



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2013-06-20
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

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden gav den 4 september 2012 kontoret i uppdrag att gå ut på samråd med två möjliga alternativ till utformning av ny bebyggelse inom planområdet. Ett alternativ med hus som fritt eller delvis sammanbyggt placeras utefter kvartersgränser respektive ett alternativ med sammanbyggda huskroppar som omsluter kvarterens gårdar.

Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 19 september till 30 oktober. Förslaget har också varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på Science Park på Lindholmen under samrådstiden.

Byggnadsnämnden gav därefter den 17 januari 2013 kontoret i uppdrag att som inriktning för fortsatt arbete utreda möjligheten att bygga området enligt miljöbyggnad Guld och att titta på möjligheten att utifrån huvudförslaget arbeta in mer av kvartersbebyggelse, utan att göra avkall på miljöbyggnad Guld.

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

Sammanfattning

Under samrådet inkom 36 yttranden varav fyra remissinstanser och åtta från allmänheten framförde synpunkter på bebyggelsens utformning mot bakgrund av de två redovisade alternativen.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet och som Länsstyrelsen också framfört gäller behovet av fördjupade utredningar avseende buller och vibrationer, förorenad mark, miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämning och erosion samt geoteknik.

Förslaget har bearbetats och kompletterats med erforderliga och efterfrågade utredningar.

Genomförd bullerutredning visar att den föreslagna bebyggelsen vid fasad utmed Lindholmsallén och Götaverksgatan 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 bland annat kan uppnås med en sluten bebyggelse ut mot dessa gator, men även andra avskärmande åtgärder kan tillämpas. Ljudnivåer för bostäder, skola och uteplatser ska följa gällande riktlinjer.

Vibrationsutredningen visar att området inte bedöms vara vibrationsutsatt.

Riskutredningen visar att förutsättningar för ett ekologiskt liv i marken inom större delen området är nedsatt. Det är hårdgjorda ytor och bebyggda ytor samt fyllnadsmassor och föroreningar. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som säger att ”Marklov krävs för alla schakt, fyllnings- och nivåförändringsarbete”.

Den geotekniska utredningen har kompletterats. Risk för erosion bedöms inte finnas.

Dagvattenutredning har utförts som visar hur vattnets behov renas innan det släpps ut i Göta älv. Rening föreslås ske genom översilning på gröna ytor eller diken och sedimentering i dammar eller magasin innan vattnet släpps ut. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om lokalt omhändertagande av dagvatten på både kvartersmark och allmän plats.

Planområdet har utökats i nordvästra delen för att bland annat möjliggöra angöring från Lindholmspiren.

Delen öster om Götaverksgatan har omarbetats för att möta kulturnämndens utlåtande om att ta större hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och park- och naturnämndens utlåtande om ett mer effektivt markutnyttjande och behovet av vegetation och parker i området.

Trafikkontortets synpunkter på gångfartsgata har inneburit ändring till lokalgata utformad som gångfartsgata. Karaktären beskrivas i kvalitetsprogrammet.

Synpunkter på att restaurangen ligger för nära kontorshuset intill har beaktats och restaurangen har flyttats mot väster.

Synpunkter på stadsmässig bebyggelse har bemötts med att föreslagna byggrätter har utökats så att planen medger en sluten bebyggelse mot Lindholmsallén och Götaverksgatan. I planen regleras också krav på centrumfunktioner respektive utformning av entréväningar.

Synpunkter från Lantmäterimyndigheten på att parkering anordnas i M2:an har inneburit att parkeringen anordnas inom respektive kvarter.

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. Fastighetsnämnden ställer sig positiv till föreslagen exploatering och tillstyrker detaljplanen. Innan detaljplanen kan antas ska fastighetsnämnden godkänna genomförandeavtal som bland annat reglerar kommunens kostnader i samband med exploateringen. Kommunen är huvudman för allmän plats inom området, mark för allmän plats kan komma att utökas. Kostnaderna och iordningställande kommer att regleras i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören. För att möjliggöra ny exploatering i anslutning till hamnbassängen kan det komma att krävas en utökning av befintlig tryckbank. En eventuell ökning av tryckbanken ska bekostas av exploatören, gäller utredningar, tillstånd och genomförande.

Kommentar: Kostnader för exploateringen och hur denna ska regleras ska avtalas före antagande av planen.

2. Göteborg Energi AB, Fjärrkyla, har inget att erinra mot planen. Vid behov av fjärrkyla finns tillgängliga ledningar i Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Kommentar: Detta har förts in i planbeskrivning.

3. Göteborg Energi AB, Fjärrvärme, den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till ledningar i både Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Kommentar: Detta har förts in i planbeskrivning.

4. Göteborg Energi Goth Net AB har inget att erinra mot planen men vill bli informerade när el och fjärrvärme/kyla förläggs eftersom man är intresserade att få med tomrör för optokabel. Lägeskarta på optokablar är bifogad.

Kommentar: En samordning vid förläggande av el, fjärrvärme och kyla är inget som Stadsbyggnadskontoret råder över. Kontoret har skickat yttrandet till Göteborg Energi Fjärrvärme/kyla och nät för kännedom.

5. Göteborgs Hamn AB förutsätter att exploateringen inte hindrar/försvårar en utveckling av godstransporter till och från hamnen på kort och lång sikt och vill få detta belyst i en utredning avseende buller från järnväg.

Det är bra att planbeskrivningen tar upp att skyltar och belysning på den nya bebyggelsen placeras på ett sådant sätt att sjöfarten på älven inte störs eller att bländning uppstår. Göteborgs hamn påtalar att detta även ska gälla skyltar längs gångstråk och vid allmän plats.

Om planen innebär ändringar av hamnbassängen ska det meddelas hamnen för justering av sjökort.

Kommentar: Genomförd bullerutredning visar att den föreslagna bebyggelsen vid fasad utmed Lindholmsallén och Götaverksgatan 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. Bebyggelsens exakta utformning och åtgärder för att kompensera och skapa ljuddämpade och tysta sidor får avgöras i samband med bygglov.

6. Kretsloppskontoret konstaterar att det i planbeskrivningen framkommer att fastigheterna ska kopplas på befintligt sopsugsystem. En hållbar avfallshantering bygger på att boende ska kunna sortera ut flera fraktioner än vad sopsugsystemet medger. Boende sorterar ut mer förpackningar och tidningar om sortering kan ske i eller i nära anslutning till fastigheten. Därför är det av stor vikt att planera för fastighetsnära avfallsutrymmen som även avser grovavfall. Utrymmena ska ge möjlighet till återanvändning.

Ett alternativ till fastighetsnära insamling är en eller flera återvinningsplatser i området. Platserna kräver bygglov och de behöver redovisas i planen. Återvinningsplatsen bör vara 50 kvm och tillgänglig för tömningsfordon med en fri höjd på 8 m.

Dagvattenhandboken med många goda exempel rekommenderas i det fortsatta arbetet med dagvattenutredning.

Kommentar: Älvstranden utveckling har ett lokalt anpassat system för att hämta avfall inom området. Återvinningsrum förutsätts inom varje fastighet.

I den dagvattenutredning som arbetats fram framgår bl a att översilningsytor och fördröjningsmagasin anordnas på gårdar och parkmark för att ledas vidare ut i Göta Älv.

7. Kulturnämnden tillstyrker bebyggelsen väster om Götaverksgatan. Föreslagen bebyggelsen öster om Götaverksgatan avstyrks men man anser att det finns goda möjligheter till förtätning inom f.d. Götaverkens område om det sker utifrån bevarandeområdets karaktär och struktur. Föreslagen utformning är inte förenlig med platsens kulturhistoriska värden. Bebyggelsen och anläggningarna är ett väsentligt inslag i miljön längs Norra Älvstranden och ett viktigt blickfång från kajerna i stadskärnan. En kulturhistorisk förstudie borde ha utförts i tidigt skede. I den norra delen av varvsområdet består bebyggelsen av kvartersstora sammanbyggda komplex. Denna struktur kan bilda utgångspunkt för kommande förtätning. Det finns en blandstad att bygga vidare på inom området.

