

Handling 2023 nr 46

Antagande av detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 30 januari 2023 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala, upprättad 2021-06-22 och reviderad 2022-06-22, antas.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från SD den 28 februari 2023.

Ordföranden Jonas Attenius (S) och Axel Josefson (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Vid omröstning beträffande ärendets avgörande idag och ärendets återremiss röstade Axel Josefson (M), Daniel Bernmar (V), Hampus Magnusson (M), Viktoria Tryggvadottir Rolka (S), Blerta Hoti (S), Jenny Broman (V), Axel Darvik (L), Marina Johansson (S), Karin Pleijel (MP), Elisabet Lann (KD), tjänstgörande ersättaren Nina Miskovsky (M) och ordföranden Jonas Attenius (S) för ärendets avgörande idag.

Jörgen Fogelklou (SD) röstade för ärendets återremiss.

Kommunstyrelsen beslutade med tolv röster mot en att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Kommunstyrelsen beslutade härafter att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Jörgen Fogelklou (SD) reserverade sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Göteborg den 8 mars 2023
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Yrkande angående – Antagande av detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Ärendet återremitteras till stadsbyggnadsnämnden för omarbetning rörande exploateringsgrad, höjd och gestaltning.

Yrkandet

Förslagets skala, byggnadshöjder och gestaltning pekar på tydliga brister när karaktäristisk anpassning till kulturmiljön, värdefulla inslag i stadsbilden och socialhistoriska värden ska tillvaratas. Före detta Holtermanska sjukhuset förtjänar ett bättre öde än att gömmas undan i skuggorna av groteska överdimensionerade lådor.

Stadsbyggnadsidéerna behöver visa göteborgarna hänsyn och inte blint prioritera ett så stort antal bostäder som möjligt på bekostnad av stadens alla kulturskatter och vackra byggnader.

Göteborg behöver inte fler byggnader som sticker ut, vi behöver fler som smälter in.

Socialdemokraterna har inte förstått innebörden av att bevara stadens själ, när de med hög svansföring pratar om klassisk arkitektur. Vi Sverigedemokrater kommer aldrig vara delaktiga i att staden förstörs med fyrkantiga lådor utan vare sig själ eller skönhet.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-30

Diarienummer 1416/22

Handläggare

Lena Risfelt

Telefon: 031-268 03 61

E-post: lena.risfelt@stadshuset.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala, upprättad 2021-06-22 och reviderad 2022-06-22, antas.

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggnation av studentbostäder, gästforskarbostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras i före detta Holtermanska sjukhuset. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmers. Därutöver ska ny bebyggelse utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Detaljplanen ska även ge förutsättningar att utveckla allmänna gång- och cykelstråk inom och förbi planområdet.

Under samråd omfattar inkomna yttranden i huvudsak valet av att exploatera på platsen, planförslaget avseende skala och byggnadshöjd, typ av bostäder, påverkan på grönytor, trafik och parkering samt gestaltning och anpassning till kulturmiljön. Inkomna yttranden under granskning från boende, sakägare och övriga berör i huvudsak liknande synpunkter som under samrådet. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas om den antas. Frågor som berör hälsa, säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, skyfall samt miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt. Länsstyrelsen har efter granskning även kompletterat sitt yttrande avseende på markföroreningar.

Byggnadsnämnden har efter granskning bedömt att förslaget kan tillstyrkas efter att mindre justeringar och förtydligande planbestämmelser har tillförts plankarta och planbeskrivning samt en kompletterande markmiljöutredning. Kvarstående erinringar finns från boende, sakägare och övriga som inte har tillgodosetts men att effekterna på kringliggande bebyggelse bedömts som acceptabla. Nämnden bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige utifrån att detaljplanen är av större vikt, avseende på det allmänna intresset av påverkan på stadsbilden i området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planförslaget innebär möjligheter för boende intill Chalmers tekniska högskola vilket gör att Göteborg kan stärka sin attraktivitet som studie- och forskarort. En utveckling av högskolan och möjligheten att tillhandahålla student- och gästforskarbostäder ger en ökad akademisk attraktivitet, vilket i förlängningen kan stödja näringslivsutveckling samt stärka den lokala arbetsmarknadsregionen.

Kommunens exploateringsekonomi

Fastighetsnämnden har i tidigt skede bedömt att detaljplanen skulle generera ett ekonomiskt finansieringsöverskott, projektekonomi bedömdes dock som osäker i det tidiga skedet. Kalkylen har uppdaterats sedan granskning. Ett kombinerat genomförande- och exploateringsavtal har tecknats eftersom både staden och exploitören äger mark som omvandlas till kvartersmark i och med planläggningen.

Exploateringsnämnden (fastighetsnämnden) får utgifter bestående av anläggande av allmän plats, markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder. Projektets utgifter beräknas i dagsläget uppgå till cirka 24 mnkr.

Exploateringsnämnden (fastighetsnämnden) får inkomster bestående av markförsäljning och exploateringsbidrag. Projektets inkomster bedöms uppgå till cirka 45 mnkr.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden (trafiknämnd och park- och naturnämnd) får ökade kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivningar för den tillkommande allmänna platsen för Landalagatan samt övertagandet av byggnaden inom vilken likriktarstationen är placerad inom kvarteret. Nämnden får vidare ökade kostnader för drift och underhåll av Landalas naturområde mellan Arthur Lunds gångväg och Kattedamm där kompensationsåtgärder ska utföras. Om ett staket mellan naturmark och kvartersmark kommer att krävas tillkommer drift- och underhållskostnader.

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

Stadsfastighetsnämnden (lokalnämnden) får eventuellt utgifter i form av hyra samt ökade driftskostnader för lokaler och ytor för bostäder med särskild service i flerbostadshus.

Bedömning ur ekologisk dimension

Boendes närmiljö påverkas då den nya bebyggelsen kan ge negativ effekt på kringliggande bebyggelse i form av något försämrade dagsljusförhållanden eftersom det blir skuggigare jämfört med dagens situation. Bullernivåerna vid befintlig bebyggelse inom planområdet och vid befintlig bebyggelse norr om planområdet bedöms minska jämfört med idag, eftersom den nya bebyggelsen utgör en skärm mot Chalmershållplatsen och den hårt trafikerade Aschebergsgatan.

Planen möjliggör ett stort antal bostäder i ett centralt, kollektivtrafikhärläge med ett lågt parkeringstal för bilar. Det låga parkeringstalet och en utveckling i linje med stadens trafikstrategi innebär bland annat att planen genererar ett mycket lågt tillskott av biltrafik till området. Detaljplanen innebär förbättringar i gång- och cykelvägnätet genom att ett nytt pendelcykelstråk möjliggörs via Guldhedsgatan och Landalagatan. Samtidigt innebär

detaljplanen en försämring i och med att ett befintligt gång- och cykelstråk genom planområdets västra del tas i anspråk av bebyggelse.

