

Detaljplan för

Bostäder vid Plejadgatan, Lindholmen 6:9 inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg



**Antagandehandling
November 2014**

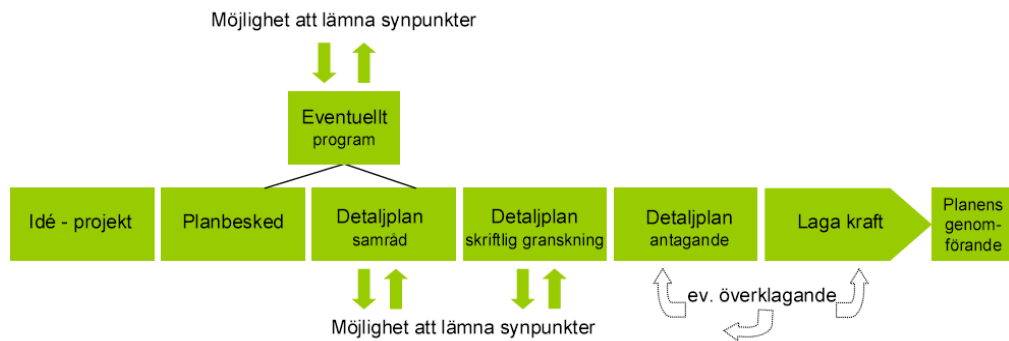


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen:

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.





**Göteborgs
Stad**

Planhandling (aktbeteckning 2-5254)

Datum: 2014-06-10, reviderad 2014-11-25

Diarienummer SBK: 0511/11
Handläggare SBK Hugo Lindblad
tel: 031-368 16 21
förnamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2732/12
Handläggare FK Martin Midler
Tel: 070-556 31 09
förnamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Plejadgatan, Lindholmen 6:9 inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, Illustrationskarta, Grundkarta (gemensam handling)
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Parkering och bebyggelseplanering på Lindholmen. Cowi 2011-02-01
- Rapport geoteknik, undersökning inför nybyggnad av studentbostäder. Tellstedt 2011-05-05
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning. Sweco Environment AB 2012-10-01
- Lindholmen. Kulturmiljö och stadsbilsanalys. Melica 2012-12-13
- Bostäder vid Plejadgatan, trafikbullerberäkning. Stadsbyggnadskontoret 2014-09-09

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	1
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	1
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	2
<i>Syfte</i>	2
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	2
<i>Planförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	6
<i>Lindholmen</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	9
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Trafik och parkering</i>	20
<i>Friytor</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	24
<i>Avtal</i>	25
<i>Tidplan</i>	25
<i>Genomförandetid</i>	26
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	26
<i>Nollalternativet</i>	26
<i>Sociala konsekvenser</i>	26
<i>Miljökonsekvenser</i>	27
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	29
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	30

I planbeskrivningen betecknar *Lindholmen* och *på Lindholmen* det område som utgörs av gammal och ny småskalig bostadsbebyggelse på platån bakom Slottsberget. *Stadsdelen Lindholmen* utgörs av ett mycket större område, också norr och öster om denna bebyggelse.

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bostadshus på Lindholmen och att utvidga parken vid torrdockan, så att förbindelsen mellan kaj och bostadskvarter därigenom återskapas. Utformningen av den nya bebyggelsen ska anpassas till värdena i det riksintresse för kulturmiljövård som planområdet ingår i.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostadsbebyggelse på mark som tidigare varit avsedd för varvets kontors- och personalbyggnader, men som förblivit obebyggd och endast utnyttjas för parkering idag. Delar av kvartersmark vid torrdockan kommer att övergå till allmän plats i form av gata och utvidgning av befintlig park. Detaljplanen är utformad utifrån det förslag till studentbostadsområde som *SGS Studentbostäder* önskar uppföra.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Överväganden och konsekvenser

Helhetsbedömningen är att detaljplanens positiva effekter överväger. Riksintresset Lindholmen påverkas, vilket ställer krav på den nya bebyggelsens utformning. Genom att förtäta stadsdelen förstärks Lindholmen socialt och befintlig infrastruktur utnyttjas.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanens ändamål stöds av *Översiktsplanen för Göteborg*.



Illustrationskarta

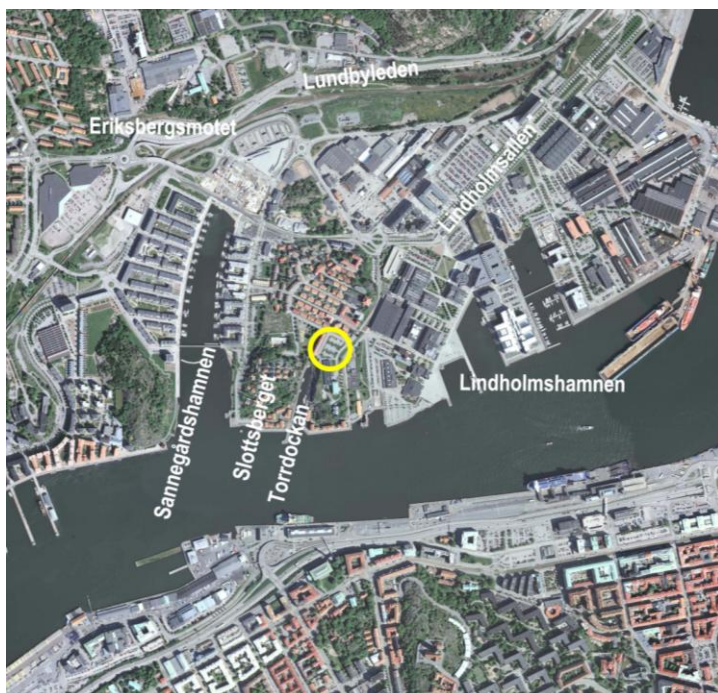
Markerad gräns på kartan utgörs av linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns.

Planens syfte och förutsättningar

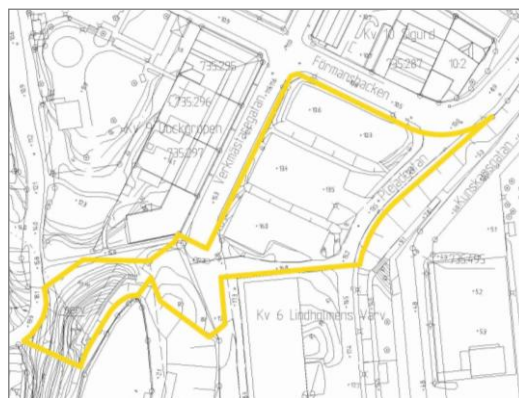
Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra bostadshus med lokaler i delar av entréplanen på Lindholmen och att utvidga parken vid torrdockan, så att förbindelsen mellan kaj och bostadskvarter därigenom återskapas. Planen ska möjliggöra olika typer av bostadsändamål. Utformningen av den nya bebyggelsen ska anpassas till värdena i det riksintresse för kulturmiljövård som planområdet ingår i.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget på Skaddeberget (Skatberget) högst upp på Lindholmen vid Norra Älvstranden. Det ligger mindre än två kilometer väster om Göteborgs centrum. Den byggbara delen av området avgränsas av Plejadgatans förlängning i öster, Förmansbacken i norr, Verkmästaregatan i väster och i söder av före detta varvskontoret. Parkområdet utgörs av naturpartiet ovanför torrdockans inre parti.



