



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2014-06-10
Diarienummer: 0511/11

Hugo Lindblad
Telefon: 031-368 16 21
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 1:a oktober 2013 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 27:e november 2013- 21:a januari 2014.

Förslaget har varit tillgängligt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, under samrådstiden. Besökstid dagligen kl. 08.00 - 16.30 (ej lör- och helgdagar).

Förslaget har även varit utställt på Älvstrandens bibliotek på adress Diagonalen 6, samt på Älvrummet, adress Kanaltorget 1.

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

Samlade kommentarer

Inkomna yttranden från sakägare och övriga privatpersoner berör i stora delar samma frågor. Frågor från allmänheten kommenteras på sidan 32 under rubriken "Gemensamma svar". Vid behov ges kommentarer även i anslutning till yttranden som redovisas under "Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer".

Sammanfattning

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 och därför kommer alla bostäder i området sjunka i värde.

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 arkitekttävling 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.

Kommentar:

*Det har kommit in många yttranden från allmänhet och sakägare. Många har liknande frågor och synpunkter, därför har ett gemensamt svar skrivits till dessa. Det gemensamma svaret börjar på sid 32 under rubiken ”**Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten**”. Till de olika remissinstanserna, förvaltningarna mm har separata svar skrivits. Nedan följer en kort sammanställning av svaren.*

*Innan detaljplanarbetet startade anordnade SGS en tävling fördelar av det aktuella planområdet. Ett informationsmöte anordnades i början av detaljplanarbetet, på mötet presenterades det vinnande förslaget från tävlingen. Under informationsmötet och under processen med att ta fram samrådshandlingen framkom många åsikter på bebyggelsens utformning. Det vinnande förslaget reviderades inför samrådet och detaljplanen har utformades så att den nya bebyggelsen måste anpassas till den äldre. För mer information se sid 33 under rubriken ”**Processen**”.*

*Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget är anpassat till riksintresset och efter samrådet har inga större förändringar av utformningsbestämmelserna gjorts. Planbeskrivningen har på flera ställen ändrats för att bli tydligare. Bland motiven för utformningsbestämmelserna förtydligats och sektioner om hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till den befintliga finns inlagd i planbeskrivningen. Kontoret anser att den föreslagna bebyggelsen inte innebär en påtaglig skada på riksintresset, detta stämde av med länsstyrelsen 2014-03-26. För mer information se sid 35 under rubriken ”**Utformning och anpassning till riksintresset och bevarandeprogrammet**”.*

*De befintliga markparkeringarna som tas bort där de nya husen planeras, är inte knutna till något av bostadshusen eller verksamheterna i området. Det finns möjlighet att köpa parkeringstillstånd inom 300 m från planområdet. Parkering för de boende inom planområdet kommer att ordnas dels inom planområdet dels kompletteras med långtidshyrd parkering i närliggande områden. Exploatörerna ska teckna parkeringsavtal för att tillgodose bilparkering för de nyinflyttade i närheten. All cykelparkering kommer att tillgodoses inom planområdet. För mer information se sid 37 under rubriken ”**Trafik**”.*

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

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

Göteborgs Hamn AB påpekar att avsikten med hamnverksamhetsområdet vid Masthuggskajen är att den ska övergå till staden för utveckling av annan verksamhet. Det är planerat till år 2020. Hamnverksamhetsområdet i Masthuggskajen får dock inte, på kort sikt påverkas av nya bostäder på Plejadgatan. I planbeskrivningen bör det därför framgå hur riksintresset Göteborgshamn påverkas av detaljplanen. Göteborgs Hamn AB förutsätter att stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att exploatering i närheten av kommunikationsstråken till och från Göteborgshamn, Lundbyleden och Hamnbanan, inte hindrar/försvårar en utveckling av godstransporter till och från hamnen på såväl kort som långsikt.

Kommentar:

I rapporten "kartläggning av buller från fartyg och Hamnverksamhet vid Masthuggsterminalen i Göteborg" framkommer att ljudnivåerna från terminalen inte överskrider 55 dBA i det aktuella planområdet. I riskanalys för Masthuggskajen beskrivs risknivån som låg. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka Masthuggskajen.

Planen bedöms inte ha någon stor eller avgörande påverkan på Hamnbanan eller Lundbyleden.

2. Trafiknämnden

Trafiknämnden påpekar att närmsta hållplats vid Sannegårdshamnen ligger ca 350 meter från planområdet och har mycket god turtäthet. Trafikkontoret ser därför positivt på en förtätning av området.

Trafikkontoret påpekar även att parkeringsbehovet bör beaktas ytterligare i bygglovsskedet samt att utformningen av lokalgatan inte ska anges som en bestämmelse på plankartan.

Trafikkontoret påpekar vidare att de förutsätter att åtgärderna på gatemarken bekostas av exploitören.

Kommentar:

Utförande och kostnadsfördelningen kommer att regleras ett genomförand avtal som ska tecknas med exploitörerna innan antagandet. Utgångspunkten är att exploitörerna ska bekosta upprustningen av gatan.

Utformningsbestämmelse av lokalgatan har ändrats till " gatan ska utformas med hastighetsdämpande åtgärder med särskild hänsyn till gångtrafik". Detta för att säkerställa syftet med att säkerställa en låghastighet. Bestämmelsen är avstämmd med trafikkontoret.

Om inte parkeringspolicyn följs ska en särskild parkeringsutredning göras inför bygglov. Ett motiv för att göra avsteg från parkeringspolicyn kan vara att uppföra studentbostäder nära god kollektivtrafik. Parkeringsbehovet för studentbostäder är

betydligt lägre än för ”normala bostäder”. Parkeringspolicyn anger inte parkeringsbehov för studentbostäder. I jämförbara projekt har behovet av parkeringsplatser bedömts till ca 1 plats/var 10:e studentbostad.

3. Lundby Stadsdelsförvaltningen, anser att det är positivt med studentbostäder i området. Det kommer att ge goda förutsättningar för en ökad mångfald. Förvaltningen anser även att det är positivt att planen skapar förutsättningar för handel i bottenplan samt att den befintliga parken utvidgas.

Vidare påpekas att planen bör justeras i korsningen Verkmästaregatan/Förmansbacken för att säkerställa en sammanhängande trottoar. Vidare påpekas också att det finns en intressekonflikt mellan att använda området för utemiljö till den närliggande högstadieskolan och att bygga studentbostäder. Förvaltningen anser byggandet av studentbostäder väger över och kommer att undersöka möjligheten till utemiljö för högstadieskola på andra närliggande ytor.

Förvaltningen påpekar även att det är viktigt med mycket cykelparkering och att man har ett trygghetsperspektiv vid utformningen av cykelparkeringarna.

Vidare påpekar förvaltningen att gårdarna som kommer skapas är små och skuggiga och därför är det viktigt att stor vikt läggs på utformningen av gårdarna samt på terrasser för att skapa attraktiva utemiljöer för de boende trots de små gårdarna. Därför anser de att planbestämmelserna om takterrasserna borde vara tvingande och inte möjliggörande samt att man bör överväga om dessa ytor kan ökas.

Förvaltningen anser också att det är viktigt att den tillkommande parkytan utformas på ett sätt som lämpar sig bra för vistelse.

Vidare påpekas att planområdet ligger i ett normalriskområde för radon och att det bör införas en planbestämmelse om att byggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar SDFs åsikter om parken, att det är viktigt med cykelparkering och takterrasser samt att byggnaderna ska uppföras radonskyddande.

Cykelparkeringar: Antal cykelplatser och utformningen av dem hanteras vid bygglov. Stadens parkeringstal ska gälla. En beräkning av behovet (245 platser) finns angivet i planbeskrivningen. Planen möjliggör det antal cykelparkeringar som behövs. Platserna kommer dels att anordnas på gården och dels i cykelrum i byggnaden.

Radonskyddande konstruktion: Upplysning om att byggnader ska utföras radonskyddande har lagts till på plankartan.

Takterrasser: En detaljplan får enligt Plan och bygglagen inte vara mer detaljerad än vad som behövs. Detaljplanen kommer inte att vara tvingande vid utformningen av takterrasser. Hur parkmarken utformas kommer inte att styras av detaljplanen och kommer att variera över tid.

Justering i korsningen verkmästaregatan/Förmansbacken: I korsningen Verkmästaregatan och Förmansbacken skärs trottoaren av i korsningspunkten genom områdets kvartersmark. Illustrationen i samrådshandlingen var felutformad i men har detta justerats.

4. TeliaSonera Skanova Access AB, har inget att invända mot planförslaget.

Skanova informerar om att om det skulle bli aktuellt med undanflyttning av Skanovas anläggningar i samband med exploatering ska Skanova kontaktas, vilket bör ske minst fyra månader innan byggnation påbörjas.

En lägeskarta med Skanovas anläggningar inom och intill området bifogades yttrandet.

Kommentar: *Inga av de befintliga ledningarna inom planområdet ligger på kvartersmark. Ev flytt av ledningarna ska bekostas av exploatör. Kopior av yttrandet har översänts till fastighetskontoret och exploatören.*

5. Göteborg Energi Nät AB, påpekar att ca 50 m öster om planområdet finns en befintlig nätstation vars läge inte är säkerställt. Denna station är tänkt att försörja bostäderna i den föreslagna detaljplanen och de önskar att detaljplanen kompletteras med ett E-område för stationen.

Vidare påpekas att ledningsstråk för el ska placeras inom bestående vägstruktur.

De påpekar också att de vill delta i ett tidigt skede för utplacering av ledningsstråk. För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är vill de också ha mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform.

De påpekar också att ett fullvuxet träds droppkanter inte ska hamna närmare än 4 meter ifrån nödvändiga ledningsstråk.

Vidare påpekar de att de vill delta i detaljplanens slutarbete samt få antagande handlingarna när de finns tillgängliga.

Kommentar: *De nya bostäderna är planerade att försörjas med fjärrvärme.*

En detaljplan får enligt Plan och bygglagen inte vara mer detaljerad än vad som behövs. Trädens placering är inget som kommer styras i detaljplanen. Yttrandet har vidarebefordrats till trafikkontoret som kommer att ansvara för gatans utbyggnad.

Detaljplaneområdet omfattar endast det nya parkområdet, den aktuella fastigheten samt gatorna i direkt anslutning. Transformatorstationen kommer således inte att ingå i detaljplanen. Transformatorstationens läge kan säkerställas i kommande detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret och Göteborg Energi Nät AB har träffats och diskuterat ledningsdragningar samt stämt av övriga frågor. Befintliga ledningar är planerade i gatumarken.

6. Fastighetsnämnden, tillstyrker förslaget till detaljplan.

Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet. Kommunen har rättighet samt skyldighet att lösa in sådan mark. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB samt överenskommelse om fastighetsreglering för att reglera de marköverlåtelse som detaljplanen medför. Del av kommunens fastighet Lindholmen 735:489 (ca 30 kvm) ska regleras till Älvstrandens fastighet för att utgöra kvartersmark. Avtalen ska tecknas före det att detaljplanen antas.

Avtal ska också tecknas mellan kommunen och privat bostadsrättsförening avseende inlösen av allmän plats, PARK.

Anslutningsmöjligheter till dricks- och spillvatten samt el, tele och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

I anslutning till planområdet ska trottoar längs Verkmästaregatan och Förmansbacken rustas upp samt förses med belysning. Dessa gator är kommunala.

Infart till bostäderna sker från Plejadgatan som idag är kvartersgata. Kommunen kommer att ta över kvartersgatan. Utbyggnad av lokalgatan längs med bostäderna bekostas av exploatören.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för alla utbyggnadskostnader samt framtida drift och underhåll.

Avseende parkering för bostäderna ska Älvstranden Utveckling AB och SGS studentbostäder teckna parkeringsavtal för att tillgodose parkering på annan fastighet.

Området belastas av servitut för väg som rör infart till Lindholmen 6:11 vilket ska ändras. Servitut som också berörs är stödmur för väg samt allmän gång- och cykelväg. Fastighetsnämnden får inkomster vid försäljning av kvartersmark samt kan komma få kostnader för inlösen av allmän plats.