Planförslaget innebär negativa ekologiska konsekvenser till följd av att ny bebyggelse tar delar av ett befintligt naturområde i anspråk. Ett flertal värdefulla träd måste tas ner, vilket påverkar bland annat växt- och djurlivet och den biologiska mångfalden. Planen har dock utformats för att i så hög grad som möjligt bevara befintligt naturområde, samtidigt som ett högt antal bostäder kan uppnås. Naturvärden som försvinner kompenseras till viss del genom kompensationsåtgärder.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen möjliggör för boende till studenter och forskare vilket flertalet av dessa kommer att komma från andra orter i landet eller från andra länder. En blandning av personer från olika delar av världen som bor i staden bidrar positivt till mångfald och skapar möjlighet till möten mellan olika grupper av människor. Detaljplanen möjliggör förutom bostäder även för centrumändamål som möjliggör för verksamhet vilket kan utgöra en mötesplats för boende och besökande till området.

Detaljplanen påverkar barn och unga. Unga studenter ges möjlighet till att få tillgång till boende i sin nya studieort, vilket redan idag är ett efterfrågat behov. Utformning av detaljplanen bedöms ge en förbättrad trafiksituation vilket beräknas ge ett förbättrat skydd för barn som passerar platsen. Barn har en minskande rörelseradie visar forskning från Storbritannien och det gäller specifikt barn i stadsmiljö. Barns plats för lek, rörelse och deras relation till sin utemiljö påverkas negativt när naturområden och befintliga friytor tas i anspråk för förtätning.

Bilagor

1. Byggnadsnämndens handlingar 2022-12-13 § 672
2. Plankarta med bestämmelser, grundkarta, översiktskarta och illustrationsritning
3. Planbeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Gestaltningssprogram

Samtliga handlingar i detaljplaneärendet finns tillgängliga i planpärm på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Handlingarna är även möjliga att ladda ned från: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Genomförande- och/eller exploateringsavtal finns tillgängligt på exploateringsförvaltningen, Postgatan 10.

Ärendet

Detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala, upprättad 2021-06-22 och reviderad 2022-06-22 samt tillstyrkt av byggnadsnämnden 2022-12-13 § 672. Detaljplanen översänds från byggnadsnämnden till kommunfullmäktige för antagande då detaljplanen är av större vikt med avseende på det allmänna intresset av påverkan på stadsbilden i närområdet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2016-02-25 Upprätta detaljplan

2020-06-23 Samråd om detaljplan

2021-02-22 Granskning av detaljplan

Gällande detaljplan akt 2-4253 anger bostäder, kontor, skola och teknisk anläggning. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har genomfört en undersökning enligt miljöbalken 6 kap. 6 §. Nämnden fann att detaljplanens genomförande inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättades.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram 2021-05-19.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 § 26.

Planens syfte, innehåll och utformning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av studentbostäder, gästförskarbostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras i före detta Holtermanska sjukhuset.

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse i form av tre punkthus med bostäder och en lägre byggnad med verksamheter ut mot Aschebergsgatan samt utökad användning av befintlig bebyggelse med möjlighet till bostäder och centrumändamål om 3 200 kvm i en lägre byggnad mot Guldhedsgatan. Punkthuset närmast Chalmers hållplats föreslås bli högst, 15-16 våningar. De övriga två punkthusen är lägre, 12-13 och 13-14 våningar. De tre punkthusen planeras innehålla ca 250-300 studentbostäder och åtta bostäder med särskild service. Det högsta punkthuset kan utöver bostäder även innehålla centrumändamål i de översta två våningarna. I den befintliga bebyggelsen bedöms det kunna rymmas ca 50-70 studentlägenheter.



Bildtext. Före detta Holtermanska sjukhuset med omgivningarna.

Före detta Holtermanska sjukhuset utgör ett karaktäristiskt och värdefullt inslag i stadsbilden och har även ett socialhistoriskt värde. Detaljplanen innebär att rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs för de befintliga tegelbyggnaderna.



Bildtext. Före detta Holtermanska sjukhusbyggnaden sett från söder (Waerns landskap).

Landalagatan omvandlas till allmän plats – gata. Ny bebyggelse utformas på ett sätt som ger förutsättningar för att större delen av befintligt grönområde i västra delen av planområdet ska behållas och planläggs som allmän plats – natur. Möjlighet ges till utveckling av ett pendelcykelstråk som passerar området via Guldhedsgatan och Landalagatan. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmersområdet.

Samrådsredogörelse/granskningsutlåtande

Under samråd omfattar inkomna yttranden i huvudsak valet av att exploatera på platsen, planförslaget avseende skala och byggnadshöjd, typ av bostäder, påverkan på grönytor, trafik och parkering samt gestaltning och anpassning till kulturmiljön. Inkomna yttranden under granskning från boende, sakägare och övriga berör i huvudsak liknande synpunkter som under samrådet.

I samråd bedömer Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa, säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. Under granskning har Länsstyrelsen framfört att planen behöver bearbetas vad gäller miljökvalitetsnormer för luft samt hälsa och säkerhet kopplat till skyfall för att inte riskera att tas in för prövning i ett senare skede. Länsstyrelsen har efter granskning även kompletterat sitt yttrande avseende markföroreningar.

Byggnadsnämndens överväganden i sammandrag

Byggnadsnämnden har bedömt att förslaget kan tillstyrkas efter mindre justeringar och förtydligande planbestämmelser har tillförts plankarta och planbeskrivning. Nämnden bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas.

Byggnadsnämnden har vid samråd bedömt att planförslaget medför en påverkan på befintliga boende, men att denna påverkan är av sådan grad som får accepteras i ett tätbebyggt område i staden. Planförslaget har sedan samrådet bearbetats vad gäller gestaltningen och ett gestaltungsprogram har tagits fram. Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna och framtagande av utredningar.

Byggnadsnämnden konstaterar efter granskning att huvuddelen av synpunkterna från boende, sakägare och övriga inte har tillgodosetts. Därmed finns kvarstående erinringar men effekterna på kringliggande bebyggelse bedömts som acceptabla med tanke på det centrala läget i staden. Framförda synpunkter från Länsstyrelsen har tillgodosetts genom mindre justeringar av plankartan och planbeskrivningen samt genom framtagande av kompletterande markmiljöutredning.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret föreslår att detaljplanen antas då den möjliggör byggnation av bostadsformer som det idag råder stor brist på i staden som studentbostäder och boende med särskild service. Vidare möjliggör detaljplanen för centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader kommer att bevaras. Dels det före detta Holtermanska sjukhuset och byggnader invid.

Detaljplanen omfattar bebyggelse och insatser vid exempelvis Chalmersplatsen, Guldhedsgatan och Landalagatan. Vid ett genomförande bidrar byggnationen till att stärka området som entrépunkt till Chalmersområdet.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



Tillstyrkande av detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala

§ 672, 0817/14

Beslut

I byggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala, upprättad den 22 juni 2021 och reviderad den 21 juni 2022.
2. Översända förslag detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala, upprättad den 22 juni 2021 och reviderad den 21 juni 2022 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-05-27, med bilagor.