Planområdets avgränsning

Planområdet utgörs huvudsakligen av del av fastigheten Lindholmen 6:9, som ägs av Älvstranden Utveckling AB samt del av fastigheten Lindholmen 8:1, som ägs av en privat bostadsrättsförening. Området omfattar cirka 0,5 hektar.

Planförhållanden

Översiktsplan

Detaljplanens ändamål stöds av *Översiktsplanen för Göteborg* (2009-02-26), som anger pågående markanvändning, det vill säga bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Planområdet gränsar till utredningsområde för framtida kommunikation, ”Lindholmsförbindelsen”, en ytterligare trafikförbindelse över älven, vilket kan komma att innebära en spårvägstunnel genom planområdet. Planen innebär inga hinder för den utbyggnad av Lindholmsförbindelsen.



En eventuell framtida spårvägstunnel mellan Göta älvs stränder.

Riksintresse

Planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken (MB kap.3). Riksintresset omfattar bostadsbebyggelsen på Slottsberget och Lindholmen samt kopplingen mellan bostadsbebyggelsen och de före detta varvsområdena vid älven. Området, med bostäder för arbetarna vid Lindholmens varv, är en unik kulturmiljö som bär spår av varvsarbetarnas levnadsförhållanden under 1800-talets senare del. Området är av stort värde från byggnadshistorisk, socialhistorisk och industrihistorisk synpunkt. På Lindholmen har kvartersstrukturen en stadskaraktär. Som uttryck för riksintresset anges både planmönstret och bebyggelsens karaktär och den före detta torrdockan anges särskilt. Planområdet ligger på gränsen mellan den del av riksintresset som utgörs av bostadskvarteren på Lindholmen, torrdockan och varvsområdena öster om Plejadgatan.

Göteborgs bevarandeprogram

Lindholmen – Slottsberget är också utpekad i Göteborgs bevarandeprogram med den kommunala målsättningen, att ingen påtaglig skada på bevarandeområdet ska uppkomma, när ny bebyggelse infogas. Se vidare under rubrikerna *Lindholmen* samt *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.



Gällande detaljplaner

För området finns fyra gällande detaljplaner:

- E 2686 från 1949, *Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Lindholmen*. I huvudsak har denna ursprungligen omfattande stadsplan ersatts av senare detaljplaner, när nya behov uppkommit. Stadsplanen gäller för den aktuella tomten, där syftet var att ge möjlighet för Lindholmens varv att uppföra byggnader för kontors- och personaländamål.
- Fa 3742 från 1990, *Detaljplan för Bostadsområde på Lindholmen*. Detaljplanen gäller för lokalgatan.
- Fa 3784 från 1990, *Detaljplan för Bostäder söder om Slottsberget*. Detaljplanen gäller för torrdockan med omgivande mark.
- Fa 5107 från 2011, *Detaljplan för Bostäder på södra Plejadgatan*. Detaljplanen gäller för tillfarterna till bebyggelsen söder om Plejadgatan. Detaljplanens genomförandetid utgår 2016-01-25. Den nya planen börjar gälla tidigast 2016-01-26.

De delar av äldre planer som berörs upphör att gälla när den nya planen vinner laga kraft.

Detaljplanen

Stadens mål är cirka 2000 nya studentbostäder i Göteborg åren 2000 – 2015, vilket innebär cirka 400 per år. Intressentens beräknar att det inom planen kommer uppföras cirka 165 studentbostäder. Innan detaljplanearbetet påbörjades genomförde *Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS)* och *Studentbostadsföretagen* en entreprenörtävling om studentbostäder. Syftet med tävlingen var dels att hitta nya lösningar för framtidens studentbostäder, dels att föreslå en utformning av tomten på Lindholmen. Det förslag som förordades och som ligger till grund för detaljplanen hade lämnats av *Lindbäcks Bygg AB*.

Byggnadsnämnden tog beslut om planläggning 2011-12-13, på villkor att området inte hindrar en ny älvförbindelse och att anpassning till kulturvärdena kan ske. Planarbetet har inte innehållit programsamråd.



Tomten används idag för parkering. Den övre bilden visar tomten från Förmansbacken mot sydväst. Kvarteret med landshövdingehus ligger utmed Verkmästaregatan.

Mittenbilden visar tomten mot sydost. Söder om tomten ligger det förra varvskontoret som idag används för undervisning och kontorsverksamheter. Masthuggskyrkan skymtar på andra sidan älven.

Den undre bilden visar den före detta torrdockan, som idag används som småbåtshamn. Den föreslagna parken omfattar området ovanför den inre delen av dockan. Den föreslagna bebyggelsen kommer att ligga till höger om byggnaden i fonden.

Mark, vegetation och fauna

Mark och vegetation

Tomten för ny bebyggelse är indelad i tre terrasser som idag används som parkeringsplatser. Tomten sluttar totalt drygt 6 meter med en lutning av 1:13, med högsta punkt i söder på + 16,8 och lägsta punkt i nordost på +10,3. Marken kring de asfalterade parkeringsplatserna och slänterna mellan terrasserna är gräsbevuxen.

Det utvidgade parkområdet består idag av slänter ovanför den inre delen av före detta torrdockan och inkluderar ett parti av bergsskärningen för dockan. Marken är bevuxen med björk och andra lövträd. Utmed den västra kanten mot dockan leder en trappa mellan dockan och bostadskvarteren. Trappan är i tekniskt mycket dåligt skick.

De geotekniska uppgifterna är hämtade från jordartskartan och från den markundersökning som utförts (Sweco 2012) samt från den undersökning som gjorts för att klargöra djup till berg (Tellstedt 2011) inom tomten för den nya bebyggelsen.

Djup till berg varierar mellan 1,6 – 16,6 meter inom det undersökta området. De ytliga jordlagren inom planområdet består till stor del av fyllnadsmassor, främst olika fraktioner av sand, grus och sten men med inslag av slagg och tegel. Fyllnadsmassorna har ett djup av 2 – 4 meter, men kan vara djupare, då inget naturligt avsättningsmaterial har identifierats. Med utgångspunkt i hur marken i närområdet ser ut ligger sannolikt fyllnadsmassorna på berg (på de högre nivåerna) och på lera och svämsediment på de lägre nivåerna. Grundvatten skulle kunna finnas i fyllnadsmassorna, men har inte påträffats vid undersökningen. Avrinningsriktning är mot Göta Älv.

