

# Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg



**Samrådshandling  
September 2012**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

# Innehållsförteckning

**Planbeskrivning**

**Genomförandebeskrivning**

**Sändlista**

**Plankarta**

**Illustrationsritning**

**Grundkarta**

**Utredningar**

**Geotekniskt underlag**

**Trafikbullerberäkningar**

## Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Johan Altenius, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 57

Maria Lejon, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 49

Sara Hällström, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 76

**Samråd tid: 19 september – 30 oktober 2012**

## Övriga handlingar

**Program**

**Planeringsföresättningar**



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Planhandling

Samrådshandling

Datum: 2012-09-04

Diarienummer: 0321/10 (FIIa xxxx)

Handläggare Johan Altenius

Telefon: 031-368 15 57

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

### Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att utreda möjligheten att förtäta aktuellt planområde med en blandad stadsbebyggelse. Förslaget inrymmer 350-500 lägenheter i flerfamiljshus och ca 3000 kvm för centrumverksamhet, förskola och en friliggande restaurangbyggnad med en samlingslokal.

Den nya bebyggelsen sammanfogar Lindholmens östra del med Lundbyvass som har en relativt välbevarad f.d. varvs- och industrimiljö. Utgångspunkt för planen är i huvudalternativet att skapa en relativt öppen och volymmässigt varierad bebyggelse inordnad i en kvartersstruktur med gator, torg och parkrum. Området är uppdelat i två delar, väster om Götaverksgatan som utgörs av fyra kvarter och en plats i anslutning till Lindholmsbassängen, och öster om Götaverksgatan som utgörs av två kvarter och en park. Den östra delen ligger i anslutning till två äldre kulturhistoriskt värdefulla verkstadsbyggnader, s.k. Maskinhall 1 och 2. Vid Lindholmsbassängens norra kajkant, i sydvästra delen av planområdet, föreslås en torgyta. I anslutning till bassängen ges möjlighet till att uppföra en restaurang som även föreslås inrymma en samlingslokal för de boende.

Bebyggelsen placeras utefter kvartersgränserna, ihopbyggda i entréplan ut mot Götaverksgatan och Lindholmsallén, och delvis öppen in mot den lugnare gårdsgatan mellan kvarteren i den västra delen. Mot befintlig plats i hörnet Lindholmsallén och Götaverksgatan i den östra delen ges möjlighet till ett sextonvåningshus och utmed Götaverksgatan föreslås en lägre byggnad med förskola och skola i de två nedre planen med tillhörande gård. Från bostäder och gårdar möjliggörs utblickar mot omgivningen och i gatten mellan några av byggnadsvolymer behålls siktlinjer som synliggör delar av den äldre varvs- och industribebyggelsen.

Som alternativ har även ett förslag med en mer sluten bebyggelse tagits fram. Kvartersstrukturen är densamma som i det mer öppna alternativet, men bebyggelsen föreslås vara ihopbyggd även in mot gångfartsgatorna, vilket därmed helt skiljer gatan från gårdarna. De båda alternativen beskrivs och jämförs avseende på stadsbild, buller, ljusförhållanden och exploateringsgrad.

## Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Gestaltungsprogram (tillkommer inför utställning av planen)
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Göteborg, Götaverksgatan, detaljplan, geotekniskt underlag för detaljplan  
2012-03-19, utförd av Norconsult.
- Bostäder m.m.vid Götaverksgatan, detaljplan, trafikbullerberäkning  
2011-11-09, kompletterad 2012-09-10, utförd av Göteborgs Stadsbyggnadskontor.

## Förutsättningar

### Läge

Planområdet är beläget söder om Lindholmsallén utefter västra och östra sidan av Götaverksgatan. Området ligger ca 2 km nordväster om Göteborgs centrum fågelvägen och 4 kilometer från centrum om man går eller cyklar.



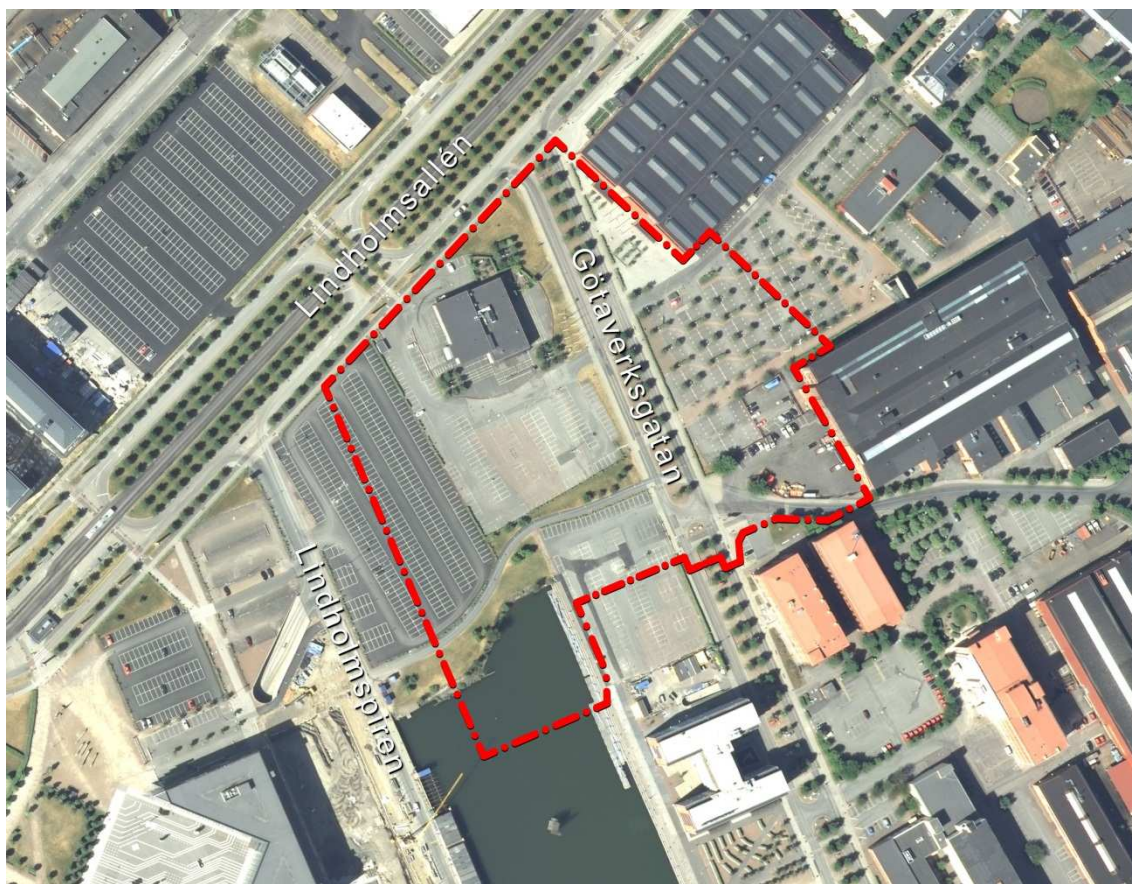
*Aktuellt planområde*



## Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och ägs av Fastighetsbolaget Fribordet som ägs av Älvstranden Utveckling AB, bolag till Göteborgs stad. Fastighetskontoret äger endast mindre markområden inom detaljplanen. Ett mindre område på ca 250 kvm i anslutning till Lindholmsbassängen, en remsa på 4-5 m norr om kontorskvarteret utefter Götaverksgatan och kajen utefter Lindholmsbassängens östra sida. En liten del av kajen längst i norr ligger inom planområdet. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Den del av Götaverksgatan som ligger inom planområdet ägs av kommunen.