Jäv

Mats Arnsmar (S) anmäler jäv och deltar inte i ärendets överläggning eller beslut.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.



Dag för justering

2022-12-20

Vid protokollet

Sekreterare

Linnea Karlsson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-05-27

Byggnadsnämnden 2022-12-13

Diarienummer 0817/14

Handläggare

Christian Bruce

Telefon: 031-368 19 14

E-post: christian.bruce@sbk.goteborg.se>

Tillstyrkande av detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala, upprättad den 22 juni 2021 och reviderad den 21 juni 2022.
2. Översända förslag detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala, upprättad den 22 juni 2021 och reviderad den 21 juni 2022 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av studentbostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Detaljplanen möjliggör ca 250-300 studentbostäder och 8 BmSS i tre punkthus samt 3 200 kvm verksamheter i en lägre byggnad mot Guldhedsgatan. Befintlig bebyggelse får utökad användning med bostäder och centrumverksamhet, vilket möjliggör ytterligare ca 50-70 studentbostäder. Delar av naturområdet bevaras. Naturvärden som försvinner kompenseras till viss del. Landalagatan omvandlas till allmän plats.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att möjliggöra för ett stort antal bostäder samtidigt som så stor del som möjligt av befintligt naturområde behålls. Därutöver skapas ett mer slutet gårdsrum, samt aktiva bottenvåningar mot Guldhedsgatan. Ett gestaltungsprogram har tagits fram. Gestaltningen av de tre bostadshusen ska ta avstamp i f.d. Holtermanska sjukhusets tegelfasader. Stadens grammatik i fasader med en bearbetad bottenvåning, ett vertikalt uttryck och ett tydligt markerat avslut är en viktig utgångspunkt i gestaltningen av den nya bebyggelsen.

Inkomna yttranden berör i huvudsak valet att exploatera på platsen, planförslagets utformning avseende skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, typ av bostäder, påverkan på grönytor samt trafik och parkering.

Kontoret har bedömt att detaljplanen kan tillstyrkas med föreslagna ändringar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Fastighetskontorets beräkningar visar att projektets inkomster bedöms uppgå till cirka 49 miljoner kronor och projektets utgifter till cirka 16 miljoner kronor. Projektet bedöms därför att ge ett positivt projektnetto. Projektekonomi bedöms dock som osäker.

Bedömda inkomster och utgifter är uppskattningar i ett relativt tidigt skede.

Fastighetskontoret bedömer ändå att detaljplanen kommer att ge ett betydande överskott.

Avtal med exploatören som reglerar kostnader och åtaganden ska skrivas innan detaljplanens antagande för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsnämndens intäkter består av markförsäljning och exploateringsbidrag.

Fastighetsnämnden utgifter består av anläggande av allmän plats, eventuell marksanering, kostnader för ledningsflytt, utredningskostnader, förrättningskostnader, kompensationsåtgärder utanför planområdet samt förstärkningsåtgärder kopplade till framtagna åtgärdsplan för lämplig biotop för mindre hackspett.

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivningar för den tillkommande allmänna platsen för Landalagatan samt övertagandet av byggnaden inom vilken likriktarstationen är placerad inom kvarteret.

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av Landalas naturområde mellan Arthur Lunds gångväg och Kattedamm där kompensationsåtgärder ska utföras samt eventuellt drift- och underhållskostnader för staket mellan naturmark och kvartersmark om sådant staket kommer krävas.

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

Lokalnämnden får eventuellt utgifter i form av hyra samt ökade driftskostnader för lokaler och ytor för bostäder med särskild service (BmSS) i flerbostadshus.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget ligger i linje med mål och visioner för utvecklingen av Göteborg och ger goda förutsättningar för att bidra till en god livsmiljö och hållbart resursutnyttjande.

Planförslaget bedöms ha flera positiva ekologiska konsekvenser. Planen möjliggör ett stort antal bostäder i ett centralt, kollektivtrafikhärläge med ett mycket lågt parkeringstal för bilar. Exploatören planerar ett flertal mobilitetsåtgärder i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering. Det låga parkeringstalet och en utveckling i linje med stadens trafikstrategi innebär bland annat att planen genererar ett mycket lågt tillskott av biltrafik, och att nya boende kommer röra sig främst genom gång, cykel och kollektivtrafik. Därutöver bidrar planförslaget till förbättrade möjligheter för cykel, genom att möjliggöra för utveckling av ett pendelcykelstråk. Planen innebär också förbättrad dagvattenhantering med ökad rening jämfört med idag. Därutöver blir befintliga bostäder och gårdsmiljöer i området mindre utsatta för trafikbuller genom att den nya bebyggelsen skärmar av trafiken.

Planförslaget innebär negativa ekologiska konsekvenser till följd av att ny bebyggelse tar delar av ett befintligt naturområde i anspråk, samt att ett flertal värdefulla träd måste tas ner, vilket påverkar bland annat växt- och djurlivet och den biologiska mångfalden. Planen

har dock utformats för att i så hög grad som möjlig bevara befintligt naturområde, samtidigt som ett högt antal bostäder kan uppnås. Naturvärden som försvinner kompenseras till viss del genom kompensationsåtgärder.

Miljömål som påverkas positivt av planförslaget är begränsad klimatpåverkan, frisk luft, giftfri miljö, levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans och god bebyggd miljö. Miljömål som påverkas negativt av planförslaget är ett rikt växt- och djurliv.

Övriga miljömål bedöms inte påverkas av planförslaget.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget innebär i huvudsak studentbostäder. I närområdet finns en mycket stor andel av Göteborgs studentbostäder, och det finns en brist på större lägenheter i området. Sett i detta perspektiv bidrar inte planförslaget till en ökad blandning av bostadstyper och en ökad social integration. Det råder dock stor brist på studentbostäder i Göteborg. Samtidigt bedöms det inte finnas möjlighet att möjliggöra för andra typer av bostäder, på grund av den stora bristen på kommunal service i området, i form av förskola och skola.

Planförslaget innebär positiv påverkan för utvecklingen av högskolan och möjligheten att tillhandahålla student- och gästforskarbostäder.

Goda möjligheter att röra sig med gång, cykel och kollektivtrafik kan ha positiva konsekvenser för både hälsa och jämställdhet.

Planförslaget innebär möjligheter till öppna bottenvåningar med verksamheter mot Guldhedsgatan och Chalmers hållplatsen. En öppen entréplats bildas även mot hållplatsen. Detta kan bidra till att öka förutsättningarna för stadsliv och trygghet längs en gatumiljö som till stor del domineras av stängda fasader och bergsväggar.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget har positiva konsekvenser för barn främst i form av en förbättring av förutsättningar för oskyddade trafikanter, genom anläggande av nya trottoarer och breddning av cykelstråk. Planförslaget kan dock ha negativa konsekvenser för barn eftersom tillgängliga friytor i området minskar. Se även konsekvenser i form av brist på förskoleplatser ovan.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Gestaltningsprogram
6. Fastighetsförteckning
7. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Nämnden föreslår besluta om att tillstyrka förslaget till detaljplan och sända över förslaget till Kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Chalmers hållplats i stadsdelen Landala. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av studentbostäder, gästforskar-bostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmers. Därutöver ska ny bebyggelse utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Detaljplanen ska även ge förutsättningar att utveckla allmänna gång- och cykelstråk inom och förbi planområdet.