Stadens mål är cirka 2000 nya studentlägenheter i Göteborg åren 2000-2015, vilket innebär cirka 400 per år. Avsikten är att området ska kunna innehålla cirka 175 nya studentbostäder.

Den befintliga trappan som binder ihop förbindelen mellan kaj och bostadskvarter och som i planen ligger som allmän plats, park, är idag avstängd och är i mycket dåligt skick. Anläggningen får rivas och byggas upp på nytt. Åtgärderna finansieras genom att Park- och naturförvaltningen ansöker hos kommunstyrelsen om investeringsmedel.

Fastighetskontoret ställer sig positiva till föreslagen exploatering och tillstyrker detaljplanen under förutsättning att erforderliga avtal undertecknas av fastighetsägare innan detaljplanen antas.

Yttrande FP, M VV, Är positiva till att studentbostäder byggs och att marken används mer effektivt. De känner dock en viss oro för parkeringssituationen. När man bara ser till varje enskild plan och inte till helheten är det lätt att räkna bort sig utifrån parkeringstalen. Att den snålt tilltagna parkeringsnormen följs är viktigt. Vi ser att det skulle behövas ett helhetsgrepp över den framtida parkeringen utifrån den planerade exploateringen.

Kommentar: Erforderliga avtal ska undertecknas innan detaljplanen antas.

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.

Om inte parkeringspolicyn följs ska en särskild parkeringsutredning göras inför bygglov. Ett motiv för att göra avsteg från parkeringspolicyn kan vara att uppföra studentbostäder nära god kollektivtrafik. Parkeringsbehovet för studentbostäder är betydligt lägre än för "normala bostäder". Parkeringspolicyn anger inte parkeringsbehov för studentbostäder. I jämförbara projekt har behovet av parkeringsplatser bedömts till ca 1 plats/var 10:e studentbostad.

7. *Lokalförvaltningen*, har inga synpunkter på rubricerande detaljplan.

Kommentar: Noterat

8. *Kretslopp och vattennämnden*, har inget ytterligare att invända. Se Göteborgs vattens samrådsyttrande daterat 2013-11-04.

Kommentar: Noterat

9. *Räddningstjänsten Storgöteborg*, anser att tillgängligheten för räddningstjänstens fordon samt brandvattenförsörjning får anses som god.

Beroende på framtida detaljprojektering av bostadshus så kan eventuellt räddningstjänstens stegfordon komma att användas vid en utrymningssituation. Detta kan kräva att man använder särskilda uppställningsplatser.

Kommentar: Noterat

10. *Park- och naturnämnden*

Ekonomi: Planförslaget innebär att förvaltningen får ökade driftskostnader för den mark som överförs till park- och naturnämnden. De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet. Investeringskostnaden (3200 tkr) är borttagning och ersättning av befintlig trappa, naturmarksgallring, gångstigar samt eventuellt skyddsräcke. Driftkostnaden för området är ca 35 tkr/år.

Förvaltningens överväganden: Förvaltningen är positiv till förtätning i området och ser att förbindelsen, i form av trappa mellan torrdockan och bostadsområdet uppe på höjden, är viktig för att stärka promenadstråken på norra älvstranden. Ytan som redovisas som PARK på plankartan utgörs till stor del av en brant slänt, vilket bidrar till en högre driftkostnad än ytor på plan mark. Idag är ytan omgärdad av stängsel, vilket gör att den inte alls hänger ihop med parken på norra sidan. Genom ett annat slags skydd mot slänten kan de två ytorna kopplas samman och parken bli större.

Planförslagets påverkan på befintliga värden: Ingen av de befintliga naturmarkerna i området kommer att påverkas negativt av exploateringen. Tvärtom kan ytan runt torrdockan utnyttjas mer och fler sociotopvärden kan appliceras på platsen. Vad gäller kulturvärden i området så utgör trappan, som förbinder torrdockan med bostadsområdet norr om denna, en viktig länk för hur man kan röra sig i området samt påminner om historien som varvsområde. Den binder samman det fina promenadstråk som löper längs hela älven och gör det möjligt att hitta fler alternativa promenadvägar.

Planförslagets överensstämmelse med förvaltningens parkplanering: *Parkplan* – Området ligger alldeles intill promenadstråket utmed älven. Det ligger även bra för att kunna ansluta till promenad-/springslinga. *Sociotopvärden* – intill planområdet finns en park, i anslutning till det gamla Lindholmstorget, med bland annat en mindre lekplats. Genom att parken utökas med slänten mot torrdockan och trappan som leder ner till dockan, kan fler sociotopvärden komma till.

Naturvårdsprogram – vid borttagande av eventuella träd ska dessa, där det går, ligga kvar för insekter, smådjur och fåglar.

Logik i skötselytor – den föreslagna parkytan är mycket brant vilket gör den svårare att sköta än platta ytor. Det genererar generellt en högre driftkostnad. Dock är ytan idag mer av ängskaraktär och kommer även till stor del att vara det i fortsättningen.

Tillgänglighet och höjdskillnader – från planområdet med bostäderna till torrdockan är det stora nivåskillnader och kopplingen kan enbart lösas med trappa. I planområdets norra del (parkytan) finns fina förutsättningar för att skapa en vacker utsiktsplats, som kopplas till befintlig park. Här är nivåskillnaderna hanterbara genom gångvägar.

Eventuellt krävs skydd mellan brant och gångväg i form av räcke eller lägre staket.

Dagvatten - Öppna diken som ingår i dagvattensystem tar inte förvaltningen funktionsansvar för och dagvatten från bostäder förutsätts omhändertas på kvartersmark.

Kommentar: *Fastighetskontoret, park och natur och bostadsrättsföreningen ska innan planen antas komma överens om kostnader för parken. De ekonomiska konsekvenserna beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.*

Dagvatten ska tas om hand på kvartersmark. Inga träd kommer att beröras av de föreslagna byggnaderna, inga särskilda bestämmelser kommer att införas för träden i parken.

11. Kulturnämnden, beskriver om områdets utveckling från medeltiden fram tills idag.

Den aktuella platsen kännetecknas av långa siktlinjer över mot centrumsidan och den ligger öppet och exponerad från södra älvsidan. Trots en del sentida kompletteringar finns karaktären av bevarad arbetarstadsdel till stor del kvar. Den direkta kopplingen mellan bostäderna och varvet är starkt. För förståelse av sambanden är det viktigt att kvarvarande varvsanläggningar såsom torrdockan och stapelbäddar bevaras, och om möjligt förtydligas i området.

Kulturnämnden bedömer att förslaget har blivit mer anpassat till kulturmiljön sedan startmötet. Däremot anser nämnden att förslaget i grunden innehåller för kompakta och höga volymer som inte har förankring på platsen. Förvaltningens uppfattning är att bebyggelsen i alltför stor utsträckning skulle komma att dominera omgivningen i höjd och volymer och även förändra de karaktärsskapande vyerna från södra älvsidan mot Lindholmen.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att ny bostadsbebyggelse kan fungera på platsen som en komplettering av intilliggande kvarter. För att nytillskott ska kunna passa in i miljön med dessa höga kulturvärden bör dock byggnaderna minskas ner till höjder som ligger i nivå med bakomliggande landshövdingehus.

Kommentar: *Se svar till Länsstyrelsen på sidan 12 i under rubriken ”Rikintresset” Se även gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten på sid 35 under rubriken ”Utformning och anpassning till riksintresset och bevarandeprogrammet”.*

12. Miljönämnden, påpekar att det ska utföras efterbehandlingsåtgärder inför kommande bostadsexploatering eftersom marken i området är kraftigt förorenad. Halterna är så höga att mark- och efterbehandlingsåtgärder också är allmänpliktiga till miljöförvaltningen.

Kompletterande markmiljöundersökning ska genomföras i syfte att närmare avgränsa föroreningar inom området.

Frågan kring industribuller ska hanteras i det fortsatta planarbetet.

Det är positivt med förtätning i ett område med tillgång till god kollektivtrafik och i ett centralt läge.

Det är positivt att man minimerar antalet parkeringsplatser.

Detaljplanen ska bli tydligare att redovisa hur planen bidrar till att miljömålen nås.

Man bör fundera över hur man kan skapa ekosystem i området.

Planen medverkar till att skapa så mycket grönska som möjligt.

Bidrar till miljömålet kring resurshushållning genom att återvända material i så stor utsträckning som möjligt.

Kommentar:

Markmiljö: För att säkerställa att marken ska saneras har en bestämmelse införts som säger att: "Bygglov får inte ges för bostadsändamål, innan markens lämplighet har säkerställts, genom att marken sanerats till minst en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning".

Industribuller: Buller från Stena ska begränsas så att det som riktvärde inte ger upphov till högre ekvivalenta ljudnivåer utomhus än 55 dBA. Inom planområdet överskrider inte bullret från Stena terminalen 55 dBA.

Hur bidrar planen till att så mycket grönska som möjligt skapas? I arbetet med detaljplanen har en avvägning gjorts mellan att exploatera i ett attraktivt lägen nära, kollektivtrafik, rekreationksområden och service, samt att anpassa bebyggelsen till den kulturmiljö som finns. Att bygga på den aktuella tomten som idag utnyttjas för parkering innebär en utveckling som inte innebär att natur tas i anspråk.

Ekosystem: En detaljplan får enligt Plan och bygglagen inte vara mer detaljerad än vad som behövs. Planen kommer inte att reglera ekosystem. Inför byggnation kommer en dagvattenutredning tas fram som redovisar hur dagvattnet från exploateringen omhändertas.

Miljömålen: En utveckling av den aktuella tomten innebär ett bra utnyttjande av befintlig infrastruktur. De nya bostädernas placering nära kollektivtrafik och service ger också goda möjligheter till ett boende utan bil.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen, samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

Kommentar:

Bergsbesiktning: Besiktning och skrotning av den del av bergvägg som ligger inom allmänplats kommer utföras av kommunen. Tidigare bergsbesiktningar har beställts av Brf Lindholmsdockan och utfördes senast våren 2011.

Markmiljö: För att säkerställa att marken ska saneras har en bestämmelse införts som säger att: "Bygglov får inte ges för bostadsändamål, innan markens lämplighet har säkerställts, genom att marken sanerats till minst en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning".

Radon: Upplysning om att det är normalriskområde för radon har införts på plankartan.

Riksintresset: Ett möte mellan kommunen och Länsstyrelsen(2014-02-26) hölls i syfte att tydliggöra detaljplanens intentioner och för att tydligare redovisa höjder mm för Länsstyrelsen.

På mötet redovisades en sektion på hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till den befintliga. Vidare presenterades hur förskjutningarna i byggnaden, de avsmalnande gavelmotiven och de låga delarna mellan de höga byggnadskropparna skapar en visuell uppdelning med mindre byggnadsvolymer. Kommunen förtydligade också innebörden av reliefverkan, förgårdsmark och hur bebyggelsen ska anpassas i detaljeringsgrad. Ett förtydligade av fotomontaget gjordes.

Efter att ha sett det kompletterande materialet konstaterade Länsstyrelsen att detaljplanen inte kommer att innebära en påtaglig skada på riksintresset. Planbeskrivning har förtydligats avseende de punkter som Länsstyrelsen hade synpunkter på. I planbeskrivning har även en sektion som redovisar hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till den befintliga lagts till.

Den södra delen av planområdet berörs av detaljplanen "Bostäder på södra Plejadgatan" vars genomförandetid går ut i den 25:e januari 2016. Den föreslagna detaljplanen har en bestämmelse om att genomförandetiden är fem år ifrån den dagen planen vinner laga kraft dock tidigast 25:e januari 2016.

14. Lantmäteriet: Har inget att erinra mot detaljplanen.

Sakägare, Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

15. Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan, påpekar att planförslaget omfattar en del av föreningens markområde mellan f d torrdockan och det föreslagna bostadsområdet.