Ett konsortium bestående av Älvstranden Utveckling AB, HSB, Peab och Skanska har bildats för att genomföra den planerade utbyggnaden.



*Planområdet ligger inom den röda gränsen.*

## Planförhållanden

### Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2009-02-26, anger att området är ett förnyelseområde där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Aktuellt planförslag stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

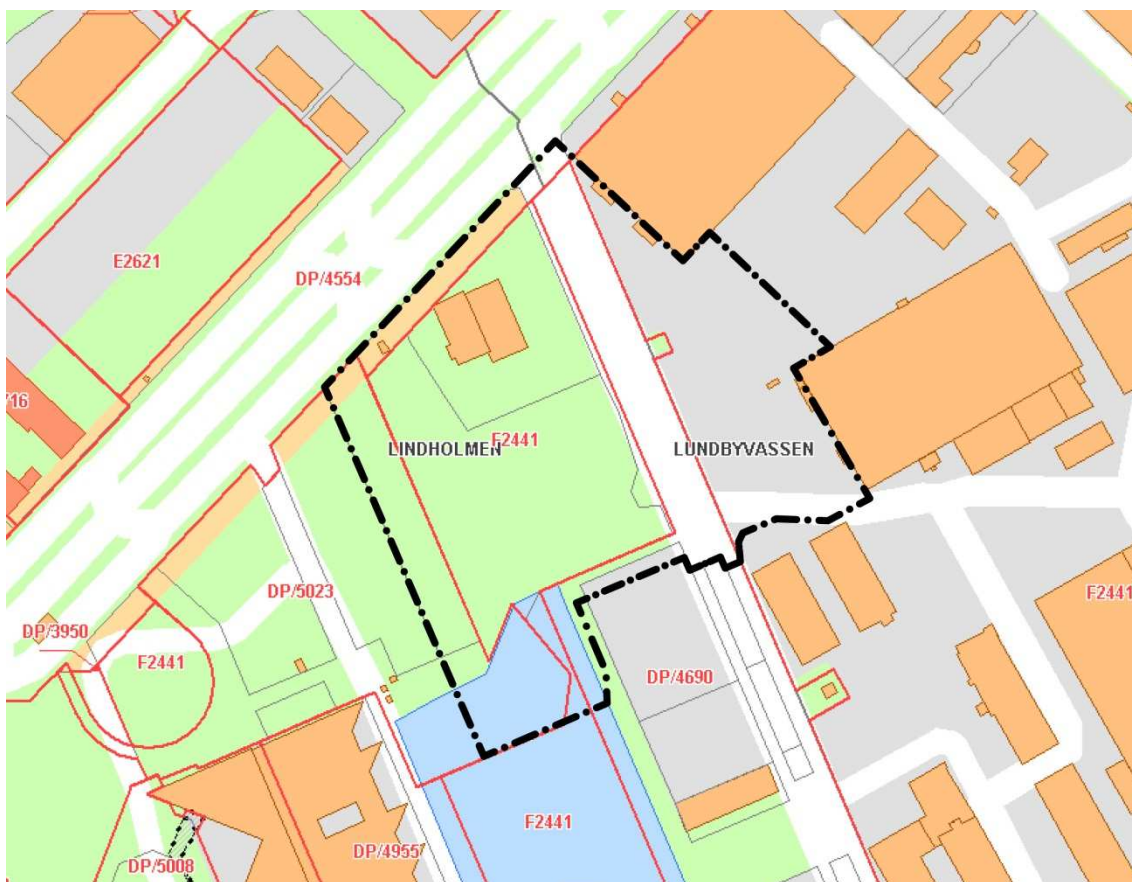
### Gällande detaljplan

För området gäller ”plan för hamnområde”, F2441, fastställd 1943-02-12. Planens genomförandetid har gått ut.

Detaljplan för hotell och parkeringshus vid Lindholmskajen, DP/5023 vann laga kraft 2010-01-25 och den har genomförandetiden 5 år. Planen anger park öster om hotellet, vilken tas i anspråk som park och gång- och cykelgata i aktuell detaljplan. Fastighetsägarna, hotellet och Älvstranden utveckling AB har inga invändningar mot den ändrade användningen av området.

Detaljplan för kontor och allmän plats på Lundbystrandskajen och Götaverksgatan, DP/4690 vann laga kraft 2004-06-14 och genomförandetiden är 10 år. Planen omfattar Götaverksgatan som ingår i aktuell detaljplan. Nyligen har byggrätten för ytterligare ett kontorshus sålts till Eklandia Fastighets AB. Avtal har slutits mellan Eklandia och Älvstranden som innebär att en del av allmänplats norr om byggrätten och en del av kvartersmarken ingår i aktuell detaljplan. Planen inrymmer en byggrätt för teknisk anläggning som utgår.

Detaljplan för Lindholmsallén, DP/4554 fastställd 2001-05-18, genomförandetiden har löpt ut. Lindholmsallén har omfattande trädplanteringar. Till gaturummet hör även den intilliggande förgårdsmarken där det tillåts viss byggnation i form av verandor för uteserveringar och sittplatser.



Gränser och beteckningar på gällande detaljplaner inom området.

### Program

Planområdet ingår i "Program för Lindholmshamnen – Lundbystrand" som godkändes av kommunfullmäktige i mars år 2000. I programmet sägs att området mellan hamnbassängen och Lindholmsallén är möjligt för centrumbebyggelse, vid lågt markutnyttjande ges en tät och låg bebyggelse, uppbyggd kring spännande, inre stråk och intima gårdsrum, här och var med utblickar mot vattnet. Området kunde även tänkas få ett högre utnyttjande, där ett eller flera hus tillåts skjuta i höjden.



En dispositionsplan, Lindholmen Centrum har arbetats fram av Älvstranden Utveckling, Stadsbyggnadskontoret och Chalmers fastigheter, planen är daterad mars 2009. I planen redovisas en blandning av boende, hotell, kunskapsintensiva verksamheter, utbildning, handel, forskning, kultur och rekreation. Aktuell detaljplan följer den användning som finns i dispositionsplanen.

### Mark och vegetation

Området är ett f.d. varvs- och hamnområde, Lindholmshamnen. Området används idag framförallt som parkeringsplats, ytan är indelad i parkeringsrader som delvis stöds av planterade träd och häckar. I korsningen mellan Lindholmsallén och Götaverksgatan ligger en restaurang och i anslutningen till denna är det träd planterade i tre grupper och en del av marken är gräsmatta. En bred hamnbassäng gränsar mot en del av planområdet i söder och utefter den löper en gång- och cykelväg. Här finns gräsmatta och en del träd.



Vy över planområdets sydvästra del med Lindholmsbassängen i förgrunden och Ramberget i bakgrunden. Bild Kvarnström Arkitektkontor.

Planområdet är relativt flackt utan större nivåskillnader men lutar svagt mot älven. I norr är den huvudsakliga nivån +12,0 m och i söder är nivån som lägst +11,1m.

Angränsande till området i norr ligger Lindholmsallén med omfattande trädplanteringar, sex trädrader i bredd. Götaverksgatan har byggts om och även den har trädplanteringar med två trädrader i bredd.

Den östra delen av planområdet avgränsas av två f.d. maskinverkstäder från Götaverken/cityvarvets verksamhet. Framför den norra f.d. maskinhallen, M2, är det en plats med trädplantering och sittplatser. Den södra maskinhallen s.k. M 1, hyrs gaveln fortfarande ut som verkstad till Wärtsilä. Området mellan Götaverksgatan och gaveln används vid in- och utlastning till verkstaden. Området är avgränsat med plank och staket. Området mellan de två maskinhallarna är asfalterat med inslag av trädplanteringar och häckar och används som parkeringsplats. Platsen framför M2,

parkeringsplatserna och lastgården framför M1 begränsas mot Götaverksgatan av en bokhäck och trädplanteringar.