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse i form av tre punkthus med bostäder och en lägre byggnad med verksamheter ut mot Guldhedsgatan, samt utökad användning av befintlig bebyggelse med möjlighet till bostäder och centrumverksamhet. De tre punkthusen planeras innehålla ca 300-370 studentbostäder samt åtta boende med särskild service (BmSS). I den befintliga bebyggelsen bedöms det kunna rymmas ca 50-70 studentlägenheter. Landalagatan omvandlas till allmän plats – gata. Delar av befintligt grönområde i västra delen av planområdet planläggs som allmän plats – natur. Naturvärden som försvinner kompenseras. Möjlighet ges till utveckling av ett pendelcykelstråk som passerar området via Guldhedsgatan och Landalagatan.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att möjliggöra för ett stort antal bostäder samtidigt som så stor del som möjligt av befintligt naturområde behålls. Därutöver skapas ett mer slutet gårdsrum, samt aktiva bottenvåningar mot Guldhedsgatan. Ett gestaltungsprogram har tagits fram. Gestaltningen av de tre bostadshusen ska ta avstamp i f.d. Holtermanska sjukhusets tegelfasader. Stadens grammatik i fasader med en bearbetad bottenvåning, ett vertikalt uttryck och ett tydligt markerat avslut är en viktig utgångspunkt i gestaltningen av den nya bebyggelsen.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26.

Gällande detaljplan akt 2-4253 anger bostäder, kontor, skola och teknisk anläggning. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom utökad lovplikt för fällning av utpekade träd.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2021-06-22 att låta granska detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset. Granskning har hållits under tiden 2021-08-18 – 2021-09-08. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmangatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Planbestämmelse om ej öppningsbara fönster har införts för byggnad mot Guldhedsgatan
- Planbestämmelser om bevarande av inredning har ändrats från skyddsbestämmelser till varsamhetsbestämmelser
- Planbestämmelse om att plan 0 i delar av befintlig bebyggelse inte får användas för bostadsrum har införts
- Planbestämmelse om villkor för startbesked genom sanering av byggnader har införts

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige eftersom den är av större vikt med avseende på det allmänna intresset av påverkan på stadsbilden i närområdet.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2016-02-25	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan
2020-06-23	att genomföra samråd om detaljplanen
2021-06-22	att låta granska detaljplanen samt att tillföra centrumändamål i de två översta våningarna på byggnaden närmast hållplatsen före granskning sker

Program för Utveckling av Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala, dnr 0515/10, med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Miljöpåverkan

Kontoret har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Kontoret bedömer att planförslaget till största del inte är förenligt med stadsplaneanalysen. Förslaget i stadsplaneanalysen tar bland annat i anspråk hela grönområdet i västra delen av planområdet i syfte att skapa ett slutet kvarter. Ett av syftena med aktuellt planförslag är i stället att utveckla området samtidigt som en stor del av grönområdet kan sparas. Den komplexa topografin innebär även svårigheter i att genomföra ett förslag i enlighet med stadsplaneanalysen. Skapandet av nya byggnader med öppna bottenvåningar mot Guldhedsgatan är dock förenligt med stadsplaneanalysen. Därutöver medför den nya bebyggelsen att den befintliga tomten får en mer kvartersliknande form.

Planförslaget innehåller endast studentbostäder, vilket inte påverkar behovet av förskole- och grundskoleplatser nämnvärt.

Inkomna yttranden från boende, sakägare och övriga berör i huvudsak valet att exploatera på platsen, skala och gestaltning, anpassning till kulturmiljö, ljusförhållanden, skuggning, insyn, typ av bostäder, trafik och parkering samt påverkan på grönytor. Dessa synpunkter har inte tillgodosetts. Därmed finns kvarstående erinringar från boende, sakägare och övriga.

Kontoret har bedömt att planförslaget medför en påverkan på befintliga boende, men att denna påverkan är av sådan grad som får accepteras i ett sådant centralt område i staden. Vad gäller allmänna intressen såsom anpassning till kulturmiljö och påverkan på grönområde bedömer kontoret att det allmänna intresset av ett stort antal nya bostäder väger tyngre än ett fullständigt bevarande av grönområdet genom att avstå från exploatering, eller en full anpassning till kulturmiljön genom kraftigt sänkta byggnadshöjder. Ett gestaltungsprogram har tagits fram, i syfte att i så hög utsträckning som möjligt säkerställa en gestaltning som är anpassad till och tar avstamp i de befintliga tegelbyggnaderna i före detta sjukhusområdet, samtidigt som ett stort antal bostäder kan möjliggöras.

Länsstyrelsen har framfört att planen behöver bearbetas vad gäller miljö kvalitetsnormer för luft samt hälsa och säkerhet kopplat till skyfall för att inte riskera att tas in för prövning i ett senare skede. Länsstyrelsen har efter granskning även kompletterat sitt yttrande med avseende på markföreningar. Framförda synpunkter från Länsstyrelsen har tillgodosetts genom mindre justeringar av plankartan och planbeskrivningen, samt genom framtagande av ytterligare en fördjupad markmiljöutredning. Kontoret har därmed bedömt att detaljplanen kan antas.

Kontoret bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

- Planbestämmelse om ej öppningsbara fönster har införts för byggnad mot Guldhedsgatan
- Planbestämmelser om bevarande av inredning har ändrats från skyddsbestämmelser till varsamhetsbestämmelser
- Planbestämmelse om att plan 0 i delar av befintlig bebyggelse inte får användas för bostadsrum har införts
- Planbestämmelse om villkor för startbesked genom sanering av byggnader har införts

