



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Gransknings-/Utställningsutlåtande

Datum: 2014-11-25

Diarienummer: 0511/11

Aktbeteckning: 2-5254

Hugo Lindblad

Telefon: 031-368 16 21

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lundby i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 6:e juni att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning, under tiden 2014-08-13 - 2014-09-02.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under tiden 2014-08-13 – 2014-09-02. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Många av de synpunkter från boende i området som inkom under samrådet kvarstår. Många anser också att planen inte har ändrats efter samrådet och att man inte har lyssnat på de synpunkter som inkom under samrådet. Nedan följer en sammanfattning där många partier är samma som skrevs i samrådsredogörelsen.

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller att den föreslagna bebyggelsen inte är anpassad till Riksintresset för kulturmiljö eller till kommunens bevarandeprogram. Många anser att skalan är fel och att byggnaderna är för höga och för breda och att de föreslagna byggnaderna kan skada Riksintresset.

Många som bor i närheten är negativa till att deras utsikt förstörs eller ändras. Många är också negativa till att deras lägenheter kommer att få mindre solljus.

Flera påpekar att lägenheterna kommer att sjunka i värde om den föreslagna bebyggelsen uppförs eftersom det för många kommer innebära förändrad utsikt, mindre solljus, och sämre parkeringsmöjligheter. Flera anser också att den nya byggnationen innebär en skada på kulturmiljön.

Det har även kommit in många synpunkter på planprocessen. Många anser att man borde ha gjort ett program samt en kulturmiljöutredning innan man påbörjade själva detaljplanarbetet. Flera synpunkter ha kommit in om att det var fel att börja med en arkitektävling och att det har uppstått en jävsituation när beslutande politiker och kommunala tjänstemän suttit i juryn. Processen har av vissa upplevts som odemokratisk och man anser att boende i området fått information för sent i processen.

Samlade kommentarer

Inkomna yttranden från sakägare och övriga privatpersoner berör i stora delar samma frågor. Frågor från allmänheten kommenteras på sidorna 17-24 under rubriken "Gemensamma svar". Vid behov ges kommentarer även i anslutning till yttranden som redovisas under "Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer".

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. Göteborgs Hamn AB har inga nya synpunkter utan hänvisar till bolagets samrådsyttrande. Ärendet har inte behandlats av bolagets styrelse.

2. Fastighetsnämnden tillstyrker det utställda förslaget till detaljplan.

3. Göteborg energi nämner att den tilltänkta fastigheten kan anslutas till fjärrvärme samt att hänsyn ska tas till befintlig fjärrvärmeledning vid planerande av träd i parken.

4. Miljö- och klimatenämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att deras synpunkter nedan beaktas. Planbestämmelsen kring förorenad mark bör skrivas om till: "Bygglov får inte ges för bostadsändamål innan markens lämplighet har säkrats genom sanering. Marken ska klara gällande krav för bostadsändamål."

***Kommentar:** Planbestämmelsen har ändrats och anpassat efter miljöförvaltningens önskemål.*

5. Räddningstjänsten stor Göteborg har tidigare yttrats sig i ärendet och våra synpunkter har noterats. Räddningstjänsten har inget övrigt att yttra.

6. Kretslopps- och vattennämnden påpekar att när miljörum(soprum) med sortering i flera fraktioner planeras inom fastigheten kan det nämnas under rubriken *Avfall* i planbeskrivningen, när sortering av material till återvinning möjliggörs är det av mindre vikt var närmsta återvinningsstation finns. I yttrandet ges råd och riktlinjer vid planerandet av miljörum och de hänvisar till skriften, *Gör rum för miljön*.

Det är positivt att Plejadgatan och Verkmästaregatan kopplas samman så att det blir en genomfart vilket underlättar för renhållningsfordon.

Ledningsutbyggnad: Allmänna dricksvatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Verkmästaregatan väste om området. I Plejadgatan öster om området så finns inga allmänna VA-ledningar och det planeras inte heller några. Förbindelsepunkter för planerade bostäder bedöms kunna upprättas utmed befintliga ledningssträckor.

Kostnad för upprättande av förbindelsepunkt bedöms till ca 300 kkr. Anläggningsavgifterna för vatten o avlopp har beräknats till ca 700 kkr enligt VA-taxa för 2014. Mervärdes skatt tillkommer. Kostnadstäckningen för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplan blir enligt ovan 230%. Likalydande synpunkter och information som ovan, lämnades i samrådsyttrandet. I samrådsredogörelsen nämndes att Kretslopp och vatten inte hade några invändningar, med hänvisningar till samrådsyttrande daterat 2013-11-04. Nämnden har inte lämnat något yttrande 2013-11-04.

***Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur miljörum mm ska anordnas.*

7. Lokalförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen.

8. Trafikkontoret påpekar att tomten idag används för privat parkering med ca 75 platser. Parkeringen är inte knuten till vare sig specifika verksamheter eller bostäder med avtal, utan upplåts till enskilda. Inom 300 m finns på Älvstrandens fastigheter ett överskott på parkeringsplatser. Dagens parkering kommer att ersättas med platser där. Parkeringsbehovet för cykel och bil ska i första hand lösas inom kvarteret, men då det kommer att finnas ett överskott på bilplatser inom Lindholmens kontor och undervisningsområde kan långvariga avtal om parkering på annan fastighet accepteras, detta måste i så fall upprättas av exploatören senast i bygglovsskedet. Antal bilplatser kan eventuellt minskas om särskild utredning visar att behovet är mindre för de aktuella bostäderna, en särskild utredning ska göras senast i bygglovsskedet. Parkering för cyklar och handikappade ska anordnas inom kvarteret.

För att underlätta tillgängligheten för stora fordon som sopfordon och flyttransporter, förbinds Plejadgatan och Verkmästaregatan med en ny lokalgata, gatan kommer utformas hastighetsreducerande med särskild hänsyn till de gående. Planen är utformad så att tillräckligt god sikt uppnås vid gatans båda ändar. I samband med planen planeras åtgärder för att förbättra sikt och säkerhet i Plejadgatans korsning med Förmansbacken, där ordnas även en ny gång passage. Närmsta hållplats ligger ca 350 m från planområdet, vilket gör att trafikkontoret ser positivt på en utveckling av området. Trafikbuller utredning i samband med detaljplanen saknas för närvarande, resultat från sådan väntas. God boendemiljö i enlighet med stadens ”kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller” förväntas uppnås för projektet. Samtliga åtgärder för gatu- mark förutsatt bekostas av exploatören.

***Kommentar:** Ytrandet har vidarebefordrats till exploatörerna. Trafikbullerutredningen är klar och den visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasaderna inte överstiger 55 dBA. God boendemiljö i enlighet med stadens ”kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller” kommer kunna uppnås.*

9. Park och Naturnämnden. Ekonomiska konsekvenser: påpekar att planförslaget innebär ökade driftkostnader för park- och naturnämnden eftersom mark överförs till park- och natur(parkmarken). De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet. Investeringskostnaderna är för borttagning och ersättning av befintlig trappa, eventuell säkring av delar av berget, naturmarksgallring, gångstigar samt skyddsräcke gångväg och slänten mot dockan. **Förvaltningens överväganden:** Förvaltningen har inga invändningar på planförslaget som inte skiljer sig från planförslaget vad gäller parkmarken. **Konsekvensbedömning:** Inga särskilda aspekter har funnits utifrån barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv, omvärldsperspektiv och miljöperspektiv. Utifrån mångfaldsperspektivet konstateras att studentbostäder i området bidrar till en större mångfald med varierande boendeformer.

10. Lundby stadsdelsförvaltning tillstyrker detaljplanen under förutsättningar att framförda synpunkter beaktas. **Förvaltningens överväganden:** Förvaltningen anser fortfarande att planbestämmelser om takterrasser borde vara tvingande samt att ytan borde utökas. Detta till följd av att gårdsytorna är relativt små samt blir skuggade stora delar av dygnet. Takterrasser blir därför viktiga för att skapa goda utemiljöer. Förvaltningen hänvisar till ett stycke ur planbeskrivningen där det beskrivs att alla bostäder inte kommer att ha tillgång till direkt solljus och att det därför är viktigt med att ljusa och solbelysta gemensamma utrymmen anordnas.

Kommentar: Planbestämmelsen om takterrasser har ändrats så att den bland annat säger att takterrass/takterrasser ska anordnas.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Angående planbestämmelse om små lägenheter: Planen syfte är att skapa en plan för bostäder. Behovet av vilka bostäder som efterfrågas varierar över tid. Kommunen anser att fastigheten är lämplig för olika storlekar av bostäder och anser därför inte att planen endast ska tillåta små lägenheter. Övriga synpunkter har noterats.

12. LFV Har som sakägare av CNS utrustning inget att erinra mot etableringen. LFV påminner om att byggnader som är högre än 20 m ska remitteras till LFV innan uppförande.

Kommentar: Noterat

Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

13. Boende på Förmansgatan påpekar att hen redan framfört synpunkter om detta. Den boende påpekar att nybyggnation skulle störa området med kulturmärkta byggnader, att utsikten från den boendes lägenhet skulle försvinna, lägenheten skulle bli mörk och dess värde kommer förmodligen att sjunka. Den boende är reumatiker och har svårt att gå långa sträckor och undrar var hen ska parkera bilen. Varför inte bygga nedanför trappan?

14. Boende på Förmansgatan vidhåller det som tidigare yttrats. I samrådet påpekade den boende att hen har bott i området i 20 år och bor där på grund av solen, utsikten och den fria himlen. Om föreslagen bebyggelse genomförs så försvinner allt det och den boende kommer att lida både ekonomisk och psykisk skada. Ett skäl att många vill bygga på Norra Älvstranden är utsikten över vattnet. Men utsikt gäller tydligen bara som skäl för nyinflyttade och inte för de redan fast boende. Påpekar att man borde ha byggt högre studentboende på Karlavagnsgatan istället.

Anser att med den nya byggnationen kommer skymma de äldre landshövdingehusen och de kommer inte vara synliga från södra Älvstranden. Föreslår att detta förslag skrotas och att man istället bygger studentbostäder där de bättre passar in.

Frågar också hur detta projekt har förankrats, vilka arkitektkontor som har varit med samt hur det kommer sig att vi boende direkt berörda är med så sent i planeringen.

15. Boende på Verkmästaregatan protesterar mot bygget. Den boende är stolt över att få bo i en så vacker och kulturhistorisk miljö och känner skam över att ett område förstörs på detta vis speciellt när det finns så många tomma platser att bygga på. Den föreslagna bebyggelsen förstör den vackra vyn från sjösidan. Den boende nämner att det finns mycket mer att påpeka men skriver inget mer och hoppas att Byggnadsnämnden tar sitt förnuft tillfånga.

16. Boende på Verkmästaregatan anser att hänsyn inte har tagits till deras yttrande som framfördes i samrådet och förbehåller sig rätten att överklaga. Bostadsrätten kommer att minska i värde, utsikten kommer att förloras, solljuset kommer dramatiskt att minska. Boende påpekar också att Lindholmen är en stadsdel av riksintresse och att byggnationer ska ske varsamt. Påpe-

kar därför att särskildhänsyn tas till hur den nya bebyggelsen anpassas till Lindholmens övriga bebyggelse, så att den inte dominerar vyn av Lindholmen. De boende bifogar även samrådsyttrandet.

