

Detaljplan för Bostäder vid Theres Svenssons gata



Normalt planförfarande

Granskningshandling
oktober 2016

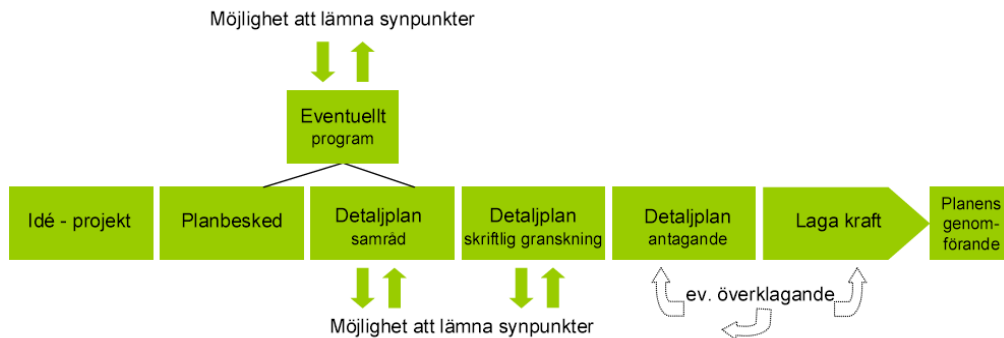


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade den 10 oktober 2013.

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Christer Persson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 56

Arvid Törnqvist, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 50

Jeanette Eriksson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 56

Kim Enarsson, Trafikkontoret, tfn 010-505 33 52

Granskningstid: 12 oktober - 1 november 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Granskning

Datum: 2016-06-21

Aktbeteckning: 2-5364

Diarienummer SBK: 0434/13

Handläggare SBK

Christer Persson

Tel: 031-368 18 56

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Jeanette Eriksson

Tel: 031-368 09 56

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Theres Svenssons gata inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerutredning för studentbostäder i fastigheten Smedjan, Sweco, 2013-08-20
- PM Fördröjningsbehov för dagvatten, Kretslopp och vatten, 2016-02-14
- Älvskydd Lindholmen, Ramböll, 2015-09-25
- Norra Älvstranden mellan Älvborgsbron och Göta älvbron - Riskbedömning inklusive förslag till mätbara åtgärdsåtgärder avseende förorenad mark, Sweco, 2012-03-30
- Riskhänsyn vid hantering av översvämningsrisker, bilaga Övergripande exempel, Cowi 2015-11-05
- Smedjan - Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2016-06-29
- Undersökning av föroreningar i byggnad Smedjan, Kodeda 2016-10-04
- Smedjan: Götaverken - kulturmiljöunderlag, Stadsbyggnadskontoret, mars 2016
- Luftkvalitetsutredning Theres Svensson Gata, Miljöförvaltningen, augusti 2016

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Geoteknik och radon</i>	8
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	8
<i>Sociala aspekter</i>	10
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	10
<i>Teknik</i>	11
<i>Störningar och risker</i>	11
PLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse</i>	14
<i>Trafik och parkering</i>	16
<i>Friytor</i>	18
<i>Sociala aspekter</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Övriga åtgärder</i>	21
<i>Fastighetsindelning</i>	27
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	27
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	27
<i>Avtal</i>	28
<i>Tidplan</i>	28
<i>Genomförandetid</i>	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
<i>Nollalternativet</i>	29
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	29
<i>Miljökonsekvenser</i>	30
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	33
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	33

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att möjliggöra en ombyggnation och förändrad användning av en befintlig industribyggnad ”Smedjan” innehållande kontor till studentbostäder. Byggnaden kan rymma cirka 85 smålägenheter, företrädesvis mindre än 35 m². I entréplanet ges möjlighet till verksamheter.



Snedbild från öster med Smedjan markerad

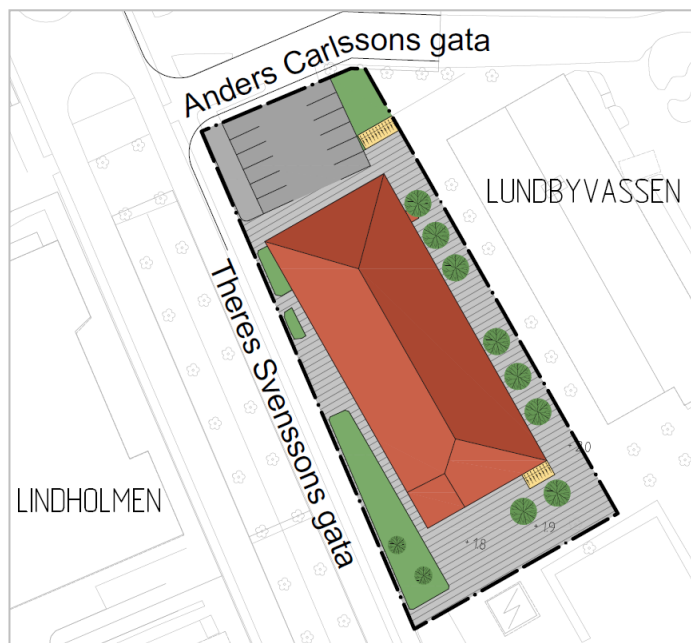
Planområdet ligger cirka 350 meter från två hållplatser med stombusstrafik samt cirka 400 meter från Lindholmspiren där det går tät färjetrafik till innerstaden.

Byggnaden Smedjan ingår liksom hela den östra delen av Lindholmen i bevarandeprogrammet *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - ett program för bevarande*.

Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor samt område med risk för höga vattenstånd. Gällande stadsplan anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att en mindre del av fastigheten Lundbyvassen 4:6 tas i anspråk för att möjliggöra förändrad markanvändning till bostäder samt funktioner kopplade till bostadsändamålet.



Illustrationsritning

Överväganden och konsekvenser

Nya bostäder föreslås i utkanten av ett befintligt verksamhetsområde som tidigare helt tillhört varvsverksamheten vid Götaverken. Stora delar av Götaverkens område har på senare år kontoriserats. Att komplettera området med bostäder ses som mycket önskvärt och väger starkare än en fortsatt användning som industri/kontor.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ändrad användning av en befintlig industribyggnad från kontor till studentbostäder.

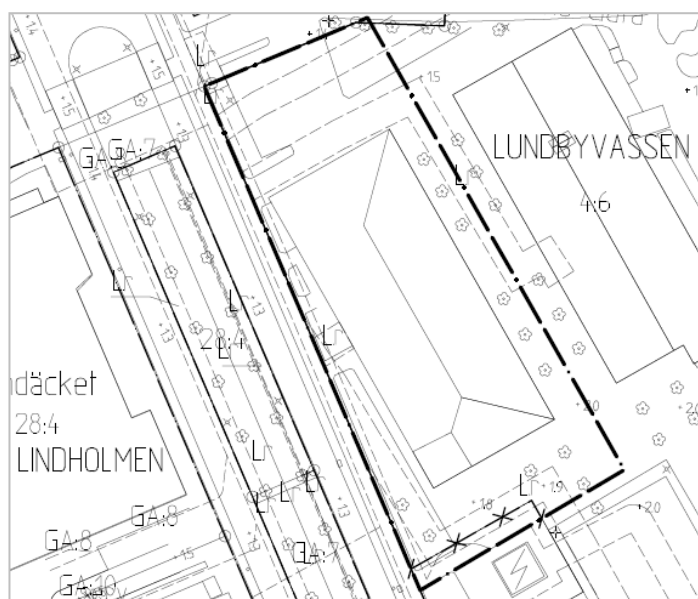
Nya bostäder i smålägenheter stämmer väl med målet i Budget 2016 att bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på Lindholmen en dryg kilometer rakt väster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar ca 0,3 hektar och ägs av Fribordet AB och ligger i korsningen mellan Theres Svenssons gata och Anders Carlssons gata.



Snedbild från öster med Smedjan markerad



Grundkarta med plangräns

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor samt område med risk för höga vattenstånd. Gällande detaljplaner F2441 och F4690 från 1943 respektive 2004 anger industri- respektive tekniskt ändamål. Planernas genomförandetid har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består så när som på en mindre plantering längs med Theres Svenssons gata uteslutande av hårdgjorda ytor. Enstaka utplanterade träd kantar planområdet. Planområdet används idag för parkering och angöring till de verksamheter som är belägna i befintliga industribyggnader.



Fasad mot Theres Svenssons gata



Fasad mot öster

Geoteknik och radon

Marken inom planområdet utgörs av fyllning på svämsediment enligt SGU:s jordartskarta. Utifrån stadsbyggnadskontorets jordartskarta uppskattas lerdjupet i intilliggande områden till över 80 meter. Marken klassas som normalriskområde med avseende på radon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Smedjan ingår liksom hela den östra delen av Lindholmen i bevarandeprogrammet *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - ett program för bevarande*.

Smedjan tas upp i bevarandeprogrammet som en av ett tiotal särskilt bevarandevärda byggnader inom det gamla varvsområdet. En kulturhistorisk utredning har utförts under samrådstiden (*Smedjan: Götaverken - kulturmiljöunderlag*, Stadsbyggnadskontoret, mars 2016), som beskriver byggnaden i sitt kulturhistoriska sammanhang samt redovisar värdefulla egenskaper exteriört och interiört.

