

Detaljplan för skola, kontor, bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9 med flera) inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

PLANBESKRIVNING

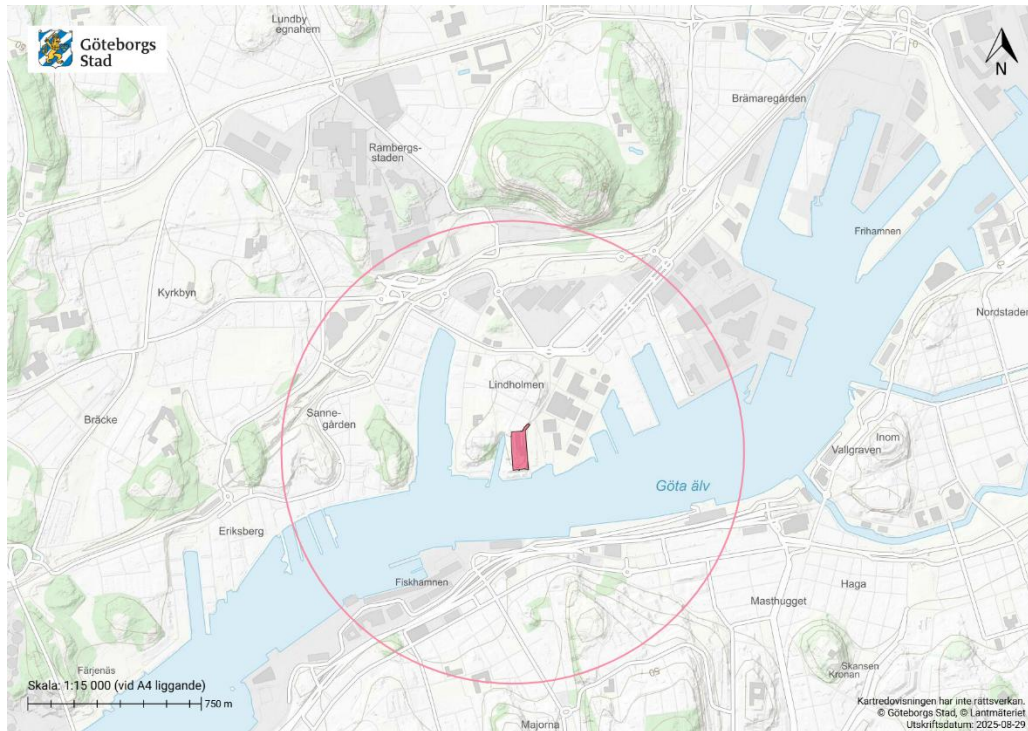
Samrådshandling september 2025



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	5
DETALJPLANENS SYFTE	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
GENOMFÖRANDETID.....	8
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	8
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	21
GESTALTNING	22
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	23
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	30
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	30
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	34
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	51
KONSEKVENSER	76
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	76
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	77
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	77
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	77
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	77
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	78
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	79
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	79
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	80
TEKNISKA FRÅGOR	84
EKONOMISKA FRÅGOR.....	89
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	90
KULTURVÄRDEN	91
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	92
UPPLYSNINGAR	92
PLANERINGSUNDERLAG.....	93

Inledning



Figur 1 visar planområdets läge i staden och 1 km radie.

Ärendelinformation

Planbeskrivning upprättad: 2025-09-25

Detaljplanens namn: Detaljplan för skola, kontor, bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9 med flera) inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2022-10-28

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0318/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-01933

Handläggare SBF: Diddi Carlson

Tel: 031-368 15 77

diddi.carlson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2024-00465

Handläggare EXF: Jennie Andreasson

Tel: 031-368 11 26

jennie.andreasson@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för skola, kontor och bostäder.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för en tunnel under mark.

Detaljplanen syftar till att bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som finns inom planområdet och med hög arkitektonisk kvalitet anpassa ny bebyggelse till den befintliga karaktären. Detta innebär att planen ska sträva efter att skydda och bevara de värdefulla byggnader som finns inom området och att ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som är förenligt med den befintliga miljön.

Planområdets läge

Planområdet är beläget på Skateberget som ligger vid Göta Älv inom stadsdelen Lindholmen på Hisingen. Det ligger cirka 3 kilometer väster om Göteborgs centrum, och planområdet omfattar cirka 1 hektar.

Planförslagets huvuddrag

Planförslaget omfattar en utveckling med en utökning av bostäder och skola alternativt kontor. Inom planområdet finns fyra befintliga byggnader som är lämningar från varvstiden och som ska bevaras. Byggnaderna Brasilia (ritkontoret) och Begonia (varvskontoret) får med detaljplanen ändrad markanvändning till skola och kontor. Detaljplanen möjliggör för påbyggnad på Brasilia med ytterligare tre våningar varav översta våningen är indragen.

Detaljplanen ger förutsättningar för grundskolan att ha en friyta på åtta kvadratmeter per elev (förflyttning från nyckeltalen), en sammanhängande friyta på cirka 5 050 kvadratmeter och kompletterande friytor på tak. Takterrasserna på Brasilia och matsalen kommer att fungera som kompletterande friytor för skolans elever.

Disponentvillan kommer att bevaras i sin nuvarande form för bostäder, och en fastighetsbildning föreslås ske för att skapa en egen fastighet för Disponentvillan. Bredvid befintlig byggnad Gasverket planeras ett flerfamiljshus i 5–6 våningar. Gasverket bevaras och byggs om för bostäder eller komplementytor till bostäderna.

Planförslaget möjliggör utökning av elevantalet från dagens 450 till 630 elever, och 16 befintliga lägenheter i Disponentvillan, 25–30 bostäder vid Gasverket. Alternativ användning till skola är kontor och innebär 8 500 kvadratmeter bruttototalarea (BTA) i byggnaderna Brasilia och Begonia. Angöring och parkering sker från Plejadgatan, och en vändcirkel kommer att skapas för att möjliggöra en enkel och säker vändning för fordon. Planförslaget bedöms inte generera en större förändring av trafikflödet, och inga förändringar i gata utanför planområdet bedöms krävas. Vädskyddad cykelparkering för skolan/kontoret kommer att placeras i Plejadgatan inom planområdet nära den västra entrén samt i planområdets nordöstra hörn, och personalens cykelparkering kan placeras inomhus i byggnaden Brasilia.

SAMRÅDSHANDLING

En ny entré kommer att skapas i västra fasaden på Brasilia, och en utbyggnad för matsal kommer att möjliggöras öster om Brasilia. Bostäderna kommer att ha varsin tillgänglighetsanpassad parkering för bil (PRH) och cykelparkering inom 25 meter från entré. Skolans parkeringar kan efter verksamhetens tider nyttjas av bostäderna inom planområdet. Bilparkeringarna kommer att placeras inom planområdet utmed Plejadgatan och vändplatsen, men parkeringsköp utanför planområdet kan vara ett möjligt alternativ för att lösa detaljplanens krav på boendeparkering.

Planförslaget bedöms ha en positiv inverkan på områdets utemiljö och utsikt, och området har potential att bli en plats för allmänheten att ta del av genom iordningställande av friytor som kan nyttjas även utanför skoltid. Den upplevda tryggheten på Skateberget bedöms öka i samband med att den befolkas av fler personer under fler timmar av dygnet, och den bibehållna grönskan och tillgängliggörandet av fler grönytor och utsikter bedöms bidra positivt till hälsan.

Detaljplanen ligger inom riksintresseområdet Lindholmen (O 2:3) och är utpekad i Göteborgs stads bevarandeprogram. Bedömningen är att det blir skada på riksintresset men att planförslaget inte ger upphov till påtaglig skada. Skadan sker bland annat på grund av den nya skalan, upplevelsen i stadsbilden, förhållandet till Slottsberget och att före detta varvsbyggnader byggs på. Det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget kommer fortsatt att kunna läsas och upplevas men planförslaget riskerar att försvåra läsbarheten av de riksintressanta uttrycken.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens strategi att omvandla och återanvända varvsepokens byggnader till nya behov, samt att tillföra service i omvandlingsområden för att nå målet om blandstad och levande stadsdel. Planområdet ligger inom utvecklingen för utvidgad innerstad, högskola/universitet och delområde Norra Älvstranden, där innerstaden ska kompletteras med bostäder, service och arbetsplatser som blandas, och nybyggnation ska ske på redan ianspråktagen mark.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för skola, kontor och bostäder.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för en tunnel under mark.

Detaljplanen syftar till att bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som finns inom planområdet och med hög arkitektonisk kvalitet anpassa ny bebyggelse till den befintliga karaktären. Detta innebär att planen ska sträva efter att skydda och bevara de värdefulla byggnader som finns inom området och att ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som är förenligt med den befintliga miljön.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



Figur 2 Ortofoto som visar omgivande bebyggelse och planområdet i orange färg. Ortofoto Göteborgs Stad 2024.

Planområdet är beläget vid Lindholmen på Skateberget, cirka 3 kilometer väster om Göteborgs centrum, och ligger nära Göta Älv. Planområdet omfattar cirka 1 hektar och avgränsas mot Plejadgatan i norr, Kunskapsgatan i öster samt bergbranterna.

Planområdet omfattar även en gångtrappa som förbinder skolområdet på Skateberget med skolområdet nere i Kunskapsgatan.

Marken inom planområdet är i kommunal och privat ägo.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen och kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser. Om detaljplanen ändras under genomförandetiden kan fastighetsägare ha rätt till ersättning för den skada som uppkommer.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planförslagets huvuddrag

Bebyggelse



Figur 3 visar de befintliga byggnadernas namn: Gasverket, Brasilia, Begonia, Disponentvillan och Santos. Uppe till höger syns byggnad Santos där skolan bland annat har sin idrottshall och några lektionssalar.

SAMRÅDSHANDLING

Inom planområdet finns fyra befintliga byggnader som är lämningar från varvstiden och som ska bevaras. Byggnaderna Brasilia (ritkontoret) och Begonia (varvskontoret) får med detaljplanen ändrad markanvändning till skola och kontor. Byggnaderna används idag för kontor på en våning och skolverksamhet med tidsbegränsat bygglov till 2027-02-14 och planeras fortsatt användas som skola och/eller kontor. Planförslaget innebär att byggnad Brasilia byggs på med 3 våningar varav översta våningen är indragen med takterrass. Planen möjliggör också för en utbyggnad för matsal i 2 våningar, öster om Brasilia, med takterrass. Takterrasserna ovanpå Brasilia och ovanpå matsalen blir kompletterande friytor för skolans elever vilka bidrar till en bättre utemiljö för dem. Nya trappor vid Brasilians södra gavel kommer att underlätta gångflödet mellan takterrasserna och skolgården i markplan. En ny entré placeras i Brasilians västra fasaden för att skapa närmare och mer tillgänglig anslutning till parkeringen. Nuvarande huvudentré i byggnad Begonia kommer fortsatt att vara en av entréerna in till skolan. Befintligt trapphus till Brasilia som byggdes år 2001 rivs.

För att behålla Brasilians karaktär eftersträvas en långsträckt byggnadskropp med en jämn fönsterrytm, påbyggnaden får tegelfasad och översta våningen täcks med kopparplåt eller motsvarande.



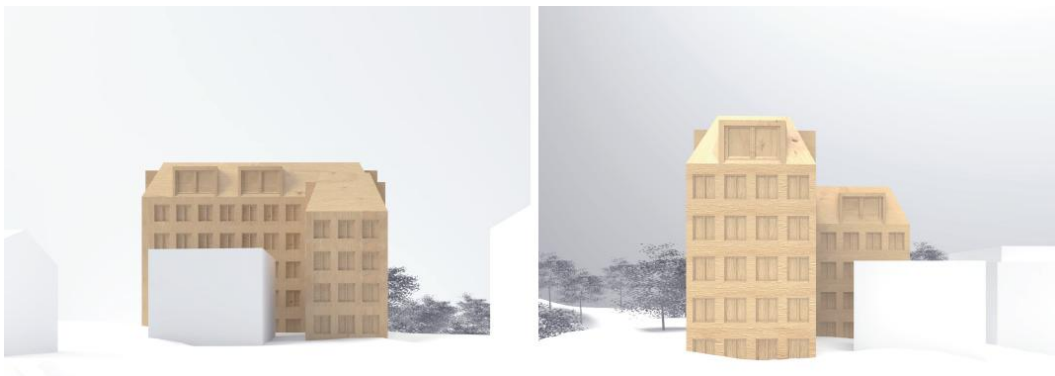
Figur 4 visar visualisering av påbyggnaden på Brasilia och den nya matsalsdelen.



Figur 5 som visar skolans föreslagna takterrass och trappa som förbinder takterrasserna med markplan.

Disponentvillan bevaras i sin nuvarande form för bostäder. Fastigheten kommer att styckas av så Disponentvillan bildar en egen fastighet. Stenmuren och växtligheten innanför bevaras i största möjliga mån.

Bredvid gamla gasverksbyggnaden planeras det för ett flerfamiljshus i 5–6 våningar i en L-form som läggs norr och väster om Gasverket. Balkonger tillåts i planförslaget men begränsas för att inte blir för dominerande i fasaduttrycket, stadsbilden eller påverka möjlig friyta för skola. Balkonger för bostadshuset inom Lindholmen 6:11 behöver studeras vidare tillsammans med kulturmiljön och utformningen ska framgå inför granskningsskedet av detaljplanen. Gasverket bevaras och byggs om till bostäder eller som komplementtytor till bostäderna.



Figur 6 visualiseringsbild till vänster visar förslaget bostadshus inom Lindholmen 6:11. I förgrunden står gamla gasverksbyggnaden. Till höger syns förslaget sett från söder.

SAMRÅDSHANDLING

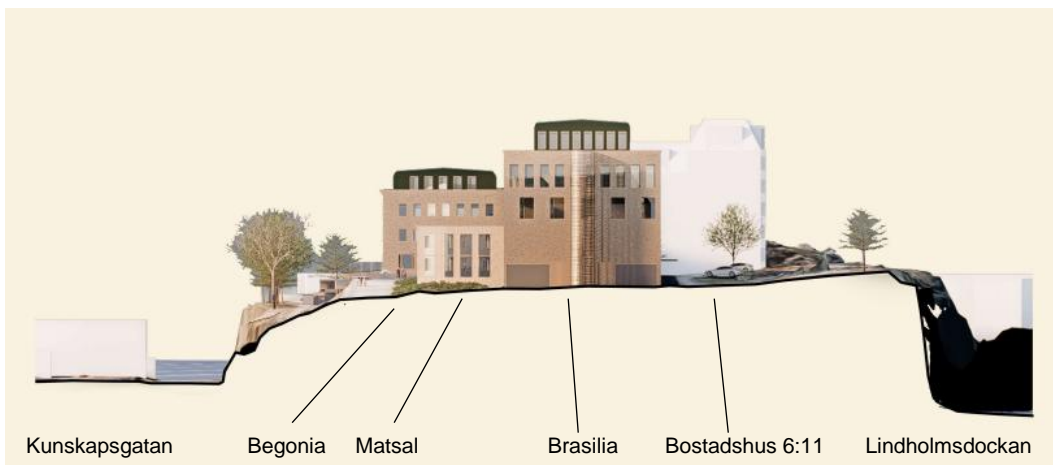


Figur 7 visualisering av alternativt förslag (daterat 250312) på bostadshus med balkonger inom Lindholmen 6:11. Till vänster: vy från öst. Övre högra bild: vy från syd. Nedre högra bild: vy från väst.

Utformningen av den nya bebyggelsen ska ansluta till den de gamla varvsbyggnadernas arkitektur inom planområdet för att smälta in och bilda en helhet. Byggnaderna Brasilia, Begonia och Gasverket karaktäriseras av gult tegel med plåttak. Disponentvillan karaktäriseras av stående träpanel och bidrar med en äldre årsring.



Figur 8 elevation mot öster. Plejadgatan till höger, skolbyggnaderna mitt i och det nya bostadshuset syns till vänster i bild. Streckad linje illustrerar plangräns. Studentbostäderna till höger i bild är utanför planområdet för denna detaljplan.



Figur 9 elevation mot norr. Till höger i bild är Lindholmsdockan och nya bostadshuset inom Lindholmen 6:11 syns i vitt. Skolbyggnaderna mitt i och matsalen i två våningar syns till vänster i ljusare beige.

SAMRÅDSHANDLING

Bevarande, rivning

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader inom fastigheten Lindholmen 6:9 och fastigheten Lindholmen 6:11.

Lindholmsvarvet spelade en central roll i Göteborgs industriella utveckling och är starkt förknippat med stadens sjöfarts- och varvshistoria där huvudkontoret (Begonia) och ritkontoret (Brasilia) utgör fysiska spår av detta arv. De vittnar om den tid då varvsindustrin var stadens ekonomiska motor och tusentals människor hade sin försörjning där. Byggnaderna representerar en arkitektur som är typisk för sin tid och funktion – robust, funktionell och genomtänkt med detaljer som speglar dåtidens ingenjörskonst och arbetsmiljöideal. Att bevara dem ger arkitektonisk mångfald i stadsbilden och fungerar som en påminnelse om hur industriella miljöer kan omvandlas till nya ändamål med respekt för det förflutna.

Byggnaderna är också resultatet av en arkitekttävling med det vinnande förslaget ”Ararat” av Sven Brolid som låg till grund för stadsplaneändringen och ritkontorets utformning (Brasilia). Ritkontorets (Brasilia) karakteristiska fasadutformning, dess ljusförhållanden och öppna arbetsytor var ett direkt resultat av Brolids vinnande koncept. Det speglade tidens framtidstro och satsningar på industriell modernisering, där arkitekturen skulle bidra till effektivitet, identitet och innovation.

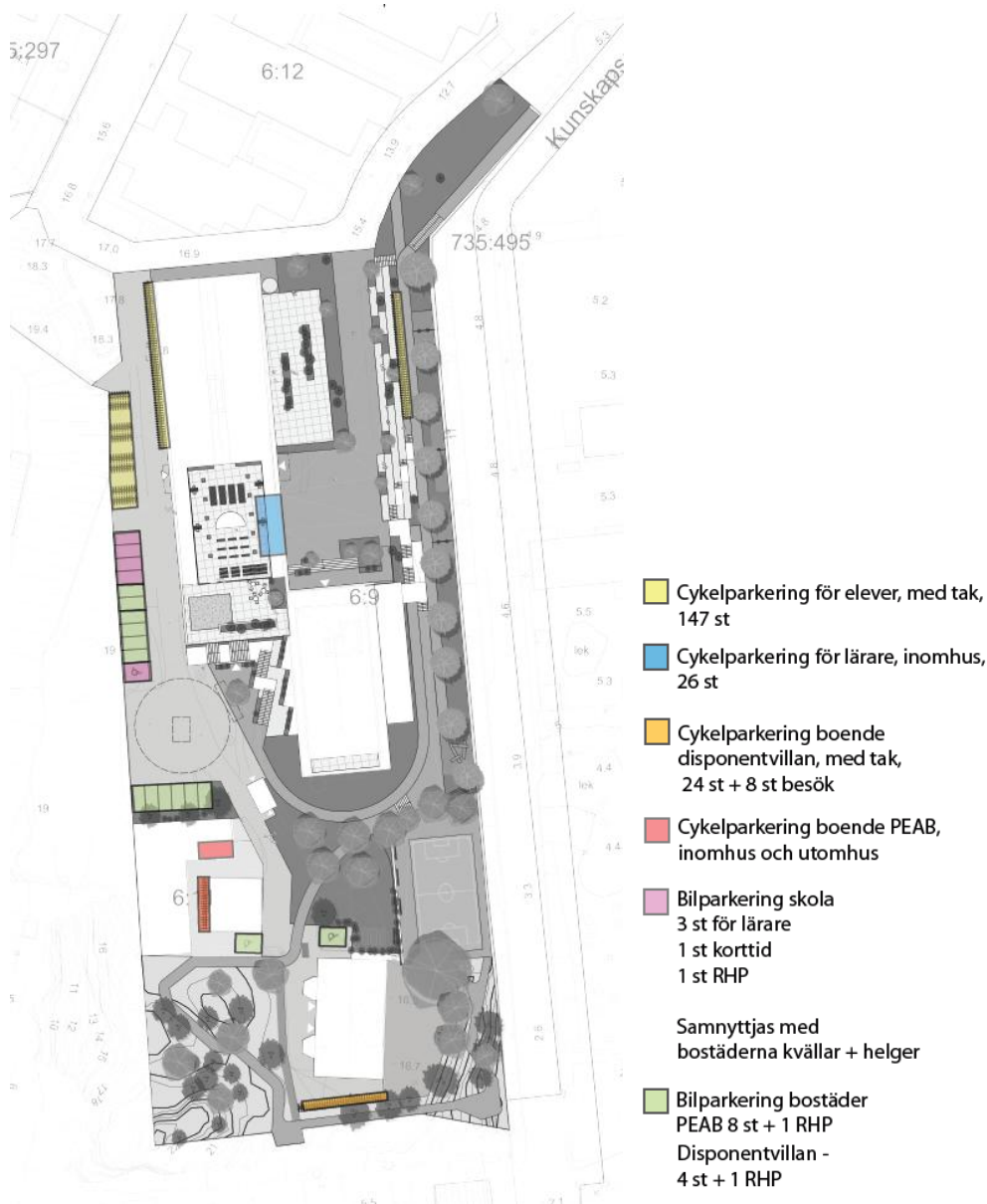
Att bevara och återbruka befintliga byggnader är mer hållbart än rivning och nybyggnation, både klimatmässigt och resursmässigt. Huvudkontoret och ritkontoret har goda förutsättningar att anpassas till moderna behov utan att förlora alltför mycket av sin karaktär. Dessutom bevaras värdefull industriarkitektur – och ett viktigt kapitel i Göteborgs arkitektur- och planeringshistoria, där arkitektonisk vision, teknikutveckling och samhällsbyggande gick hand i hand.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

Angöring och parkering sker från Plejadgatan och placeras i den västra delen av planområdet för att begränsa trafikrörelser på skolgården och minimera störningar för elever och personal. Leveranser till skolan kommer primärt ske till Brasilias västra/södra fasad för att minska trafiken på skolområdet. Gatan kommer att utformas som kvartersgata och återvändsgata med en vändcirkel, vilket möjliggör en enkel och säker vändning för fordon samt bidrar också till att minimera trafikrörelserna inom planområdet och reducerar risken för olyckor. Trafikmängden in och ut från planområdet bedöms som liten, vilket innebär att den kan ske i blandtrafik utan separata trottoarer. Genom att inte ha separata trottoarer kan man också optimera utnyttjandet av ytan inom planområdet och skapa en mer sammanhållen och funktionell miljö.

Detaljplanen bedöms inte generera en större förändring av trafikflödet och därmed bedöms inga förändringar i gata utanför planområdet att krävas.