17. Brf Lindholmsdockan har diskuterat avtalet om markområdet och tycker att det är bra. Många av medlemmarna undrade vilket ansvar kommunen har gällande att området ska vara snyggt och välskött och efterlyser en avsiktsförklaring från kommunen. Brf Lindholmsdockan anser vidare att gränsen runt dockan bör dras i linje med kajområdets kant mot bergskärningen, i den södra delen öster om dockan anser de att området gräns bör dras vinkelrätt mot dockan och inte diagonalt. Detta för att det inte ska bli ett delat ansvar för underhåll av berget. Föreningen antar att detta tas upp i den kommande lantmäteriförrättningen.

Kommentar: Områdets västra del har justerats så att planområdets gräns går i kajområdets kant vid bergsskärningen. Öster om dockan bedöms avgränsningen vara i linje med planens syfte. Syftet med att till skapa parken är att säkra att tillgängligheten till kajen och skapa en utsiktsplats vid slutet av Verkmästaregatan. Efter granskning kan man inte göra stora förändringar på planen. Att utöka planområdet med att till skapa mer allmänplats bedöms inte som en möjligt ändring att göra efter granskning.

Detaljplaner styr inte över skötseln av områden. På Göteborgs stads hemsida(www.goteborg.se) under rubriken Gator och Trafik finns en Parkvårds beskrivning som berättar hur kommunen avser att sköta områden beroende på vad det klassas som. Slätten kommer troligen behandlas som naturmark, ytan närmast bebyggelsen kommer troligen skötas som lekplats med tillhörande park. Hur området sköts kommer att variera övertid, bland annat beroende på vilken budget och vilka prioriteringar politikerna gör.

18. Brf Plejaden anser att ingen hänsyn har tagits till de synpunkter sakägare och boende i området framför under samrådet angående byggnadens höjd och bredd. De ifrågasätter hur seriöst samrådet har genomförts. De anser också att ingen hänsyn har tagits till deras yttrande.

Då området är ett riksintresse för kulturmiljövård måste förändring och nybyggnation ske på områdets villkor. Nuvarande förslag uppfyller inte de krav som ställs på byggnation inom området. De föreslagna byggnaderna har för stora volymer, är för höga och bör inte tillåtas vara bredare än 10 meter. Bebyggelsen bör inte heller tillåtas skymma intilliggande landshövdingehus. Från älven ska man kunna se den gamla bebyggelsen som representerar Lindholmens Kulturmiljö. Byggnadens höjd måste reduceras så att inte utsikten begränsas i den omfattningen som den gör i nuvarande förslag. Taken ska vara av traditionell utformning eller "brutet" på samma sätt som omgivande bebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen med ett avstånd på mellan 5-9 meter mellan byggnaderna kommer också att förändra den "glesa husplacering" som präglar området. Avståndet mellan byggnaderna måste öka. Bebyggelsen är inte småskalig eller har en småskalighet.

Den föreslagna bebyggelsen kommer genom sitt läge att vara synlig och kommer därför att vara dominerande för området. Då riksintresset kommer att skadas, solljuset minskas och utsikten begränsas kommer värdet på bostäderna att sjunka. Huskroppen närmast Förmansbacken kommer att tillåtas en nockhöjd på ca 16 meter över gatuplanet, det kommer att begränsa solljuset framförallt för föreningens lägre belägna lägenheter. Enligt boverkets byggregler ska alla ha tillgång till direktsolljus vilket i detta förslag kommer att begränsas.

Då höga föroreningehalter finns i marken inom planområdet bör en detaljerad föreskrift för hur detta ska hanteras upprättas. Om giftiga ämnen frigörs är det uppenbart att närboende kan exponeras och därmed lida skada.

De parkeringsplatser som finns inom området idag är väl utnyttjade och vid en eventuell nybyggnation kommer detta att öka. I detaljplanen beskrivs inte hur parkeringsbehovet kommer att uppfyllas, hänvisning sker till parkering 300 m ifrån området utan att förtydliga var och hur många platser. Det måste dessutom finnas parkering närmare än 300 m för boende med rörelse-

hinder. Man kan inte bortse från Göteborgs parkeringspolicy som säger att parkering ska lösas inom fastigheten: Göteborgs p-norm 0,7 p-platser/bostad måste beaktas. I detaljplanen för Hotell och parkeringshus vid Lindholmshamnen inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg Flla 5023, förutsätts att parkeringen är kvar. Vid en ev förändring av tillgången av närliggande parkering i område kommer föreningen lida stor skada ur ett tillgänglighetsperspektiv och ur ett ekonomiskt perspektiv.

Föreningen saknar också relevanta analyser av hur den markanta ökningen av trafik(genom nya bostäder + högstadieskola) ska hanteras.

Föreningen anser också att planprocessen och arkitekttävlingen har hanterats på ett klandervärt sätt. Ett programsamråd borde ha upprättats. Skriftliga dokument ska upprättas för hantering av anvisning av mark, föreningen har inte funnit någon sådan dokumentation. Planarbetet initierades med en arkitekttävling och i juryn satt bland annat fastighetsdirektören, stadsbyggnadsdirektören, fastighetsnämndens ordförande, fastighetsnämndens vice ordförande, ordförande byggnadsnämnden samt vice ordförande i byggnadsnämnden. Eftersom vissa av dessa jurymedlemmar kommer att medverka i beslut om detaljplanen uppstår en situation där dess objektivitet kan ifrågasättas. Hur vida detta kan jämföras med jävsituation bör utredas.

Föreningen anser också att tävlingen har hanterats på ett klandervärdigt sätt, inget kulturmiljöunderlag ingick i förutsättningarna och i bedömningsgrunderna fanns inget kriterium som avsågs anpassning till tomtens läge inom riksintresset. I förutsättningarna betonas tydligt ekonomi, storskalighet och framtagande av huskoncept, att det är riksintresse nämns endast i bisats.

19. Boende på verkmästaregatan anser att inte tillräckliga förändringar har gjort sedan samrådet. De anser att boende och sakägare är väldigt samsynta i sin kritik och att det borde resultera i ett hänsynstagande om man från stadsbyggnadskontoret inte helt struntar i medborgarinflytande. De förbehåller sig rätten att överklaga om inte bredd och höjd reduceras samt parkeringsfrågan löses på ett tillfredställande sätt.

Nuvarande förslag kommer att påtagligt skada riksintresset, kulturmiljön och områdets karaktär. Området präglas idag av en småskalighet, förslaget med höjder upp till 16m och bredder upp till 14 m är inte småskaligt, förslaget måste minskas till högst två våningar med inred vind samt att byggnadernas bredd tillåts vara max 10 m. De anser att endast ett hus bör tillåtas för att bibehålla områdets glesa husgruppering. Takutformningen är främmande. Utsikten kommer att begränsas likaså solljuset i trädgården.

Detaljplanen saknar en fullständig analys av Lindholmens parkeringsbehov och hur det ska lösas. Detaljplanen bör kompletteras med en analys av parkeringsbehovet. Befintliga parkeringsplatser som finns på den tomt som detaljplaneförslaget avser används idag flitigt, föreslagen plan löser inte parkeringsbehovet. Kommunens p-policy att varje byggnad ska tillhandahålla parkeringsbehovet för sina boende måste följas.

De boende är oroliga för de gifter som finns i marken kommer att frigöras och anser att det vid ett eventuellt byggande måste vidtas säkerhetsåtgärder.

Minskade antalet parkeringsplatser, mindre sol på gården samt mindre utsikt kommer påverka bostadens värde negativt.

De är positiva till de krav på fasadbeklädnad samt till det parkområde som finns i planen.

De anser också att processen inte har hanterats bra och att de i byggnadsnämnden beslutande politiker som deltagit i juryn till arkitekttävlingen har försatt sig i en jävliknande situation.

20. Boende på verkmästaregatan anser att en i princip samstämmig kritik från boende har framförts under samrådet om att projektet passar mycket dåligt in i Lindholmens karaktär. På-

pekar också att bygget är för högt, för brett och rymmer för mycket folk på liten yta. Ingen hänsyn till detta har tagits i detaljplaneförslaget som presenteras för granskning. Samrådsredogörelsen bemöter inte sakligt den kritik som framförts. Länsstyrelsen skriver att husen bättre måste anpassas. Kommunen skriver som att Länsstyrelsen gjort bedömningen att riksintresset inte påtagligt kommer att skadas. Anser att kommunen har vantolkat Länsstyrelsens yttrande. Den boende bifogar sedan huvuddelen av det samrådsyttrande som hen skickade in. I sitt samrådsyttrande påpekade den boende att den framlagda detaljplanen inte förmår bevara eller försvara den värdefulla miljön, att det funnits alvarliga brister i processen, att byggnaderna ska innehålla större lägenheter och vara två våningar höga. I processen klagar den boende på att inget program har tagits fram, att SGS utlyste en tävling utan att riksintresset för kulturmiljö ingick i förutsättningarna. Den boende påpekar också att det i juryn till tävlingen satt flera politiker från fasighetsnämnden och byggnadsnämnden, samma personer som i ett senare skede ska besluta om projektet.

Den boende hävdar att hen kommer att lida skada av byggnationen då solinsläppet kommer minska, utsikten över älven försvinner, hen kommer störas av ökad trafik och det ekonomiska värdet på bostaden kommer minska. Lindholmens unika miljö kommer skadas påtagligt.

21. Boende på verkmästaregatan anser att det är större lägenheter som behövs på Lindholmen inte studentbostäder. Barnfamiljer flyttar ifrån Lindholmen. Den blivande högstadieskolan behöver inte studenter, de behöver grönytor. Kollektivtrafiken i området är bra men ansträngd, man får aldrig sittplats på buss 16 och Älvsnaven är alltid full. Låt inte Lindholmen förstöras, den föreslagna bebyggelsen passar inte in, den är för stort och för ful.

22. Boende på verkmästaregatan anser att det är förkastligt att bygga studentbostäder på förslaget sätt i en miljö som gamla Lindholmen. Att morgonsolen och parkeringen kommer att försvinna kanske man kan leva med men att bryta den unika historiska miljön med dessa mastodonthus är det svårare att leva med. Bygg låga trähus för familjer istället och bygg studentbostäder på varvsområdet.

23. Boende på verkmästaregatan anser att bygget är för stort för Lindholmen. Att bevara en stadsdel borde ligga i stadens intresse. Flera stora byggnader endast för studenter kommer förstöra den genuina känslan på Lindholmen. Studenter bor bara korta perioder i sina lägenheter och måste sedan lämna dem, detta kommer att leda till stor omflyttning. Det skulle vara mer eftertraktad med större lägenheter/radhus för familjer. Dessa ska byggas småskaligt så att de passar in i miljön.

24. Boende på Förmansgatan anser att de föreslagna husen inte är i linje med övriga hus på gamla Lindholmen. De föreslagna byggnaderna är ett hån mot området. Föreslagna byggnader kommer för den boende också att innebära mindre solinsläpp och utsikt endast mot en vägg. Föreslagen bebyggelse kommer också att skymma de äldre byggnaderna. Den boende kommer också bli av med parkering och lägenheten kommer att sjunka i värde. Den boende anser att den föreslagna bebyggelsen är för storskalig, det bör byggas småskaliga byggnader med större lägenheter istället, då kan barnfamiljer bo kvar i området. Området är av riksintresse och bör behandlas därefter.

