



Utställningsutlåtande

Datum: 2013-12-17
Diarienummer: 0321/10
Aktbeteckning: 2-5210

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Utställningsutlåtande

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 20 juni 2013 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och i Älvrummet, Kanaltorget 1 under tiden 3 juli till 13 augusti 2013.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogad lista över samrådsrets.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som inkommit under utställningen rör behovet av fördjupade utredningar avseende geoteknik och risken för översvämningar respektive buller. Synpunkterna rör också behovet av ytor för utemiljön för föreslagen förskoleverksamhet, utformning och planreglering av gator samt möjlighet för befintliga verksamheter i omgivande byggnader att vara kvar. Många synpunkter har även inkommit från allmänheten om detaljplanens krav på bebyggelsens utformning och innehåll.

Förslaget har bearbetats och kompletterats med erforderliga utredningar. Genomförd bullerutredning visar att den föreslagna bebyggelsen med prognostiserade trafikmängder och framtida spårtrafik, kommer vara utsatta för bullernivåer över rekommenderade riktvärden. Bostäder kan dock accepteras under förutsättning att en ljuddämpad sida klaras, vilket bl a kan uppnås med en sluten bebyggelse ut mot dessa gator, men även andra avskärmande åtgärder kan tillämpas.

Från samråd och utställning finns kvarstående erinringar från Länsstyrelsen som anser att rekommenderade höjdnivåer i "Stigande vatten" bör följas, vilket bl a anger att helårsboende inte bör uppföras under +3,4 m. Park- och naturförvaltningen respektive Lundby stadsdelsnämnd anser att den egna utemiljön för förskoleverksamheten bör ut-

ökas, för att ha tillräcklig yta för sin verksamhet och för att inte den allmänna parken intill ska fungera som förskolegård. Eklandia anser att föreslagen restaurangbyggnad inte ska placeras nära den egna kontorsfastigheten och att utformningen ska regleras för att inte inverka störande på sin omgivning. Allmänheten och nätverket Yimby Göteborg anser att planförslaget inte följer stadens övergripande plan- och inriktningsdokument om att bygga tät stadsmässig blandstad. Krav på helt slutna kvarter och på handel i alla bottenvåningar framförs och flera anser också att bebyggelsen bör vara högre och tätare.

Kontoret bedömer att de nivåer som säkerhet mot högt vatten (+2,8 m för helårsboende) som 2003 beslutades av Kommunfullmäktige, fortfarande bör tillämpas. Nya rön från FN:s klimatpanel (hösten 2013), tolkas nu av staden för eventuella framtida revideringar av nivåer. Samtidigt pågår redan ett arbete med att bygga en hydromodell (klar 2014) i syftet att kunna simulera effekter av olika vattennivåer och kunna prioritera rätt insatser.

Föreslagen förskolegård ligger avdelat från parken men parken bör kunna utnyttjas frekvent som närliggande utflyktsmål och därmed vara ett komplement. Utöver den fria gårdsytan är det även möjligt att utnyttja takyta för terrass mm.

Avseende bebyggelsens utformning och innehåll så anser kontoret att detaljplanen, efter de slutliga bearbetningarna inför antagandet, inrymmer och ställer krav så att en stadsmässig blandstadsbebyggelse är möjlig. Ställt krav avseende innehåll och möjlighet till handelslokaler i bottenvåningar ugår ifrån beslut i byggnadsnämnden inför utställning av planen men har reglerats med större flexibilitet avseende val av tekniska lösningar.

För restaurangbyggnaden har plankartan bl a kompletterats med bestämmelser om totalhöjd och förbud mot uppstickande skyltar och tekniska anläggningar.

Bebyggelsens höjd och täthet har studerats och bearbetats under hela planprocessen och bedöms vara lämplig i relation till föreslagna kvartersstorlekar och andelen bostadsinnehåll samt omgivande bebyggelses skala och karaktär.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret tillstyrker det utställda planförslaget.

Kommentar: Noteras.

2. Göteborg Energi AB, Fjärrvärme, inom aktuellt planområde finns inga fjärrvärmeledningar förlagda förutom i Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Kommentar: Detta framgår av planbeskrivning att ledningar finns i Lindholmsallén och Götaverksgatan.

3. Göteborg Energi Nät AB bedömer i nuläget att det tillkommande behovet av el kan försörjas av befintliga transformatorstationer i det närbelägna området. Behövs större anslutningar än normalt kan det inte uteslutas att ytterligare transformatorstationer kan behövas. Exploatören ska då upplåta utrymme för transformatorstation inom sin fastighet. Transformatorstationer ska vara fristående byggnader med hänsyn till

magnetfältsproblematiken. Fristående stationer har också större möjlighet att anpassas för att klara förhöjda vattennivåer. Om det ställs särskilda krav på utformningen i detaljplanen och gestaltungsprogram vill Göteborg Energi Nät AB delta i arbetet. Eventuella merkostnader på grund av utformningskrav kommer att tas ut som ökade anslutningsavgifter för de kunder som ansluts till stationen.

Transformatorstation ska placeras för att vara permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran. Markområdet måste vara fritt från vatten- och avloppsledningar. Marken ska ha minst ha höjden +12,8 m i vissa fall ställs krav på +13,8 m.

För en bedömning av den tillkommande belastningen behövs uppgifter om bostädernas uppvärmningsform. För träd som planteras ska de fullvuxna trädens droppkanter inte hamna närmare än 4 meter från planerade E- eller u-områden.

Respektive byggherre förutsätts, om inte annat avtalas med Göteborg Energi Nät AB, initiera och bekosta eventuella erforderliga flyttar av befintliga nätstationer och elledningar för förändrade markanvändning. Göteborg Energi Nät AB förutsätter att ledningsrätt erhålls för nätstationer och ledningar med tillbehör inom området.

Kommentar: Behovet av el har utretts av konsortiet genom Älvstranden Utveckling AB och kapaciteten i befintliga transformatorstationer i området bedöms tillräckligt.

Antagandehandlingar skickas till Göteborg Energi Nät AB.

4. Göteborgs Hamn AB tycker att det är bra att bullerfrågorna har utretts och att framtida förutsättningar för hamnbanan har beaktats. Det är viktigt att beskriva vem som ansvarar för att ta fram ytterligare åtgärder om riktlinjer för buller inte klaras trots föreslagna åtgärder. Exploatering i närheten av kommunikationsstråk till och från Göteborgs hamn får inte hindra eller försvåra en utveckling av godstransporter till och från hamnen eftersom det kan äventyra hamnens möjligheter till utveckling. Även hamnverksamhet vid Masthuggskajen ingår i riksintresset för Göteborgs hamn. I planbeskrivningen bör det framgå hur riksintresset Göteborgs hamn påverkas av planen.

Det är bra att planbeskrivningen och planbestämmelse talar om att skyltar och belysning inom planområdet placeras på sådant sätt att sjöfarten på älven inte störs eller bländning uppstår. Den hänsyn ska även tas under anläggningsfasen.

Ändras hamnbassängen ska det meddelas till Göteborgs hamn AB.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har på nytt stämt av trafikprognosen för hamnbanan med Göteborgs Hamn och kunnat konstatera att prognosen som använts i bullerutredningen stämmer med hamnens egen trafikprognos. Bullerutredningen visar mot bakgrund av prognosen att Boverkets aktuella bullerriktvärden klaras. Om bullerriktvärden överskrids gäller miljöbalkens grundläggande bestämmelser om ansvar.

Buller från hamnverksamhet vid Masthuggskajen domineras av Stena Lines verksamhet vid Masthuggsterminalen. Bullernivåerna har kartlagts i en utredning av WSP - "Kartläggning av buller från fartyg och hamnverksamhet vid Masthuggsterminalen i Göteborg", daterad 2013-01-30. Inga bostäder bedöms mot bakgrund av kartläggningen utsättas för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider gällande riktvärden. Mot bakgrund av aktuella bullerriktvärden och trafikprognoser kan hamnverksamheten i Göteborgs hamn och vid Masthuggskajen fortgå.

5. Kretslopp och vatten konstaterar att en återvinningsplats behövs som komplement i området och att det är svårt att hitta lämplig placering inom planområdet. Kretslopp

och vatten föreslår att en placering utreds, förslagsvis norr om Lindholmsallén vid Lilla Karlagatan.

För föreslagen förskola är det viktigt att miljöhus/rum placeras så att hämtning av avfallet kan ske lätt och säkert, backning får inte ske i närheten av förskolor.

Dåvarande nämnden för Göteborg vatten har i yttrandet över samrådshandling redovisat förutsättningarna för vatten och avloppsförsörjning vid plangenomförande. Plankartan ska kompletteras med följande bestämmelse: Där marknivån är högre belägen än +2,8 m, ska lägsta höjd på färdigt golv vara minst 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt, för att avloppsavledning med självfall ska tillåtas.

Kostnaden för erforderlig ledningsutbyggnad och ledningsomläggning bedöms till ca 3,5 Mkr. Detta är otydligt redovisat i samrådsredogörelsen.

Genomförd dagvattenutredning är väl genomtänkt och föreslagna åtgärder ska genomföras.

Kommentar: Microterminalen på Lindholmen har tillräcklig kapacitet för att ta emot både förbränningsavfall och återvinningsmaterial för den tillkommande bebyggelsen.

Föreslagen förskola ligger i anslutning till lokalgata och det ger möjlighet till hämtning av avfall från gatan utan backning. Frågan behandlas vid bygglovansökan.