Kommentar: Planförslaget har omarbetats på den östra sidan av Götaverksgatan. Framför hela M1:ans fasad är det park och ny bebyggelsen har minskats och ligger i ett kvarter mellan M1 och M2. Gatan utefter M1:an har förlängts fram till Götaverksgatan. Ett visuellt samband finns mellan M1:ans och M2:ans gavelfasader genom det nya kvarteret. En tydlig kontrast förutsätts mellan ny och befintlig bebyggelse och som lyfter fram den kraftfulla tegelarkitekturen i de befintliga byggnaderna.

8. Lokalnämnden förvaltar, bygger och anpassar lokaler och boenden för Göteborgs Stads verksamheter. Lokalförvaltningens remissvar uppmärksammar huvudsakligen de delar i föreslagen detaljplan som bedöms få konsekvenser för förvaltningens uppdrag. Inom Lindholmen/Lundbyvass finns begränsade möjligheter att etablera förskolebyggnader/förskolelokaler. Föreslagen skola/förskola behövs för att befintliga skolor/förskolor i närområdet inte ska få fler barn än vad de är planerade för. För att säkra föreslagen lösning vill Lokalförvaltningen att en tredimensionell

fastighetsbildning görs för lokalytan skola/förskola och gemensamhetsanläggning/servitut för utelektytan. Staden genom lokalförvaltningen föreslås som ägare till förskolelokalen. Lokalförvaltning anser att det på förskolans gård/utelektyta ska finnas byggrätt för komplementbyggnader som kan användas som förråd för utelekmaterial.

Lokalförvaltningen förordar alternativet med delvis öppen kvartersbebyggelse.

Kommentar: Den nya utformningen av kvarteret öster om Götaverksgatan innebär att förskolan kan inrymmas i en egen byggnad. Utrymme för uteförråd finns i byggnaden respektive under del av gården som tillåts resa sig motsvarande en vånings byggnadshöjd. Att bilda tredimensionella fastigheter är möjligt.

9. Miljö- och klimatnämnden är positiv till omvandlingen av området och ser många fördelar med bebyggelse på redan exploaterad mark i direkt närhet till god kollektivtrafik. När slutlig placering av husen är klar förordas en fördjupad bullerutredning där även bullret från hamnbanan som går ca 400 m från området vägs in. En metodbeskrivning av bullerberäkningen är önskvärd.

Miljöförvaltningen konstaterar att luftkvaliteten i området är god enligt både mätningar och beräkningar.

Det är positivt att skola/förskola förläggs inom gångavstånd från bostäderna. Placering av förskola i bottenvåning på flerbostads/verksamhetshus bör ske med hänsyn tagen till barn såväl som boende/verksamhet, ljudisolering behöver beaktas för att minimera störning.

Gång- och cykelväg ska prioriteras. Trygga gång- och cykelvägar skapar förutsättningar för miljövänliga vanor hos barn och vuxna.

Ett energieffektivt och miljöanpassat byggande bör eftersträvas och förvaltningen ger flera exempel. Så mycket gröna ytor som möjligt föreslås, innovativa lösningar för dagvatten ska främjas. Väderskyddade cykelparkeringar bör anordnas.

En tydlighet i hur planen bidrar till miljömålen efterlyses.

Kommentar: Förskolan är förlagd till en egen byggnad efter omarbetning av planen.

Gatustrukturen ger möjlighet till bra samband mellan olika områden i Lindholmen, möjlighet finns att röra sig inne i det nya området i ett stråk som är parallellt med Lindholmsallén.

Det konsortium som bildats för genomförandet har som ambition att bygga miljöanpassat och att uppnå miljöbyggnad guld, som är ett ambitiöst mål vid miljöanpassat byggande. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur planen bidrar till miljömålen.

Se även kommentar till Göteborgs Hamn AB.

10. Nämnden för Göteborg Vatten konstaterar att dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda i Lindholmsallén och Götaverksgatan. För plangenomförandet behövs kompletterande ledningsutbyggnad i Götaverksgatan och delar av planerade lokalgator. Dessutom behövs enstaka serviceledningskompletteringar. Befintliga allmänna ledningar bedöms vara kvar i nuvarande sträckning. Ledningarna är förlagda i allmän platsmark.

Kapaciteten i befintliga dricksvattenledningar bedöms vara god. För plangenomförandet krävs kompletterande vattenutbyggnad med 170 m. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande

områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 60 m. I de fall högre vattentryck önskas får det ordnas och betalas av fastighetsägaren.

För spillvatten tillämpas självfallsystem. För plangenomförandet erfordras kompletterande spillvattenledningsutbyggnad om ca 250 m. Kapaciteten på befintlig spillvattenpumpstation behöver utökas genom byte av pumpinstallation. Befintliga tryck spillvattenledningar måste ökas från dimensionen 125 mm till 160 mm utmed en sträcka på ca 300m.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem.

Befintliga dagvattenledningar bedöms ha erforderlig kapacitet för genomförande av planen. Kompletterande dagvattenledningsutbyggnad om ca 170 m behövs. Självfallsystem ska tillämpas. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration och i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattnet från planerad restaurangbyggnad kan avledas till hamnbassängen. En dagvattenutredning bör göras inför utställning av planen.

Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas ska golvet vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om förbindelsepunkt upprättas där marknivån är högre belägen än +12,8 m ska färdigt golv ska vara minst 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt.

Där det är trädplantering finns en grundregel som säger att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas som anger att Göteborg vatten inte svarar för eventuella skador på träd eller ledningar. Vid avsteg kan krav ställas på speciella rotskydd.

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar på ca 250 m inom planområdet samt enstaka servisledningskompletteringar beräknas till 2,0 Mkr. Kostnad för omläggning av befintliga tryckavloppsledningar har beräknats till 2,0 Mkr. Kostnad för omläggning av befintlig tryckavloppsledning samt byte av pumpar bedöms till 1,5 Mkr.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till ca 2,0 Mkr enligt VA-taxa 2012 exkl. mervärdesskatt som tillkommer.

Göteborg Vatten föreslår att exploatören bekostar och genomför allmän VA-ledningsutbyggnad/omläggning och mot detta befrias från att betala anläggningsavgifter för VA-anslutning. Genomförandet läggs fast i ett genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

Kommentar: Synpunkterna noteras och delges exploatören. En dagvattenutredning har gjorts som visar på möjligheten till ett lokalt omhändertagande av dagvattnet med översilningsytor och fördröjningsmagasin på gårdar och i parkområden, se svar till Kretsloppskontoret och Länsstyrelsen. Höjd på färdigt golv regleras inte i planen. Planhandlingarna har i övrigt kompletterats enligt nämndens yttrande.

11. Park och natur nämnden anser att planområdet är ett bra ställe att förtäta med blandad stadsbebyggelse. Eftersom Lindholmen är ett område med få offentliga parker och mycket hårdgjord mark anser man att det är ytterst viktigt att få in vegetation och parker i nya detaljplaner. Gatustrukturen på den östra sidan tar stor markyta i anspråk och ett bättre utnyttjande av marken är önskvärt. Planförslaget innebär fler natur- och sociotopvärden. Genom att kajen utvecklas kopplas området ihop med den kajpromenad som sträcker sig utmed Norra Älvstranden. Området blir mer tillgängligt. Torgytan

närmast vattnet kommer att vara väderutsatt och en gestaltning som välkomnar besökare är viktigt. Barnperspektivet behöver belysas mer eftersom Lindholmen med omgivning har för få mötesplatser för barn och unga. Den allmänna parken ska inte fungera som en utökad förskolegård utan tillräcklig yta för förskolan ska finnas ändå.

Utmed Götaverksgatans mitt står det dubbla rader med träd. I illustrationen redovisas bilarparkering. Alternativa lösningar bör redovisas. Inga markarbeten ska göras inom 4 m från befintliga träds droppzon.

Planförslaget innebär att Park och naturförvaltningen får utökade driftskostnader för den allmänna platsmark som överförs, kostnaden bedöms till 110 000 kr per år. Investeringen bedöms till 16 miljoner.

Kommentar: Noteras att planförslaget innebär fler natur- och sociotopvärden inom området samt att tillgängligheten blir bättre då kajens utformning hjälper området att kopplas ihop med befintlig kajpromenad. Föreslagen bilparkering mellan träden i Götaverksgatan har tagits bort och förskolegården har utökats. Den ökade driftskostnaden noteras och beaktas i genomförandebeskrivningen.