25. Boende på Verkmästaregatan anser att föreslagen bebyggelse inte smälter in i dagens Lindholmen som präglas av luft, ljus, småskalighet och fina gårdar. Den boende kommer också att få mindre solljus på gården och i lägenheten. Det kommer att bli obalans i det sociala livet i området då en stor mängd studenter flyttar in i området. De boende har inget emot studenter men för områdets karaktär och det sociala livet är det viktigt med en bibehållen balans i den sociala sammansättningen. De anser inte att någon väsentlig har hänt med förslaget sedan de ursprungliga planerna. De protesterar mot det planerade bygget.

26. Boende på Förmansgatan påpekar att det i detaljplaneförslaget i avfallsfrågan hänvisas till Miraallén. Den boende påpekar att där redan är fullt tidsvis. I planeringen bör återvinnings

möjligheterna med ett nytt miljöhus i området ses över. Den boende vill inte att detta ska bli en åtgärd som det beslutas om i efterhand.

Boende hänvisar till Forskaren Sofia Thorsson, forskare i klimatmodeller, Gbg: s universitet som säger att om man vill bygga ett område med höga hus så ska man ta hänsyn till vindförhållanden och skuggning. Vidare i artikeln står det följande bl a "I Göteborg måste man ta hänsyn till att solen ska kunna komma ner mellan husen på vintern. Och man måste försöka motverka den alltför vanliga snålblåsten, det blir blåsig kring ett högt hus, speciellt om man blandar låg och hög bebyggelse.

Den boende har en oro över att det ska bli mer blåsig kring hens bostad, redan idag är det väldigt blåsig. Även om det hus som ska byggas inte ses som "höghus" blir det väl det i förhållande till än de omgivande när bygget är klart? Detta undrar jag om det finns med i beräkningen eller om man bara jämfört de högre landshövdingehuset mittemot samt det senare byggda, lika höga huset på Verkmästargatan?

27. Fastighetsägare på Förmansbacken påpekar att det är viktigt att Lindholmen får behålla sin unika karaktär och att nybyggnationen underordnar sig det karakteristiska utformandet av byggnader med smala långa huskroppar. Fastighetsägaren påpekade under samrådet att det fanns en brist på hänsyn till riksintresset, fastighetsägaren anser att denna hänsynsbrist finns kvar. Fastighetsägaren påpekar också att det ska bli en högstadieskola i området vilket tillsammans med tillskotten av studentbostäder kommer att leda till en ohållbar trafiksituation. Har inget emot att tomten bebyggs men det Lindholmen. behöver är stora lägenheter.

28. Brf Annehöjd påpekar att de är oroliga för deras miljö, ekonomi, logistiken och nya sociala förhållanden. Det är med uppgivenhet de emottagit informationen att planerna för bygget inte är ändrade. De kommer att driva frågan till ett eventuellt överklagande.

29. Brf Annehöjd påpekar att många av de boende på Lindholmen aktivt har valt att bo där på grund av områdets kvalitéer, låg och luftig trähus bebyggelse i en historiks miljö. Bostadsrättsföreningen citerar delar av rapporten från Länsstyrelsen om *kulturmiljöer av riksintresse* där det bland annat står att förnyelse eller förändring är inte banlyst men ska ske på områdets kulturhistoriska villkor. De anser att utformningen enligt detaljplanen är till stor skada för kulturmiljön på Lindholmen. Processen innehåller alvarliga brister, program saknas och i arkitektävlingen ingick inte riksintresset som förutsättning. Det vinnande tävlingsförslaget har fått styra detaljplanen utan hänsyn till kulturmiljön på Lindholmen. Flera jurymedlemmar har suttit på dubbla stolar i och med sina politiska uppdrag i byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, deras trovärdighet kan därför starkt ifrågasättas. Idag saknas stora lägenheter och bostäder med hiss och entré från gatuplan, därför bor få äldre eller barnfamiljer i området. De anser att tomten bör användas av för att tillgodose behovet av stora lägenheter och boende för äldre. Om parkeringsplatserna försvinner kommer det leda till ökad gatuparkering.

Det kommer att leda till att området kommer störas av motorbuller under dygnets alla timmar. Färre parkeringsplatser minskar tillgängligheten, den stora nivå skillnaden mellan området och de alternativa parkeringsmöjligheterna är svår att hantera för många tex äldre, handikappade och barnfamiljer. Parkeringsytan har ett stort socialt värde för Lindholmen. Den föreslagna trafiklösningen med rundkörning och de planerade 175 lägenheterna samt den nya högstadieskolan(ca 500 elever) kommer att leda till en dramatisk rörelse till fots och per bil. Denna trafik kommer att vara till stor skada för boende i brf Annehöjd. Boende i brf Annehöjd kommer att lida skada genom att den kompakta bebyggelsen gör lägenheterna mycket mörka och instängda, framför allt utmed Verkmästaregatan.

30. Förespråkare för fastighetsägare på Plejadgatan lämnar in två yttranden. I det första berättar de att de vill att fastigheten Lindholmen 6:11 ska ingå i detaljplanen. I det andra påpekar att de vill åstadkomma fler bostäder på Lindholmen 6:11 och utnyttja fastigheten bättre. Detta påpekar att detta kan möjliggöras på flera sätt. Genom ny detaljplan för fastigheten, genom att upphäva den marginella k-ändringen, genom redan ingiven skrivelse. Detta är några

skäl för att ytterligare skapa ett större antal bostäder. Anhåller om tre veckors tid för konkretiserande av detta förslag.

Kommentar: Kommunen avser inte att utöka planområdet. En utökning av planen för ytterligare bostäder innefattas inte i uppdraget från byggnadsnämnde. Om man vill att kommunen ska pröva om det finns motiv för att ändra bestämmelsen så får man ansöka om planbesked. Mer information om hur man gör detta finns på kommunens hemsida www.goteborg.se klicka sedan vidare på **bygga & bo/kommunens planarbete/söka planbesked**.

31. Boende på Verkmästaregatan har valt att bo i området för att det är lugnt och med grannar i liknande situation. På Lindholmen finns inte det stök som finns vid Lindholmsallén. Den boende påpekar att utsikten kommer att försvinna och att hen inte kommer kunna sola på uteplatsen. Värde kommer att sjunka. De skisser på byggnader som finns harmoniserar inte med omgivningen och att bygga varje tom yta förstör den äldre miljön. Projektet är tveksamt framtaget i en tävling av studenter vilket gör det mindre trovärdigt att det kommer att fungera på sikt. Ställer sig tveksam till om det verkligen är nybyggda lägenheter man ska anordna åt studenter, det är väldigt dyrt med nya bostäder. Negativt att parkeringen försvinner, sätt liv i Science park istället det är som en kåkstad på kvällar och helger.

32. Boende på Förmansgatan anser att Göteborg stad behöver ändra detaljplanen. Förslaget hotar riksintresset, hus på Lindholmen bör vara 7-8 meter breda och högst 3 våningar. Den nya bebyggelsen bör inte få skärma av den befintliga från älven och det är av stor vikt att ljus och rymd bevaras mot grannfastigheten. Förslaget bidrar till en försämrad trafikmiljö. Den boende vill inte att genomfart tillåts mellan Plejadgatan och Verkmästaregatan, parkering som byggs bort ska inte ersättas med gatuparkering, att det blir mer trafik och transporter i området. Förslaget motverkar blandstad, detaljplanen innefattar bara studentbostäder vilket bidrar till en monokultur. Det som området behöver är boende för familjer och äldre som inte har råd att köpa en dyr bostad. Den demokratiska processen har åsidosatts, det som kallas samråd upplevs som ett tillfälle där beslut redan tagits. Älvstranden utveckling AB planerade studentbostäder på tomten långt innan det var ett projekt i staden. Vill inte bo i ett Göteborg som styrs på det sätt som denna process har drivits.

33. Boende på Doktor Allards gata påpekar att Lindholmen är det enda kvarvarande sammanhållna varvssamhället som speglar Göteborgs utveckling och historia. Den boende påpekar att den föreslagna detaljplanen är oförenlig med bevarandet av kulturmiljön. De föreslagna byggnaderna är för höga, för breda, bryter områdets småskalighet, kommer skapa en mur mellan den gamla bebyggelsen och varvsområdet. Den föreslagna bebyggelsen kommer skymma den gamla och utseendet på fasader, fönster och tak är inte likt något annat på Lindholmen. Den föreslagna bebyggelsen underordnar sig inte den gamla och kommer att skada riksintresset. Butiker saknas inte i området, butiker i den föreslagna byggnaden skulle förstöra småstadskarakteren. Den boende skulle förlora utsikten över Göteborg och soljus, bostaden kommer att sjunka i värde. Det kommer att medföra negativa konsekvenser för deras psykiska hälsa. Den boende hänvisar till en artikel i GP där alkoholkulturen beskrivs bland studenter, den boende tycker artikeln är skrämmande och tror inte att studenterna kommer att passa in i området. Trafikflödet kommer att öka vilket kommer att leda till mer buller vilket ger negativa häloeffekter. Partikelhalten i luften kommer också att öka. Vilka åtgärder kommer kommunen vidta för att förhindra hälsoeffekter och ekonomisk förlust? Den boende kritiserar processen, hävdar att ingen hänsyn tagits till alla de som framfört kritik. Den boende refererar också till olika stycken i samrådsredogörelsen som hen anser inte stämmer. Den boende hävdar också att om den föreslagna bebyggelsen uppförs kommer det ske allvarliga och oåterkalleliga skador på riksintresset. Detaljplanen är respektlös mot de som kämpar för att bevara Lindholmen.

34. Boende på Verkmästaregatan påpekar att Lindholmen är en stadsdel med riksintresse. Om den föreslagna projektet byggs förloras bilden av ljus och luft i Lindholmen, de emotsätter sig inte byggnationen men vill se en låg fastighet som smälter in, de resonerar kring begreppet hållbar stad och vad det innebär och anser inte att detta projekt är en "hållbar stad". Ett femvåningshus skulle innebära insyn i lägenheten, de kommer behöva dra för persienner, få en mörk-

lägenhet. De befärar också att bullret kommer öka då Verkmästaregatan planeras som genomfartsgata, detta kan leda till stress. De trivs i sin lägenhet idag med utsikt, i ett trivsamt kulturhistorisk område och anser att detta är värt att bevara.

35. Boende på Verkmästaregatan anser att byggprojektet inte respekterar kulturhistorian. Den boende beskriver området bland annat utifrån "kulturmiljö och stadsbildanalysen" och är orolig för att stadsdelens värden kommer att förstöras. Den boende påpekar att man en gång tidigare har byggt ett fem våningar högt student boende som inte passar i området och att man nu håller på att återigen godkänna ytterligare en byggnation där man inte har tagit tillräcklig hänsyn. Påpekar att utsikten från porten i kvarteret mittemot kommer att försvinna. Vyn mot de gamla Landshövdingehusen kommer försvinna. Man har inte lyft fram något om att det är svårt att tolka de historiska miljöerna idag

I kulturmiljö och stadsbildanalysen står bland annat att många byggnader med anknytning till den stora varvsepoken i Göteborg har bevarats och återanvänts för nya verksamheter. Idag är det mycket svårt att tolka dess miljöer. Paradoxalt nog kan denna helhetsmiljö lätt tolkas kulturhistoriskt till skillnad från andra delar av varvsområdet. Inför en mer permanent återanvändning behövs en djupgående antikvarisk utredning av hela stapelområdet." Man har inte lyft fram någon av dessa synpunkter i detaljplanen eller samrådsredogörelsen.