Varvshistorisk kontext

I Lundbyvassen anlades år 1867 verkstaden som kom att utvecklas till Götaverkens varvsindustri. Varvet tillverkade delar till fartyg och kom att reparera och bygga egna. I mitten av 1930-talet var Götaverken världsledande inom skeppsvarvsindustrin. Nya verkstadsbyggnader uppkom kontinuerligt, vissa kompletterades och andra revs. Störst var expansionen efter andra världskriget då ett flertal byggnader tillkom. Området förändrades kontinuerligt och i takt med att varvsindustrin kom att avvecklas. Under 1990-talet blev flera av varvsbyggnaderna ombyggda till företagshotell, skolor och kontor. Området är, trots förändrad funktion, en intakt industrimiljö med goda upplevelsemässiga kvaliteter.

Smedjan

Verkstadsbyggnad uppförd år 1946. Byggnaden var vid sitt uppförande modern, funktionell och rationell. Den byggdes för att effektivisera produktionen och underlätta för personalen. Utöver smedja inrymde den omklädningsrum, kontor och skyddsrum i källaren. Smedjan byggdes i fem våningsplan, varav två våningar var så kallade entre-solvåningsplan som möjliggjorde högt i tak i mitten av våningen under. På så vis kunde de få plats med traverser i taket. Byggnadskonstruktionen är i armerad betong med rött fasadtegel.

Exteriört har vissa ändringar gjorts. En utvändig hiss klädd i röd plåt har tillkommit den nordöstra fasaden. Alla fönster utom ett i omklädningsrummet ut mot hissen har bytts ut mot aluminiumfönster, dörr har tillkommit, texten SMEDJAN har målats på två delar av fasaden samt en hissuppbyggnad på taket.

Interiört har ett flertal förändringar gjorts då byggnaden från 1970-talet fram till år 2000 har använts som undervisningslokaler och kontor.



Smedjan uppfördes 1946 (bild ur bevarandeprogrammet)

Sociala aspekter

Den östra delen av Lindholmen består idag främst av äldre industribebyggelse som upplåts till kontors- och industriändamål. Längs med kajerna har nya kontorsbyggnader uppförts de senaste årtiondena. Området där Götaverken tidigare låg ligger idag i stort sett öde och diskussioner pågår kring hur området ska utvecklas.

Idag finns ingen bostadsbebyggelse på Lindholmen men den antagna detaljplanen för Götaverksgatan samt pågående planering för Smedjan och Karlavagnsplatsen kommer på kort tid tillföra ett stort antal bostäder till området. Ytterligare bostadskompletteringar kan komma att bli aktuellt de kommande åren.

Smedjan utgör ett bra komplement till den planerade bebyggelsen vid Götaverksgatan och Karlavagnsplatsen då byggnaden kommer att inrymma små studentlägenheter för uthyrning under studietiden. Smedjans läge i förhållande till högskolemiljöerna på Lindholmen samt med nära kopplingar till stadens centrala delar bedöms som mycket gynnsamt.

Då detaljplanen för Smedjan inte omfattar egen service, grönytor eller liknande kommer de boende att vara beroende av det utbud som finns i närområdet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Planområdet nås med bil från Lindholmsallén via Götaverksgatan. Det finns ett väl utbyggt system av gång- och cykelvägar i området. Närmaste kollektivtrafikhållplats för stombuss är belägen vid Lindholmsallén ungefär 350 m från planområdet. 400 meter från planområdet ligger färjeterminalen vid Lindholmspiren med skytteltrafik till Stenpiren. Tillgängligheten anses god. Brunnsparken nås på 10 minuter med buss och färja mellan Lindholmspiren och Stenpiren tar ca 6 minuter.

Lindholmen har ett stort utbud av restauranger, caféer och servicebutiker men även övrig service såsom bankkontor, gym, kultur och Älvstranden bibliotek. Större handelsetableringar finns vid Vintergatan samt vid Eriksbergs Centrum vid Kolhamnsgatan på 1,3–1,6 km avstånd från planområdet. Handeln nås med kollektivtrafik på 3-5 minuter med en total restid på 10-15 minuter.

En förskola planeras inom ramen för Detaljplan för Götaverksgatan. Förskolan är placerad i anslutning till det parkområde som planeras direkt norr om Smedjan. Närmsta befintliga förskolor ligger ca en kilometer väster om planområdet. Närmsta skola är Herrgårdsskolan, även den belägen ca en kilometer väster om planområdet. Behovet av förskole- och skolplatser för studentbostäderna bedöms som litet.

Förutom det parkområde som planeras inom ramen för Detaljplan för Götaverksgatan så saknas större sammanhängande grönytor i området. Planering av större parkområden pågår inom ramen för utvecklingen av Frihamnen respektive Karlavagnsplatsen.

Besöksparkering till Smedjan anordnas idag med sex platser norr om byggnaden. Lindholmen har idag ett stort överskott av parkering. Inom hundra meter från planområdet finns idag flera hundra avgiftsbelagda besöksparkeringar och ett stort antal förhyrda parkeringsytor.

Teknik

Byggnaden är via ett fastighetsinternt ledningsnät ansluten till det kommunala VA-nätet. En pumpstation för spillvatten i anslutning till planområdet planeras för uppgradering som en konsekvens av utbyggnaden av bostäder vid Götaverksgatan. Uppgraderingen bör ta höjd även för den förändrade användningen av Smedjan. Anslutning finns till fjärrvärme samt stadens gasnät. Den ändrade användningen av byggnaden bedöms inte medföra krav på ökad kapacitet när det gäller elförsörjningen.

Störningar och risker

Buller

En trafikbullerutredning för ombyggnation av Smedjan till studentbostäder togs fram av Sweco på uppdrag av SGS Studentbostäder 2013-08-20. Utredningen är kontrollerad av akustiker på stadsbyggnadskontoret.

Bullerutredningen visar att det främst är buller från Theres Svenssons gata, Götaverksgatan samt Lindholmsallén som påverkar planområdet. Utredningen pekar på att de trafikprognoser som finns att tillgå är ordentligt tilltagna och tar höjd för en fortsatt omfattande industriell verksamhet vid Götaverken. Prognosen för år 2035 beskriver en situation där minst hälften av den trafik som går i Lindholmsallén, inklusive den tunga trafiken, skulle svänga av på Götaverksgatan, något som bedöms som orimligt med tanke på den omfattande busstrafik som går längs Lindholmsallén. Sedan rapporten upprättades har all varvsverksamhet vid Götaverken lagts ned varför det kan antas att transportintensiteten sjunkit kraftigt, främst vad gäller den tunga trafiken. Sammantaget kan det konstateras att de beräkningar som gjorts bör ha stor marginal för alla framtida scenarier.

Luftmiljö

I Göteborg har vägtrafiken identifierats som den huvudsakliga källan till kvävedioxid och partiklar (PM10), och högst haltnivåer uppmäts i närheten av de stora trafiklederna. Övriga källor är sjöfart och industriella verksamheter men också långväga transporter från mer avlägsna källor, både inom Sverige och utanför landets gränser. Partiklar (PM10) och kvävedioxid är de luftföroreningar som idag uppvisar höga halter i Göteborgsregionen och riskerar att överskrida de miljökvalitetsnormer som finns definierade.

Miljöförvaltningen har i augusti 2016 gjort en luftkvalitetsutredning inför en planerad omvandling av kontorsbyggnaden Smedjan till bostäder på Lindholmen i Göteborg. Utredningen har utgått från befintliga beräkningar samt passiva mätningar av kvävedioxid i området. Resultaten har jämförts med kontinuerliga mätningar från miljöförvaltningens fasta mätstation på taket till köpcentrat Femman i centrala Göteborg.

Luftkvaliteten avseende kvävedioxid i planområdet klarar samtliga miljökvalitetsnormer. Platsen bedöms också klara miljömålen för kvävedioxid.

Översvämningrisk hav

Området är ett riskområde för översvämningar. Theres Svenssons gata ligger på +1,3 mätt i rikets höjdsystem. Dagens högsta högvatten är cirka +2. Rekommenderad säkerhetsnivå med hänsyn till översvämning från älven är +2,8 för färdigt golv och öppningar i byggnader, om inte skyddsåtgärder vidtas.

Enligt hydromodellen (*Riskhänsyn vid hantering av översvämningrisker, bilaga Övergripande exempel*, Cowi 2015-11-05) kommer i dagsläget (år 2014) Theres Svenssons gata att översvämmas till ett djup av upp till 0,5 meter vid en händelse i havet med en återkomsttid på 200 år. Inläckage i befintlig byggnad antas då inte ske. På mellanlång sikt (år 2070) översvämmas gatan med 0,3 - 0,8 meter medan runt byggnaden uppstår nivåer upp emot en meter. På lång sikt (år 2100) har gatorna i området vid en 200-årshändelse i havet generellt nivåer på upp emot en meter eller mer. Runt byggnaden uppstår nivåer på över en meter.