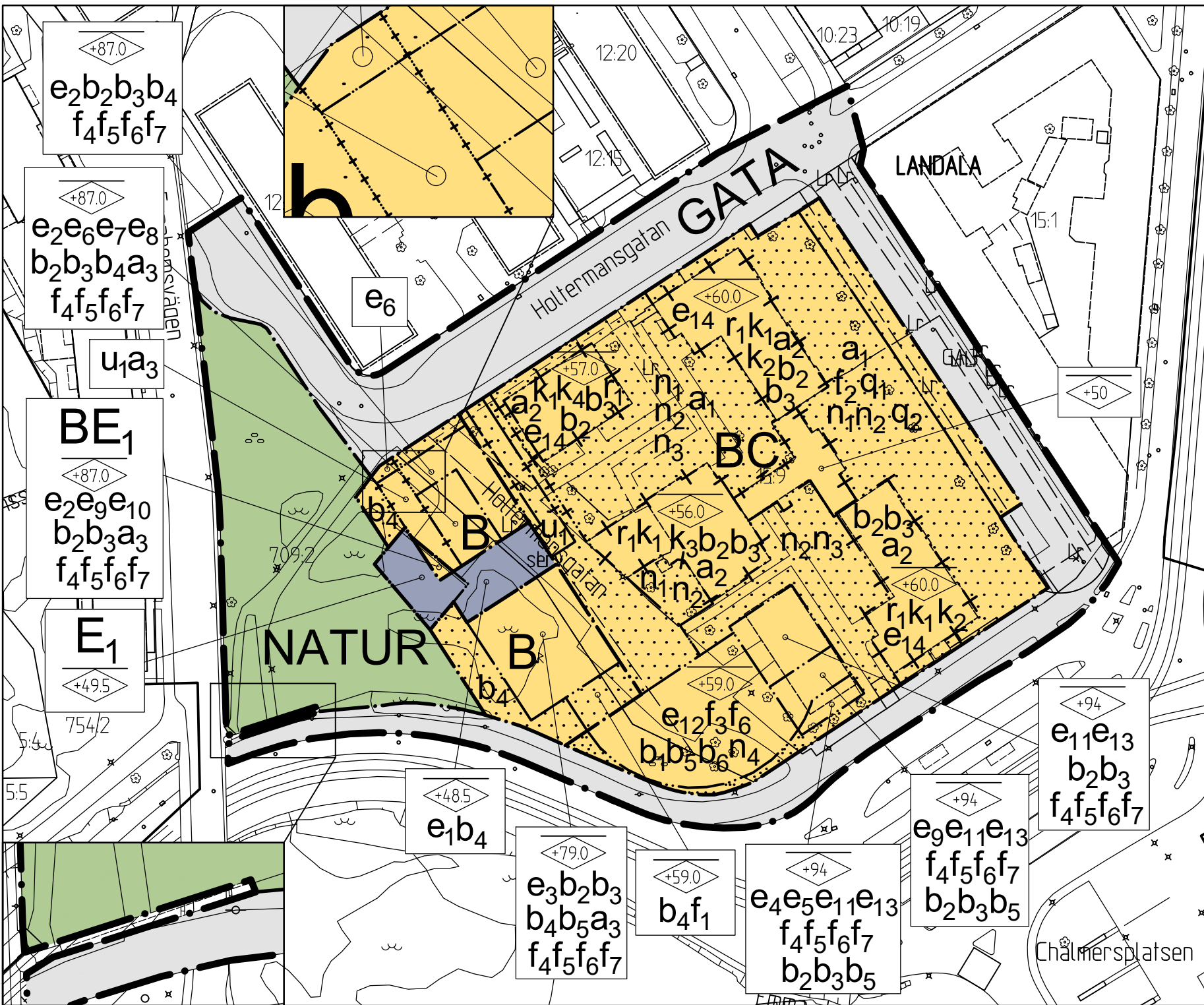
Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