Den boende anser att man kommunen har struntat i de lokalt boende och de åsikter och förslag som inkommit. Jämför projektet med den rivningsvåg som skedde på 60- och 70-talet. Tänker att den föreslagna byggnationen kommer att bli ett lyxigt boende där endast studenter med välbärgade föräldrar kan bo. Den boende tar också upp pris exempel på vad det student boenden kan kosta samt berättar historik om SGS, bland annat om Mats Odersjös avgång. Att inte anpassa byggnationen bättre är att beröva alla Göteborgs invånares gemensamma kulturarv.

36. Boende på Verkmästaregatan frågar sig hur många bostäder förslaget avser. Det står olika i handlingarna. Anser att det är en försvårande omständighet för den som försöker bedöma vad som ska byggas, 100 eller 175 nya grannar får vitt skilda konsekvenser. Detta gör det även svårt att bedöma skisserna, är de liktydiga med den tänka utformningen eller är det bara tanke-skisser? Detta gör att man kan ifråga sätta hela planprocessen. Den boende anser att den föreslagna byggnationen utgör ett monumentalt förvandringsnummer. Anser att flera av byggnationerna inom området de senaste decennierna har lyckats anknyta till den befintliga bebyggelsen och ger exempel. Anser att det är bra att husens placering läggs vinkelrätt mot Verkmästaregatan och noterar att man arbetar med att få en variation i byggnadernas bredd mm. Den boende anser att man bygger i en "industriell skala" vilket märks på t ex byggnadernas volymer och de förtätade skuggiga gårdarna.

Den boende jämför förslagets täthet med ett befintligt kvarter i området. I förslaget ryms ca 175 små lägenheter. På en liknande stor fastighet i området skulle det bara rymmas ca 72 små ettor. Detta visar på de orimliga proportioner som det aktuella projektet har.

Antar att ett rationellt byggande kommer att komma till uttryck då förslaget är baserat på en arkitektävling i vilket byggnadsekonomi avgjorde resultatet.

Koloss-artade skalan kan komma att områdets småsalighet degraderas, den nya bebyggelsen kommer att bli det första man ser av området. Anser att förslagets nuvarande utformning kommer att inverka menligt på Lindholmens trivsamma, småskaliga profil och historiska känsla. Högre krav borde ha ställts på utformningen. Enligt skisserna är det få studenter som kommer att få njuta av vyer, de flesta kommer att se en skuggig fasad och ha kraftig insyn, detta är synd. Vill inte att Verkmästaregatan ska bli förbindelsegata, det skulle innebära ökad trafik. Vill hellre se grönytor på Verkmästaregatans södra ände. Vill att befintliga träd i anslutning till parkmarken bevaras och gärna kompletteras. Att bevara den gamla varvstrappan är en lovvärd och sympatisk ide. Är orolig för att många kommer platsen ovanför trappan, t ex för grillaftnar och liknande. De som bor i södra sidan av Verkmästaregatan kommer att bli indränkta med detta os,

Vill att platsen belades med förbud mot grillning och liknande och tobaksrökning om det är möjligt.

Anser att det är märkligt att man får omvandla så flitigt använda parkeringsplatser utan att ge erbjudande om ersättningsalternativ. Hur ska parkeringsbehovet tillgodoses för befintlig bebyggelse, detta kommer att försvåra för de som redan bor eller verkar i området. Anser det märkligt att frågan nu inte behandlats nämnvärt.

Påstår att det finns stora möjligheter att bygga på de stora parkeringsplatserna nedanför gymnasier ner mot älven, de är idag tråkiga och natttid delvis skrämmande. Den boende påpekar även att planarbetet inte innehåller programsamråd och att projektet lider av ett demokratiskt underskott. Vädjar till berörda beslutsfattare att om man nu efterfrågar allmänhetens synpunkter, varför då inte också ta till sig kritiken och lyssna på den.

37. Boende på Förmansgatan är mycket negativa till förslaget. Gamla Lindholmen är ett kulturhistoriskt riksintresse och bör bevaras och lyftas fram på bästa möjliga vis. Man bör värna om de äldre bostäder som finns kvar genom att inte förstöra närmiljön med stora höga nybyggnationer. Den förslagna bebyggelsen bör ta hänsyn till det historiska arvet och smälta in. Behov finns av större lägenheter för barnfamiljer eller seniorboenden som kan byggas utan att inskränka på kulturmiljön genom att byggas lägre och med träfasad. Studentbostäder byggs lämpligen nedanför Plejadgatan på det gamla varvsområdet. Det vore synd och skam om det ska gå prestige i en starkt ifrågasatt utlyst arkitektävling med resultatet att vårt gemensamma kulturhistoriska arv ska gå förlorat. De boende är oroliga för att förlora utsikt och ljus samt den ekonomiska påverkan detta kommer att medföra. Det är också negativt att deras privata sfär i lägenheten kommer att bli komprometterat. De är också oroliga för att deras fastighet kommer att påverkas av sprängningar och borrhinar då deras fastighet är gammal med en del sättningar.

38. Boende på Verkmästaregatan påpekar att gamla Lindholmen syns ifrån staden och att många tycker det är fint samt att turister kommer till området. Anser att planen totalt ignorerar Lindholmens utseende form, betydelse och storlek. Kommer att lida ekonomisk skada eftersom värdet kommer att sjunka. Anser att föreslagen bebyggelse är monstruöst fullt och kommer att förändra områdets karaktär och inte vara som det område där den boende planerade att bo. Vill inte bo bredvid en byggarbetsplats, vad ska man göra av alla skadliga ämnen som finns i marken, t ex abest mm. Påpekar att de knappt har parkering idag och undrar vart de ska parkera. Undrar om Lindholmen ska förvandlas till ett skol/studentområde. Den boende kunde inte aldrig förutse denna byggnation när hen flyttade till området. Lindholmen är ett kulturarv som måste skyddas, det finns tusentals andra ställen i Göteborg och på Hissningen som behöver byggas och urbaniseras, bygg inte där det redan är tätt.

39. Boende på Verkmästaregatan berättar att hen kommer att påverkas av byggnationen och boendesituationen kommer att bli sämre. Anser att inställningen till riksintresset är nonchalant och att förslaget kommer påverka riksintresset på ett sätt som inte kan repareras. Föreslagen bebyggelse är inte småskalig. Den planerade byggnationen är för massiv, för hög och för kompakt. De anpassningar som gjorts till riksintresset bygger på enstaka tekniska detaljer så som t ex färg och uppbrutna gavlar men ingen hänsyn har tagits till själva grunden för riksintresset, det småskaliga. Landshövdingehuset kommer att skymmas från land och stadsbilden kommer att förfulas. Detta kan inte kompenseras av en park. Trafiken kommer att bli intensivare, det kommer att skapa buller och trafikföroreningar. Den boende anser inte att man har beräknat den sammanlagda mängden transporter till den planerade högstadieskolan samtidigt som man planerar ett nybygge. Turistvärden går till spillo.

Privata förluster för den boende: Utsikt, ljus och rymd kommer att förstöras. Kommer förlora kontakten med vatten och få mindre grönt i området. Lägenheten förlorar i värde, ljus och utsikt påverkar värdet. Vardagslivet blir krångligare då parkeringen försvinner. Den boende är orolig för att studenterna och högstadieelever kommer att "tränga bort" de små barnen från lekplatsen. Den föreslagna bebyggelsen kommer att frigöra föroreningar och den boende är orolig för sin familjs hälsa under byggtiden. Studenter är redan överrepresenterade på Lindholmen, vilka stu-

denter har råd att bo i detta läge? Bygg för barnfamiljer och seniorer istället, barnfamiljer drivs idag bort från området på grund av för få stora lägenheter.

40. Boende på Förmansgatan Är orolig för att planerna på att bygga bostäder på parkeringen fortskrider. De föreslagna huskropparna är för stora och de passar inte in stilmässigt. Det har inte heller gått rätt till från början. Ingen hänsyn har tagits till de som bor i området och som är orolig för att solljus, parkering och utsikt försvinner. Den boende förstår inte varför man inte väljer att bebygga Lindholmens varvsområde först. Det är förargligt att inte mer hänsyn tas och att alla boende körs över. Låt alla bli nöjda istället och flytta studentbostäderna dit de inte stör andra eller ett områdes bevarade bebyggelse.

41. Boende på Verkmästaregatan berättar om området som den boende anser är unikt och en stad i staden. Anser att föreslagen bebyggelse kommer att låsa in mycket luft och rymd. Utseendemässigt bryter den nya bebyggelsen på ett flagrant sätt mot den äldre trähusbebyggelsen. Framhåller Verkmästare gatan 2 som ett bra exempel på bostad som anpassats till omgivningen. Den boende föreslår att den nyare delen av varvets gamla huvudkontor rivs och bygg sedan anpassade hus med blandade upplåtelseformer på den frilagda tomten. Påpekar att rena studentlägenheter minskar mixen och att det finns plats för studenter nedanför den aktuella tomtmarken. Arkitekterna som varit inblandade i projektet befinner sig i en icke avundsvärd situation, det kan inte vara bra att förknippas med ett projekt som om det genomförs kommer bli känt som projektet som skadade den unika miljön på Lindholmen. Risken finns att detta projekt kommer att jämföras med de betonglådor som det stod Domus på och som förfulade trähustorg på 1950- och början av 1960- talet.

42. Boende på Verkmästaregatan påpekar att de kommer bli grannar med projektet. Storleken och syftet med planen bedöms vara som tidigare, många har klagat på detta men ingen hänsyn har tagits. De boende kan inte förstå hur de föreslagna kolosserna anses passa, hur riksintresset har säkerställts, eller hur den föreslagna bebyggelsen inte kommer att dominera vyn av Lindholmen. Den boende bifogar även en kopia av samrådsyttrandet.

43. Boende på Verkmästaregatan anser det fortfarande inte har tagits någon hänsyn till den unika miljö som Lindholmen representerar. Lindholmens småskalighet och unika karaktär är viktiga att värna om vilket det tyvärr inte tagits med i förslaget. De har inget emot att det byggs fler bostäder i området men de kräver att det görs så att byggnationen smälter in i omgivningen. De anser att områdets karaktär håller på att förvandlas från bostadsområde till skolområde, att andelen nya studentbostäder inte är i relation till den befintliga mängden bostäder och skulle vilja se en procentuell fördelning med vanliga bostäder kontra studentbostäder. De är emot ett kategoriserat boende, vill att kommunen ska eftersträva en blandad befolkning. De påpekar att det inte heller framgår hur parkeringssituationen ska lösas. Det är naivt att tro att alla ska kunna använda kollektivtrafiken, den är idag undermålig och fungerar inte för de som arbetar andra tider än 8-17. De saknar också en analys av hur de närboende kommer drabbas, bland annat avseende värdesänkning på bostaden samt hur ett studentboende kommer påverka boende situationen. De anser att studenter kan vara stöjiga och bor man en kort tid på ett ställe bryr man sig inte om närmiljön. De förlorar solljus, utsikt och får studentbostäder 10 m ifrån bostaden. De kommer att överklaga tills det görs en revidering av planen med hänsyn till de befintliga boende i området och med hänsyn till riksintresset. Anser att deras åsikter har bemötts med total nonchalans och ointresse och påpekar att det är intressant att det inte är samma ointresse som för de pengar de ger till kommunen varje månad. De hoppas på att få till en konstruktiv dialog.