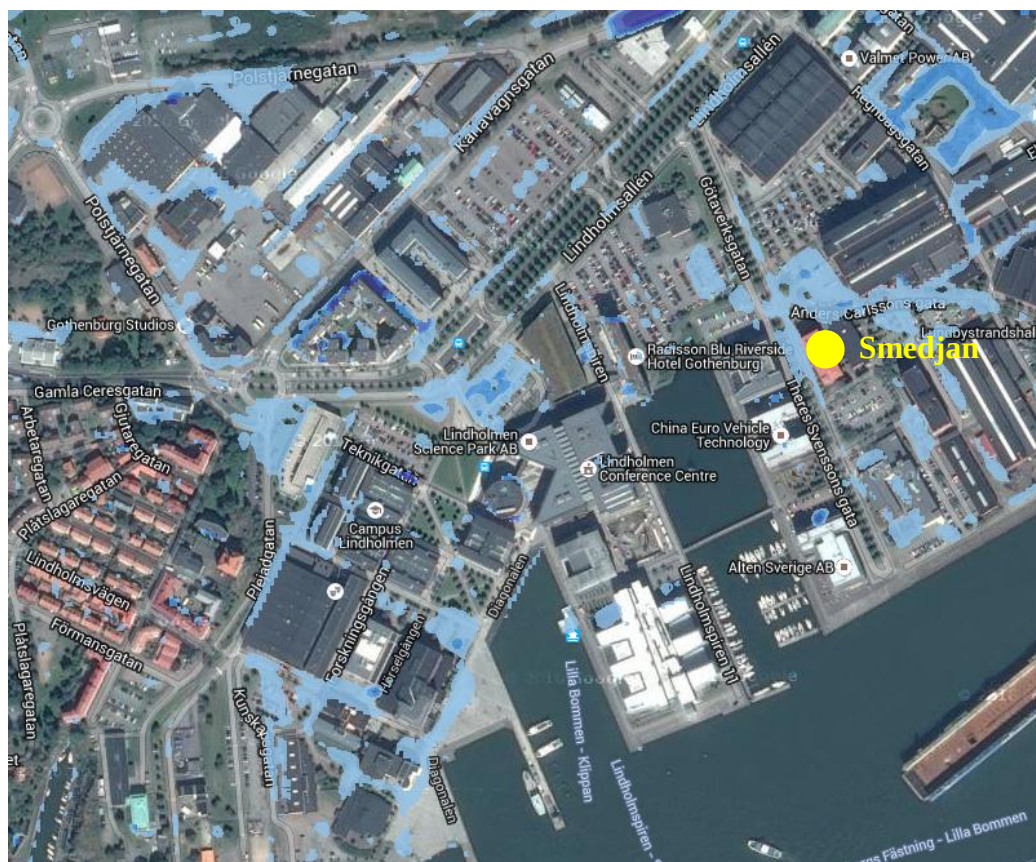
I Smedjan avslutas källarens vattentäta betongkonstruktion på sockelhöjden +2,9 medan entréerna ligger på nivån +2,2.

Riskenivån bedöms som betydande men inte oacceptabel för nuvarande situation. Framkomlighet kan inte garanteras till byggnad vid dagens extremhändelse i havet men byggnaden bedöms inte påverkas. Det bör vägas in att det handlar om en befintlig byggnad och att de åtgärder som bedöms rimliga vidtas för att minska översvämningensrisken på själva byggnaden.

På mellanlång och lång sikt bedöms riskenivån som ej acceptabel utan åtgärder. Området behöver således på mellanlång och lång sikt skyddas mot inträngande vatten för att undvika skador på infrastruktur, byggnader och egendom. Stadens avsikt är att framkomligheten ska kunna garanteras på sikt efter att älvkantskydd etablerats, vilket är nödvändigt för att säkra området mot framtida översvämningar.

Översvämningsrisk skyfall

En detaljerad analys av översvämningsrisk vid skyfall har inte gjorts. En översiktlig bedömning visar att transporter till och från fastigheten med ett vattendjup på 0,1 - 0,3 meter (ett 100-års regn) kan utföras med reducerad hastighet.

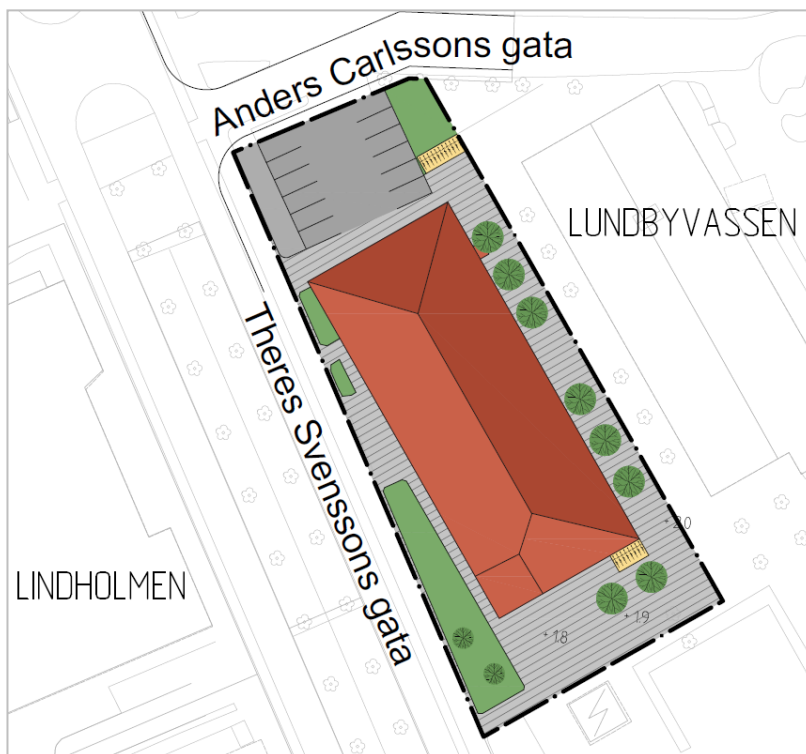


Skyfall med 100 års återkomsttid. Ljusblå färg visar att Götaverksgatan och Theres Svenssons gata översvämmas med 0,1 - 0,3 meter.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ändrad användning av befintlig industribyggnad, idag använd som kontor, till studentbostäder. Verksamheter tillåts i entréplanet. Planen föreskriver bevarande av byggnaden med särskilda skyddsbestämmelser.

Bebyggelse



Illustrationsritning

Bevarande

Genom att ta tillvarata Smedjans kvaliteter och utgå från områdets ursprung blir kulturmiljön en resurs för upplevelsen av och livet i staden. På så vis bevaras en förankring till historien i nuet och möjliggör upplevelsen av dess sammanhang i framtiden.

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för Smedjan. Detaljplanen anger bestämmelserna:

q₁ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.

q₂ – Ursprungligt fönster mot väster i f d omklädningsrum ska bevaras i sin helhet.

k₁ - Underhåll och ändring av byggnad ska utföras varsamt och anpassas till byggnadens ursprungliga utseende med hänsyn till byggnadens arkitektoniska egenart, och kulturhistoriska värde. Byggnaden ska till sin yttre form och volym i allt väsentligt bibehållas. Fasader ska vara av rött tegel. Fönster ska till form, indelning material och proportioner vara lika ursprungliga. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Invändigt skall entresolvåningar och trapphus med detaljer så som smidesräcken ägnas särskild uppmärksamhet.

En kulturhistorisk utredning har utförts under samrådstiden (*Smedjan: Götaverken - kulturmiljöunderlag*, Stadsbyggnadskontoret, mars 2016), som beskriver byggnaden i sitt kulturhistoriska sammanhang samt redovisar värdefulla egenskaper exteriört och

interiört. Kunskapsunderlaget utgör en viktig grund för de avvägningar som gjorts inom ramen för detaljplanen. Ambitionen är att behålla det industriella uttrycket så långt möjligt i syfte att skapa en attraktiv boendemiljö, samtidigt bekräfta byggnaden i sitt kulturhistoriskt intressanta sammanhang. I kunskapsunderlaget beskrivs byggnaden samt ett antal värdefulla egenskaper som särskilt bör beaktas:

Exteriör

Byggnadens enkla yttre form med det flacka taket är typiskt för efterkrigstidens funktionsarkitektur. Det röda fasadteglet anknyter till de andra verksamheterna i området och är ett tydligt karaktärsdrag. Den regelbundna fönstersättningen är primär för byggnadens uttryck. Fasaderna är sparsamt utsmyckade med undantag för finare murningsdetaljer kring fönster, dörrar och den gesims som löper runt hela byggnaden i stående löpstenar. De murade listverken är betydelsefulla detaljer i en annars stram och återhållsam fasad. Byggnadens relativt låga sockel är utförd i vitputsad betong. Det uppbyggda hissmaskinrummet på taket utförd i tegel ger den annars helt rektangulära byggnaden, en intressant form genom en extra höjd med visuell kontakt från vattnet och andra sidan älven. Texten SMEDJAN är skrivet på tre delar av fasaden, det knyter an till och sammanbinder byggnaden med Götaverkens andra definierade verksamheter i området. Den östra fasadens översta våningsplan har en centrerad balkong med räcke i järn.



Exteriöra detaljer ur: Smedjan: Götaverken - kulturmiljöunderlag, Stadsbyggnadskontoret, mars 2016.