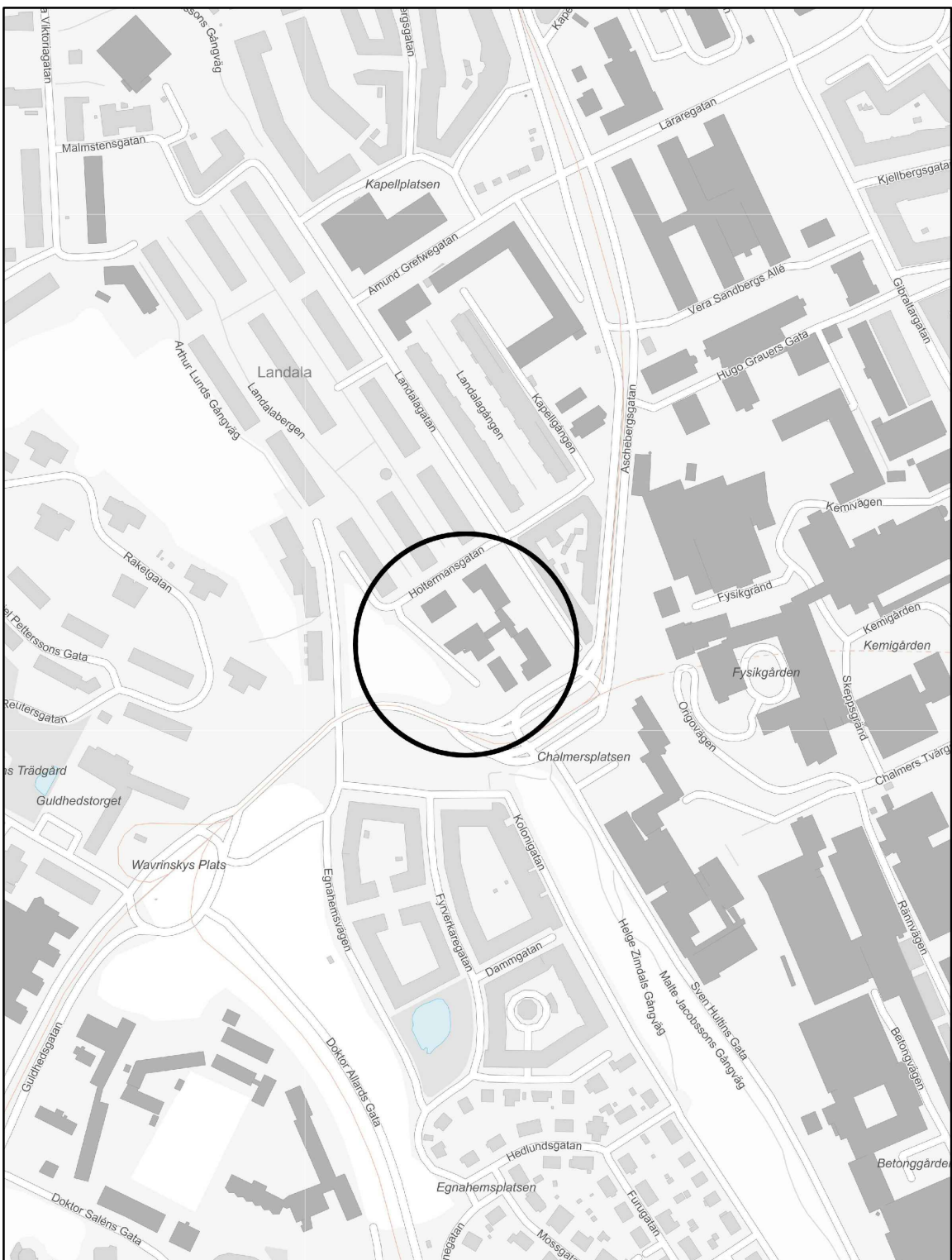
Martin Storm

Stadsbyggnadsdirektör

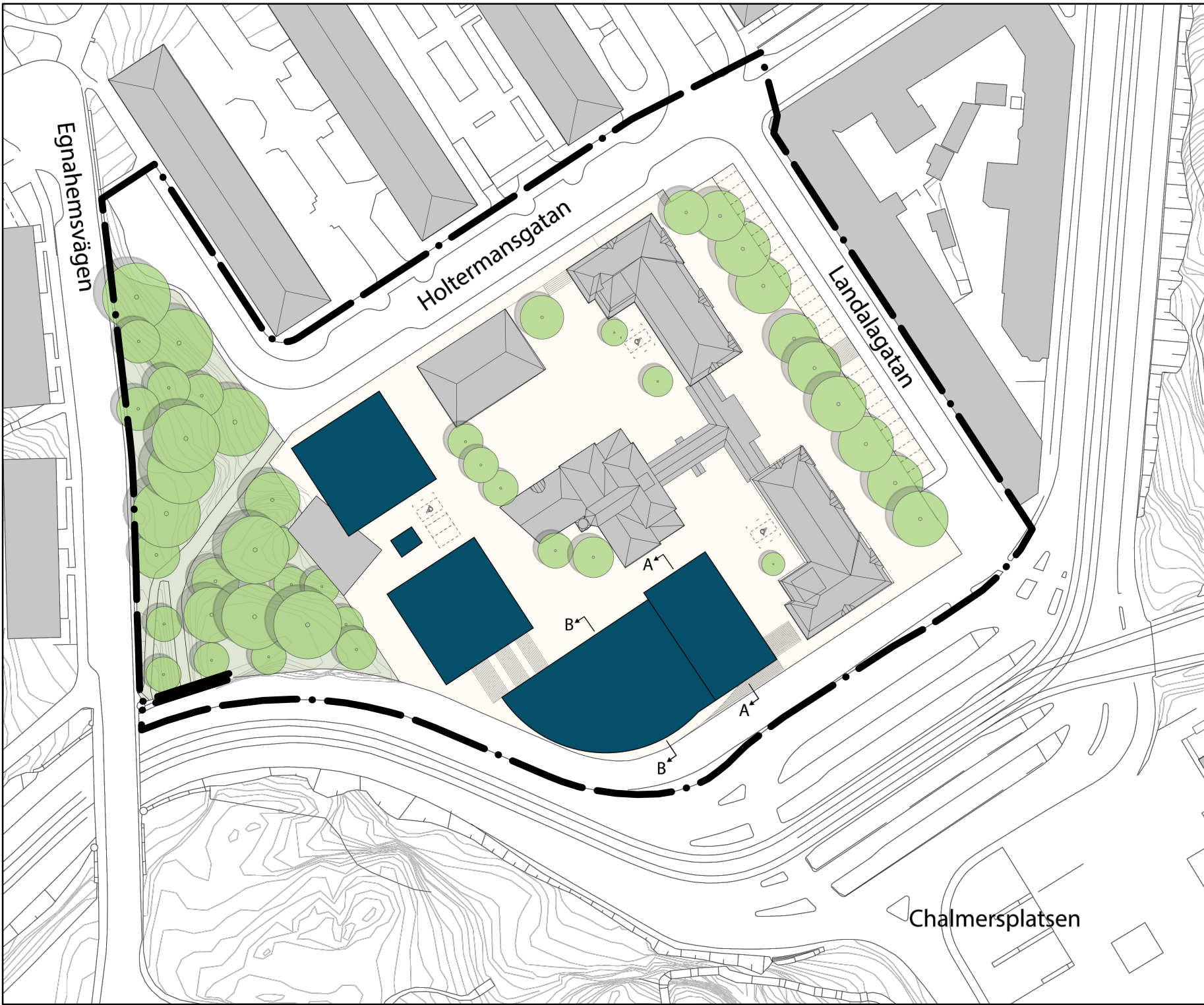
Chef Planavdelningen



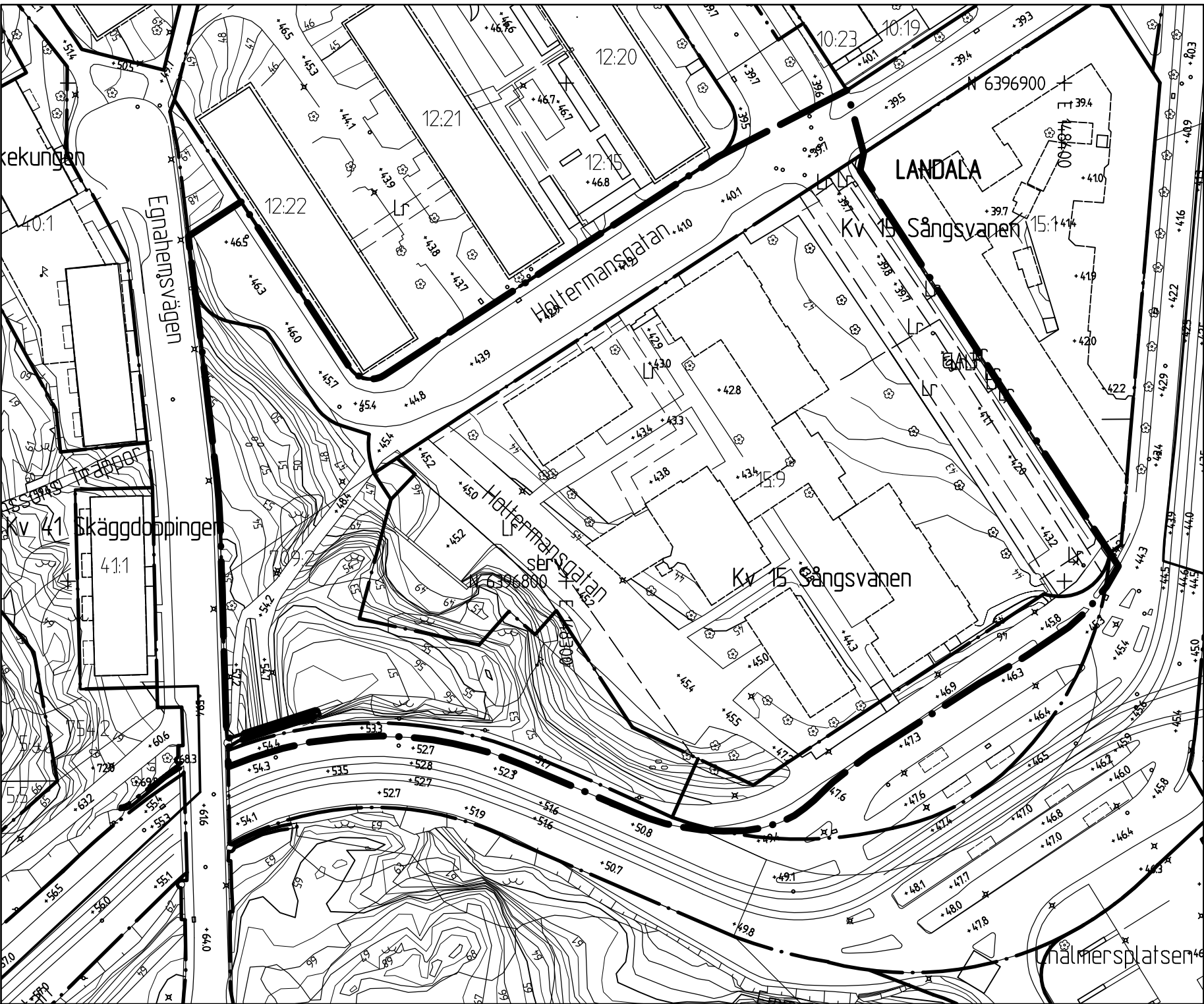
PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATIONS-RITNING