Se även kommentar till Kulturnämnden.

12. Räddningstjänsten Storgöteborg ser att de olika förslagen till bebyggelse ger olika förutsättningar för åtkomst. Oavsett vilket förslag som väljs så behöver brandpostnätet troligen kompletteras. Maximalt avstånd mellan två brandposter ska understiga 150 m och avståndet till uppställningsplats för räddningsfordon ska understiga 75 m från närmaste brandpost.

Åtkomligheten till samtliga bostadshus ska uppfyllas. Avståndet mellan uppställningsplats för vanliga räddningsfordon och angreppsväg dvs. respektive entré ska inte överstiga 50 meter.

De bostadshus med maximalt 8 våningar samt maximal höjd på 23 m till underkant översta fönster får enl. byggreglerna utrymmas via räddningstjänstens stegutrustning. Samtliga lägenheter ska gå att nå med maskinstege. Det kan innebära särskilda krav på vägutformning, bjälklag ovan garage etc. Om planen inte ger möjlighet till framkomlighet med maskinstege måste annan teknisk lösning utföras t.ex. "förbättrat trapphus".

Göta Älv utgör transportled för farligt gods. Planen bör kommentar om risken är tolerabel.

Kommentar: En utredning avseende brand har gjorts. Den visar att byggnaderna är tillgängliga för räddningsfordon från det allmänna gatunätet. Cykelbanan utefter Lindholmsallén utförs så att höjdfordon kan ställas upp vid utrymning. Brandutredningen biläggs till planhandlingarna. Transporter av farligt gods på älven bedöms inte utgöra en betydande risk.

13. Lundby stadsdelsnämnd är positiv till ny bostadsbebyggelse på Lindholmen. Stadsdelsnämnden förordar att utformningsalternativet som har slutna kvarter och argumenterar för dess fördelar.

Genom den östra parken finns en bestämmelse om gågata som låser användningen. Planbestämmelsen kan innebära begränsning när parken ska utvecklas i framtiden.

I bullerberäkningen framkommer att gällande riktvärden överskrids för merparten av beräkningspunkterna. Planbestämmelser som låser användningen efterfrågas t.ex. att sovrum och balkonger ska förläggas mot tyst sida. Eller andra tekniska lösningar.

Planförslaget innehåller möjlighet till fyra förskoleavdelningar på den östra sidan. Behovet är sex avdelningar men en viktig förutsättning är att god utomhusmiljö kan skapas.

Kommentar: Planen är justerad med byggrätter som ger möjlighet till en sluten bebyggelse ut mot Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Planen har omarbetats öster om Götaverksgatan, parken är större och gångvägen genom parken har tagits bort. Förskolan ligger i en egen byggnad som är i tre plan och det innebär att det kan gå in fyra till sex avdelningar. Förskolans gård bedöms dock som liten för sex förskoleavdelningar. Parken intill kvarteret kan ge förskolan möjlighet till utflykter.

Se även kommentar till Göteborgs Hamn AB.

14. Trafiknämnden ifrågasätter lämpligheten av att ha uppbyggda gårdsgator underbyggda med garage som är allmän plats. Ytorna bedöms inte i första hand tillgodose ett allmänt behov utan bör istället vara gemensamhetsanläggning. Trafikkontoret framhåller att man inte har tidigare erfarenhet av de juridiska och förvaltningsmässiga konsekvenserna av tredimensionell fastighetsbildning.

Reglering av gatukaraktärer som gångfartsgata och gågata i plankartan ifrågasätts eftersom det styr upp användningen i onödan. Karaktärerna bör beskrivas i planbeskrivningen men ges en vidare användningsbestämmelse t.ex. lokalgata. I parkstråket i väster har en gågata redovisats. Regleringen är onödig eftersom bestämmelsen park normalt medger gång- och cykeltrafik.

Förvaltningsansvaret för torg, kaj och kommunikationsanläggningar i park som redovisas i genomförandebeskrivning ifrågasätts. Kajstråket längs andra delar av älvstranden förvaltas av park- och naturförvaltningen. Torgytan bedöms i första hand vara en vistelseyta och i andra hand en kommunikationsyta.

Trafikkontoret har varit delaktigt i arbetet med detaljplanen. Fler anslutningar mot Lindholmsallén har diskuterats men bedömts som olämpligt eftersom det kommer i konflikt med det övergripande cykelnätet med gena kopplingar till centrum. På Götaverksgatan finns cykelfält utmed gatan i båda riktningarna. De enkelriktade banorna kan komma att ersättas av ett gång- och cykelstråk mitt i Götaverksgatan mellan Lindholmsallén och Anders Carlssons gata. För att öka tydligheten bör kajstråket få en rak anslutning över Götaverksgatan mot Anders Carlssons gata.

Utefter Lindholmsallén har 11 kantstensparkeringar föreslagits för korttidsparkering och 26 angöringsplatser i Götaverksgatans mitt. Trots att Lindholmsallén i programmet betraktas som en huvudgata med god framkomlighet föreslås kantstensparkering. Föreslagen korttidsparkering täcker behovet för boende men inte för verksamheterna och möjligheten till samverkan har inte undersökts.

Kommentar: Möjligheten att ha garage under de upphöjda gatorna väster om Götaverksgatan har tagits bort. Möjlighet finns att anordna infart till garage under mark i respektive kvarter.

Det är viktigt att det ska gå att röra sig genom området. Utfarter mot Lindholmsallén begränsas genom att gator som ansluts är gågator men framkomlighet ordnas för gång- och cykeltrafikanter. Karaktären på lokalgata och gågata redovisas i kvalitetsprogrammet och har i planen ändrats till enbart lokalgata.

Förvaltningsansvaret har setts över i samråd med park- och naturförvaltningen och trafikkontoret och beskrivs i genomförandebeskrivningen respektive kvalitetsprogrammet.

Lindholmallén ingår inte i planområdet men trafikkontoret bör se över möjligheten att ordna korttidsparkering för att det ska vara enkelt att besöka centrumfunktionerna i den föreslagna bebyggelsen utmed allén. De 26 angöringsplatserna i Götaverksgatans mitt har tagits bort men viss kantstensparkering föreslås för besökare för omgivande centrumfunktioner och förskola på områdets lokalgator. Parkering för boende respektive anställda vid centrumfunktioner och kontor löses i första hand inom det egna kvarteret i garage under gård och i andra hand genom inhyrning i extern anläggning. Både väster och öster om planområdet finns parkeringsanläggningar, parkeringshuset vid Lindholmspiren och M2:an i hörnet Lindholmsallén och Götaverksgatan. Vid extern lösning ställs krav på långsiktiga avtal.

Se även kommentar till Lundby stadsdelsnämnd.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. Göteborgsregionens kommunalförbund bedömer att planen inte berör några regionala mål.

Kommentar: Noteras.

16. Lantmäterimyndigheten påpekar att parken öster om hotellet ägs av kommunen, beskrivningen kan ge uppfattningen att den är hotellets och Älvstranden Utveckling AB.

I planbeskrivningen hänvisas till att parkering för bebyggelse öster om Götaverksgatan kan ske i M2:an. Lantmäterimyndigheten påpekar att det är bokat 265 parkeringsplatser för servituten 1480K2007F106.1 och 2. Det är önskvärt att det framgår vilken parkeringsnorm som gäller vid planering av planen.

Ledningar för fjärrvärme och kyla finns även i Götaverksgatan. På plankartan saknas fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar. Grundkartan behöver uppdateras avseende rättigheter och fastigheter.

Under administrativa bestämmelser ska det stå: Befintliga gemensamhetsanläggningar får finnas inom allmän plats.

När det är planterbart underlag brukar det vara ifyllda cirklar och ofyllda när det gäller körbart.

Gemensamhetsanläggningar ska inte preciseras om det inte är en fastighetsindelningsprincip.

Inmätning av M1:an och M2:an för att få riktiga gränsdragningar. Även en uppgradering av grundkartan behövs avseende rättigheter och fastigheter. I den tekniska plangranskningen framhålls att det behövs en rad olika justeringar av egenskapsgränser och användningsgränser.