Figur 10 föreslagen parkeringslösning.

Parkering / cykelparkering

I detaljplanarbetet behålls befintliga 16 lägenheter i Disponentvillan enligt gällande detaljplan, och det prövas för 25–30 nya lägenheter vid Gasverket och skola årskurs 7–9 med 630 elever (21 klasser). För att skapa en mer flexibel detaljplan möjliggörs även 8 500 kvadratmeter bruttoarea (BTA) kontor som alternativ till användningen skola i byggnaderna Brasilia och Begonia, likt gällande plan. Antalet parkeringar för skola respektive kontor ska inte summeras utan ses som två alternativa lösningar.

Antalet parkeringar som behövs har räknats ut utifrån de fyra analysstegen som beskrivs i Göteborgs Stads anvisningar för mobilitet och parkering (daterad 2021-12-17).

Planområdet ligger på gränsen mellan zon A och zon B. I analyssteg 1 utgår startvärdet från zon A bland annat med tanke på planområdets centrala läge i staden, närheten till kollektivtrafik och den förväntade framtida utvecklingen på Lindholmen. I analyssteg 2 lägesbedömning görs avdrag för bilparkering, för både skola och kontor, utifrån god

SAMRÅDSHANDLING

sammanvägd tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelinfrastruktur samt närhet till bytespunkt. Bostäderna får inga avdrag i steg 2 eftersom de anses ha för långt gångavstånd till service. I analyssteg 3 projektanpassning sänks p-talet för skolan till förmån för friyta. Utifrån att friytan behöver prioriteras föreslås en minskning av antalet bilparkeringar för anställda i skolan och en minskning av antalet cykelparkeringar. Antalet korttidsparkeringar för skolan justeras ner till en korttidsparkering till följd av uteblivet eller litet behov för ålderskategorin i årskurs 7–9. Skolans parkeringsplatser kan efter verksamhetens tider nyttjas av bostäderna inom planområdet. I analyssteg 4 mobilitetslösningar föreslås att mobilitetsavtal för basåtgärder tecknas för bostäderna. I

SAMRÅDSHANDLING

Tabell 1 går det att utläsa hur p-talen har justerats per analyssteg.

Bilparkeringarna föreslås placeras inom planområdet utmed Plejadgatan och vändplatsen. På så vis hålls trafik och parkering separerat från skolgården. Parkeringsköp utanför planområdet är ett möjligt alternativ för fastighetsägarna och bidrar till betydligt färre parkeringsplatser inom planområdet och mer yta för skolan som kan nyttjas till annat än parkering. Avtal behöver då tecknas inför granskning av detaljplanen.

Väderskyddad cykelparkering för skolan/kontoret placeras i Plejadgatan inom planområdet nära den västra entrén och även i planområdet nordöstra del. Bostäderna ska ha en tillgänglighetsanpassad parkering för bil (PRH) och cykelparkering inom 25 meter från entré. Personalens cykelparkering kan placeras inomhus i byggnaden Brasilia.

SAMRÅDSHANDLING

Tabell 1 visar hur parkeringstalet för bil har justerats per analyssteg och antal parkeringar som behövs.

Bilparkering	Startvärde	P-tal efter lägesbedömning	P-tal efter projektanpassning	P-tal efter mobilitetsåtgärder	Antal
Skola parkering lärare					
630 elever/21 klasser	0,5 / klass	0,35 / klass	0,2 / klass	0,2 / klass	4
Skola korttidsparker ing					
630 elever/21 klasser	0,8 / klass	0,8 / klass	0,05/klass	0,05/klass	1
Kontor					
8 500 BTA	5 / 1 000BTA	3,5 / 1 000 BTA	3 / 1 000 BTA	3 / 1 000 BTA	26
Bostäder Disponentvilla n					
16 lägenheter	0,5 / lgh	0,5 / lgh	0,45/lgh	0,4	6 varav 1 samnyttjas med skolan
Bostäder Lindholmen 6:11					
25 lägenheter	0,5 / lgh	0,5 / lgh	0,5/lgh	0,45	11 varav 2 besöksparker ing samnyttjas med skolans besöksparker ing

SAMRÅDSHANDLING

Tabell 2 visar parkeringstal för cykel per analyssteg och antalet cykelparkeringar som behövs.

Cykelparkering	Startvärde	P-tal efter lägesbedömning	P-tal efter projektanpassning	Antal
Skola parkering lärare				
630 elever/21 klasser	1,25 / klass	1,25 / klass	1,25 / klass	26
Skola parkering elever				
630 elever/21 klasser	10 / klass	10 / klass	7 / klass	147
Kontor				
8 500 BTA	13 / 1 000 BTA	13 / 1 000 BTA verksamma 0,6 / 1000 BTA besökare	11,5 / 1 000 BTA 0,54 / 1000 BTA	98 verksamma 5 besökare
Bostäder Disponentvillan				
16 lägenheter	2 / lgh + 0,5 besökare / lgh	2 / lgh + 0,5 besökare / lgh	1,5 / lgh + 0,5 besökare / lgh	24 boende 8 besök
Bostäder Lindholmen 6:11				
25	2 / lgh + 0,5 besökare / lgh	2 / lgh + 0,5 besökare / lgh	2 / lgh + 0,5 besökare / lgh	50 boende 13 besök

Kollektivtrafik

Planen bedöms bidra till något ökat underlag för kollektivtrafiken men inte ge behov till ändring eller utbyggnad av den.

Tillgänglighet

Skolan/kontoret behöver ordna en hämta/lämna plats för personer med funktionsvariation inom 25 meter till entré. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att tillskapa en ny entré åt väster mot parkeringen.

Service

Planens bostäder utgörs främst av mindre lägenheter och därför bedöms de generera ett försumbart behov av skolplatser och förskoleplatser. Dessa tillgodoses genom platser på befintliga förskolor och skolor i närområdet. Bostäderna har begränsade uteytor och bostäderna bedöms därför generera ökad belastning på offentliga ytor som park och skolgård som kan nyttjas av boende utanför skolans öppettider.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Mindre delar av naturmiljö tas i anspråk för att möjliggöra utbyggnad. Det finns två träd öster om den befintliga parkeringen som kan komma att påverkas av att vändplats tillskapas. Trädallén eller delar av den kan komma att påverkas när ledningar byggs ut inom planområdet. De kuperade delarna inom planområdet kommer att tillgängliggöras för att kunna användas som friyta för skolan. Utanför skolans öppettider kan utemiljön nyttjas av boende och allmänheten.

Friyta

Riktlinje för styrande nyckeltal för friyta i grundskolan i innerstaden är 10–25 kvadratmeter per barn i årskurs 7–9. Den sammanhängande friytan för god nivå är 4000 kvadratmeter (+/-20 procent) och 3000 kvadratmeter (+/-20 procent) för acceptabel nivå. I friyta ingår inte yta för förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning i friytan.

Detaljplanen ger förutsättningar för en grundskola med 630 elever i årskurs 7–9 med en total friyta på 5 050 kvadratmeter. Den sammanhängande friytan möter de styrande nyckeltalet om minst 3 000–4 000 kvm. Friytan per elev uppgår till åtta kvadratmeter vilket är ett avsteg från de styrande nyckeltalen för 7–9 skolor i innerstaden.

Helhetsbedömningen för friytan bedöms som acceptabel, och att en mindre förflyttning från nyckeltalen kan göras inom detaljplanen. Denna förflyttning i spannet motiveras av de specifika förhållandena i terrängen, där den begränsade tillgången till grönytor och den omgivande bergsbranten skapar en unik situation. Genom att kombinera den begränsade friytan på marken med kompletterande friyta på skoltaken, kan en fungerande och inbjudande skolgård skapas som möter högstadieselevernas behov. Därför bedöms det som rimligt att göra ett mindre avsteg från nyckeltalen för friyta inom detaljplanen.

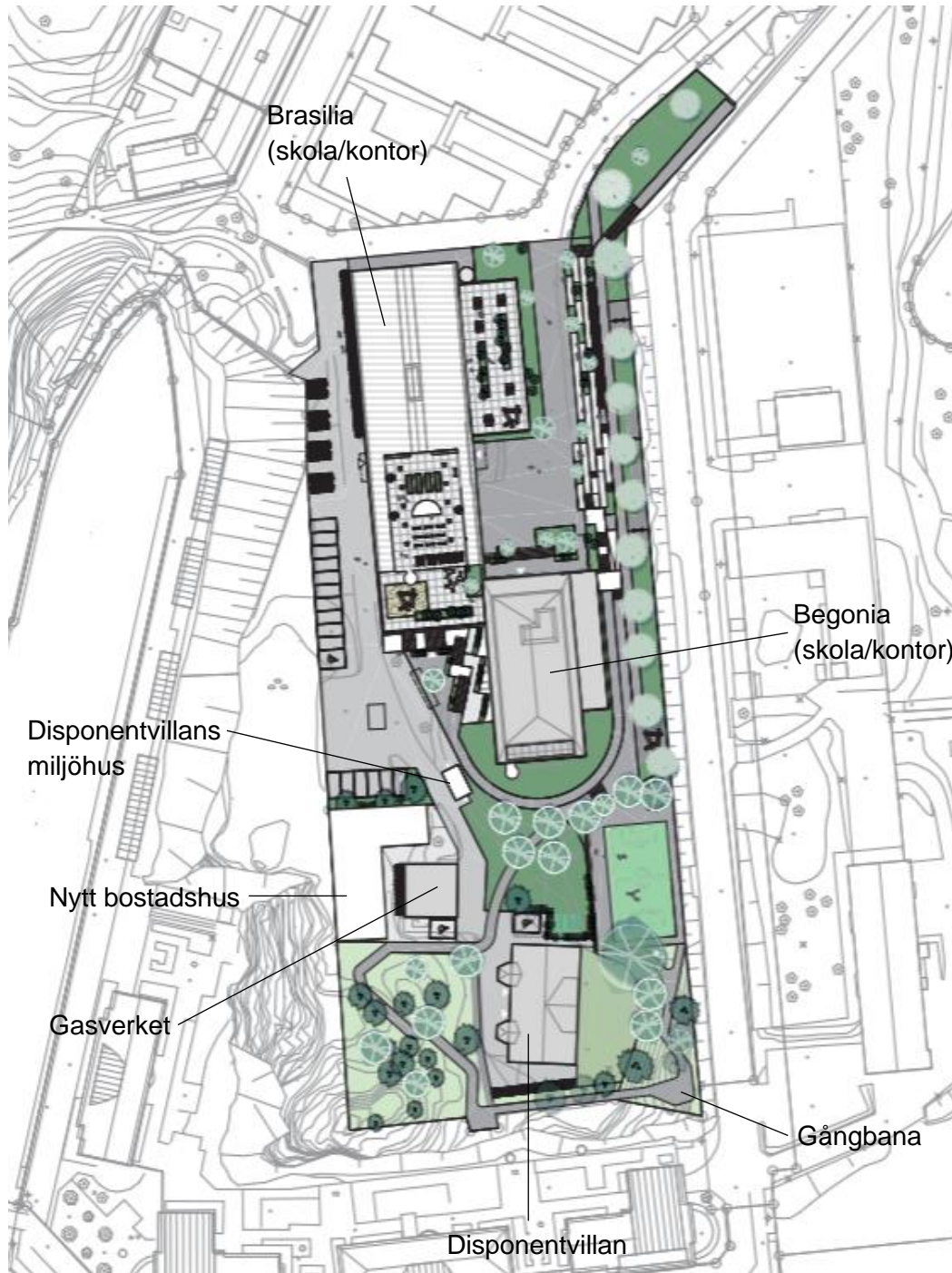
Den kompletterande friytan bidrar med ytterligare knappt 2 kvm per elev. Eftersom planområdet omges av bergsbranter och privat mark är det begränsat med större, anslutande och tillgängliga grönytor att nyttja.

För att få en sammanhängande yta föreslås det inom planområdet en gångbana runt bergets södra spets som knyter ihop skolgården och bidrar med fler kvaliteter än idag genom att tillgängliggöra delar av berget.

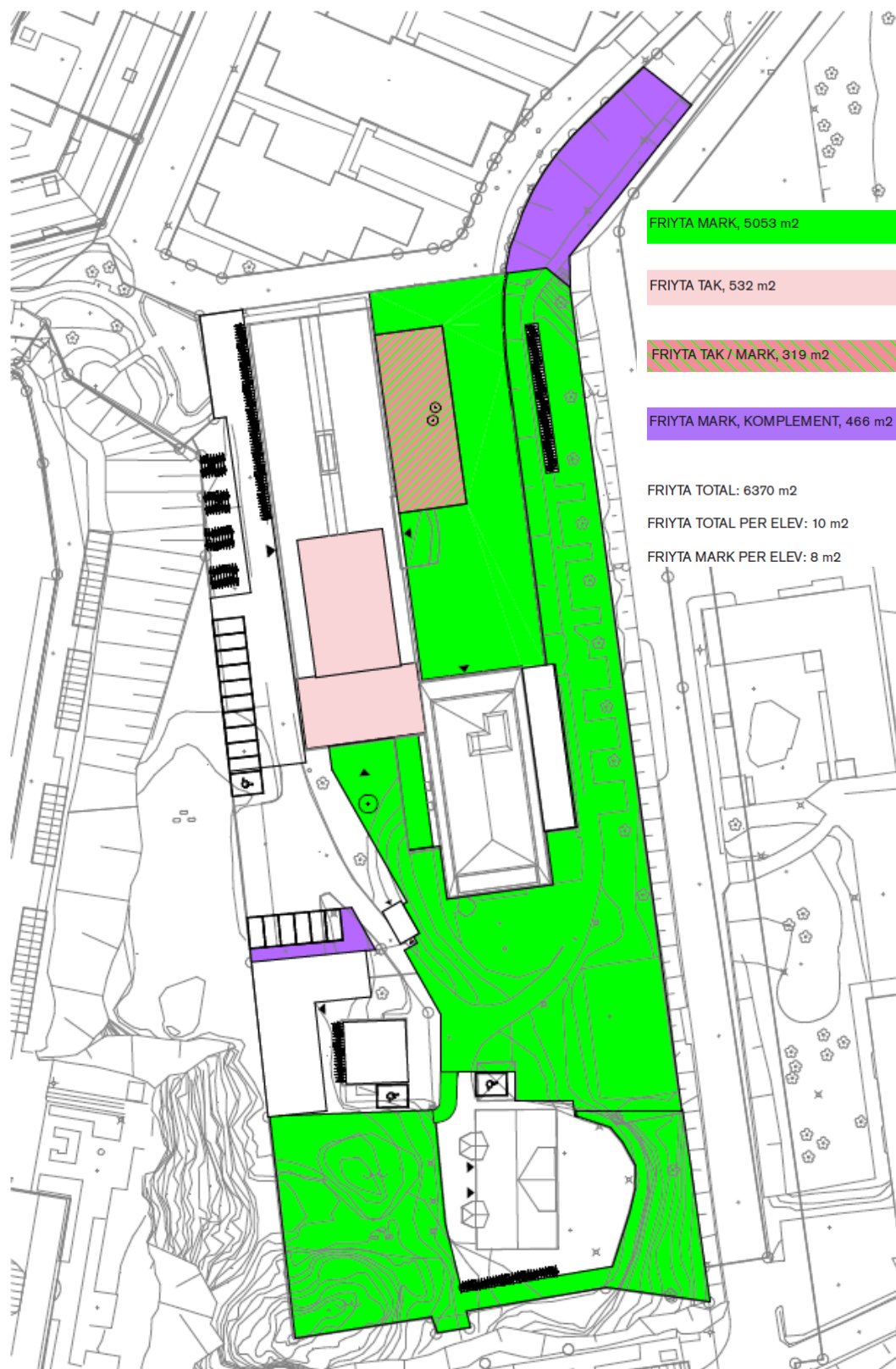
En möjlig lösning för att kompensera den begränsade friytan på marken är att tillskapa kompletterande friyta på taken. Detta tillsammans med att det planeras för en högstadieskola, där eleverna är äldre och mer självständiga, gör att dessa kompletterande

SAMRÅDSHANDLING

friytor bedöms göra ett gott komplement. Det är dock viktigt att skolgården på mark och tak utformas så att de är inbjudande för vistelse.



Figur 11 illustrationskarta. Linjerad yta visar påbyggnad, rutig yta visar takterrass, mörkgrå byggnader är befintliga. Ritad av White.



Figur 12 som visar friyta för skola samt bilparkering och cykelparkering inom planområdet.

Sociala aspekter och åtgärder

Området har potential att bli en plats för allmänheten att ta del av utsikten när utemiljön ordnas och tillgängliggörs. Genom att öppna upp Skateberget och göra platsen tillgänglig,

kan området bli en mötesplats för elever, boende och besökare. Målet är att den upplevda tryggheten på Skateberget ska öka i samband med att den befolkas av fler personer under fler timmar av dygnet. Detta kommer att åstadkommas genom en kvalitetshöjning av skolgården, som trots sin begränsade yta kommer att erbjuda högre vistelsekvaliteter och tillgängliggöra fler ytor. Disponentvillan kommer att behålla sin trädgård, och den ökade dag- och nattbefolkningen som följer med fler skolplatser och bostäder kommer att bidra till en mer levande och dynamisk miljö. Trots att skalan på området kommer att öka, kommer bevarandet av byggnaderna att säkerställa att varvsmiljön fortfarande kan utläsas. Dessutom bedöms den bibehållna grönskan och tillgängliggörandet av fler grönytor och utsiktspunkter bidra positivt till hälsan, vilket ytterligare förstärker områdets potential som en attraktiv och hållbar plats för boende, arbete och fritid.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Överensstämmelse med översiktsplanen

Bedömningen är att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens strategi att omvandla och återanvända varvsepokens byggnader till nya behov samt att tillföra service i omvandlingsområden för att nå målet om blandstad och levande stadsdel. Planområdet ligger inom översiktsplanens utveckling för utvidgad innerstad, högskola/universitet och delområde Norra Älvstranden.

Utvidgad innerstad

Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning.

Högskola/universitet

En möjlig utveckling för planområdet som pekades ut i översiktsplanen var utvidgning för universitets- och högskoleområden med lokaler för forskning och utbildning av olika slag. Även inslag av studentbostäder. Översiktsplanen rekommenderar att i den fysiska planeringen att hänsyn tas till lärosätets expansionsbehov, både avseende kärnverksamheten, önskemål om student- och forskarbostäder samt rumsliga behov hos verksamheter som är nära kopplade till lärosätets verksamhet, där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse.

Delområde Norra Älvstranden

För delområdet rekommenderar översiktsplanen:

- Komplettera området med ytterligare parkytor, friytor och samhällsservice

SAMRÅDSHANDLING

- Bind samman området med stadsdelarna norr därom genom att skapa ett sammanhängande gatunät i de delar där hamnbanan överdäckas, binda samman kollektivtrafik- gång- och cykelstråk mot övriga delar av Lundby
- Värna bevarade rester från varvstiden i form av byggnader, anläggningar och markbehandling
- Fortsätt utveckla en stadspark vid Färjenäs och utveckla norra älvstråket förbi västra Eriksberg mot Färjenäs
- Studera lämplig placering av färjelägen för framtida älvförbindelser vid Färjenäs, västra Eriksberg och Sannegårdshamnen

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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 med mera

Ett riksintresse för kulturmiljövård berörs av detaljplanen men inga andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids och detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd inträder vid planläggning. En bedömning av tillämpliga skäl för att upphäva strandskyddet, samt en avvägning mellan strandskyddsintresset och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen, finns i avsnittet Konsekvenser.






Gestaltning

Nya byggnader och påbyggnader inom planområdet ska utformas och placeras på ett sätt som respekterar och kompletterar den befintliga kulturmiljön och de historiska byggnaderna. Byggnadernas form, skala, material och färgsättning ska vara anpassade till omgivningen och bidra till en harmonisk och sammanhållen miljö. Vid nybyggnation och påbyggnation ska hänsyn tas till de befintliga byggnadernas karaktär, proportioner och detaljer, samt till den omgivande stads- och landskapsbilden. Målet är att skapa en väl sammanhållen och estetiskt tilltalande miljö som värnar om den kulturella och historiska identiteten, samtidigt som den möjliggör en hållbar och funktionell utveckling av området.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Gränsbeteckningar

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Planområdesgräns	-	
	Användningsgräns	-	
	Egenskapsgräns	-	
	Sekundär egenskapsgräns	För att möjliggöra överlappning av markreservat för gemensamhetsanläggningar och allmännyttiga underjordiska ledningar.	I nord-sydlig riktning om bägge sidor av planområdet.
	Kombinerad egenskapsgräns	Markerar där egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns överlappar.	Centralt i kartan, där u-området möter byggrätterna h ₅ q ₄ r ₁ . Återfinns även i nordöstra hörnet och vid (B) (T ₁).

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
(B)	Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +10 meter över angivet nollplan.	Markanvändning som tillåts i gällande plan och bedöms fortsatt lämpligt. Avgränsningen i höjddled till spårvägtunnelns tak.	Södra delen av kartan.
(K)	Kontor. Avgränsad vertikalt nedåt till	Markanvändning som tillåts i gällande	I stort hela planområdet.

SAMRÅDSHANDLING

	+10 meter över angivet nollplan.	plan och bedöms fortsatt lämpligt. Sekundär användning. Avgränsningen i höjddled till spårvägtunnelns tak.	
(S)	Skola. Avgränsad vertikalt nedåt till +10 meter över angivet nollplan.	Markanvändning som idag inte är en tillåten men som finns idag med tidsbegränsat bygglov. Användningen skola bedöms därför som lämpligt. Primär användning. Avgränsningen i höjddled till spårvägtunnelns tak.	I stort hela planområdet.
(T1)	Spårväg. Avgränsad vertikalt uppåt till +10 meter över angivet nollplan.	För att möjliggöra spårvägsutbyggnad i tunnel under planområdet. Avgränsningen i höjddled till spårvägtunnelns tak.	I hela planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>			
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	För att hålla marken tillgänglig för markledning eller för att hålla berget öppet.	Områden med prickmark återfinns i flera olika delar av plankartan.
Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad.	För att möjliggöra komplementbyggnader som kan behövas.	Finns inom områden betecknade med (B) och norr om dessa samt både i öster och väster inom användningen för (S) och (K).