Det finns risk för ras i bergsskärningarna inom den blivande parken. Besiktning och nödvändig skrotning och förstärkning sker regelbundet på uppdrag av markägaren, senast 2012 – 2013.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon, vilket innebär att bostadsbyggnaders grundkonstruktioner ska vara radonskyddade.

Markföroreningar

Den aktuella tomten har tidigare utnyttjats som upplag för varvsindustrin. Enligt markundersökningen (Sweco 2012) har föroreningshalter påträffats under markytan inom hela kvarteret. Föroreningar av PAH (polyaromatiska kolväten), bly, arsenik, barium, koppar, nickel och zink har påträffats. Föroreningshalterna beträffande PAH och metaller är särskilt hög i det område i nordost som innehåller slagg, men är också i övrigt över Naturvårdsverkets riktvärden för ”mindre känslig markanvändning” (MKM) och i några provpunkter också för farligt avfall (FA). I nästan alla provpunkter var metallhalterna också över riktvärdena för ”känslig markanvändning” (KM), det vill säga markanvändning till bostäder, daghem med mera. Inga förhöjda halter av petroleumrelaterade ämnen över KM har påträffats. Halterna av föroreningar är i nästan samtliga provpunkter över de platsspecifika, mätbara åtgärds målen för bostadsändamål inom norra älvstranden, det vill säga för massor som är ämnade att ligga kvar eller användas för återfyllnad. Främst gäller det halterna av bly, koppar och zink. Marken ska saneras till minst en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden för

känslig markanvändning, innan bygglov får ges för bostadsändamål (bestämmelse på plankartan). Markåtgärder är anmälningspliktiga till miljöförvaltningen.

Lindholmen

Historia

På Hisingssidan av Göta älv förvandlades under 1800-talets senare hälft väldiga vassområden till nya hamn-, varvs- och industrianläggningar med tillhörande bostadsbebyggelse. Lindholmen var den första delen av norra älvstranden som började utnyttjas för industri i större skala. Området utgör idag en unik miljö från varvsperioden, vars kajer, torrdocka och bostadsbebyggelse bitvis har bevarats och rustats upp. Bostadsområdet har i stora stycken kvar sin ursprungliga karaktär. Cirka 50 av de äldre husen på Slottsberget och inom kvarteren på Lindholmen är bevarade.

År 1844 anlades vid foten av Skaddeberget Lindholmens varv och 1851 en mekanisk verkstad. Verksamheterna utvecklades snabbt och utbreddes sig på muddrupplag i älven. År 1875 sprängdes Sveriges då största torrdocka in mellan Slottsberget och Skaddeberget. Vid Sannegårdsviken väster om Slottsberget öppnade en stor kolhamn 1914 och Lindholmshamnen anlades 1939.



Lindholmen tidigt 1930-tal med varv och verkstäder vid älven och regelbundna bostadskvarter ovanför. Den aktuella tomten ligger inom det ljusa partiet mitt i bilden, framför tre landshövdingehus. Väster därom ligger Slottsberget och bakom Lindholmen Sannegårdshamnen. Foto från Göteborgs stadsmuseums arkiv.

Från och med 1850-talet växte bostadsbebyggelse för varvsarbetarna fram i direkt anslutning till varvet, på vad som tidigare i stor utsträckning varit jordbruksmark. Bebyggelsen skedde först oplanerat efter terrängens beskaffenhet, som i Bohuskustens fiskelägen. Slottsberget präglas av denna bebyggelsemiljö, men på Skaddeberget har denna äldre bebyggelse ersatts av nyare kontorshus. Senare, under den mest expansiva perioden, byggdes det inre av Lindholmen ut med stora avlånga kvarter, i en stadsmässig ordning. Då området fortfarande låg utanför staden, skedde detta utan stadsplan. De friliggande trähusen i två och tre våningar kompletterades med lands-

hövdingehus omkring 1900, när området inkorporerats med Göteborg. Då, vid sekel-skiftet 1900, var området helt utbyggt med 130 bostadshus, tre skolor, en större fabrik förutom varvet samt många butiker och andra verksamheter.



År 1976 utgjorde varvet, en dominerande och bullrig arbetsplats vid Lindholmen. Tankfartyget Seamerit, som fortfarande är i trafik, var under byggnad. Det inhägnade området utgör den nu aktuella tomten.

Foto: Trad Wrigglesworth



Samma vy år 2013

Sedan 1950-talet flyttade många av de boende till nya moderna bostäder i andra stadsdelar. Lindholmens varv planerade att utvidga varvet över höjderna på Lindholmen och Slottsberget och lät bostadsbebyggelsen förfalla. Byggnader revs och brann ner. Men varvet avvecklades i stället under 1970-talet och en stark folkopinion vände bostadsområdets utveckling. En successiv upprustning och förnyelse av Lindholmen tog vid. Idag har hamn- och varvsområdenas bebyggelse också kompletterats och används huvudsakligen för kontor och undervisning, *Lindholmen Science Park*.

Stadsbild

I det stora landskapsrummet kring Göta älv avtecknar sig den högt belägna bebyggelsen tydligt. På bergskanten ovanför före detta varvsområdet och kring den aktuella tomten utgör särskilt rader av landshövdingehus Lindholmens gräns mot älvrummet. Bebyggelsen följer terrängen. Varvskontoret och folkskolan dominerar i skala och avslutar mot söder och norr.

Den aktuella tomten utgör ett obebyggt kvarter vid korsningen mellan Förmansbacken och Verkmästaregatan. Dessa gator är representativa för Lindholmen med en

blandning av lägre trähus och högre landshövdingehus och med inslag av bostadshus från sent 1900-tal.



Från Masthuggsberget på andra sidan älven avtecknar sig Lindholmen mot bakgrunden av Hisingens berg. Längst till höger syns skolan. I vänsterkanten skymtar varvskontoret och till höger om kontoret ligger tomten vid Plejadgatan.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Lindholmen ingår i ett riksintresse för kulturvården enligt miljöbalken och är ett bevarandeområde i Göteborgs bevarandeprogram. I bevarandeprogrammet beskrivs miljön: *”Trots relativt stora förändringar ger den bevarade äldre bebyggelsen på Lindholmen en god uppfattning om hur en arbetarstadsdel fungerade kring sekelskiftet 1900. Av särskilt intresse är att den vuxit fram i nära beroende av varvet men utan överordnad planering och delvis genom självbyggeri samt att den har en gles husgruppering och speciella hustyper.”* Den bevarade bebyggelsen i den inre delen av Lindholmen omfattar ett 30-tal äldre hus, friliggande trähus i 2-3 våningar och landshövdingehus. Bebyggelsen är ordnad i glesa kvarter utefter raka gator. Kvarter och gator utmärks av mycket grönska.