I genomförandebeskrivning ska det stå under ga:7 att fastigheterna Lindholmen 735:491 och Lundbyvassen 4:6 är två av tio deläggande fastigheter. Under ga:8 ska det stå Fastigheten Lindholmen 735:491 är en av fjorton deläggande fastigheter. Vad avses med att servitut kan bildas för att säkerställa parkeringsplatser för de olika fastighetsägarna, är det inom planområdet eller avses hela Lindholmen?

Det står att servitut kan bildas avseende stabilitetsförbättrande åtgärder (tryckbank). Ska servituten upplåtas när tanken är att kommunen ska ta över alla dessa tryckbankar enligt tjänstutlåtande från kommunstyrelsen.

Kommentar: Beskrivningen har förtydligats med att parken ligger på allmän plats.

Det stämmer att garaget i M2:an är bokat. Parkering ska lösas inom egna kvarteret. Planbeskrivningen har ändrats.

Det är tillagt i planbeskrivningen att fjärrvärme och kyla finns i Götavergsgatan.

Plankartan har justerats avseende text om befintliga gemensamhetsanläggningar.

Noteras att hur bestämmelser brukar redovisas.

Bestämmelsen om gemensamhetsanläggningar avser att säkerställa åtkomsten till garage oavsett hur området senare fastighetsbildas.

De lämnade synpunkterna har i övrigt arbetats in i planhandlingarna och grundkartan har uppdaterats.

17. Länsstyrelsen ställer sig positiv till en komplettering med bostäder på Lindholmen för att skapa en stadsdel med liv och rörelse över alla dygnets timmar. Det skapar större trygghet och det är därför positivt att allmänna platser sprängs in mellan kvarteren. I det fortsatta arbetet behöver flera frågor utvecklas vidare för att Länsstyrelsen inte ska pröva planen om den antas. Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller buller och vibrationer, förorenad mark, miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämning och erosion, risk för olyckor och geoteknik. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Bullerutredningen behöver kompletteras för att ge en mer heltäckande bild. Bullret från Hamnbanan och Lundbyleden behöver räknas in. Bullerutredningen behöver även väga in färjetrafiken till och från Stenaterminalen. Bullernivåerna i förskolans utemiljö behöver redovisas. Bullerutredningen bör också ha ett framtidsperspektiv och ta höjd för eventuella förändringar i trafikflödena.

Kommunen behöver tydligare visa hur den öppna kvartersstrukturen som förordas klarar tysta och ljuddämpade sidor. Planområdet ligger nära Hamnbanan och Lundbyleden och frågan om vibrationer behöver belysas i förhållande till Naturvårdsverkets riktvärden.

Den geotekniska utredningen behöver kompletteras i enlighet med Statens Geotekniska institut avseende geotekniska säkerhetsfrågor som naturolyckor t.ex. ras, skred och erosion. Stabiliteten i området måste säkerställas. Med hänsyn till framtida klimatförändringar uppfyller utredningen inte fördjupad utredningsnivå. Den geotekniska utredningen behöver kompletteras med en långsiktig lösning så att inte säkerheten med tiden försämras på grund av erosion, ett erosions skydd kan behövas.

Planområdet påverkas av havsvattenståndet. Nivån +2,8 m över kommunens nollplan är angivet som lägsta golvgräns i överensstämmelse med politiskt beslut i Göteborg. Kommunen måste tydligare beskriva hur man i samband med planen hanterar framtida klimatförändringar bl.a. med hänsyn till samhällsviktiga funktioner som exempelvis förskolan. Länsstyrelsen förordar +3,5 m över kommunens nollplan för samhällsviktiga funktioner. Skyddsbarriär mot Lindholmshamnen kan bli aktuellt att anordna men planbestämmelse saknas. Det är otydligt om det är temporära barriärer.

Bryggor och murar som ska anläggas mot vattenområdet. Beroende på utförandet är detta anmälnings- eller ståndspliktigt beroende på utförande. I planbeskrivning anges att grundvattensänkning ska undvikas. Åtgärder som innebär bortledande av grundvatten kräver tillstånd för vattenverksamhet.

I planbeskrivning anges att en kompletterande markundersökning behövs. Visar undersökningen höga föroreningshalter är det viktigt att området saneras. Detaljplanen behöver säkerställa eventuell sanering.

En dagvattenutredning behöver tas fram för att ta reda på om grundvattnet är förorenat. Eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen.

Kommentar: Noteras att Länsstyrelsen är positiv till förslaget men att ett flertal kompletterande utredningar behövs för att säkerställa planens genomförande.

En komplettering av bullerutredningen har gjorts sedan samrådet med avseende på buller från Lundbyleden, hamnbanan, framtida spårbunden trafik i Lindholmsallén, biltrafik i Lindholmsallén och på Götaverksgatan. Hamnbanan ligger ca 300 m från planområdet. I utredningen har de ekvivalenta ljudnivåerna för väg- och spårtrafik sammanlagrats för att bedöma de totala ekvivalenta trafikbullernivåerna medan maximalnivåer redovisas separat för respektive trafikslag. Den planerade bostadsbebyggelsen utsätts främst för väg- och spårtrafikbuller från Lindholmsallén och Götaverksgatan. Ljudnivåerna är generellt höga, på grund av de kraftiga trafikflödena som prognosticerats på Lindholmsallén och Götaverksgatan. På Lindholmsallén bedömer Trafikkontoret att knappt 1000 spårvagnar per dygn tillkommer i framtiden och på Götaverksgatan har Trafikkontoret en prognos på 7000 fordon per dygn, vilket bedöms vara en väl tilltagen prognos. Ekvivalenta ljudnivåer upp till 63 dB(A) har beräknats för de mest bullerutsatta fasaderna. Förväntat bullerregn från Lundbyleden indikerar att planområdet troligen inte kan nå nivåer under 45 dB(A) på så kallad tyst sida.

Maximala ljudnivåer överskrider 70 dBA för samtliga fasader mot Lindholmsallén och Götaverksgatan. För de lägenheter där riktvärdet 70 dBA kan uppnås på en privat uteplats kan bostadskvarteret/området kompletteras med gemensam tyst uteplats. De privata uteplatserna är ett komplement till de gemensamma som uppfyller 70 dBA. Med slutna kvarter beräknas endast ett fåtal bostäder få behov av åtgärder eftersom det blir en bullerdämpad sida med ljudnivåer under 55dBA. Det planerade sextonvåningshuset, får behov av åtgärder. Bullerutsatta bostäder bedöms ha goda förutsättningar för en ljuddämpad sida genom omsorgsfull planering med till exempel indragna balkonger, burspråk eller delvis inglasade balkonger.

För den planerade öppna kvarterslösningen finns flera byggnader med behov av åtgärder. Samtliga bostäder bedöms med åtgärder ha goda förutsättningar för att kunna erhålla en ljuddämpad sida, genom genomgående lägenheter med sovplatser mot ljuddämpad sida.

De mest utsatta sidofasaderna har ekvivalenta nivåer som överskrider krav med upp till 8 dB(A). Beräkningar visar att dämpande inglasning i skyddad del av balkong kan bli över 10dB(A) förutsatt att taket dämpas.

Den planerade förskolan beräknas vid fasad mot norr få ekvivalenta ljudnivåer på 55-60 dBA och maximala på 70-75 dBA. En god inomhusmiljö kan uppnås om fasad och fönster dimensioneras i enlighet med svensk standard.

Förskolans gård, som ligger söder om huset, får i princip hela gårdsytan med ljudnivåer under 55 dBA och det innebär att gällande riktvärde klaras.

Buller från hamnverksamhet domineras av Stena Lines verksamhet vid Masthuggskajen. WSP har utfört en utredning, " Kartläggning av buller från fartyg och hamnverksamhet vid Masthuggsterminalen i Göteborg" daterad 2013-01-30. Den beräknade dygnsekvivalenta ljudnivån, 600 m från terminalen, oskärmad och på den sida älven som planområdet ligger, beräknats få ekvivalenta ljudnivåer på 47 dBA på natten. Planområdet ligger ca 750 m från terminalen. Inga bostäder i de två alternativen bedöms därför utsättas för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider gällande riktvärden. Även de momentana nivåerna klaras.