Interiör

Två av våningsplanen byggdes som entresolvåningsplan, vilket är läktarliknande halvvåningar som möjliggör verksamhet som kräver högt i tak. Takhöjden i byggnaden varierar därför beroende på våning och lokal. Trapphusen är placerade i byggnadens sydöstra respektive nordöstra gavelhorn. Trappräcken är i målade smidesjärn, med rundade, tunna ledstänger. I trapphus syns även ursprungliga radiatorer. Trapphusen och entresolvåningarna med smidda trappräcken och en tydlig industri känsla bidrar till en ökad förståelse för industriverksamheten. En travers finns bevarad i taket i vad som senast varit lektionssal. I bottenvåningen finns en lokal med högt i tak och en bevarad travers. Traverserna är bland de sista kvarvarande industridetaljerna som

tydligt förmedlar ett industriursprung vilket ökar läsbarheten av Smedjan. I byggnaden finns ett omklädningsrum bevarat med vit kakelbeklädnad. De reflekterar en tid då sunda och renliga verksamhetslokaler var en stor angelägenhet och prioritet. Här finns även ett delvis igenbyggt originalfönster, med detaljer såsom haspar, troligtvis från 1940-talet, det enda kvarvarande i byggnaden. Fönstret utgör en viktig referens för det ursprungliga utseendet och ska bevaras. Skyddsrummen i källarplan har ursprungliga detaljer, bland annat skyddsrumsdörrar.



Interiöra detaljer ur: Smedjan: Götaverken - kulturmiljöunderlag, Stadsbyggnadskontoret, mars 2016.

Trafik och parkering

Ombyggnaden av Smedjan till studentbostäder bedöms minska trafikmängden i området marginellt. Ytor som idag används som kontor kommer att befolkas av studenter som generellt har ett mycket lågt bilanvändande.

Parkering för Smedjan säkerställs inom planområdet med ett tiotal platser. En översiktlig inventering och parkeringsutredning för hela Lindholmen har utförts på uppdrag av Älvstranden Utvecklings AB vilken pekar på en överkapacitet på ca 50 % på befintlig parkering enligt dagens användning. Utredningen pekar dock också på att det kan uppstå kapacitetsproblem i det fall som hela Lindholmen bebyggs och att det då behöver skapas en eller flera större anläggningar för att säkerställa behovet.

SGS har låtit utföra en inventering av parkeringsbehovet i deras egna anläggningar i staden. Inventeringen visar på ett mycket lågt bilinnehav och ett mycket lågt utnyttjande av befintliga parkeringsplatser för de boende i de egna kvarteren. Två anläggningar sticker ut ifrån mängden i inventeringen; båda belägna på Lindholmen. I de två befintliga områdena finns ett något större behov av parkering än i övriga områden i staden men andelen hyresgäster som hyr parkeringsplats ligger ändå på knappt 10 %.

I detaljplanen görs bedömningen att 10-12 parkeringsplatser inom planområdet helt skulle täcka det behov av boendeparkering som studentbostäderna kan komma att kräva inklusive handikapparkering samt angöring för servicebilar, besök etc. I närområdet finns idag en stor överkapacitet på avgiftsbelagd besöksparkering vilken i framtiden kan komma att omvandlas till blandstadskvarter. Att i planen säkra upp större parkeringsytor för att säkerställa boendeparkering för en större andel av de boende skulle kunna hämma den fortsatta utvecklingen av området.

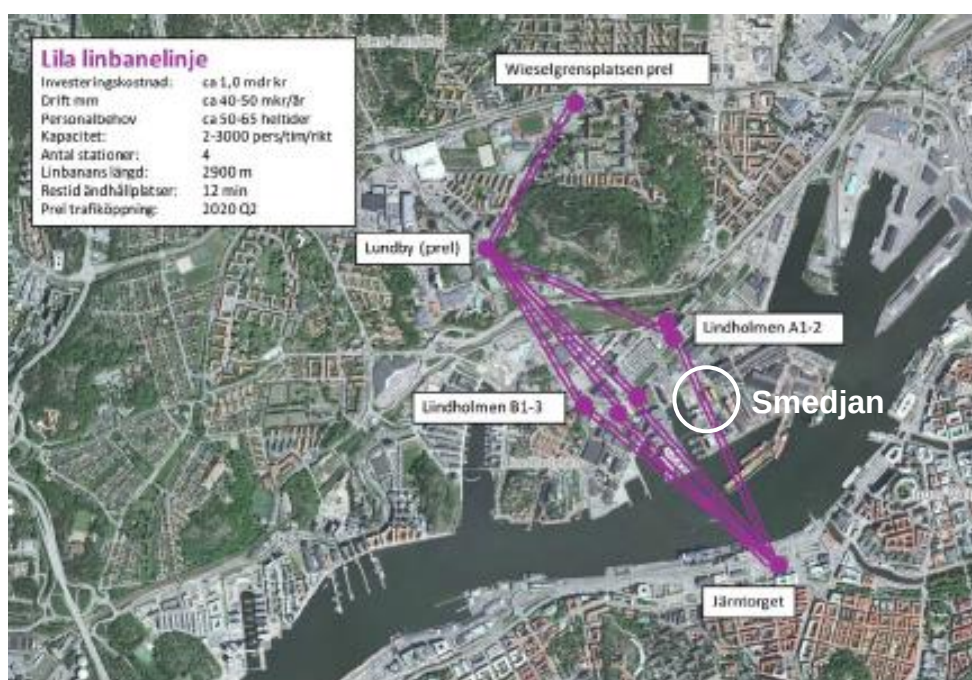
Ett ökat behov av parkering skulle kunna tillgodoses i SGS Studentbostäders egna parkeringsanläggning i deras hus på andra sidan Lindholmsallén ca 350 meter fågelvägen från Smedjan. Den anläggningen bedöms idag ha en stor överkapacitet.

Cykelparkering

Cykelparkering anordnas främst på de atriumgårdar som skapas i huset. I anslutning till entréerna ordnas besöksparkering för ett antal cyklar. Mellan Smedjan och intilliggande byggnad finns utrymme för ett större antal cykelparkeringsplatser om det skulle behövas. Det finns två byggrätter för skärmtak med plats för cirka 20 cyklar vardera norr och söder om Smedjan.

Linbana

Göteborgs stad planerar för linbanor i Göteborg som en del av kollektivtrafikens stomnät. Målsättningen är att år 2021 ha en linbana på plats mellan Järntorget och Wieselgrensplatsen via Lindholmen och Lundby. Det finns i april 2016 fem alternativa sträckningar varav 2 passerar planområdet. I avvaktan på beslut om linjesträckning förbereds planen för en eventuell linbana.



Alternativa sträckningar av linbana Järntorget - Wieselgrensplatsen

I dagsläget planeras för en linbana som kan bära gondoler med plats för 25-30 personer i varje gondol. Det skulle innebära att en till två gondoler per minut passerar inom eller i närheten av planområdet. Linbanekablarna placeras minst 25 meter över befintliga och planerade byggnader. Linbanan planeras att vara en integrerad del av kollektivtrafiken och därmed vara i drift upp till 19 timmar per dygn.

Linbanans markbundna delar såsom torn och stationer hamnar utanför planområdet. Det är endast kablar som kan komma att placeras inom planområdet. Utredningar avseende linbanans miljöpåverkan, påverkan på kulturmiljö, påverkan på stadsbild, risker, evakuering och ett flertal andra faktorer kommer att tas fram i samband med att hela sträckningen för linbanan detaljplanläggs och tillbörliga tillstånd söks. Planen har en egenskapsbestämmelse t som möjliggör kablar för linbanetrafik i luftrummet inom planområdet med en fri höjd av minst 25 meter mellan kabel och byggnad.



Fotomontage med linbana längs Theres Svenssons gata (Trafikkontoret)

Trafikkontoret har inte i svensk lagstiftning funnit skyddsavstånd mellan en linbaneanläggning och annan byggnation utan har i planeringen arbetat efter de lagar och regler som tillämpas i Österrike.

Buller från en linbaneanläggning alstras framförallt vid stationer, när gondolerna går in och ut ur dessa, och överskrider då inte 55 dBA. Även andra ljud som skulle kunna alstras av linbaneanläggningen bedöms inte påverka planområdet, vilket dock kommer att säkerställas i det fortsatta arbetet med linbanan. Då linbanan passerar högt genom planområdet och med en mycket snäv vinkel mot befintliga och tillkommande fönster inom planområdet bedöms insynsproblematiken som ringa.

Risker såsom isbildning på kabeln bedöms kunna hanteras utifrån att linbanetekniken är väl beprövad under lång tid i olika delar av världen. Bland annat kan en kabin cirkulera även efter normal drifttid för att is och snö inte ska ansamlas.