Detaljplanen föreslår att trappan mellan Lindholmen och torrdockan, som idag är i privat ägo och avstängd av säkerhetsskäl, ska bli allmänplats och rustas upp. Föreningens styrelse är beredd att diskutera detta med Göteborgs kommun. Några av medlemmarna oroas över den ökande gångtrafiken som kan medföra störningar kvälls-, och nattetid samt nedskräpning.

Gångtrafiken mellan trappan och kajpromenaden kommer att gå på föreningens mark. Idag har föreningen underhållsansvar inkluderande vinterväghållning, tömning av papperskorgar mm, föreningen anser att det bör bli ett kommunalt ansvar om planen genomförs. De anser också att besiktning och skrotning av bergväggen som ingår i parkområdet bör också bli en kommunal angelägenhet. Vidare påpekar de att det är viktigt att kommunen vidtar de skyddsåtgärder som krävs för att förhindra stenkastning från berget ner på båtarna.

Kommentar: De delar av området som kommer att ligga inom det som i detaljplanen betecknas med park kommer att skötas av kommunen. Detaljplanen kan inte styra något utanför detaljplaneområdet.

Skrotning av bergsväggen Besiktning och skrotning av den del av bergvägg som kommer att ligga inom allmänplats kommer utförs av kommunen. Tidigare bergsbesiktningar har beställts av Brf Lindholmsdockan och utfördes senast våren 2011.

16. Boende på Verkmästaregatan anser att ett femvåningsbyggnad på tomten är olämpligt med tanke på omgivningens karaktär. Lindholmen är en stadsdel med riksintresse med låga hus av småstadskaraktär. För boende på Verkmästaregatan kommer mycket av det dagliga ljuset att försvinna. Även parkeringsplatser och utsikt kommer att försvinna.

I stället bör man bygga ett lägre hus med större lägenheter, det efterfrågas i området där många flyttar för att det är svårt att hitta större lägenheter än 3:or. Studentbostäder bör byggas mellan Karlavagns- och Polstjärngatan. Den boende är också tveksam till att studentbostäder ska finnas bredvid en högstadieskola.

17. Boende på Förmansgatan, bor i en 1:a och menar att hen kommer att förlora både ut utsikt och solljus om de föreslagna husen byggs. Påpekar att det kommer att leda till lägenheten kommer att förlora i värde.

Undrar också vad som kommer att hända med parkeringsplatserna. Den boende lider av reumatism och Parkinsons sjukdom och behöver ha närhet till sin bil då hen inte kan gå långa sträckor på grund av värk och stelhet. Nu står bilen på parkeringsplatsen som finns direkt utanför huset.

De 5 våningar höga studentbostäderna passar inte in i den småskaliga, pittoreska Lindholmsmiljön. Om man ska bygga på tomten föreslås att man uppför tvåvåningshus i trä med hyresrätter för barnfamiljer.

18. Boende på Verkmästaregatan, har inget emot att det byggs fler bostäder men anser att förslaget inte tar hänsyn till Lindholmens unika miljö och det riksintresse området representerar. De kommer att överklaga planen om inte en revidering görs av planen med hänsyn till befintligt boende och riksintresse.

Den boende ställer sig tveksam till ett kategoriserat boende som studentbostäder och menar att det inte bidrar till en blandad befolkning utan ger bostad till en redan privilegierad grupp främst bestående av vit medelklassungdom. Den boende anser att kommunen aktivt bör arbeta mot segregation. De påpekar också att det inte verkar finnas någon förståelse för de bosatta i området. Det framgår till exempel inte hur parkeringssituationen ska lösas. Den påpekar vidare att det är naivt att tro att alla kan använda kollektivtrafiken då det inte fungerar för alla. Det finns människor som arbetar andra tider än 8-17 och då är kollektivtrafiken undermålig.

De boende anser också att den planerade antalet studentbostäder inte är i relation till den befintliga mängden bostäder som inte är studentbostäder och tycker det skulle vara intressant att se en procentuell fördelning av vanliga bostäder kontra studentbostäder.

De saknar också en analys av hur bostäderna närmast parkeringen kommer att drabbas bland annat avseende värdesänkning samt hur ett studentboende kommer att påverka själva boende situationen. Studentboende kan periodvis vara ganska stöjiga och ska man inte bo kvar en längre tid så bryr man sig inte om sin närmiljö.

De tycker också att planen är otydlig om hur många bostäder det handlar om. På ett ställe står det 100-150 på ett annat ställe står det 175. Den boende påpekar att det är extremt negativt med 175 studentbostäder 10 m ifrån fönstret.

De boende påpekar vidare att det även ska bli ett nytt gymnasium samt en ny förskola och att områdets karaktär kommer ändras från bostadsområde till skolområde.

19. Boende på Förmansgatan, anser att det vore lämpligt med ett lägre hus som passar in på Lindholmen och tipsar om de hus som bostadsbolaget byggt på Verkmästaregatan. De påpekar också att Förmansgatan kommer att ligga i skugga fram till eftermiddagen.

20. Boende på Förmansgatan, berättar att hen bor i området och trivs bra. Undrar om detta är den mest ultimata platsen för studenter som bara bor där en kort period och som egentligen inte bryr sig om området. Anser att de föreslagna byggnaderna är på tok för klumpiga.

För de boende på Förmansgatan och Verkmästaregatan kommer utsikten försämrats, det kommer bli mindre solljus, de kommer förlora parkeringsplatser och bostäderna kommer att minska i värde. Utsikten från älven mot Lindholmen kommer också att förändras. Den boende kommer inte att stå ut om förslaget på tapeten går igenom.

21. Brf Plejaden, anser att föreslagen byggnad är för hög och för bred för att passa in i områdets unika karaktär som är av riksintresse. Ny bebyggelse bör inte tillåtas skymma intilliggande landshövdingehuset, det finns inte heller stöd för den föreslagna takutformningen. De ger förslag på hur taken bör utformas och påpekar att avstånden mellan de föreslagna husen avsevärt måste öka.

Den nya bebyggelsen kommer att ligga väl synligt och det därför är av största vikt att eventuellt ny bebyggelse anpassas till de krav som ställs. Anser att särskild hänsyn inte har tagits för att den nya bebyggelsen inte ska bli den dominerande vyn av Lindholmen.

Om de föreslagna byggnaderna uppförs kommer värdet på de lägenheter som får mindre ljus och begränsad utsikt att sjunka.

De påpekar att detaljerade föreskrifter bör upprättas om hur man ska hantera de föreningar som finns i marken och att föreningen kommer lida skada, både ur ett tillgänglighetsperspektiv och ur ett ekonomiskt perspektiv, om parkeringsplatserna försvinner. Påpekar att det måste finnas platser närmare än 300 meter för de med rörelsehinder samt att det inte beskrivs var de lediga platserna 300 meter ifrån planområdet är samt hur många de är. De påpekar också att i *detaljplanen för hotell och parkeringshus vid Lindholmshamnen i Göteborg med diarie-nummer 0469/06* förutsätts att de parkeringsplatser som finns i det aktuella planområdet kvarstår. Om dessa platser försvinner faller och inte ersätts faller också förutsättningarna med Lindholmshamnen.

Bostadsrättsföreningen saknar relevant analys av hur områdets infrastruktur kommer att påverkas av en exploatering med studentbostäder och högstadieskola.

Bostadsrättsföreningen vill också uppmärksamma kommande beslutsfattare på vilket klandervärdigt sätt planprocessen har hanterats:

22. Boende på Förmansgatan, påpekar 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 landshövdingehuset 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.

23. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att det värde föreningen har som fastighet håller på att förgås av det allt för storskaliga projekt som planeras. Instämmer inte med att man i det projekt som planerats och utarbetats har tagits hänsyn till riksintresset eller kulturmiljöerna på Lindholmen. De anser inte att projektet har haft en demokratisk profil eller den medbestämmanderätt och hänsyn som ska tas till sakägare har ordföranden i bostadsrättsföreningen inte sett mycket av. Vidare protesterar de mot bygget. De anser att det är för mycket bostäder på denna lilla tomt och anser att en plan på ca 30-50 lägenheter eller 10-15 småhus hade varit mer realistisk. De anser också att ett grönområde med fördel hade kunnat planeras.

Vidare påpekar de vilken ekonomisk förlust de boende på Förmansgatan 2C och D, Verkmästaregatan 4A och B samt Verkmästaregatan 2 A och B skulle utsättas för. Föreningen menar att värdet på för lägenhetshavarna totalt skulle bli mellan 1,5-4,5 miljoner kr och att fler än 15 personers privata ekonomier skulle sättas i förlust.

Vidare påpekas att de gärna vill vara med och utforma det som ska förverkligas. Föreningen påpekar också att de saknar ekonomiskt intresse, de har endast ambitionen och viljan att utforma och påverka deras egen miljö.

24. Boende på Verkmästaregatan, anser inte att byggnaden passar in i höjd och skala samt anser att det blir förfärligt på många sätt. De påpekar bland annat att de förlorar utsikt, blir utan sol tidigt på dagen och förlorar parkeringsplatser. Vidare påpekar de att det finns risk för en klaustrofobisk känsla då deras hus blir helt inklämt samt att det är stor risk att nybygget kommer att störa friden i området. De berättar att de kommer att bli ekonomisk lidande.

De berättar att de trivs i området för att det är lugnt men har närhet till pulsen vid älven.

De påpekar också att den föreslagna byggnationen skulle ändra karaktär på Lindholmen både för de boende i området samt för Hissingen i stort och då främst med tanke på utseendet från älven.

Vidare påpekar de att de förstår att tomten ska bebyggas men hänsyn måste tas till omgivningen. De påpekar även att de tycker det är märkligt med arkitekttävlingen där man skulle ta fram ett koncept på studentbostäder som kan användas på flera platser. Det viktigaste måste vara anpassningen till platsen.

25. Boende på Verkmästaregatan, anser de föreslagna bostäderna är för stora och höga och att det finns en "Bullerby känsla" i Lindholmen som kommer att försvinna. Arbetet borde ha startat med en kulturmiljöutredning för att klarlägga om ett projekt överhuvudtaget är lämpligt. Påpekar att de kommer att förlora parkeringsplatser och att hen inte vill parkera sin bil en bra bit bort där det är ödsligt på kvällar, nätter och helger med tanke på bilinbrott. Påpekar att biltrafiken troligen kommer att öka med allt det innebär, trafikfara, buller och miljöpåverkan.

En 100år gammal vy kommer att försvinna om det planerade bygget genomförs. Det finns andra tomter att bygga på.

Med 175 studentbostäder kommer det bli mer oväsen i en annars lugn och tyst miljö. Avslutningsvis berättar den boende att hen kommer att förlora utsikt, ljus och få mer insyn vilket leder till att hennes livskvalitet kommer att försämrans samt att bostadsrätten kommer att minska i värde.

26. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att de tycker den föreslagna byggnationen alvarligt kommer att förstöra områdets karaktär. Anser att byggnaderna är för höga för breda, ligger för tätt och har fel utformning. De upplever de föreslagna byggnaderna som en kompakt ”klump” och påpekar att de kommer att lida skada då det kommer att bli mindre solljus i deras lägenhet, mindre solljus på deras gård.

Anser också att antalet studenter är för högt, de kommer att utgöra en stor del av befolkningen och rimligen inte ha samma intresse för område som de som redan bor i området.

27. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att de tycker den föreslagna byggnationen är okänslig och anser att den påtagligt kommer att skada riksintresset.

Föreslagna byggnaderna är för höga, för breda och kommer att dominera området. Takutformningen är helt främmande och påpekar att deras bostadsrätt kommer sjunka i värde om man bygger de nu föreslagna byggnaderna. Bredden måste minskas till högst 10 meter breda huskroppar och högst två våningar höga. Utsikt kommer att begränsas och solljuset på gården kommer att minska.