Mätningar som redovisas i WSP:s utredning visar på att ljud från hamnen kan upplevas som lågfrekventa, vilket i enlighet med Socialstyrelsens riktvärden kring buller inomhus därför bör beaktas vid dimensionering av bostadsfasader.

Planen har en bestämmelse om att ljudnivåer för bostäder, förskola och uteplatser, ska uppfylla gällande riktlinjer.

Den geotekniska utredningen har kompletterats sedan planen var på samråd. Erosion från vattnet i älven har beaktats men området bedöms vara tillfyllest med nuvarande förstärkning av marken i Lindholmsbassängens norra del. Husen kommer grundläggas genom pålning men endast det höga huset med föreslagna sextonvåningar behöver stödpålar, övriga kohesions pålas.

Vibrationsutredning har utförts sedan planen var på samråd, "PM-Vibrationsutredning" 2013-05-28, utförd av Norconsult. Vibrationsmätning har gjorts under en veckas tid. Utredningen visar att markvibrationerna är generellt svaga, och inga registreringar kan relateras till tågtrafiken. Trolig tung trafik ger upphov till enstaka kortvarig vibration men de överstiger inte gällande riktvärde. Bedömningen som är baserad på genomförda mätningar av markvibrationer, är att risk för vibrationsstörningar inte föreligger i bebyggelse, enligt föreslagen detaljplan. Inga vibrationsdämpande åtgärder föreslås utöver ett krav på lägsta egenfrekvens hos bjälklag > 5 Hz för bostäder närmast Lindholmsallén.

Planförslaget utgår i sin helhet från den av kommunen beslutade säkerhetsnivån för högt vatten på +2,8 m över kommunens nollplan. Plankartans bestämmelse om riskskydd har sedan samrådet omformulerats något och angivna bjälklagshöjder och krav på översvämningsskydd säkerställer att förhöja vattennivåer kan hanteras.

En dagvattenutredning har tagits fram sedan planen var på samråd. I utredningen beskrivs även översiktligt vad förändringen av markytorna betyder för omkringliggande mark och framförallt vad den betyder för Göta Älv. Marken är i dagsläget i huvudsak plant, mellan +1 och +3. Göta Älvs vattenyta korresponderar med havet och medelvattenytan ligger på +0,1. Det finns historiska mätningar som visar på högsta vattennivå i havet på +1,2.

Utifrån miljö kvalitetsnormer för Göta älv bör rening av dagvatten från planområdet utföras. Dagvatten från delen väster om Götaverksgatan respektive öster om gatan samlas ihop inom respektive område. Vattnet renas dels genom översilning av gräs och planteringsytor och i kombination med fördröjning i diken eller i fördröjningsmagasin erhålls sedimentering. Öppen damm eller dike ger även luftning och eventuellt växtupptag där det är möjligt att ha växter i botten av anordningen. Därefter leds vattnet ut till Göta älv. På grund av Göta älvs vattennivå kommer ledningssystemet stå dämt till viss del. Vattnet rinner ändå undan men vid anläggning av fördröjningsmagasin uppstår problem med kapaciteten. Utloppet ska flödesregleras. Vid ett större regn än det dimensionerade, kommer vattnet att dämma i de öppna systemet samt rinna på markytan till de lägsta markområdena. Höjdsättningen av marken ska leda till mindre känsliga områden.

Utredningen visar på tre fördröjningsmagasin alternativt dammar i den västra delen. Restaurang och samlingslokalen föreslås få en damm på den östra sidan av huset, på allmän platsmark, kaj. Om restaurangen får ett takmaterial som inte bidrar till föroreningar kan vattnet släppas direkt i älven.

I den östra delen leds takvatten och vatten från markytan till fördröjningsmagasin i parkytan, som är allmän plats. Om vattnet leds i ledningssystem till magasin innebär det att vattnet kommer stå dämt längst ner i systemet och vid högvatten kommer inte magasinet fungera. Om avledning sker ytligt i rännor/svackdiken/kanaler kan botten i

magasinen höjas något så att det blir större marginal mot Göta älv. Fördröjningsmagasin för parkens ytor kan utformas antingen som en damm eller som ett dike i parkytan. Planområdet består till stor del av takytor och gröna ytor som ger ett relativt rent dagvatten. Val av takmaterial kan ha betydelse vid bedömning av takvattnets föroreningsinnehåll. Körytornas dagvatten bör ledas till fördröjningsanordningar om det inte går att leda vattnet över gröna ytor. Planbestämmelser har lagts till om lokalt omhändertagande av dagvatten på både kvarters mark och på allmän plats mark.

Miljötekniska undersökningar har tidigare utförts för norra älvstrandområdet och omfattar även Lindholmsområdet. Riskbedömningen har utförts i samråd med Miljömyndighet i Göteborg. Föroreningshalterna kan variera och i samband med markarbeten kommer fyllnadsmassorna till stora delar att avlägsnas. Kompletterande bedömningar i samband med planen behövs inte. Detaljerad undersökning utförs inför exploateringen. Området har fyllts ut med muddermassor från Göta älv och från stadens hamnområden. De föroreningar som påträffats är främst restprodukter från verksamheter i området som sågverksverksamhet och lager och uppställningsplats. Restprodukterna är svarvspån, plåtskrot, slagg, kol, blästersand, plast, tegel, trä med mera. Rester av brännolja, spillolja och hydraulolja har också påträffats. Området förutsätts behöva saneras och det kommer till stor del grävas ur när källare ska byggas under husen och dagvattendammar/diken ska anläggas. En planbestämmelse har lagts till som säger att ” Marklov krävs för alla schakt-, fyllnings- och nivåförändringar.”

Se även kommentar till Göteborgs Hamn AB.

18. Skanova, Telia Sonera Skanova Access AB, Nätplanering D3N har markförlagda kablar inom planområdet. Karta med kablarnas läge bifogas. Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar bekostas av exploatören. För offert och undanflyttning ska Skanova kontaktas.

Kommentar: Noteras. I planbeskrivning framgår att det finns kablar som ska flyttas och att exploatören ska kontakta Skanova.

19. Svenska Kraftnät har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

20. Trafikverket lämnar inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

21. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot förslaget, aktuellt område ligger inte inom Fortums koncessionsområde.

Kommentar: Noteras.

22. Västtrafik är positiva till den föreslagna detaljplanen eftersom området är väl försörjt med kollektivtrafik. Planen ligger i linje med Västtrafiks önskan att öka boendet på Norra Älvstranden för att få en jämnare beläggning på bussarna. Gångvägarna till hållplatserna bör utformas så att de förstärker och underlättar användandet av kollektivtrafik.

Kommentar: Noteras. Nya gator knyter an till omgivningen och planen ger goda förutsättningar för gående och cyklister.

Sakägare

23. Eklandia Hisingen 16 AB, Lindholmen 28:3 är positiva till planförslaget förutom restaurangens läge i hamnbassängen i direkt anslutning till Eklandias fastighet där ett kontorshus är under uppförande. Den nu gällande detaljplanen för kontor och allmän plats på Lundbystrandskajen och Götaverksgatan vann laga kraft 2004-06 -14 och har en genomförandetid på 10 år. Detaljplanen anger öppet vattenområde, färjeläge och småbryggor. Det var också vad Eklandia förutsatte när man köpte fastigheten Lindholmen 28:3. Vid köpet nämndes ingenting om planer på att placera en restaurangbyggnad framför Lindholmen 28:3. Restaurangbyggnaden ser ut att skugga kontorshuset redan från kl 12 på dagen. De kontorsarbetsplatser som vetter mot hamnbassängen kommer att se in i restaurangbyggnaden. Föreslagen restaurangbyggnad påverkar uthyrningen och hyresnivån i kontorshuset. Eklandia anser att Lindholmsbassängen ska förbli oexploaterad, restaurangen bör istället förläggas norr om bassängen förslagsvis i bottenplan på något av bostadshusen. Ägarförhållandena kan lösas genom 3D-fastighetsbildning.