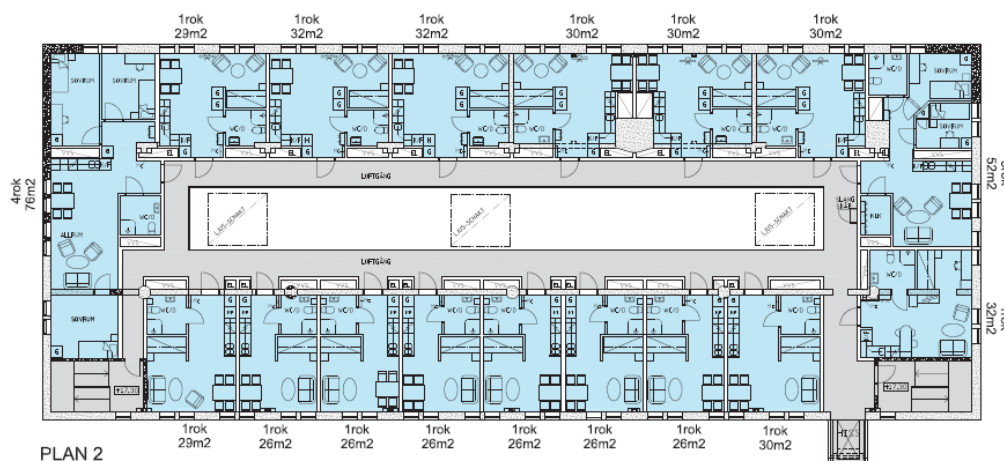
Friytor

Detaljplanen omfattar inga friytor för lek eller rekreation. I direkt anslutning norr om planområdet anläggs en park enligt antagen detaljplan för bostäder vid Götaverks-gatan.

Sociala aspekter

Detaljplanen innebär att ett område som idag utgörs av industri, kontor och andra verksamheter kompletteras med bostäder i smålägenheter, företrädesvis för studenter. Ett tillskott av bostäder medför en ökad blandning av funktioner och innebär ett första steg mot att bygga om Lindholmen till blandstad. Ett hundratal boende i Smedjan kommer att göra området mer levande, inte minst under de tider på dygnet och de dagar i veckan som intilliggande kontorshus inte används.

En inre ombyggnad och ändrad användning av Smedjan säkrar också upp ett bevarande över tid av en byggnad som pekats ut som en särskilt värdefull när det gäller Göteborgs historia som hamnstad präglad av varvsindustrin.



Planlösning efter ombyggnad till studentbostäder

Teknisk försörjning

Dagvatten

En övergripande dagvattenutredning för Lindholmen tas under våren 2016 fram av Ramböll i samarbete med Kretslopp och vatten. Utredningen kommer att, tillsammans med framtagna utredningar kring högt vatten respektive skyfall, visa på en helhetslösning för Lindholmen. Ingen separat dagvattenutredning har därför upprättats för detaljplanen.

Enligt av Kretslopp och vatten upprättat PM *Fördröjningsvolym för dagvatten*, 2016-02-14, bedöms planområdet behöva en fördröjningsvolym på 24 m³ för att uppfylla det generella fördröjningskravet om 10 mm fördröjning/m² hårdgjord yta. Metoden får fördröjning föreslås vara att bygga om befintliga planteringar till regnrabatter, vilket innebär nedsänkta växtbäddar för dagvattenhantering. I dessa kan växter planteras så att man behåller planteringarnas estetiska värde.

Dagvatten från parkeringen kan komma att behövas renas. Om man bygger om planteringarna till växtbäddar för dagvatten så finns möjligheten att rena förorenat dagvatten i dessa. En lösning med fördröjning och rening av dagvatten i regnrabatter kan med rätt dimensionering ge en mycket god reningseffekt. Justeringar för att samla upp ytliga dagvattenflöden, till exempel med rännor, kan behövas så att vatten ytligt kan rinna in i växtbäddarna.

Utløppen från fördrøjningen kopplas till dagvattennåtet. Før planteringen framfør huset finns dagvattenledning i nårheten. Før att anvånda planteringen norr om huset kråvs en ny servisanslutning.

Enligt skyfallsmodellen kommer Theres Svenssons gata, sydost om Smedjan, att øversvåmmas till ett djup av 0,1-0,3 meter vid ett 100-årsregn. Detta grunda vatten-djup bør ej hindra framkomligheten till området.

Vatten och avløpp

Byggnaden år via ett fastighetsinternt ledningsnåt ansluten till det kommunala VA-nåtet i Theres Svenssons gata. En pumpstation i planområdets nårhet oppgraderas før att tåcka behovet som oppstår når boståderne vid Gøtaverksgatan byggs ut. Kapaciteten før att tåcka åven en føråndrad anvåndning av Smedjan sårkras opp i detta arbete.

Avløppsledningsnåtet år dimensionerat før belastningen fåom planen. Kapaciteten på allmånt ledningsnåt før dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Brandpost finns tillgångligt inom 100 meter fåom byggnaden.

Ny anslutningspunkt før dag-, spill- og vattenledninger kommer att anvisas i Theres Svenssons gata, 0,5 meter utanfår fastighetsgråns. Avløppsnåtet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledninger får dag- og dråneringsvatten respektive spillvatten. Før att anslutning med sjålvfall skall tillåtas skall fårdigt golv minst vara 0,3 meter øver marknivå i førbindelsepunkt, med hånsyn till risk får oppdåmning i allmånt dag- og spillvattensystem.

Kretslopp og vattens fødrøjningskrav før dagvatten ska oppfyllas innan anslutning till allmånt ledningsnåt. Krav vad gåller avskiljning av føroreninger i dagvattnet ska vara oppfylt. Lågsta normala vattentryck i førbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 RH2000). I de fall høgre vattentryck ønskas får detta ordnas og betalas av fastighets-ågaren.

Infør byggnation ska berørd fastighetsågare/exploatør kontakta Kretslopp og vatten før information om de tekniska førutsåttningarna avseende VA-anslutningen.

Vårme

Oppvårming sker idag med hålp av fjårrvårme. Anslutningen bedøms klara den føråndrade anvåndningen i byggnaden.

El og tele

Anslutning till elnåtet finns i byggnadens norra ånde mot Anders Carlssons gata. Anslutningen har god kapacitet. Bestållning av utsåttning respektive undanflyttning av ledninger ska ske till Gøteborg Energi Nåt AB i god tid innan arbetena ska påbørjas. Vid utførande av arbeten i nårheten av Gøteborg Energi Nåt AB:s anlåggninger ska beståmmelser før markarbeten vid elkablar føljas.

Øvrige ledninger

Inom planområdet finns ledninger før bland annat høgtrycksgas og fjårrvårmeanslutning till intilliggande byggnad. Strax utanfør planområdet, i Theres Svenssons gata, ligger ett stort antal ledninger.

Avfall

En tillfredsställande angöring till befintligt soprum i byggnadens södra ände måste säkerställas. Sopbilarna bör kunna stanna utan att stoppa upp trafiken på Theres Svenssons gata vilket kan åstadkommas genom att en ny parkeringsficka - uppställningsyta skapas alternativt att sopbilarna kör in söder om huset och sedan vänder eller fortsätter söder om byggnaden till Bror Nilssons gata. Olika alternativa lösningar får studeras vidare efter samråd.

Övriga åtgärder

Arkeologi

Inga fornlämningar bedöms finnas inom området då kajområdet är uppfört på utfylld våtmark. Eventuella fornlämningar bedöms inte påverkas då planen endast medger en ombyggnad av befintlig byggnad.

Geotekniska åtgärder

Detaljplanen medger endast förändrad användning av befintlig byggnad. Området bedöms därmed inte tillföras någon förändrad/ökad belastning.

Den aktuella delen av Lindholmen har genom åren utretts i ett stort antal geotekniska undersökningar. Senast har det upprättats geotekniska utredningar för de nyligen uppförda kontorsbyggnaderna strax väster om planområdet samt för bostäder vid Götaverksgatan. Samtliga utredningar visar på stora lerdjup under de fyllnadsmassor som ligger till grund för dagens markbeläggning. Tidigare utredningar visar vidare att stabiliteten för befintliga förhållanden anses god för de inre delarna av kajområdet men med lokalt förekommande krypsättningar. Det bedöms inte finnas några risker för skred. Förstärkningar av Lindholmsbassängens kajkanter och slänter har genomförts inom ramen för ovanstående detaljplaner. Uppförandet av älvkantsskydd runt Lindholmen kommer ytterligare att förstärka och stabilisera området mot älven.

Klimatanpassning

I området råder risk för översvämning vid höga vattennivåer i älven. Stadens anpassningsmål för befintliga byggnader är att stora värden inte ska skadas med syfte att skydda stora samhällsvärden mot skada.

Att idag höja mark- och gatunivåerna i området som en åtgärd mot högvatten bedöms inte som rimligt. Det skulle innebära väldigt omfattande åtgärder och stora svårigheter att anpassa till äldre bebyggelse och befintliga gator.

Planen har en bestämmelse att entréer under nivån +2,8 ska anordnas med översvämningsskydd och byggnadsdelar under denna nivå ska utföras vattentäta. I Smedjan avslutas källarens vattentäta betongkonstruktion på sockelhöjden +2,9 medan entréerna ligger på nivån +2,2. Entréerna kan på kort sikt skyddas med utvändiga luckor till +2,8 som kan stängas vid risk för högvatten. Nya installationer för byggnadens elförserjning utförs på en lägsta höjd av +2,9.