GRUNDKARTA

BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTA OCH ILLUSTRATION

- Planområdesgräns
- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns + Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Gata
- NATUR Natur

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- C Centrum
- E₁ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte föras med byggnad
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

- e₁ Största byggnadsarea är 30 m²
- e₂ Största sammanlagda bruttoarea ovan mark är 5950 m² inom med e₂ betecknade område
- e₃ Största bruttoarea ovan mark är 5300 m²
- e₄ Byggnad ska ha en fri höjd av minst 6,0 meter
- e₅ Undantag från bestämmelse e₄ får medges för bärande konstruktion
- e₆ Passage från gata till transformatorstation ska anordnas med en fri höjd av minst 5,0 meter och en fri bredd av minst 4,5 meter
- e₇ Vändplats ska anordnas med en minsta fri höjd på 2,5 meter och en minsta fri radie på 6,0 meter
- e₈ Undantag från bestämmelse e₇ får medges för bärande konstruktion i mitten av vändplats

Byggnadens användning. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

- e₉ Byggnadens gatuplan ska inte användas för bostadsändamål
- e₁₀ Byggnadens våningsplan ovan gatuplanet ska inte användas för transformatorstation
- e₁₁ Byggnadens våningsplan ovan våningsplan 2 ska inte användas för centrumändamål
- e₁₂ Byggnadens våningsplan ovan våningsplan 0 ska inte användas för bostadsändamål
- e₁₃ Undantag från bestämmelse e₁₁ får medges för byggnadens två översta våningsplan
- e₁₄ Byggnadens lägsta våningsplan, våningsplan 0, ska inte användas för bostadsrum

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁ Tak får uppföras
- f₂ Trappor ska utformas i material likvärdigt befintlig mur
- f₃ Fasad mot gata ska utformas i natursten
- f₄ Färgsättning av fasad ska vara i jordnära färger
- f₅ Fasad ska utformas med i huvudsak tegel
- f₆ Fasad ska utformas med en detaljeringsgrad som väl stämmer överens med intilliggande byggnader
- f₇ Byggnad ska utformas med tydlig sockel, ett vertikalt uttryck och markerat avslut

Rivningsförbud. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

- r₁ Byggnad får inte rivas

Varsamhet. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

- k₁ Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas
- k₂ Byggnadens ursprungliga fasta inredning, med avseende på dörrar, bänkar, golvbeläggningar, listverk samt trappor, ska bibehållas till sin utformning
- k₃ Byggnadens ursprungliga fasta inredning, med avseende på dörrar, golvbeläggningar, pärlspont samt trappor inklusive handledare och räckesstolpar, ska bibehållas till sin utformning

- k₄ Byggnadens ursprungliga fasta inredning, med avseende på dörrar, golvbeläggningar, samt trappor inklusive handledare och räckesstolpar, ska bibehållas till sin utformning
- q₁ Befintliga murar av natursten ska bevaras
- q₂ Undantag från bestämmelse q₁ får medges för nybyggnad av trappor
- U_{tförande}. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₁ Tak ska utföras som planterbart bjälklag
 - b₂ Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.
 - b₃ Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå
 - b₄ Förstärkningsåtgärder för säkring av block ska utföras
 - b₅ Friskluftsintag ska inte utföras i riktning mot gata
 - b₆ Fönster mot gata ska utformas som ej öppningsbara
- Mark. 4 kap. 10 §
 - n₁ Träd får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
 - n₂ Marken får inte användas för parkering

- n₃ Undantag från bestämmelse n₂ får medges för parkering för rörelsehindrade
- n₄ Minst 30 % av takytan ska utgöras av planteringar
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandetid. 4 kap. 21 §
 - Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- Markreservat. 4 kap. 6 §
 - u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- Ändrad lovplikt. 4 kap. 15 § 3 p.
 - a₁ Marklov krävs även för fällning av träd
- Villkor för startbesked. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
 - Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.
 - a₂ Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän byggnadens lämplighet för föreslagen markanvändning har säkerställts genom sanering.
 - a₃ Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom förstärkningsåtgärder inom område b₄

UPPLYSNINGAR

För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Varsamhets- och skyddsbestämmelser utvecklas och förklaras i planbeskrivningen sid 23-25

Utformningsbestämmelser f₃-f₇ utvecklas och förklaras i planbeskrivningen sid 20-22

Mobilitets- och parkeringsutredning har upprättats (2021-02-24)

Inom planområdet påverkas biotopskyddade objekt. Länsstyrelsen har 2021-03-31 beviljat dispens med villkorade kompensationsåtgärder.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN granskning _____
BN godk./antag. _____
KF antagande _____
Laga kraft _____

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande. Boverkets planbestämmelsekatalog 2018-08-01.

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF99 12 00/ RH 2000



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala i Göteborg

Göteborg 2021-06-22, rev. 2022-06-21

Arvid Törnqvist
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

Detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjuk- huset inom stadsdelen Landala

Utökat förfarande



Antagandehandling

juni 2022

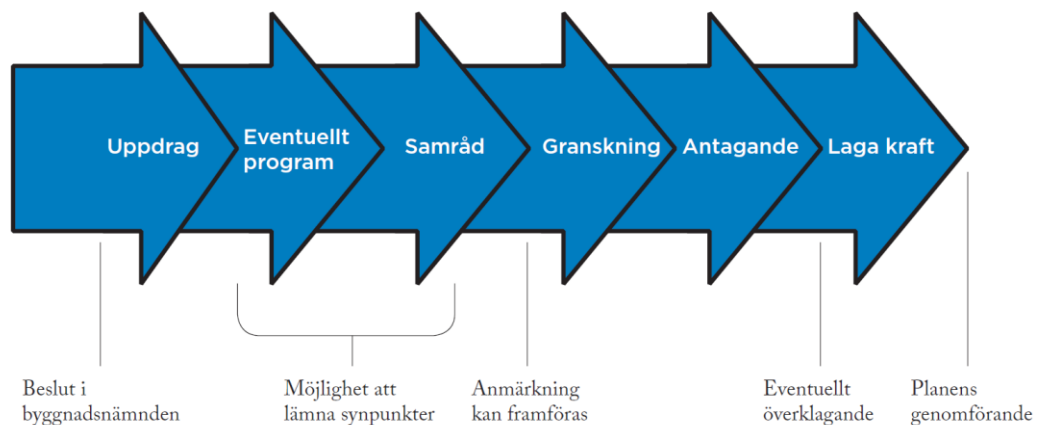


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2016-02-09

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Antagandehandling

Datum: 2021-06-22, rev 2022-06-21

Aktbeteckning: 2-5579

Diarienummer SBK: 0817/14

Handläggare SBK

Christian Bruce

Tel: 031-368 19 14

christian.bruce@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4993/19

Handläggare FK

Julia Carmesund

Tel: 031-368 12 91

julia.carmesund@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
- Planbeskrivning