Tomten för den nya bebyggelsen omges av varierad bebyggelse vid gatorna, där trähus dominerar. Söder om tomten ligger en hög och utsträckt kontorsbyggnad i gult tegel från 1950-talet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik och parkering

Området nås med bil enklast från Plejadgatan. Särskild GC-väg finns inte.

Den aktuella tomten utnyttjas idag av *Älvstranden Utveckling* dels som förhyrd långtidsparkering, dels med 75 bilplatser för korttidsparkering. Parkeringen är inte knuten till särskilda bostäder eller verksamheter i området, men används av boende i stadsdelen och av verksamheterna i kontorshuset vid Plejadgatan. Parkering inom Lindhol-

men sker i övrigt huvudsakligen med korttidsparkering på gator. Förhyrd långtidsparkering finns vid Sannegårdshamnen och inom *Lindholmen Science Park*, inom 400 meter från planområdet.



Befintlig bebyggelse i angränsande kvarter.

Överst: Förmansgatan mot väster med trähus från 1800-talet.

Mitten: Verkmästaregatan mot söder.

Nederst: Landshövdingehuset vid Verkmästaregatan. Nya bostadshus har utformats med landshövdingehuset som förebild (längst till vänster och längst till höger i bild).

Närmaste busshållplats är belägen på Ceresgatan (hållplats Sannegårdshamnen) ungefär 350 meter från planområdet, med bussförbindelser till knutpunkter centralt på Hisingen samt till Frölunda Torg och Kungälv/Ale. Tillgängligheten anses god. Restid till Brunnsparken är 20 minuter. Slottsberget och Lindholmsspiren, drygt 500 meter från planområdet, angörs av färjetrafiken i hamnen. Under dagtid går den avgiftsfria färjan mellan Lindholmsspiren och Rosenlund i skytteltrafik. (Se karta sid.4)

Service och rekreation

Kommunal grundskola, Herrgårdsskolan (F-9) finns vid Verkmästaregatan och fler högstadielklasser finns i Taubeskolan på Eriksberg, 1 km från området. Herrgårdsskolan har ingen ytterligare kapacitet idag, men högstadieskola planeras i kontorsbyggnaden vid Plejadgatan. Flera gymnasieskolor finns inom *Lindholmens Science Park*.

Det finns tre kommunala förskolor med sammanlagt 10 avdelningar inom stadsdelen Lindholmen, men med begränsad kapacitet idag.

Närmsta vårdcentral ligger vid Eriksberg, 1 km från området.

Älvstrandens bibliotek ligger inom *Lindholmens Science Park* cirka 500 meter från området. På Lindholmen ligger den föreningsdrivna *Teater Aftonstjärnan* och kommunala *Backateatern* ligger söder om Plejadgatan. Närmsta sporthall, *Lundbystrands hallar*, ligger cirka 1 km från området.

Livsmedelshall finns i Sannegården, cirka 400 meter från planområdet. Annan service som närbutiker, restauranger och serveringar, frisörer etc. finns främst i Sannegården och vid *Lindholmen Science Park*.

Promenadstråket utmed kajerna på Norra älvstranden leder förbi några mindre park- och rekreationsområden.

Teknik

Teknisk försörjning avseende VA, fjärrvärme, el och tele finns fram till planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostadsbebyggelse (beteckningen **B** på plankartan) på mark som tidigare varit avsedd för varvets kontors- och personalbyggnader, men som förblivit obebyggd och endast utnyttjas för parkering idag. Delar av kvartersmark kommer att övergå till allmän plats i form av gata och utvidgning av befintlig park (beteckningarna **LOKALGATA** och **PARK** på plankartan).

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Detaljplanen medger en tät bostadsbebyggelse inom kvarteret. Tillåtna höjder innebär 4-5 våningar och bruttoarean bedöms bli cirka 7 000 m². Serviceverksamhet tillåts i bottenvåning mot Förmansbacken. Därför ska, enligt bestämmelse på plankartan, bottenvåningar mot Förmansbacken utformas med högre rumshöjd, som möjliggör butikslokal. Någon form av butik eller verksamhetslokal är önskvärd för att tillföra ny användning inom de äldsta delarna av Lindholmen, där bostäder dominerar idag. Den täta bebyggelse, som detaljplanen medger, innebär att stora delar av marken kommer att ligga i skugga under dagen. Därför ska, enligt bestämmelse på plankartan, gemensamma takterrasser anordnas, vars sammanlagda yta dock är begränsad.

Av PBL framgår att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och till kultur- och naturvärden på platsen. Att kvarteret ingår i ett riksintresse för kulturmiljövården skärper dessa krav, vilket betyder att tillkommande bebyggelse ska understödja upplevelsen av den historiska miljön och inte förvanska den. Bestämmelser på plankartan som rör markens anordnande samt placering och utformning av byggnader har kommit till för att anpassa den nya bebyggelsen till värdena i riksintresset.

Gestaltungsprinciperna nedan sammanfattar hur den nya bebyggelsen bör utformas, för att inte negativt påverka riksintresset Lindholmen och den historiska dimensionen i stadsdelen. De ger motiven för utformningsbestämmelser på plankartan (*ska*-krav) och lämnar rekommendationer för utformningen i övrigt (*bör*-krav). Rekommendationerna ska ses som en hjälp för exploatör och bygglovhandläggare och ska i princip följas, men ger utrymme för tolkning.

Gestaltungsprinciper med hänsyn till riksintresset Lindholmen

Planen säkerställer förhållandet till riksintresset med avseende på följande aspekter:

- Läget i staden
- Lindholmens småstadskaraktär
- Gatu- och kvartersstruktur i Lindholmen
- Bebyggelsens terränganpassning
- Hög detaljeringsgrad och uttrycksrikedom



Tomten vänder sig mot älvrummet.

Läget i staden. Lindholmen ligger i ett exponerat läge i det öppna stadsrummet kring Göta älv och ska förbli en uppfattbar stadsdel mot omgivningen. Särskild hänsyn ska tas till hur den nya bebyggelsen anpassas till Lindholmens övriga bebyggelse, så att den inte dominerar vyn av Lindholmen. Utformningsprinciperna ur denna aspekt rör särskilt bebyggelsens höjd och färgsättning och regleras med bestämmelser på plankartan.

Hushöjder och fasadfärger ska inordnas i mönstret i bebyggelsen utmed bergskanten mot öster. ***Husen mot Plejadgatan bör, för att inte sticka av mot övrig bebyggelse varken ges alltför ljus eller alltför mörk kulör.*** Bestämmelse om röd takkulör baseras på de helt dominerande röda taken på omgivande bostadshus.