Enligt hydromodellen bedöms översvämningsrisken i dagsläget som betydande men inte oacceptabel. På mellanlång och lång sikt krävs ett älvkantsskydd. För att staden ska ha kontroll över skydden bör de primärt placeras inom allmän plats. Arbete med detaljplan för älvkantsskydd på Lindholmen ligger i stadsbyggnadskontorets Startplan för start 2016. En förstudie är genomförd av skyddet för Lindholmen. En blågrön infrastruktur studeras tillsammans med studien av älvkantsskydd.



Principlösning med älvkantsskydd längs Göta Älv från Sörhallsberget till Frihamnen

Ett förslag till översiktsplan för Göteborg, tillägg för översvämningsrisker, har tagits fram på uppdrag av Byggnadsnämnden. Många av stadens utbyggnadsplaner löper risk att påverkas av översvämningar, vilket ställer särskilda krav på den fysiska planeringen och byggandet. Det tematiska tillägget syftar till att ge vägledning om hur översiktsplanens intentioner om en hållbar och robust stad ska uppnås med avseende på översvämningsrisker när dessa områden utvecklas. Det tematiska tillägget kartlägger också behov av vidare arbete inom området.

Tillägget har tagits fram i samarbete med flera kommunala förvaltningar och i dialog med Länsstyrelsen. Samråd om tillägget startar före sommaren 2016 och beräknas för antagande under 2018.

Detaljplaner som påbörjats före 2016 föreslås så långt som möjligt ta hänsyn till de strategier som det tematiska tillägget föreslår. Där staden är beroende av tekniska skydd skall riskanalys utföras, vilket har gjorts för aktuellt område (*Riskhänsyn vid hantering av översvämningsrisker, bilaga Övergripande exempel*, Cowi 2015-11-05).

Markmiljö

Området är markerat som riskområde i underlag till Översiktsplan för Göteborg.

Fördjupad riskbedömning

En fördjupad riskbedömning togs fram i samband med planeringen för bostäder vid Götaverksgatan: *"Norra älvstranden mellan Älvsborgsbron och Göta älvbron, Riskbedömning inklusive förslag till mätbara åtgärds mål avseende förorenad mark"*, Sweco Environment, 2012-03-30. Riskbedömningen inbegriper även mätbara åtgärds mål.

Lindholmen har fyllts ut med muddermassor från Göta älv och från stadens hamnområden. De föroreningar som påträffats är främst restprodukter från verksamheter i området som sågverksverksamhet, lager och uppställningsplats.

Restprodukterna är svarvspån, plåtskrot, slagg, kol, blästersand, plast, tegel, trä med mera. Rester av brännolja, spillolja och hydraulolja har också påträffats. Riskutredningen visar att förutsättningar för ett ekologiskt liv i marken inom större delen av området är nedsatt. Utredningen visar vidare på att de tungmetaller som påträffats i fyllnadsmassorna är hårt bundna och inte lakar ut. Fyllnadsmassorna anses därmed lämpliga för återfyllnad.

För detaljplanen bedöms risken för påverkan från förorenad mark som mycket liten. Detaljplanen medger en inre ombyggnad av befintlig industribyggnad för förändrad användning. Behovet av markarbeten är mycket litet och begränsas kraftigt av de stora ledningspaket som omgärdar byggnaden.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av yttre och inre markmiljö har gjorts (Sweco Environment 2016-06-29). Under ytskiktet visar den utförda undersökningen på fyllnadsmassor på lera, där fyllnadsmassornas mäktighet vanligen är 3,5 – 4 meter. Fyllnadsmassorna består huvudsakligen av sten, grus och sand, med vissa inslag av tegel och slagg. I några provpunkter noteras lukt av oljeprodukter/tjära på större djup i fyllnadsmassorna.

Av 18 analyserade jordprover, uppvisar 2 prover halter under KM, 3 prover uppvisar halter mellan KM och MKM, 11 prover uppvisar halter mellan MKM och FA och 2 prover halter över FA. De analysparametrar som är förhöjda utgörs främst av aromatiska petroleumkolväten, PAH-M, PAH-H, barium, bly, koppar och kvicksilver.

Analysresultat av jordprover har jämförts såväl med Naturvårdsverkets generella riktvärden, som med platsspecifika, mätbara åtgärds mål för bostäder inom norra älvstranden. De sistnämnda vilka omfattar dels ytjord (<0,7 meter), dels djupjord (> 0,7 meter). Med några få undantag överskrider såväl de generella riktvärdena som de mätbara åtgärds målen av uppmätta halter. De förhöjda halterna förekommer i såväl ytliga som djupa jordprover, samt inom olika delar av undersökningsområdet.

Särskilt kan noteras att PAH-M och kvicksilver i flera av de djupa borrhningarna intill själva byggnaden uppvisar halter över de platsspecifika, mätbara åtgärds målen för norra älvstranden. Exponeringsrisken för dessa föreningar är främst påverkan på inomhusmiljö i form av ångor. För aktuell byggnad, med ett mäktigt källargolv av sanolikt vattentätt utförande samt med vattenmättade jordlager direkt under källargolvet, är dock eventuella risker för inomhusmiljön, föranledda av ångtransport, mycket begränsade.

Det ena av asfaltsproven visar på låga halter PAH, medan provet från befintlig fjärrvärmeschakt (provdjup 0,3-0,4 meter) indikerar tjärasfalt, med halter av PAH över FA.

Det bör noteras att om markarbeten skall utföras så räknas detta till anmälningspliktig verksamhet enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899.

Miljöteknisk undersökning av innemiljön

En kartläggning, *Undersökning av föroreningar i byggnad Smedjan*, Kodeda 2016-10-04, har utförts av verksamheter i byggnaden från nybyggnad fram till idag. Plan 1 användes ursprungligen som smedja och plan 3 var reparationsverkstad. Övriga plan har huvudsakligen använts för omklädning, lager etcetera. Källaren utgörs av skyddsrum. Från 1973 har stora delar av byggnaden inrymt yrkesskola (svetsare, elektriker, mekaniker). Därefter har byggnaden inrymt kontor och småföretag.

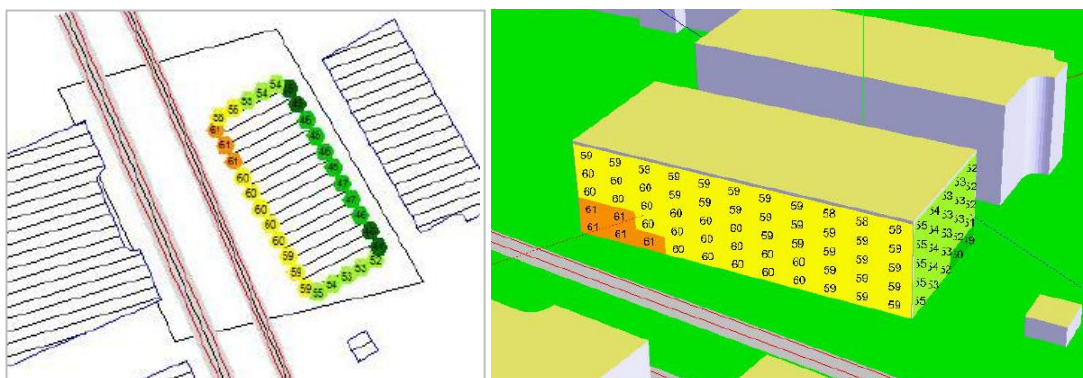
Betongprovtagning har utförts i byggnaden på plan 1-3. Provtagningspunkterna valdes med utgångspunkt från föroreningsrisker samt hur de nya bostäderna kommer att vara placerade. Sammanlagt elva betongkärnor uttogs i golv och väggar. De delar av betongkärnorna som bedömdes ha störst risk för förorening analyserades med avseende på oljeföroreningar och PAH. Föroreningshalterna i betongen var genomgående mycket låga. Halterna i betongen bedöms inte utgöra en förhöjd hälsorisk för boende.

Med utgångspunkt från historik, observationer på plats samt provtagning bedöms att föroreningarna kan hanteras i samband med ombyggnation och att det därefter inte ska finnas någon hälsorisk i inomhusmiljön.

Trafikbuller

Bullerutredningen, *Bullerutredning för studentbostäder i fastigheten Smedjan*, Sweco, 2013-08-20, visar på värden under 50 dBA på byggnadens östra sida, 50-55 dBA på byggnadens gavlar samt värden på 55-60 dBA på den västra fasaden mot Theres Svenssons gata. I några enstaka punkter vid byggnadens nordvästra hörn beräknas 60 dBA överskridas. Det beräknade värdet ligger dock endast marginellt över riktvärdet och nivån bedöms i verkligheten underskrida 60 dBA med god marginal både i nutid och år 2035.

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.



Bullerutredningen visar att den mest utsatta fasaden mot Theres Svenssons gata i huvudsak får värden <60 dBA. Det nordvästra hörnet av byggnaden kan om den högsta prognosen faller ut få värden marginellt överskridande 60 dBA.