SAMRÅDSHANDLING

ö ₁	Marken får endast förses med komplementbyggnad och trappa.	För att möjliggöra utomhusförbindelse mellan våningsplan och komplementbyggnader som ex. miljöhus.	Inom skola och kontor centralt i planområdet.
<i>Höjd på byggnadsverk</i>			
h ₁	Högsta nockhöjd är 39,0 meter över angivet nollplan.	För att möjliggöra påbyggnad och nybyggnation.	Norra byggrätten och den vänstra byggrätten för bostäder.
h ₂	Högsta nockhöjd är 26,0 meter över angivet nollplan.	För att begränsa Gasverket till nuvarande höjd, skapa mellanrum mellan påbyggnad och byggnad Begonia samt möjliggöra upp till 2 våningar utbyggnad.	Vänstra bostadsytan, norra byggrätten för skola/kontor och tillbyggnad i nordöstra planområdet.
h ₃	Högsta nockhöjd är 30,0 meter över angivet nollplan.	För att begränsa till nuvarande höjd.	Befintlig byggnad i sydöstra delen av planområdet.
h ₄	Högsta nockhöjd är 41,0 meter över angivet nollplan.	För att begränsa till nuvarande höjd.	Östra skola/kontorsbyggnad en centralt i planområdet.
h ₅	Högsta nockhöjd är 21,0 meter över angivet nollplan.	För att begränsa till nuvarande höjd.	De låga byggnadsdelarna om bägge sidor av södra skola/kontorsbyggnad en.
h ₆	Högsta totalhöjd på trappa är 39,0 meter över angivet nollplan.	För att begränsa trappan så den inte sticker upp över nacken på byggnad Brasilia och Begonia.	Centralt i planområdet.
h ₇	Högsta nockhöjd är 34,0 meter över angivet nollplan.	För att skapa indragen takvåning.	Norra byggrätten.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>			
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	För att skydda ett stort träd.	Sydöstra delen av planområdet.
<i>Markreservat för gemensamhetsanläggningar</i>			

SAMRÅDSHANDLING

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och parkering.	Visar på tänkt lösning med gemensamhetsanläggning och dess placering.	Västra planområdet fram till bostadsytan.
g ₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning ledningar.	Visar på tänkt lösning med gemensamhetsanläggning och dess placering.	Östra planområdet fram till bostadsytan.
<i>Rivningsförbud</i>			
r ₁	Byggnad får inte rivas.	Särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader som representerar varvets utvidgning under högkonjunkturen på 1950-talet.	Centralt i planområdet.
r ₂	Byggnad får inte rivas undantagen takkonstruktion.	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som representerar varvets utvidgning under högkonjunkturen på 1950-talet och tydliggör dess karaktär som varvets tidigare administrativa säte. Möjliggör påbyggnation.	Väster i planområdet.
<i>Skydd av kulturvärden</i>			
q ₁	Ursprungligt golv och trappor i kolmårdsmarmor och ursprungliga ytskikt i entréhallarna bevaras.	Interiör i särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som representerar varvets utvidgning under högkonjunkturen på 1950-talet och tydliggör dess karaktär som varvets tidigare administrativa säte.	Centralt i planområdet.
q ₂	Byggnadens karaktärsdrag avseende volym, proportioner, takform, färgsättning, detaljeringsgrad samt exteriör bevaras.	Särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som representerar varvets början på 1800-talet. Exteriör innebär taktäckningsmaterial,	Södra bostadsytan i planområdet.

SAMRÅDSHANDLING

		träfasad, utformning på fönster och dörrar.	
q ₃	Byggnadens grundform, volym, proportioner och takform, fasadmaterial och fasadkulör ska bevaras.	Särskilt kulturhistoriskt värdefull funktionsbyggnad som representerar varvets utvidgning under högkonjunkturen på 1950-talet.	Västra bostadsytan i planområdet.
q ₄	Byggnadens volym, proportioner och takform, färgsättning, detaljeringsgrad samt exteriör ska bevaras.	Exteriör på särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som representerar varvets utvidgning under högkonjunkturen på 1950-talet och tydliggör dess karaktär som varvets tidigare administrativa säte. Detaljeringsgrad syftar till koppardetaljer, gult tegel, burspråk i ek, entréportik i sten, ursprungliga fönster och dörrar.	Centralt i planområdet.
<i>Takvinkel</i>			
o ₁	Största takvinkel är 10 grader.	För att få ett flackt tak som smälter in.	Norr i planområdet.
<i>Utformning</i>			
f ₁	Fasad ska utformas i tegel eller trä.	Ny bebyggelse ges en hög arkitektonisk kvalitet och ett medvetet förhållningssätt till befintlig varvsbebyggelse som inom planområdet främst utgörs av tidstypiska uttryck från 1940- och 1950-talen, men även träpanelsarkitektur från 1800-talet.	Nordöstra utbyggnaden inom planområdet och västra bostadsytan.
f ₂	Balkong får inte kraga ut åt väster.	För att minska påverkan på Lindholmsdockan.	Västra bostadsytan.

SAMRÅDSHANDLING

f ₄	Balkong får uppta högst 45 procent av fasadlängd.	För att begränsa intrycket i stadsbilden. Ny bebyggelse ges en hög arkitektonisk kvalitet och ett medvetet förhållningssätt till befintlig varvsbebyggelse som inom planområdet främst utgörs av tidstypiska uttryck från 1940- och 1950-talen, men även träpanelsarkitektur från 1800-talet.	Västra bostadsytan.
f ₅	Fasad ska utformas i gult tegel.	För att påbyggnaden ska smälta ihop med Brasiliass fasad.	Påbyggnad på norra skola/kontorsbyggnaden i nordvästra planområdet.
<i>Utförande</i>			
b ₁	Minst 1 % av marken ska vara genomsläpplig.	För att kunna hantera dagvatten.	Nordöstra planområdet och västra bostadsytan.
b ₂	Minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig.	För att kunna hantera dagvatten.	Väg och parkering i västra planområdet.
<i>Utnyttjandegrad</i>			
e ₁	Största bygnadsarea är 300 m ² .	För att möjliggöra en bestämd byggrätt med flexibel placering och utformning inom egenskapsgränserna.	Nordöstra planområdet.
<i>Varsamhet</i>			
k ₁	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på proportioner, detaljeringsgrad, indelning, takform, material och färgsättning.	För att bevara karaktärsdrag på kulturhistoriskt värdefull byggnad som representerar varvets utvidgning under högkonjunkturen på 1950-talet och dåtidens arkitektur samtidigt som respektfull påbyggnad möjliggörs.	Nordvästra planområdet.

SAMRÅDSHANDLING

k ₂	Taktäckning ska vara av koppar.	För att bevara karaktärsdrag på särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som representerar varvets utvidgning under högkonjunkturen på 1950-talet och dåtidens arkitektur.	Centralt i planområdet.
<i>Ändrad lovplikt</i>			
a ₁	Marklov krävs även för fällning av träd.	För att skydda ett stort och gammalt träd.	Sydöstra delen av planområdet.
Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark			
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>			
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	För att hålla marken tillgänglig för markledningar eller för att hålla berget öppet.	Områden med prickmark återfinns i flera olika delar av plankartan.
<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i>			
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	För att möjliggöra för nuvarande och kommande allmännyttiga ledningar.	Längs med västra och östra delen. Markerar med sekundär och kombinerad egenskapsgräns.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark			
<i>Utformning</i>			
	Balkong får kraga ut högst 1 meter från fasad.	För att begränsa intrycket i fasaden, stadsbilden och möjlig friyta för skola.	Hela planområdet.
	Loftgångar får inte uppföras.	Med loftgång menas en långsmal gång längs med byggnadens fasad med en eller flera entréer. För att begränsa påverkan på stadsbilden och anpassa till kulturmiljön medges inte en utformning som i hög grad påverkar byggnadens uttryck.	Hela planområdet.

	Balkong får inte glasas in.	För att begränsa intrycket i stadsbilden och anpassa till kulturmiljön.	Hela planområdet.
<i>Villkor för startbesked</i>			
	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän avhjälpandeåtgärder har genomförts.	För att föreningar som har identifierats i undersökningar ska omhändertas innan startbesked. Lämpliga avhjälpandeåtgärder bedöms utifrån föreningstyp, grad och markanvändning.	Hela planområdet.

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägarstruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger utvidgad innerstad, högskola/universitet och planområdet ligger inom delområde Norra Älvstranden.

För planområdet gäller tre planer:

- Detaljplan akt II-2686 som vann laga kraft 1948-11-23 och anger kontor, bostäder i viss utsträckning och allmän trafik i tunnel. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan akt II-5107 som vann laga kraft 2011-01-25 och anger bostäder med möjlighet till kontor och galleri på högst hälften av bruksarean, parkering, industri och kontor. Genomförandetiden har gått ut.

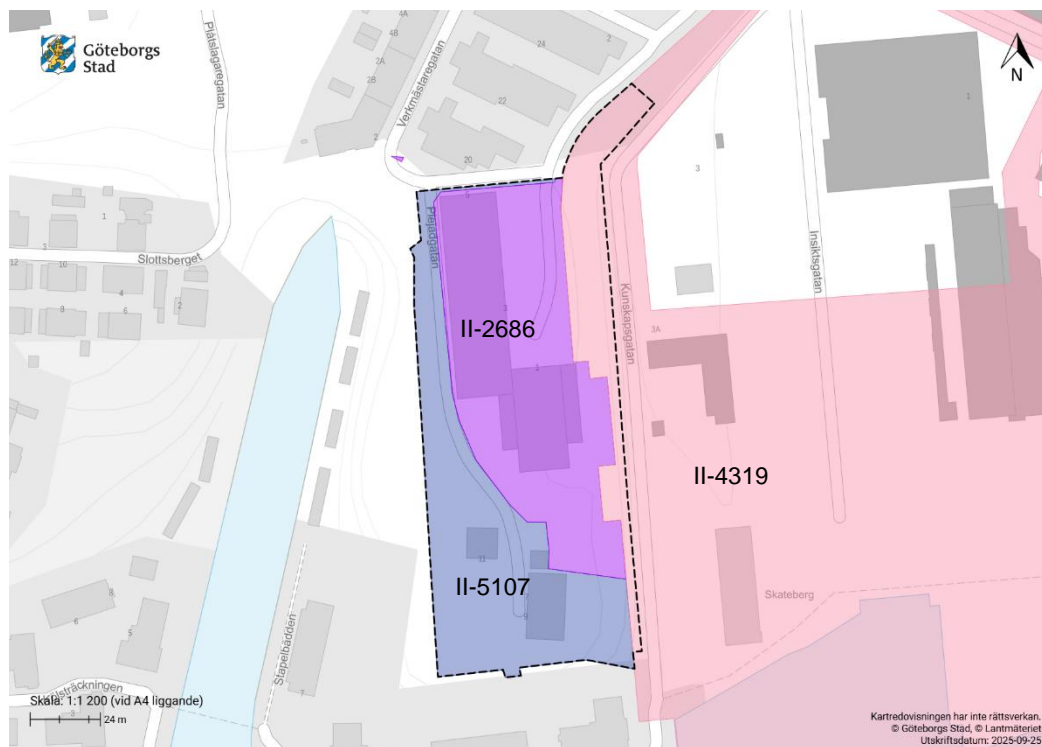
SAMRÅDSHANDLING

- Detaljplan akt II-4319 som vann laga kraft 1998-02-05 och anger småindustri, laboratorier och kontor samt att marken inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

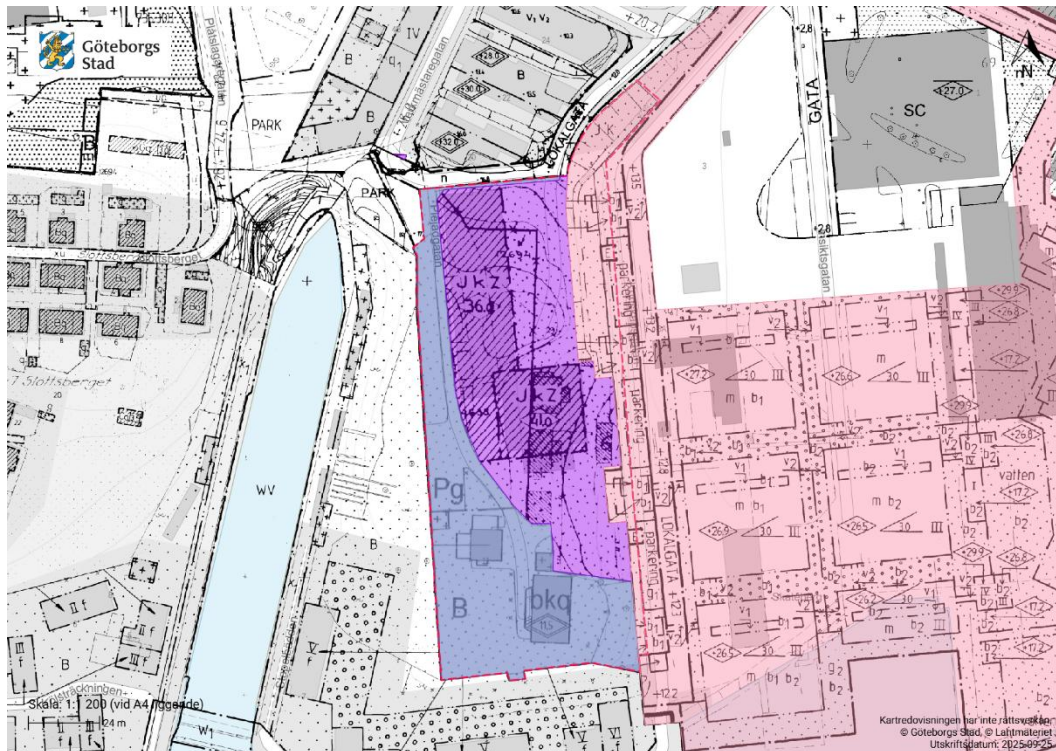
Gasverksbyggnaden och Disponentvillan är planlagda för bostad och byggnaderna har rivningsskydd samt exteriört skydd mot förvanskning (k och q bestämmelser) enligt gällande detaljplan från år 2011 akt II-5107.

Detaljplanen omfattas inte av något planprogram men angränsar till Program för Lindholmen och kommer att påverkas av den framtida utvecklingen av Lindholmen.

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av stadsbyggnadsnämnden 2021-11-23 §576 för fastigheten Lindholmen 6:9 och 2024-02-06 §26 för fastigheten Lindholmen 6:11. I det sistnämnda planbeskedet angav nämnden att planarbetet i första hand ska ta hänsyn till skolans behov och en god utemiljö för eleverna.



Figur 13 Kartan visar att planområdet omfattar detaljplan akt II-5107 i södra delen (blå färg), stadsplan akt II-2686 i norra delen (lila färg) och mindre delar av detaljplan akt II-4319 (rosa färg).



Figur 14 Kartan visar gällande markanvändning med planområdet markerat i röd linje.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresset för kulturmiljövård O 2:3

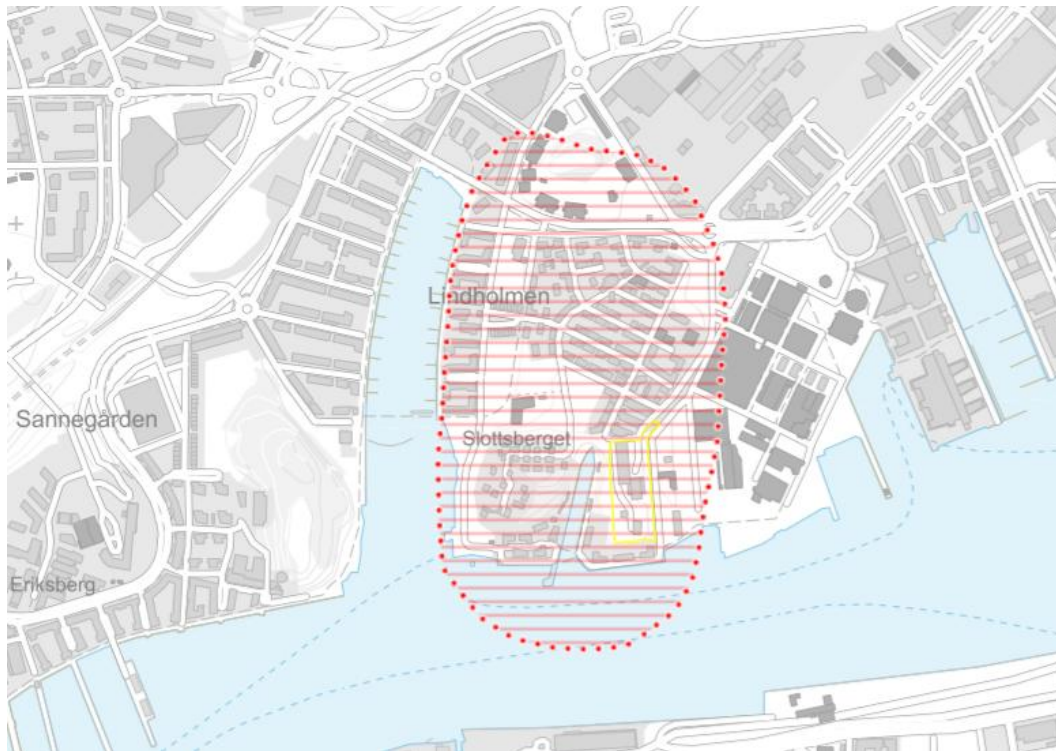
Aktuellt planområdet innehåller lämningar av varvsmiljön i form av administrativa byggnader och en funktionsbyggnad i form ett gammalt gasverk. Planområdet ligger inom riksintresse Lindholmen (O 2:3) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksantikvarieämbetets motivering och uttryck för riksintresset (källa: Riksintressen för kulturmiljövården – Västra Götalands län (O), 2024-04-08) lyder som följande:

”Bostadsområde för arbetarna vid Lindholmens varv, som visar varvsarbetarnas levnadsförhållanden under 1800-talets senare del, med självbyggeri i de bohusslänska fiskelägenas tradition men också bebyggelse efter mer planmässig stadskaraktär.”

”Torrdockan mot älven - insprängd 1875, senare utvidgad - och andra lämningar av varvsmiljön. Slottsbergets bebyggelse som visar hur de inflyttade varvsarbetarna i sitt anvisade bostadsområde tagit med sig byggnadsskicket i de bohusslänska kustsamhällena, men också mer planmässigt på bergets någorlunda jämna hjässa. Den lägre inlandsplatån med större, avlånga kvarter och ett strikt radsystem av fritt liggande trähus i 2–3 våningar av olika varianter (o.1885–90), blandade med landshövdingehus (o.1900–20). Planmönstret och bebyggelsens karaktär, De verandaliknande förstugorna mot gården och staketinhägnade planteringar mot gatan. “Aftonstjärnan“, arbetarnas eget Folkets Hus från 1902.”

Mer beskrivs under Sammanfattning av kulturmiljöutredning.



Figur 15 visar riksintressets utbredning och att planområdet är inom det.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. Eftersom planområdet redan var planlagt före år 1975 så har planområdet aldrig omfattats av strandskydd. Vid ny planläggning så inträder strandskydd för de delar av planområdet som ligger inom 100 meter från strandkanten.

Detaljplanen innefattar upphävande av strandskydd och beskrivs under rubriken Upphävande av strandskydd.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Mark



Figur 16 som visar grönskan inom planområdet. Vybild 2024 Göteborgs Stad.

Planområdet ligger på ett berg med bergsbranter i väst, öst och söder samt marknivåer mellan 14,5–19 meter. Nedanför berget, utanför planområdet, är marknivåerna runt 2,1–4,8 meter. Inom planområdet finns det nivåskillnader som på några ställen hanteras med trappor och räcken.

Tack vare topografin bedöms det finnas goda förutsättningar för dagsljus i byggnaderna inom planområdet. Skuggbildning på omkringliggande byggnader utanför planområdet kommer att studeras till granskningsskedet. Initialt bedöms skuggpåverkan på omgivningen som begränsad.

Inuti Skateberget ligger ett bergrum med två ingångar från Kunskaapsgatan. BRF Lindholmsdockan har ett garage som sträcker sig cirka 17 meter från fasad mot berget vilket med god marginal är inom deras egen fastighet Lindholmen 8:1. Planområdet har uppmätts som lågradonmark och byggnader som uppförs på lågradonmark kan utföras traditionellt.

Vegetation



Figur 17 Fotot är taget från Plejadgatan och blickar mot söder. Till vänster i bilden syns trädallén, skillnaden i marknivån som tas upp med slänt, trappa och räcken. Centralt i bilden syns byggnaden Begonia och Brasilia.

Planområdets natur består av berg i dagen, gräsytor, träd, buskar och utmed östra sidan finns en ensidig trädallé. Det finns äppelträd, bärbuske och insektshotell centralt i planområdet. I sydvästra hörnet av planområdet finns en bergsknalle som är igenvuxen med sly och ungträd. Trädallén, som består av 8 skogslönn i rad, bedöms av Göteborgs stad kunna omfattas av generellt biotopskydd. Söder om trädallén står en stor solitär björk nära staketet som inte bedöms vara en del av trädallén. Fortsatt söder om basketplanen står en stor lönn. Det finns ett antal träd som bedöms ha särskilda naturvärden i någon form. Inom fastigheten Lindholmen 6:11 står enstaka träd och buskar.

Precis utanför planområdet i nordväst ligger en mindre parkyta iordningsställd med sittplatser och har utsikt över Lindholmsdockan.



Figur 18 trädallé med generellt biotopskydd och naturvärdesträd inom planområdet.



Figur 19 en mindre park iordningställd med sittplatser och ligger precis utanför planområdet i nordväst med utsikt över Lindholmsdockan.



Figur 20 visar närbild på träd och växtlighet vid stenvuren som gränsar mellan skolgården och Disponentvillan inom fastigheten 6:9.



Figur 21 visar en björk som står vid staketet på skolgårdens östra sida.



Figur 22 visar växtligheten inom fastigheten 6:11 bland annat består av gräs, träd och buskar.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Det finns ett kors utsatt av ordenssällskapet Coldinuorden på kullen i sydvästra hörnet av planområdet. Dock oklart när korset kan ha placerats ut men gjutjärnskorsen verkar ha tillkommit främst under 1900-talet. Vad korsen betyder och varför de sätts ut är en ordenshemlighet. Korset är intressant men bedöms preliminärt inte ha ett kulturhistoriskt värde.



Figur 23 I sydvästra hörnet av planområdet finns ett kors satt ut av Coldinuorden, ett ordenssällskap. Korset är av gjutjärn, troligen från 1900-talet, men dess betydelse och syfte är okänt. Korset bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde.

Planområdet ligger som nämnt inom riksintresseområde för kulturmiljövården men pekas även ut i *Bevarandeprogrammet – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg* som en del av område Lindholmen 35:A. I bevarandeprogrammet framhålls det karaktäristiska läget för bostadsmiljön vid älven och den nära kontakten med före detta Lindholmens varv. Den bevarade bebyggelsen omfattar ett 20-tal bostadshus på Slottsberget (väster om planområdet och Skateberget), cirka 30 äldre bostadshus i den inre delen av området samt ett antal byggnader inom och intill bostadsområdena.