Från Ramberget betraktas Lindholmen uppifrån och på grund av den kuperade terrängen är takytorna viktiga stadsbildselement.

Byggnadernas placering i längdriktning ger möjlighet till viss genomblick mot den äldre bebyggelsen vid Verkmästaregatan.

Från viktiga blickpunkter enligt nedan bör den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen i fråga om volym och kulör:

- de lägre nivåerna nedanför Lindholmen, på vattnet och på kajerna inom Lindholmens före detta varvsområde samt vid torrdockan
- infarten till Lindholmen från Plejadgatan mot söder
- utsikten från Slottsbergsbacken mot öster
- utsiktspunkterna från höjderna i söder och norr. Masthuggsbergen och Ramberget



Tomten ligger vid en viktig skärningspunkt.

Lindholmens småstadskaraktär. Den äldre lantliga småstadskaraktär som i mycket kännetecknar Lindholmen bör bekräftas av den nya bebyggelsen. Kvarteret ligger i en viktig skärningspunkt i stadsdelen, de närmaste kvarterens bebyggelse utgörs framför allt av bevarade äldre byggnader från olika skeden av stadsdelens utbyggnad och tomten ligger vid två angoringspunkter till Lindholmen, entrén via Plejadgatan och entrén via gångstråket från Slottsberget.

Mot Verkmästaregatan och Förmansbacken ska utformningen av den nya bebyggelsen därför anpassas i skala, uttryck och detaljeringsgrad, vilket utvecklas vidare under rubrikerna nedan.



Stadsplanmönstret på Lindholmen kännetecknas av en gles kvartersstruktur med stadskaraktär.



En viktig siktlinje från Slottsberget. Man ser ner mot torrdockan och mot före detta varvsområdet öster om Plejadgatan.



Gatumiljöer i Lindholmen. Förgårdsmarken avgränsas med spjälstaket. Träd och solitära buskar innanför staketen präglar gatan.

Gatu- och kvartersstruktur. Gaturum. Stadsplanmönstret på Lindholmen kännetecknas av en gles kvartersstruktur med stadskaraktär. Kvarteren är bebyggda med bostadshus med varierad utformning inom samma tema. Sambandet mellan bostadskvarter och de före detta varven utgörs av gator, som avslutas mot branterna med utblickar mot de tidigare arbetsområdena. Dessa samband påverkas inte i planen, men ett visuellt samband mellan Slottsberget och varvsmiljön, säkras med gatupartiet söder om det nya bostadskvarteret. Varierade hustyper, smala förträdgårdar och inblickar mot gröna gårdar präglar gatumiljöerna.

Stadsdelens karaktäriseras av många mindre bostadshus, antingen fristående eller sammanbyggda. ***Den nya bebyggelsen bör visuellt delas upp i mindre byggnadsvolymer, även om bostadsbyggnaderna utgörs av större enheter, och det bör finnas en variation i utformningen av byggnaderna inom kvarteret, i kulör och i detaljutformning.***

Den tillkommande bebyggelsens helhetsverkan är också betydelsefull, det vill säga skala och täthet och att omgivande gaturum ges en karaktär som stämmer med stadsdelen i övrigt. Kvarteret har dock fått en högre utnyttjandegrad än övriga kvarter på Lindholmen, med mindre gårdsyta i förhållande till bebyggd yta. Gaturummens utformning är därför särskilt viktigt.

Inget gatuparti på Lindholmen är helt slutet. Där kvarteret på ena sidan gatan är slutet, finns öppningar mellan husen på motstående sida. Alla gator präglas av grönska i öppningar mot gårdar eller i förträdgårdar. De nya gaturum som skapas vid tillkommande bebyggelse ska följa det tema som präglar stadsdelen i övrigt. Byggnadernas gavlar ska ligga mot Verkmästaregatan, så att gatufasaden mot gatan bryts upp. Mellanrummen mellan byggnader liksom eventuella förträdgårdar ska innehålla partier av grönska i form av träd och/eller buskar. Dessa utformningsprinciper regleras på plankartan. ***Om förträdgårdar mot gata anordnas, bör marken bestå av gräs eller grus och förträdgård bör avgränsas med spjälstaket i trä, 1 – 1,2 meter höga. Vegetationen på förgårdar och mellan hus bör i första hand utgöras av träd eller solitära buskar.***

Bestämmelser omnockhöjder och takfotshöjder har anpassats till höjder i motstående kvarter. Också fasadernas utformning bidrar till gaturummets karaktär och regleras med utformningsbestämmelser.

De sociala gårds- och gaturummen på Lindholmen präglas av olika grad av ofentlighet i markplan. Balkonger är sällsynta och förekommer inte i den äldre bebyggelsen. Också detta är en aspekt att beakta vid utformningen av tillkommande bebyggelsen. **Utformningen av kvarteret bör gynna möten på gator och gårdar.** Balkonger får inte byggas mot gator, enligt bestämmelse på plankartan, men takterrasser tillåts i viss utsträckning. Bestämmelse om högre rumshöjd i bottenvåning mot Förmansbacken ger möjlighet att anordna någon form av publik lokal eller verksamhet.

Terränganpassning. Kvarteret ligger inom ett tättbebyggt och kuperat område på Lindholmen, där gatorna följer topografin och husen ”klättrar” i sluttningarna. Den kuperade marken återspeglas i ett varierat taklandskap.

Mindre byggnadsvolymer tar upp markens nivåskillnader i socklar och sockelvåningar. Topografin förstärks med liggande fasadmotiv med reliefverkan, som horisontella fönsterband, kraftiga lister och takfötter, där ljus och skuggor modellerar husens trappning.

Den nya bebyggelsen ska följa detta mönster för terränganpassning enligt bestämmelse på plankartan. Bestämmelser om takens utformning syftar till att skapa gavlar och ett modellerat taklandskap. Bestämmelser om nivåanpassning syftar till att skapa gårdsmiljöer och förgårdar som överensstämmer med övriga kvarter. **Den nya bebyggelsens fasader bör också präglas av liggande fasadmotiv med reliefverkan (se ovan).**



Den kuperade terrängen avspeglas i taklandskap och fasader. Bebyggelsen präglas av mindre husvolymer, variation i kulörer och detaljutformning och växlingar mellan sammanbyggda hus och inblickar mot gårdar. Byggnader från olika tider hålls samman av fasadmaterial och detaljrikedom. Horisontella fasadmotiv förstärker topografin.

Anpassning till hög detaljeringsgrad och uttrycksrikedom. Den bevarade äldre bebyggelsen på Lindholmen omfattar friliggande trähus och landshövdingehus. Det finns en stor variation i utformning och detaljer, men bebyggelsen hålls samman av gemensamma drag, som också har följts upp i nyare bebyggelse. Träpaneler med inslag av puts dominerar, liksom ljusa fasader och jordfärger i gula nyanser samt röda tak i tegel eller plåt. Den äldre bebyggelsen präglas av uttrycksrikedom och en hög detaljeringsgrad i sammanfogningen av olika byggnadselement.