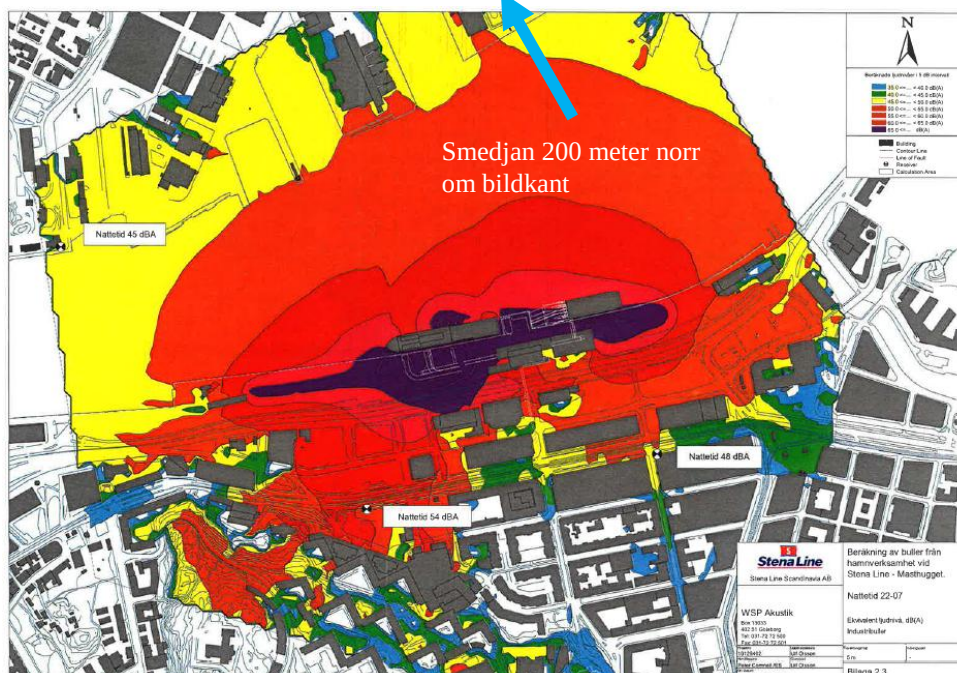
Då syftet med detaljplanen är att möjliggöra ombyggnad av befintlig industribyggnad till student-/smålägenheter tillämpas bullerförordningens värden för förändrad användning respektive smålägenheter om max 35 kvm.

Följande bestämmelser anges på plankartan:

- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >55 dBA ska minst ett av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.
- För små bostäder med boarea max 35 m² tillåts ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad <60 dBA. Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska ett av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Industribuller

Buller från hamnverksamhet domineras av Stena Lines verksamhet vid Masthuggsterminalen. Enligt *Kartläggning av buller från fartyg och hamnverksamhet vid Masthuggsterminalen i Göteborg*, (WSP 2013-01-30), beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån från verksamheten vara som högst ca 50 dBA vid närmast omkringliggande bostäder, ca 150 meter sydväst om terminalen. Oskärnade beräkningspunkter cirka 600 meter från terminalen på älvens norra strand har nattetid beräknats få ekvivalenta ljudnivåer på 47 dBA. Smedjan ligger drygt 650 meter från terminalen och bakom skärmande byggnader. Inga bostäder bedöms därför utsättas för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider gällande villkor. De momentana nivåerna innehålls enligt utredningen för samtliga bostäder norr om Masthuggsterminalen.

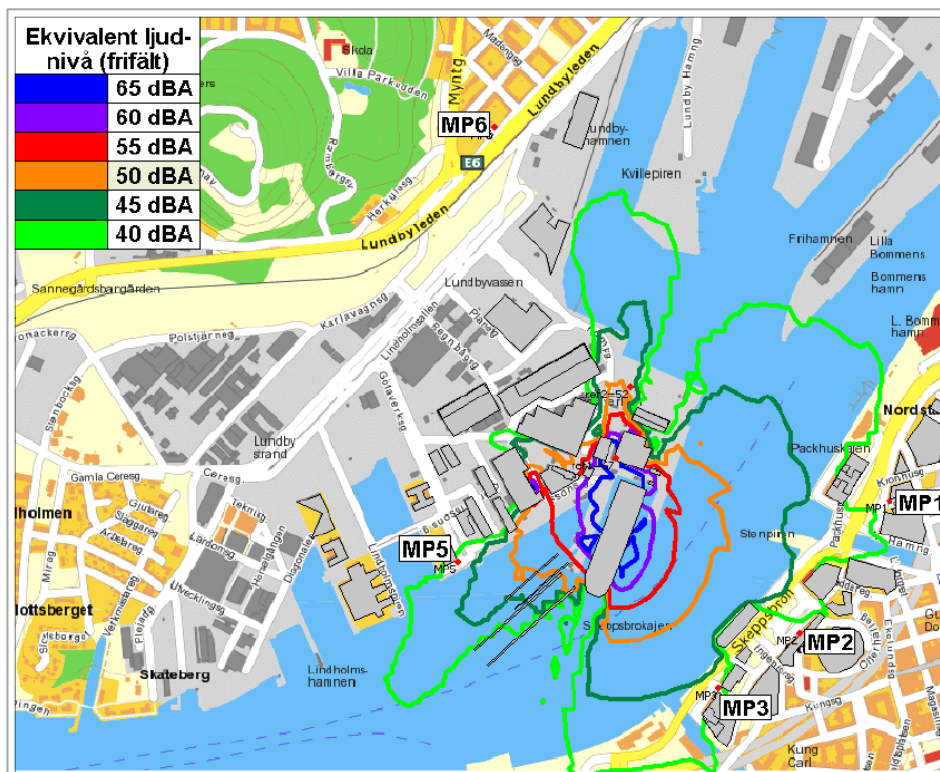


Beräknade bullernivåer nattetid från Stena Lines terminal vid Masthuggskajen (WSP)

Damen Shiprepair Götaverken AB:s verksamhet klarar enligt bullerutredning *Rapport A Externbullerkartläggning*, ÅF 2011-01-13, med stor marginal ljudkraven för bostäder enligt gällande villkor vid alla tider på dygnet för programområdet. Nivåerna är beräknade att vara lägre än 40 dBA dygnet runt inom programområdet.

Sedan utredningen har varvsverksamheten upphört och idag bedöms området inte generera något industribuller. Eventuell framtida varvsverksamhet kommer att behöva förhålla sig till samma restriktioner som Damen Shiprepair. Bullernivåerna vid Smedjan bedöms därför inte överskridas även med en ny varvsverksamhet.

ESAB AB bedriver forskning och utveckling av svetsmaskiner i skyddad miljö inomhus samt kontorsverksamhet på Lindholmsallén 9. Verksamheten ger inte upphov till förhöjda ekvivalenta eller maximala ljudnivåer utomhus.



Ekvivalent ljudnivå från den tidigare varvsverksamheten vid Damen Ship Repair/Götaverken (ÅF)

Luft

Inga MKN bedöms överskridas baserat på befintliga beräkningar samt passiva mätningar av kvävedioxid i området. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka luftmiljön i området. Möjligheter till åtgärder för att förbättra luftmiljön bedöms som mycket begränsad inom planområdet.

Byggnaden är idag utrustad med ett ventilationssystem som är anpassat för industri-/kontorsändamål. Stora delar av ventilationen kommer att byggas om/bytas ut i samband med ombyggnationen vilket kommer att ge förutsättningar för en god luftmiljö inomhus.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Inga kompensationsåtgärder är aktuella i detaljplanen.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Planen avser ombyggnad av befintlig byggnad till studentbostäder.

Anläggningar utanför planområdet

Framtida havsnivåhöjning ska hanteras genom utbyggnad av kajkantskydd, vilket är en förutsättning för flera detaljplaner i området. Ansvar för utbyggnad och finansiering av kajkantsskydd är ej klart i dagsläget. Om finansieringen ska fördelas mellan olika projekt i området kommer det att hanteras via avtalsskrivning med berörda parter. Detsamma gäller för eventuella gemensamma anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetens eventuella behov av att ingå i gemensamhetsanläggning utreds under planarbetet.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden markerade med **u** på plankartan finns befintliga ledningar för gas, starkström och fjärrvärme. Dessa ledningar är säkerställda med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansökan om bildande av ny fastighet inom kvartersmark för bostäder söks av ägaren till marken.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Avtal som berörs av planområdet, mellan Lundbyvassen 4:6 och arrendatorer/hyresgäster kommer att behöva sägas upp eller omförhandlas.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren för att säkerställa åtagande vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Avtal mellan kommun och fastighetsägare

Hur kostnaderna för utbyggnad av högvattenskydd längs älvkanten ska fördelas utreds för närvarande. Avtal ska vid behov upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen avseende del i dessa kostnader. Om rening och fördröjning av dagvatten inte kan hanteras inom planområdet ska kostnader och åtgärder för annan dagvattenlösning regleras i avtal mellan exploatören och kommunen.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten, ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren innan planen antas.

Avtal mellan fastighetsägare

Avtal har tecknats mellan Fastighetsaktiebolaget Fribordet och Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (exploatören) angående överlåtelse av nybildad fastighet inom planområdet.