Kostnaden för ledningsutbyggnad och hur det redovisas är inför antagandet avstämd med Kretslopp och vatten.

Höjden på färdigt golv regleras ej i detaljplanen, men plankartan har kompletterats med en upplysning om att lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 0,3 m över marknivå vid förbindelsepunkt för att avloppsavledning med självfall ska tillåtas.

6. Lokalförvaltningen har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras

7. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker planförslaget med den slutna kvartersstrukturen där färre bostäder blir bullerstörda. Det behöver säkerställas att man klarar Göteborgs Stads gällande tillämpning av riktvärden för trafikbuller när det gäller hur stor andel av lägenheterna som kan få tillgång till tyst eller ljuddämpad sida och de åtgärder som krävs ska redovisas och genomföras. Ett resonemang och bedömning av eventuella åtgärder även vid bullerkällan önskas.

Beskrivning av ljudbilden på gårdarna saknas. I de fall ljudnivåerna överstiger 55 dBA ekvivalentnivå kan en kompenserande åtgärd vara att skapa uteplatser där ljudnivån understiger 50 dBA.

Kommentar: Framtagen bullerutredning visar att nivåerna kan klaras för båda de illustrerade utbyggnadsförslagen, om ljuddämpande åtgärder görs. Exakt vilka åtgärder är exploitörens ansvarar att redovisa i samband med bygglov.

Husen utsätts främst för väg- och framtida spårtrafikbuller från Lindholmsallén och Götaverksgatan. Dämpning av ljud från väg och framtida spårvagn kan vara möjligt med låga bullerskärmar närmast källan men inga åtgärder krävs nu och frågan hanteras ej i samband med detaljplanen.

Bullerutredningen har kompletterats med ljudbilden på gårdarna vilket visar att det är möjligt att skapa en uteplats på gården där ekvivalenta ljudnivåer understiger 50 dBA.

8. Park- och naturnämnden – förvaltningen ser positivt på att området utvecklas med ett blandat innehåll och en bostadsnära park. Förvaltningen understryker att den allmänna parken inte ska fungera som utökad förskolegård. Förskolan ska ha tillräcklig yta för sin verksamhet ändå.

Planförslaget med torg, park och föreslagna dammar innebär att ökade driftkostnader för förvaltningen. Anläggningskostnader innefattar kajkonstruktioner, parkytor och torgytor. Investeringskostnaden är 19 miljoner och driften är 150 00 kr per år. I kostnaden ingår inte eventuell schaktning av miljöfarlig mark.

Planförslaget överensstämmer med Park och naturförvaltningens parkplanering. Hela Lindholmen och omgivande områden har stor brist på miljöer och platser för barn och unga och lekmiljöer behöver ordnas på gårdarna.

Park och naturförvaltningen anser att den gångfartsgata mellan park och förskola som planen ger förutsättningar istället ska vara gång- och cykelväg för att minska behovet av avgränsningar i det gröna.

Förvaltningen är positiv till kreativa lösningar på dagvattenhanteringen men själva funktionen för öppna dagvattendiken och dammar tar inte förvaltningen ansvar för.

Kommentar: Noteras att det är positivt att planen har en bostadsnära park. Förskolegården ligger avdelat från parken men parken bör kunna utnyttjas frekvent som närliggande utflyktsmål. Se även kommentar till Lundby stadsdelsnämnd.

Gångfartsgatan mellan parken och förskolan har ändrats till Lokalgata, men kommer att utformas som gata avsedd för främst gång- och cykeltrafik med möjlighet till fordonstrafik till adresser och verksamheter vid gatan.

I plankartan redovisas inte specifika lösningar på dagvattenhanteringen. De lösningar som redovisas i kvalitetsprogrammet och det förvaltningsansvar detta medför får utredas vidare i samband med projektering.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg ser positivt på att man studerat de övergripande brandtekniska frågorna för byggnadernas utformning och att brandvattenförsörjningen har behandlats.

Brandskyddsfrågorna prövas vid kommande bygglovprocess och byggreglerna kan hinna revideras innan planen genomförts.

Kommentar: Noteras.

10. Lundby stadsdelsnämnd tillstyrker detaljplanen under förutsättning att framförda synpunkter beaktas. Förvaltningen ser positivt på de förändringar som gjorts gällande kvartersutformningen eftersom den utformningen ger bättre skydd mot buller samtidigt som öppenheten inåt kvarteren behålls.

Det är negativt att utemiljön för förskolan har minskat från 3600 kvm i samrådsförslaget till 1600 kvm i utställningsförslaget. Förslaget avviker från de rekommenderade 35 kvm per barn. Förvaltningen ser att det finns behov av sex avdelningar och det innebär 15 kvm per barn. Är det fyra avdelningar innebär det 22 kvm per barn. Förvaltningen ser att det är nödvändigt att utöka ytorna för utemiljön.

Förvaltningen anser att det är bra att kvalitetsprogrammet tar upp att lokaler i sockelväningen i huvudsak ska utformas som transparenta. Det är positivt att entréer till flerbostadshusen ska vara genomgående med en koppling till gården.

Kommentar: Ytan för förskolan har tyvärr angivits på olika sätt i samrådshandlingen respektive utställningshandlingen men är i själva förslaget oförändrad till sin storlek (men ändrat till sin form). Förslaget innebär en fri gårdsyta på 1600 kvm och möjlighet finns att utöver det även utnyttja takyta för terrass mm. Angränsande park bör inte utnyttjas som förskolegård men bör kunna utnyttjas frekvent som närliggande utflyktsmål och därmed vara ett komplement.

Noteras att förvaltningen ställer sig positiva till nämnda förändringar avseende kvartersutformning för bättre bullerskydd och att kvalitetsprogrammet tar upp utformning av bottenlokaler mm.

11. Trafiknämnden ifrågasätter lämpligheten av planbestämmelsen torg för ytan nordväst Götaverksgatan samt huvudmannaskapet för denna yta.

Användningsbestämmelse gågata på plankartan ifrågasätts generellt.

Synpunkter finns också på avsaknad av vändmöjlighet på vissa gågator samt på planbestämmelse för gång- och cykelväg öst Götaverksgatan. Gatunätet inom den västra delen föreslås vara av lågfartskaraktär. Mellan Lindholmspiren och Götaverksgatan finns möjlighet för genomsilning av biltrafik. Plankartan redovisar också tre gågator från det inre stråket ansluter mot Lindholmsallén i norr och mot torget vid Lindholmsbassängen i söder. Utfartsförbud gäller dock mot Lindholmsallén. Även om antalet transporter på dessa gator kan vara mycket begränsat saknas möjlighet att anordna vändzoner även för personbilar vilket är otillfredställande ur trygghets- och trafiksäkerhetssynpunkt.

I den östra delen, norr om parken mot byggnad M1, redovisas i plankartan en gågata. I planbeskrivningen anges denna som en gång- och cykelgata. Användningen som planbeskrivningen redovisar bör uttryckas på ett annat sätt på plankartan.

Planbestämmelsen bör vara gång och cykelväg. Trafikkontoret anser det omotiverat att anlägga denna som gågata då den inte har någon väsentlig trafikal funktion för biltrafik, eftersom det saknas målpunkter. På de platser där gågata föreslås får cyklister endast köra i gångfart.

Parkeringsbehovet tillgodoses i garage inom kvarter. I någon mån kan korttidsparkering för besök samt viss angöringsparkering ske på gatumark. Platser kan sannolikt skapas vid Götaverksgatan och även på andra lokalgator, dock inte i någon större omfattning vid Lindholmsallén.

Kollektivtrafikförsörjningen är god.

Kommentar: Torgytan ”nordväst” (nordöst) om Götaverksgatan regleras som allmän plats mark med användningen torg undantaget den södra delen av ytan som utnyttjas av verksamheten i byggnad M2, vilken regleras som kvartersmark med användningen C1-centrum med icke störande verksamhet.

Gågatan öster om Götaverksgatan respektive mellan kvarteren väster om Götaverksgatan ändras efter avstämning med TK till Lokalgator i plankarta och planbeskrivning uppdateras med en beskrivning av respektive gatas utformning och användning. Gågatorna längs med parken i västra delen ändras till GC-väg.

Vid den ”nya” lokalgatan mellan kvarteren väster om Götaverksgatan tas utfartsförbudet bort. Att vända på gatan bedöms ändå vara möjligt med hänsyn till gatans bred på nästan nio meter. Gågatorna i den västra delen har omreglerats till GC-väg.

Noteras att viss korttidsparkering för besök och angöringsparkering kan ske på Götaverksgatan och övriga lokalgator. Lindholmsallén ligger utanför planområdet men korttidsparkering bör kompletteras med i möjligaste mån.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Göteborgsregionens kommunalförbund hänvisar till tidigare bedömning att planen inte berör några regionala mål.

Kommentar: Noteras.

13. Lantmäterimyndigheten påpekar att det saknas fastighetsbeteckningar på plankartan och för rutnätet saknas N och E koordinater. I den tekniska plangranskningen framhålls att det behövs en rad olika justeringar av egenskapsgränser och användningsgränser. Det finns också linjer i plankartan som inte snappar till varandra och detta ska rättas till. M1:an och M2:an behöver mätas in för att få riktiga gränsdragningar och en uppgradering av grundkartan behövs avseende rättigheter och fastigheter.

Fastigheten Lindholmen 39:2 har en infart på den norra fasaden och marken har tagits i anspråk, hur ska det lösas?