Föreslagen parkeringslösningen löser inte deras parkeringsbehov på ett acceptabelt sätt och att kommunens p-policy om att varje byggnad ska tillhandahålla behovet av parkeringsplatser för sina boende måste följas. Detaljplanen saknar en fullständig analys av hela Lindholmens parkeringsbehov och de anser att detaljplanen bör kompletteras med en analys av parkeringsbehovet för de boende.

De boende berättar också att de är oroliga för att de gifter som påträffats i marken ska frigöras och att de kommer att exponeras för dessa. Vid ett ev bygge måste åtgärder vidtas så att det inte finns någon risk för detta.

Är positiva till detaljplanens krav på fasadbeklädnad samt till parkområdet i söder.

Anser att de kommer att lida väsentlig skada om nuvarande förslag till detaljplan inte förändras. Anser att processen har hanteras och det faktum att byggnadsnämndens beslutande politiker har suttit i jury i arkitektävlingen har skadat dess objektivitet och försatt dem i en jävliknande situation.

28. Boende på Förmansgatan, berättar att den fria sikten mot hamnen var viktig för hen vid val av bostad samt påpekar att de föreslagna husen är för stora. Oroar sig för att hen ska få en skuggig gata och uteplats och undrar hur mycket av ljuset försvinner för de boende i det lilla huset med uteplats på Förmansgatan 1A och B.

Det finns brist på större lägenheter i området och många barnfamiljer har blivit tvungna att flytta. Det finns ett behov av äldreboende och det ska prioriteras framför studentboende. Äldre kan ha svårt att ta sig ut och då är det viktigt med en stimulerande utsikt.

Höghus kommer att bli en bjärt kontrast i idyllen. Det finns bättre ställen att bygga höghus på t ex platsen med barackhus vid kolonilotterna. Det känns fel att använda sig av ett koncept som är tänkt att kunna användas generellt. Detta är en unik miljö som behöver bevaras med varsamhet och riktig planering.

29. Boende på Verkmästaregatan, är emot förslaget då utsikten kommer att skymmas, det blir mindre solljus, lugnet i denna del av Lindholmen kommer att försvinna, trafiken kommer att öka markant, hens bostadsrätt kommer att minska

markant i värde, det är en okänslig exploatering av ett område med riksintresse i en unik gammal varvsmiljö.

Påpekar att byggnation inte går att stoppa helt men att det går att beakta bostädernas storlek/ höjd. Anser att man borde bygga lägenheter för familjer med barn och att det finns områden som är bättre lämpade för studentboende.

30. Boende på Verkmästaregatan, saknar i detaljplanen information om hur besöksparkering i mer än en timme ska täckas. Det behövs ta fram en plan på hur man ska erbjuda besöksparkering och hur många som behövs. Bostaden kommer att minska i värde om det inte går att parkera som besökare.

Var ska man ersätta de platser som man tar bort. I planbeskrivningen står att den nya byggnationen behöver 42 platser, idag finns det 75 platser på tomten så det behövs totalt 117 ersättningsplatser och undrar var de finns.

Man har nämnt att det på mark närmare älven där det finns parkering idag ska kunna användas för en eventuell framtida tunnel. Då kan man inte långvarigt garantera parkering inom området, hur vi ser på det.

Har läst att det ska byggas 15 kvarter med bostäder, kontor handel och service samt en jätteskrapa vid Karlavagnsplatsen . Det innebär att det kommer ett behov av ännu mer parkering samtidigt som man kommer att bygga på parkeringsplatser. Det är ytterligare en faktor som gör det tveksamt att parkering kommer att lösa sig lätt utan ett konkret arbete att beskriva hur boendeparkering ska lösas.

Finns inte boendeparkering inom rimligt avstånd så kommer de som är beroende av bil att behöva flytta. Värdet på lägenheterna kommer att sjunka om man bara kan sälja till folk utan bil.

Husen är för breda för höga, har konstig takform och saknar detaljrikedom. Studenter prioriterar ofta låga hyror framför vackra hus och om ändamålet med huset hade varit hyreslägenheter eller bostadsrätter hade det funnits ett större ekonomisk incitament att bygga vackra hus.

Finns en parkeringsstrategi som involverar Karlavagnstornet med tillhörande kvarter samt att det kan vara en alternativ placering av studentboendet.

31. Fastighetsägare, Lindholmen 10:2. För fastighetsägaren har det varit viktigt att renovera gamla hus varsamt och försöka behålla områdets karaktär. Lade stor omsorg på utförandet när hen skulle bygga 1999 . Lindholmen är riksintresse för kulturmiljövård men att den föreslagna bebyggelsen känns fel med hänsyn till riksintresset. Det som känns fel är, 1: volymen(175 bostäder på denna begränsade tomt. 2: Höjden på husen. 3: De kraftiga 14-metersgavlarna. 4: Att de vackra landshövdingehusen försvinner bakom de nya huskropparna.

Påpekar vidare att hen inte har något emot att tomten bebyggs men att det redan finns många små lägenheter i området så det Lindholmen behöver är fler större lägenheter.

32. Bostadsrättsföreningen Annehöjd, berättar att många valt att bo i området på grund av dess kvalitéer med låg luftig trähusbebyggelse i en historisk miljö. Påpekar att området är av riksintresse och att en förnyelse eller förändring ska ske på områdets kulturhistoriska villkor. De föreslagna byggnaderna saknar motstycke i området. De är

för höga, för djupa och de står tätare än omkringliggande byggnader. Den föreslagna utformningen är till stor skada för kulturmiljön på Lindholmen.

Anser att planprocessen har skett på ett icke demokratiskt sätt utan medborgar dialog, vilket är till skada för Lindholmens boende och riksintresset. De påpekar att ett det hade varit högst lämpligt att ta fram ett program.

I programmet för tävlingen så saknas riksintresset som förutsättning.

Tävlingsprogrammet strävar efter ett förslag som kan appliceras generellt när det gäller byggande av studentbostäder, föreningen anser att Plejadgatan är en illa vald plats att utföra detta experiment på.

Det saknas boende för barnfamiljer eller äldre, det finns få stora lägenheter och få fastigheter som har hiss. Föreningen anser att man i detaljplanen inte tar hänsyn till det behov som finns i området idag. Det hade varit lämpligare att placera studentboendet på varvsområdet nedanför Plejadgatan.

Om parkeringen försvinner kommer det leda till ökad gatuparkering i hela området. Gatuparkering genererar trafik vilket kommer att leda till att det idag tysta området kommer att störas av motorbuller och slammer i bildörrar. Mindre parkering leder till sämre tillgänglighet vilket tillsammans med nivåskillnaderna gör det svårhanterligt för tex många äldre, handikappade och barnfamiljer. Parkeringsytan har ett stort socialtvärde för Lindholmen.

Den nya skolan och det föreslagna bostadshuset kommer att leda till en dramatisk ökning av rörelser per fot och bil. Föreslagen trafiklösningen med trafik runt det nya kvarteret kommer utan tvivel att innebära mycket rundkörning både av nyttofordon samt av transporter till och från skolan och av hämtning och lämning av elever till skolan. Trafiken kommer att vara till stor skada för boende i brf Annehöjd.

Den kompakta bebyggelsen kommer att göra befintliga lägenheter mörka och instängda, framförallt utmed Verkmästaregatan.

33. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att de valt sin bostad på grund av lugnet, atmosfären, utsikten och ljuset. Man kan också gå och cykla i området och det finns möjlighet för gäster att ha bilen på någorlunda säkert ställe. Turtätheten på kollektivtrafiken har blivit bättre men att tillgängligheten(möjligheten att komma in i bussen och få sitta) har blivit sämre.

De kommer att lida ekonomiskskada om planförslaget går igenom. Detta för att: områdets unika karaktär kommer att förvanskas, de boendes utsikt över älven kommer att skymmas, de boende kommer få mindre ljus både i bostaden och i trädgården och möjlighet till dygnsparkering inom rimligt avstånd försvinner.

Framkomligheten på gatorna kommer att minska radikalt. Om förslaget går igenom kommer befolkningen som rör sig på Lindholmen mer än fördubblas och undrar varför inte nollvision finns med. De vill se en miljökonsekvensbeskrivning samt en trafikutredning.

Cykelbanor saknas på Plejadgatan och trottoarerna är inte ändamålsenliga. Plejadgatan är dessutom brant och inte lämplig för cyklister. Vidare ger de boende olika alternativ till utfart via gatunätet inom stadsdelen.

De boende påpekar också framkomligheten för räddningstjänst, brandbil, ambulans och färdtjänst.

De boende anser också att planprocessen har hanterats på ett klandervärt och odemokratiskt sätt. Inget program har gjorts, i juryn för arkitektävlingen satt företrädare för kommunala nämnder och informationen till närboende har varit obefintlig.

34. Boende i Lindholmen, beskriver området, dess blandning av människor och hur området växt fram.

Påpekar att det vore mycket olyckligt att klämma in tre högre studenthus mitt i den gamla bebyggelsen och föreslår att man ska bygga ett äldreboende. Då skulle äldre ha möjlighet att bo kvar i sin invanda miljö. Studentbostäderna ska placeras nedanför berget. På detta sätt skulle man slippa den för området artfrämmande huskroppen som slår sönder den enhetliga miljön.

35. Boende på Verkmästaregatan, protesterar mot föreslagen byggnation då de anser att de föreslagna byggnaderna inte passar in. Det som saknas i området är bostäder för familjer som kan bo kvar över en längre tid och engagera sig i området. En så stor mängd lägenheter i ett område som förövrigt inte har den koncentrationen av människor förändrar hela området negativt.

De föreslagna byggnaderna kommer att skymma solljuset, de kommer att få in mindre ljus i lägenheten och det kommer att påverka de boende psykologiskt. De påpekar vidare att infrastrukturen inte är uppbyggd för att hantera denna mängd människor. Bristen på parkering är redan påtaglig och de boende undrar var det ska placeras nya bostäder till de befintliga bostäderna. De boende påpekar också att lägenheterna kommer att sjunka i värde. Nya byggnaderna ska inte bli högre än tre våningar, måste ha samma stil och ha liknande fasad.

36. Boende på Förmansgatan, tycker inte den föreslagna förändringen är sund för Lindholmen. Den boende är inte emot en utveckling av området men då ska det ske på i områdets egen anda.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att skymma de anrika landshövdingehusen. Idag är de gamla landshövdingehusen en del av en vacker siluett som går att beskåda från andra sidan älven. Om bygget fullföljs kommer hen att tappa stora delar av ljusinsläppet, utsikten över älven samt bli av med parkeringsplatsen. Detta kommer att påverka marknadsvärdet på den boendes lägenhet.

Tomten ska användas till att bygga småskaliga hus som passar in i den kulturhistoriska miljön och påpekar även att området är ett riksintresse och bör behandlas därefter.

37. Boende på Förmansgatan, kommer att lida skada av den föreslagna byggnationen då den skadar riksintresset, påverkar trafikmiljön samt förstärker segregationsproblematiken.

Bebyggelsen är för hög och för bred och anser även att den nybyggnationen inte får skärma den befintliga bebyggelsen från älven. Det är av största vikt att bevara ljus och rymd som boende i grannfastigheten idag har tillgång till.

Det är viktigt att man inte ska öppna för mer biltrafik och transporter i området samt inte heller tillåta genomfart mellan Plejadgatan och Verkmästaregatan. Det är viktigt att de parkeringsplatser som byggs bort inte ersätts genom gatuparkering.

Förslaget motverkar idén med blandstad. Det som behövs i området är bostäder för barnfamiljer, äldre och för de som inte har råd att köpa en dyr bostad.

Den demokratiska processen har åsidosatts. Älvstaden Utveckling AB planerade bostäder på marken långt innan det var ett projekt i staden. Den boende hoppas på en öppen process.

38. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att om den föreslagna byggnaden uppförs så kommer livskvaliteten att påverkas. Älvutsikten skulle skymmas och om man ska flytta och sälja så kommer man inte få tillbaka pengarna på grund av de groteska byggplanerna.