44. Boende på Verkmästaregatan påpekar att byggnadsnämnden/ stadsbyggnadskontoret inte har gjort några justeringar efter samrådet. I område där det finns riksintresse borde alla ärenden starta med en kulturmiljöutredning för att klarlägga om projektet överhuvudtaget är lämpligt. Ett bostadshus med fem våningar och som är 14 meter brett är ett för stort område med tanke på områdets i övrigt småskaliga bebyggelse. Den boendes livskvalitet kommer att sjunka då både ljus och utsikt går förlorad, idag finns inte heller någon insyn. Idag är det tyst i området, med 175 student bostäder kommer det att bli mer oväsen och rörelse. De föreslagna bostäderna

och den föreslagna skolan kommer att leda till att trafiken kommer öka avsevärt. Bullerby känsla i området kommer att försvinna. Bostadsrätten kommer att minska i värde. Parkeringen kommer att försvinna, vill inte parkera bilen 300-400 meter bort på ett ställe som är ödsligt kvällar, nätter och helger. En hundra år gammal vy kommer att försvinna. Det har framförts flera förslag på andra tomter i närheten på vilka man skulle kunna bygga studentbostäder. Det är sorgligt att Göteborg stad vill tillåta ett sådant bygge här på Lindholmen.

45. Boende på Verkmästaregatan anser att ingen hänsyn har tagits till de inkomna synpunkterna och att byggnaderna inte passar in i det anrika kulturområdet. De tror inte att kolosserna är något som vi kommer att vara stolta över om några år. De kommer att lida skada då byggnationen kommer att försämra deras utsikt, värdet kommer att minskas, deras hus kommer att skuggas mer, deras gemensamma trädgård kommer att skuggas. Det finns en park/lekplats i gamla Lindholmen. Kommer 175 studentbostäder att byggas kommer studenterna att söka sig till parken och barnfamiljer och pensionärer kommer att jagas bort, de vet detta då de själva har varit studenter och oskyldigt jagat bort övriga. De är oroliga över att Gamla Lindholmen kommer att förknippas med studenter istället för med dess historia och kulturella prägel. Studenter ser inte heller sitt område som sitt boende på samma sätt som de som bor i området idag. Det är bättre om projektet byggs i Science parken. De boende är även oroliga för att studenterna vid Ceresgatan kommer upptäcka området då de besöker boende på Plejadgatan och att parken i gamla Lindholmen kommer att överhoppas av studenter. De föreslagna husens utformning är direkt oroväckande och de är buffliga, gamla Lindholmen kommer inte att synas på avstånd. Taken är konstiga och passar inte in. Är oroliga för marknadsvärdet på bostaden de bor i. De boende är också oroliga för parkeringen, befintlig parkering nyttjas flitigt. De förstår inte var de ska parkera i fortsättningen. Det står att man ska parkera på Science park, vart någon stans, det kommer att bli längre till parkeringen. De är också oroliga att parkeringen i området kommer att öka vilket kommer att leda till större olycksrisk. De påpekar att kollektivtrafiken redan nu är rejält ansträngd och att Västtrafik säger att de inte kan sätta in fler bussar, hur ska man då lösa det med minst 175 nya resenärer. De hoppas att man kommer ta sitt förnuft till fånga innan det är för sent, förstör inte gamla Lindholmen.

46. Boende på Verkmästaregatan är emot byggnationen, dess utseende och kommer att lida skada. Utsikten förstörs och lägenheten kommer sannolikt förlora i värde. Mindre solljus på grund av att omkringliggande hus hamnar i skugga. De föreslagna byggnaderna kommer att klart dominera och den säregna bebyggelsen kommer att gå förlorad. Riksintresset har inte tagits tillvara på rätt sätt. Det stora antalet hyresgäster kommer att leda till livlig trafik som leder till skadlig bullernivå. Ett motförslag är att bygga lägre hus, max tre våningar, och med stora lägenheter anpassade för barnfamiljer.

47. Boende på Verkmästaregatan anser att riksintresset inte respekteras, småskaligheten inte beaktas, den unika varvs- och bostadsmiljön inte beaktas, trafiksituationen kommer att försämrats och är inte ordentligt utredd, framförda argument av andra intressenter avfärdas på ett anmärkningsvärt lättvindigt sätt, bygget orsakar den boendes familj ekonomisk skada. Den boende undrar också hälsan säkras för boende, arbetande och elever med tanke på att marken som är tänkt att bebyggas är kraftig förorenad.

48. Boende på Verkmästaregatan anser att ingen hänsyn tas till riksintresset. Den föreslagna bebyggelsen är för hög och bred i förhållande till de befintliga landshövdingehusen. Direkt solljus kommer att försvinna för boende på Verkmästaregatan vilket strider mot bostadsverkets regler. Parkeringsplatser försvinner, det kommer leda till mer parkering längsmed gatorna och en kraftigt försämrad miljö för de boende. En ny parkering bör skapas som ger likvärdiga villkor som nu.

49. Boende på Verkmästaregatan är oroliga för det gällande förslaget. De kommer att förlora dagsljus och hälsa. Deras alternativ är att flytta mot deras vilja. Sänkt värde av lägenheten innebär ekonomisk förlust vid flytt, de är oroliga för deras ekonomiska framtid. De anser inte att föreslagna byggnader passar in. Ett femvåningshus kommer förstöra gatubilden och byggnaderna har ett avvikande utseende. De anser att området behöver mindrehus med större

lägenheter så att de kan bo kvar även när familjer blir större. De stöttar föreningen Annehöjds synpunkter.

50. Boende på Förmansgatan beskriver området Lindholmen som hen tycker mycket om. Den boende anser att mycket av hens känsla för området också beskrivs i "kulturmiljö- och satsmiljö analysen". Vidare berättas att många från 60-talet och framåt har arbetat hårt med att bevara Lindholmen och att flera av de boende i området har ett engagemang att bevara och att det ägnas mycket tid åt det. Den boende anser inte att det aktuella förslaget rimmar med den småskalighet som beskrivs i värdena för riksintresse för kulturmiljövården och det känns inte småskaligt. Vidare påpekar den boende att riksintresset Lindholmen inte får skadas och att det nya inte får sticka ut eller dominera. Det aktuella förslaget förvanskar den historiska miljön. Man bygger igen mellan gamla Lindholmen och varvsområdet, byggnaderna är större, gavlarna bredare, husen kan på ställen bli 2,5 m högre än omkring liggande Landshövdingehus och framförallt kommer inte de gamla landshövdingehusen att ses på håll. Utsikten från Lindholmen kommer påverkas för de boende. De föreslagna byggnaderna ser tjocka stora och annorlunda ut. Den boende bedömer att soltimmarna och ljuset i lägenheten blir försämrade och är orolig över detta. Det är oklart om man kan parkera inom rimligt avstånd och Lindholmen kommer att få mer trafik. Eventuellt kommer bostadspriset att ändras. Önskar att man tar hänsyn till historien och bevarar Lindholmen och inte förändrar det mer genom att genomföra det föreslagna projektet.

51. Boende på Verkmästaregatan är rädd och orolig för miljön och framtida ekonomi, logistiken i området och sociala förhållanden. Känner sorg och uppgivenhet över att projektet inte har ändrats och den boende står fast vid tidigare yttrande. Stöttar föreningen Annehöjds synpunkter.

Övriga, ej besvärsberättigade

52. Boende på Slottsberget har varit engagerad i Linholmen sedan 1967 och har skrivit boken Kära Lindholmen – från slumkvarter till riksintresse. Den aktuella förslaget anser den boende är brutalt och okänsligt. Den aktuella tomten tål endast en varsam exploatering, förslagsvis två våningar och de får gärna innehålla större lägenheter som det är en brist i området. Den boende påpekar att hen flera gånger har påpekat att den föreslagna byggnationen ska flytta till varvsområdet, bland annat har detta förslagits till byggnadsnämndens ordförande. Den boende påpekar att det är bostäder som behövs på varvsområdet i första hand. Den boende undrar hur det går bra att bygga ett tekniskt gymnasium i varvsområdet men inte studentbostäder.

Den boende ifrågasätter också processen. SGS fick sig tilldelat den här tomten av Älstranden utveckling AB och utlyste en tävling. Det är anmärkningsvärt att det i juryn finns flera tunga politiker som senare ska ta ställning i frågan. Den boende undrar om detta verkligen är korrekt och frågar om inte dessa politiker sitter på två stolar. Genom att delta i juryarbetet har de ju redan bestämt sig, det känns som om demokratin har satts ur spel. Den boende anser att ett program med förberedande kulturmiljöutredning borde ha gjorts. Nu har man gjort en kulturmiljöutredning i efterhand. Aktuella planer rimmar illa med vad kulturmiljöutredningen kom fram till.

Den boende berättar att hen fått ett brev från en person som läst boken om Lindholmen. Den som skrev brevet är vedmodig och glad. Vemodig för all kulturhistoria som rivits men glad för att det fortfarande finns kvar en vacker och speciell del av Göteborg. Den boende anser att gjordes misstag på 1960-70-talen när ovärderliga kulturvärden jämnades med marken. Att planera ett gigantiskt bostadskomplex så att det skymmer det gamla Lindholmen är ett stort misstag.

Den boende undrar också varför kommunal verksamhet ska pressas in i de "gamla" stadsdelarna och ger exempel på högstadium och förskola. Varför har det inte planerats studentbostäder, daghem eller andra skolor på resten av Eriksberg eller Sannegården.

Den boende vill också att det blir kvar några p-platser till de som bor i området samt vill att regelverket ska ses över så att politiken ser det olämpliga i detta förfarande. Den boende hävdar också, med hänsyn till det lång engagemanget i området, att hen kommer att lida psykisk skada om de föreslagna husen byggs och vill därför ha rätt att överklaga.

53. Boende på Lilla Inärogatan berättar att hens familj har bott i Lindholmen och att det tyckte väldigt mycket om det, att det var en barnvänlig miljö samt en unik gemenskap. De tvingades flytta då tvåan de bodde i blev för liten och de inte lyckades hitta en större lägenhet. Den boende anser att det inte är studenlägenheter som behövs i området utan större hyreslägenheter för växande familjer. Den boende anser att de planerade husen är för höga, skymmer ljuset för husen bakom, förstör områdets karaktär och från älven kommer de föreslagna byggnaderna helt skymma de äldre. Utformningen av gavlarna är gräsliga och det finns endast ett fåtal fönster mot Göteborgs vackraste utsikt.