I genomförandebeskrivningen ska det under fastighetsrättsliga frågor - gemensamhetsanläggningar, sista stycket, stå: ”Gemensamhetsanläggning för sopsug får upplåtas inom allmän plats mark”.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar respektive N och E koordinater samt justerats enligt granskning. Grundkartan har uppdaterats och M1 och M2 har mätts in och linjerna justerats.

För fastigheten Lindholmen 39:2 har Älvstranden Utveckling kommit överens med fastighetsbolaget Balder om att fastighetsgräns läggs i fasadliv och runt lastbryggan som därmed angörs från föreslagen lokalgata. Plankartan har justerats.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med beskrivning av gemensamhetsanläggning för sopsug.

14. Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen enligt Miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken inte iaktas eller att strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Vid Länsstyrelsens planberedning var Polismyndigheten i Västra Götaland positivt inställd till blandad bebyggelse, utifrån ökat trygghetsperspektiv.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap. 1 § PBL (1987:10) och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik, risken för översvämning och trafikbuller måste lösas på ett tillfredställande sätt för att ett antagande av planen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Statens Geotekniska institut har tagit del av utställningshandlingarna och de har avgett yttrande till Länsstyrelsen. I planen saknas begränsning av markbelastning relaterad till nuvarande marknivå för att stabiliteten ska vara tillfredställande på sikt. Det räcker inte att uppge att om marken höjs behövs lastkompensation med lättfyllnad, det säkerställer inte stabiliteten i området. Det ska även framgå vad belastningar på markytan innebär.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande framfört att rekommendationerna i ”Stigande vatten” anger att helårsboende inte bör uppföras på en nivå under +3,4 meter i Göteborgs lokala höjdsystem och förskola bör inte ligga under +3,9 meter.

I samrådsutställningen angav planbeskrivningen skyddsbarriär runt Lindholmshamnen som en åtgärd mot högvatten i Göta älv. Tankarna kring skyddsbarriär har övergetts i utställningshandlingen utan förklaring. Anmärkningsvärt lite står om planförslagets förhållande till det övergripande klimatanpassningsarbetet och hur förslaget ska klara förväntade klimatförändringar.

Länsstyrelsen har sedan tidigare ansett att planområdet utgör ett avsteg för buller i den mening som anges i Boverkets allmänna råd (2008:1), Buller i planeringen: Den bullerutredning som gjorts på kommunens uppdrag visar i de flesta fall på acceptabla ljudnivåer, undantaget den höga byggrätten i planområdets östra del. Byggs det bostäder på byggrätten ska lägenheterna utformas så att minst hälften av bostadsrummen får tyst eller ljuddämpad sida. Av planbestämmelserna framgår att ljudnivåerna för skola, bostäder och uteplatser ska följa gällande riktlinjer. Kommunen måste antingen precisera vilka riktlinjer som avses eller ange bullernivåerna.

Länsstyrelsen vill framhålla det bullerutredningen visar att slutna kvarter kan bidra till relativt tysta och trivsamma innergårdsmiljöer. För längenheterna längs Lindholmsallén och Götaverksgatan är en god kontakt med innergårdarna särskilt betydelsefull.

Parkeringsplatser och garage bör få en bra överskådlighet för ökad trygghet och mindre brottslighet.

Av planbeskrivning bör framgå att arbete i vattenområde är tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats avseende markbelastning och stabilitet relaterad till både befintliga och framtida förhållanden samt med information om att det i samband med alla schakt- och grundläggningsarbeten ska upprättas kontrollprogram med hänsyn till omgivningspåverkan.

Plankartan har kompletterats med en punkt under Riskskydd om att ”Byggnader och kajkonstruktioner ska pålas och fördjupade utredningar krävs. Stabiliteten inom torgytan och lokalgatan (vid kajstråket) är tillfredställande för framtida förhållanden med en uppfyllnad till nivå +1,7 m samt med en trafiklast på 5 kPa inom denna del.

Göteborgs stad tillämpar som säkerhet mot högt vatten de nivåer som 2003 beslutades av Kommunfullmäktige, vilket innebär en nivå på +2,8 m för helårsboende respektive +3,8 m för samhällsviktiga funktioner (enligt rikets höjdsystem - RH 2000). Stadens definition av samhällsviktigt omfattar funktioner som är svåra eller omöjliga att omlokalisera och som om de slås ut medför stor skada för Göteborgssamhället. Skola och förskola är rimliga att tillfälligt omlokalisera vid en översvämningshändelse och räknas enligt stadens definition därmed inte in.

I detaljplanen för Götaverksgatan ställs krav på riskskydd som innebär att golvnivå och minst en entré till bostad och skola/förskola skall placeras på en nivå på lägst +2,8 m. I förslaget klaras detta krav genom att entréer skall ha förbindelse mot gård (som i sig är direkt tillgänglig från gatan) som placeras på en nivå om lägst +2,8 m eller att gård kompletteras med ramp upp till en nivå om +2,8 m.

Alternativa entréer placeras utöver detta samtidigt ut mot gata, gc-väg, torg och park för att skapa intressanta, livfulla och trygga gator och platser. De alternativ entréerna placeras däremot i nivå med anslutande gata eller plats för att undvika ramper, trappor och nivåskillnader i de offentliga rummen. Alla entréer som placeras under nivån +2,8 m ska som säkerhet mot inträngande vatten anordnas med översvämningsskydd och byggnader skall utformas vattentäta. Alla entréer och entréplan ska också ha en rumshöjd som möjliggör att golvnivå och entré kan höjs till lägst +2,8 m vid stigande

havsnivå. Hissar skall kunna nås både från entré på nivån +2,8 m (gård) och från alternativ entré (gata, gc-väg, torg eller park).

Att bygga skyddsbarriär runt Lindholmshamnen eller att höja mark- och gatunivåerna i området som en åtgärd mot högvatten i Göta älv har i detta skede inte bedömts vara rimligt, då detta skulle innebära väldigt omfattande åtgärder men också svårigheter avseende anpassning till omgivande äldre bebyggelse och befintliga gator. Genom planens krav på riskskydd säkerställs att nivån +2,8 m klaras och att senare mer omfattande områdesövergripande åtgärder som t ex markhöjningar kan genomföras med bibehållen funktion i byggnadernas entréplan mm.

Nya rön från FN:s klimatpanel (hösten 2013), tolkas nu av staden för eventuella framtida revideringar av nivåer. Samtidigt pågår redan ett arbete med att bygga en hydromodell (klar 2014) i syftet att kunna simulera effekter av olika vattennivåer och kunna prioritera rätt insatser. Vid 2030-40 behöver mer omfattande skydd vara på plats och om detta kommer staden att besluta inom 2-3 år.

Plankarta och planbeskrivning har förtydligats för att beskriva och säkerställa ovan beskrivna skydds krav och motiv.

Plankartan har förtydligats med att det är riktvärden för buller enligt Boverkets allmänna råd (2008:1) som avses. För punkthuset visar vidare utredning att det med åtgärder går att uppnå att minst hälften av bostadsrummen får tyst eller ljuddämpad sida.

Kvalitetsprogrammet har kompletterats med att parkeringsplatser och garage bör få en bra överskådlighet för ökad trygghet och mindre brottslighet.

Ett tillägg har gjorts i planbeskrivningen under geoteknik, om att arbete i vattenområde är tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

*15. **Polisenheten Hisingen** har vid diskussioner med boende och yrkesverksamma i närområdet framkommit att planområdet och dess omgivning upplevs som otryggt och ödsligt under kvällar och helger då endast ett fåtal personer rör sig i området. Planförslaget innehåller bostäder, restaurang och kommersiella lokaler vilket bidrar till mer aktivitet i området och därmed större upplevd trygghet.*

Kommentar: Noteras.

*16. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga anläggningar i planområdet.*

Kommentar: Noteras.

*17. **Trafikverket** anser att en övergång till slutna kvarter är en rimlig åtgärd för att reducera bullerstörningarna i boendemiljön och att tyst eller ljuddämpad sida ska finnas på minst hälften av boningsrummen i de fall avsteg tillämpas. Bullernivåerna får inte överstiga 70 dBA maxnivå och 50 dBA ekvivalent nivå på ljuddämpad sida och för lägenheter som utsätts för ekvivalenta nivåer över 60 dBA bör ljudklass B uppfyllas i enlighet med svensk standard för ljudklassning. Synpunkter bör införas som bestämmelser på plankartan.*

Kommentar: Se kommentar till Miljö- och klimatanmänden respektive Länsstyrelsen.

*18. **Svenska Kraftnät** har inget att erinra mot förslaget.*

Kommentar: Noteras.

Sakägare

19. Chalmersfastigheter AB, anser att förslaget ger en bra blandning av boende och andra verksamheter, som är mycket positivt för området som helhet.

Det är många av Chalmersfastigheters hyresgäster som har synpunkter på att kollektivtrafikens kapacitet inte räcker till under rusningstid. Med ökat antal boende och verksamma kommer belastningen öka ytterligare. Chalmersfastigheter förutsätter att Göteborgs Stad, Västtrafik och Trafikkontoret planerar för en utökning av kapaciteten på kollektivtrafiken.

Kommentar: Noteras att Chalmersfastigheter AB är positiva till förslaget.

Med ökat antal boende har Västtrafik bedömt det som positivt med fler boende eftersom det ger ökat underlag för utökad trafik och samtidigt en jämnare beläggning.