Påpekar att det handlar om utseendet på en hel stadsdel och att människor inte vill vandra i området och känna att de är i Manhattan. Om parkeringsytan försvinner så kommer många få det knöligare, bland annat boende på Lindholmen, föreningsvänner, teater/biobesökare och näringsidkare.

39. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att man helt har missat den kulturhistoriska miljön. Påpekar också att värdet på lägenheterna kommer sjunka på grund av begräsningar av utsikten samt för att parkeringsplatser försvinner.

40. Boende på Förmansgatan, beskriver Lindholmen som hen tycker väldigt mycket om. Tycker att "Kulturmiljö- och stadsbildsanalys" beskriver den känsla hen har väldigt bra.

Förslaget rimmar med den småskalighet mm som man skriver om i värdena för kulturmiljövården. Förslaget förvanskar den historiska miljön då man bygger igen mellan gamla Lindholmen/Slottsberget och varvsområdet. Förslaget innehåller dessutom, större byggnader, bredare gavlar, fler lägenheter och högre byggnader. Ta hänsyn till historien och bevara Lindholmen.

Detaljplanen kommer främst innebära att de gamla landshövdingehusen på Verkmästaregatan inte längre kommer att synas på håll.

På informationsmötet nämndes att taklandskapet blir viktigt då de nya husen skulle exploateras från älven. Det som har presenterats kan inte ersätta det gamla. Husen ser väldigt tjocka, stora och annorlunda ut från älven.

Den boende oroar sig också för att antalet soltimmar och ljuset i lägenheten blir sämre och berättar att det i lägenheten inte finns fönster åt något annat håll. Anser att det är oklart om det går att få en parkering inomrimligt avstånd från lägenheten samt påpekar att det nästintill bilfria Lindholmen skulle kunna bli betydligt mer trafikerat än vad det är idag. Värdet på bostäderna kommer eventuellt att påverkas.

41. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att hen vill bo i ett område med småstadskänsla och småskalighet och har betalt ett ganska högt pris för sin lägenhet för detta. Den boende anser att planen ignorerar Lindholmens utseende, form, betydelse och storlek och anser att de föreslagna husen är monstruöst fula.

Kommer att lida ekonomisk skada på grund av den föreslagna exploateringen. Detta för den förändrade utsikten och området kommer att få en annan karaktär.

Vill inte heller bo bredvid en byggarbetsplats och undrar hur man ska skydda människor och djur från de skadliga ämnena i marken. Påpekar att det knappt finns parkeringsplatser idag och frågar vart man ska parkera framöver.

Det är fel med så många nya människor då Lindholmen är för litet och man ska bygga på andra ställen i Göteborg.

42. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att de planer som finns på att bygga studentbostäder skulle påverka bilden av Lindholmen och den fina boende miljön som finns där. För boende på Verkmästaregatan skulle byggnationen innebära att ljuset försvinner, luften framför husen försvinner och utsikten mot älven går förlorad.

Motsätter sig inte byggnation på tomten men en ny byggnad bör smälta in i nuvarande byggnadsstil där också hänsyn tas till den kulturmärkta bebyggelsen. Vyn mot landshövdingehuset försvinner.

43. Boende på Verkmästaregatan, berättar varför de trivs i Gamla Lindholmen och berättar att de är oroliga för att Gamla Lindholmens charm och kulturella sida kommer att försvinna. Om förslaget genomförs kommer de få mindre utsikt över älven, huset de bor i kommer att skuggas mer, och den gemensamma trädgården kommer att skuggas. Detta kommer att innebära mindre attraktion vid försäljning.

De är oroliga för att de nya studenterna ska söka sig till den enda parken i Gamla Lindholmen och skrämja bort alla pensionärer och barnfamiljer som brukar vara där. Gamla Lindholmens attraktion är att dess historia och kultur om det förändras kommer det att påverka värdet på samtliga fastigheter. De boende påpekar också att studenter inte har något intresse av att vårda den gransämja och samverkan som råder och de boende är också oroliga att det ska bli en synergi effekt och de nya studenterna kommer dra till sig andra studenter och området kommer att överhoppas med studenter.

De ger olika förslag på andra platser där man kan bygga studentbostäder i Göteborg.

Området är av rikintresse för kulturmiljövård och präglas av småskalighet och de anser att de nya husen är buffliga, har konstiga tak och de passar inte in. Är oroliga att riksintresset inte bejakas tillräckligt.

Oroliga över parkeringssituationen. Avståndet till parkeringen kommer att öka vilket också skapar en oro för de boende att fler kommer att parkera längs gatorna vilket ökar risken för olyckor när barn är ute och leker på gatorna.

Kollektivtrafiken från Sannegården och Lindholmen är redan rejält ansträngd och vägtrafik kan inte sätta in fler bussar. Undrar hur man ska lösa det med 175 nya resenärer. De boende vill att detaljplanen ska tänkas igenom en extra gång.

44. Boende på Verkmästaregatan, är kritisk till arkitektävlingen. Inget av förslagen har utformats med hänsyn till de speciella krav som platsen ställer och många som får leva med resultatet blir inte tillfrågade. De påpekar också att juryn hade att utse en vinnare som på förhand till stor del var given av tävlingsreglerna utifrån kostnadseffektivitet, den boende invänder mot detta. Redan från början har ekonomiska ramar, storskalighet och generaliserbarhet fått sätta den dominerande ramen för byggnationen

Undrar vad allmänheten ska ta ställning till. Är det vinnande bidraget den slutgiltiga utformningen? I materialet från kommunen finns också olika information, på ett ställe

står att avsikten är att bostadshusen ska rymma 175 studentbostäder på ett annat står att det handlar om 100-150 bostäder.

Den boende beskriver området som mest består av 2 våningsträhus och landshövdingehus. De nya husen skulle innebära en befolkningstäthet som aldrig har skådats på Lindholmen. Huset mitt emot (på Verkmästaregatan) innehåller sammanlagt 31 lägenheter). Vidare beskriver den boende att flera av lägenheterna i huset har mycket ljus, direkt sol samt en fri sikt, vid en nybyggnation skulle befintliga bostäder gå miste om detta, även rent ekonomiskt.

En anpassning till riksintresset har inte skett i någon större grad och undrar hur man kan tillåta en byggnad i fem våningar när omgivande bebyggelse bara är 2-3 våningar. Det har på flera ställen uttrycks att eventuella nybyggen ska värna intilliggande bebyggelse och undvika att skymma och dominera över den.

Parkeringsplatserna är väldigt flitigt använda. Den boende påpekar att det finns asfaltytor nedanför Skatberget som gapar tomma men påpekar också att det är få bilägare som frivilligt vill lämna fordon på en ödslig parkering långt från hör- och synhåll. De boende har samma behov av parkering som i andra delar av staden och att ta bort parkering försvårar för de som bor och verkar i området. Hur staden har tänkt sig att behoven av parkeringen ska tillgodoses för befintlig bebyggelse.

Val av plats ifrågasätts, som nämns tidigare så finns det stora parkeringsytor ytor vid gymnasiet och ner mot älven. Varför man ska tränga ihop så mycket bostäder på en liten yta i en känslig miljö när det finns oändliga möjligheter bar en bit bort?

Flera av illustrationerna stämmer med största sannolikhet inte överrens med hur det kommer att se ut. Troligen kommer det i vy sedd nedifrån berget i öster inte vara så mycket grönska som bilderna visar.

Var ska den föreslagna parken in? Det finns lite grönska men hur ska man få in en park? Torrdockan är redan tillgänglig genom den gångstig som leder förbi på norrsidan samt genom befintlig trappa (som kan öppnas om bostadsrättsföreningen tillåter det). Det är en fara att omvandla befintligt grönutrymme till allmänt uterum då det då kan bli ett tillhåll och en plåga om så bara ett mindre antal av 175 studenter varje kväll väljer att förlägga läxläsning, rökstunder och grillkvällar på platsen.

Integritetsmässigt vill den boende inte ha folk utanför fönstret, att vindriktningen ofta ligger mot den boendes husfasad samt att på grund av allergiproblem är den boende mycket känslig för tobaksrök.

Med en omläggning av lokaltrafiken skulle Verkmästaregatans återvändsdel försämras påtagligt och många har sina sovrum åt det hållet. Ytterligare ett studentboende kommer att generera en kraftigt ökad trafik av olika slag. Den boende är emot förslaget och det borde avslås.

45. Boende på Förmansgatan, är emot att det byggs fler studentboende på Lindholmen då der redan finns många. Ett nytt högstadie ska flytta till området. Den boende flyttade till Lindholmen för den kulturella miljö och inte för att bo på ett campus. Föreslår att man bygger något för alla t ex ett äldreboende eller ett varvsmuseum. Bygg något folk vill ha

46. Boende på Verkmästaregatan, anser att man måste ha kvar de gamla delarna och inte blanda ihop de med nybyggnationer som förfular hela området. Berättar om området som är lugnt och med gamla trähus som är varsamt renoverade. Beskriver

också vyn mot staden och vyn från staden mot Lindholmen. Hävdar att ingen vill se byggnationen och vill att man tänker ut ett annat alternativ.

47. Boende på Verkmästaregatan, beskriver området som de trivs i och berättar att de är positiva till en vidareutveckling av tomten i form av park eller bebyggelse som smälter in. Föreslagen bebyggelse är en förolämpning mot Göteborgs historia och att ingen hänsyn tagits till riksintresset.

Den föreslagna byggnationen är oförenlig med bevarande av kulturmiljön. De främsta anledningarna till detta är för att: De föreslagna husen är för höga och breda, det hjälper inte att bara gavlarna är smalare. De föreslagna husen skymmer utsikten över kulturmiljön. De asymmetriska taken och fönstren samt takterrasser i glas mellan husen är oförenligt med övrig bebyggelses tidsanda.

De påpekar också studentbostäderna vid Plejadgatan Gamla Ceresgatan inte passar in med bebyggelsen i riksintresset och är tveksamma till att området tål fler snedsteg. Det behövs inte fler butiker vilket bara skulle störa småstadsmiljön. Det kostar mycket att uppföra hus som passar in i miljön på Lindholmen så det är olämpligt att bygga studentbostäder där eftersom studenterna inte har råd med hög hyra.

Personligen påverkas de negativt då de skulle förlora utsikten över älven och Göteborg och de skulle få mindre sol. Studenter inte skulle passa in i området då det med studenter följer nedskräpning, alkoholkonsumtion och höga ljudnivåer. Bostadsrättens värde kommer att sjunka.

Bygg studentbostäder vid Karlavagnsgatan eller på den tomt där det tekniska gymnasiet föreslås. Om man ska bygga på Plejadgatan föreslås en låg bebyggelse i gammal stil med gott om gröna mellanrum.

48. Boende på Verkmästaregatan, yttrandet sammanfattas nedan anser att den föreslagna bebyggelsen förstör kulturmiljön och att bygga studentbostäder förstör lugnet i området. Hur ska kommunen hantera parkeringsbehovet? Det är otryggt att röra sig över kajen kvällstid.

Det är problem att resa kollektivt om man inte vill resa dagtid eller till centrum. De måste flytta om de inte har möjlighet till parkering. Varför inte information om projektet har kommit ut till allmänheten som i t ex GP? De boende påpekar att det känns som om man har velat gömma projektet. Bygga istället på marken kring Polstjärnegatan och Karlavagnsgatan då de områdena är mer lämpade för studentboende. Ska man bygga på den föreslagna platsen så ska man bygga så att det passar in och för familjer.

49. Boende på Verkmästaregatan, emotsätter sig en byggnation av tomten, påpekar att om den föreslagna bebyggelsen uppförs kommer hen inte att få se solen eller få dagsljus i lägenheten mellan höst- och vårdagsjämningen. Byggnaderna är överdimensionerade och passar inte in med övrig bebyggelse. Den boende kommer förlora parkeringsmöjligheter.

50. Älvstranden utveckling AB och SGS Studentbostäder, har tillsammans tagit fram förslaget som ligger till grund för förslaget. Det hölls en tävling för att finna framtidens studentboende och Älvstranden Utveckling tillhandahöll tomten för tävlingen. Det vinnande förslaget skulle byggas på tomten.