Ett blickfång i det annars flacka området är Ramberget.

## Geotekniska förhållanden

Området är utfyllda vassområden. Utfyllnaden gjordes under 1800-talet, fyllningen bedöms variera mellan en och tre meter. Hamnbassängen har senare grävts ut inom utfyllnadsområdet. Djupet till berg är mycket stort inom större delen av området, 70-130 m. Jordlagren består till största delen av lera.

## Markradon

Jordlagerföljden och jordlagrens sammansättning bedöms vara sådan att jordlagren kan hänföras till lågradonmark. Där fyllnadsmassor förekommer är klassningen normalradonmark.

## Markmiljö

Området är markerat som riskområde i underlag till ÖP. Det har gjorts två översiktliga markmiljöundersökningar som berör delar av planområdet. De prover som tagits visar på fyllnadsmassor med relativt stort inslag av avfall, rivningsrester, skrot och där förhöjda halter av metaller konstateras samt petroleumkolväten.

Det behövs en kompletterande markmiljöundersökning för planområdet. Undersökningen bör utföras i samråd med Miljöförvaltningen för bedömning av omfattning och val av analysparametrar.

## Geohydrologiska förhållande

Göteborgs Stad har tagit fram en vattenplan – fördjupad översiktsplan. Vattenplanen innehåller förslag till hur vattenfrågorna bör hanteras i Göteborg.

Svenska klimatforskningsinstitutet bedömer att havsytan inom 100 år kan höjas mellan 15-95 cm, en trolig bedömning är 50 cm. Vattennivån i Göta älv vid aktuellt område beror till stor del på nivån i havet. Höga nivåer i Göta älv uppkommer på den aktuella sträckan företrädesvis vid höga vattenflöden i Göta älv i kombination med kraftiga västliga vindar. De höga nivåernas varaktighet är i allmänhet mycket kort med någon till några timmar. Vattennivåmätningar har förekommit under lång tid i Göteborgs hamn.

### Nivåer i Göta Älv

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Högsta högvattenstånd, HHW | +11.6 |
| Högvattenstånd HW          | +11.1 |
| Medelvattenstånd           | +10.1 |
| Lågvattenstånd LW          | +9.4  |
| Lägsta vattenstånd, LLW    | +8.9  |

Färdigt golv i bostäder ska som lägst placeras på nivån +12,8 m. Källare ska utföras vattentäta under denna nivå.

Det kan som åtgärd mot högvatten i Göta Älv bli aktuellt att anordna skyddsbarriärer runt Lindholmshamnen. Som skyddsåtgärd tillåts även att färdigt golv och entré till



butik eller lokal förläggs på en lägre nivå om rumshöjden medger att golvnivån och entrén kan höjas till +12.8 vid stigande havsnivå. Öppningar för garageportar får utföras på lägre nivå om säkerhet mot inträngande vatten t.ex. i form av barriärer kan ordnas.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Området är utfyllt vassområde vid foten av Ramberget. På 1840-talet gjordes en plan för muddring och hamnanläggningar. Lindholmens varv anlades 1845 den första torrdockan byggs trettio år senare. Verksamheten kompletterades med styckegodshantering. Området har idag tre hamnbassänger varav den största ligger söder om planområdet. Varvet lades ner på 1970-talet liksom de övriga storvarven på Norra Älvstranden.



M1:an. Bild Kvarnström Arkitektkontor.

I "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del 1 bedöms Götaverken/Cityvarvet ha särskilt värde. Området är en tät och relativt välbevarad industrimiljö som kan ge en uppfattning om den tidigare varvsverksamheten i området. Miljön omfattar olika verkstadsbyggnader och anläggningar från 1908-60 samt ett kontor och f.d. ungarshotell. Fyra av byggnaderna inom Götaverken/Cityvarvet gränsar till planområdet:

- Gamla maskinverkstaden, M1:an, byggd 1906 och tillbyggd 1947. Huset tillkom i två etapper. Idag är den östra delen verkstad och den västra delen är ombyggt till kontor. Fasaden är i rödbrunt tegel. I västfasaden som är väl synlig från flera håll, kombineras två olika formspråk och en del av långsidan avgränsar planområdet.
- Nya maskinverkstaden, M2:an som uppfördes på 1950-talet. Huset ligger utefter Lindholmsallén och är ombyggt för verksamheter och till parkeringshus. Huset är i rödbrunt tegel med vackra murförband och en hög vacker gavel mot väster.
- Smedjan byggdes 1946. Även detta hus har en mäktig volym i fem våningar med fasader i rödbrunt tegel. Huset används som kontor.

- Experimentverkstaden uppförd 1949-50. Huset är i rött tegel och i fyra våningar. Husen är kraftfulla industribyggnader med stora volymer som är väl synliga och de ger området en egen karaktär.



*M2:an. Bild Kvarnström Arkitektkontor.*



*Smedjan och Experimentverkstaden. Bild Kvarnström Arkitektkontor.*



## Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett hus med restaurang i västra hörnet av Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Väster om planområdet har ett hotell nyligen uppförts och huset är klart under 2012. Huset är nio våningar högt. Byggrätt finns för en förlängning av hotellet fram till Lindholmsallén.

Norr om Lindholmsallén finns ett studentbostadskvarter, huset är 6 våningar och har en indragen takvåning. Fortsatt utbyggnad av bebyggelse med verksamheter med inslag av boende planeras i 3-4 kvarter på den norra sidan av Lindholmsallén.

Öster om planområdet finns två äldre f.d. maskinverkstäder som omvandlats till kontor och andra verksamhetslokaler. Huset närmast Lindholmsallén inrymmer även parkering. Husen syns väl p.g.a. sina stora volymer och egna karaktärer, se även under Fornlämningar och kulturhistoria.

Söder om detaljplaneområdet finns ett kontorshus som byggdes för drygt 6 år sedan. Byggrätt finns för att bygga ytterligare ett kvarter med kontor. Byggrätten har nyligen sålts till Eklandia Fastighets AB som påbörjat uppförandet av ett nytt hus.



*Restaurang inryms i Götaverksgatan 1, huset kommer att rivas. Bild Kvarnström Arkitektkontor.*

## Service

Närmaste kommunala skola är Herrgårdsskolan som ligger ca 500 m från planområdet. Skolan har förskoleavdelningar, förskoleklass och grundskola upp till årskurs 9.

På Lindholmen finns sex gymnasieskolor, Chalmers campus Lindholmen och IT-universitetet. Mat lagas och serveras på Ester Mosessons gymnasium och inom området finns flera restauranger.



Backa Teater finns etablerad inom området sedan några år tillbaka.

Närmaste livsmedelsbutik finns på Ceresgatan och ytterligare serviceutbud finns i Eriksbergs köpcentrum vid Kolhamnsgatan ca 1,2 km från planområdet. Här finns matvarubutik, systembolag och annan detaljhandel.



*Hotellet väster om planområdet som är under uppförande. Bild Kvarnström Arkitektkontor.*

## **Trafik**

### **Kollektivtrafik**

Lindholmen nås antingen med buss som går i Lindholmsallén eller med färja på Göta älv. Lindholmsallén är huvudgatan där samtliga trafikslag finns, biltrafik, kollektivtrafik och huvudstråk för gång- och cykeltrafik. I alléns mitt är körfält för buss. På sikt kan Lindholmsallén komma att trafikeras med spårvagn. Planområdet ligger mittemellan två hållplatser, Regnbågsgatan och Lindholmen dit det är ca 150 m. Hållplats för Älvsnabben finns på Lindholmspirens västra sida, knappt 300 m från planområdet.