Tillkomsten har skett på ett odemokratiskt sätt. Ingen dialog hölls med berörda medborgare i startskedet. Det hela inleddes med en arkitekttävling med flera styrande politiker i jury, dessa är enligt den boende jävliga. Man borde starta med ett programskede innan arkitekttävlingen. Det är oansvarigt att göra genomfartstrafik när 175 bostäder tillkommer och en högstadieskola ska starta. Många kommer vilja parkera längs gatukanter som tidigare varit bilfria och barnvänligheten kommer bli ett minne blott. Den boende påpekar också att det som i planen kallas park bara är ett stup och att det inte finns något värde i att öppna trappan ner mot dockan. Möjligen skulle en klätterpark kunna anläggas längs vägen.

Bygg gärna hus men det aktuella förslaget är okänsligt och det finns ingen av de närboende som är positiva till detta bygge. Om något kategoriboende ska byggas så är det äldreboende, det finns varken hissar eller balkonger i de gamla husen och de äldre skulle kunna få en vacker utsikt.

Den boende anser sig lida skada av detta då försäljningen av priset påverkades av de förestående byggplanerna. Den boende tycker att man ska erkänna att det är fel plats för studentbostäder.

Den boende skickar även med motiveringen för riksintresset från Riksantikvarieämbetet. I den texten står bla att Lindholmen är en unik kulturmiljö med kontakt med älven och varvet och med genomgående glesa husgrupperingar, förträdgårdar och varierande hustyper.

54. Brf Bager anser att riksintresset för kulturmiljö är hotat, att en samrådsprocess inte har ägt rum och att stadsbyggnadskontoret inte har tagit hänsyn till insända synpunkter. De anser också att planarbetet borde ha inletts med ett program med kulturmiljöutredning. De instämmer med kulturnämnden om att byggnaderna bör sänkas till en nivå som ligger i linje med bakomliggande landshövdingehus. De påpekar också att med den nya högstadieskolan så kommer trafiken öka vilket inte vägts in i trafikutredningen samt att den ökade koncentrationen människor inte enbart innebär positiva sociala konsekvenser för området. De branta bergsschakterna bagatelliseras. De är inte emot en byggnation men vill sen en lämpligt anpassad bebyggelse med stora hyresrätter för barnfamiljer. Studentbostäder kan med fördel placeras på Lundbystrand eller Lindholms allén, där hotas inga riksintressen. För att värna och bevara Lindholmens karaktär så är det viktigt med en stabil grupp bosatta som tar ansvar för den goda miljöns bevarande.

De är också kritiska till processen och att ordförande och vice ordförande från byggnadsnämnden samt vice ordförande och ordförande i fastighetsnämnden ingick i tävlingsjury. De påpekar också att alla boende i området som inkommit med åsikter är överens om att det finns brister i förslaget. Deras förtroende för beslutsfattare har påtagligt skadats.

55. Brf Svarta havet berättar att de under samrådet har framfört att byggnaden är för stor, för hög och för kompakt, denna kritik kvarstår. De anser också att planeringsprocessen blivit "bakvänd" eftersom både program och kulturmiljöutredning saknades i början av projektet. Samtidigt som denna process pågår bygg också intilliggande kontorsbyggnad om till skola, dessa två processer verkar inte ha vetat om varandra. Skolan kommer att ända hela trafiksituationen men har inte funnits med i samrådsprocessen. Lokalgatan som binder samman Verkmästaregatan och

Plejadgatan kommer sannolikt bli trång och trafikfarlig. Samrådsredogörelsen visar att kritiken mot projektets storskalighet är massiv. SGS har många studentområden som med betydligt färre lägenheter, varför kan inte detta projekt krympa.

56. Boende på Förmansgatan påpekar att Lindholmen är riksintresse. Det aktuella förslaget tar ingen hänsyn till områdets kulturhistoria och kommer att skymma de gamla landshövdingehusen. Berättar om områdets karaktär och historia och påpekar bland annat att arkitekter har ritat nya hus på platser där det tidigare stått bebyggelse, dessa byggnader har anpassats till den estetik och de proportioner som gällde. De undrar varför man i Göteborg är så ovillig att ta hänsyn till kultur och byggnadshistoria när så många idag beklagar grävskepans framfart under 60- och 70-talet. Låt det synas att Göteborg är en arbetarstad. Är inte emot byggnation men vill att byggnaderna blir två våningar, i trä och större lägenheter. Stora lägenheter skulle kunna få barnfamiljer att stanna vilket också skulle vara bra för Herrgårdsskolan. Studentbostäder behövs men kan med fördel byggas nere på varvsområdet där det ofta är dött kvällar, helger och somrar. Bygg blandstad.

57. Slottsbergets samfällighetsförening påpekar att komplexet med studentbostäder fortfarande är alldeles för stort och påverkar riksintresset Lindholmen negativt. De håller fast vid tidigare framförd kritik.

58. Boende på Förmansgatan är inte emot att det byggs men 175 lägenheter på den lilla ytan är orimligt, tätheten bör vara som i resten av området. Bevara småskaligheten. Föreslagna bebyggelsen kommer att leda till otrygghet och isolation, man kommer inte känna sina grannar på samma sätt som de mer stationära. Barnfamiljer som använder parken kommer få konkurrens av studenterna. Anser att det är bra att förslaget följer omkringliggande bebyggelses färg och kulör men glöm inte förträdgården. Det kommer bli som baksidan på Eriksberg, en trist och oinbjudande mur. Bygg för fler än bara studenter. Bygg riktig blandstad där studenter, alkisar och barnfamiljer kan bo ihop i samma byggnad,

59. Byggnadsvårdsföreningen berättar att samtliga av deras tidigare synpunkter kvarstår. De påpekar att området är ett riksintresse och vad syftet med riksintressen är. De anser att det är positivt att rekreationsvärden säkerställs i planen, att parkeringsytan är en lämplig plats för förtätning men att förtätningen måste ske på ett tillfredställande sätt. De påverkar flera brister i planförslaget som påverkar riksintresset negativt. De nya byggnaderna bildar en mur mellan den äldre bebyggelsen och varvet, de äldre bebyggelsens koppling till varvet ska beaktas. De nya byggnaderna kommer att dominera stadslandskapet. Sett från nuvarande kvarter underordnar inte sig de nya bebyggelsen de äldre utan tar över genom sina stora och visuellt tunga volymer. De är inte negativa till en förtätning men anser att den föreslagna bebyggelsens höjd och bredd behöver minskas. De påpekar att det inte hjälper med kosmetiska detaljer för att säkerställa kulturhistoriska värden. De anser att de nya byggnaderna ska inspireras av de självbyggda åttamanna husen på Förmansgatan. Avslutningsvis framförs information om Svenska byggnadsvårdsföreningen bland annat en del historia och fakta om organisationen samt vad de arbetar för.

Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten

En växande stad,

Utveckling av bostäder: Stadsplaneringen i Göteborg utgår ifrån stadens översiktsplan som är vägledande när kommunen upprättar detaljplaner. I översiktsplanen vägs bland annat allmänna intressen och här redovisas hur riksintressen och miljö kvalitetsnormer avses säkerställas. Översiktsplanen redovisar aktuellt detaljplaneområdet som ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. I översiktsplanen nämns att för det aktuella planområdet är en blandning av bostäder och icke störande verksamheter önskvärd.

Samhällen blir aldrig färdigbyggda och de förändras ständigt. Göteborg är en växande stad och en utveckling sker hela tiden. I Göteborg finns en brist på bostäder och man arbetar med att bli komplettera staden med bostäder. Främst kompletteras de områden som översiktsplanen anger som lämpliga för utveckling av bostäder. Det aktuella planområdet ligger i området som i översiktsplanen heter "centrala Göteborg -Förnyelseområde". De centrala förnyelseområdena ska byggas med inriktning blandstad. Att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i stadens centrala delar är en konfliktfylld fråga där olika intressen vägs mot varandra. Fördelarna med att bo centralt vägs mot de störningar som en stadsmiljö alltid innebär i form av ökat buller, skymd sikt mm. Fördelarna är bland annat närhet till kollektivtrafik, service, kultur mm.

Är det lämpligt att bebygga tomten: I varje detaljplan görs en bedömning av vad områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (Plan och Bygg Lagen 2 kap 2 §). I arbetet med denna detaljplan har bland annat avvägningar gjorts mellan att erbjuda många ett boende i ett attraktivt läge nära älven, kollektivtrafik, rekreationsområden, arbetsplatser och utbildningsinstitutioner samt att anpassa den nya bebyggelsen till kulturmiljön i Lindholmen och bidra till en god bebyggd miljö. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse samt att detaljplanen säkrar att den nya bebyggelsen anpassas till riksintresset. Stadsbyggnadskontoret bedömer också att ny bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt att bebyggelsen bidrar till en god bebyggd miljö.

Varför bygger man inte på en annan plats? Många har lämnat in synpunkter om man borde bygga på en annan plats samt kommit med idéer och tips om var man skulle kunna bygga. Kommunens sammanvägda bedömning är att området med dess centrala läge lämpar sig väl för en utbyggnad av bostäder. Göteborg är en växande stad med stor bostadsbrist. Det pågår många utvecklingsprojekt runt om i staden och det behövs fler om staden ska klara av den ökade befolkningsmängden. Är man intresserad av andra pågående bostadsprojekt i Göteborg kan man besöka kommunens hemsida www.goteborg.se och sedan klicka på "Plan- och byggprojekt". Kommunen tackar för alla de idéer som har föreslagits på andra ev utvecklingsområden. Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen om att det finns många andra byggbara områden men det innebär inte att aktuell tomt inte är lämplig för bostäder.

Processen

Innan detaljplanearbetet: 2011 utlyste SGS studentbostäder och Studentföretagen en koncept och entreprenadtävling. I juryn ingick personer som arbetar inom kommunen samt ledarmöter från byggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontoret hade i sin myndighetsroll ingen inblandning i tävlingen eller i diskussionerna mellan exploatör och markägare. Det finns inget förbud mot att anordna arkitektävlingar men en arkitektävling ger ingen rätt till att få bygga. Efter tävlingen sökte fastighetsägaren planbesked om att få bygga på den aktuella fastigheten. Som underlagsmaterial till ansökan användes det vinnande förslaget i tävlingen. Kommunen gav positivt plan-

besked och ett detaljplanearbete påbörjades. I planbeskedet angavs att riksintresset måste beaktas.

Har en jävsituation uppstått? Kontoret anser att förfarandereglererna för framtagandet av detaljplan har följts. Någon otillbörlig hänsyn har inte tagits till någon part.

Detaljplanearbetet: Alla detaljplaner måste upprättas enligt PBL(Plan och Bygglagen). Vid uppförandet av detaljplaner säkerställs den demokratiska processen. I detaljplan arbetet säkerställs bland annat att planen bidrar till en god bebyggd miljö och att inte riksintressen påtagligt skadas.

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, anger kommunen planens utgångspunkter och mål i ett program. Den 1 maj 2010 kom en uppdatering av Plan- och Bygglagen(PBL 2010:900). Kravet på program är i PBL 2010:900 inte lika stort som i tidigare version av lagen. Detaljplanen är ett begränsat område utan större strategiska frågor. Kommunen har i arbetet med detaljplan för Plejadgatan gjort bedömningen att inget program behövde upprättas men att en parkering- och bebyggelseutredning, en geoteknisk undersökning, en översiktlig miljöteknisk markundersökning, kulturmiljö- och stadsbildsanalys Lindholmen behövde upprättas.