20. Eklandia Hisingen 16 AB, förvärvade under 2011 fastigheten Lindholmen 28:3 där en kontorsfastighet nyligen är färdigställd. Den nu gällande detaljplanen för kontor och allmän plats på Lundbystrandskajen och Götaverksgatan, akt 1480K-II-4690, vann laga kraft 2004-06-14 och genomförandetiden är 10 år. Detaljplanen anger öppet vattenområde, färjeläge och småbryggor där restaurangen och samlingslokalen föreslås. En exploatering i Lindholmsbassängen är inget som Eklandia förutsatte vid förvärvet av fastigheten. Enligt köpekontraktet mellan Älvstranden Utveckling och Eklandia skrevs att planarbete hade påbörjats och att det gällde området norr om kontorsfastigheten men det står inget om att det gäller området väster om kontorsfastigheten. Restaurang- och samlingslokalen skymmer utsikten från framförallt bottenvåningen i kontorshuset. Värdet på kontorsfastigheten och hyresnivån påverkas negativt av föreslaget läge på restaurang- och samlingslokalen.

Detaljplanen medger en byggrätt på 900 kvm BTA i två våningsplan, högsta byggnadshöjd eller totalhöjd har inte angivits. I illustrationen redovisas en ljus fasad med stora glasade partier. En glasad fasad mildrar byggnadens inverkan på omgivningen.

Eklandia föreslår att det görs ett tillägg till planbestämmelserna: "Byggnadsvolym och fasaden skall vara utformad med särskild hänsyn till områdets karaktär och byggrättens exponerade läge vid Lindholmsbassängen, fasader skall vara ljusa, reklam-och ljusanordningar eller annat som kan inverka på landskapsbilden får inte uppföras. Takskyltar får inte anordnas. Fasaden skall till största delen bestå av glasade ytor."

Eklandia ser i första hand att Lindholmsbassängen inte exploateras. Restaurangen föreslås istället ligga i bottenvåning på ett av husen mot kajkanten. I andra hand gäller att ju längre bort restaurangen och samlingslokalen hamnar från kontorsfastigheten desto bättre.

Kommentar: Plankartan har för restaurangbyggnaden kompletterats med bestämmelser om totalhöjd och förbud mot uppstickande skyltar och tekniska anläggningar.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

21. Volvo Group Trucks Technology har flera verksamheter i M2:an. Både på våning 7 och i entréplan samt torgytan framför gaveln. I entréplanet ligger ett stort konceptlabb som används i forskning och utvecklingsarbetet av framtidens fordon och maskiner. Volvo behöver kunna köra in/ut lastbilar, dragfordon och bussar. Även andra fordon kan förekomma. I planen är ytan framför gaveln markerad som torg. Ytan behöver även fortsättningsvis vara tillgänglig för Volvos verksamhet. Ytan kan inte planteras eftersom

det skulle hindra pågående verksamhet. För att bedriva sin verksamhet måste Volvo kunna disponera torgytan utanför porten vid M2 och det är inte förenligt med en planbestämmelse om allmän plats/torg.

Det sker även transporter över torget till restaurang och soprum och restaurangen har uteservering på torget.

Volvo vill att torgytan tas bort ur planen, och även i fortsättningen är förgårdsmark. Ytan fungerar bra i dagsläget och allmänheten har tillträde till platsen, det går att träffa avtal om cykelparkering, bilpoolsplatser och parkeringsplatser på platsen.

Kommentar: Torgytan bibehålls i planen men delen framför porten till Volvos verksamhet som behövs för in- och utfart samt tillfällig uppställning planläggs som kvartersmark med centrumändamål. Angöring till restaurangen och soprummet får ske direkt från Götaverksgatan in på torget som i övrigt planläggs som allmän plats torg, med fortsatt möjlighet till att anordna uteservering på delar av torget.

Övriga

22. Skrivelse från konsortiet för Lindholmshamnen som framhåller att det finns måttsangivelser i höjd som omöjliggör genomförandet. Flexibilitet och möjlig omvandling från bostäder till lokaler sker genom sänkning av golvbjälklag i bottenvåning. Våningshöjd mot gata bör vara 5 meter och gårdarna bör ligga 1,5 m över gatan. Höjdsättning på gårdarna bör tas bort.

Höjdsättning av bjälklag enligt sektion A-A ska endast gälla lokaler.

Parkeringsplatser i området för angöring saknas. Angöringsplatser bör redovisas vid kajstråket, Götaverksgatan, Lindholmsallén, förskola mm.

Angöring till området från Lindholmshamnen måste säkerställas. Utbredningen av redovisad gata stämmer inte med bygglov för hotellet.

Torgytan framför M2 bör tas bort ur planen. Det är inte förenligt att upplåta allmän platsmark för privat verksamhet. Vissa delar av torgytan används för uppställning och infart till angränsande testlaboratorium. Torgytan fungerar i dagsläget bra som förgårdsmark till M2 och allmänheten har tillträde.

Kommentar: Bestämmelser om höjder har justerats för större flexibilitet och enligt avstämning efter utställningen. Våningshöjd mot gata ska möjliggöra lokaler i såväl gatuplan som ovan nivå +2,8 m vid stigande vattennivåer. Höjdsättning av gårdarna krävs för att reglera den bygggrätt ett gårdsbjälklag med underliggande garage innebär. Angivna totalhöjder för gårdarna har höjts med 0,2 m. Höjden medger självfall av dagvatten till gata och inrymmer tillräckligt utrymme för erforderligt jorddjup för gårdarna.

Se även kommentar till Trafiknämnden, Lantmäterimyndigheten och Volvo Group Trucks Technology.

23. Fortum Distribution AB har inget att erinra mot planförslaget då aktuellt område ligger utanför Fortums koncessionsområde.

Kommentar: Noteras.

24. Skrivelse från boende på Norra Gubberogatan 9 framhåller att byggnadsnämnden i ett beslut i januari 2013 samt yrkande i augusti 2012 uttryckt att man planerar för

slutna kvarter. Trots det innehåller planförslaget uppbrutna kvarter. I Göteborgs översiktsplan framgår att blandstad är att föredra.

Den föreslagna detaljplanen stämmer inte överens med byggnadsnämndens direktiv och översiktsplanen. På Norra Älvstranden har det som byggts tidigare inneburit ett begränsat stadsliv eftersom boende och verksamheter inte har blandats i någon större utsträckning.

Slutna kvarter förordas med verksamheter i husens bottenvåningar. Kvarteren bör indelas i mindre fastigheter dels för att olika arkitektoniska stilar ska få komma till uttryck dels för att ge möjlighet för små byggherrar att bygga. Fasader bör vara utsmyckade, taken bör ges möjlighet att ha takkupor och Göteborgstegel i fasaderna bör förordas. Det är dags att bygga stad och frångå de modernistiska principerna.

Kommentar: Indelningen i fastigheter läggs inte fast i detaljplanen men det är fyra byggherrar i konsortiet och till det kommer Lokalförvaltningen som bygger och förvaltar förskolor och skolor. Planen hindrar inte möjligheten till takkupor. Att i planbestämmelser låsa fast att fasaderna ska vara utsmyckade och bör ha Göteborgstegel bedöms vara alltför detaljerade bestämmelser.

Se även kommentar till yttrande nr 44 och Yimby (yttrande nr 77).

25. Skrivelse utan angiven adress ställer sig bakom Yimby Göteborgs yttrande. Vidare framhålls att det är viktigt att detaljplanen omformas och att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för föreslagen gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas på långa gatusträckningar.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

26. Skrivelse utan angiven adress meddelar att han ställer sig bakom Yimby Göteborgs yttrande. Det ska vara en tät kvartersstad med stadsaktivitet på gatuplan, olika höjd på husen och varierat utseende på fasaderna/husen.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

27. Skrivelse utan angiven adress anser att det är viktigt att detaljplanen omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för utställt förslag med lamellhus, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar, instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

28. Skrivelse från boende på Marklandsgatan 25 saknar stadskvaliteterna som slutna kvarter och lokaler. "Miljöcertifiering Guld" är en dålig ursäkt av exploatörerna som vill bygga uppbrutna kvarter trots att det strider emot all urbanforskning. Slutna kvarter fungerar minst lika bra. Varför ska exploatörerna få inflytande över riktlinjerna för hur ett strategiskt viktigt område ska bebyggas? Ställ istället krav på byggherrarna.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

29. Skrivelse utan angiven adress vill att man bygger riktigt täta stadskvarter istället för som i förslaget förort med spridda huskroppar.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

30. Skrivelse utan angiven adress instämmer med Yimby Göteborgs yttrande avseende detaljplanen. Planen bör omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för det utställda förslaget med gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

31. Skrivelse från boende på Alfshöjdsgatan i Mölndal instämmer i huvudsak med Yimby Göteborgs skrivelse med tankar om en mer stadslig bebyggelse men framhåller att det blir ännu bättre om det även anläggs ett torg.

I skrivelsen framhålls att stadslivet kommer blomma med lokaler i bottenvåningarna i de slutna kvarteren och ett torg utgör en magnet som skapar den levande staden. En skiss på torget har bifogats, torget ska vara slutet på tre sidor och öppna sig mot vattnet på den fjärde sidan. Öppningar i husen för passage ska finnas. Torget är ett bra läge för uteserveringar och handel och hotellet bidrar till kvällslivet. Husen kring torget föreslås vara fyra våningar men bebyggelsen mot Lindholmsallén ska vara högre.