Planarbetet har baserats på det vinnande förslaget och noggrant anpassats till den omgivande miljön och riksintresset. Förslaget innebär att parkeringsplatsen kan

bebyggas i volymer som ger godtagbar projektekonomi, ett välbehövligt tillskott av studentbostäder och ett högkvalitativt boende till rimlig hyra. Avsikten är att starta byggnadsarbetena så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Övriga

51. Boende på Utlandagatan, berättar att Lindholmen är en av personens favoritplatser att promenera på. Det är positivt med studentlägenheter på hyllan som enligt den boende är den fulaste delen av Lindholmen idag.

52. Boende på Putsegårdsgatan, anser att det är en bra plats att förtäta staden på samt att den föreslagna bebyggelsens utseende passar in. Istället för tre fristående huskroppar bör huset utformas som ett slutet kvarter, då kommer man att få se en fasad från kajen och man skapar också en större avskild innergård för de boende.

53. Boende i Skepplanda, anser att utformningen saknar stadsmässighet och är kritisk till förslaget utformningen då man inte tagit hänsyn till de urbana kvalitéer som finns kring Lindholmen. Bygg istället ett slutet kvarter med en lugn innergård och verksamheter i bottenvåningarna som vetter mot förmansgatan och verkmästaregatan.

54. Boende på Storchöjdsgatan, uppskattar att fasaderna är i trä men anser att "källarvåningen" skulle kunna vara i puts eller sten. Anser att husen borde vara mer slutna mot gatan och att det är tråkigt att de tre husen är så lika varandra. Då inga andra hus i området är så lika varandra kommer de att se malplacerade ut. Den boende anser att de föreslagna husens tak bör ha olika design och att fasaderna skulle målas i olika ljusa färger.

55. Boende på Plantagegatan, anser att det är synd att det inte blir ett slutet kvarter med innegård. Hoppas att det blir verksamhetslokaler i bottenvåningen för att skapa en lite livligare stadsdel.

56. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att bostäder behövs men undrar varför det pratas om småskalighet och riksintresse när husen som planeras är både högre och bredare än landshövdingehuset på Verkmästaregatan. Det är hänsynslöst mot Lindholmsbor och framförallt mot de vars utsikt byggs för. Anser att man ska bygga på parkeringen på Kajen samt att det enda positiva med planen är utvidgningen av parken.

57. Hyresrättsföreningen, har inget att framföra mot detaljplanen. De påpekar att det allmänt är stor brist på mindre hyresrätter för ungdomar.

58. Boende på Släggaregatan, anser att det är självklart att tomten ska byggas. Omsättningen i studentboenden är hög och det Lindholmen behöver är fastboende och barn som kan växa upp och gå i skola i närheten.

Ställer sig kritisk till höjden på de föreslagna byggnaderna. Tycker om det boende som hen bor i men är tveksam till de byggnader som byggs nuförtiden. Det finns andra platser i Lindholmen/Lundby som lämpar sig väl för ett högre hus och kräver att man tänker om i detta ärende. Man ska följa det regelverk som finns för nybyggnad i ett område med riksintresse och man ska se till att ingen jävsituation uppstår.

59. Boende på Lindholmsvägen, anser att täppa till Plejadgatan med en stor och för hög fastighet med studentbostäder saknar rim och reson. Studentbostäder bor endast kortare tider, tänk på alla Lindholmsbor som bor här i decennier. Vore inte rätt mot dem.

Föreslår att man använder den befintliga gula byggnaden intill parkeringsplatsen till studentbostäder och bygga det nya gymnasiet nedanför berget och därmed närmare övriga skolor. De som bor på Lindholmen värnar om den unika miljön och hoppas att kommunen gör det också.

60. Boende på Verkmästaregatan frågar varför man ska förstöra miljön och anser att man ska bygga de föreslagna byggnaderna nedanför berget. Anser också att de föreslagna byggnaderna är stora kolosser som förstör området och påpekar att om man måste bygga på Plejadgatan så ska man bygga lägre familjebostäder.

61. Boende på Gjutaregatan berättar att de bor en familj i en etta och påpekar att det inte finns tillräckligt med större lägenheter på Lindholmen vilket leder till att barnfamiljer tvingas flytta. Många blir på så vis del av den utbredda villamattan vilket inte kan vara en del i en hållbar utveckling i Göteborg. Det finns många som vill bo kvar och leva ett lantligt liv utan bil. Det är toppen att det byggs studentbostäder men tycker det är ett problem att det bara är studentbostäder när behovet av lägenheter till barnfamiljer är så stort. Anser att ett av husen borde bli större lägenheter och att det ska krävas lokaler i bottenplan. En av längorna borde bli större lägenheter, gärna i form av byggemenskap och att planen ska kräva lokaler.

62. Boende på Slottsberget påpekar att Lindholmen är en stadsdel av riksintresse samt att de boende i området är måna om att detta bevaras. Byggnaderna är för höga och omfånget av byggnaderna borde minska.

De är tveksamma till processen då de blev informerade vid ett sent tillfälle istället för att få vara med från början. Då skulle de framfört att det är viktigt med ett integrerat boende men ett boende med äldreboende och studentbostäder hade varit ett bättre mer anpassat alternativ.

Det bör tas i beaktande om inte projektet kunde flytta ner till varvsområdet.

Sammanfattningsvis är de boendes huvudargument mot projektet att dimensionerna på bygget bör minska, både vad gäller antal våningar samt ytterdimensionerna.

63. Boende på Verkmästaregatan berättar att de har bostadsrätt på Verkmästargatan och att de kommer att lida skada eftersom deras lägenhet kommer att minska i värde samt för att utsikten kommer att förstöras. Deras balkong och innergård kommer att hamna i skugga och deras utsikt över älven kommer att försvinna. Innergården har

mycket växter som behöver solljus. De vill också betona riksintresset och att de bosatt sig där på grund av den unika charmiga miljön med landshövdingehus och innegårdar.

De föreslår att man bygger lägre med större avstånd mellan husen. En byggnation som bibehåller Lindholmens karaktär.

De påpekar att det finns många andra lämpliga tomter att bebygga i Campusområdet och anser att det är orimligt att bygga studentbostäder på en av Älvstrandens attraktivaste tomter. I yttrandet bifogas även en kopia av ”10 hus som syns” från Göteborgsposten den 6:e januari 2014.

64. Boende på Eldaregatan, anser att om man ska bygga blandstad är inte kategori boende lösningen. Bygg men tänk mer allmänt. Anser att en kvartersmiljö med dels markbostäder dels offentliga lokaler skulle passa bättre på platsen.

65. Boende på Gjutaregatan, påpekar att det är större lägenheter och inte studentbostäder som saknas på gamla Lindholmen. Det var oprofessionellt att inga politiker kom på samrådsmötet. Det borde inte byggas studentbostäder, stället borde det kompletteras med både större och mindre lägenheter där även par, barnfamiljer och äldre kan bo. Avstånden mellan husen borde öka, det är inget som man kan se i området idag. Den nya bebyggelsen kommer inte bara att skugga varandra utan de kommer också att skugga den befintliga bebyggelsen. Förstår att det är effektivt att klämma in tre hus på tomten men det förvanskar de värden som finns i området. Taken bör omformas, taken i förslagen är utformade på ett sätt som inte är relaterat till området.

66. Boende på Lindholmsvägen, anser att ingen hänsyn har tagits till den kulturhistorisk värdefulla miljön. Påpekar att det står skrivet att den föreslagna bebyggelsen ska delas upp i mindre volymer, bör ha variation inom kvarteret, och att dess helhet är viktig. Den boende anser att det inte går att se att man tagit hänsyn till något av detta i kvarteret.

Ett program borde ha tagits fram i vilket man skulle undersöka om projektet är lämpligt. Vidare påpekas att det i PBL framkommer att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med stads- och landskapsbild samt kultur- och miljövärden. Den nya bebyggelsen förvanskar hela stadsbilden. Husen är för tjocka för höga. Mot älven kommer man att se tre stora kolosser.

Man borde istället återskapa småhus i 2-3 våningar med större lägenheter för barnfamiljer gärna i bostadsrätt- eller äganderättsform. Den boende bifogar inspirationsbilder samt ger förslag på hur byggnaden kan utformas. Student bostäder skulle passa ypperligt nere på varvsområdet.

Var ska de kunna parkera bilen? Den har barn och vill bo kvar i området. Vidare påpekas att det finns 3 förskolor i området.

Det finns inte några garantier på att parkeringsplatserna kommer att finnas kvar i Lindholmen. Det kommer bli mer än 400 m till parkering för många och det är branta backar mellan bostaden och parkeringen. Påpekar att parkering borde anordnas på Lindholmen, tex under den planerade bebyggelsen.

Man borde inte ”hota” med att trappan till trolldockan rivs om inte detaljplanen går igenom. Dessa två sammanhang borde inte på något sätt hänga i hopp.

Hur kan man göra bedömningen att det inte behövs någon MKB då föreslagen byggnad ligger i en miljö som är kulturhistoriskt riksintresse.

67. Brf Bager, anser att förslaget strider mot riksintresset, förslaget avviker från omgivande bebyggelse i både formspråk och byggnadshöjd. Föreslagen bebyggelse kommer avskärma befintlig bebyggelse från både utsikt som synintryck utifrån.

Illustrationerna visar att inte solljuset tillgodoses. En ny högstadieskola samt studentbostäder nära varandra leder till en koncentration av människor vilket inte enbart leder till positiva sociala konsekvenser.

De flesta ser inte torrdoockan som en park och att det nog är säkrast att behålla staketet som skydd mot stupet.

De inte är emot byggnation på platsen men anser de att det bör byggas större lägenheter då många barn familjer måste flytta ifrån området. De anser också att det är viktigt att de som bor i området värnar om miljön.

Kritik riktas mot planprocessen, ett program borde ha tagits fram och planbeskrivningen är på flera ställen missvisande. I yttrandet lyfter ger de exempel på stycken om höjd, färgsättning, anpassning till riksintresset mm som de anser är missvisande.

68. Lindholmens Odlarförening, anser, med stöd av sammanställningen över kulturmiljöer av riksintresse i Göteborg 2008:8, att det är olämpligt med studentbostäder på Plejadgatan.

De föreslår istället en blandbebyggelse för familjer och äldre. Det saknas ett servicehus för äldre som vill bo kvar. Föreslår att studentboende istället byggs på det gamla varvsområdet.

69. Boende på Miraallén, påpekar att det redan nu finns för få parkeringsplatser. Att hänvisa till parkering 400 meter bort nedanför berget är att slå undan möjligheterna att bo på Lindholmen om man är rörelsehindrad. Anser att utredningen för Parkerings- och bebyggelseutvecklingen är för dålig.

Enligt PBL ska det finnas parkering för rörelsehindrade inom 25 meter ifrån nya bostäder samt tillgängliga parkeringsplatser i övrigt.

Stadsdelen Lindholmen är ett riksintresse, en kulturhistoriskt värdefull miljö och i Göteborgsstad bevarandeprogram. Det föreslagna kollosala nybygge passar inte in.

Det går inte att hantera påverkan på riksintresset bara genom utformning. Det är en stor negativ påverkan bara att en sådan här byggnation blir av. Om byggnationen ska ha mindre påverkan på riksintresset måste detaljplanen vara begränsad till mycket lägre höjder.

Vyn över Lindholmen, som man ser den från älven, är en del av kulturmiljön och viktig del av intrycket av staden. Det är en fantastisk miljö och måste bevaras.

Det finns mer bostäder nedanför berget som är mer lämpliga för nybyggnation av (student) bostäder.

Delar inte uppfattningen att förtätning av Lindholmen med denna plan skulle stärka Lindholmen socialt, tror man det så har man inte förstätt områdets själ.

