



Samråd om koncept

Verksamheter på Lindholmsallén 9

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat arbete med detaljplan för verksamheter på Lindholmsallén 9. Vi vill nu ge alla intresserade en möjlighet att lämna synpunkter.



Föreslagen tillbyggnad

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad av kontors/industribyggnaden med ca 4800 m² kontors- och verkstadslokaler. Den föreslagna tillbyggnaden sker på befintlig parkeringsplats. Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses inom parkeringsanläggning i närheten.

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

Samråd om koncept

På uppdrag av Byggnadsnämnden har stadsbyggnadskontoret påbörjat arbete med detaljplan. Vi vill nu samråda med boende och andra intresserade, dvs nu är det dags att komma med eventuella synpunkter på förslaget.

Har du frågor?

Ring Christer Persson på tfn 031-368 18 56 eller Agneta Brynfeldt på tfn 031-368 18 24.

Inför det fortsatta planarbetet är vi tacksamma för synpunkter som kan/bör tas in i planförslaget. Skriv senast den **4 februari 2010** till:

Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller via e-post: sbk@sbk.goteborg.se



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Koncept samråd
Datum: 2010-01-08
Diarienummer: 628/09 (FIIa xxxx)

Christer Persson
Telefon: 031-368 18 56
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter på Lindholmsallén 9 inom stadsdelarna Lindholmen och Lundbyvassen i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en tillbyggnad av den befintliga kontors/industribyggnaden med ca 4800 m² lokalarea. Den föreslagna tillbyggnaden sker på befintlig parkeringsplats. Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses inom parkeringsanläggning i närheten. Allmänna va-ledningar inom fastigheten flyttas.

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger vid Lindholmsallén ca 1 km väster om centrala Göteborg.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6500 m² och ägs huvudsakligen av Fastighets AB Lundbyvassen. Kommunen äger en liten markremsa allmänplats/gatumark.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående markanvändning - bebyggelseområde.

Detaljplan

Gällande detaljplan akt nr F4835 anger ej miljöstörande industri, kontor eller idrottsändamål. Genomförandetiden utgår 2010-07-19.

Program

Program för området Lindholmshamnen - Lundbystrand har godkänts av byggnadsnämnden 2000-03-23. I programmet redovisas planområdet som en resurs för framtida parkeringsbehov med 120 bilplatser i parkeringsdäck eller garage. Programmet är dock inte längre aktuellt i denna del, eftersom gällande detaljplan ändrat förutsättningarna.

Nytt program för denna detaljplan behövs inte eftersom den aktuella tillbyggnaden har begränsad omfattning och obetydlig omgivningspåverkan.

Mark och vegetation

Planområdet är plant och den obebyggda delen är asfalterad parkeringsplats. Längs Karlavagnsgatan finns en smal plantering. Lindholmsallén söder om området är planterad med sex trädrader.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är relativt plan. Norr om området sluttar marken ned mot Karlavagnsgatan. Stabiliteten för slänten ska klarläggas under planarbetet.

Inför tillbyggnaden år 2006 genomfördes en geoteknisk undersökning redovisad i PM och RGeo (*Skanska Sverige AB 2006-02-09*). Jordlagren består av mäktiga lerlager till minst 40 m djup. Östra delen av området fylldes ut under 1800-talets mitt från stranden som låg vid foten av Ramberget. Inom hela området kan senare ytterligare fyllning ha lagts ut i samband med den industriella expansionen. Fyllningens tjocklek är i allmänhet 2 meter men kan uppgå till 4 meter, och är av varierande sammansättning. Leran har närmast under fyllningen torrskorpekaraktär och blir sedan lös till halvfast mot djupet. Det förekommer i leran tunna skikt med högre vattengenomsläpplighet.

Markradon

Planområdet är enligt SGU:s radonriskkarta, rapport 2002:27, lågradonmark. På grund av förekomst av fyllnadsmassor bör riskklassningen höjas till normalradonmark. Byggnader där personer stadigvarande vistas ska därmed utformas med radonskyddat utförande.

Befintlig bebyggelse

Kontorsbyggnaden är i gällande plan q-märkt och får inte rivas. Byggnaden utgörs av Götaverkens tidigare kontorshus, en 6-våningsbyggnad från 1949, med fasader av gult tegel och entrétrappa av granit. Verkstadsbyggnaden är tillbyggd 2006.

ESAB har inom fastigheten kontor samt forsknings- och utvecklingsverksamhet i laboratorier och processcenter.

Störningar

Hamnbanan är en transportled för farligt gods. Järnvägen passerar ca 70 meter norr om kontorsbyggnaden. Avståndet till den föreslagna tillbyggnaden är ca 100 meter. Enligt översiktsplan, fördjupad för sektorn transporter med farligt gods, får tät och stabil kontorsbebyggelse medges fram till 30 meter från järnvägen.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Planen möjliggör en tillbyggnad av den befintliga kontors/industribyggnaden med ca 2800 m² kontors- och ca 2000 m² verkstadslokaler. Den föreslagna tillbyggnaden sker på befintlig parkeringsplats. Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom andel i parkeringsanläggning i närheten. Allmänna va-ledningar inom fastigheten flyttas.

Bebyggelse

Kontor och industri

Tillbyggnaden föreslås ske som en förlängning av befintlig verkstadsdel med möjlighet till påbyggnad med upp till 3 kontorsvåningar. Förgårdsmarken får inte bebyggas utan ska hållas öppen och gärna innehålla plantering. Däremot bör förgårdsmarken inte användas för bilparkering.