Kommentar: Restaurangen har flyttats mot väster bort från kontorshuset men anslutningen mot bassängen behålls. Restaurangen ligger i anslutning till kajstråket och läget vid bassängkanten kan ge extra upplevelser med utblickar över vattenytan och vidare bort mot älven. Restaurangbyggnaden är endast en och en halv våning hög och ligger drygt 15 m från kontorshuset.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

24. Volvo Group Trucks Technology har verksamhet i byggnaderna M1 och M2. Volvo använder en lokal i bottenvåning på M2 med en inkörsport på västra gaveln. 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.

Kommentar: Torget ska möjliggöra angöringstrafik till M2:an. Planen har ändrats för att möjliggöra angöring i södra delen på M1:ans gavel. Genomförandetiden har ändrats från 5 till 10 år.

Övriga

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

Kommentar: Noteras.

26. Skrivelse från boende på Gamla Björlandavägen anser att förslaget inte är tillräckligt stadsmässigt, kvarteren är inte slutna och det är inte tillräckligt med lokalytor i bottenplan. En stadsmässighet liknande Linnestadens efterfrågas.

Kommentar: Planen ger förutsättningar för en blandad stadsbebyggelse med lokalytor och centrumfunktioner inom hela planområdet i enlighet med kommunens övergripande mål. Utmed Lindholmsallén och mot torgen är centrumfunktioner i entréplanen ett krav. Planen har också justerats för att möjliggöra en mer sluten bebyggelsestruktur mot Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Se även kommentar till punkt 28 och 31

27. Skrivelse utan angiven adress efterlyser en annan miljö än den som planen medger. Planen är i linje med annan planering.

Kommentar: Noteras

28. Skrivelse från boende på Karl Johansgatan anser att det ska vara slutna kvarter med lokaler åtminstone i bottenvåningarna mot Lindholmsallén och Götaverksgatan. Lindholmsallén bör ses som en innerstadsboulevard med hög exploatering. Kvarteren föreslås bli uppdelade i olika tomter för att skapa förutsättningar för en variationsrik bebyggelse och med möjlighet att släppa in olika byggherrar. Bebyggelsen bör vara variationsrik vad gäller form, färg och stil.

Kommentar: Planens möjliga exploatering har höjts sedan samrådsförslaget. Planen reglerar inte tomtindelningen men hindrar samtidigt inte från att flera byggherrar släpps in eller att området delas upp i flera fastigheter. Bebyggelsens utformning har studerats i ett till planen hörande kvalitetsprogram. En av målsättningarna är att inom hela området tillgodose en varierad bebyggelse.

Se även kommentar till punkt 26 och 31

29. Skrivelse från konsortiet för Lindholmshamnen förordar att huvudförslaget (uppbrutna kvarter) ska ligga till grund för bearbetning efter samrådet och man är övertygad om att huvudförslaget kommer bli en god miljö för alla. Erforderliga bullerdämpande åtgärder mot Lindholmsallén och Götaverksgatan behöver studeras i den fortsatta processen dock indikerar bullerutredningen att oavsett kvartersstruktur blir bullernivåerna i övrigt acceptabla.

Konsortiet framhåller att stora resurser lagts på att få in förslag som kan utgöra underlag för detaljplanen. Parallella uppdrag genomfördes på uppdrag av Älvstranden Utveckling, Peab och Stadsbyggnadskontoret gemensamt. Uppdraget var att gestalta en bostadsbebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet och god boendekvalitet i en omgivning med karaktärsstarka byggnader. Bedömningsgruppen valde C.F. Möllers förslag och förslaget har därefter bearbetats under två år.

Kvartersstad är eftersträvaransvärd med trafikfria gårdar och i huvudförslaget är idén översatt till platsens förutsättningar. Platsen har unika kvaliteter med vattenbassängen och älven, det kulturhistoriskt intressanta varvsområdet och är en del av utvecklingsområdet vid Lindholmen Science Park. Förslaget med bostäder innebär ökad trygghet i området. Öppenheten i kvarteren innebär att besökare i området kan ta del av de gröna gårdarna. Grönskan kan ge vindskydd som gynnar alla. Stråket längs kajen är väl använda redan idag och förslaget har välkomnande offentliga platser. Förslaget med slutna kvarter skapar svårutnyttjade ytor i husens slutna hörn med avseende på buller, ljusvärden och utblickar mot bassängen och älven. Lösningen blir ofta stora lägenheter som kostar mycket. Gårdarna blir tystare med slutna hörn men lägenheterna i hörnet blir bullerutsatta.

Kommentar: Planen ger förutsättningar för en blandad stadsbebyggelse i enlighet med kommunens övergripande mål. Platsens förutsättningar tas också tillvara. Möjlighet ges att sluta bebyggelsen mot Lindholmsallén och Götaverksgatan med antingen en byggnad, glasvägg eller annan lösning, men byggrätten är inte tvingande. Planen ger med införda justeringar möjlighet att stänga ute buller på gårdarna. Möjligheten till utblickar mot älven har inte stängts utan kvarteren är relativt öppna i den riktningen.

30. Skrivelse från boende på Rörmöstvägen 16 i Vallda som förordar att man bygger slutna kvarter med tvingande av verksamheter i bottenvåningarna. Ett högt hus ska vara 22-25 våningar för att få en slankhet inte 16-17 som ser ut som en stubbe.

Kommentar: Det föreslagna 16-våningshuset har flyttats något öster ut och getts en mer kvadratisk form för att få en slankare volym. En byggnad på 16 våningar behåller en viss samhörighet med övrig tillkommande lägre bebyggelse respektive befintlig historisk bebyggelse, på ett sätt som en 22-25 våningar hög byggnad inte får. Höga hus som blir ett landmärke kan många gånger tillföra värden, men har i aktuellt sammanhang inte bedömts vara lämpligt. Om ett hus kommer att se slankt och högt ut kommer inte an på antal våningar utan är även en gestaltungsfråga. Proportionen mellan måtten bredd, längd och höjd på huset är också avgörande. Den bearbetade byggrätten ger förutsättningar för att gestalta ett slankt hus och några viktiga riktlinjer för detta beskrivs i till planen hörande kvalitetsprogram.

Se även kommentar till punkt 26, 28 och 31

31. Skrivelse från Naturskyddsföreningen i Göteborg ser förslaget som ett bostadsområde istället för som framhålls en blandad och hållbar stad. Förslaget bör ha en tätare struktur med högre exploatering men med lika låg eller lägre bebyggelse och med mindre gator. Det kan gärna vara högre hus i områdets gränser. Torget i den östra delen intill sextonvåningshuset är ytterligare exempel på dåligt markutnyttjande. Det höga huset bör studeras för att skapa ett bra mikroklimat.

De föreslagna parkerna kommer inte skapa några större naturvärden. En grön illustrationsplan bör tas fram som visar hur grönskan i hela området medger artspridning och naturliv. Grönytefaktor bör användas i den fortsatta planeringen.

Ytterligare byggnation på Norra Älvstranden ökar behovet av cykelbroar och på sikt krävs bättre kollektivtrafik på Lindholmsallén.

Kommentar: Planen har justerats för att ytterligare skapa förutsättningar för och betona att det är en blandad stadsbebyggelse som eftersträvas. Föreslagna hushöjder och exploateringen har bedömts kunna ge rumsligt tydliga och avgränsade gator och platser och vara lämpligt med hänsyn till befintliga före detta verkstadsbyggnader och områdets tidigare historia. En blandning av nytt och gammalt ger området en alldeles egen karaktär. Ett annat viktigt motiv har samtidigt varit att skapa goda boendemiljöer med ljusa gårdar.

Området har bra kollektivtrafik och förutsättningar finns för ytterligare utbyggnad i Lindholmsallén. Även övergripande cykelnät finns i Lindholmsallén och cykelmöjlighet finns utefter älven.

Se även kommentar till punkt 26 och 28

32. Skrivelse från boende på Fjärde Långgatan förordar förslaget med slutna kvarter för att uppfylla riktvärdena för trafikbuller och därmed skapa och behålla en god ljudmiljö för de boende i planområdet med dagens och framtida trafikströmmar. För det slutna kvarteret ligger bullret på innergården under 35 dBA vilket innebär tillgång till en tyst sida. I det fortsatta arbetet bör man utreda att öka hushöjden ytterligare mot Lindholmsallén för att ytterligare skärma av mot buller. Det framgår inte om de redovisade bullernivåerna innefattar eventuell framtida spårvagnstrafik i Lindholmsallén. Gatorna genom området bör anläggas i samma plan som Lindholmsallén och Götaverksgatan för att de offentliga gaturummen ska bli tydligare.