### **Biltrafik**

Lindholmen nås med bil via Lundbyleden med avfart vid Lindholmsmotet eller Eriksbergsmotet eller via Frihamnsviadukten utefter Lundbyhamngata som övergår i Lindholmsallén.

Planerad bebyggelse angörs från Lindholmsallén via Götaverksgatan. Lindholmsallén är ca 80 m bred med ett till två körfält på vardera sidan om mittfältet med kollektivtrafik och trädplanteringar. Biltrafiken är enkelriktad med 7 m breda körbanor.

### **Cykel- och gångtrafik**

Gång- och cykeltrafik ligger längst ut på Lindholmsallén med träd, cykelbana och närmast kvarteren gångbana. Korttidsparkering finns utefter gatan med möjlighet till angöring.

Ett genomgående cykelstråk planeras från centrala Hisingen via Myntgatan till Lundbystrand. Götaverksgatan – Theres Svenssons Gata är därför utbyggd med två enkelriktade cykelbanor.

Kajpromenaden utefter älven passerar utefter Lindholmsbassängen som utgör ett allmänt gång- och cykelstråk för ”promenadcykling” utmed vattnet.

### **Parkering**

Korttidsparkering finns utefter Lindholmsallén med möjlighet till angöring.

### **Störningar**

Närheten till Lundbyleden och Hamnbanan för järnvägsleveranser till de yttre hamnområdena kan innebära buller och detta behöver utredas. Buller från trafiken på Lindholmsallén och Götaverksgatan har utretts.

### **Rekreation**

De verksamma och boende inom Lindholmen och Lundbyvass utnyttjar gärna kajerna och närheten till vattnet för rekreation. Även turister dras till kajerna och den händelserika hamnmiljön. Ett ca 4 km långt stråk finns utmed vattnet, från Eriksberg i väster till Lundbyvass.

Herrgårdsskolan finns ca 600 m från planområdet och ligger inom ett kvarter med mycket grönyta och plan för bollek. Inom Slottsberget finns en grön park som är allmänt tillgänglig. Keillers park och Ramberget är närmaste större gröna parker.

### **Intressen/riksintressen**

Transportlederna Lundbyleden och hamnbanan som ligger ca 400 m norr om planområdet är av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3 kap 8§. Även Göta Älv är av riksintresse för transporter. På lederna fraktas farligt gods.

Området omfattas inte av strandskydd.

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Den nya detaljplanen innebär möjlighet till en blandad stadsbebyggelse, med ambitionen att skapa tydliga kvarter och gaturum där Lindholmen och Götaverksområdet blir ett rikt och sammanhängande stadsområde. Två alternativ för bebyggelsen beskrivs och jämförs, ett delvis öppet alternativ med hus som fritt eller delvis sammanbyggt placeras utefter kvartersgränser respektive ett slutet alternativ med helt sammanbyggda huskroppar som omsluter kvarterens gårdar. Det förstnämnda alternativet redovisas som huvudförslag, vilket legat till grund för aktuell plankarta.

Förslagets disposition är densamma i båda alternativen. I den västra delen är det fyra kvarter med var sin privat gård och en plats utefter Lindholmsbassängen. Möjlighet till utblickar inifrån den västra delens bebyggelse skapas. De fyra riktningarna är mot Ramberget, in mot verkstadsbebyggelsen, mot hamnbassängen/älven/Göteborgs centrum och mot kontor och hotell i väster. I dessa riktningar ligger gårdsgatorna som har lutande plan upp till gårdarnas nivåer.

I den östra delen skapas två kvarter och en park. Planen ger möjlighet till ett sextonvåningshus mot en befintlig plats i hörnet Lindholmsallén och Götaverksgatan där en av de äldre verkstadsbyggnader, M2, ligger. Sextonvåningshuset kommer vara väl synligt eftersom det är betydligt högre än den omgivande bebyggelsen och det kommer även synas från Södra Älvstranden och Stora Hamnkanalen.

Planförslaget bygger på en skiss framtagen av CF Möller, efter en parallellskiss mellan fyra arkitektkontor. Bebyggelsen som avses uppföras har ett markant arkitektoniskt formspråk med asymmetriskt lutande takformer och ljusa fasader i kontrast till de omkringliggande äldre industribyggnaderna med stora volymer och fasader i rödbrunt tegel.

Den komplettering som bebyggelsen utgör innebär fler bostäder och centrumverksamhet inom ett område som domineras av kunskapsintensiva företag och utbildningslokaler. Boendet ökar närvaron av människor i området efter arbetstid. Underlaget för service ökar.

## Offentliga platser och stråk

Detaljplaneområdet inordnar sig i befintlig kaj- och gatustruktur. Gestaltningen av Lindholmsallén och Götaverksgatan är fastlagda i tidigare detaljplaner och föreslagna gestaltungsprinciper följs upp i denna plan. Olika platser och offentliga rum med olika karaktär skapas i planen.

Planens ambition är att skapa ett vackert och attraktivt offentligt rum i Lindholmsbassängen norra del samtidigt som man från angränsande bebyggelse ges förutsättningar att njuta av utsikten över hamnbassängens vattenyta. Närmast vattnet ges möjlighet till sittgradänger, en plats för vila, möten och möjlighet att njuta av utsikten. Innanför denna går "promenadstråket" för gående och cyklister, ett stråk där man rör sig långsamt utmed älven.