70. Boende på Kilenvägen, undrar varför ska man förstöra kulturmiljön av riksintresse. Förtätningen gör att siktbarheten från älven försvinner. Bygg nedanför Plejadgatan, då finns vyn från älven kvar och boende på Verkmästaregatan får ha kvar sin vy och ljuset.

71. Boende på Verkmästaregatan, är arg och besviken på att man genom att bygga ett stort modernt hus, förstör mycket av det finna som finns i området, tar bort parkeringsmöjligheten, förstör utsikten samt den lugna atmosfären.

Det behövs studentbostäder men detta är fel ställe att bygga på och att studentboende skulle passa bättre längre ner på området.

72. Boende på Lilla Inärogatan, yttrandet sammanfattas nedan berättar att de har bott i området och trivdes väldigt bra. De beskriver olika kvalitéer med området samt att de var tvungna att flytta på grund av bristen på större lägenheter. Det finns redan många studentbostäder i området och studenter har sannolikt inte har något specifikt intresse av att bo just där.

Den föreslagna byggnationen är för hög, skymmer ljuset för de boende, förstör områdets karaktär och de påpekar också att från andra sidan vattnet kommer det ursprungliga Lindholmen att bli helt osynligt. Det kan inte vara några andra intressen än pengar som styr detta.

Processen har inte skett på ett demokratiskt vis. Ingen dialog har förts med berörda. I arkitekttävlingen satt en jävig juryn med flera av kommunens ledande politiker.

Det är oansvarigt att släppa lös trafiken då man ska bygga 175 nya bostäder, samt starta en högstadieskola höst upp på kullen. Det kommer att bli ett parkeringskaos och barnvänligheten kommer bara vara ett minne blott.

Det finns inte något värde att öppna trappan ner mot dockan då det är ett riskområde, föreslår att man möjligtvis kan anlägga en klätterpark längs bergsväggarna.

Man borde bygga dessa hus någon annanstans. Anser att man gärna kan använda parkering till att bygga hus men då måste man lyssna och ta hänsyn till de boende i området. Om man ska bygga så borde det bli för familjer och ska det bli ett kategoriboende så bygg ett äldreboende.

Den boende anser sig ha fått lida skada av projektet då försäljningen av deras bostadsrätt på Verkmästaregatan påverkades av priset av förestående byggplanerna.

Den boende bifogar även Motiveringen för riksintresset från Riksantikvarieämbetet.

73. Boende på Arbetargatan, tycker att projektet är dåligt och hotar riksintresset och därmed den vackra och unika miljön på Lindholmen. Den boende beskriver området och vilka som bor där. De boende har uppskattat hur många som bor på Slottsberget och antalet studenter och kommit fram till att mellan 11 och 16 % av de boende på Slottsberget är studenter. Med det föreslagna studentboendet skulle andelen studenter i området öka till mellan 30-46%.

Även om man skattar andelen boende på Slottsberget högt så blir andelen studenter 27%. Den boende påpekar att det även bor många studenter på Lindholmsallén.

Om det blir för mycket studenter kan miljön förflackas av människor som är på ”genomresa”. De bor några år och sedan flyttar, kan en sådan grupp människor ta hand om den unika miljön som finns på Lindholmen? Påpekar att de bott i området länge och

att det har skett en enorm utveckling som mest är till goda men att det att det också finns ett riksintresse i området är befolkningens förtjänst.

Föreslagen bebyggelse passar inte in i miljön och blockerar utsikten från fastlands sida. Istället borde man uppföra en låg bebyggelse för att förstärka den fina linjen.

Det behövs bostäder på Lindholmen, men det som behövs är bostäder för äldre och större bostäder så att barnfamiljer kan bo kvar.

I områden med riksintressen ska förnyelse ske på områdets kulturhistoriska villkor och det som tillförs ska berika miljön. Ett riksintresse är både bebyggelse och dess befolkning.

74. Boende på Plåtslagaregatan, anser att det med tanke på riksintresset är störande att uppföra femvåningshus som kommer att skymma profilen av de karaktäristiska landshövdingehusen på verkmästaregatan. Anser att man istället bör bygga studentbostäder nere på Lindholmens utbildningscentrum.

75. Bostadsrättsföreningen Svarta Havet, berättar i sitt yttrande om föreningen och Lindholmens historia. De berättar bla om hur frivilliga krafter lyckades rädda hus som var rivningshotade, hur dess sedan renoverades och att stadsdelen nu är förklarad som riksintresse för kulturmiljövård.

De berättar också att de sett många intressanta kompletteringar inne i området av flera olika arkitektkontor. De berättar att nya hus på Lindholmen har inspirerats av den gamla miljön och följsamt fogat in sig men samtidigt uttryckt att de byggts mer än 100 år senare med ett självständigt arkitektuttryck.

Det aktuella projektet är hänsynslöst mot sin omgivning, det är för stort, högt, brett och för kompakt. Det blockerar sambandet mellan bostadsområdet och varvsbebyggelsen. Vidare påpekar de att både kulturmiljöutredningen och RAÄ lyfter fram sambandet mellan varvsområdet och bostäderna samt betonar småskalighet, luftighet, variation, grönska och utblickar.

De föreslagna byggnaderna blir ett brutalt ingrepp i en arkitektonisk och kulturhistorisk värdefull miljö som de räddat och värnat.

Flera av föreningens lägenheter mister morgonsolen och utsikten mot centrala staden. Deras förtroende för en demokratisk planering har underminnerats genom en felaktig process där programskede saknas i ett område av riksintresse och där tunga politiker sitter på flera poster.

76. Boende på Slottsberget, beskriver del av Lindholmens historia och påpekar att den föreslagna bebyggelsen inte alls passar in i den historiska miljön. Bebyggelsen är en helt artfrämmande arkitektur placerad framför några av de mest karaktäristiska husfasaderna i området. Vädjar till de ansvariga i Göteborg och ta sitt ansvar för att bevara ett av de få historiska miljöer som finns kvar från en viktig epok.

77. Boende på Miraallén, beskriver den äldre delen av Lindholmens utveckling och upplyser om att området är klassat som bevarande vård ur kultur och riksintresse. Byggnadsnämnden har under åren fattat en rad avgörande bra beslut i plan och bygglovsfrågor i samförstånd med befolkningen, företagare och verksamma föreningar i området.

Att fastigheten vid Plejadgatan ska exploateras är naturligt men den boende förstår inte varför byggnadsnämnden valt en helt avvikande metod för att ta fram förslag till studentboende på fastigheten.

Den boende vill gärna få en redogörelse för byggnadsnämndens underlag och bevekelsegrund för den arbetsmetod som använts vid arkitekttävlingen och som sedan har blivit stadsbyggnadskontorets uppfattningen i planfrågan.

Den föreslagna byggnationen är helt omöjlig med tanke på byggnadernas volym, höjd och gestaltning och påvisar en okänslighet för platsens roll i Lindholmsmiljön.

78. Boende på Lindholmsvägen, har bott på Lindholmsvägen i 28 år och har varit nöjd med områdets renoverade trähus med max trevåningar. Att man byggde fyrvånings elementhus i hörnet av Verkmästaregatan och Lindholmsvägen var ett stort fel, man tog ej hänsyn till gammal trähusbosättning. Planerade husen skulle skugga landskapen och vi skulle tappa den sista grönskande täppan som syns västeråt samt förfula hela området . Det skulle fördärva trivsamt och lugna boendet . Det finns ledig och billigare mark för studentbostäder ända till Kiruna. Motsätter sig planerad höghusbebyggelse vid Plejadgatan. Ta ert förnuft till fånga och stoppar byggnationen.

79. Boende på Verkmästaregatan, påpekar att den framlagda detaljplanen inte förmår bevara eller försvara den ur flera historiska såväl som kulturella aspekter värdefulla miljön, unik i staden och landet. Den boende påpekar att det finns allvarliga brister i processen som lett fram till detaljplanen. Arbetet borde ha börjat med ett program som inkluderade en kulturmiljöutredning. I programmet för koncept och entreprenad tävlingen fanns det inte med som förutsättning att området var av riksintresse. I juryn till denna tävling ingick sedan flera politiker som i ett senare skede ska besluta om projektet.

Påpekar att man har försökt mildra effekten av storskaligheten i det vinnande förslaget genom att göra tre separata byggnader, träfasad ljus färgsättning etc. Det har blivit bättre men inte bra. Husens faktiska storlek går inte att trola bort.

Den bästa användningen av tomten vore att bygga stora lägenheter, tvåvåningshus i modernarkitektur som anpassas till området. Då kan barnfamiljer bo kvar i området. Ett annat alternativ vore park med stadsodling, behovet av grönytor kommer att öka i och med att en högstadieskola ska inrymmas i grannfastigheten.

Den boendekommer lida skada av byggnationen då lägenheten kommer få mindre solljus, utsikten över älven och staden kommer att försvinna och det kommer att bli mer trafik och gatuparkering. Det ekonomiska värdet på lägenheten kommer att sjunka och att den unika miljön och atmosfären i Linholmen kommer skadas påtagligt.

80. Skrivelse med 157 underskrifter från Kamratföreningen Lindholmsflickor och Föreningen Gamla Lindholmspojkar, Föreningarna yrkar på att förslaget med 175 studentbostäder flyttar till ställe där de inte påverkar Lindholmens kultur- och riksintresse. De påpekar att de inte har något emot en varsam bebyggelse. De påpekar också att bebyggelsen utgör ett riksintresse ur kulturhistorisk synpunkt, det är ett historisk arv och byggnadsminne som de vill behålla och vårda.

81. Fastighetsägare till fastigheterna Lindholmen 735:340 och Lindholmen 735:232, motsätter de sig förslaget. De föreslagna byggnaderna avviker alltför mycket

mot nuvarande bebyggelse och därmed områdets kulturmiljö. Om detta går igenom kommer det bli en predjucerande effekt på framtida bebyggelse och områdets kulturhistoriska värden kommer därmed på sikt att försvinna.

Området är redan förtätat till bristningsgränsen. Man har frångått normala programfaser och man borde ha gjort en kulturmiljöutredning om projektets lämplighet först. Vidare påpekas att förslaget skulle försvåra en parkeringssituationen som redan är ett problem.

Avslutningsvis påpekas att det redan har byggts mycket studentbostäder i Lindholmen och ytterligare studentbostäder borde lämpligen byggas i andra stadsdelar.

82. Boende på Slottsberget, har bott på Lindholmen sen 1967. Var med 1976-77 och kämpade för att området skulle bli ett bostadsområde och var även med och tog sig an det gamla nedgångna föreningshuset Aftonstjärnan. Har skrivit en bok om Lindholmen och dess omvandling, *Kära Lindholmen – från slumkvarter till riksintresse*.

Den boende berättar vidare om ett brev från en som läst boken där i vilket den som skrev var glad och tacksam för det otroliga arbete och kamp som gjort det möjligt att idag få en känsla för Lindholmen och dess historia.

Den boende är nu arg och ledsen över hur man kan föra fram ett så brutalt och okänsligt förslag. Den aktuella tomten tål en varsam exploatering, lägre hus, förslagsvis tvåvånings trähus och gärna större hyreslägenheter så att barnfamiljer kan bo kvar i området. Vid flera tillfällen har föreslagit att man ska flytta hela studentkomplexet till varvsområdet.

Ifrågasätter processen där flera tunga politiker har suttit i jurygruppen för arkitekttävlingen och den boende frågar om inte dessa politiker sitter i två stolar. Ifrågasätter också varför man har använt sig av enkelt förfarande och hoppat över programskedet och en förberedande kulturmiljöutredning. Anser att man ska se över regelverket i kommunen så att politiker förstår det olämpliga i ovan beskrivna förfarande.

De föreslagna byggnaderna kan liknas vid misstagen som gjordes på 60-70-talet då man jämnade ovärderliga kulturvärden vid marken. Varför planeras det inte studentbostäder, daghem eller skolor på resten av Eriksberg och i Sannegårdshamnen.

Den boende hävdar även att med hänsyn till sitt 45 år långa engagemang i Lindholmens bevarande kommer hen att lida psykisk skada om de föreslagna husen byggs och vill därför ha rätt att överklaga.