Kommentar: I detaljplanen ingår ett torg vid vattnet inne i Lindholmsbassängen, omgärdat av något lägre bebyggelse (i jämförelse med bebyggelsen mot Lindholmsallén och Götaverksgatan) på tre sidor och krav på centrumfunktioner i bottenvåningarna.

Se även kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

32. Skrivelse utan angiven adress framhåller att Göteborg behöver mer riktig stad och inte friliggande byggnader av förortstyp. Socialdemokraterna och Miljöpartiet i Lundby stadsdelsnämnd skrev vid samråd om att planen skulle ha ett alternativ med slutna kvartersbebyggels istället för fristående byggnader men den plan som ställts ut har friliggande hus. Argument som framförs är att en slutna kvartersbebyggelse ger fördelar som bättre stadsmässighet, högre exploateringsgrad, mindre buller, bättre vindskydd, gårdar som är en trafikfri privat zon där barnen kan leka tryggt, korta avstånd och god tillgång till service och verksamheter av olika slag. Bostäder i stadsdelarna Majorna och Linnestaden har detta utbud och de tillhör de mest populära och det är sådana staddelar som bör byggas.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

33. Skrivelse utan angiven adress anser att detaljplanen ska ha slutna kvarter eftersom det ger slutna innergårdar med en tydlig indelning av privata och offentliga rum. Planförslagets öppna gårdar är inte lika tydliga i det avseendet. Ljusinsläpp och utsikt mot vattnet går ändå att uppnå genom att låta vissa hus vara låga.

Det bör föreslås verksamheter i bottenvåning, varierad arkitektur och minst 50% hyresrätter. Utgå från eftertraktade områden i Göteborg som Linne, Vasa, Majorna, Haga, Lorensberg och innanför Vallgraven.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

34. Skrivelse utan angiven adress anser att det är viktigt att detaljplanen utformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för föreslagna glesa bebyggelse med fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Alla invånare i Göteborg kommer att gynnas mer av Yimbys förslag.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

35. Skrivelse utan angiven adress anser anser att det är bra att det byggs fler bostäder m.m. på Lindholmen. Däremot är det svårt att förstå hur förslaget stämmer överens med stadens ambition att bygga mer stad. Är det inte bättre ur både stadsmässig, miljömässig och trygghetssynpunkt att bygga slutna kvarter med innergårdar istället för som i förslaget halvprivata innergårdar. Mer Linnégatan mindre Sannegårdshamnen önskas.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

36. Skrivelse från boende på Norra Älvstranden anser att det verkar som om Älvstranden Utveckling AB inte vill bygga en levande blandstad utan man fortsätter förstöra de byggnadsbara ytorna som finns kvar och förstör möjligheterna till en framtida stadsutveckling i sina planer. Ta till er Yimbys ord och se till att en innerstadsmiljö byggs ut även på Älvstranden.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

37. Skrivelse utan angiven adress anser att detaljplanen ska omformas och att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse. Instämmer helt med Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

38. Boende på Bockhornsgatan 13 instämmer med Yimby Göteborgs synpunkter och i synnerhet kritiken mot Älvstranden Utveckling AB.

Kommentar: Noteras, se svar till Yimby, nummer 77.

39. Skrivelse utan angiven adress instämmer i detaljplanens mål att skapa blandstad med boende, kontor och lokaler för centrum ändamål och en bra koppling till Lindholmen. Slutna kvarter uppfyller stadsmässighet bättre än nuvarande planförslag med öppna kvarter. Den östra delen skulle ha mer bebyggelse och en inramning av Götaverksgatan.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

40. Skrivelse utan angiven adress hoppas att planen kan förändras för att få en blandstadsbebyggelse och ett mer levande Lindholmen med fler lokaler.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

41. Fortum Distribution AB har inget att erinra mot förslaget, då aktuellt område inte ligger inom Fortums koncessionsområde.

Kommentar: Noteras.

42. Boende på Syster Emmas gata anser att planen ska omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för föreslagen detaljplan med gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Instämmer med Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

43. Boende på Gamla Björlandavägen 37 anser att det är bra området vid Lindholmshamnen bebyggs. Det är viktigt att området i framtiden kommer att knyta ihop stadsdelarna utefter älven med ”fastlandet”. Detaljplanens stora hinder för att bli en blandstad som lever 24 timmar om dygnet är främst den uppbrutna kvartersstrukturen som saknar tydliga krav på lokalytor i gatuplan. Tydliga kvarter skapar stadskänsla och tillfälliga besökare kan lätt orientera sig. Slutna kvartersstruktur ger bullerskyddade gårdar som på sommarhalvåret används för rekreation. Det innebär också tydliga stråk med affärer, caféer, restauranger och en varierad stadsbild för flanörer. Tydliga krav på lokalytor mot gata saknas vilket resulterar i bostäder istället för lokaler och det är motstridigt målen om ekonomisk och social hållbarhet. Den uppbrutna kvartersstrukturen är stadsfientlig och det kommer hindra området att utvecklas som en del av Göteborgs innerstad.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

44. Skrivelse utan angiven adress instämmer i att det blir mer bostads- och blandstadsbebyggelse i området. Planen hade behövt vara mer ambitiös när det gäller att skapa en blandstad. Planområdet skulle göras till en del av Göteborgs innerstad.

För att uppnå en innerstadsmiljö behöver exploateringen vara betydligt högre och högre än de befolkningstätaste stadsdelarna i Göteborg. En radikalt högre höjd är önskvärd med en genomsnittlig höjd på 12-15 våningar. Lägst bebyggelse närmast hamnbassängen med 3-10 våningar och den högsta bebyggelsen på 20 våningar. Kvarteren ska helst vara slutna och för att höjderna ska fungera behöver kvarteren vara större. Skisser på kvartersindelning har bifogats. Ett argument för hög bebyggelse är att Lindholmsallén är bred. Tätheten behöver ökas för att ge underlag för olika verksamheter, som ska ligga utmed stråken och inte bara på hörnen och kring torg. Föreslagen park är väl placerad med tanke på sikten mot de äldre f.d. varvsbyggnaderna. Möjlighet skulle finnas att få bygga en paviljong i parken. Torget förefaller ligga bra och förstärker det offentliga området mot hamnbassängen.

Ambitionen är att skapa blandstad och det säkraste sättet är att skapa stadskvarter, speciellt i ett område som idag saknar det. Planens godtyckligt vinklade byggnader minskar områdets stadsmässighet, främst för att gaturummets visuella och funktionella kontinuitet minskar och därmed minskar också orienterbarheten. Gatunätet bör vara visuellt tydligt med kontinuerliga gator och stråk.

Det finns flera fördelar med stora slutna kvarter, väsentligt minskat buller på gårdarna, stora trafikfria ytor för lek och avkoppling och en tydlighet i privat innergård kontra offentligt rum med gatuliv i form av butiker, verksamheter och promenadstråk. På Hisingen är det få stadskvarter och polariseringen mellan norra och södra älvstranden minskar om det byggs innerstadskvarter.

Planen tar fasta på områdets två huvudgator och där ges förutsättningar för stadsliv. Anders Carlssons gata och dess fortsättning väster om Götaverksgatan i form av gång/cykelstråk har glömts bort. Det behöver rätas ut längs hamnbassängens kortsida samt omges med stadsmässig kvartersbebyggelse.

Den föreslagna restaurangen skär av stråket längs hamnbassängens östra sida och restaurangen bör placeras så att stråket blir kontinuerligt.

Det uppskattas att planhandlingarna lyfter fram att ny bebyggelse inte ska förta utan hellre framhäva de äldre karaktäristiska varvsbyggnaderna. Höjden på de nya husen

förtar inte de äldre eftersom det är de äldre byggnadernas fasadkvaliteter som utmärker dem. Det viktiga är att den nya bebyggelsen uppskattas och är objektivt snygg. Den nya bebyggelsen får inte påminna om den relativt nybyggda kontors- och hotellbebyggelsen. Illustrationen på kontorshuset visar mer av samma sort. Problemet är att det inte signalerar något annat d.v.s. blandstad utan den signalerar att här är det inte blandstad.

Kommentar: Föreslagen park är ett värdefullt tillskott i området som idag har mycket begränsad tillgång till kvalitativa grönytor. Parken är i detta perspektiv relativt liten och har av denna anledning undantagits från möjliga paviljonger, kiosker etc för att säkerställa mesta möjliga yta för vistelse.

Raka gator är inte en förutsättning för att skapa stadsmässighet. Vinklade byggnader och därmed krökta gaturum kan skapa intressanta, intima och omväxlande miljöer med bra lokalklimat. Särskilt gäller detta på mindre gator och utmed vattnet där gång- och cykelfart avses.

Detaljplanen reglerar inte bebyggelsens fasadutformning, men i kvalitetsprogrammet anges bl a att fasadutformning, material och detaljering ska varieras och kombineras på olika sätt mellan byggnadsvolymer för att särskilja volymerna från varandra och för att skapa en intressant helhet. Fasadmateriäl ska vara genuina och hållbara över tid.