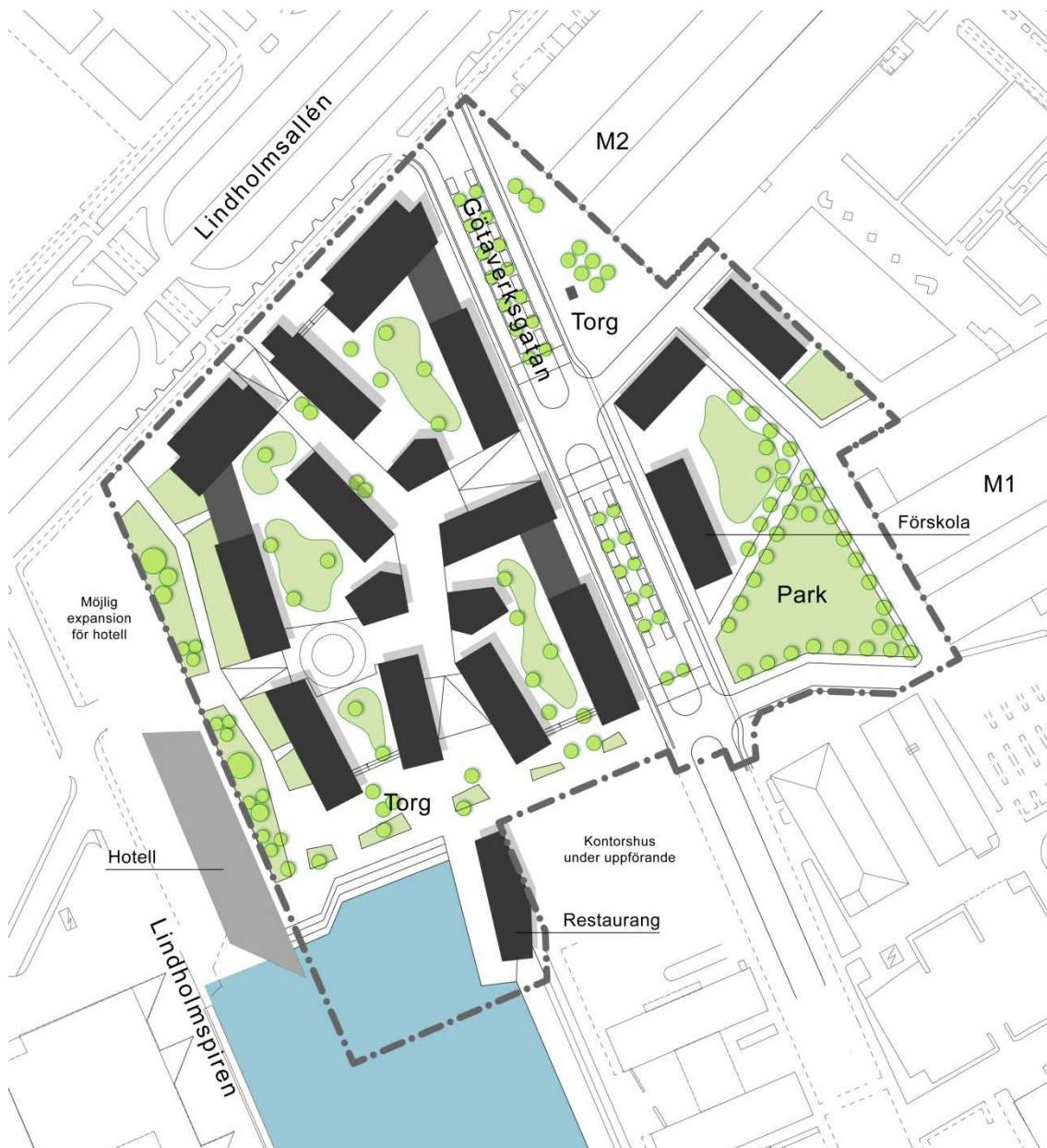
Utefter kajen/ torget ges förutsättningar för handel och kaféer i husens entréväningar där möjlighet finns för att njuta av utsikten över hamnbassängens vattenyta. En friliggande restaurang och samlingslokal föreslås i hamnbassängens nordöstra hörn.

Nya gångfartsgator bildas mellan kvarteren väster om Götaverksgatan. Trafik sker på fotgängarnas villkor. Platser/gator utformas som en torgyta förbunden med omkringliggande gata och kaj med lutande plan upp till gårdsrummen som ligger högre än omkringliggande gator och kaj. Möjlighet (i det mer öppna alternativet) ges att röra



sig mellan kvarteren i de öppningar som finns mellan lamellhusen alternativt genom portgångar som förbinder gata med gård.

Utefter Lindholmsallén som är en huvudgata finns förgårdsmark som delvis får bebyggas. Här finns möjlighet att bygga uteserveringar, entréer med tak och att ordna en förgård med träd, buskar, sittplatser och cykelparkering. Förgårdsmarken är sammantaget elva meter bred.



*Illustration av detaljplanens huvudförslag med delvis öppna gårdar  
Bild Kvarnström Arkitektkontor.*

På Götaverksgatans östra sida placeras lamellhus som tydliggör plats respektive park framför de äldre maskinhallarna, M2 och M1. Utbyggnaden av området utefter Götaverksgatan kommer förena den äldre varvsepokens industribyggnader i öster med kontor och hotell i väster. En park tillskapas framför Maskinhall 1. Det gamla och det nya är tänkt att fungera som en spännande miljö där nytt och gammalt möts och det ger platsen en egen karaktär.

Utefter Götaverksgatan finns möjlighet till angöring och korttidsparkering i gatans mitt, på liknande sätt som utefter Therese Svenssons Gata. In och utfart till parkering under kvarteren finns på den västra sidan av gatan.

Ett Gestaltungsprogram som förtydligar gestaltningen kommer att tas fram inför utställning av planen.

## Bebyggelse

### Bostäder och övrig bebyggelse

Förutsättningar ges för centrumverksamheter som detaljhandel, caféer, förskola och skola i husens bottenvåningar. Verksamheterna kommer att annonseras väl eftersom de ligger utmed de mest trafikerade stråken. Nya bostäder med blandade upplåtelseformer föreslås.

#### Västra delen

Höjden på bebyggelsen i den västra delen trappar upp från den lägsta nivån vid vattnet till den högsta vid Lindholmsallén för största möjliga utsikt och minsta möjliga slagskugga och för att möta Lindholmsalléns stora bredd. Längs Lindholmsallén och Götaverksgatan är det raka linjer med bebyggelse i sex till åtta våningar. Mot hotellet och vattnet får bebyggelsen en friare gestaltning med gavlar och olika riktningar på husen i kvarteren. Bostäderna får utblickar över älven och Göteborgs centrum. Vid hamnbassängens kant i anslutning till kajstråket föreslås en restaurangpaviljong i två plan på ca 900 kvm. I övervåningen byggs en samlingslokal avsedd för möten och föreningsverksamhet.



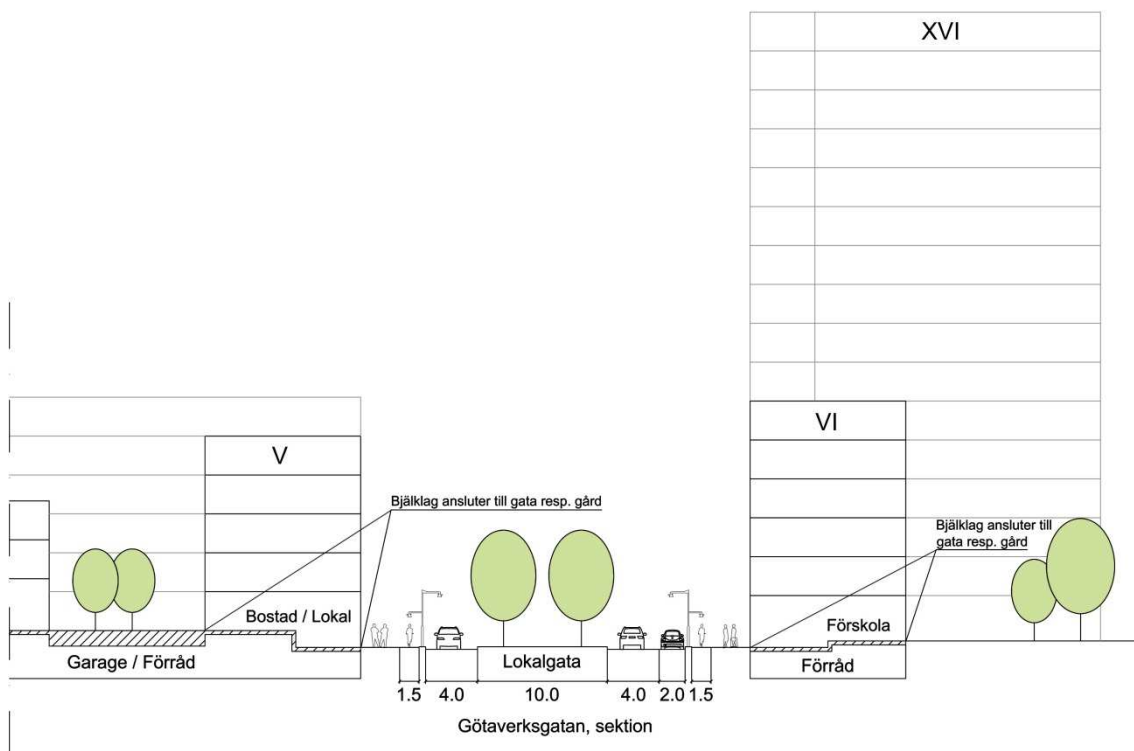
*Illustration av husen mot hamnbassängen. Bild C F Möller.*

#### Östra delen

Höjden på bebyggelsen i den östra delen trappar upp från den lägsta nivån i söder, sex våningar och högsta, sexton våningar i hörnet Götaverksgatan och torget. Mellan de två industribyggnadernas långsidor formas ett andra mindre kvarter med ett nio våningar högt hus.