På södra spetsen av Skateberget ligger bebyggelse kopplad till den tidigare verksamheten i form av före detta administrativa varvsbyggnader: Disponentvillan (Skatberg), Varvskontoret (Begonia), Ritkontor (Brasilia) och en mindre gasverksbyggnad (Trione). Disponentvillan, som uppfördes omkring år 1860, har en äldre karaktär med bruna träfasader, medan de övriga byggnaderna, uppförda under 1940- och 50-talet, representerar en modernistisk arkitektur i gult tegel. Planområdets sydvästra hörn består av en bergets högsta punkt med låg växtlighet och berg i dagen, och en äldre kallmurad stödmur som avgränsar Disponentvillans trädgård mot norr.

SAMRÅDSHANDLING

Idag är det 16 studentlägenheter i Disponentvillan och en högstadieskola (Santosskolan) i kontorsbyggnaderna Begonia och Brasilia samt en våning (vakant) kontor. Före detta gasverksbyggnaden står tom.

Mer om byggnaderna beskrivs under Sammanfattning av kulturmiljöutredning Sammanfattning av kulturmiljöutredning



Figur 24 Gasverkets västra och södra fasad. På södra fasaden finns entré med plåtklätt skärmtak upphängt med vajrar från takfot. Foto från kulturmiljöutredningen.



Figur 25 Gasverkets norra och östra fasad.

Sociala förutsättningar

Identitet

Planområdet är visuellt exponerat från älven och omgivningarna vilket gör att det syns från många delar av staden samtidigt som platsen är en bra utsiktsplats. Från berget finns det flera utblickar mot vattnet, södra älvstranden och det gamla varvet. Platsen har viss växtlighet och är en av de grönare ytorna i Lindholmen. Byggnaderna som är bevarade från varvstiden är starkt bidragande till platsens identitet.

SAMRÅDSHANDLING

Planområdet ligger inom norra älvstranden vars historia präglas av varvstiden. På norra älvstranden från Eriksberg i väster till Lindholmen har en omfattande stadsomvandling med ny bebyggelse pågått sedan 1980-talet. Här har en ny och relativt tät blandstad vuxit fram. Lindholmen inrymmer en blandning av internationella företag, studenter, forskare, boende och kultur som har vuxit fram under lång tid. Området innehåller ett flertal byggnader och anläggningar från varvstiden som har sparats och integrerats i den nya stadsbebyggelsen - såsom Eriksbergsvarvets bockkran, gamla maskinhallen på Eriksberg, flera äldre kontorsbyggnader och kajkonstruktioner med spår från varvsverksamheten. Dessa bär vidare berättelsen om varvstiden och utgör viktiga identitetsbärare i området. I närheten till planområdet finns den gamla torrdockan från Lindholmens varv bevarad. Genom områdes läge vid älven är all bebyggelse väl synlig och karaktärsskapande i det stora älvrummet. Den utbyggnad som har skett över tid och förändrat stadens siluett på ett sätt som tydliggör berättelsen om den föränderlige staden, där olika näringar avlöser varande och livsvillkoren förändras.

Vardagsliv

I närheten finns ett antal restauranger och en större mataffär i Sannegården knappt 1 km från planområdet.

Det är stora skillnader i dag- och nattbefolkning på Lindholmen på grund av den stora andelen arbetsplatser och skolor i förhållande till bostäder enligt Lokalt utvecklingsprogram 2023. Den självskattade hälsan är mycket god i området och här finns en variation av mötesplatser med föreningsliv, teater och kulturliv. Det finns två större handelsområden: Eriksbergs köpcentrum och Sannegårdens köpcentrum med större matbutiker.

Lindholmen Science park är en internationell företagspark med fokus på samverkan mellan näringsliv, högskola och samhälle. På Lindholmen finns flera kulturella verksamheter, bland annat Teater Aftonstjärnan, Backateatern och Lindholmen Streetfood market vilken fungerar både som restaurang och plats för evenemang. Lindholmen saknar större matvarubutiker och vårdcentraler.

Samspel, lek och lärande

Skolgårdsytan är begränsad och saknar kvaliteter som gör att eleverna vill vistas på den. Det finns basketplan, pingisbord och sittplatser men det saknas möjlighet till spontanidrott samt ytor som lockar flickor till utevistelse. Det saknas sammanhängande skolgård och många delar är hårdgjorda med asfalt. Parkeringen på västra sidan upplevs som en baksida för skolan. Bergsknallen i sydvästra hörnet av planområdet erbjuder vacker utsikt men är otillgänglig och svår att ta sig upp på. Den upplevs avskild från resten av skolgården och studentboendets gård. Dialog i form av enkät och gåtur har genomförts i den sociala konsekvensanalysen inom ramen för planarbetet med elever, skolpersonal och studentboendet. Eleverna efterfrågar mer aktivitetsytor som fotboll, gungor och trevliga hängytor.

Santosskolan är uppdelad i flera byggnader där bland annat idrottshallen ligger utanför planområdet i byggnad Santos. Det gör att elever behöver gå mycket mellan skolbyggnaderna uppe och nedanför berget.

SAMRÅDSHANDLING

Hög andel uppger att de är trygga i sitt bostadsområde men det finns platser som ibland kan upplevas som otrygga. Det gäller framför allt platser som blir folktomma kvällstid. Förekomsten av narkotiska, samlingar av ungdomar och unga vuxna eller buskörning kan vara anledning till upplevd otrygghet. När verksamheterna och skolorna stänger för dagen minskar också rörelsen kvällstid vilket skapar både plats och tillfälle för grupper av ungdomar, narkotikahandel och annan typ av brottslighet.



Figur 26 visar trappan och gångbanan som förbinder Plejadgatan med Kunskapsgatan.



Figur 27 visar östra sidan av skolgården med nuvarande sittbänkar och pingisbord.

Sammanhållen stad

Lindholmsallén är ett starkt stråk som förbinder stadsdelen med närliggande områden och centrala Göteborg. Närmaste hållplats är Lindholmen där bussar avgår och Lindholmen färjeläge.

Skolverksamheten är uppdelad i flera byggnader och det är nästan 200 m mellan skolbyggnader som står inom planområdet och byggnad Santos som huserar resten av skolverksamheten. För att ta sig mellan skolbyggnaderna nedanför och uppe på Skateberget finns två trappor som förbinder Plejadgatan och Kunskapsgatan. Trappan närmast skolan är i visst behov av upprustning och utifrån genomförda dialoger med eleverna är det många som tycker det är jobbigt och tidskrävande att ta sig mellan skolbyggnaderna.

I stadsdelen är det stor brist på park och offentlig friyta. Närmaste park ligger vid Plåtslagaregatan/Förmansgatan och det finns en mindre park/utsiktsplats norr om stapelbädden.

Hälsa och säkerhet

Planområdet upplevs som avskild, skymd och svår att överblicka. Utsiktspunkten i sydvästra hörnet har potential men den är otillgänglig och växtligheten är snårig. Planområdet är omgärdat av bergsbrant åt tre håll och för att förhindra att någon ramlar ner finns det staket runt berget i fastighetsgräns.

På grund av att det förekommer viss narkotikahandel och nedskräpning på kvällar kan planområdet upplevas otrygg kvällstid. Mestadels upplevs området däremot som lugnt. Några av de vanligaste anmälda brotten i mellanområdet Norra Älvstranden är

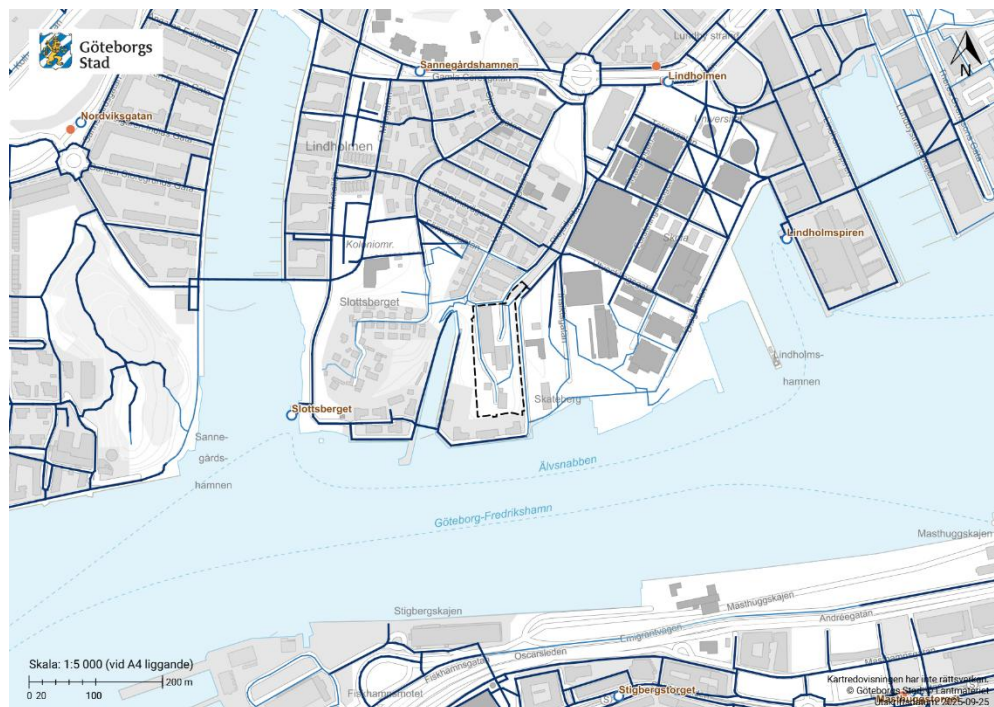
SAMRÅDSHANDLING

skadegörelsebrott och tillgreppsbrott såsom bilinbrott, tillgrepp av cyklar/el-cyklar samt inbrott eller stölder från skolor/förskola/undervisningslokaler/bibliotek/fritidshem. I jämförelse med andra mellanområden sker även förhållandevis många bilinbrott på Eriksberg men också Lindholmen. Framför allt sker många bilinbrott på och i närheten till Maskingatan. På Styrfarten förekommer också narkotikahandling samt samlingar av unga vuxna i bilar, framför allt sommartid (Lägesbild Hisingen 2024).

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Plejadgatan och Verkmästaregatan som ansluter till Lindholmsallén i norr. En separat gång- och cykelväg till planområdet finns inte men norra delen av Plejadgatan har trottoar på ena sidan som sedan övergår till trottoar om båda sidor och farthinder. Parkering för skolan och studentbostäderna finns idag inom planområdet.

Närmaste kollektivtrafikhållplatser är hållplats Lindholmen, och den har hög turtäthet samt ligger på Lindholmsallén cirka 500 meter i gångavstånd från skolans huvudentré. Höjden där skolan ligger är på 17,9 meter över kommunens nollplan och hållplats Lindholmen är på 2,1 meter vilket blir en höjdskillnad på 15,8 meter. Även hållplats Sannegårdshamnen ligger drygt 500 meter från skolans huvudentré. Lindholmspirens färjeläge ligger drygt 700 meter i gångavstånd öster om planområdet. Slottsbergets färjeläge i väst där ska dessvärre tas bort.



Figur 28 visar närhetsanalys (blå linjer) till kollektivtrafikhållplats (orange prickar)



Figur 29 visar Plejadgatans utformning med trottoar på ena sida som söder om korsningen Plejadgatan och Lindholmsvägen övergår till trottoar om båda sidor. Till vänster i bild syns en gångtrappa som leder till Kunskapsgatan och vidare till Utvecklingsgatan.



Figur 30 visar Plejadgatans utformning norrut med trottoar på ena sidan och samma gångtrappa som nämndes i föregående figur (Google Streetview 2024).

I anslutning till planområdet pågår planläggning av Lindholmsförbindelsen, en ny spårvägsförbindelse i tunnel mellan Lindholmen och Linnéplatsen, med en underjordisk hållplats i Stigberget. Projektet är en del av programmet Spårväg och citybuss Brunnsbo –

SAMRÅDSHANDLING

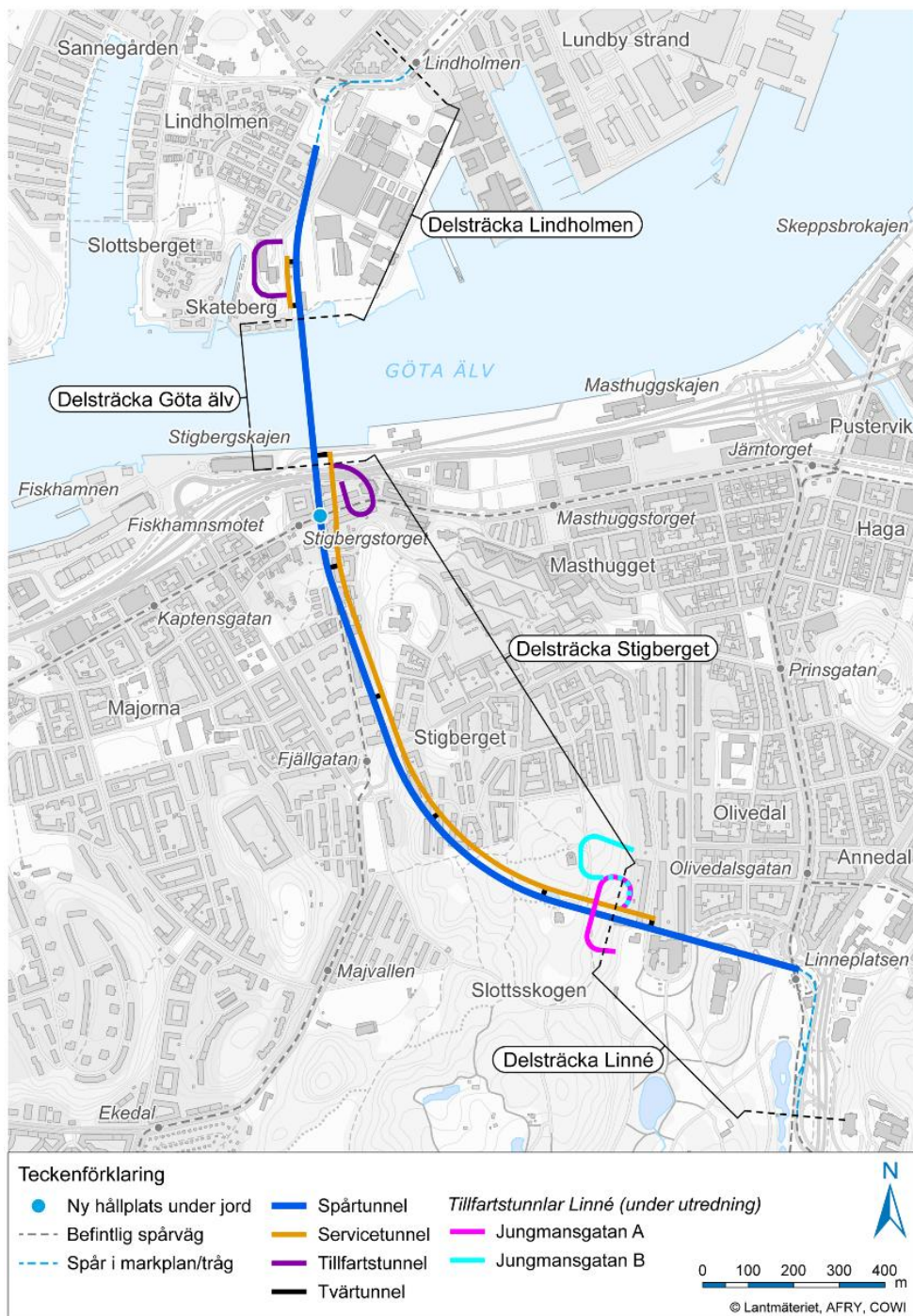
Linné via Lindholmen som förväntas minska restiden och öka robustheten i stadens kollektivtrafiksystem. Spårvägsförbindelsen har sin grund i kollektivtrafikprogrammet Målbild Koll2035 och ingår i den så kallade Sverigeförhandlingen. Byggnationen planeras att påbörjas första kvartalet 2031 och beräknas pågå i åtta år.

Planläggningen av Lindholmsförbindelsen sker genom järnvägsplan samt tre detaljplaner, varav en av detaljplanerna, detaljplan för spårväg Lindholmen – Linnéplatsen, delområde tunnel hanterar hela det område som krävs för järnvägsplanens genomförande. Merparten av planområdet kommer gå under mark med avgränsning i höjddled mot ovanliggande detaljplaner längs sträckan.

Lindholmsförbindelsens spårtunnel löper under mark öster om planområdet för denna detaljplan. Rakt under planområdet löper en tillfartstunnel och en servicetunnel, och dessa ingår i samrådsförslaget till denna detaljplan genom användningen (T₁) – spårväg tillsammans med vertikal avgränsning i höjddled uppåt.

Avgränsningen i höjddled kommer utredas under det fortsatta planarbetet och användningsområdet kommer ingå i detaljplanen för spårväg Lindholmen – Linnéplatsen, delområde tunnel med beräknat samråd i mars 2025.

Inom ett annat projekt planeras det för en ny gång- och cykelbro över Göta älv mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj. Detta kommer att förkorta restiden mellan Lindholmen och Göteborgs centrum och ge invånarna i området bättre möjligheter till arbete, utbildning och fritidsaktiviteter.



Figur 31 Kartan visar Lindholmsförbindelsens sträckning och den blå linjen visar tunneln från Lindholmen till Linnéplatsen.

Service

Bibliotek och vårdcentral finns i Sannegården cirka 800 meter bort, förskola i Kunskapsgatan, Noblaskolan en grundskola för 6–9 ligger cirka 200 meter bort och lite längre bort finns Herrgårdsskolan F-6. Det finns flera gymnasieskolor i Lindholmen som delar idrottsanläggning i byggnad Santos. Lekplats finns 100 meter från planområdet på Lindholmstorget (grönytan vid Plåtslagaregatan) som omges av bostadshus och ett koloniområde. I Lindholmen, utanför planområdet, finns det restauranger och kiosker.

Teknisk försörjning

Planområdet är försörjt med allmänt VA för dricks-, spill- och dagvatten. Dag- och spillvatten inom planområdet avleds idag till ett kombinerat ledningssystem med självfall i Plejadgatan. Planområdet har anslutning för dricksvatten i Plejadgatan. Kombinerat ledningssystem innebär att dagvatten och spillvatten avleds i samma ledningar. Längs med byggnadens västra sida inom planområdet finns en fjärrvärmeledning. Det finns även privata ledningar och en privat brandpost centralt i planområdet.

Det finns en tryckspilledning från planområdets östra sida ut mot ”plattan” som ligger nedanför Skateberget utanför planområdet. Ledningen behöver vara kvar till Lindholmsförbindelsen börjar sin utbyggnad i början på 2030-talet. Det behövs ett servitut för tryckspilledningen.

Strax öster om planområdet ligger Lindholmsleveransen, en mikroterminal för transport av avfall, gods och paket i området. Det är osäkert om tjänsten kommer finnas kvar efter hösten 2026.



Figur 32 visar Lindholmsleveransen till vänster i bild och till höger i bild trappan som förbinder Plejadgatan med Kunskapsgatan. I bilden syns också ingången till bergrummet.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Kulturmiljö

Sammanfattning av kulturmiljöutredning

Utredningen beskriver de kulturhistoriska värdena som har identifierats inom planområdet och i den närmaste omgivningen samt relevanta kulturhistoriska sammanhang.

Historia

Planområdet ligger inom riksintresset Lindholmen (O:23) och utgör en viktig del av stadens industri- och varvshistoria. Den befästa Lindholmen utgjorde under 1200- och 1300-talen en strategiskt viktig plats och var då befäst med en borg på nuvarande Slottsberget, som bland annat fungerade som kunglig bostad.

Varvsindustrin har en lång historia på Lindholmen, med anor från 1500- och 1600-talen. Lindholmens varv anlades år 1845 och var det första området på norra älvstranden att nyttjas för industri i större skala. Varvet expanderade kraftigt under 1800-talet och 1900-talet, med en stor torrdocka som anlades år 1875.

Inom planområdet uppfördes år 1945 ett karbidgasverk för att förse varvet med acetylengas för svetsning och år 1949 planerades ett nytt huvudkontor i fem våningar med tillhörande ritkontor, vilket visar på den goda lönsamheten efter kriget.

Parallellt med varvets anläggande och expansion under 1800-talets andra hälft, växte en oreglerad bostadsbebyggelse fram bestående av mindre trähus anpassade till terrängen. Arbetarbostäder uppfördes på Lindholmen från 1800-talets mitt till 1900-talets början, och området präglas av en tydlig gräns mellan bostadsmiljöerna på höjderna och arbetsplatsen på plan mark. Under 1900-talets första år kompletterades den oreglerade bebyggelsen med åtta landshövdingehus i en mer stadsmässig struktur med avlånga kvarter (utanför aktuellt planområde).

Göta älv utgör den naturgeografiska förutsättningen för etableringen av varvsindustrin på Lindholmen och uppförandet av arbetarbostäder. Älvrummet ger möjlighet att uppleva den karaktäristiska topografin som präglar området och samtliga av de kulturhistoriska sammanhang som beskrivits.

De kulturhistoriska värdena som identifierats inom planområdet och i den närmsta omgivningen inkluderar:

- Det befästa Lindholmen, med Slottsbergets tydliga topografi som historiskt sett har utgjort ett försvarsstrategiskt läge.
- Varvsindustrin, med bevarade varvshistoriska spår som kajer, torrdocka, rester av stapelbäddar och bebyggelse som varvs- och ritkontor, disponentvilla och gasverksbyggnad.

SAMRÅDSHANDLING

- Uppförandet av arbetarbostäder, med bebyggelsen på Slottsberget och Skateberget som utgör en viktig del av områdets historia och kulturhistoriska värde.
- Älvrummet, som ger möjlighet att uppleva den karaktäristiska topografin som präglar området och samtliga av de kulturhistoriska sammanhang som beskrivits.



Figur 33 Disponentvillan längst till vänster i bild och intilliggande träbebyggelse på Skateberget, vy mot norr. Stora delar av berget som syns på bilden är idag bortsprängt. Foto: 1870. Sven Almqvists arkiv, Riksarkivet. Ur kulturmiljöutredningen. Ännu har inte varvskontoret, ritkontoret och gasverket byggts.

Natur

Göteborgs stad har tagit fram ett kunskapsunderlag i syfte att uttolka och precisera innebörden av beslutstexterna till riksintresseområde för kulturmiljövården Lindholmen (O:23). Närmiljön kring planområdet präglas av en kontrastrik terräng med bergskärningar och beväxta höjder kring Slottsberget och Skateberget, omgärdat av flacka, hårdgjorda ytor utmed älven. Frodig grönska inom riksintressets område, både anlagd och halvild, bidrar till rumslighet och pittoresk småstadskarakter. Grönska inom området ska värnas, och bergssluttningarna med för stadsbilden värdefull randgrönska ska värnas som ett grönbälte kring området.