Denna karaktär bör också styra utformningen av den nya bebyggelsen, som ska utformas med en hög detaljeringsgrad och ha träfasader i ljusa jordfärger samt röda tak. Utformning av tak och fasader regleras i bestämmelser på plankartan.

Mot Verkmästaregatan och Förmansbacken bör bebyggelsen förhålla sig till uttryck och detaljeringsgrad hos den äldre bebyggelsen i närområdet. Det innebär att arkitekturelementen ges en karaktär som anknyter till den äldre arkitekturen, i fråga om färgtyp och kulör, rytmen i fasadernas uppbyggnad, detaljrikedom och variation av träpaneler och putsytor, takfötters utformning samt fönstrens proportioner och uttryck. Det ska finnas ett släktskap, vilket inte nödvändigtvis innebär en kopiering.



Sammanfattande rekommendationer utöver kartans bestämmelser:

- Husen mot Plejadgatan bör, för att inte sticka av mot övrig bebyggelse, varken ges alltför ljus eller alltför mörk kulör.
- Från viktiga blickpunkter bör den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen i fråga om form och kulör.
- Den nya bebyggelsen bör visuellt delas upp i mindre byggnadsvolymer, även om bostadsbyggnaderna utgörs av större enheter, och det bör finnas en variation i utformningen av byggnaderna inom kvarteret, i kulör och i detaljutformning.
- Om förträdgårdar mot gata anordnas, bör marken bestå av gräs eller grus och förträdgård bör avgränsas med spjälstaket i trä, 1 – 1,2 meter höga.
- Vegetationen på förgårdar och mellan hus bör i första hand utgöras av träd eller solitära buskar.
- Utformningen av kvarteret bör gynna möten på gator och gårdar.
- Fasader bör präglas av liggande fasadmotiv med reliefverkan
- Mot Verkmästaregatan och Förmansbacken bör bebyggelsen anpassas i uttryck och detaljeringsgrad till den äldre bebyggelsen i närområdet.

Förslag till studentbostäder

SGS Studentbostäders förslag till utformning av bebyggelsen består av tre huskroppar tvärs hela kvarteret och med genomblickar till bakomliggande kvarter. Husen är 4-5 våningar i souterräng, där den översta våningen utgör takvåning. Byggnaderna klättrar upp för sluttningen med nivåförskjutningar om 3 meter. Mot Förmansbacken föreslås en verksamhetslokal och i övrigt ”bolokaler”, det vill säga bostäder med möjlig bostadsintegrerad verksamhet via entréer från Förmansbacken. Byggnaderna föreslås ansluta till detaljrikedomen i den äldre bebyggelsen, särskilt kring fönster och entréer och till den dominerande färgskalan med fasader i ljusa, jordnära kulörer och röda tak. Asymmetriska tak med markerad takfot är ett sätt att ansluta till landshövdingehusen i omgivande kvarter. Anpassningen till småskaligheten på Lindholmen har gjorts genom byggnadsvolymerna förskjuts och att gavlarna mot gatorna är smalare än byggnaderna i övrigt. Byggnaderna har också kunnat anpassas till topografin på så sätt. Fasadernas detaljutformning föreslås variera inom kvarteret. Förslaget innehåller gemensamma takterrasser. Mot tvärgatorna bildas mindre förgårdar.



Förslaget sett från kajen. White arkitekter.



Situationsplan för förslaget. White arkitekter



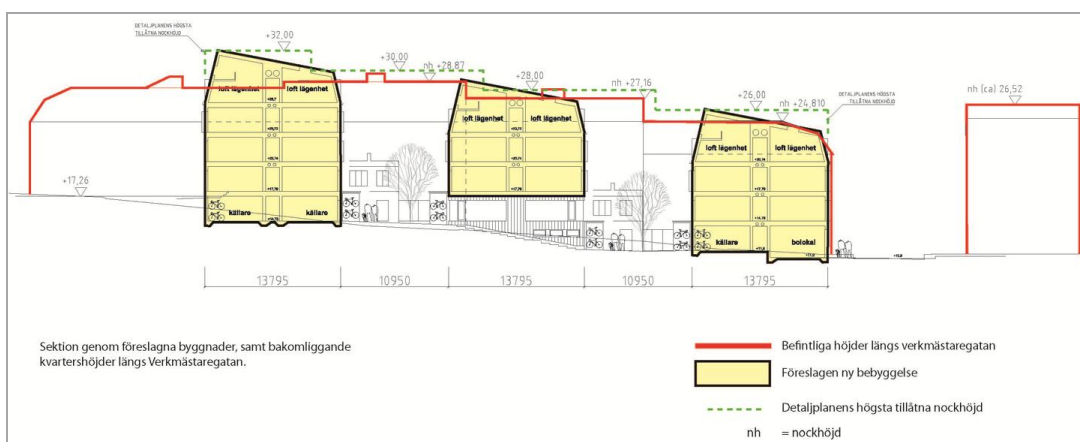
Illustrerad gårdsmiljö. White arkitekter.



Förslaget från Förmästargatan mot öster och Verkmästaregatan mot söder. White arkitekter. Jämför med bilder sid 8 och 10. Den nya byggnaden är i förslaget lägre än befintligt landshövdingehus, men detaljplanen tillåter takfot på samma höjd.



Förslaget sett från Masthuggsbergen. White arkitekter. Jämför med bild sid. 9.



Förslaget i förhållande till befintlig bebyggelse vid Verkmästaregatan, där taklinjen markerats röd. Grön streckad linje anger tillåtna nockhöjder enligt detaljplanen. Sektion söder/norr genom gårdar närmast Verkmästaregatan. White arkitekter.

Trafik och parkering

Gator och vägar

Plejadgatans förlängning är i planen LOKALGATA, liksom förbindelsen mellan Plejadgatan och Verkmästaregatan. Infarten till fastigheterna söder om planområdet underlättas på så sätt och trafik med större fordon för sophantering och flyttransporter blir säkrare. Tvärförbindelsen, dit gångvägen genom parken också mynnar, kommer att vara sparsamt trafikerad och ska enligt bestämmelse på plankartan utformas med hastighetsdämpande åtgärder med särskild hänsyn till gångtrafik. Kvarteret är också utformas så att bra siktförhållanden säkras vid gathörn där. I övriga gathörn säkras sikten genom utformning av gatan.

Mellan Lindholmen och torrdockan finns en lång trappa. Den har lett mellan arbetsplatsen vid varvet och bostäderna på Lindholmen och utgör en markör för detta sammanhang, som särskilt framhålls i riksintresset. Idag är trappan i privat ägo och avstängd av säkerhetsskäl. I samband med att marken blir allmän plats/park kommer trappan att rustas upp. Gångförbindelser och samband inom stadsdelen förbättras därmed och i och med det också de kulturhistoriskt värdefulla sambanden.