En siktlinje och gata tillskapas utefter de f.d. verkstadsbyggnadernas gavlar. Förutsättningar ges för centrumverksamhet och bostäder i husen. I huset mot Götaverksgatan finns möjlighet till förskola och skola.

Från de övre våningarna i husen kommer det vara utblickar över älven.



Principsektion genom Götaverksgatan.

### Alternativa bebyggelsevolymer

Två olika alternativ för hur kvarteren bebyggs har tagits fram och jämförts. Dels en mer öppen bebyggelse utefter kvartersgränserna och dels en helt sammanbyggd bebyggelse som omsluter gårdarna. Det sistnämnda alternativet har i detta skede inte studerats lika ingående avseende t ex lägenhetslösningar och ljusförhållanden etc. De båda alternativen illustreras och beskrivs samt jämförs avseende stadsbild, buller, ljusförhållanden och exploateringsgrad.

#### Alternativ med delvis öppen bebyggelse

Bebyggelsen placeras utefter kvartersgränserna, i huvudsak ihopbyggda i entréplan ut mot Götaverksgatan och Lindholmsallén, och delvis öppen in mot den lugnare gårdsgatan mellan kvarteren i den västra delen. I den östra delen placeras byggnaderna separat från varandra.

- Från bostäder och gårdar möjliggörs rikligt med utblickar mot omgivningen/vattnet och i gatten mellan några av byggnadsvolymer behålls siktlinjer som synliggör delar av den äldre varvs- och industribebyggelsen. Byggnadsstrukturen bygger delvis vidare på den äldre befintliga strukturen med fristående byggnadsvolymer placerade vridna i förhållande till varandra.
- Gränser mellan gator och gårdar är inte definitiva. Hur ytor används och området/kvarteren uppfattas beror till stor del på utformning och placering av vegetation, gatu- och gårdsmöblering, markbehandling etc.





*Volymstudie – alternativ med delvis öppen bebyggelse*

#### Alternativ med sluten kvartersbebyggelse

Kvartersstrukturen, dvs gatusträckningar och kvartersstorlekar samt torg och parker är i detta jämförelsealternativ densamma som i det mer öppna alternativet, men bebyggelsen föreslås vara helt ihopbyggd även in mot gångfartsgatorna, vilket därmed helt skiljer gatorna från gårdarna. I den östra delen förbinds byggnaderna närmst Götaverksgatan och torget med varandra. Byggnadshöjderna är i huvudsak samma som i det mer öppna alternativet, men i tillkommande ”byggnadslänkar” generellt något lägre för att bibehålla goda ljusförhållanden på gårdar samt skapa en intressant variation.

- Antalet bostäder med utblickar mot vattnet blir färre, och möjliga siktlinjer som synliggör delar av den äldre varvs- och industribebyggelsen reduceras jämfört med i det mer öppna alternativet. Byggnadsstrukturen avviker delvis från den äldre befintliga strukturen och ger på så sätt en tydligare kontrast mellan äldre och nyttillkommen bebyggelse.
- Gränser mellan gator och gårdar är mer definitiva vilket tydliggör uppdelningen i privata och offentliga ytor. Kontakten och upplevelsen av grönskan på gårdarna när man rör sig igenom området reduceras. Gårdarna blir mindre och antalet bostäder blir sannolikt fler alternativt större.
- Ljudnivåerna på gårdarna och vid fasaderna in mot gård blir lägre.
- Ytor i entréplan ökar med ca 10 procent. Tillkommande ytor ligger i huvudsak utmed gångfartsgatorna.
- Tillkommande ytor över entréplan (vån 2 och uppåt) ökar med ca 15 procent.
- En något större andel av bostadsgårdarna (i huvudsak södra delarna av gårdarna) skuggas runt kl 12.



*Volymstudie – alternativ med mer sluten bebyggelse*

## Service

Möjlighet till etablering av centrumverksamhet, förskola och skola finns framförallt i bottenvåningarna på husen och ut mot Lindholmsallén, Götaverksgatan och mot torgen kommer verksamheterna vara väl synliga.

Behov av förskola uppkommer när nya bostäder byggs. Till viss del hänger behovet ihop med om det är stora lägenheter. Med en förskola i direkt närhet till bostäderna bedöms att många kan gå eller cykla med barnen. Lokalförvaltningen bedömer att behovet är mellan 4-6 avdelningar. Planen ger förutsättningar för förskola/skola i de två nedersta planen i huset utefter Götaverksgatans östra sida. I planen finns möjlighet till en gård för utevistelse på ca 3600 kvm. Angöringsplatser placeras utefter Götaverksgatan och korttidsparkering i gatans mitt. Parkeringsplatser finns också i M2:an. Gården ligger i anslutning till en park som kan användas av förskolan vid utflykter. Möjlighet finns för de boende att samutnyttja gården med förskolan/skolan. De boende kan använda gården på kvällar och helger.

## Rekreation och lek

Allmänna ytor finns på gångfartsgator mellan kvarteren. Gatorna utformas för passage för framförallt gående. Cykel- och biltrafik är på fotgängarnas villkor. Gångfartsgatorna har ett lutande golv som övergår till en plan yta på höjden +12,8. Det blir enkelt att röra sig mellan kvarteren. Gångfartsgatan kan användas för vistelse och lek för de äldre barnen. Från den västra delen mitt finns utblick mot älven, mot Ramberget / Lindholmsallén och mot Götaverksgatan och bebyggelsen i den östra delen.

I anslutning till husgavlarna mot kajstråket och hamnbassängen är ambitionen att skapa sittplatser och närmast älven sitttrappor ner mot vattnet. Platsen har kontakt med Lindholmbassängens vatten, älven och södra älvstranden. Utformning av marken såsom

bryggor, trappor, murar, staket och planteringar regleras i planbestämmelserna. Inför utställning kommer ett gestaltungsprogram upprättas som beskriver utformningen. Programmet kommer att bifogas planhandlingen.

Framför M1:an i den östra delen ges möjlighet till en gång- och cykelförbindelse från Götaverksgatan upp mot Regnbågsgatan.

Bostadsgårdarna förutsätts vara gröna rum med bland annat ytor för närlek. Detaljplanens bestämmelser är utformade så att plantering på gårdsbjälklagen säkerställs. Gårdar på västra sidan av Götaverksgatan är underbyggd med garage. Gårdsbjälklag dimensioneras så att de tål tyngden av ett en meter tjockt lager av växtjord inklusive dränering och fukthållande lager(ca 1,5 ton/kvm).

### **Naturmiljö**

Keillers park med Ramberget kan bli en tillgång för de boende den dag Norra Älvstranden knyts samman med det inre av Hisingen över Hamnbanan och Lundbyleden.

### **Trafik**

Den nya bebyggelsen i nås framförallt från Götaverksgatan och nya gångfartsgator. I den västra delen slutar en av gångfartsgatorna i en vändplats mellan de två västra kvarteren. Efter vändplatsen är det en gång- och cykelgata som leder vidare mot Lindholmsallén, torget vid Lindholmsbassängen eller förbi hotellet. Det är även en gång- och cykelgata mellan de två kvarter som ligger mot Lindholmsallén. Trafikmängden på gångfartsgatorna bedöms bli liten eftersom in- och utfart garage ligger mot Götaverksgatan.