En planbestämmelse finns om högsta byggnadshöjd för att verkstadsbyggnaden ska underordnas kontorshuset. Den föreslagna tillbyggnaden ansluter i form och skala till den nya bebyggelsen (studentbostäder m m) längre västerut längs Lindholmsallén. Tak ska utformas som flacka tak utan takutsprång. Fasad mot Lindholmsallén ska placeras i förgårdslinjen och förses med fönster.



Trafik

Planen omfattar av plantekniska skäl även mindre delar av Karlavagnsgatan. Det innebär dock ingen ändring av nuvarande förhållanden.

Biltrafik

Angöring till fastigheten sker från Lilla Karlavagnsgatan. Dess planenliga anslutning till Karlavagnsgatan är ännu inte genomförd, men är enligt trafikkontoret planerad för utbyggnad senast 2011.

Parkering/cykelparkering

Bilparkering kan inte anordnas inom fastigheten. Avsikten är att parkeringsbehovet ska lösas i byggnad M2 sydost om Lindholmsallén. Nu gällande norm anger 0,5 bilplats/sysselsatt i kontor och 0,4 bilplats/sysselsatt i industri eller 15 bilplatser/1000 m² kontor och 8 bilplatser/1000 m² industri. Planförslaget innebär då att fastighetens parkeringstal blir ca 200 bilplatser.

Parkeringsnormen håller på att omarbetas och kommer sannolikt att medföra ett lägre parkeringsantal än idag. Enligt ett tidigt konceptförslag (december 2009) till nya parkeringstal skulle parkeringskravet vid bygglov enligt planförslaget bli ca 60 bilplatser och ca 155 cykelplatser.

Krav på parkering ställs i samband med bygglovprövningen. Eftersom bilparkering inte ska anordnas inom planområdet införs en bestämmelse att bygglov inte får ges innan fastighetsanknuten rättighet för parkering enligt gällande parkeringsnorm har skapats.

Cykelparkering finns vid byggnadens entréer från Lindholmsallén.

Kollektivtrafik

Stombussförbindelse med hög turtäthet finns vid Lindholmsallén i direkt anslutning till fastigheten.

Teknisk försörjning

All teknisk infrastruktur finns utbyggd i området.

Allmänna va-ledningar finns idag inom kvartersmarken. Dessa flyttas till ett läge i Lilla Karlavagnsgatan.

Grundläggning

Stabilitetspåverkande markåtgärder mot Karlavagnsgatan utförda under den senaste tillbyggnaden år 2006 ska verifieras under planarbetet.

Befintliga byggnader är pågrundlagda liksom sannolikt även den kommande tillbyggnaden.

På grund av nivåskillnader mot Karlavagnsgatan måste försiktighet iakttas vid pålning så inte markförskjutningar uppstår, eventuellt måste lerproppar dras. Ett kontrollprogram ska upprättas för övervakning och registrering av markrörelser i samband med att pålning utförs.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk undersökning (*Golder Associates, 2006*) har funnit att det finns föroreningar i form av tungmetaller och mineralolja i marken. Tomten är uppfylld med 0,5 meter rent krossmaterial följt av 1 - 1,5 meter slagghaltig fyllning på lera. I den slagghaltiga fyllningen finns förhöjda halter av främst bly, koppar och zink.

Speciella riktvärden finns framtagna för Norra Älvstranden. I en punkt överskrider blyhalten dessa riktvärden.

Anmälan görs enligt Miljöbalken till Miljöförvaltningen inför schaktning i massorna för beslut om hantering och åtgärder.

Vattenstånd och översvämningrisker

Högsta högvatten i älven som även kan påverka planområdet är idag ca +11,8. Nuvarande marknivåer är cirka +12 i sydvästra delen av planområdet och +11 i nordvästra delen. Rekommenderad säkerhetsnivå är med hänsyn till översvämning från älven +12,8 för färdigt golv och öppningar i byggnader, om inte skyddsåtgärder vidtas.

Konsekvensbeskrivning

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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen den 8 december 2009. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Gaturummet längs Lindholmsallén stärks av att verkstadsbyggnaden förlängs och avslutas med en högre byggnadskropp.

Kulturmiljö

Tillbyggnaden underordnas befintlig industrihistoriskt värdefull kontorsbyggnad på ett sätt som inte påverkar byggnadens kulturvärden.

Påverkan på luft

Visst utsläpp av stoft sker i form av svetsrök som uppstår vid svetsning. Röken tas omhand via olika utsug samt fläkt med stoftavskiljare. Samtliga utsug är försedda med filter som byts regelbundet. (*Uppgifter från ESAB 2006 som ska uppdateras*)

Påverkan på vatten

Vid återvinning av vissa legeringar används 150-200 liter vatten per år och en mindre mängd slam avskiljs och tas omhand som farligt avfall. Tvättvatten analyseras enligt kontrollprogram. (*Uppgifter från ESAB 2006 som ska uppdateras*)

Störningar

Viss störning från Hamnbanan förekommer. Ny bebyggelse ska konstrueras så att de riktvärden för god miljö kvalitet avseende buller och vibrationer som redovisas i Banverkets och Naturvårdsverkets policy ”Buller och vibrationer från spårbunden trafik” uppnås. En planbestämmelse om detta finns i gällande plan och ändras inte.

Sociala konsekvenser

ESAB:s nuvarande forsknings- och utvecklingsverksamhet inom svetsutrustning i Laxå, Polen, Brasilien och USA kommer i och med förslaget att flytta sin utveckling av nya produkter till Göteborg.

Antalet arbetstillfällen i staden och i Lundbystrand ökar om ESAB flyttar mer av sin verksamhet till Lindholmsallén.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Distriktsarkitekt