Kommentar: Se kommentar till punkt 17, 26, 28, 29, 30 och 31.

33. Skrivelse utan angiven adress undrar hur behovet av parkeringsplats ska tillgodoses när området bebyggs och markparkering försvinner.

Kommentar: Kommunen har bedömt att parkeringsplatserna inte behöver ersättas då området har en väl utbyggd kollektivtrafik med busstrafik var femte minut i rusningstrafik och Älvsnabben var åttonde minut. Cykelnätet är också väl utbyggt. M2:an är delvis ett parkeringshus och det finns även ett nytt parkeringshus väster om hotellet som tillsammans med parkeringsgarage under den nya bebyggelsen kommer att tillgodose behoven.

34. Skrivelse utan angiven adress som förordar högre hus för att koncentrera bebyggelsen i ett centralt läge som Norra Älvstranden. Pendlingen minskar om fler människor ges möjlighet att bo centralt. Behovet av bostäder är stort. Förskola gym, restaurang och kontor kan med fördel ligga högst upp i de höga husen.

Kommentar: Se kommentar till punkt 26, 28, 29, 30 och 31

35. Swedegas AB meddelar att man inte har några gasledning i området.

Kommentar: Noteras.

36. Yimby Göteborg ser positivt på en utveckling av aktuellt område. Planstrukturen behöver genomgå grundläggande förändringar. Förslaget bör kompletteras med lokalyta utmed varje kvarterssida.

Kvarteren väster om Götaverksgatan bör inte ligga på en plåt utan i marknivå för att öka genomströmningen genom området. I den västra delen bör minst två helst alla fyra av kvarteren vara slutna. Innergårdarna blir bättre om kvarteren väster och söderut förstoras.

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.

Den slutna kvartersformen innebär att gårdsmiljön blir tystare och Boverkets rekommendationer klaras. I förslaget med en öppen kvartersform har bebyggelsen utmed Lindholmsallén och Götaverksgatan ingen tyst sida. Förslaget innebär också att Lindholmsalléns framtida utvecklingsmöjlighet med ökad fordonstrafik eller spårvagn försämras.

Kommentar: Se kommentar till punkt 5, 17, 26, 28, 29, 30 och 31.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

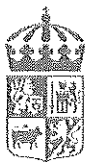
- Planområdet har utökats i väster med en kontors- och centrumbyggnad som kan uppföras norr om hotellet. Mellan hotellet och kontorsbyggnaden införs en lokalgata med en utformning som gångfartsgata i öst/västlig riktning som förbinder Lindholmspiren med Götaverksgatan.

- Parken framför M1:an görs större och tydligare avgränsad. Mellan parken och det nya kvarteret mellan M1 och M2 införs en gågata med koppling till Götaverksgatan. Det högre huset vid torget flyttas något öster ut och ges en mer kvadratisk form för att bli möjliggöra bättre ljusförhållanden på förskolegården och för att få en slankare volym.
- Planbestämmelser och byggnadsytor har justerats för att möjliggöra en sluten bebyggelse mot Lindholmsallén och Götaverksgatan. Bebyggelsen väster om Götaverksgatan har samtidigt flyttats längre ut i allén.
- Restaurangbyggnad vid Lindholmsbassängen flyttas något väster ut.
- Plankartan har bearbetats och kompletterats med bestämmelse om bland annat marklov, dagvatten, gemensamhetsanläggningar, tydligare krav på höjder av mark och bebyggelsekonstruktioner samt riskskydd. Erforderliga utredningar har tagits fram och planhandlingarna har även kompletterats med ett kvalitetsprogram.
- Genomförandetiden ändras från 5 till 10 år.

Karolina Rosgardt
Planchef

Johan Altenius
Planarkitekt

Kerstin Säfblad
Plankonsult



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nina Storsveen
Planeringsarkitekt FPR/MSA
010-22 44 792
nina.storsveen@lansstyrelsen.se

SAMRÅDS-
YTTRANDE
2012-10-30

Diarienummer
402-30064-2012
Dossienummer
F 2480

Sida
1(4)

Byggnadsnämnden
Box 2554
403 17 GÖTEBORG

Förslag till detaljplan Blandad stadsbebyggelse vid Götaverks- gatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2012-09-04 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ställer sig positiv till en komplettering med bostäder på Lindholmen, för att skapa en stadsdel med mer liv och rörelse fördelat över alla dygnets timmar. Genom att utveckla området mer mot en blandad stadsbebyggelse kan bl.a. tryggheten öka i området. Därför är det även positivt att allmänna platser sprängs in mellan kvarteren.

I det fortsatta arbetet med planen behöver dock flera frågor utvecklas vidare och hanteras på ett tillfredsställande sätt för att planen inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Dessa frågor handlar om buller och vibrationer, geoteknik, risk för olyckor, översvämning och erosion, förorenad mark samt miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten i enlighet med kommentarerna nedan.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Hälsa och säkerhet – Buller och vibrationer

Länsstyrelsen anser att aktuellt planområdet är ett avstegsläge för buller i den mening som anges i Boverkets allmänna råd 2008:1 – Buller i planeringen.

I samband med planarbetet har det gjorts en översiktlig bullerutredning. I denna utredning har trafikrörelserna på Lindholmsallén och Götaverksgatan räknats med. Länsstyrelsen anser att bullerutredningen behöver kompletteras för att ge en mer heltäckande bild. I en sådan komplettering behöver bullernivåerna från även t.ex. Hamnbanan och Lundbyleden räknas in. Hur ser bullerbilden ut på andra sidan av älven? Kan de nya bostäderna störas av exempelvis färjetrafiken till och från Stena Lines Danmarksterminal? Länsstyrelsen anser även att det är viktigt att beskriva bullernivåerna för den föreslagna förskolan, öster om Götaverksgatan, inte bara bullernivåer vid fasad, utan även deras utomhusmiljö.

Det anges inte för vilket år trafikprognoserna, i bullerutredningen, är beräknade. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att ha ett framtidsperspektiv och ta höjd för eventuella förändringar i trafikflödena.

I planhandlingen förordas alternativet med en mer öppen kvartersstruktur. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver visa på ett tydligare sätt hur man klarar tysta och ljuddämpade sidor.

Med hänsyn till planområdets närhet till Hamnbanan och Lundbyleden behöver frågan om vibrationer belysas i förhållande till Naturvårdsverkets riktvärden.

Hälsa och säkerhet – Geoteknik, risk för olyckor, översvämning och erosion

I samband med samrådet om aktuell detaljplan har Länsstyrelsen hört Statens Geotekniska Institut (SGI) avseende de geotekniska säkerhetsfrågorna. Länsstyrelsen delar SGI:s uppfattning och gör ingen annan bedömning. SGI:s yttrande, daterat 2012-10-22, bifogas i sin helhet.

Länsstyrelsen vill understryka vikten av att komplettera den geotekniska utredningen i enlighet med SGI:s yttrande samt att eventuella lastrestriktioner och säkerhetsåtgärder måste säkerställas i planen.

Området ligger vid Göta älv där älven mynnar ut i havet och påverkas således av havsvattenståndet. En planbestämmelse finns införd på plankartan som anger att lägsta golvhöjd för bostäder ska vara + 12,8 meter över kommunens nollplan. Barriär som kan stängas ska anordnas mot öppningar som ligger lägre än + 12,8 meter. Källare under denna nivå ska utföras med vattentät konstruktion. Länsstyrelsen saknar dock en beskrivning av hur området påverkas av en framtida havsnivåhöjning.