I detaljplaner med normalt förfarande ska enligt PBL planförslaget samrådaskommunen, hyresgäster och boende som berörs mfl. Stadsbyggnadskontoret brukar ha samrådsmöte i de planer där det finns ett intresse från de boende. I detta fall valde Stadsbyggnadskontoret att ha en extra presentation av arbetet innan samrådet, detta på grund av att man bedömde att det fanns ett större intresse än normalt för planen.

Det är ofta många som har synpunkter på detaljplanerna som upprättas och i nästan varje detaljplan finns olika intressen som strider mot varandra. I varje detaljplan tar man därför in synpunkter och information från olika aktörer. Bland annat från de myndigheter och enskilda som har ett väsentligt intresse av planen. En av stadsbyggnadskontorets uppgifter vid upprättande av detaljplan är att väga olika intressen mot varandra och sedan göra en samlad bedömning av hur detaljplanen ska utformas. Stadsbyggnadskontoret tar under detaljplaneprocessen tagit in flera synpunkter från boende, remissinstanser, nämnder, intressenter, sakkuniga mm. I alla detaljplaner inkommer synpunkter.

I flera projekt, framförallt i större planarbeten, arbetar kommunen mycket med medborgardialog. Det är för att ta del av medborgarnas kunskap och önskemål om utvecklingen av staden. Att arbeta med medborgardialog tar tid och det finns inte ekonomiska resurser avsatta för det i alla detaljplaner. I detta projekt har man inte arbetat med medborgardialog men ett extra informationsmöte anordnades tidigt i processen i syfte att informera och lyssna in de boendes åsikter. I arbetet med denna detaljplan har möjligheten att exploatera i ett centrumnära läge med god kollektivtrafik och service vägts mot bland annat inverkan på riksintresset. I detta arbete har planarkitekter, arkitekter och byggnadsantikvarie arbetat med anpassningen till riksintresset och bevarandeprogrammet. Utgångspunkten är att bebyggelsen ska formas på ett sätt som inte skadar riksintresset.

Rättigheter, varför fortsätter planarbetet trots att flera är negativa: Att vara besvärberättigad och emotsäga sig en detaljplan ger rätten att överklaga en plan om man senast under granskningen framför synpunkter som man inte fått tillgodosedda. Det ger dock ingen rätt att bestämma vad som ska byggas i ett område. Om man äger marken har man möjlighet att bygga vad detaljplanen medger eller att begära planbesked i vilket kommunen beslutar om en ny detaljplan ska upprättas. Vid upprättandet av detaljplaner är det inte ovanligt att det finns synpunkter från tex, remissinstanser, förvaltningar, boende mm som strider mot varandra. Ofta har också närboende och de som ska exploatera olika åsikter. I varje detaljplan görs en bedömning av vad området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet läge och behov(plan och bygglagen 2kap 2§). I denna bedömning vägs olika intressen mot varandra.

I den aktuella detaljplanen har till exempel flera synpunkter inkommit om hur byggnaderna inte har anpassats till riksintresset. För att kunna göra en professionell bedömning i olika frågor arbetar man i detaljplaner ofta tillsammans med olika specialister, tex geotekniker, trafikutredare, arkitekter mm. Kring frågor om anpassning till riksintresset har kommunen arbetat med bla byggnadsantikvarier samt haft avstämnings möten med Länsstyrelsen. Utgångspunkten är att bebyggelsen ska formas på ett sätt som inte skadar riksintresset. Om oenigheter fortsätter att finnas är det i slutänden domstolar som avgör om planen säkerställer att ny bebyggelse är anpassad till riksintresset eller inte.

Säkerställande av riksintresset mm: Länsstyrelsen är regeringens företrädare. De granskar den kommunala planeringen med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd mm. Om det finns risk för att en detaljplan påtagligt kan skada ett riksintresse överprövar Länsstyrelsen detaljplanen. Länsstyrelsen har enligt kommunens tolkning i detta fall gjort bedömningen att riksintresset inte påtagligt kommer att skadas. Länsstyrelsens yttrande i granskningen bifogas granskningsutlåtande, se bilaga 1.

Utredningar

Inför samrådet togs följande utredningar fram: parkerings- och bebyggelseplanering, geotekniks undersökning, översiktlig miljöteknisk markundersökning, kulturmiljö och stadsbildsanalys Lindholmen. I planbeskrivningen finns en behovsbedömning och ett nollalternativ.

Program: Om kommunen bedömer att det behövs, för att underlätta detaljplanearbetet, anger kommunen planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Kommunen har i arbetet med detaljplan för Plejadgatan gjort bedömningen att inget program behövde upprättas.

Parkeringsutredning: Detaljplanen är begränsad i sin omfattning och behovet av parkeringsplatser för studenter är lågt. Det planeras i nuläget, för denna detaljplan, inte någon större parkeringsutredning som tar helhetsgrepp för framtiden över större delar av Lindholmen eller Norra Älvstranden. I en sådan utredning skulle bl a Älvstranden Utveckling och andra fastighetsägare som råder över mark för parkering och/eller utveckling i området, behöva ha framträdande roller. Utredningsbehovet är dock noterat och frågan väckt inom Trafikkontoret.

Trafikutredning: Trafikflödena i området är idag begränsade, tillkommande biltrafikflöde orsakad av de i planen tillkommande bostäderna bedöms bli litet. Kommunen har därför bedömt att någon separat trafikutredning inte behöver göras.

Utformning och anpassning till riksintresset och bevarandeprogrammet

Riksintresset för kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada på kulturmiljön och dess värden. Ett riksintresseområde kan utvecklas och förändras om förändringen inte förstör riksintressets läsbarhet. Nya värden ska kunna tillföras miljön, så länge de historiska sambanden inte går förlorade.

Är det lämpligt att bebygga tomten? Kommunens bedömning är att tomten kan bebyggas med nya bostadshus i enlighet med vad som skett tidigare under åren, när nya bostadshus och bostadskvarter bildat nya årsringar på Lindholmen. Att det finns parkeringsplatser på tomten bedöms inte vara en del av riksintresset.

Planbestämmelser som styr utformningen: För att ny bebyggelse ska anpassas till riksintresset regleras i detaljplanen att fasaderna, dess kulörer och material samt att takens kulörer och material ska anpassas till omgivande bebyggelse. Fasadernas och takens utformning och kulörer har i flera avseenden bestämts i planen och som stöd för exploatör och bygglovhandläggare finns också rekommendationer om gestaltning. I fråga om takens utformning har de faktorer som varit styrande för anpassningen till omgivningen varit:nockriktning, kulör och takens/vindsvåningarnas höjd. Asymmetriskt tak och traditionella tak ryms inom bestämmelserna. Taklandskapet i övrigt är brokigt.

För att ny bebyggelse ska anpassas till riksintresset har stadsbyggnadskontoret också bedömt att det är viktig med sockelvåning. Detaljplanen anger därför att föreslagen huvudbyggnad ska ha tydliga sockelvåningar mot gata. Utgångspunkterna till vad som är riksintresse bygger främst på den kulturmiljöutredning som har tagits fram.

Varför inte ett slutet kvarter? Anpassning till stadsplanemönstret: Placeringen av de nya byggnaderna följer det omkringliggande stadsplanemönstret. Flera av gatorna i området är kantade med byggnader som löper parallellt med gatan på ena sidan och med byggnader som ligger med gavlarna mot gatan och har mellanliggande gårdar på andra sidan. En utveckling med detta stadsplanemönster säkerställer en viss inblick i kvarteret. Genom detta bevaras den visuella kontakten med landshövdingehusen utmed Verkmästaregatan och varvsnivån till viss del. Även utblickarna från befintliga byggnader bevaras i viss grad.

Att anpassa den nya bebyggelsen till befintligt stadsplanemönstret är en del i anpassningen till riksintresset. Detaljplanen tillåter således endast att planområdet bebyggs med en struktur där långsidan på de nya byggnaderna löper parallellt med Förmansbacken. Detaljplanen medger därför inte en utveckling med helt slutna kvarter, punkthus etc.

Skala: I den norra delen av planen tillåts byggnaderna vara mellan 0,5- 1 meter högre än motstående bebyggelsen på Verkmästaregatan. I den södra delen tillåts bebyggelsen vara ca 3,5 meter högre än motstående bebyggelse på Verkmästaregatan. Marken för tomt och gårdar höjer sig mot söder och byggnaders höjder har satts i förhållande till gatunivåerna. Kontoret anser att skalan är anpassad till omgivningen och att höjden på den föreslagna bebyggelsen inte innebär en påtaglig skada på riksintresset. Planbeskrivningen har kompletterats med en sektion som visar förhållandet mellan den föreslagna bebyggelsen och de närliggande landshövdingehusen på Verkmästaregatan.

Planen anger att byggnaderna får vara högst 14 m breda. Detta är bredare än omkringliggande bebyggelse. En bestämmelse om att gavlarna får vara högst 10 meter breda har införts för att säkra att husen mot gatan anpassas till befintlig bebyggelse.

Vy mot staden: Idag exponeras Verkmästaregatans fasader mot kajområdet nedanför och mot en sektor av älvrummet, eftersom den aktuella tomten är obebyggd. I denna vy mot öster utgör den aktuella tomten idag en obebyggd lucka och när den bebyggs kommer de fastigheter som ligger innanför att skymmas till största delen, trots att en viss genomblick har säkrats. För att den nya bebyggelsen inte ska dominera utan fogas till den brokiga raden av kantbebyggelse, har höjderna anpassats till topografin och val av kulörer kommer att väljas i kulörstyrka och mörkhet i likhet med de övriga byggnaderna.

Längs Lindholmens östra gräns finns byggnader från olika tidsperioder och med olika uttryck och användning. Som uttryck för det äldre Lindholmen kommer särskilt skolbyggnaden och räckan av landshövdingehus utmed Lindholmsvägen att förbli intakt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen styr så att ny bebyggelse kommer att anpassas till den karaktäristiska stadsvyn utmed Lindholmens östra sida.

Vad medger planen

Vilken typ av boende tillåter planen? Varför bygger man inte större lägenheter?

Detaljplanen medger bostäder. Planen kommer inte att styra om det ska vara hyresrätter, bostadsrätter, seniorboende, studentboende, äldreboende mm. Planen kommer inte heller att styra lägenhetsstorlekar. Vilken typ av lägenheter som kommer att byggas är upp till exploatören, i dagläget är SGS intresserade av att bygga på tomten. Lägenhetsstorlekar mm kommer troligen att variera över tid.

Varför styr inte planen mer? Hur många bostäder tillåter planen? En detaljplan får enligt PBL inte vara mer detaljerad än nödvändig. Planen kommer inte styra hur byggnation ska ske eller storleken på lägenheter mm. Detaljplanen styr inte antalet bostäder utan bara ytan man får bebygga. SGS har som mål att byggnaderna ska kunna inrymma ca 160 lägenheter. Om man skulle välja att uppföra ”medelstora” bostäder skulle antalet troligtvis landa mellan 70 – 100 st. Detaljplanen kommer inte att innehålla bestämmelser om att studentbostäder inte får uppföras. Kontoret anser att fler studentbostäder ger goda förutsättningar för en ökad mångfald.