Topografin med branta och kala klippor och berg förstärker skärgårdskaraktern, och topografin ska behållas opåverkad och visuellt synlig. Viktiga fronter som annonserar området utåt, där bebyggelsekaraktern i samverkan med grönska och planmönster är särskilt viktig, ska bibehållas och inte byggas för med närliggande bebyggelse. Parkmiljöer, skolgårdar och gårdsmiljöer ska behållas obebyggda med bevarad karakter.

Kulturmiljöutredningen identifierar en del grönska i form av ett fåtal större uppväxta träd och mindre gräsytor med enstaka planteringar inom planområdet. Invid Disponentvillan står en stor äldre ek, och väster om Varvskontoret står en större lind. Längs planområdets nordvästra kant finns också en trädrad med lönn. Enstaka björkar och mindre träd finns inom planområdet. Planområdets nordöstra hörn består av Skatebergets högsta punkt med

SAMRÅDSHANDLING

låg växtlighet och berg i dagen. En äldre kallmurad stödmur av sten avgränsar Disponentvillans trädgård mot norr.

Varvskontoret Begonia

Varvskontoret är en värdefull byggnad som utgör en del av den tidigare varvsverksamheten på Lindholmen. Byggnaden uppfördes 1957 och har en rektangulär planform med en indragen takvåning, vilket ger den en tydlig och karakteristisk silhuett. Tegelarkitekturen är avskalad med ett fåtal dekorativa element, och byggnaden står på en mörk granitsockel med fasader klädda i gult tegel.

Varvskontoret har en viktig roll i förståelsen och upplevelsen av den tidigare varvsindustrin på Lindholmen, och dess värden ligger i dess tidstypiska form, material och detaljer. Byggnaden har en hög arkitektonisk kvalitet och en tydlig funktion som huvudkontor för varvet, vilket gör den till en viktig del av områdets historia och karaktär. Dess värdebärande egenskaper inkluderar dess grundform, volym, proportioner och takform, samt fasadmaterial och detaljutformning.

Byggnaden har också en viktig roll i den visuella upplevelsen av området, med sin höga och tydliga form som skapar en kontrast till de omgivande byggnaderna. Varvskontoret är en viktig del av den kulturmiljö som finns på Lindholmen, och dess bevarande är viktigt för att säkerställa att områdets historia och karaktär bevaras för framtiden. Byggnaden har genomgått vissa ombyggnader och tillbyggnader under åren, men dess ursprungliga funktion och karaktär har bevarats, vilket gör den till en unik och värdefull del av områdets kulturarv.

Ritkontoret Brasilia

Ritkontoret är en värdefull byggnad som utgör en del av den tidigare varvsverksamheten på Lindholmen. Byggnaden uppfördes år 1949 och har en långsträckt och låg volym i två våningar, placerad i suterräng. Tegelarkitekturen är avskalad och har en rationell modernism som har formats utefter dess ursprungliga funktion som ritkontor. Byggnaden står på en förhöjd källarvåning av gjutna betongelement och rytmiseras av mörkbruna enluftsfnster i trä på långsidorna.

Ritkontoret har genomgått flera ombyggnader och tillbyggnader under åren, men dess ursprungliga funktion som ritkontor kan fortfarande förstås. Byggnaden har en viktig roll i förståelsen och upplevelsen av den tidigare varvsindustrin tillsammans med varvskontoret. Dess värden ligger i dess tidstypiska form, material och detaljer, som tillsammans skapar en unik och värdefull miljö.

Byggnadens värdebärande egenskaper inkluderar dess grundform, volym, proportioner och takform, samt fasadmaterial i form av gult tegel. Byggnaden har också en viktig roll i den visuella upplevelsen av området, med sin låga och långsträckt form som skapar en tydlig kontrast till de omgivande höga byggnaderna. Sammantaget utgör ritkontoret en värdefull del av den kulturmiljö som finns på Lindholmen, och dess bevarande är viktigt för att säkerställa att områdets historia och karaktär bevaras för framtiden.

Gasverket

Byggnaden uppfördes år 1945 och har en kvadratisk planform med en samlad, kubisk byggnadsvolym och asymmetriska, avskalade fasader. Byggnaden står på en gjuten

SAMRÅDSHANDLING

betongsockel och är placerad i suterräng. Byggnaden med sin låga och kubiska form som skapar en kontrast och intressant inslag till de omgivande byggnaderna. Byggnaden har genomgått vissa ombyggnader och tillbyggnader under åren, men dess ursprungliga funktion och karaktär har bevarats.

Gasverksbyggnaden har en central roll i förståelsen och upplevelsen av den tidigare varvsindustrin på Lindholmen, och dess egenskaper är en värdefull tillgång för områdets historia och karaktär. Byggnaden har en hög arkitektonisk kvalitet och en tydlig funktion som gasverk, vilket gör den till en intressant del av områdets kulturarv. Dess egenskaper inkluderar dess grundform, volym, proportioner och takform, samt fasadmateriell och detaljutformning, som alla bidrar till att skapa en unik och karakteristisk byggnad.

Gasverksbyggnaden utgör en länk mellan Skatebergets mer administrativa karaktär och själva varvsverksamheten, och bidrar till en djupare förståelse för områdets historia. Byggnaden har en tydlig och karakteristisk utformning som skiljer den från andra byggnader i området.

Disponentvillan

Disponentvillan är en byggnad som har en betydande roll i den tidigare varvsverksamheten på Lindholmen. Byggnaden uppfördes under 1800-talet och har en rektangulär planform med en högre byggnadsvolym och två utanpåliggande trapphusbyggnader på västra fasaden. Byggnaden står på en mörkgrå spritputssockel och har fasader klädda med locklistpanel, vilket ger den en distinkt och karakteristisk utseende.

Disponentvillan är den äldsta bevarade administrativa byggnaden från Lindholmens varv, och är en av få bevarade byggnader från den storskaliga varvsindustrins tidigaste epok. Byggnaden utgör en mycket viktig beståndsdel i områdets helhet för läsbarheten och förståelsen för områdets äldre historia.

Dess egenskaper inkluderar dess grundform, volym, proportioner och takform, samt fasadmateriell och detaljutformning, som alla bidrar till att skapa en unik och karakteristisk byggnad. Byggnaden har genomgått vissa ombyggnader och tillbyggnader under åren, men dess ursprungliga funktion och karaktär har bevarats, vilket gör den till en unik och intressant del av områdets kulturarv.

Sammanfattning av konsekvensbeskrivning kulturmiljö

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillåtligt	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

Figur 34 Konsekvensernas omfattning för riksintresset markerat i Riksantikvarieämbetets schematiska illustration. Ur antikvarisk konsekvensbeskrivning.

SAMRÅDSHANDLING

Sammantaget bedöms planförslaget inte ge upphov till påtaglig skada på riksintresset, men genom att planen påverkar möjligheten att uppleva och förstå delar av de riksintressanta uttrycken, bedöms viss skada på riksintresset uppstå.

Utredningen bedömer att planförslaget ger en direkt påverkan på en av områdets särskilt värdefulla byggnader, det före detta ritkontoret, och en indirekt påverkan på det riksintressanta uttrycket som omfattar Slottsbergets bebyggelse. Den nya bebyggelsen ges en skala som kontrasterar mot Slottsbergets låga trähusbebyggelse, och planförslaget förhåller sig skalmässigt mer till de flerbostadshus som är belägna invid kajkanterna nedanför Skateberget och Slottsberget.

Planförslagets bebyggelse tar stor plats i stadsbilden och i upplevelsen av Lindholmen på långt håll både från väster och söder. Framför allt det nya bostadshuset inom Lindholmen 6:11 med dess placering framskjutet på Skateberget bryter den befintliga bebyggelseskalan och tar plats i stadsbilden.

Planförslagets nya och högre bebyggelse påverkar möjligheten att se och uppleva Slottsbergets lägre bebyggelse samt skymmer delvis visuella kopplingar mellan Slottsberget och Skateberget. Detta ger viss påverkan på läsbarheten och upplevelsen av miljön.

Utredningen bedömer att planförslaget ger en måttlig negativ effekt för två av riksintressets uttryck: Torrdockan mot älven och Slottsbergets bebyggelse.

Tabell 3 listar utredningen alla riksintressanta uttryck med relevans för planområdet, och vilken grad av effekter planförslaget ger på respektive uttryck.

Riksintressant uttryck		Effekt
<i>Torrdockan mot älven - insprängd 1875, senare utvidgad - och andra lämningar av varvsmiljön.</i>	Samtliga byggnader inom planområdet är uppförda av och för Lindholmsvarvet och således att betrakta som lämningar av varvsmiljön. Byggnaderna är med sin placering på Skateberget väl synliga från stora delar av det tidigare varvsområdet. Bebyggelsens relativt låga skala gör att Slottsbergets trähusbebyggelse (se nedan) tydligt framträder som områdets front mot älven. Torrdockan angränsar till planområdets västra gräns och utgör en del av den visuella upplevelsen av planområdet från väster och från älven samt förstärker upplevelsen av områdets topografiska förutsättningar.	Måttligt negativ effekt

SAMRÅDSHANDLING

<p><i>Slottsbergets bebyggelse som visar hur de inflyttade varvsarbetarna i sitt anvisade bostadsområde tagit med sig byggnadsskicket i de bohuslänska kustsamhällena, men också mer planmässigt på bergets någorlunda jämna hjässan.</i></p>	<p>Det angränsande Slottsberget och dess trähusbebyggelse utgör en del av den visuella upplevelsen av planområdet då den mellanliggande torrdocan medför till stora delar obrutna siktlinjer dem sinsemellan. Detta möjliggör förståelsen av den gemensamma tillkomsten av bebyggelsen; varvsindustrin.</p>	<p>Måttligt negativ effekt</p>
<p><i>Den lägre inlandsplatån med större, avlånga kvarter och ett strikt radsystem av fritt liggande trähus i 2–3 våningar av olika varianter (o.1885–90), blandade med landshövdingehus (o.1900–20). Planmönstret och bebyggelsens karaktär.</i></p>	<p>Planområdet angränsar till både äldre landshövdingehus och modernare trähus uppförda enligt det strikta planmönstret åt norr, som utgör en del av den visuella upplevelsen av planområdet, då främst synligt inifrån planområdet samt på nära håll i från norr.</p>	<p>Ingen/försumbar effekt</p>

För att minska de negativa effekterna föreslår konsekvensbeskrivningen för kulturmiljö att planförslaget nockhöjder ses över, framför allt för bostadshuset, men även påbyggnaden av ritkontoret, för en eventuell sänkning. Detta för att säkerställa att det före detta varvskontoret inte underordnas den nya bebyggelsen och att byggnadens roll och dignitet fortsatt kan förstås och upplevas. Genom att sänka byggnadshöjderna minskas också kontrasten mot Slottsbergets småskaliga trähusbebyggelse. Utredningen föreslår också att planförslaget inriktning för den tillkommande bebyggelsens detaljutformning förtydligas ytterligare i planbeskrivning samt i kvalitets- eller gestaltungsprogram för att överensstämma med översiktsplanens vägledning för riksintressen för kulturmiljövärden.

Figur 35 till Figur 41 visar vyer och siktlinjer som konsekvensbeskrivningen har bedömt utifrån.



Figur 35 vyer och siktlinjer med svarta siffror bedöms i kulturmiljöutredningen vara särskilt betydelsefulla för riksintresset. Ortofoto Göteborgs Stad 2023.



Figur 36 vy från Sörhallsberget. Fotomontage på planförslagets tillkommande bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse år 2024.



Figur 37 vy från Stigbergskajen. Fotomontage på planförslagets tillkommande bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse år 2024.



Figur 38 vy från Amerikagatan. Fotomontage på planförslagets tillkommande bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse år 2024.



Figur 39 vy från Tranchells bro. Fotomontage på planförslagets tillkommande bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse år 2024. Fotomontagen innehåller inte några utkragande balkonger.



Figur 40 siktlinje längs med Plejadgatan. Fotomontage på planförslagets tillkommande bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse år 2024.



Figur 41 vy från Insiktsgatans parkering. Fotomontage på planförslagets tillkommande bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse år 2024. Fotomontagen innehåller inte några utkragande balkonger.

Mark

Sammanfattning av bergtekniska och betongtekniska utredningar

Sammanfattningsvis är bedömningen att för alla delområden kan detaljplanen genomföras utan särskilda skyddsåtgärder. Dock ska de antagna bergtekniska förutsättningarna i delområde för påbyggnad och matsal verifieras innan påbörjad byggnation.

Vid behov av bergschakt rekommenderas att detta utförs sprängningsfritt.

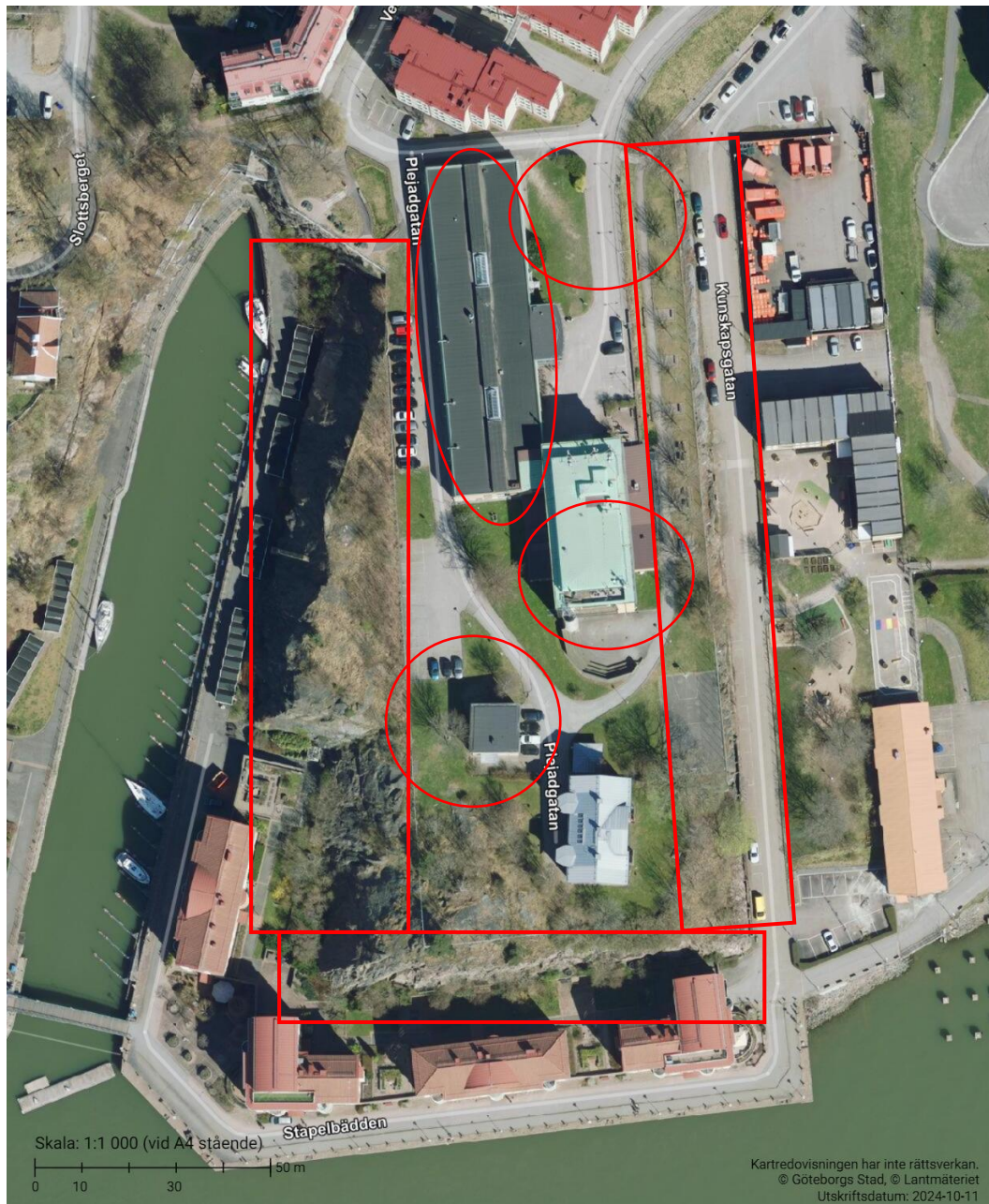
Den västra och den östra stödmuren bedöms vara i behov av åtgärder inom 10 år under förutsättning att detaljplanens genomförande inte innebär någon ökad markbelastning i anslutning till muren. Om markbelastningen kommer att öka under byggnationen krävs åtgärder innan påbörjad byggnation.

Grundläggningen av byggnad Begonia kräver inga åtgärder kopplade till detaljplanens genomförande.

Detaljplanen kräver inga åtgärder kopplade till detaljplanens genomförande för markanvändningarna skola, kontor och bostäder. Dock påverkas Lindholmsförbindelsen berggrummen eftersom den ingår i planområdet under mark.

Förutsättningar

Respektive fastighetsägare har utfört utredningar inom sina fastigheter och inom relevanta delar av grannfastighet som berör berget. Bergtekniska och betongtekniska undersökningen sammanfattas här och beskrivs utifrån 5 delområden.



Figur 42 Visar delområden som har undersökts i de bergtekniska och betongtekniska undersökningarna.



Figur 43 delområde västra bergssidan. Bild till vänster: bergskant med betongstöd mur längs släntrön väster om Brasilia. Bild till höger: bergskant samt stödmur och contrefor.

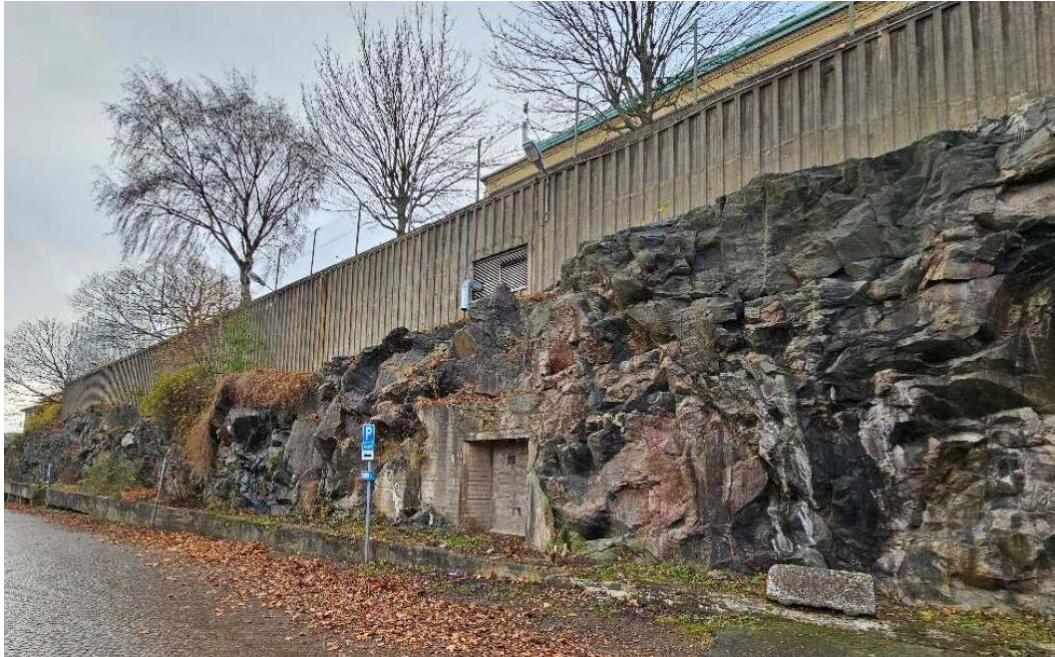
SAMRÅDSHANDLING

Delområdet på västra bergssidan innehåller en längre bergsslänt, en betongstödmur (i detaljplanegräns) och contrefor (förstärkningspelare) som är en kvarstående konstruktion från den tidigare varvsverksamheten. Längs bergsslänstens nedre del ligger flertalet sjöbodar i direkt anslutning till bergsslänten. Contreforen ligger bakom sjöbodarna i släntens mitt, betongstödmuren ligger i bergsslänstens norra del längs släntkrönet. Under våren 2022 utfördes bergförstärkningsarbeten i slänten och stabiliteten i bergsslänten bedöms som god men mindre lösa block har observerats i bergsslänten som riskerar att falla ner. Fastigheten Lindholmen 8:1 är i privat ägo.



Figur 44 delområde södra bergssidan som visar bergskant.

Delområdet på södra bergssidan innehåller en hög bergskant som löper i öst-västlig riktning. Mellan bergskant och gångyta finns en bredare rabatt utanför planområdet. I bergsslänstens östra del finns gammal sprutbetong. Under år 2021 genomfördes bergförstärkningsarbete i bergsslänten och den bedöms vara i mycket gott skick. Fastigheten Lindholmen 8:1 är i privat ägo.



Figur 45 delområde östra bergssidan i södra spetsen utmed Kunskapsgatan.



Figur 46 delområde östra bergssidan. Bergskant och stödmur utmed Kunskapsgatan.

Delområdet på östra bergssidan innehåller en bergsslänt med en betongstödmur anlagd längs släntens krön. Bergsslänten är till stor del täckt med bergnät och ett större antal bergbultar finns monterade. I bergssläntens södra del finns sprutbetong i sämre skick. Betongstödmuren är i något sämre skick och spjälkningsskador där armering syns förekommer allmänt och visst underhållsbehov finns.

I delområde där det planeras för påbyggnad (Brasilia), ligger under byggnaden en del av ett bergtrum med tak i valvform vars spännvidd bedöms vara 8 meter och minst 10 meter bergtäckning ovanför bergtrummet. Grundläggningsförutsättningarna är beskrivna enligt de observationer som gjordes allmänt runtomkring byggnaden.

SAMRÅDSHANDLING

I delområde där det planeras för utbyggnad (matsal), finns ett bergrum som sträcker sig in under delområdet. Delområdet bedöms ha samma förutsättningar som ovan nämnda delområde.

I delområde varvskontoret (Begonia) finns ett bergrum under.

Konsekvenser

Stödmurarna i väst och öst bedöms med reparationer kunna hålla ytterligare ett eller några decennier men vid ökad belastning i form av byggtrafik eller markarbeten behövs vidare utredning för att säkerställa att stödmuren klarar den ökade belastningen. Reparationerna bör genomföras innan byggnation påbörjas. I det fall ingen ytterligare belastning läggs på stödmuren krävs ingen vidare utredning och rekommendationen är att betongåtgärderna utgörs inom 10 år.