Se även kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

45. Skrivelse utan angiven adress anser att det är bra att det ska byggas på norra Älvstranden men detaljplanen svarar inte mot önskemålen om blandstad som finns i Göteborgs översiktsplan och visionen för Älvstaden. Detaljplanen bör omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse. Slutna kvarter och fler lokaler, se Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

46. Skrivelse utan angiven adress anser det viktigt att detaljplanen omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för liggande förslag med gles bebyggelse, fritt orienterade lamellhus, uppbrutna kvarter och lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Instämmer i Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

47. Boende på Ensmärkesvägen 11 anser att förslaget är dåligt och emot byggnadsnämndens yrkande 2012-08-04 om slutna kvarter för mer stadslig bebyggelse. Förkasta förslaget som syftar till att bygga en miljonprogramslignande struktur.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

48. Skrivelse utan angiven adress anser att föreslagen bebyggelse är "miljonprojektsförortsbebyggelse". Det är skrämmande att Älvstranden utveckling motarbetar byggandet av ett nytt urbant stadscentrum med tonvikt på blandstad när både stadsdelsnämnd och byggnadsnämnd äntligen förstått hur det ska åstadkommas. Gör om och gör rätt, bygg riktig blandstad, tätt och högt, slutna kvarter och lokaler i bottenvåningarna.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

49. Boende på Hvitfeldtsgatan 2 anser att den reviderade planen är något bättre än den ursprungliga men att en del återstår. Kvarteren signalerar inte innerstad med potentiell puls utan snarare förort. Fastlandet och Hisingen växer inte ihop över älven. Slutna kvarter utgör grundbulten i den goda blandstaden. Exploateringen är för låg, hushöjderna mot Lindholmsallen och Götaverksgatan bör variera mellan 15 och 25 våningar. I planens nordöstra del bör husen ges en minimihöjd på 40 våningar som en pendang till framtida skyskrapor i Frihamnen.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

50. Skrivelse utan angiven adress anser att Yimbys förslag är det bästa förslaget.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

51. Skrivelse utan angiven adress anser att attraktiv stadsmiljö är synonymt med sluten stadsbebyggelse.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

52. Skrivelse utan angiven adress stöder Johannes Hulters krönika på Yimby och stödjer hans levande vision av Norra Älvstranden och de nya planerna för Götaverksgatan. Visa hur en riktig stad ska se ut, skapa riktiga kvarter med blandad husmiljö, högt och lågt, levande kvarter med butiker, restauranger mot gatorna och kontor och bostäder. Slutna innergårdar för rekreation och gator med puls och händelser.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

53. Boende på Fångdammsvägen 10 i Partille anser att man istället ska satsa på Yimbys plan som är bättre.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

54. Boende på Transistorgatan 43 undrar hur lång tid det ska ta innan vi begriper hur städer planeras och byggs. Segregation och bostadsproblem löses inte med bostadshus i fem våningar avskilda med parker och parkeringsplatser. Blandstad måste byggas tätt för att människor ska må bra och det ger möjlighet för affärer och butiker.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

55. Skrivelse utan angiven adress anser att det inte är möjligt att kombinera ”rikt och sammanhängande stadsområde” med uppbrutna kvarter. Tanken är att låta innerstaden växa över älven och en grundsten är att bygga slutna kvarter. De boende får lugna innergårdar och med lokaler i bottenvåningarna säkerställs liv och rörelse på gatorna och det i sin tur skapar trygghet för boende i området. Miljöbyggnad Guld som är målet för de nya byggnaderna måste kombineras med stadskänsla. Att bryta upp för att få ljusinsläpp håller inte när målet är att bygga stad. Innerstaden är det mest urbana i Göteborg med slutna kvarter och öppna bottenvåningar och detta ska växa över älven. Instämmer helt med Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

56. Boende på Övre Husargatan 32 anser att detaljplanen ska omformas för att uppnå stadsmässig blandstad. Förslaget är för glest, kvarteren uppbrutna och husen är fritt orienterade lameller och det saknas lokaler utmed långa gatusträckningar. Instämmer med Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

57. Boende på Ensmärkesvägen 11 anser att detaljplanen ska omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse. Förslaget är för glest, kvarteren uppbrutna och husen är fritt orienterade lameller och det saknas lokaler utmed långa gatusträckningar. Istället bör riktig stad byggas med kompletta slutna stadskvarter och utrymme för verksamheter i gatuplan. Instämmer med Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

58. Skrivelse utan angiven adress anser att det är märkligt och odemokratiskt att inte byggnadsnämndens beslut följs om att skapa slutna kvarter.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

59. Skrivelse utan angiven adress anser att politikerna borde skämmas om de låter förslaget passera. Detaljplaneområdet har en stor betydelse för att knyta området till innerstaden och förslaget innebär att möjligheten förloras för överskådlig tid. Stadsmässigheten saknas.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

60. Skrivelse utan angiven adress anser att detaljplanen ska omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse, istället för en gles bebyggelse med fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. De flesta vill bo och vistas i blandstad, snarare än att röra sig i glesbyggd. Ska stadsmiljön utökas är det liggande planförslaget kontraproduktivt.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

61. Boende på Anders Mattssonsgatan 33 anser att planen utvecklats sedan samrådet men den är inte tillräckligt bra. Står det att lokaler ska medges kommer det inte bli några verksamheter. Istället ska det stå, att det ska vara lokaler i bottenvåning.

Krav på kvartersmässig bebyggelse ska ställas, föreslagna uppbrutna kvarter minskar centrumkänslan och släpper in mer buller på gårdarna. Risken är att om planbestämmelserna inte ändras kommer det istället upplevas som en sovstad. Det är anmärkningsvärt att förslag från ett konsortium som på ett flertal områden strider mot krav på slutna kvartersbebyggelse och verksamheter i bottenplan som framförts av Byggnadsnämnden och Stadsdelsnämnden. Justera planen efter de folkvaldas önskemål.

Ta till Er yttrande rörande strategidokumentet Grönplan, Trafikstrategi för en nära storstad och utbyggnadsplaneringen. De strategier som läggs fast i översiktsplanen och strategidokumentet för Göteborg 2035 ska också följas. Dokumenten tycks inte spela någon roll utan det är byggherrarnas önskemål om vinst som styr och det leder till monoenkla. Görs inget åt detaljplanen för Götaverksgatan och byggs Frihamnen och Gullbergsvass på liknande sätt får vi en död stad. Ta intryck från Kanozis förslag för

Masthusen vid turning Torso i Malmö, där byggs en hållbar kvartersstad. Du som folkvald kan påverka planens innehåll.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

62. Skrivelse utan angiven adress anser att detaljplanen är usel. Det föreslås förort istället för stad. Miljöbyggnad Guld är en förevändning för att slippa bygga slutna kvarter. Det brister i förståelse av att uppbrutna kvarter inte kan skapa stadsliv. Älvstranden och Stadsbyggnadskontorets arbete förstör Göteborgs framtid. Ett nytt sextonvåningshus föreslås men antingen ska det vara betydligt högre minst 25 våningar eller så ska det vara i samma höjd som övriga hus.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

63. Skrivelse utan angiven adress anser att det är viktigt att detaljplanen omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för en gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Instämmer med Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

64. Boende på Kungsladugårdsgatan 28 anser att det är viktigt att detaljplanen omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för en gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Instämmer med Yimby Göteborgs yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

65. Boende på Fridhemsgatan 56 uppskattar att politikerna i byggnadsnämnden ville se ett annat alternativ än det Älvstranden Utveckling har tagit fram. Att se på hur central yta bebyggs på samma sätt som förorten byggdes under 60-70-talet är frustrerande. En uppgivenhet finns när man ser att det uppsplittrade alternativet går vidare, ett alternativ som endast tilltalar äldre medelålders höginkomsttagare. Som ung blir det, om utvecklingen fortsätter nödvändigt att bosätta sig i en annan stad för att få uppleva en levande stadsdel.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

66. Boende på Trägårdsgården 9 undrar varför det bara byggs ett sexton våningar högt hus. Ni kan inte hävda att det handlar om kostnader.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

67. Boende på Chalmersgatan 3 anser att förslaget är horribelt, ska det bli ett förortsbetonat område? Det är splittrade kvarter, trafikrensade inre gator och minimalt med lokaler i gatuplan. Förslaget borde få bakläxa och att det istället blir ett stadsmässigt förslag.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

68. Boende på Solrosgatan 9 anser att det finns många fördelar med att bygga längs Lindholmsallén men för att det ska bli en levande stadsmiljö krävs en mer urban struktur än den förslagna. Området bör utformas med traditionellt slutna stadskvarter

med publika bottenvåningar och halvprivata innergårdar. Det skapas då en förebild för kommande projekt i området. Stadskärnan borde växa över älven. Kvarteren vid Götaverksgatan behöver bli urbana.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

69. Boende på Fjärde Långgatan 24 är besviken på Älvstranden Utveckling AB som misslyckats att förverkliga Stadsbyggnadsnämndens och medborgarnas uttryckliga önskan om att göra bebyggelsen stadslig och mindre förortslig. I detaljplanen behålls den uppbrutna strukturen med motiveringen att det annars är svårt att uppnå miljöbyggnad Guld. Swedish Green Building Council som utför certifieringen säger att slutna kvarter inte är ett problem för certifiering. Motiveringen för att inte ha slutna kvarter är undanröjd. Det finns förutsättningar för en stadsmässigare bebyggelse med slutna kvarter och större blandning med lokaler även utmed Götaverksgatan och lokalgatorna inom området.

Det är bekymmersamt med trafikbullret och de hälsoeffekter som det medför. Bullerutredningen visar att den öppna strukturen ger sämre ljudlandskap även om bullerriktvärdena på fasad klaras, innanför dyra speciallösningar med inglasade balkonger som föreslagits. Ljudmiljön på balkonger och innergårdar ger inte den goda staden. Det slutna förslaget ger däremot en bättre balkong- och gårdsmiljö. Det går inte att skapa en god ljudmiljö med annat än slutna kvarter.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77) och till Miljö- och klimatnämnden respektive Länsstyrelsen.