I den östra delen skapas en gång- och cykelförbindelse mellan Götaverksgatan vidare utmed M1:an. Förbindelsen är viktig för att binda samman stråket utefter Lindholmsbassängen med bebyggelsen mot nordöst.

Husen vänder sig med huvudentréer mot gatorna och entréerna är genomgående till gårdssidan. De nya gångfartsgatorna utgör tillfart till kvarteren och en del av husen i den västra delen.

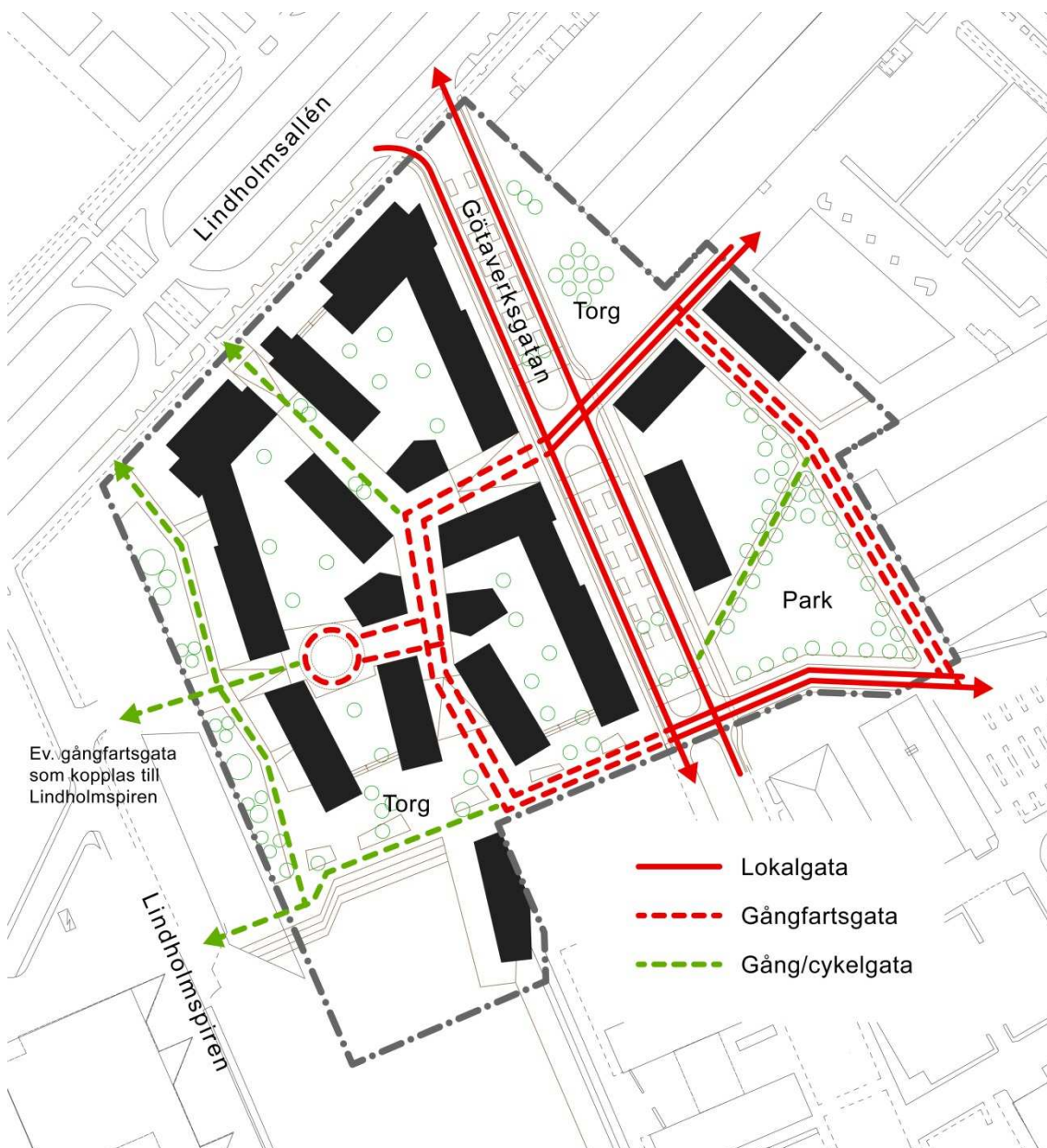
### **Biltrafik**

Biltrafiken angör huvudsakligen från Lundbyleden via Lindholmsmotet och Lindholmsallén och Götaverksgatan. De gator som finns mellan kvarteren är framförallt gångfartsgator d.v.s. biltrafik på de gåendes villkor. Angöring av förskolan/skolan är från Götaverksgatan.

### **Inlastning**

Älvstranden Utveckling och Trafikkontoret har beslutat att bygga ut ett lokalt distributionsnät på Lindholmen och Gullbergsvass som innebär att omlastningsstationer ska finnas dit stora bilar kör och där varorna omlastas för distribution i stadsdelen med mindre fordon. Avsikten är att tyngre fordon inte kommer köras annat än på Götaverksgatan. En tryggare trafikmiljö för samtliga trafikanter i området, gående, cyklister och bilister uppnås.





Gatorna inom planområdet. Bild Kvarnström Arkitektkontor.

### Parkering / cykelparkering

Parkeringsgarage byggs under de tre västra kvarteren med nedfart från Götaverksgatan. Garaget med ca 250 platser tillgodoser parkeringsbehovet för husen inom kvarteren. Garagen nås via trapphusen. Gemensamhetsanläggning finns för gemensam garageinfart från Götaverksgatan för de två norra kvarteren.

Ett större parkeringsgarage finns i den ombyggda verkstadsbyggnaden utefter Lindholmsallén s.k. M2. Garaget tillgodoser parkeringsbehovet på drygt 100 p-platser för boende, handel och besökare i de fyra kvarteren inom den östra plandelen.

Förskolan har angoring från Götaverksgatan. Parkering för anställda förutsätts i parkeringshuset i M2:an. Parkeringsficka finns utefter Götaverksgatan för uppställning av bilar vid leveranser och korttidsparkering för att hämta och lämna barn.

Korttidsparkering för gäster och besökande till verksamheterna i området kan anordnas på Götaverksgatan. Parkeringsplatser på gatumark som är avsedda för handeln avses

regleras så att den inte nyttjas för långtidsparkering av anställda eller besökande i området.

Cykelparkering ska anordnas för besökare i anslutning till entréer på gatan. Detaljplanen ger utrymme för erforderlig cykelparkering i husens entréplan, i garage och på gårdarna för samtliga hus.

### Kollektivtrafik

Området har en god försörjning av kollektivtrafik. Mellan centrum och Götaverksgatan går buss 16. Turtätheten är ca 10 min i rusningstrafik och det tar 8 min mellan Brunnsparken och Götaverksgatan. Från centrum till Hjalmar Brantingsplatsen som ligger ca 1,6 km från planområdet går spårvagn 5, 6 och 10.

Älvsnaabben lägger till vid färjeläge invid Kunskapscentrum ca 300 m väster om planområdet.

### Solstudier

En solstudie har genomförts på de två alternativen. Solstudien visar hur bebyggelsen påverkar solförhållandena för föreslagna offentliga rum, gårdar och omgivande befintlig bebyggelse. Vår- och höstdagjämningen har valts som tidpunkt.