+ 12,8 meter är en nivå som är politiskt beslutad i Göteborg. Länsstyrelsens rapport, *Stigande vatten* (december 2011), anger som rekommendation att helårsboende inte bör uppföras på en nivå under + 3,4 meter (RH2000) vilket motsvarar ungefär + 13,4 meter i Göteborgs lokala höjdsystem. Förskola (barnomsorg) och skola bör enligt *Stigande vatten* ligga på + 3,9 meter (RH2000). Länsstyrelsen anser att kommunen måste tydligare beskriva hur man i samband med planen hanterar framtida klimatförändringar bl.a. med hänsyn till samhällsviktiga funktioner, som exempelvis förskola. Vad blir konsekvenserna av en eventuell översvämning?

Skyddsbarriärer mot Lindholmshamnen kan bli aktuellt att anordna som åtgärd mot högvatten enligt planbeskrivningen. Det finns dock ingen planbestämmelse som anger var denna skyddsbarriär får finnas. Det är även otydligt om det är temporära barriärer som avses. Det behöver tydligare framgå av planen om skyddsbarriärer krävs. Genomförandet av dessa behov i sådana fall säkerställas i samband med planen.

Hälsa och säkerhet – Förorenad mark

I planbeskrivningen anges att en kompletterande markundersökning behövs. Om de kompletterande undersökningarna visar på höga föroreningshalter är det viktigt att området saneras ner till *känslig markanvändning*, för att kunna bygga bostäder. Detta behöver säkerställas på lämpligt sätt i samband med planen.

MKN

I planbeskrivningen anges att dagvatten ska omhändertas lokalt och grönytor ska eftersträvas för infiltration. Vidare anges att dränvatten som kan vara förorenat inte får släppas ut i Göta älv. En dagvattenutredning behöver tas fram för att studera vilka åtgärder som krävs för att uppnå detta. I den planerade dagvattenutredningen behöver man även beakta uppfyllelsen av MKN för vatten enligt EU:s ramdirektiv. Länsstyrelsen anser att MKN för vatten behöver hanteras på ett tillfredsställande sätt i det fortsatta planarbetet och eventuella åtgärder som krävs behöver säkerställas i planen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Det anges i planhandlingen att bryggor och murar ska anläggas mot vattenområdet. Dessa åtgärder är anmälnings- eller tillståndspliktiga, beroende på utförandet, enligt 11 kap. miljöbalken (MB). I planbeskrivningen anges även att grundvattensänkning ska undvikas. Länsstyrelsen vill poängtera att om åtgärder utförs som innebär bortledning av grundvatten och utförande av anläggningar för detta kräver även detta tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. MB.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har handlagts av Nina Storsveen och granskats av Karin Slättberg. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.


Nina Storsveen


Karin Slättberg

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2012-10-22.

Kopia (utan bilaga) till:

SGI

Länsstyrelsen/

Enheten för skydd och säkerhet, Patrik Jansson

Kulturmiljöenheten, Mats Herklint

Miljöskyddsenheten, Lotta Sahlin-Skoog

Vattenvårdsenheten, Sofia Stridsman

Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditionslista



Länsstyrelsen i Västra Götalands län
Göteborg

2012 -10- 22

402-30064-2012

Datum
2012-10-22

Ert datum

Beteckning
5.2-1210-0659

Er beteckning

Vår referens / Regionkontor Göteborg
AnnLouise Elliot

Länsstyrelsen Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsenheten

Detaljplan för blandad bebyggelse vid Götaverksgatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Yttrande över Utställningshandling daterad 2012-09-04

Statens geotekniska institut (SGI) har av Länsstyrelsen Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor som t.ex. risker för naturolyckor som omfattar ras, skred och erosion.

Planens syfte är att utreda möjligheten att förtäta området med blandad stadsbebyggelse.

Underlag:

- Plan- och genomförandebeskrivning samt illustrations-, grund- och plankarta. Upprättade av Göteborg Stad september 2012, daterade 2012-09-04.
- Geoteknisk utredning för detaljplan. Geotekniskt PM underlag för detaljplan "Göteborg, Götaverksgatan" med tillhörande MUR. Upprättade av Norconsult, dat 2012-03-19 (uppgiftsnummer 102 26 24).

Synpunkter

I de geoteknisk underlaget anges att utredning har utförts motsvarande fördjupad utredningsnivå. Till största delen har SGI ingen avvikande uppfattning, men vill understryka att med avseende på underlag för portrycksnivåer och prognostisering med hänsyn till framtida klimatförändring uppfyller utredningen inte fördjupad utredningsnivå. Jordlagren utgörs i huvudsak av 1-3 m fyllning ovan lera till minst 70 m djup. Ingen kvicklera har påträffats i området. Vid hamnbassängen ska enligt handlingarna finnas både en träspont och en tätspont samt att hamnbassängens östra sida utgörs av en pålad kajkonstruktion. Stödfyllning har utlagts inom den västra delen av hamnbassängen som stabilitetshöjande åtgärd för det nya hotellet väster om planområdet.

I planbeskrivningen finns endast en ringa beskrivning av de geotekniska förutsättningarna i området och det finns inte någon redogörelse för de geotekniska säkerhetsfrågorna, stabilitet och erosion. I genomförande beskrivningen lyfts fram att säkerheten mot skred är tillfredställande men det framgår dock inte att det är för befintliga förhållanden. För planerad detaljplan erfordras enligt det geotekniska underlaget belastningsrestriktioner utgående från befintliga marknivåer för att marken ska vara lämplig för avsett ändamål och för att stabiliteten ska vara tillfredställande även i framtiden.

Beräkningar i geoteknisk PM har utförts i 3 sektioner mot hamnbassängen dels för befintliga förhållanden samt delvis även för framtida förhållanden med den högsta tillåtna belastning som kan påföras i området med hänsyn till att stabiliteten ska vara säkerställd. Det är dock oklart hur framtida förhållanden med marknivåer, eventuella uppfyllnader, grundläggning etc, påverkar stabiliteten i området kring den planeradbyggrätt i den sydöstra delen av detaljplaneområdet, vilken delvis är belägen inom dagens hamnbassäng, då detta inte finns redovisat. Ur stabilitetssynpunkt behöver detta klarläggas vidare och

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

eftersom det avser en konstruktion bör stabiliteten vara säkerställd enligt utredning utförd enligt IEG rapport 6:2008.

Med hänsyn till översvämningsrisk finns infört en planbestämmelse om en lägsta tillåten öppning i byggnader på nivå +12,8. Marknivån varierar enligt handlingarna mellan +11,1 till +12,0. SGI finner det då för troligt att även marknivån kommer att höjas inom delar av planområdet. Vi kan inte se att det är beaktat någon marknivåhöjning i beräkningarna eller att stabiliteten är säkerställd i planhandlingarna med hänsyn till den tillskottsbelastning som en höjning av marknivån innebär. I planhandlingarna finns inte upptaget de lastbegränsningar som anges i geoteknisk PM (5, 10 och 20 kPa) som maximal tillåten tilläggsbelastning på marken. Dessa belastningar avser en totallast som ska inrymma såväl eventuella markjusteringar samt alla rörliga och andra permanenta laster.

Utifrån materialet och val av relativt låga säkerhetsmarginaler ser SGI det som mycket viktigt att det finns en långsiktig lösning så att inte säkerheten med tiden försämras på grund av erosion och vi ser inte att planen idag har utrymme för att något erosionsskydd kan utföras. Tredimensionella effekter har beaktats i utredningen, men det går inte att i underlaget se motivet till detta och hur det för främst den kombinerade analysen har beräknats. Beräkningssektionerna visar också att den befintliga tryckbanken i princip inte har någon stabiliserande eller erosionsskyddande effekt för det nu aktuella planområdet. Erhållna säkerhetsnivåer i området är däremot känsliga för förändring av släntgeometri, tex borttransport av material i slänten under vattnet som har mothållande effekt. Det går inte att i beräkningssektionerna se var beskrivna och sponter finns belägna och dess funktion.

SGI ser inga hinder till fortsatt planläggning under förutsättning att hänsyn tas till ovan angivna synpunkter och att de beaktas så att och stabiliteten säkerställs för planen.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Myndighetsfunktionen

Enligt uppdrag



AnnLouise Elliot



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Sändlista

Datum: 2012-09-17
Diarienummer: 0321/10

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

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
Svensk Handel
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering D3N
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik 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
Swedegas

För intern uppföljning

Kristina Eliasson
Lisbeth Christensson
Karin Kylander
Louise Wollter