70. Boende på Östra Dalenvägen 1 anser att det är viktigt att detaljplanen omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för liggande förslag med en gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Bygg mycket högre, olika stil och fasadmateriell i kvarteren. Gör inte om misstagen på finns på Eriksberg och Lindholmen, bygg istället stad. Instämmer med Yimbys yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

71. Skrivelse utan angiven adress anser att det är viktigt att detaljplanen omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för liggande förslag med en gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Instämmer med Yimbys yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

72. Boende på Godemansgatan 8 anser att det ska byggas riktig kvartersstad med slutna innergårdar som boende kan använda istället för semipublika områden.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

73. Skrivelse utan angiven adress anser att det är viktigt att detaljplanen omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för liggande förslag med en gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Instämmer med Yimbys yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

74. Boende på Haråsgatan 9 anser att det är viktigt att detaljplanen omformas så att området får en stadsmässig blandstadsbebyggelse istället för liggande förslag med en gles bebyggelse, fritt orienterade lameller, uppbrutna kvarter och där lokaler saknas utmed långa gatusträckningar. Instämmer med Yimbys yttrande.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

75. Boende på Blekebacken 8 undrar var de som arbetar i M1 och M2 ska parkera när markparkeringen försvinner. Det är ont om parkeringsplatser redan idag.

Kommentar: Det har byggts parkeringshus vid Lindholmspiren och i M2 finns platser.

76. Skrivelse utan angiven adress anser att det ska byggas riktiga stadskvarter och ställer sig bakom Yimbys tankar för en mer stadsmässig miljö på Älvstranden. Entreprenörernas förslag är förlegat.

Kommentar: Se kommentar till Yimby (yttrande nr 77).

77. Yimby Göteborg är besvikna på Stadsbyggnadskontoret och exploatörerna som misslyckats med byggnadsnämndens uppdrag att arbeta in mer av kvartersbebyggelse utan att göra avkall på "Miljöbyggnad Guld". Kvarteren utmed de stora gatorna har öppningar och motivet anges vara "Miljöbyggnad Guld". Detta anser Yimby motsägs av Stadsbyggnadskontoret och det har inte stöd i de solstudier som gjorts. Yimby framhåller att det är viktigt att Stadsbyggnadskontoret och exploatörerna tar hänsyn till Byggnadsnämndens, Yimbys och flertalet medborgares uttryckliga önskan om en mer sluten och stadsmässig bebyggelse.

Det är positivt att gatorna i området är utformade som allmän plats och att de är tänkta som stadsgator. Det bör ställas krav på lokalyta utmed samtliga kvarterssidor inte bara mot Lindholmsallén och Götaverksgatan. Det är kortsiktigt att planera bort möjligheten till verksamhet i stor del av området och gagnar inte stadens långsiktiga utveckling.

Kvarteren väster om Götaverksgatan bör inte ligga på en platå utan i marknivå för att öka genomströmningen genom området. I detaljplaneförslaget uppnås översvämnings-säkra bostadsentréer genom att ett parkeringsdäck läggs i halvplan och trafiken leds över. En bättre lösning hade varit att ha lokaler i bottenplanet och bostäder en trappa upp.

I den västra delen bör minst två helst alla fyra av kvarteren vara slutna. Innergårdarna blir också bättre om kvarteren väster och söderut förstoras. Idéskiss är bifogad remissvaret.

Planområdet öster om Götaverksgatan bör utformas som två slutna kvarter med lokalyta längs varje sida. Parkmarken i söder bör utgå. Innergården kan anges som allmän mark om allmänhetens tillgång ska säkras. Det slutna kvarteret innebär att förskolans gård blir mer skyddad och exploateringen ökar. Punkthuset bör inte få någon bestämd höjd utan planen bör lämna det fritt.

Förslaget med öppet kvarter uppfyller inte tillämpningen av riktvärden för trafikbuller. Möjligen uppfylls kraven med osäkra och kostnadsdrivande speciallösningar som endast säkerställer ljudnivåerna på fasad medan uteplatsen på balkongen kommer att vara bullerutsatt. Förslaget innebär också att Lindholmsalléns framtida utvecklingsmöjlighet med ökad fordonstrafik eller spårvagn försämras vilket i praktiken innebär att man avstår från ytterligare förtätning/bebyggelse i området.



Principskiss Yimby.

Kvarteren bör därför slutas helt för att säkerställa en bibehållen tyst/ljuddämpad sida, skyddade gårdar och möjlighet till vanliga öppna balkonger, med såväl dagens som framtida trafikströmmar och fordonsslag. Det bör också utredas att öka antalet våningar mot Lindholmsallén för att dämpa ljudet.

Kommentar: Planförslaget möjliggör kvarter med sluten bebyggelse ut mot de större gatorna och möjlighet till lokaler inom hela planområdet. Större kvarter hade möjliggjort slutna gårdar och högre bebyggelse, men istället skapas med små kvarter en större finmaskighet i gatustrukturen och en boendemiljö med nättare skala. Möjlighet finns att klara godkända ljudmiljöer även i en delvis öppen struktur. Beräknade ljudnivåer har baserats på en väl tilltagen framtida fordonstrafik med spårvagn.

Nivåskillnaden mellan omgivande gator och området mitt bedöms inte försämra genomströmningen avsevärt då gatorna är och ska utformas som allmän plats och med svaga lutningar, vilket i sig är ett tillgänglighetskrav. Att kunna ta sig via de upphöjda gårdarna in i bostäderna skapar, med hänsyn till stadens krav på riskskydd mot högt vatten, möjlighet att kunna placera ("alternativa") entréer i markplan ut mot omgivande gator, utan att ramper och trappor mm krävs.

Föreslagen park öster om Götaverksgatan är ett väsentligt tillskott då andelen grönyta i området är låg och föreslagen förskolegård är relativt liten.

Punkthuset är i förhållande till sin höjd relativt smalt vilket gör att byggnadsvolymen kommer att bli reslig. Högre hus än nu föreslagna sexton våningar bör i första hand placeras i lägen som på olika sätt avses markeras i staden, t ex knutpunkter och lokala centrumpunkter.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär utöver mindre justeringar att:

- Gångator omdefinieras som lokalgator respektive gc-vägar, men utformas som gångfartsgator respektive gång och cykelstråk. Utformningen beskrivs i planbeskrivningen och kvalitetsprogrammet.
- Torget vid byggnad M2 delas av och omvandlas i den södra delen till kvartersmark tillhörande fastigheten som M2 ingår i.
- Generellt krav på att överkant bjälklag i entréplan ska placeras i nivå med anslutande gata, gågata, torg respektive park ersätts av motsvarande krav men för enbart entréplan där bostäder och kontor ej tillåts och för samtliga entréer. I övrig bebyggelse säkerställs möjligheten till lokaler genom att säkerställa att utrymme finns för att sänka bjälklagen ner till gatunivå om detta blir aktuellt.
- Gräns för lokalgata tillika fastighetsgräns mot befintlig hotellbyggnad respektive föreslagen kontorsbyggnad har justerats in till fasadliv och inmätt lastbrygga.
- Flertalet bestämmelser och formuleringar har i övrigt förtydligast och kompletterats i syfte att förtydliga planens intentioner och krav.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

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

Gunnar Persson
Avdelningschef plan

Karoline Rosgardt
Planchef



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Roger Lind
Samhällsplanerare
010-224 47 94
roger.lind@lansstyrelsen.se

Utställningsyttrande
2013-08-22

Diarienummer
402-23778-2013
Dossienummer
F 2480

Sida
1(3)

Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 Göteborg

sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Göta- verksgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade 2013-07-03 för yttrande enligt 5 kap 23 § plan- och bygg-
lagen (PBL 1987:10)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL (1987:10) och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik, risken för översvämning och trafikbul-
ler måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges
nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt Miljöbalken påtagligt kom-
mer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökva-
litetsnormer enligt Miljöbalken inte iakttas, eller att strandskydd enligt 7
kap. Miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut (SGI) har tagit del av utställningshandlingarna
och till Länsstyrelsen avgett yttrande (dat. 2013-08-15). SGI saknar be-
gränsning av markbelastning relaterad till nuvarande marknivå för att stabi-
liteten ska vara tillfredsställande på sikt. I planbeskrivningen anges att ”om
marken höjs behövs lastkompensation med lättfyllnad”. SGI anser att detta
inte säkerställer stabiliteten i området, samt att det förutom fyllningar även
behöver omfatta belastningar på markytan. Länsstyrelsen delar SGI:s geo-
tekniska bedömning (yttrande bifogas). SGI ger även råd om förtydliganden,
som kommunen gärna får beakta.

Om risken för översvämning

Kommunen har mycket kortfattat bemött Länsstyrelsens synpunkter från
samrådsutställningen med att planförslaget i sin helhet utgår från kommu-
nens beslutade säkerhetsnivå för högt vatten på + 2,8 meter över kommu-
nens nollplan. Länsstyrelsen har framfört att rekommendationerna i rappor-
ten *Stigande vatten* anger att helårsboende inte bör uppföras på en nivå un-
der +3,4 meter (RH2000), vilket motsvarar +13,4 meter i Göteborgs lokala

höjdsystem. Förskola (barnomsorg) och skola bör enligt *Stigande vatten* ligga på + 3,9 meter.