Parkering / cykelparkering

Idag används tomten för privat parkering med cirka 75 bilplatser. Parkeringen är inte knuten till vare sig specifika verksamheter eller bostäder med avtal, utan upplåts till enskilda, delvis med långtidshyra och delvis med betald korttidsparkering. Inom 300 meter finns på *Älvstranden Utveckling AB:s* fastighet ett överskott på parkeringsplatser. Dagens parkering inom kvarteret kommer att kunna ersättas med platser där.

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder har beräknats enligt kommunens parkeringstal. Med 7 000 m² BTA behövs 42 bilplatser och 245 cykelplatser. Parkeringsbehovet ska enligt stadens parkeringsspolicy i första hand lösas inom kvarteret, men då det kommer att finnas ett litet överskott av bilplatser inom Lindholmens kontors- och undervisningsområde, kan långvariga avtal om parkering på annan fastighet accepteras. Erforderlig parkering för cyklar och handikappsparkering för bilar ska ordnas inom kvarteret. I SGS förslag har parkering för 6 bilar ordnats.

Vid bygglov kan ett lägre antal bilplatser godtas, om en särskild parkeringsutredning visar att behovet är mindre. Studentbostäder torde innebära att behovet minskar med omkring hälften.



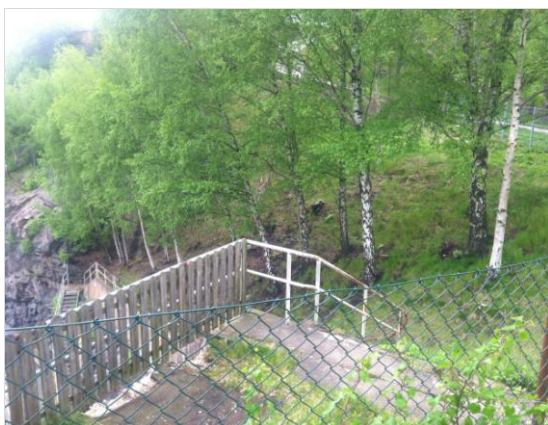
Friytor



Parken vid Lindholmstorget.

Lindholmstorget, parken i kvarteret Dockgropen, kommer att utökas med mark kring den norra delen av före detta torrdockan, så att den ursprungliga förbindelsen via trapporna mellan Lindholmen och dockan kan återställas och så att Verkmästaregatan kan avslutas med en utsiktsplats mot älven. (Se illustrationskarta sid. 1)

Inom den befintliga parken finns lekplats och i anslutning till parken ett odlingsområde. Vid torrdockan och i Sannegården finns småbåtshamnar.



Bilderna visar de trädbevuxna slänter som ligger inom kvartersmark idag och som kommer att införlivas med befintlig park och ge fina utblickar mot dockgropen och älvrummet.

För små barn behöver lekplats ordnas trafiksäkert inom bostadskvarteret och på en plats som är solbelyst och vindskyddad. Med trånga gårdar är det viktigt att försäkra sig om en väl solbelyst plats för lek och utevistelse. Fem timmars sol mellan kl 09 - 17 vid höst- och vårdagjämningarna är ett riktvärde som anses ge god kvalitet.



Solstudie vid vår- och höstdagjämning, kl 9.00, 12.00 och 15.00.

Teknisk försörjning

Anslutning till befintlig teknisk försörjning kan ske, det vill säga till VA, fjärrvärme, el och bredband.

Dagvatten

Dagvattnet kommer att ledas till det kommunala ledningsnätet. Exploateringen kommer till stor del att ske på redan ianspråktaga hårdgjorda ytor och flödet kommer därför inte att öka nämnvärt. Dagvatten ska fördröjas inom kvarteret före anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

Avfall

Återvinningsplats finns idag vid Miraallén, cirka 500 meter från området. Exploatören avser dock att inom fastigheten anordna miljörum för sortering av avfall i flera fraktioner.

Övriga åtgärder

Markmiljö

Marken behöver saneras innan ny byggnation kan ske. Markarbeten inom området är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:889).

Kompensationsåtgärd

Planen innebär inte att några natur- eller rekreationsytor tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar, så kompensationsåtgärd är inte aktuell. Rekreatiomsområdena kommer dock att öka då befintligt parkområde kommer att utvidgas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Allmän platsmark inom detaljplanen utgörs av lokalgata och park.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

All parkering kan inte lösas inom den egna fastigheten utan måste lösas genom parkeringsavtal mellan exploatören och fastighetsägaren.

Drift och förvaltning

Områden redovisade som allmän plats LOKALGATA kommer att förvaltas av kommunen, genom trafiknämnden. Områden redovisade som allmän plats PARK kommer att förvaltas av kommunen, genom park- och naturnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd med lantmäterimyndigheten har genomförts.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Område inom Lindholmen 6:9 och 8:1 som är planlagd som allmän platsmark ska lösas in av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

De delområden inom Lindholmen 6:9 och 8:1 som ska utgöra allmän plats ska överföras till lämplig kommunal fastighet.

Del av Lindholmen 735:489 ska överföras till det nya bostadskvarteret.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Servitut

Servitut för väg till förmån för Lindholmen 6:11 ska ändras, 1480K-2010F218.1. Del av nuvarande infart blir lokalgata alternativt kan ny infart från Verkmästaregatan anordnas varvid servitutets område minskas.

Befintligt servitut för allmän gång- och cykelväg, 1480K-1990F124.1 ska ändras. Befintligt servitut gällande stödmur för väg får ligga kvar, 1480K-1993F60.1.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning för mark som skall utgöra allmän plats görs och bekostas av kommunen.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av fastigheter inom kvartersmark görs och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Servitutsavtal för väg samt allmän gång- och cykelväg ska ändras.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB angående genomförandet av planen.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan, ägare till fastigheten Lindholmen 8:1 angående överlåtelse av del av Lindholmen 8:1 till kommunal fastighet.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan Älvstranden Utveckling AB och SGS Studentbostäder angående parkering.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tidplan

Antagande: 4:e kvartalet 2014. Om planen inte överklagas, fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: vintern 2016

Förväntat färdigställande: 2018

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Detaljplanen har två huvudändamål, dels bostäder i kvarteret mellan Verkmästargatan, Förmansbacken och Plejadgatan, dels park kring torrdockan. Om ingen ny detaljplan upprättas, bedöms konsekvenserna för miljön i stort sett bli oförändrade.

För planområdet finns gällande detaljplaner. Inom kvarteret finns en byggrätt för kontorsbyggnad, som inte utnyttjats. Om ingen ny detaljplan upprättas, är det troliga scenariot att Älvstranden AB tills vidare fortsätter att använda marken för bilparkering.