Anläggningarna för bland annat dagvatten bedöms kunna anläggas utan att påverka bergrummet under planområdet då bergets tjocklek är 10 meter och en bergtäckning om minst 4 meter krävs för att säkerställa bärförmågan av bergrummets valv.

Vid behov av bergschakt rekommenderas att detta utförs sprängningsfritt eftersom byggnaderna Brasilia och Begonia är grundlagda på betongpelare, vilket medför en ökad risk för vibrationsskador på konstruktionerna.



Figur 47 Kartan till vänster visar undersökta delområden i den bergtekniska undersökningen för fastigheten Lindholmen 6:9. Kartan till höger visar undersökta delområden i den bergtekniska undersökningen för fastigheten Lindholmen 6:11.

Västra bergslänten bedöms som stabil och kommer inte att påverkas av planerad byggnation inom fastigheten Lindholmen 6:11. Om sprängningsarbeten genomförs finns viss risk för blocknedfall som kan skada byggnader och konstruktioner nedanför. Stödmuren bedöms med reparationer kunna hålla ytterligare ett eller några decennier. Vid ytterligare belastning i form av byggtrafik eller markarbeten påföras konstruktionen krävs

SAMRÅDSHANDLING

vidare utredning. Reparationerna bör genomföras innan byggnationen påbörjas. I det fall ingen ytterligare belastning läggs på stödmuren, så som byggtrafik eller markarbeten, är rekommendationen att stödmuren underhållsreparerar sina skador inom 10 år.

Södra bergssidan bedöms som stabil och kommer inte att påverkas av planerat byggnation inom Lindholmen 6:11. I det fall sprängningsarbeten genomförs finns viss risk för blocknedfall som bedöms landa i rabatten och det är därmed mindre risk för skador på person eller konstruktioner.

Östra bergslänten är i gott skick och inga bergförstärkningsarbeten bedöms vara nödvändiga kopplat till denna detaljplan. För att öka livslängden på bergslänten rekommenderas att vegetation och sly röjs bort från bergslänten för att förhindra framtida rotsprängning. I de fall sprängningsarbeten genomförs finns viss risk för blocknedfall och att stödmuren kan skadas av vibrationerna. Lasterna på stödmuren är större, speciellt vid partiet öster om Santoskolans huvudbyggnad. Vid ytterligare belastning i form av byggtrafik eller markarbeten påföras konstruktionen krävs vidare utredning. Reparationerna bör genomföras innan byggnationen påbörjas. I det fall ingen ytterligare belastning läggs på stödmuren, så som byggtrafik eller markarbeten, är rekommendationen att stödmuren underhållsreparerar sina skador inom 10 år.

Där påbyggnad planeras bedöms ombyggnationen med tillkommande våningsplan som möjlig utifrån bergets nu kända förutsättningar. För utbyggnad (matsal), där bedöms byggnation som möjlig. Innan byggnation påbörjas bör en bergteknisk syn utföras av bergsakkunnig med tillgång till grundläggningsytan för att verifiera förutsättningarna för påbyggnaden och utbyggnaden. I det fall att loss hållning av berg är nödvändig rekommenderas att alternativ metod övervägs istället för konventionell sprängning för att minimera vibrationsskador på kringliggande byggnader inom planområdet.

För Begonia, där ligger bergrummet på sådant avstånd att det inte bedöms påverkas av den planerade byggnationen på Lindholmen 6:11.

För fastigheten Lindholmen 6:11, där bedöms den tillkommande lasten fördelas inom bergmassan och inte påverka ytberget.

Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvatten förutsättningar

Dagvatten är tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på markytan med ursprung i regn, smältvatten eller framträngande grundvatten. Planområdet är till största del takytor, hårdgjorda ytor som parkering och gata samt grönytor. Dagvattnet från planområdet avleds till kombinerat system med bristfällig kapacitet. Detaljplanen avleds inte till något markavvattningsföretag.

För att jämna ut och minska utgående flöde från planområdet vid dimensionerande regn behöver dagvatten inom planområdet fördröjas. Göteborgs Stad ställer krav på att dagvatten ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Kravet gäller för den delen av fastigheten som genomgår en större förändring av markanvändning och/eller om markarbeten ska göras.

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenanläggningar på kvartersmark.

Dagvatten konsekvenser

Efter exploatering bedöms områdets markanvändning ha samma typer av markanvändning men i annan omfattning. Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor inom de båda fastigheterna. Utan rening överstiger man målvärden för fosfor, zink och krom. Föroreningsberäkningar visar att halter minskar efter föreslagen exploatering och rening jämfört med befintlig situation. Likaså minskar mängderna från planområdet efter rening, jämfört med befintlig situation. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Eftersom området redan är hårdgjort så kommer troligen inte detaljplanens genomförande stå för en flödesökning som skulle innebära att separering behöver ske. Däremot kan Kretslopp och vatten ändå se behovet att göra åtgärder då kapaciteten i det kombinerade ledningsnätet (spillvatten och dagvatten) redan idag är dålig. Detta kommer undersökas internt på Kretslopp och vatten. Utöver fördröjning på kvarteretsmark kan staden behöva separera det kombinerade ledningsnätet eller fördröja på allmän platsmark på grund av bristande kapacitet i ledningsnätet.



Figur 8. Kapacitet i separerat och kombinerat ledningsnät nedströms planområdet vid ett dimensionerat 10-årsregn. Röd punkt indikerar vattennivå ovan mark vid brunn. Röd linje indikerar vattennivå ovan marknivå och gul linje indikerar vattennivå ovan hjassa i ledning. Planområdet översiktligt markerat i svart. Beräknat enligt Kretslopp och vattens hydrauliska modell.

För fastigheten Lindholmen 6:9 som ingår i planområdet föreslås dagvattenanläggningen placeras i den västra delen av planområdet, i anslutning till parkeringen där reningsbehovet är som störst. Inom fastigheten Lindholmen 6:11 föreslås dagvattenanläggningen placeras på den östra sidan och den lägre belägna delen av fastigheten. Anläggningarna som föreslås är antingen biofilter eller makadamdiken. För

SAMRÅDSHANDLING

att uppnå fördröjningskravet om 10 mm per reducerad area på kvartersmark behöver 14 m³ fördröjas inom Lindholmen 6:9. För att uppnå erforderlig reningseffekt och fördröjning kräver detta en yta om ca 90 m² för biofilter och ca 140 m² för makadamdiken. Inom Lindholmen 6:11 behöver 3 m³ fördröjas. För att uppnå erforderlig rening och fördröjning krävs en yta om ca 6 m² för biofilter och ca 8 m² för makadamdiken. Den framräknade fördröjnings- och reningsvolymen baseras på att den ny- och ombyggda ytan. Behovet av fördröjning och rening påverkas om mer eller mindre yta byggs om.

För att minska dagvattnets miljöpåverkan på våra vattendrag har Miljöförvaltningen i Göteborgs Stad tagit fram särskilda målvärden för utsläpp av förorenat vatten och dagvatten till kombinerat system. Med föreslagen rening i biofilter eller makadamdiken minskar de årliga mängderna (kg/år) av de studerade föroreningarna och samtliga studerade halter (µg/l) understiger stadens målvärden. Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Göta Älv negativt.

Höjdsättning och avrinning i förhållande till dagvattenanläggningar behöver ses över inför granskning av detaljplanen. Vatten behöver kunna avledas till anläggningarna med självfall och för optimal renings- och fördröjningseffekt behöver dagvattnet rinna in i biofilter och makadamdike ovanifrån. Det är i nuläget svårbedömt huruvida takytorna kan avledas till området kring parkeringen, då det beror på taklutningar och avvattningssystem på de nya takytorna. Därför kan det vara nödvändigt att dela upp dagvattenanläggningen inom fastigheten och placera delar av den erforderliga anläggningssytan mellan parkeringen och byggnadens östra sida.



Figur 48 Ytbehoven visas schablonmässigt. Till vänster: Förslag dagvattenhantering i makadamdiken inom planområdet. Till höger: Förslag dagvattenhantering i biofilter inom planområdet. Planområdet har utökats sedan dagvatten- och skyfallsutredning gjordes.

Skyfall och högt vatten - förutsättningar

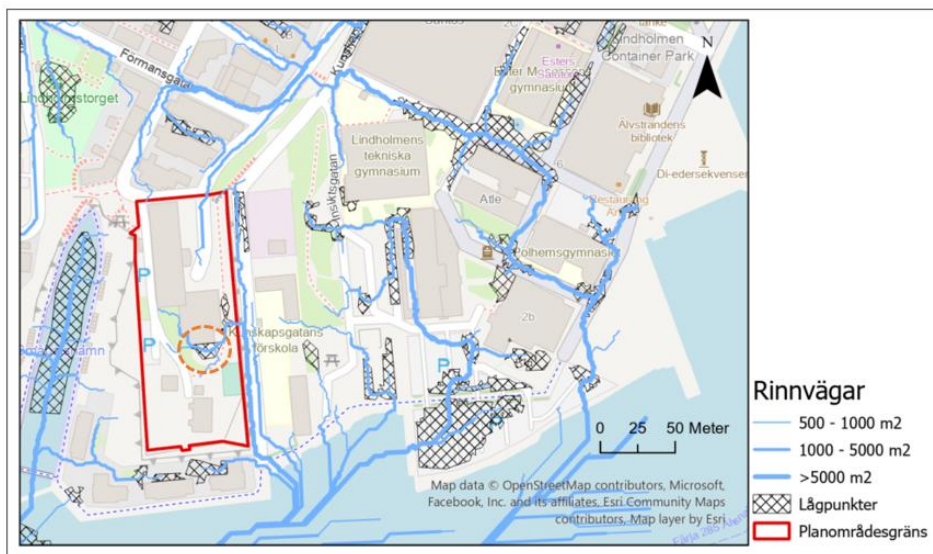
Skyfall är ett regn vars höga intensitet överstiger belastningen som dagvattensystemet är dimensionerat för. Enligt Göteborgs riktlinjer (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) ska ny bebyggelse anpassas efter klimatanpassat 100-årsregn, alltså ett regn med 100 års återkomsttid.

Planområdet ligger högt beläget och påverkas ej av skyfall från uppströms liggande områden. Inom fastigheten finns en befintlig lågpunkt i form av en sittgradäng söder om den befintliga byggnaden där det maximala vattendjupet bedöms bli 12 cm enligt utredningen. När lågpunkten fyllts upp avrinner vattnet österut till några mindre lågpunkter öster om skolbyggnaden. Avrinning från norra delen av planområdet sker till en större lågpunkt vid Utvecklingsgatan utanför planområdet. Inom planområdet finns två huvudsakliga avrinningsområden, varav det största rinner österut till Kunskaresgatan och vidare till Göta älv samt norrut längs Plejadgatan.

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet, då planområdet är beläget på mellan ca +14 och +20 meter. Planområdet påverkas heller inte av höga flöden i vattendrag på grund av den stora höjdskillnaden från Göta Älv.

Skyfall konsekvenser

Med föreslagna exploatering bedöms flödesriktningarna inom planområdet och lågpunkter ej förändras och medför därmed inte någon försämring av skyfallssituationen inom eller utanför planområdet. Det bedöms därmed möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.



Figur 49 Ytliga rinnvägar och lågpunkter vid planområdet. Lågpunkten vid sittgradängen är markerad i orange. I dagvatten- och skyfallsutredningen har figuren nummer 10.

Risk och störningar

Sammanfattning av markmiljöutredning

Respektive fastighetsägare inom planområdet har utfört miljöteknisk markundersökning på sina respektive fastigheter.

Naturvårdsverket har fastställt generella riktvärden för KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning), som används för att bedöma om en mark är förorenad eller inte. Riktvärdena är baserade på halten av förorenande ämnen i marken och tar hänsyn till olika exponeringsvägar, såsom intag av jord, hudkontakt och inandning av damm. Markanvändning som klassificeras som känslig ska uppfylla höga krav på renhet och säkerhet, eftersom den kan ha en direkt påverkan på människors hälsa och miljön. Markanvändning som klassificeras som mindre känslig ska uppfylla lägre krav på renhet och säkerhet, eftersom den har en mindre direkt påverkan på människors hälsa och miljön.

Känslig markanvändning (KM) avser markanvändning som är särskilt känslig för föroreningar, såsom:

- Bostäder
- Skolor
- Parkområden
- Områden med känslig natur

Mindre känslig markanvändning (MKM) avser markanvändning som är mindre känslig för föroreningar, såsom:

- Kontor
- Industriområden
- Vägar
- Parkeringar
- Områden med mindre känslig natur

Historisk inventering

Den gamla gasverksbyggnaden på fastigheten Lindholmen 6:11 uppfördes år 1945 och innehöll ett karbidgasverk som använde kalciumkarbid för att framställa acetylengas. Karbidgasverket använde kalciumkarbid för att framställa acetylengas för belysningsändamål och svetsning. Avfallet från processen bestod av släckt kalk som kunde användas som jordförbättringsmedel och vid tillverkning av murbruk.

Fyllnadsmassor

Resultaten för Lindholmen 6:11 visade att halterna av metaller, som bly, koppar, zink och kvicksilver, överskred riktvärdena för MKM i flera provpunkter. Halterna av PAH och PCB överskred också riktvärdena för KM i några provpunkter. Sammanfattningsvis visar undersökningen att det finns föroreningar i marken som överskrider riktvärdena för MKM, främst för bly och PAH.

För Lindholmen 6:9: Från elva provpunkter uttogs totalt 30 jordprover och ett asfaltsprov varav samtliga analyserades. För dessa överskreds gränsvärdena för FA (farligt avfall) i ett

SAMRÅDSHANDLING

prov, riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) i tio och riktvärden för KM (känslig markanvändning) i ytterligare nio prover. Den parameter som överskred FA var bly, för MKM överskreds arsenik, barium, bly, koppar, kvicksilver, zink och PAH-H. PCB analyserades i femton prover och överskred riktvärdet för KM i fem av dessa.

Markmiljöundersökningen för fastigheten Lindholmen 6:9 bedömer att de föroreningar som har hittats sannolikt förekommer i de fyllnadsmassor som har transporterats dit för grundläggning av hus och vägar inom planområdet. Generellt inom undersökningsområdet uppnåddes 0,6-2 meters borrhjup innan borrhjup uppstod på grund av berg. I sydöstra delen uppnåddes 4 meters djup. Generellt inom undersökningsområdet på Lindholmen 6:9 utgjordes jordarterna av fyllnadsmaterial bestående av sandig mull överlagrande sandigt grus vilket följdes av torrskorpelera. I flera provpunkter påträffades byggnadsmaterial såsom tegel, betong, murbruk och glas.

Tjärasfalt

Inga asfaltprover inom planområdet visar att det finns tjärasfalt men, eftersom det i historiska flygfoton kan tydas att det har varit asfalterat sedan 1960/1970-talet, går det inte att utesluta att det kan finnas tjärasfalt inom planområdet.

PCB

PCB överskred riktvärdet för KM i markproverna men visade ingen PCB i proverna som togs i byggnaderna inom planområdet.

PM markmiljö för 6:9 identifierade PCB i femton markprover och i fem av dessa prover överskreds riktvärdet för KM (25SY01 i både ytliga och djupare jordlager, 25SY07 i det ytliga jordlagret, 25SY08 i det ytliga jordlagret, 25SY09 i jordlager 0,5–1 meter under markytan).

I undersökningen för 6:11 identifierades PCB i tre jordprover och att de överskred riktvärdet för KM.

I samband med föreliggande materialinventering av aktuella byggnader inom Lindholmen 6:9 påträffades inget byggnadsmaterial innehållande eftersökta ämnen (PCB och klorparaffiner). Alla delar av byggnaderna har inte kunnat undersökas pga. begränsad tillgänglighet. Byggnaders och inventerade fönsters ålder samt analysresultaten indikerar att PCB sannolikt inte förekommer i byggnaderna. Genomförd undersökning har enbart omfattat förekomst av PCB och klorparaffiner. Vid eventuella framtida renoveringar etcetera bör entreprenör vara observant på andra misstänkt miljö- och hälsofarliga material, till exempel asbest och ftalater.

Avhjälpandeåtgärder

Avhjälpandeåtgärder kan vara att sanera, gräva eller göra andra åtgärder inom ett förorenat område. Påträffade halter innebär att åtgärder sannolikt behöver vidtas vid exploatering, till exempel schaktsanering. Exakt vilka delar av planområdet som bör omfattas av saneringsåtgärder beror på planerade åtgärder. Grönytor i direkt anslutning till bostäder eller skola bedöms enligt Systras undersökning för Lindholmen 6:9 som mest angelägna att sanera. Människor riskerar inte att i lika stor grad exponeras för föroreningar belägna under asfalt. Om asfalt planeras att brytas upp kan dock provtagning och sanering av asfalt samt massor under denna, med halter som överskrider de mätbara

SAMRÅDSHANDLING

åtgärdsålen, krävas. Sanering kan även påverkas av andra faktorer, till exempel skyddsvärda träd eller närhet till byggnader. Utifrån analysresultaten kommer sanering av grönområden generellt krävas ned till 1 meters djup eller till berg.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast sex veckor innan arbetena startar.

Sammanfattning av luftbedömning

Skateberget är glest med byggnader men har nära till tätare stadsmiljö. Området består av till större del mindre vägar. Lindholmsallén i norr utgör huvudstråk. Plejadgatan har trottoar på en sida om vägen och Verkmästaregatan har smala trottoarer på båda sidor. Angöring kommer främst att ske från Plejadgatan men området kan även angöras via Verkmästaregatan. Partiklar och kväveoxid från år 2022 indikerar goda luftvärden.

Området ligger mellan mynningar av två stora vägtrafiktunnlar. Luftmiljön påverkas främst av utsläpp från vägtrafiken och i andra hand sjöfarten på älven.

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna och PM10 (partiklar) i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid och partiklar underskrider miljö kvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet. 98-percentilen av dygnsmedelvärden för NO₂ har gränsvärdet 60 µg/m³, för PM10 är gränsvärdet för 90-percentil dygn 50 µg/m³. Nedan visas beräknade halter för år 2022.

Det är i regel gränsvärdena för dygnspercentilerna av kvävedioxid och PM10 som är svårast att klara i Göteborg. Halterna är i båda fallen under Miljö kvalitetsnormernas gränsvärden. Årsmedelvärden för NO₂ i området ligger under 20 µg/m³ och ligger därmed i linje med luftkvalitetsmålen i stadens Miljö- och klimatprogram, medan PM10 överskred riktvärdet i Miljö- och klimatprogrammet med knapp marginal.

Miljöförvaltningen har inte hittat några omständigheter som tyder på att de verkliga halterna kan vara betydligt högre än de beräknade och bedömer därför att det är troligt att miljö kvalitetsnormerna klaras i området.

Sammanfattning bullerutredning

Bostäder

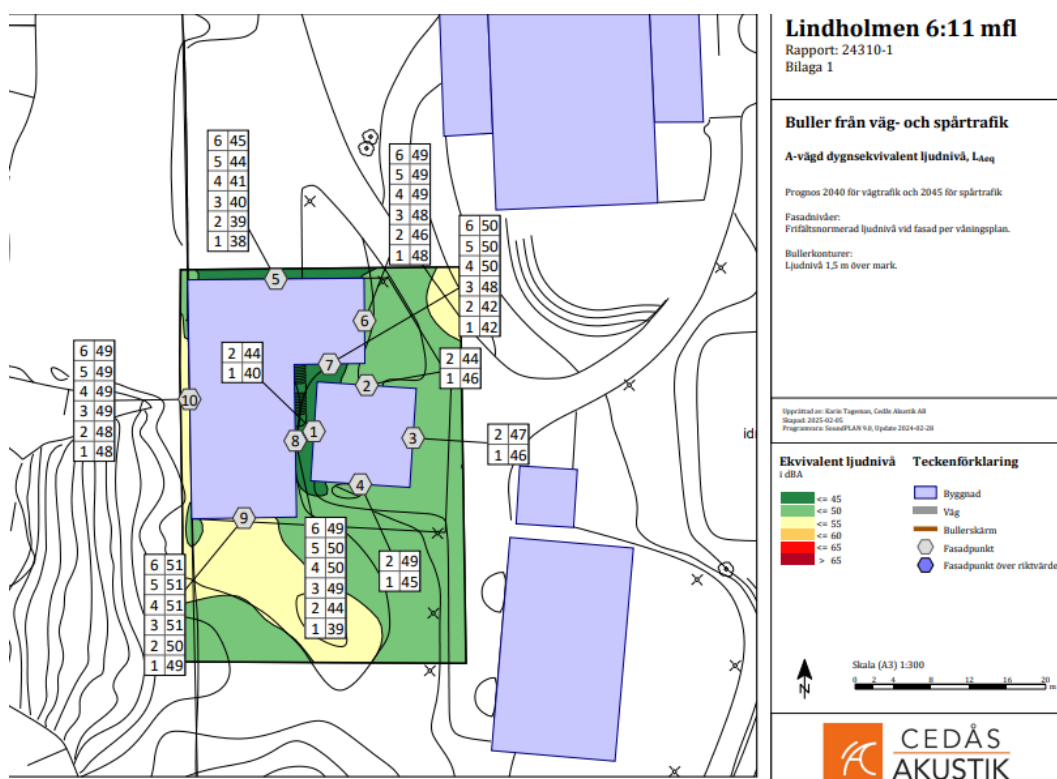
Två separata utredningar har tagits fram där den ena undersöker situationen för skolan och den andra för bostäderna. Bullerutredning för bostäderna har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ som avser en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en eventuell uteplats.

Studentbostaden (Disponentvillan) är befintlig vilket innebär att riktvärden i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) endast gäller vid ändringar som kräver bygglov. Den ekvivalenta ljudnivå utomhus vid fasad är enligt utredningens beräkningar 49 dBA som högst (södra fasaden), maximal ljudnivå är 62 dBA (vägtrafik)

SAMRÅDSHANDLING

som högst. Ekvivalenta och maximala ljudnivåer utomhus runt befintlig studentbostad är under 50 dBA respektive 70 dBA. Det visar att det finns goda förutsättningar att hålla sig inom riktvärdena vid eventuell bygglovspliktig ändring av byggnaden.

För de planerade bostäderna på fastigheten Lindholmen 6:11 visar alla beräknade fasadnivåer att de ligger inom trafikbullerförordningens riktvärden och ingen bulleranpassning av planlösning krävs. Ljudnivån på föreslagen gemensam takterrass på Gasverket uppfyller inte riktvärdena för tyst uteplats vilket innebär att bostäderna inom Lindholmen 6:11 behöver få tillgång till ytterligare en uteplats som uppfyller förordningens riktvärden. En möjlig lösning är att anordna ytterligare en uteplats i markplan i ett mindre bullerutsatt läge då större delen av fastigheten uppfyller riktvärden för tyst uteplats i markplan. Industribuller från Stena Line (Masthuggskajen) i dagsläget bedöms uppfylla Boverkets riktvärden för zon A, och vara försumbart i förhållande till trafikbuller.