I samrådsutställningen angav planbeskrivningen skyddsbarriärer runt Lindholmshamnen som en åtgärd mot högvatten i Göta älv. Länsstyrelsen påpekade i yttrande att barriären inte var reglerad och säkerställd i plan. I utställningshandlingarna har tanken om skyddsbarriär mot Göta älv övergetts utan förklaring.

Det ligger i Länsstyrelsens kännedom att kommunen är förhållandevis långt framme inom klimatanpassningsarbetet, men anmärkningsvärt lite av detta syns i planhandlingarna. Kommunen bör beskriva hur detta planförslag är i förhållande till det övergripande klimatanpassningsarbetet och hur förslaget på sikt kan stå robust mot förväntade klimatförändringar.

Trafikbuller

Länsstyrelsen har sedan tidigare ansett att planområdet är ett avstegsläge för buller i den mening som anges i Boverkets allmänna råd (2008:1), *Buller i planeringen*. Den bullerutredning som utförts på kommunens uppdrag visar i de flesta fall på acceptabla ljudnivåer. Undantag är den högre byggrätten i planområdets östra del, som kan få problem att få tillgång till tyst eller ljuddämpad sida. I de fall bostäder byggs på denna byggrätt ska lägenheterna utformas så att minst hälften av bostadsrummen får tyst eller ljuddämpad sida.

Av planbestämmelserna framgår att ljudnivåerna för skola, bostäder och uteplatser ska följa gällande riktlinjer. Kommunen måste antingen precisera vilka riktlinjer som avses eller ange bullernivåerna, som exempelvis att uteplatsen vid förskolan ska klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Enligt bullerutredningen kan slutna kvarter bidra till relativt tysta och trivsamma innergårdsmiljöer. Länsstyrelsen vill i sammanhanget särskilt framhålla betydelsen av en god kontakt med innergården för lägenheterna längs Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Synpunkter på det utställda förslaget

Råd enligt 2 kap. PBL

Social robusthet


Vid Länsstyrelsens beredningsmöte den 15 augusti 2013 var Polismyndigheten i Västra Götaland positivt inställd till blandad bebyggelse, med bostäder, centrumfunktioner och arbetsplatser, utifrån ökat trygghetsperspektiv och dess avhållande effekt på brottslighet. Områden med en generellt högre brottsfrekvens och skadegörelse, som exempelvis parkeringsplatser och garage, bör få en bra överskådlighet.


Vattenverksamhet

Av planbeskrivningen bör framgå att arbete i vattenområde är tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.


Roger Lind


Christina Gustafsson

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2013-08-15

Kopia till:

Polismyndigheten i Västra Götaland, Peter Backenfall

SGI, AnnLouise Elliot

Länsstyrelsen/

Enheten för skydd och säkerhet, Patrik Jansson

Miljöskydds-enheten, Lena Niklasson

Vattenvårds-enheten, Josefin Jonson

Samhällsbyggnads-enheten enligt expeditionslista



Datum	Beteckning
2013-08-15	5.2-1210-0659
Ert datum	Er beteckning
2013-07-05	402-23778-2013

Vår referens / Regionkontor Göteborg
AnnLouise Elliot

Länsstyrelsen Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsenheten
Roger Lind

Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Yttrande över utställningshandling daterad 2013-06-20

Statens geotekniska institut (SGI) har av Länsstyrelsen Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI har tidigare lämnat yttrande daterat 2012-10-22.

Underlag:

- Plan- och genomförandebeskrivning samt illustrations-, grund- och plankarta. Upprättade av Göteborg Stad daterade 2013-06-20.
- Geotekniskt PM underlag för detaljplan "Göteborg, Götaverksgatan" upprättat av Norconsult, dat 2012-03-19, reviderad 2013-05-03.

Synpunkter

Tidigare synpunkter avsåg dels utredningens detaljningsnivå med avseende på portrycksnivåer och prognostisering med hänsyn till framtida klimatförändring inte uppfyllde fördjupad utredningsnivå vilket påverkar val av säkerhetsfaktor. Detta har utvecklats i den reviderade handlingen och vi har nu ingen erinran.

Sedan tidigare var det visat att stabiliteten i området är tillfredställande för befintliga förhållanden. För att stabiliteten även i framtiden ska vara tillfredställande saknas fortfarande i planen begränsningar av markbelastningarna relaterade till nuvarande marknivåer. I planbeskrivningen anges enbart allmänt att "om marken höjs behövs lastkompensation med lättfyllnad". SGI anser att den skrivningen inte säkerställer stabiliteten i området samt att det förutom fyllningar även behöver omfattar belastningar på markytan. I den geotekniska utredningen har ansatts belastningar för planerade förhållanden i beräkningarna som visar att marken inte tål ytterligare belastning (uppfyllnader ovan befintlig markyta, permanenta och variabla marklaster) än dessa med hänsyn till stabiliteten i området. Vi menar att detta behöver utvecklas i planen och de maximala belastningarna införs för att stabiliteten ska vara säkerställt.

I den geotekniska utredningen lyfts fram att kontrollprogram behöver utföras i arbetsskedet med hänsyn till omgivningspåverkan o dylikt. SGI finner också detta som viktigt och rekommenderar att de finns med i planbeskrivningen eller att hänvisning till den geotekniska utredningen utförs så att detta tillsammans med andra schakt och grundläggningsfrågor beaktas vid bygglovshandlingen.

Statens geotekniska institut

Huvudkontor
Besöksadress: Olaus Magnus väg 35
581 93 LINKÖPING
Tel 013-20 18 00
Fax 013-20 19 14

Regionkontor Göteborg
Besöksadress: Hugo Grauers gata 5B
Postadress: 412 96 GÖTEBORG
Tel 031-778 65 60
Fax 031-778 59 40

Bankgiro 5211-0053
Plusgiro 18 30 64-5
Org nr 20 21 00-0712
E-post sgi@swedgeo.se



Datum
2013-08-15

Beteckning
5.2-1210-0659

Under förutsättning att stabiliteten i området säkerställs enligt ovanstående synpunkter ser vi inga hinder till fortsatt planläggning av området.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Myndighetsfunktionen

Enligt uppdrag

AnnLouise Elliot



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Till: Remissinstanser, sakägare m.fl.
enligt bifogad sändlista
Datum: 2013-07-03
Diarienummer: 0321/10 (2aa-5210)

Johan Altenius
Telefon: 031-368 15 57
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Underrättelse om utställning

Byggnadsnämnden beslutade den 20 juni 2013 att rubricerat ärende ska ställas ut för granskning.

Utställningstid: 3 juli 2013 – 13 augusti 2013.

Planförslaget innebär att en blandstadsbebyggelse möjliggörs med ca 450 lägenheter i flerfamiljshus och stadsvillor, förskola med plats för 4-6 avdelningar, ca 4000 kvm för centrumändamål, en friliggande restaurangbyggnad med samlingslokal och ca 8000 kvm för kontor.

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10). Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Planområdet omfattas av fyra olika detalj-/stadsplaner varav två har genomförandetider som inte gått ut.

Delar av följande fastigheter skall utnyttjas för allmän plats och i förekommande fall lösas in av kommunen: Lindholmen 28:3 och Lindholmen 39:2.

Förslaget finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förslaget finns utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret (besöksadress nedan) 3 juli – 13 augusti. Besökstid dagligen kl. 08.00 - 16.30 (ej lör- och helgdagar) och i Älvrummet, Kanaltorget 1 (vid Göteborgsoperan). Besökstid dagligen kl 11.00 – 16.00 (onsdagar 11.00 – 19.00).

Synpunkter på förslaget tas emot skriftligt **senast den 13 augusti 2013** under adress Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller via e-post sbk@stadsbyggnad.goteborg.se. Ange din adress, fastighetsbeteckning (om aktuellt) samt ärendets diarienummer 0321/10.

Information om förslaget kan lämnas av Johan Altenius tfn 031-368 15 57 och Maria Lejon tfn 031-368 18 49 på stadsbyggnadskontoret respektive av Sara Dahlström tfn 031-369 10 76 på fastighetskontoret.

Fastighetsägare bör meddela eventuella hyresgäster, inneboende, eller ny ägare etc. om handlingarna. Den som inte senast den 13 augusti 2013 framfört skriftliga synpunkter på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

Med vänlig hälsning

Johan Altenius
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
 Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
 Göteborg Energi Gasnät AB
 Göteborg Energi GothNet AB
 Göteborg Energi Nät AB
 Göteborgs Hamn AB
 Idrotts- och föreningsnämnden
 Kretsloppsnämnden
 Kulturnämnden
 Lokalnämnden
 Miljö- och klimatnämnden
 Namnberedningen
 Nämnden för Göteborg Vatten
 Park- och naturnämnden
 Räddningstjänsten Storgöteborg
 Stadsdelsnämnden i Lundby
 Stadsledningskontoret
 Trafiknämnden
 Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
 Göteborgsregionen (GR)
 Lantmäterimyndigheten i Göteborg
 Länsordningspolisen
 Länsstyrelsen
 Posten AB
 Svenska Kraftnät
 Skanova Nätplanering D3N
 Trafikverket
 Vattenfall Eldistribution AB
 Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
 Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt
 Fortum
 Göteborgs kyrkonämnd
 Handikappfören. Samarbetsorgan

Naturskyddsföreningen i Göteborg
 Svensk Handel
 Swedegas
 Stadsbyggnadskontoret, Bygglov
 Stadsbyggnadskontoret, Strategiska avd

För intern uppföljning

Kristina Eliasson
 Lisbeth Christensson
 Karin Kylander
 Louise Wollter
 Anette Holm