Service i bottenvåningen: Planen medger både service och bostäder i bottenplan. Det är osäkert om någon servicebutik kommer att etablera sig i byggnaden i dagsläget. En planbestämelse om rumshöjd i bottenplan mot Förmansbacken säkrar en tillräcklig rumshöjd för att kunna etablera en servicebutik. Området och närliggande områden kommer att förändras över tid och att både tillåta bostäder och service ger planen en större flexibilitet över tid.

Kommunen anser inte att läget för en verksamhet är tillräckligt attraktiv för att man endast ska tillåta verksamheter i bottenplan. Planområdet ligger inte heller vid något stråk som är extra viktigt ur ett trygghetsperspektiv.

Trafik

Parkering: Parkeringsplatserna har blivit färre i Göteborg, speciellt i de centrala delarna. Det innebär att boende i områden där transportbehovet ofta kan tillgodoses med andra färdmedel än bil inte kommer att kunna ha närhet till parkering i samma utsträckning som idag. Detta för att centrala ytor ska kunna användas bättre och mer effektivt och för att främja ett resurseffektivt resande.

Parkering för boende inom planområdet: Planen ska möjliggöra parkering för de nya bostäderna enligt Göteborgs Stads Parkeringspolicy samt P-talsutredning om 42 st bilplatser och 245 st cykelplatser (baserat på en bostadsyta om 7000kvm BTA). Parkeringsbehovet ska i första hand lösas inom kvarteret men långvariga avtal om parkering på annan fastighet inom rimligt gångavstånd (400 m) kan accepteras. Särskilda parkeringstal i detaljplaneskedet för studentbostäder finns inte specificerat i P-policyn. I bygglovsskedet kan lägre P-tal än de angivna godtas om en särskild parkeringsutredning visar att behovet är mindre vid dessa studentbostäder jämfört med om det skulle byggas vanliga bostäder. Inom fastigheten kommer cykelparkering samt ca 5 parkeringsplatser att anordnas av fastighetsägaren. Dessa 5 bilplatser ska i första hand vikas åt handikappfordon samt besök till fastigheten. Exploatörerna ska även teckna långvarigt parkeringsavtal för att tillgodose att parkering för de nyinflyttade kan erbjudas inom rimligt gångavstånd. Bl a finns ett överskott på parkeringsplatser på Älvstrandens fastighet ca 300 m från området

Vad händer med parkering som tas bort? De befintliga markparkeringarna som tas bort där de nya husen planeras, är inte knutna till vare sig specifika verksamheter eller bostäder via avtal, utan upplåts till enskilda genom långtidsuthyrning eller betald korttidsparkering.

Det är generellt varje fastighetsägares ansvar att ordna parkering för dem som bor eller verkar i deras fastighet. I befintliga, äldre miljöer med gamla hus och trånga gårdar kan detta vara

svårt. Det finns idag möjlighet att köpa parkeringstillstånd på Chalmersfastigheters parkeringsanläggning på Kunskapsgatan/Plejadgatan. Förhyrd långtidsparkering finns även vid Sannegårdshamnen och inom Lindholmen Science Park, inom 400 meter från planområdet. Staden kan hjälpa till inom vissa ramar på allmän plats och då i enlighet med parkeringspolicyn. I detta fall med att fortsätta möjliggöra allmän korttidsparkering längs gatorna i området.

Parkering i Lindholmen på sikt Det planeras i nuläget, för denna detaljplan, inte någon större parkeringsutredning som tar helhetsgrepp för framtiden över större delar av Lindholmen eller Norra Älvstranden. I en sådan utredning skulle bl a Älvstranden Utveckling och andra fastighetsägare som råder över mark för parkering och/eller utveckling i området, behöva ha framträdande roller. Utredningsbehovet är dock noterat och frågan väckt inom Trafikkontoret.

Hur kommer gatorna att förändras? Bredden mellan byggnaderna på Verkmästaregatan och Förmansgatan kommer aldrig bli mindre än 12m. De flesta gator i Gamla Lindholmen är mellan 10-14 m breda. Omgivande gator runt planområdet kommer att få bredder som liknar övriga i stadsdelen. I anslutning till planområdet ska trottoar längs Verkmästaregatan och Förmansbacken rustas upp samt förses med belysning. Dessa gator kommer att bli kommunala. Infart till bostäderna planeras ske från Plejadgatan som idag är kvartersgata. Planen kommer att innebära att kvartersgatan bli lokalgata. Kommunen kommer att bli huvudman för gatan.

Kommer trafikmängden öka? Finns risk för höga hastigheter? Trafikflödena i området är idag begränsade, tillkommande biltrafikflöde orsakad av de i planen tillkommande bostäderna bedöms bli litet. Hastighetsdämpande åtgärder finns idag bl a på Plejadgatan ca 60 m norr om planområdet. Ytterligare hastighetsdämpning på Plejadgatan bedöms inte behövas för aktuell plans skull. Den planerade nya anslutningen mellan Verkmästaregatan och Plejadgatan är tänkt att ges en utformning med förhöjningar och materialval så att motorfordonshastigheterna naturligt hålls nere, vilket är bra för gående och cyklister samt för trafiksäkerheten generellt.

Hur gör man om man är rörelsehindrad och behöver parkeringsplats? Som rörelsehindrad och boende i Göteborg kan man ansöka om parkeringstillstånd för rörelsehindrade, sk PRH-tillstånd, enligt särskilda regler. Vilka regler som gäller, hur man ansöker och vilka blanketter och intyg som krävs, kan man läsa mer om på kommunens hemsida: www.goteborg.se – gå sedan vidare till Trafik & Gator / Parkeringstillstånd / Parkeringstillstånd för rörelsehindrade.

Parkeringsrutor för personer med PRH-tillstånd skapas generellt efter behov och på lämpligt ställe i ett område efter det att parkeringstillstånd för rörelsehindrade ansökts om och beviljats. Utöver det gäller för ett område som det runt t ex Plejadgatan, att man med PRH-tillstånd även får stå 3 timmar på gatan (utanför PRH-ruta), där det för övriga t ex enbart gäller 1 timmes parkering. Se mer information om vad som gäller för parkering med PRH-tillstånd på hemsidan ovan.

För boende och besökare med PRH-tillstånd i de nya hus som är tänkta i planen, finns krav på att platser ska ordnas på fastighetens mark av fastighetsägaren/exploatören.

Kommer kollektivtrafiken att ökas? Kommunen anser att det är viktigt med en väl fungerande kollektivtrafik. Utvecklingen av kollektivtrafiken styrs inte genom detaljplan. Generellt bidrar fler boende i området till ett bättre underlag för en ökad turtäthet. Ärendet har vidare befordrats till Västtrafik och de är informerade om den nya föreslagna bebyggelsen. Västtrafik arbetar kontinuerligt med att utveckla kollektivtrafiken.

Övrigt

Solvärden: Solstudier har gjorts av SGS förslag, dels vid vår- och höstdagjämning (den tidpunkt som används för kvalitetsbedömning), dels för sommar och vinterförhållanden. Solförhållandena för befintlig bebyggelse, som en följd av exploateringen, är att likna vid övriga kvarter och gator på Lindholmen. Omgivande gator har bredder som i övriga stadsdelen. Närliggande

bebyggelse är orienterad så att den föreslagna nya bebyggelsen bara påverkar solinfall i befintliga bostäder och gårdar marginellt.

Under de mörkaste vintermånaderna kommer fasader vid omgivande gator ligga i skugga under stora delar av dagen. Idag, när tomten är obebyggd ligger byggnaderna helt oskymda. Alla bostadsrum innanför befintliga fasader kommer(även vintertid) att ha fortsatt solinfall någon gång under dagen. Under sommarmånaderna når skuggor från föreslagen bebyggelse inte alls över gatorna. Vid vår- och höstdagjämning är förhållandena goda och inte så annorlunda nuvarande förhållanden. Tidiga morgontimmar sveper skuggan utmed fasaderna vid Verkmästaregatan men från 11-tiden är de fullt solbelysta tills solen passerat de befintliga byggnaderna. Under eftermiddagen skuggas byggnaderna längst österut på Förmansbacken. Förmansbacken 1 berörs bara på gården längs med fastighetsgränsen.

Miljöhus: Sophanteringen för nya bostäder i aktuell detaljplan ska lösas inom planområdet. Inget nytt miljöhus för hela området planeras i anledningen av denna detaljplan. Synpunkterna har vidareförats till förvaltningen för Kretslopp och vatten.

Vind: Detaljplanen möjliggör en småskalig bebyggelse som på flera ställen kommer att brytas upp. Kontoret bedömer inte att vindförhållandena kommer att leda till betydande olägenheter för de boende.

Utsikt och insyn: Föreslagen bebyggelse kommer att innebära en förändrad utsikt för flera i närområdet. Bredden mellan byggnaderna på Verkmästaregatan och Förmansgatan kommer aldrig bli mindre än 12m. Det finns många gator med liknande bredd. Att bygga bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse innebär ofta att insynen ökar. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att den ökade insynen eller den förändrade utsikten innebär några betydande olägenheter för de boende.

Bostadspriset: Samhällen blir aldrig färdigbyggda och de förändras ständigt. Vad bostadspriset exakt beror på går inte att svara på. Generellt sett har bostadspriserna gått upp i Göteborg sedan mitten av 90-talet. Kommunen subventionerar inte eventuella förändringar av bostadspriser.

Marksanering. Marken för den nya bostadsbebyggelsen är förorenad och sanering i samråd med miljöförvaltningen måste ske innan bostadsbebyggelse får uppföras, enligt bestämmelse på plankartan.

Vem kommer att ansvara för skötsel av allmänplats? Lokalgatorna kommer att skötas av trafikkontoret. Parkmarken kommer att skötas av park- och naturförvaltningen. Kommunen kommer ansvara för att bergsbesiktningar görs för de delar av berget som blir allmänplats. Hur mycket pengar som ska avsättas för skötsel regleras inte i detaljplan och kommer att variera över tid.

Kommer byggnationen innebära störningar: En byggnation innebär alltid vissa störningar. Man försöker anpassa dessa störningar så att det påverkar de boende i närområdet så lite som möjligt. Hur mycket man störs av en byggnation är väldigt personligt.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att bestämmelsen takterrasser har ändrats. Bestämmelsen säger nu att takterrass/-er ska byggas största tillåtna sammanlagda yta är fortfarande 85 kvm. Planen innebär också en justering av planområdet i de sydvästra delarna. I granskningen låg delar av kajen inom planområdet, gränsen har nu justerats och plangränsen har flyttats knappt två meter och ligger nu i mötet mellan kajen och bergsväggen. Syftet med den västra parkmarken är att förbindelsen mellan kaj och bostadskvarter ska återskapas. Detta kommer att ske genom att kommunen tar över ansvaret för trappen inom planområdet. Allmänheten har, och kommer att ha, tillträde till kajen då det i gällande detaljplan finns en bestämmelse som säger att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Berörda fastighetsägare har inform-

rats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget
erfordras inte någon ny granskning.

Gunnel Jonsson
Planchef

Hugo Lindblad
Planarkitekt