Figur 50 Bullerkarta från bullerutredning för Lindholmen 6:11. Prognos år 2040 för vägtrafik och år 2045 för spårtrafik. Fritäktsnormerad ljudnivå vid fasad per våningsplan. Ljudnivå 1,5 m över mark.

Skolgård

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik, spårtrafik samt verksamhets- och industribuller. Beräkningarna visar att 50 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik kan innehållas på minst halva skolgårdsytan beroende på hur denna planeras. Buller från verksamheter/industri och fartygstrafik bedöms inte ge upphov till ljudnivåer över gällande riktvärden. Riktvärden för ljudnivåer vid fasad för befintliga studentbostäder innehålls generellt för planområdet.

Beräkningsmodell som är bättre anpassad för bullerkällor på långa avstånd har använts. Ljudutbredningen över mark avser höjden 1,5 m och 3 reflexer har använts i beräkningarna.

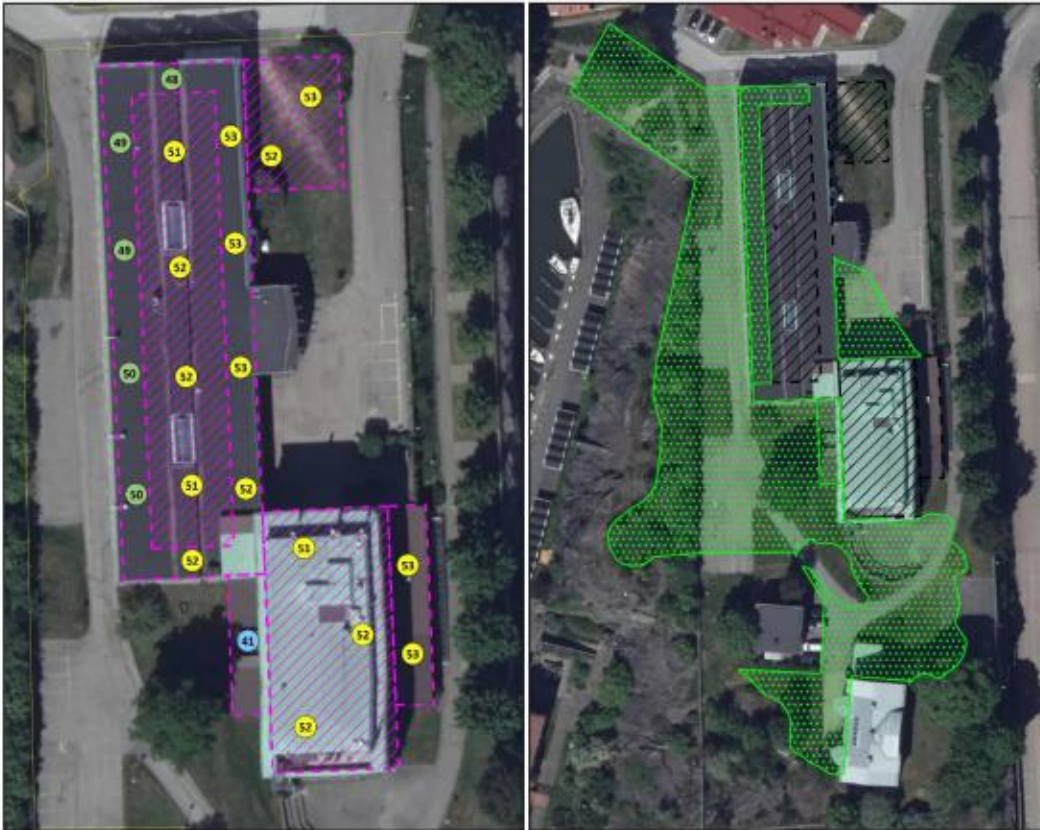
SAMRÅDSHANDLING

De detaljplanen innehåller skola och bostäder som utsätts för buller från både trafik och industri gäller flera olika riktvärden. För skolgårdar gäller riktvärden enligt Naturvårdsverkets skrift "Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar" (2023). Enligt vägledningen ska de åtgärder som behövs vidtas för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Kravet på att vidta skyddsåtgärder gäller i den utsträckning det inte kan anses ekonomiskt orimligt. Riktvärdet 50 dBA bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de fasader som vetter mot skolgården och ljud skyddad sida. Vägledningen anger också att även ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 50–55 dBA i många sammanhang kan vara acceptabelt och utgöra god ljudmiljö på delar av en skolgård. Högre nivåer än 55 dBA bör undvikas, men nivåer upp till 60 dBA kan behöva accepteras på begränsade ytor dit mindre störningskänsliga aktiviteter kan lokaliseras. Ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA bör inte förekomma någonstans på skolgårdens vistelseytor. Naturvårdsverket betonar att en samlad bedömning bör göras i varje enskilt fall.

Del av skolgård	Högsta trafikbullernivå (dBA) Ekvivalent ljudnivå för dygn
De delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

Utredningen visar att högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls inom flera områden i anslutning till skolbyggnaden. En tillbyggnad (skolmatsal) i nordöstra hörnet har liten effekt på ljudnivåerna. Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå vid den planerade skolbyggnadens fasad är 53 dBA respektive 69 dBA (vägtrafik) som högst, vilket ger goda förutsättningar att skapa en god ljudmiljö inomhus.

Minst hälften av skolgården ska innehålla högst 50 dBA och det finns goda förutsättningar för att uppnå detta. Kompletterande friytor till skolgården kan placeras på tak.



Figur 51 Bullerutredning för Lindholmen 6:9 skola och kontor. Till vänster: Beräknande ljudnivåer på taktytor. Till höger: Ytor i markplan och på tak som är lämpliga som skolgårdsyta med avseende på buller.

Planområdet ligger centralt placerat i Göteborg vilket innebär att planområdet påverkas av buller från flera olika verksamheter men buller från verksamheter/industri och färjor bedöms inte ge upphov till ljudnivåer över gällande riktvärden. Närliggande verksamheter är Stena Line terminalen, Älvsnabben och färjetrafiken på farleden. För Stena Lines färjeterminal (Masthuggsterminalen) på den södra sidan om Göta älv finns det ett bullervillkor som tillåter verksamheten att avge högre bullernivåer till kringliggande bostäder än vad de generella industribullerriktvärdena anger. Då avståndet mellan terminalen och de planerade byggnaderna är stor, och att färjorna kommer att ligga som bullerskydd vid lastning och lossning, bedöms riktvärdena hållas på goda nivåer inom planområdet. Terminalen planeras också att flyttas omkring år 2028–2029 till hamnen i Arendal. Buller från Älvsnabben bedöms hållas inom riktvärdena med god marginal.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har *preliminärt* bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Platsens känslighet består i att det ingår i riksintresset för kulturmiljövård och att det är en bergshöjd som syns från många platser i staden. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Detaljplanens innehåll och användning bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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 *preliminärt bedömt* att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Detaljplanen bedöms inte påverka någon miljökvalitetsnorm för luft, vatten eller buller.

Påverkan på miljömålen

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 är ett övergripande program som syftar till att minska stadens miljöpåverkan och bidra till en hållbar utveckling.

Programmet innehåller flera miljömål som ska uppnås under perioden 2021–2030.

Detaljplanen bedöms inte påverka miljömålen negativt. För att inte försämra något av de ekologiska målen är det bland annat viktigt att dagvatten fördröjs och renas innan vattnet når recipienten. Detaljplanen skyddar genom att förbjuda rivning av byggnader.

Påverkan på riksintressen

Planförslaget bedöms inte ge upphov till påtaglig skada på riksintresset, men genom att planen påverkar möjligheten att uppleva och förstå delar av de riksintressanta uttrycken bedöms viss skada på riksintresset uppstå. För att minska de negativa effekterna föreslår den antikvariska konsekvensbeskrivningen främst en sänkning av planförslagets byggnadshöjder, främst på nya bostadshuset, samt ytterligare fokus på den tillkommande bebyggelsen detaljutformning.

I nuvarande planförslag medges en högre byggnadsvolym för att inrymma det kommunala behovet med fler skolplatser. Det bedrivs en skolverksamhet i lokalerna idag och grundskoleförvaltningen ser behov av att utöka antalet högstadieplatser inom Lindholmen. I den övergripande planeringen har kommunen också pekat ut bostäder och skola som prioriterat inom Lindholmen för att få till blandad stadsbebyggelse.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger inom område där strandskydd inträder/återinträder vid planläggning. Strandskydd inträder inom de delar av planområdet som ligger inom 100 meter från strandkanten. Där strandskydd inträder behöver strandskyddet upphävas för att marken ska vara lämplig för detaljplanens markanvändning och för att detaljplanen ska vara genomförbar.

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för den del av fastigheten Lindholmen 6:9 som ligger inom planområdet och för hela fastigheten Lindholmen 6:11.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Läs mer på naturvårdsverkets hemsida: [Vägledning om strandskydd \(naturvardsverket.se\)](https://naturvardsverket.se).

Stadens bedömning är: Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1. Samt att området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från

strandlinjen av bebyggelse och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.
Miljöbalken 7 kap. 18 c § 2.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

Sammanhållen stad

När fler skolplatser skapas förstärks platsen som målpunkt som lockar elever från olika stadsdelar. Särskilt om Lindholmsförbindelsen byggs ut, för då kommer skolan kunna ha ett större upptagningsområde.

Samspel, lek och lärande

En bra skolgård är också en plats där elever kan umgås med varandra, utveckla sociala färdigheter och bygga relationer. Detta är särskilt viktigt under högstadieåldern, då eleverna börjar utveckla sin identitet och söker efter sin plats i samhället. En skolgård med grönska, naturljus och frisk luft kan ha en positiv effekt på elevernas humör och välbefinnande, och bidra till att främja deras mental hälsa.

Samnyttja utomhusmiljöer är en viktig aspekt av en hållbar och effektiv stadsplanering. Genom att samnyttja skolgårdar och bostadsgårdar kan man skapa mer levande och dynamiska miljöer som gynnar både barn och vuxna. En skolgård som också fungerar som en bostadsgård kan bli en mötesplats. Detta kan bidra till en ökad känsla av samhörighet och gemenskap i området, och skapa en mer trygg och säker miljö för fler. Samnyttja utomhusmiljöer bidrar till en mer effektiv användning av resurser och utrymmen.

För att skolgården ska upplevas sammanhängande samtidigt som den upplevs inbjudande för boende att nyttja behöver gestaltningen av skolgården ske med omsorg bland annat sett till markbeläggning, staket, buskar eller andra attribut som kan signalera privat/offentligt. Mellan Lindholmen 6:11 bostadshus och Disponentvillan är det en passage som annars riskerar att fortsatt upplevas som privat.

Vardagsliv

Med ökad dag- och nattbefolkning som skola/kontor och bostäder innebär skapas bättre kundunderlag för service i närområdet. En attraktivare utomhusmiljö bidrar också till mer nyttjande och ökade kvaliteter i vardagslivet.

Identitet

Konsekvenserna av planområdets utveckling kommer att vara en förändrad visuell identitet för området och i förlängningen även staden som helhet. Den nya bebyggelsen

kommer att synas från många delar av staden, vilket kommer att påverka stadens siluett och karaktär. Den befintliga växtligheten och de gröna ytorna i Lindholmen kommer att påverkas, men planområdet kommer fortfarande att vara en av de gröna ytorna i på Lindholmen.

Bevarandet av byggnaderna från varvstiden kommer att bidra till att platsens identitet och historia bevaras, men den nya bebyggelsen kommer också att tillföra en ny årsring. Därför är det otroligt viktigt att den tillkommande bebyggelsen får en omsorgsfull gestaltning sett till helhet, detaljer, material och proportioner.

Hälsa och säkerhet

Under högstadietiden är eleverna i en fas av snabb fysisk, emotionell och social utveckling, och en bra skolgård kan ge dem möjlighet till fysisk aktivitet, som är viktigt för deras hälsa och välbefinnande. Fysisk aktivitet kan hjälpa till att reducera stress, förbättra koncentrationen och öka energinivåerna. Planförslaget säkrar skola som markanvändning.

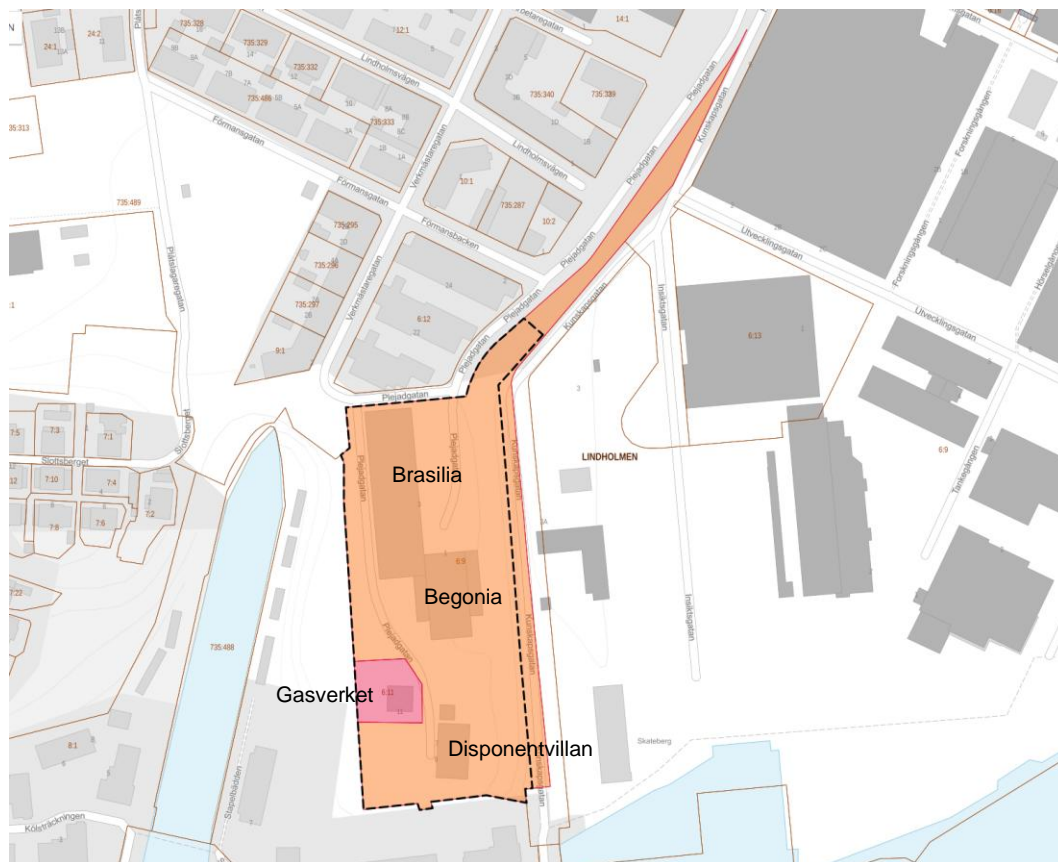
Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanens genomförande förutsätter inte markköp eller markbyten och innebär inte att det uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning



Figur 52 karta med nuvarande fastighetsgränser och detaljplanens plangräns.

Del av fastigheten Lindholmen 6:9 avses innan antagande av denna detaljplan avstyckas utifrån gällande detaljplan (akt 1480K-II-5107) för att möjliggöra försäljning av skolan till kommunen. Eventuellt kan den avstyckade fastigheten efter laga kraft av detaljplanen genom fastighetsreglering behöva anpassas till kvartersmark för skola och kontor.

Även den del av Lindholmen 6:9 som omfattar befintliga bostäder (Disponentvillan) avses avstyckning innan laga kraft av detaljplanen för att möjliggöra försäljning av skolan till kommunen. I samband med avstyckningen kommer servitut för väg, ledningar och parkering behöva bildas. De anläggningar som omfattas av servituten kommer vid detaljplanens genomförande att ändras och fastighetsägarna kan om de ser det som fördelaktigt ansöka om förrättning för att upphäva servituten och bilda gemensamhetsanläggningar i stället alternativt att servituten behöver omprövas utifrån de nya förutsättningarna. Eventuellt kan viss fastighetsreglering behöva ske efter laga kraft av detaljplanen för att anpassa den nybildade fastigheten utifrån den nya kvartersmarken för bostäder.

Detaljplanen möjliggör även att ny 3D-fastighet för spårväg kan bildas. Avstyckning av 3D-fastighet eller annan rättighet hanteras i projektet för Lindholmsförbindelsen. Hur markanvändningarna ska begränsas i höjddled mot varandra kommer att studeras inför

SAMRÅDSHANDLING

granskning. Principen är att höjdlidsbegränsningen kommer att sättas i taket av tunnelanspråket.

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Lindholmen 6:9		Ca 790 kvm	Bostäder (Disponentvillan)
Lindholmen 6:9	-	Ca 9700 kvm	Skola och Kontor

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. En gemensamhetsanläggning bildas genom en förrättning av lantmäterimyndigheten. Alla fastigheter som är delägare av en gemensamhetsanläggning ingår i en samfällighetsförening. Samfälligheten har ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta gemensamhetsanläggningen.

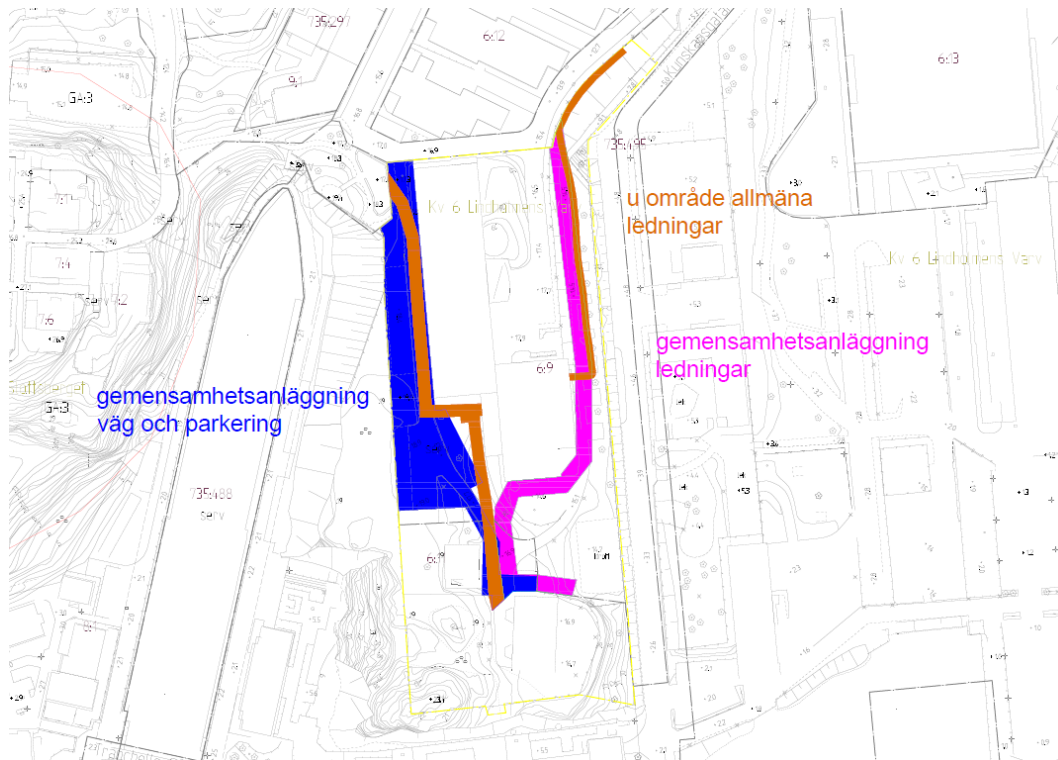
En detaljplan kan föreslå gemensamhetsanläggningar genom att skapa markreservat för en eller flera gemensamhetsanläggningar. Planförslaget innehåller markreservat för gemensamhetsanläggningar för ledningar, väg och parkering.

Inom kvartersmarken för skola och kontor kommer flera anläggningar att behöva anläggas som är nödvändiga även för kvartersmarken för bostäder. Huruvida dessa anläggningar ska vara gemensamma eller inte och hur fastighetsägarna vill hantera förvaltning av anläggningarna är ännu inte fastställt därför finns det olika alternativ för vilken rättighet som föreslås, servitut eller gemensamhetsanläggning.

Alternativ gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan vara lämpligt att bildas om gemensam dagvattenledning och gemensam spillvattenledning förslås. Fastigheten Lindholmen 6:11, ny fastighet för skola och kontor samt ny fastighet för bostäder (Disponentvillan) behöver i så fall ingå i gemensamhetsanläggningen. Även Fastigheten Lindholmen 6:9 behöver ingå i gemensamhetsanläggningen avseende spillvattenledningen då befintliga byggnader vid Kunskapsgatan, öster om planområdet är anslutna till befintlig ledning.

Gemensamhetsanläggning kan vara lämpligt att bilda för väg inom kvartersmarken. Fastigheten Lindholmen 6:11, ny fastighet för skola och kontor samt ny fastighet för bostäder behöver i så fall ingå i gemensamhetsanläggningen. Det kan även bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för gemensamma parkeringar inom kvartersmarken. Fastigheten Lindholmen 6:11, ny fastighet för skola och kontor samt ny fastighet för bostäder behöver i så fall ingå i gemensamhetsanläggningen.



Figur 53 visar schematiskt var ytorna för markreservat för gemensamhetsanläggning respektive allmännyttiga underjordiska ledningar överlappar varandra.

Servitut

Inom kvartersmarken för skola och kontor finns idag bland annat en befintlig väg, parkeringar och ledningar. Vid avstyckning av Disponentvillan kommer nya servitut för omnämnda anläggningar behöva bildas. Inom planområdet finns även ett befintligt servitut för väg till förmån för Lindholmen 6:11.

Vid genomförande av detaljplanen kommer befintliga anläggningar inom planområdet att förändras och nya kommer att tillkomma. Huruvida dessa anläggningar ska vara gemensamma eller inte och hur fastighetsägarna vill hantera förvaltning av anläggningarna är ännu inte fastställt därför finns det olika alternativ för vilken rättighet som kan vara lämplig, servitut eller gemensamhetsanläggning. Att befintliga anläggningar förändras kommer också att påverka de befintliga servitut som finns vid detaljplanens laga kraft och de kan behöva ändras eller upphävas.

Nya servitut bildas antingen genom förrättning av lantmäterimyndigheten eller genom avtal mellan fastighetsägarna.

Befintliga servitut

Inom planområdet finns ett befintligt servitut 1480K-2010F218.1 för väg som belastar Lindholmen 6:9 och är till förmån för Lindholmen 6:11. Servitutet behöver upphävas om gemensamhetsanläggning bildas för väg eller omprövas om anläggningen förändras.

