbostäder, gästforskarbostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmers. Därutöver ska ny bebyggelse utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Detaljplanen ska även ge förutsättningar att utveckla allmänna gång- och cykelstråk inom och förbi planområdet.

Underlag:

- 1 Samrådshandlingar, plankarta och planbeskrivning, daterad 2020-06-23
- 2 MUR/Geoteknik, Norconsult, uppdragsnr 1063380, dat. 2020-03-06
- 3 Geoteknisk utredning, Norconsult, uppdragsnr 1063380, dat. 2020-03-06

SGI:s synpunkter.

Geoteknik

Området är flackt. Jordlagrens mäktighet varierar mellan ca 0 m i den västra delen, öster om Egnahemsvägen, och ökar till och upp mot ca 19 m vid Landalagången längre österut. Berg i dagen förekommer. Jordlagren utgörs överst av 1-3 m fyllning som följs av torrskorpelera och därunder lera med mäktighet upp till 19 m. Leran vilar på friktionsjord på berg.

I handling [3] konstateras att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för befintliga och planlagda förhållanden. SGI gör ingen annan bedömning

Bergstabilitet

I kapitel 7 i underlag [3] redogörs för en bergteknisk utredning. Det framgår dock inte av utredningen om det föreligger några stabilitetsproblem i nuläget. SGI anser att bergslänter inom planområdet och slänter som kan påverka planområdet och dess närmaste omgivning ska vara stabila då planen antas.



Datum
2020-09-09

Diarie nr
5.2-2007-0533

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av geotekniker Ulrika Isacsson, efter föredragning av geotekniker Tobias Thorén som har handlagt ärendet tillsammans med strukturgeolog Johan Berglund.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Planstöd

Ulrika Isacsson

Tobias Thorén