Studien visar för båda alternativen att platsen utefter Lindholmsbassängen får goda ljusförhållanden mellan klockan 9-13, därefter skuggar hotellet. Från 17.30 är husen utefter Lindholmsallén solbelysta. Det sextonvåningar höga huset mellan maskinverkstäderna skuggar gården från 13.30. Förskolans lekgård är till hälften solbelyst fram till klockan 14 vid vår- och höstdagjämning. Parken i den östra delen är väl solbelyst och ger förskolans barn möjlighet till utevistelse i solen under eftermiddagarna.

Vid en jämförelse mellan alternativen är det framför allt runt kl 12 som skillnaden är som störst för bostadsgårdarna, d v s när solen står i söder och gårdarna delvis skuggas av bebyggelsen som sluter gårdarna.



*Solstudie - Alternativ med delvis öppen bebyggelse, vårdagjämning (21 mars), kl 9, 12 och 15.  
C F Möller*



*Solstudie - Alternativ med mer sluten bebyggelse, vårdagjämning (21 mars), kl 9, 12 och 15.  
C F Möller*

## **Teknisk försörjning**

I Lindholmsallén finns va- och dagvattenledningar, el och tele samt rör för sopsug, fjärrvärme och fjärrkyla. Ett område för allmänna underjordiska ledningar mellan Götaverksgatan och gångfartsgatan i öster har lagts in på kvartersmarken.

### **Vatten och avlopp**

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

### **Dagvatten**

Dag- och dräneringsvatten ska tas om hand lokalt alternativt fördröjas inom den egna fastigheten innan avledning till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvatten. Dräneringsvatten som kan vara förorenat får inte släppas ut i Göta älv.

En dagvattenutredning kommer att tas fram inför utställning av planen för att utreda platsens förutsättningar och för att ge förslag på lämpliga lösningar samt ansvarsförhållanden.

### **Värme**

Ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla finns förlagda i Lindholmsallén.

### **El och tele**

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt i Lindholmsallén och Götaverksgatan. Ledningarna är dimensionerade för att kunna försörja de nya bostäderna. En byggrätt för transformator i "Detaljplan för kontor och allmän plats på Lundbystrandskajen och Götaverksgatan" har tagits bort. Byggrätten har inte använts.

### **Avfall**

Inom området finns ett utbyggt sopsugsystem som det finns möjlighet att ansluta fastigheterna till.



## Grundläggning

Den geotekniska undersökningen visar att säkerheten mot skred är tillfredställande. Vid byggande intill kajer och älvstrand ska kajernas kondition och förstärkningsbehov undersökas. Alla byggnader förutsätts bli grundlagda på pålar där husen är upp till 8 våningar förutsätts långa kohesionspålar och för sextonvåningshuset förutsätts stödpålar.

Höjs marken behövs lastkompensation med lättfyllnad. Byggnadstekniska åtgärder som innebär permanent grundvattensänkning bör inte göras. Ledningar till pålade byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott. Inför projektering och byggande behövs kompletterande grundundersökning avseende lerans hållfasthet och sättningar.

## Konsekvensbeskrivning

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan, ÖP09.

### Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planen ger möjlighet att uppföra en blandad stadsbebyggelse med 350-500 lägenheter, centrumverksamhet, förskola och skola, restaurang, park och två torg ett framför M2:an och den andra vid Lindholmsbassängen.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Riksintressen som Lundbyleden, Hamnbanan och Göta älv i närheten till planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs Stads översiktsplan, ÖP09, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2011-11-18. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### **Stadsbild**

Intentionerna med gestaltningen av området har tidigare beskrivits i Program för Lindholmshamnen – Lundbystrand, godkänd av Kommunstyrelsen mars 2000 och i Dispositionsplan Lindholmens Centrum daterad mars 2009.

Lindholmsallén utgör ett storslaget och tydligt anslag när man nalkas området. Den nya bebyggelsen gestaltas mot norr med alléns mått och skala. Bebyggelsen trappar ner mot älven från åtta till fem våningar i den västra delen. Bebyggelsen har ett markant arkitektoniskt formspråk med lutande takformer i kontrast till omkringliggande robusta byggnadsvolymer. I ett av kvarteren i den östra delen tillåter planen ett sextonvåningar högt hus. Huset ligger mot platsen framför M2:an och kommer vara väl synligt från Lindholmsallén och Götaverksgatan. Den nya bebyggelsen kommer även vara väl synlig från älven och Södra Älvstranden och det sexton våningar höga huset kommer vara väl synligt bl.a. från Stora Hamnkanalen och Götaälvbron, Ramberget och från intilliggande Lundbyleden.

### **Kulturmiljö**

Området ges ett helt nytt innehåll och karaktär men de hus som finns med som kulturhistoriskt intressanta, de före detta maskinhallarna i anslutning till planen har lyfts fram genom att en siktlinje och gata har skapats längs med gavlarna som synliggöra de äldre husen. Framför den ena hallen är det ett torg och framför den andra en park och fasaderna ligger relativt fritt. En öppenhet finns utefter gavlarna från Lindholmsallén ner mot Anders Carlssons Gata.

### **Påverkan på luft**

En förtätning med bostäder och centrumbebyggelse innebär en viss ökning av trafiken. I anslutning till planområdet finns väl utbyggd kollektivtrafik och cykelbana.

### **Störningar**

Skyltar och belysning på de tänkta byggnaderna ska placeras på ett sådant sätt att sjöfarten på älven inte störs eller bländning uppstår.

Trafikmängden på Lindholmsallén är beräknad till 2200 fordon/dygn och 620 bussar/dygn. Det ekvivalenta trafikbullret överskrider med 1-4 dB i en del lägen i husen mot Lindholmsallén och Götaverksgatan. Särskilt utsatta är de nedre våningsplanen. Även maxvärdena för uteplats överskrider i de flesta lägena mot Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Gemensam och tyst uteplats förutsätts på de gårdar där det ekvivalenta trafikbullret och eller maxvärdena överskrider mot gata. I en del lägen kommer det krävas genomgående lägenheter med en tyst sida.

### **Sociala konsekvenser**

Planen innebär att ett område där det främst är arbetsplatser, gymnasie- och högskola och stora obebyggda ytor kompletteras med bostäder och småskalig handel och kontor. Området som tas i anspråk används idag som parkeringsplats som efter arbetstid står öde. I närområdet är det ett stort antal arbetsplatser och nordväster om Lindholmshallen uppfördes ett kvarter med studentbostäder för ca 2 år sedan. Fler bostäder med blandad upplåtelseformer, hyres- och bostadsrätter innebär att området får en mer heterogen befolkningssammansättning och antalet boende ökar inom området. Möjligheten att etablera centrumverksamhet, förskola och skola innebär en mer innehållsrik och varierad stadsmiljö. Ett ökat boende i området gör det mer levande och därmed tryggare. Fler människor vistas inom området på kvällar och nätter. Möjlighet till social integration över generationsgränser underlättas när studentboendet kompletteras med hyres- och bostadsrätter.

Detaljplanen innebär att det ges möjlighet till möten och vistelse utomhus med mötesplats och torg vid Lindholmsbassängens norra del och en park framför M1:an. Fler upplåtelseformer innebär en mer heterogen befolkningssammansättning.

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att planområdet fortsatt skulle användas som parkeringsplats och staden går miste om en blandad stadsmiljö med bostäder, centrumverksamhet, förskola, skola, torg och stråk och en park.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Karoline Rosgardt  
Planchef

Johan Altenius  
Planarkitekt

Kerstin Säfblad  
Plankonsult