Det finns ett befintligt avtalsservitut för en brandtrappa vid Plejadgatan till förmån för Lindholmen 6:9 (skolan) belastande Lindholmen 735:489. Beroende på om brandtrappans placering påverkas av ombyggnad av skolan eller inte kan avtalsservitutet behöva upphävas eller fortsätta gälla.

SAMRÅDSHANDLING

Nya servitut

Vid avstyckning av område för befintliga bostäder som sker innan laga kraft av detaljplanen behöver servitut tillskapas för väg, parkering och ledningar. Det kan tillskapas genom avtal eller genom lantmäteriförrättning belastande Lindholmen 6:9 till förmån för den nya bostadsfastigheten. Dessa servitut kan vid genomförande av detaljplanen om syftet med servituten omhändertas genom gemensamhetsanläggning eller om anläggningen förändras behöva upphävas eller omprövas.

Lindholmen 6:11 och ny fastighet för bostäder behöver varsin vattenledning för att nå Kretslopp och vattens anslutningspunkt. Vattenledningarna behöver även varsin brandpost alternativt att en av vattenledningarna har brandpost. Vattenledningarna och brandpost behöver anläggas på ny fastighet för skola och kontor. Servitut behöver därför tillskapas. Servituten skulle belasta ny fastighet för skola och kontor och vara till förmån för Lindholmen 6:11 respektive ny fastighet för bostäder. E

För att inte ianspråkta mark som kan utgöra skolgård som behövs för att nå önskat elevantal och samtidigt nå upp till avståndskrav behöver Disponentvillans sophus placeras utanför ny fastighet för Disponentvillan på kvartersmark för skola och kontor. Servitut behövs skapas till förmån för ny fastighet för Disponentvillans belastande ny fastighet för skola och kontor.

Alternativ servitut

Vid ombyggnation av befintlig väg som leder till Lindholmen 6:11 och Disponentvillan, kan antingen befintliga servitut behöva omprövas alternativt att gemensamhetsanläggning bildas för vägen.

Om varje fastighet ska anlägga egna ledningar för spillvatten och dagvatten till Kretslopp och vattens anslutningspunkt behöver servitut tillskapas till förmån för Lindholmen 6:11 och ny fastighet för Disponentvillan belastande ny fastighet för skola och kontor. Servitut kan också behöva tillskapas för den spillvattenledning som ansluter befintliga byggnader vid Kunskapsgatan, öster om planområdet, till den befintlig spillvattenledning inom planområdet. Servitutet skulle belasta kommande fastighet för skola och kontor till förmån för Lindholmen 6:9.

Parkeringar för bostäderna föreslås anläggas inom kvartersmark för skola och kontor. Om inte parkeringarna ska vara gemensamma och gemensamhetsanläggning bildas kan det bli aktuellt med servitut för parkeringar till förmån för bostadsfastigheterna belastande kommande fastighet för skola och kontor.

Ledningsrätt

Planförslaget innehåller två markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Inom markreservaten föreslås ledningsrätt bildas för befintliga allmännyttiga ledningar (fjärrvärme, el och fiber) på initiativ av och till förmån för Göteborg Energi AB.

Inom markreservaten öster om skolbyggnaden finns befintliga ledningar för fiber och inom markreservatet väster om skolbyggnaden finns befintliga ledningar för fjärrvärme,

SAMRÅDSHANDLING

el. Dessa ledningar kan säkerställas med ledningsrätt till förmån för respektive ledningsägare. Ledningarna har ingen rättighet idag.

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

Markavvattningsföretag

Vattnet inom planområdet avleds inte till något markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende nya ledningsrätter. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för avstyckningar, fastighetsregleringar, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Inom planområdet finns en befintlig gemensam kombinerad ledning för dag- och spillvatten som går längs ritkontoret (Brasilia) och varvkontorets (Begonia) östra sida. Alla byggnader inom planområdet är idag påkopplade på samma ledning. Anslutningspunkten för den kombinerade ledningen till kommunens nät ligger längre bort i Plejadgatan. En gemensam dricksvattenledning som förser samtliga byggnader inom området ligger inom samma rörgrav som den gemensamma kombinerade spill- och dagvattenledningen. Ledningarna är enskilda.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Vid detaljplanens genomförande behöver de enskilda ledningarna utökas då varje fastighet behöver varsin dricksvattenledning. Fastigheterna kan välja om de vill dela på en gemensam dagvattenledning och en gemensam spillvattenledning alternativt egna ledningar för dagvatten och spillvatten. Eventuellt kan befintlig rörgrav behöva utökas för att inrymma dessa ledningar.

Kretslopp och Vatten behöver förlänga befintlig vattenledning samt bygga ut en dagvattenledning för att kunna upprätta anslutningspunkt i vid kommande fastighetsgräns. Ett möjligt alternativ är att anslutningspunkten placeras i Plejadgatan så de privata ledningarna kan löpa på byggnadernas östra sida. Fastighetsägare ansvarar för att bygga ut privata ledningar inom kvartersmark. Kretslopp och Vatten ansvarar för att bygga ut anslutningspunkt i fastighetsgräns.

SAMRÅDSHANDLING

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

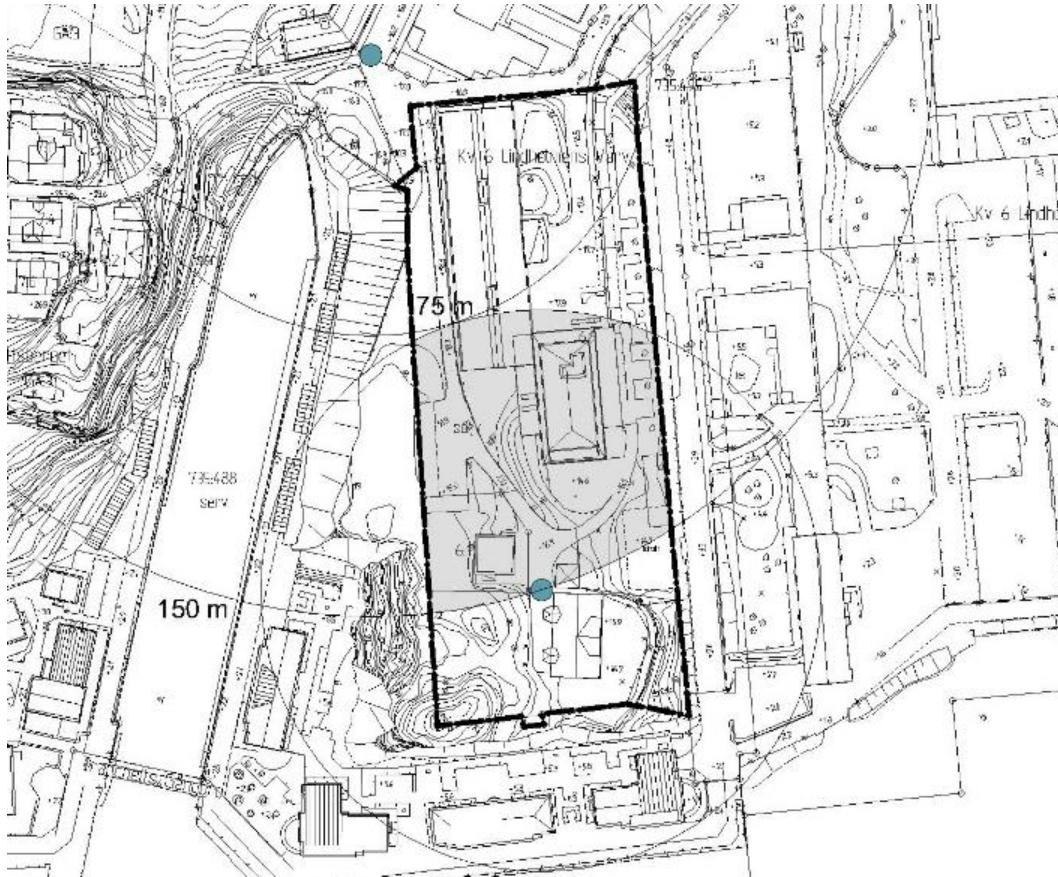
Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Brandpost

Det finns en befintlig brandpost i Verkmästaregatan strax utanför planområdet i norr, och bedömningen är att den har en kapacitet på cirka 10 l/s uttag. För att få full täckning inom planområdet med hänsyn till avståndskraven behöver ytterligare en till brandpost på 20 l/s tillskapas och uppställningsplats anläggas ungefär i mitten av planområdet. I stället för uppställningsplats går det också att ordna körbara gångvägar inom planområdet. Kretslopp och Vatten har inget ansvar att anlägga brandposter inom kvartersmark, därför behöver fastighetsägarna inom planområdet bygga ut brandpost. Brandposten behöver monteras på minst en av dricksvattenledningarna och dimensioneras upp för att klara uttag på 20 l/s. . Alternativt att Disponentvillans och Lindholmen 6:11 dricksvattenledningar båda dimensioneras för brandpostuttag om 10 l/s. Brandposten kan regleras med servitutsrätt.

Krav:

- Avstånd mellan brandposter: maximalt 150 meter
- Avstånd från brandpost till uppställningsplats: maximalt 75 meter
- Avstånd från uppställningsplats till angreppspunkt i byggnad: maximalt 50 meter
- I första hand ett flöde på 20 l/s i enlighet med Svenskt Vattens Publikation P114 och i andra hand två brandposter med 10 l/s vardera



Figur 54 Karta som visar ungefärlig yta där ny uppställningsplats för brandbil och brandpost behöver ordnas för att uppnå avståndskraven. Södra punkten visar maximalt avstånd med 150 meter till ny brandpost.



Figur 55 Karta som visar att det räcker med en ny brandpost centralt inom planområdet för att brandbilen ska nå byggnaderna. Byggnaderna Brasilia och Begonia nås i stort med befintlig brandpost i Plejadgatan/Verkmästaregatan men Gasverket och Disponentvillan nås inte av den befintliga brandposten. Ytterligare en brandpost inom planområdet behöver därför anläggas centralt.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Dimensioner på dagvattenytor beskrivs i Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning.

Utöver fördröjningen på kvartsmark kan Göteborgs Stad behöva separera kombinerat ledningsnätet eller fördröja på allmän platsmark på grund av bristande kapacitet i ledningsnätet.

Värme

Längs med byggnadens västra sida finns en fjärrvärmeledning som behöver beaktas vid markarbeten. Avståndet mellan ledningens hjässa och marknivån är enligt samlingskartan mellan 0,3 och 0,4 m längs med byggnaden. Avståndet mellan befintlig fjärrvärmeledning och föreslagna dagvattenanläggningar är ca 6 meter enligt den föreslagna placering (Sweco 250227). Fjärrvärmeledningen bedöms ha tillräcklig kapacitet. Eventuellt kan fjärrvärmeledning behöva flyttas på, vilket får utredas vidare.

El och tele

Inom planområdet på västra sidan av byggnaden för skola finns befintliga el-ledningar samt kabelskåp. Det finns också fiber i samma sträckning som fjärrvärmelningen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

Det kan finnas gamla ledningar inom planområdet som inte längre används.

Avfall

Skolan/kontorets avfall placeras i byggnadens norra kortsida mot Plejadgatan och i västra delen av byggnaden mot parkeringen. Slambilen angör från parkeringen.

Respektive bostadshus har egna miljöhus som placeras nära Plejadgatans vändplats. Disponentvillans miljöhus behöver på grund av avståndskrav och trafikskäl placeras utanför den egna tomten och placeras på skolans fastighet. Avfallsplacering och avstånd till entré ska följa tillgängliga vägledningar som finns framtagna som till exempel ”Gör rum för miljön” utgiven av Kretslopp och Vatten samt avståndskrav enligt Boverkets nya byggregler.

Grovavfall är stort hushållsavfall som till exempel cyklar och trasiga möbler. Fastighetsägaren är skyldig att ha ett utrymme för grovavfall eller att regelbundet beställa en container för hämtning av grovavfall. Inom planområdet föreslås regelbunden

SAMRÅDSHANDLING

hämtning av grovavfall på grund av byggnadernas invändiga ytbrist. Container kan då tillfälligt placeras i en parkeringsruta eller annan lämplig plats.

Backning och backvändning för sopbilar är inte tillåten vid förskolor, skolor eller på bostadsgårdar. Därför är det planerat för en vändplats.

Geotekniska åtgärder

Rekommenderad grundläggning inom planområdet är platta på mark. Byggnaderna Begonia och Brasilia är grundlagda på betongpelare och vid sprängning behöver man beakta detta så betongpelarna inte tar skada, enligt genomförd bergteknisk utredning.

Påbyggnad på Brasilia kan innebära att förstärkning i konstruktionen behöver ske för att klara den ökade lasten. Frågan behöver dock utredas mer inför granskning för att säkerställa att byggnadens konstruktion klarar kommande våningslaster.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att utföra och bekosta de utredningar och åtgärder som i genomförandet visar sig nödvändiga till följd av byggnationen på den egna fastigheten om inte annat avtalats till exempel vid försäljning av fastigheten.

Fastighetsägaren ansvarar för underhåll av befintliga och nya stödmurar.

Öster om planområdet planeras Lindholmsförbindelsen, en spårvägstunnel mellan Lindholmen och Linnéplatsen via Stigberget, med en underjordisk hållplats. Projektet är en del av programmet Spårväg och citybuss Brunnsbo – Linné via Lindholmen och ingår i Sverigeförhandlingen. Matsalens utbyggnad kan hamna ovanpå framtida servicetunnel för spårväg vilket kan innebära att betongtunnelns konstruktion behöver dimensioneras för att hantera utbyggnadens laster som denna detaljplan medger.

Markmiljö

Respektive fastighetsägare ansvarar för att utföra och bekosta de utredningar och åtgärder som i genomförandet visar sig nödvändiga till följd av byggnationen på den egna fastigheten om inte annat avtalats till exempel vid försäljning av fastigheten. Se mer under Sammanfattning av markmiljöutredning.

Saneringsanmälan ska göras till tillsynsmyndigheten innan arbetet med en efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område startar.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsförutsättningar.

Kompensation för ekosystemtjänster

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.

Krav på kompensationsåtgärder kan bli aktuellt vid intrång i biotopskydd som alléer.

Exploatorer uppmuntras till frivillig ekologisk kompensation för den växtlighet som behöver tas bort vid exploateringen. Detta är en viktig del i att minska den negativa miljöpåverkan som exploateringen kan ha och bidra till en mer hållbar utveckling.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen innebär att kommunen får utgifter för skolan men ingen inkomst då kommunen inte äger någon mark. Exploateringsnämnden får utgifter för köp av mark för skolan, markförbredande åtgärder samt utgifter för detaljplanen.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av kvartersmarken för skolan.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter för eventuell förläggning av nya dagvattenledningar samt inkomster för anläggningsavgift och eventuellt finansiering av vattenledningen.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får utgifter för köp av fastighet för skola, förrätningskostnader, projektledning, eventuellt markmiljöåtgärder samt utredningar och plantaxa kopplat till planläggning av skolfastigheten. Exploateringsnämnden får också eventuellt kostnader för kompensationsåtgärder och bidrag till Kretslopp och vattens utbyggnad av vattenledning.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt eventuellt för förläggning av nya dagvattenledningar. Kretslopp och vattennämnden får utgifter för utbyggnad av vatten- och dagvattenledningar.

Kommunens övriga investeringar

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av kvartersmark för skola så som tillbyggnad av skolan, ombyggnad av skolgården, dagvattenhantering, geotekniska åtgärder och byggplatsåtgärder, anläggningsavgifter med mera. Stadsfastighetsnämnden kan eventuellt även få kostnader för anläggandet av vissa gemensamma anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Fastighetsägaren till Lindholmen 6:11 får kostnader för utredningar till detaljplanen samt plantaxa, byggnation av bostäder på kvartersmarken med tillhörande anläggningar samt del av gemensamma anläggningar och bildande av rättigheter för dessa så som exempelvis väg och ledningar, anläggningsavgift samt eventuellt bidrag till Kretslopp och vattens utbyggnad av vattenledning. Fastighetsägaren till Lindholmen 6:11 får intäkter vid försäljning av bostäderna.

Fastighetsägaren till Lindholmen 6:9 får kostnader för lantmåteriförrättning, utredningar till detaljplanen samt plantaxa, del av gemensamma anläggningar och bildande av

rättigheter för dessa så som exempelvis väg och ledningar, anläggningsavgift samt eventuellt bidrag till kretslopp och vattens utbyggnad av vattenledning. Fastighetsägaren till Lindholmen 6:9 får intäkter vid försäljning av mark för skolan/kontor och bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Lindholmen 6:9

Detaljplanens skyddsbestämmelse avseende bevarande av byggnaden Brasilia och Begonia kan innebära en negativ påverkan på fastighetens marknadsvärde som eventuellt kan vara en grund för ersättningsanspråk. Då kommunen avser köpa de delar av fastigheten där byggnaden är placerade kommer inget ersättningsanspråk bli aktuellt. Om ett köp inte skulle ske avser avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Lindholmen 6:9 innan detaljplanen antas.

Byggnaden Disponentvillan beläggs också med skyddsbestämmelse. Då byggnaden redan är belagd med skyddsbestämmelse i gällande detaljplan är det inte aktuellt med ersättningsanspråk. Övriga ekonomiska konsekvenserna återfinns under rubriken Ekonomiska konsekvenserna för exploatören.

Lindholmen 6:11

Byggnaden Gasverket beläggs med skyddsbestämmelse. Då byggnaden redan är belagd med skyddsbestämmelse i gällande detaljplan är det inte aktuellt med ersättningsanspråk. Övriga ekonomiska konsekvenserna återfinns under rubriken Ekonomiska konsekvenserna för exploatören.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Lindholmen 6:11 samt eventuellt Lindholmen 6:9 angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner.

Avtal om fastighetsbildning avser träffas mellan kommunen och fastighetsägaren till Lindholmen 6:9. Överenskommelser avseende bildande av gemensamhetsanläggning för VA-ledningar, väg och eventuellt parkering samt upphävande av befintligt servitut för väg kan komma att upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna.

SAMRÅDSHANDLING

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten kan eventuellt behöva träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Lindholmen 6:11 och Lindholmen 6:9 innan detaljplanen antas.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Befintliga avtal som berörs

Kommunen genom stadsfastighetsförvaltningen hyr idag skolbyggnaderna av fastighetsägaren till Lindholmen 6:9. Hyresavtalet kommer sägas upp i samband med köp av skolan. Disponentvillan hyrs ut av fastighetsägaren, befintligt hyresavtal bedöms inte påverkas av detaljplanen. Inom fastigheterna finns inga fler kända avtal som berörs av detaljplanen.

Tidplan



Skolan har tidsbegränsat bygglov som löper fram till och med 2027-02-14.

Lindholmsförbindelsens utbyggnad är planerad mellan åren 2031–2039. För att hantera bygglogistiken behöver utbyggnaden inom planområdet ske innan Lindholmsförbindelsen startar sin utbyggnad. Alternativ kan planområdets utbyggnad ske efter Lindholmsförbindelsens utbyggnad är färdig.

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Kulturvärden

Detaljplanen innebär rivningsförbud och bevarandekrav på alla byggnader inom planområdet med hänsyn till kulturmiljön och riksintresset.

SAMRÅDSHANDLING

Loftgångar får inte uppföras inom planområdet eftersom de inte anses förenliga med områdets kulturmiljö och karaktär. Loftgångar skulle medföra negativ påverkan på den visuella tillgängligheten och karaktären på byggnaderna.

Bevarandekravet avseende byggnaderna Brasilia och Begonia kan innebära en negativ påverkan på fastighetens marknadsvärde som eventuellt kan vara en grund för ersättningsanspråk. Byggnaderna har inga bevarande krav i gällande detaljplan. Då kommunen avser köpa de delar av fastigheten där byggnaden är placerade kommer inget ersättningsanspråk bli aktuellt.

Byggnaden Disponentvillan och Gasverket beläggs med rivningsförbud i denna detaljplan. Då byggnaderna redan är belagda med rivningsförbud i gällande detaljplan är det inte aktuellt med ersättningsanspråk.

Eventuellt kan avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheterna behöva träffas mellan kommunen och fastighetsägarna.

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter, och bildande av nya fastigheter, innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

Dispenser och tillstånd

Trädallén omfattas sannolikt av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. För att få vidta åtgärder på sådana träd krävs ett beslut om dispens. Huruvida trädallén påverkas av arbeten som behöver göras inom detaljplanen eller inte behöver utredas vidare till granskning av detaljplanen.

Avhjälpandeåtgärder för markföreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

Upplysningar

Upplysningar på plankartan:

Varsamhets- och skyddsbestämmelser utvecklas och förklaras i planbeskrivningen sid 24. Se även 51 Kulturmiljö.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Bergteknik 6:9, WSP 556057-4880, 2025-01-31, beställd av exploatör Älvstranden

Bergteknik 6:11, WSP 556057-4880, 2025-01-20, beställd av exploatör Peab

Betong 6:9, WSP 556057-4880, 2025-01-31, beställd av exploatör Älvstranden

Buller 6:9, Efterklang 556185-2103, 2025-02-25, beställd av exploatör Älvstranden

Buller 6:11, Cedås Akustik 559073-4488, 2024-12-12 rev. 2025-02-05, beställd av exploatör Peab

Dagvatten och skyfall, Sweco 556767-9849, 2025-02-27, beställd av Kretslopp och Vatten

Kulturmiljö del 1, Norconsult 556405-3964, 2025-03-14 rev. 2025-09-10, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Kulturmiljö del 2 konsekvensbeskrivning, Norconsult 556405-3964, 2025-09-24, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Markmiljö 6:9, Systra 556540-0677, 2025-06-24, beställd av exploatör Älvstranden

Markmiljö 6:11, WSP 556057-4880, 2025-04-25, beställd av exploatör Peab

Markmiljö 6:11 historisk inventering, WSP 556057-4880, 2024-12-17, beställd av exploatör Peab

Mobilitet och parkering 6:9, Norra Älvstranden Utveckling 556001-3574, 2025-09-04, beställd och genomförd av exploatör Älvstranden

Mobilitet och parkering 6:11, Koucky & Partners 556582-1484, 2025-09-11, beställd av exploatör Peab

PCB-inventering 6:9, Systra 556540-0677, 2025-04-14, beställd av exploatör Älvstranden

PCB-inventering 6:11, WSP 556057-4880, 2025-04-25, beställd av exploatör Peab

Undersökning om betydande miljöpåverkan preliminär bedömning, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-08-29, reviderad 2025-06-17

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Eva Tenow

Enhetschef detaljplan centrum norr

SAMRÅDSHANDLING

Diddi Carlson
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Sara Edmark
Enhetschef Projektledning Hisingen

Jennie Andreasson
Projektledare