Tidplan

Samråd: första kvartalet 2016

Granskning: fjärde kvartalet 2016

Antagande: första kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart:

Färdigställande:

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kvarstår nuvarande stadsplan för byggnaden vilken anger industriområde. Byggnaden kan ha kvar sin funktion som lättare industri/kontor. Därmed är det inte möjligt att skapa 85 nya studentbostäder.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget innebär att det skapas ca 85 nya studentbostäder i ett attraktivt läge nära högskolemiljöerna på Lindholmen. Studentbostäder ökar stadens attraktivitet för unga människor som söker sig till högskoleorter vilket är mycket viktigt för stadens långsiktiga utveckling.

Då Smedjan riktas specifikt mot studenter boende i lägenheter på max 35 m² bedöms barnperspektivet på planeringen vara av underordnad karaktär. Även om ett mindre antal studenter idag bor med barn i studentrum bedöms antalet barn som kommer bo i Smedjan som mycket litet. Service för barnfamiljer såsom lekplatser och förskolor finns idag inte utbyggt i närområdet. Detaljplanen för Götaverksgatan och den pågående planeringen för Karlavagnsplatsen innehåller dock ett antal förskolor, parker och lekplatser.

Sammanhållen stad

Detaljplanen utgör tillsammans med planerna för Götaverksgatan och Karlavagnsplatsen ett första steg för att utveckla Lindholmen från industriområde till blandstad där befintliga kontor och verksamheter kompletteras med bostäder.

Enligt stadens planer för utveckling av Lindholmen och det angränsande Frihamnen kommer Smedjan i en relativt nära framtid ligga i en tät kvartersstad i de mest centrala delarna av Göteborg.

Samspel

Detaljplanen för Smedjan ger förutsättningar för en annan grupp boende än den bebyggelse som planeras inom ramen för Götaverksgatan och Karlavagnsplatsen. Blandningen av människor med olika härkomst och sociala och ekonomiska förutsättningar kommer att främja samspelet i staden.

Vardagsliv

Smedjan blir, tillsammans med utbyggnaden av bostäder vid Götaverksgatan ett första steg mot blandstad på östra Lindholmen. Västra Lindholmen har redan idag ett rikt utbud av aktiviteter och verksamheter, något som kommer att spridas och komma de nya bostadsområdena till del. Inom relativt korta avstånd och med god tillgänglighet med kollektivtrafik finns det stora handelsetableringar, till exempel Eriksbergs centrum och Backaplan. Även Göteborgs centrum ligger nära och med goda förbindelser med färja eller stombuss.

Identitet

Ombyggnaden av Smedjan till studentboende är ett sätt att utveckla och bevara en del av den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen på Lindholmen. Smedjans omvandling från industrilokal till studentboende kan ses som en symbol för Göteborgs omvandling från industristad till kunskapsstad med en industriell prägel. Närområdet utgör idag, trots förändrad funktion, en industrimiljö med goda upplevelsemässiga kvaliteter. Spår, lämningar, stråk, siktlinjer och rumsbildningar samspelar för helhetsupplevelsen av platsen och bildar tillsammans en bevarandevärd kulturmiljö med en stark industriell prägel. En förankring till historien bevaras i nuet och möjliggör upplevelsen av dess sammanhang i framtiden.

Hälsa och säkerhet

Smedjan är belägen i ett äldre industriområde utan naturmiljöer eller andra rekreationsområden. Angränsande detaljplan för Götaverksgatan som är under genomförande innehåller bland annat en park i direkt anslutning till Smedjan samt utrymme för lek och rekreation på bostadsgårdar. I området finns det många promenadstråk och rekreativa miljöer vid älven men dessa kan inte antas vara lämpliga för mindre barn. Smedjan ligger idag mellan trafikerade gator och parkeringsplatser vilket hämmar mindre barns självständiga rörelser. Dock ska poängteras att målgruppen för Smedjans ombyggnad är studenter med ett mycket lågt antal barnfamiljer.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. En omvandling av industriområdet på östra Lindholmen till blandstad anses som ett mycket viktigt steg för att binda ihop Lindholmens kunskapscentrum med den kommande utbyggnaden i Frihamnen och Göteborgs historiska centrum.

Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Då detaljplanen i stort sett endast innebär en invändig ombyggnad av en befintlig byggnad bedöms genomförandet av detaljplanen medföra mycket små konsekvenser. Den befintliga bebyggelsen finns upptaget som bevarandevärd i det kommunala bevarandeprogrammet "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" men de åtgärder som detaljplanen medger bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på kulturmiljön för byggnaden eller för området Göta-Varvet/Cityvarvet i stort.

Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre förändring i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 19 februari 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen som i stort sett endast medger en invändig ombyggnad av befintlig industribyggnad till studentbostäder medför mycket liten påverkan på omgivningen. Ingen naturmiljö, infrastruktur eller andra planeringsförutsättningar som skulle kunna påverka eller påverkas av eventuella överskridande gränsvärden ingår i planområdet.

Även om gränsvärdena troligen klaras i området är det mindre sannolikt att stadens lokala miljökvalitetsmål för frisk luft klaras. Sammantaget kan dock små positiva effekter på luftmiljö respektive dagvatten antas genom minskad biltrafik och ökad rening och fördröjning av dagvatten. För kulturmiljön kan det antas måttliga negativa konsekvenser av planens genomförande då den befintliga bevarandevärda byggnaden byggs om med en omfattande interiör ombyggnad och mindre fasadändringar krävs. Omfattningen av påverkan på kulturmiljön utreds vidare inom ramen för planarbetet.

Naturmiljö

Detaljplanen omfattar ingen naturmiljö. Planens genomförande bedöms inte heller påverka några omkringliggande naturmiljöområden då detaljplanen endast medger en ombyggnad av befintlig byggnad.

Kulturmiljö

Smedjan är upptagen som en särskilt värdefull del av Götaverken/Cityvarvet i bevarandeprogrammet ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse”. Inga särskilda drag utpekas i bevarandeprogrammet.

En fördjupad kulturhistorisk utredning har utförts under samrådstiden *Smedjan: Götaverken - kulturmiljöunderlag*, Stadsbyggnadskontoret, mars 2016, som redovisar värdefulla egenskaper exteriört och interiört. Kunskapsunderlaget har utgjort en viktig grund för de avvägningar som gjorts inom ramen för detaljplanen.

Syftet är att byggnaden skall bevaras. Ambitionen är att behålla det industriella uttrycket så långt möjligt i syfte att skapa en attraktiv boendemiljö, samtidigt bekräfta byggnaden i sitt kulturhistoriskt intressanta sammanhang, något som bedömts som förenligt med byggnadens nya användning. Den nya användningen ställer dock vissa krav på byggnaden, utvändigt såväl som invändigt vilket har inneburit att eftergifter gjorts i syfte att nå en god och trygg boendemiljö. Till dessa eftergifter hör bland annat upptagningar i mur för bättre ljusföring inuti byggnaden med hänsyn till en ändrad planlösning. I byggnaden finns ett omklädningsrum med bevarad kakelbeklädnad samt ett originalfönster, det enda kvarvarande i byggnaden. De reflekterar en tid då sunda och renliga verksamhetslokaler var en stor angelägenhet och prioritet. Denna del av berättelsen kommer att mistas då ytorna kommer att förändras i samband med ombyggnation. I omklädningsrummet finns även det enda ursprungliga fönstret med bevarade med detaljer så som haspar, troligtvis från 1940-talet. Fönstret utgör en viktig referens för det ursprungliga utseendet och skall bevaras.

Byggnaden har erhållit skydds- och varsamhetsbestämmelser som pekar på de värdefulla karaktärsdrag och detaljer som bör bevakas vid ändring och underhåll i syfte att nå ett långsiktigt förvaltande som säkerställer att det kulturhistoriska värdet inte påverkas negativt.

Den planerade ombyggnaden av Smedjan bedöms inte påverka byggnaden eller helheten inom området för Götaverken/Cityvarvet i sådan grad att det medför betydande miljöpåverkan.

Påverkan på luft

Även om gränsvärdena troligen klaras i området är det mindre sannolikt att stadens lokala miljökvalitetsmål för frisk luft klaras. Detaljplanens genomförande medför dock inga negativa konsekvenser för luftmiljön. Föroreningshalterna i luften ligger relativt högt men inte över andra centralt belägna områden i staden. Inga gränsvärden bedöms överskridas. Möjligtvis kan en liten förbättring av luftmiljön förväntas med planens genomförande då antalet resor med bil till och från Smedjan bör minska vid en förändrad användning från industri/kontor till studentbostäder.

Påverkan på vatten

Recipient för dagvattnet i området är Göta älv. Detaljplanens genomförande medför ingen försämring av dagvattenhanteringen jämfört med dagens läge. En övergripande dagvattenutredning för hela Lindholmen visar på ett system för hur dagvattenhanteringen bör se ut på sikt. Det dagvatten som genereras i denna plan kan fördröjas och renas genom ombyggnad av befintliga planteringar.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inga inkomster eller utgifter till följd av planen.

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av planen.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter till följd av planen.

Byggnaden är ansluten till befintliga va-ledningar och kretslopp och vattennämnden får inga utgifter för utbyggnad.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får inga kostnader till följd av planen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren får utgifter för utbyggnad av kavartersmark, anläggningsavgifter, bygglov och lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren får också kostnader för erforderliga utredningar samt kompletterande undersökningar till följd av detaljplanen.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Jeanette Eriksson
Exploateringsingenjör