Den del av planen som utgörs av park består av naturpartier, som i gällande planer ligger inom kvartersmark. Marken kommer att förbli oåtkomlig för allmänheten, om ingen ny detaljplan upprättas. Trappan till torrdockan måste troligen rivas, då den redan idag är avstängd av säkerhetsskäl och då kostnaderna för en upprustning inte kan bäras av fastighetsägaren. En länk mellan Lindholmen och övriga Norra Älvstranden går då förlorad, en länk som har betydelse för den historiska berättelsen och som ger nya rörelsemönster i stadsdelen.

Sociala konsekvenser

Den planerade bebyggelsen bedöms få positiva sociala konsekvenser. Möjligheten att bygga studentbostäder möter ett angeläget behov i staden och de nya bostäderna ger goda förutsättningar för ökad integration. Fler människor kan ta del i vardagslivet i en stadsdel med många kvaliteter och med stark identitet.

Den nya bebyggelsen ger ökade möjligheter till verksamheter i lokaler mot gatan. Ett ökat befolkningsunderlag bör kunna medföra någon form av utökad service. Fler människor i rörelse på gatan och fler bostäder i området bidrar till en tryggare miljö.

Ett studentboende kan ge ett naturligt sammanhang mellan utbildningsinstitutioner och bostäder inom stadsdelen. Studenter skulle utgöra en social breddning, främst åldersmässigt och etniskt.

Alla bostäder ska enligt BBR (Boverkets byggregler) ha tillgång till direkt solljus, vilket inte kommer att kunna uppfyllas överallt i förslaget med studentbostäder, där många av de enkelsidiga bostäderna alltid ligger i skugga. Det är viktigt att ljusa och solbelysta gemensamma utrymmen anordnas. De trånga gårdar som planen medger ska enligt planbestämmelse kompenseras med gemensamma takterrasser.

Barnperspektivet

För barn är en mångsidig och upplevelserik miljö som Lindholmen särskilt berikande. Stadsdelens kvartersstruktur innebär att barn måste röra sig utmed gatorna, till skola, lekplats och busshållplats, vilket innebär sämre trafiksäkerhet också om trafiken är begränsad och lokal. Detta kan utgöra en begränsning i rörelsefrihet för barn som kommer att bo i kvarteret.

Kvarterets förutsättningar innebär att placeringen av småbarnslekplats inom kvarteret måste väljas utifrån bästa solbelysning och i säkert läge i förhållande till gatutrafik.

Med studentbostäder blir sannolikt antalet barn litet och barnen troligen i de yngsta åldrarna. Närhet till flera förskolor bör ge goda villkor för småbarnsfamiljer.

Risker

Det finns risk för ras i bergsskärningar inom parken. För att trygga mot ras, görs regelbundet bergsbesiktning med nödvändiga åtgärder av nuvarande fastighetsägare. När planen genomförs blir denna tillsyn ett kommunalt ansvar.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Riksintresset Lindholmen berörs. Detaljplanen innebär att ett tidigare obebyggt kvarter exploateras, vilket bör betraktas som en naturlig expansion av Lindholmen. Bedömningen är att förändringen ryms inom riksintresset. Inga andra riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med *Översiktsplan för Göteborg*.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Helhetsbedömningen är att detaljplanens positiva effekter överväger. En riksintressant kulturmiljö påverkas, vilket ställer krav på den nya bebyggelsens utformning. Genom att förtäta stadsdelen förstärks Lindholmen socialt och befintlig infrastruktur utnyttjas.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som

anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt skadar riksintresset Lindholmen eller andra områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2013-01-25. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljö. Marken för exploatering består i huvudsak av asfalterade parkeringsytor.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte ge en påtaglig skada på riksintresset Lindholmen.

Exploateringen kommer att ske i linje med hur stadsdelen vuxit fram. Ett obebyggt kvarter tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planbestämmelser om markens anordnande och placering och utformning av byggnader har införts, för att anpassa den nya bebyggelsen till värdena i riksintresset. Till ledning för exploatör och bygglovhandläggare finns kommunens tolkning av värdena i riksintresset sammanfattade under rubriken *Gestaltungsprinciper med hänsyn till riksintresset Lindholmen*, principer som utöver bestämmelserna bör följas vid nybyggnation.

Parkens utvidgning mot torrdockan kommer att återupprätta en förbindelse mellan bostadskvarter och det tidigare varvsområdet, ett sammanhang som särskilt poängteras i riksintresset. Denna åtgärd stärker riksintresset.

Påverkan på luft

Den ökade trafikmängd exploateringen förorsakar bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormer överskrids. Området ligger centralt i Göteborg och med god kollektivtrafik, vilket innebär ett minskat bilberoende.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på vatten. Dagvattnet kommer att ledas till det kommunala ledningsnätet. Exploateringen kommer till stor del att ske på redan ianspråktaga hårdgjorda ytor. Under förutsättning att markytorna utformas genomsläppliga, kan fördröjning av dagvatten öka.

Göteborgs miljömål

Kommunfullmäktige i Göteborg har fastställt tolv lokala miljökvalitetsmål. Att bygga bostäder på den aktuella tomten innebär exploatering inom ett kollektivtrafiktätt område, vilket betyder ett minskat bilberoende och att flera av de lokala miljökvalitetsmålen på så sätt gynnas: *begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning* samt *god bebyggd miljö*. Den trafikbullerberäkning som gjorts visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasaderna inte överstiger 55 dBA. God boendemiljö uppnås i enlighet med stadens ”*Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller*”. Innan nybebyggelse kan ske måste marken saneras, vilket gynnar målet *giftfri miljö*.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark och utgifter för inlösen av allmän plats samt erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet och upprustning av trottoar/belysning längs med Verkmästaregatan och Förmansgatan (delvis utom plan), kostnader för anläggande/upprustning av lokalgata samt säkerhetsåtgärder vid korsningen Plejadgatan/Förmansbacken, vilket täcks av exploateringsbidrag.

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av allmän plats – park.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av det allmänna va-nätet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av lokalgator.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll av parkanläggningar.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken.

Exploatören får utgifter för erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande.

Exploatören får också utgifter för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme.

Exploatören får utgifter i form av exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats, lokalgata, samt för de åtgärder som utförs utom plan såsom upprustning av trottoar/belysning längs med Verkmästaregatan och Förmansbacken, upprustning av Verkmästaregatan längs planområdet samt för säkerhetsåtgärder vid korsningen Plejadgatan/ Förmansbacken.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kommunen kommer att lösa in mark för allmän plats på fastigheten Lindholmen 8:1.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Hugo Lindblad
Planarkitekt

Kristina Tidäng
Efem arkitektkontor

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef Norr

Martin Midler
Exploateringsingenjör