83. Brf Klockmakaregatan, anser att de lider skada av den föreslagna bebyggelsen. Detta för att de anser att de föreslagna husen förstör den estetiska bilden av gamla Lindholmen och att man inte har tagit hänsyn till omgivningen. Parkeringsmöjligheter för besökare till området försvinner. Man borde satsa på större lägenheter så att man kan ge barnfamiljer möjlighet att bo kvar.

84. Brf Lyftkranen, undrar vad det finns för planer på att bygga ut kollektivtrafiken när det byggs fler lägenheter. Föreningen berättar också om parkering situationen och frågar om det är rimligt att barnfamiljer, äldre och handikappade får flera hundra meter att gå till parkeringsplats.

85. Boende på Slottsberget, anser att de föreslagna huskropparna förstör stadsbilden, är för stora och ligger för tätt. Riksintresset och bevarandeplanen sätts ur spel och att bostäderna borde placeras på Lindholmen Science Park. Avståndet mellan den södra byggnaden och befintlig kontorsfastighet är för litet. Använd istället området till ett nedsprängt parkeringshus med park ovanpå.

86. Boende på Lindholmen, anser att det är skandal om det byggs på parkeringsplatsen. Det förfular hela området och skymmer utsikten för boende på Verkmästaregatan och Förmansgatan vars lägenheter kommer att sjunka i värde. Dessutom skuggar de och skymmer Landshövdingehusen.

87. Boende på Prästgårdsängen, anser att det är två saker som sticker ut, den kraftiga exploateringen och takutformningen. Det södra huset bör sänkas med en våning samt att byggnaderna borde utformas med vanliga sadeltak. Detta skulle samspela bättre med landshövdingehusen. Vidare påpekas att den terrassförsedda gaveln bryter ner skalan på ett positivt sätt, samma terrassmotiv skulle kunna användas på de andra gavlarna.

Planbestämmelse om tydliga sockelvåningar och träfasader kan leda till påtvingad härmning av landshövdingehusen och resultatet kan bli onaturligt.

Lindholmen är en unik pärla och att det är viktigt att intressenterna respekterar det speciella med Lindholmen och därmed är beredda att göra anpassningar för att nå ett helhetsresultat alla kan vara stolta över.

88. Boende på Kölsträckningen, är positiv till att Göteborg stad vill öka gröna ytorna och de hoppas att pengar sätts av till skötsel. En viss reservation finns för ökat ”spring” runt deras hamn. Kan vem som helst sätta sig vid deras sjöbodar? Påverkar det priset på bostäderna?

Berget måste göras ”barnsäkert” och att papperskorgar behövs med tanke på risk för ökad nedskräpning.

89. Boende på slottsberget, tycker att Lindholmen är ett lugnt och trivsamt område där det finns starka sociala band. Den boende framhåller att Stallet, Aftonstjärnan, koloniområdet, lekplatserna och de gröna gårdarna fungerar som mötesplatser. De påpekar också att ekologiska kretslopp inte bara handlar om tekniska system det innebär också att kunna se över älven, dricka kaffe med varandra, kunna odla lite egen mat mm. Den boende anser att det föreslagna projektet inte tar tillvara på Lindholmens grundläggande karaktär, möjlighet och behov. De anser att studentbostäderna borde flytta ner till Lindholmens arbets- och skolområde. Det Lindholmen behöver för att utvecklas positivt är speciella bostäder för den åldrande befolkningen samt stora bostäder för familjer med barn

90. Boende på Plåtslagaregatan, tycker att Lindholmen är en genuin miljö och berättar att många är imponerade av den harmoniska strukturen. Påpekar att Göteborg har förstört mycket av det ursprungliga och att det är viktigt att inte förstöra eller skymma det karaktäristiska på Verkmästaregatan. Den boende skulle bli störd av den föreslagna byggnationen och föreslår att man bygger vid Lindholmen utbildningscentrum istället.

91. Boende på Plåtslagaregatan, anser att det är ett stort ingrepp att bygga framför de befintliga landshövdingehusen som är en vacker vy från älven. De boende påpekar att boende på Verkmästaregatan kommer att förlora sol, ljus och utsikt. De anser att man ska bygga studentbostäder på gamla varvsområdet istället. Om det inte går att tillgodose ska man bygga måttliga volymer, småstadsmässig småskalighet och blandat för studenter och barnfamiljer. Vidare påpekas att en kulturmiljöutredning skulle ha gjorts inledningsvis och man borde inte börjat med en arkitekttävling. De boende informerar om innebörden av ett riksintresse samt att Länsstyrelsen ska ha en dialog med kommunen och precisera vad som gäller.

Vidare berättar de att den medborgardialog som Göteborgs nämnder förespråkar kan bidra till en demokratisk stadsutveckling om medborgarnas röster någon gång beaktas. De påpekar också att man bör återremitera förslaget och återkomma med ett förslag som tar hänsyn till människor och den historiska kulturmiljön.

92. Byggnadsvårdsföreningen, anser att de kulturhistoriska värdena hotas av planerna och att man inte i tillräckligt stor utsträckning har tagit hänsyn till dessa värden.

Det är positivt att området vid vattnet med stora rekreativvärden säkerställs i planen samt att parkeringsytan är en lämplig plats för förtätning men att det nuvarande förslaget inte ansluter till den befintliga bebyggelsens karaktär på ett tillfredsställande sätt. Den nya bebyggelsens höjd och bredd måste minska och kan hämta inspiration från de självbyggda åttamannahusen på Förmansgatan

De betonar följande brister i planförslaget som påverkar riksintresset negativt:

Den föreslagna exploateringen bildar en mur mellan de äldre kvarteren och varvet och minskar läsbarheten av det historiska sammanhanget.

Siluetten av Lindholmen ändras och de nya byggnaderna dominerar stadslandskapet.

Sett från nuvarande kvarter underordnar inte de nya byggnaderna de äldre utan de nya tar över genom sina stora och visuellt stora volymer.

93. Boende på Förmansgatan, berättar om sin syn på området och om eldsjälarna som har lagt ner kraft och arbete på att bevara området. Det är en skam att klämma in tre höghus på berget och påpekar att man måste ta hänsyn till planerad bebyggelse och planera för blandad bebyggelse. De boende föreslår att man istället bygger på Scienceområdet där det behövs integration av bostäder samt finns stora ytor.

94. Slottsbergets samfällighetsförening, berättar att Dagens Lindholmen är ett resultat av ett arbete med att bevara och utveckla stadens särprägel. I området finns välbevarade historiska byggnader, småskalighet, luftighet och grönska mellan husen. Den föreslagna bebyggelsen passar inte in. Föreslagna bebyggelse kommer skymma 1800-tals bebyggelsen både från älven och landsidan. Föreslagna byggnader har en väsensskild karaktär, är okänsliga, skulle förstöra områdets charm och kulturhistoriska värde och är olämpliga på tomten.

Flytta ner byggnaderna till det gamla varvsområdet.

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 önskvärda.

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.

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.

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.

Statistik: Är man intresserad av statistik för området kan man besöka Lundby stadsdelsförvaltnings hemsida. Den hittar man tex genom att gå in på www.goteborg.se och sedan välja Lundby stadsdelsförvaltning.

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 arkitekttävlingar men en arkitekttävling 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 planbesked 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 detaljplanen 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 samrådas med länsstyrelsen, 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. I varje detaljplan görs sen en bedömning av vad området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet läge och behov(plan och bygg lagen 2kap 2§). I arbetet med denna detaljplan har möjligheten att exploatera i ett centrumnära läge med god kollektivtrafik och service vägts mot inverkan på riksintresset. I detta arbete har planarkitekter, arkitekter och byggnadsantikvarie arbetat med anpassningen till riksintresset och bevarandeprogrammet. Utgångspunkten har varit att bebyggelsen ska formas på ett sätt som inte skadar riksintresset.

Medborgarinflytande: 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. Stadsbyggnadskontoret tar under detaljplaneprocessen tagit in flera synpunkter från boende. I de flesta detaljplaner inkommer synpunkter från boende, remissinstanser, nämnder, intressenter, sakkunniga mm. Det är inte ovanligt att de inkomna synpunkterna strider mot varandra. En av stadsbyggnadskontorets uppgifter i detaljplanen är att väga olika intressen mot varandra och sedan göra en samlad bedömning av hur detaljplanen ska utformas.

Säkerställande av riksintresset: 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.

Utredningar

Inför samrådet togs följande utredningar fram: parkerings- och bebyggelseplanering, geotekniks undersökning, översiktlig miljöteknisk markundersökning, kulturmiljö och stadsbildsanalys Lindholmen.

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.

MKB: Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan och en Miljö- konsekvensbeskrivning(MKB) behöver därför inte upprättas. Detta har stämts av med länsstyrelsen. Behovsbedömningen finns att läsa i planbeskrivningen på sid 27.

Nollalternativ: Planbeskrivningen har inför samrådet kompletterats med ett nollalternativ, dvs att pågående markanvändning ligger kvar i enlighet med gällande dp.

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 exploitör 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 rymms inom bestämmelserna. Taklandskapet i övrigt är brokigt.*

För att ny bebyggelse ska anpassas till riksintresset har stadsbyggnadskontoret också bedömt att det är viktigt 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 anpassat 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

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 175 lägenheter. Om man skulle välja att uppföra ”medelstora” bostäder skulle antalet troligtvis landa mellan 70 – 100 st.*

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 är inte handel i bottenvåningen tvingande? *Planen medger både service och bostäder i bottenplan. Det är osäkert om någon servicebutik kommer att etablera sig i byggnaden i dagläget. En planbestämmelse 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.

Vad blir offentligt? *All mark som i detaljplanen regleras som allmänplats kommer att kunna nyttjas av allmänheten. De områden som i detaljplanen kommer att bli allmänplats är de områdena som är markerade som lokalgata och park.*

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 7000m² 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 först 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.

Kommer ny cykelbana att anordnas? Som på de flesta lokal-/bostadsgator med begränsade trafikflöden och hastigheter, är det cykling på gatan i sk blandtrafik som är aktuellt. Någon ny, separat cykelbana föranleds inte av detta planprojekt. Som gående kommer man att kunna röra sig längs trottoarer på ungefär samma sätt runt planområdet som man gör idag.

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.

Lindholmsförbindelsen: Planen bedöms inte vara hinder för eller ha någon avgörande påverkan på en eventuell kommande Lindholmsförbindelse.

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.

Utsikt och insyn: Föreslagen bebyggelse kommer att innebära en förändrad utsikt för flera i närområdet. Även om utsikten ändras anser stadsbyggnadskontoret att den föreslagna bebyggelsen inte innebär några betydande olägenheter för några av 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.

Är perspektiven missvisande?

Illustrationerna från Förmansgatan och Verkmästaregatan gör SGS förslag rättvisa. Planen tillåter dock en takfotshöjd som är lika hög som befintlig takfotshöjd väster om Verkmästaregatan. Dvs några decimeter högre än vad illustrationerna visar. En kommentar om detta har införts i bildtexten. Handlingen har inför granskningen även kompletterats med en sektion för att tydligt visa på förhållandet mellan den befintliga och den föreslagna bebyggelsen.

Vem kommer att ansvara för skötsel av allmänplats? Lokalgatorna kommer att skötas av trafikkontoret. Parkmarken kommer att skötas av park och natur. 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. Det byggs ständigt nya byggnader i Göteborg och de är väldigt sällan folk väljer att flytta på grund av byggnation i närområdet.

Nollalternativ: Efter samrådet har en beskrivning lagts till om planområdets ev utveckling om ingen plan tas fram. Texten finns i planbeskrivningen under rubriken "Nollalternativ".

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att med mindre justeringar är det lämpligt att gå vidare med förslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande av hur den föreslagna bebyggelsen kommer att förhålla sig till de befintliga.

Gunnel Jonsson
Planchef

Hugo Lindblad
Planarkitekt