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Program med samrådsredogörelse (2013-06-20)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Gestaltungsprogram, Liljewall arkitekter, 2021-05-19

Utredningar:

- Bullerutredning, WSP, 2020-06-05
- Luftmiljöutredning, WSP, 2020-11-18
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2017-08-30
- Kulturmiljöutredning, Waern Landskap, 2017-07-03
- Dagsljusutredning, Bengt Dahlgren, 2020-04-15
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och Vatten, 2020-02-13
- Geoteknisk utredning, Norconsult, 2020-10-01
- Markmiljöutredning, Norconsult, 2020-03-06
- Miljöteknisk markundersökning, Norconsult, 2020-11-17

- Hydrogeologiskt PM, Norconsult, 2021-03-02
- Fördjupad markmiljöutredning, Norconsult, 2021-03-31
- Kompletterande markmiljöutredning, Norconsult, 2022-05-20
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Sigma civil, 2021-02-24
- Trafikförslag, Trafikkontoret, 2021-05-21
- Avfallsutredning, Sigma civil, 2021-03-17
- Mätning av magnetiska fält, Enviromentor 21-02-09
- Beräkning av magnetiska fält, Enviromentor, 21-03-29
- Komfortvibrationsutredning, WSP, 2020-11-11
- Stömljudsutredning, WSP, 2020-11-09

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH LOKALER VID FÖRE DETTA HOLTERMANSKA SJUKHUSET	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>6</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>7</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>8</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	<i>9</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>9</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>14</i>
<i>Teknik</i>	<i>14</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>14</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>18</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>26</i>
<i>Friytor / naturmiljö.....</i>	<i>27</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>28</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>28</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>31</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>39</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>39</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>41</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>43</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>45</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>45</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>46</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	46
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>46</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>46</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>47</i>
<i>Sol- och dagsljusstudier.....</i>	<i>58</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>61</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	62

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av studentbostäder, gästforskarbostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmers. Därutöver ska ny bebyggelse utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Detaljplanen ska även ge förutsättningar att utveckla allmänna gång- och cykelstråk inom och förbi planområdet.



Före detta Holtermanska sjukhuset med omgivning.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse i form av tre punkthus med bostäder och en lägre byggnad med verksamheter ut mot Aschebergsgatan, samt utökad användning av befintlig bebyggelse med möjlighet till bostäder och centrumändamål. De tre punkthusen planeras innehålla ca 250-300 studentbostäder och åtta bostäder med särskild service (BmSS). Det högsta punkthuset kan utöver bostäder även innehålla centrumändamål i de översta två våningarna. I den befintliga bebyggelsen bedöms det kunna rymmas ca 50-70 studentlägenheter. Landalagatan omvandlas till allmän plats – gata. Större delen av befintligt grönområde i västra delen av planområdet planläggs som allmän plats – natur. Möjlighet ges till utveckling av ett pendelcykelstråk som passerar området via Guldhedsgatan och Landalagatan.

Punkthuset närmast Chalmers hållplats föreslås bli högst, 15-16 våningar. De övriga två punkthusen är lägre, 12-13 och 13-14 våningar. Våningsantal kan variera beroende på val av byggnadsmaterial. Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd i meter.

Ett gestaltungsprogram har tagits fram. Gestaltningen av de tre bostadshusen ska ta avstamp i f.d. Holtermanska sjukhusets tegelfasader. Stadens grammatik i fasader med en bearbetad bottenvåning, ett vertikalt uttryck och ett tydligt markerat avslut är en viktig utgångspunkt i gestaltningen av den nya bebyggelsen.

Före detta Holtermanska sjukhuset utgör ett karaktäristiskt och värdefullt inslag i stadsbilden och har även ett socialhistoriskt värde. Byggnadernas interiör har även många bevarade ursprungliga delar. Detaljplanen innebär att rivningsförbud och var-samhetsbestämmelser införs för de befintliga tegelbyggnaderna.



Vy av planförslaget från Chalmersplatsen (Liljewall arkitekter)

Överväganden och konsekvenser

Den nya bebyggelsen innebär att ytterligare en årsring läggs på i den varierande bebyggelsen i området. Föreslagen bebyggelse kan få negativ påverkan på kulturmiljön i form av att den bryter mot karaktären i området, där bebyggelsen präglas av en nedtrappning som följer terrängen. Det är främst i närområdet, från Chalmersplatsen och från omkringliggande höjder, som den nya bebyggelsen blir påtaglig. Påverkan på stadsbilden från övriga delar av staden bedöms som låg. Punkthusen på Norra Guldheden kommer fortsatt vara dominerande i stadsbilden från övriga delar av staden. Detaljplanen bedöms inte ha betydande negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Den nya bebyggelsen kan ge negativa effekter på kringliggande bebyggelse i form av något försämrade ljusförhållanden och ökad insyn. Dagsljusförhållanden i befintlig bebyggelse utanför planområdet påverkas i låg utsträckning. Skuggningen ökar något jämfört med idag. Effekterna på kringliggande bebyggelse bedömts som acceptabla med tanke på det centrala läget i staden. Bullernivåerna vid befintlig bebyggelse inom planområdet och vid befintlig bebyggelse norr om planområdet bedöms minska jämfört med idag, eftersom den nya bebyggelsen utgör en skärm mot den hårt trafikerade Aschebergsgatan och Chalmershållplatsen.

Detaljplanen innebär förbättringar i gång- och cykelvägnätet, genom att ett nytt pendelcykelstråk möjliggörs. Samtidigt innebär detaljplanen en försämring i och med att ett befintligt gång- och cykelstråk genom planområdets västra del tas i anspråk av bebyggelse.

Förtätningen innebär att fler får tillgång till ett mycket kollektivtrafikhärläge. Fler bostäder innebär att det i området kommer bo fler som kan bidra till ett ökat serviceutbud i närområdet. Dessutom möjliggörs lokaler för verksamheter mot Aschebergsgatan och Chalmers hållplats, vilket kan vara ett tillskott i området.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av studentbostäder, gästforskarbostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmers. Därutöver ska ny bebyggelse utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Detaljplanen ska även ge förutsättningar att utveckla allmänna gång- och cykelstråk inom och förbi planområdet.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet med omgivning

Planområdet är beläget vid Chalmers hållplatsen, cirka en kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 1,6 hektar och ägs av privat fastighetsägare och Göteborgs Stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor. Gällande detaljplan anger kontor och skola, transformatorstation och park. Genomförandetiden för planen gick ut 2006-06-27.

Planområdet omfattas av program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala, som antecknades av byggnadsnämnden 2013-06-13.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet sträcker sig in i ett kuperat grönområde med berg i dagen, som löper väster om f.d. Holtermanska sjukhuset. Inom f.d. sjukhusområdet finns äldre lövträd både i rad och solitärt samt mindre buskageområden. Gårdsplanen är i huvudsak grusbelagd. Mot Landalagatan och parkeringen i öst finns en gräsyta med trädrad. En asfalterad gångväg går från Holtermansgatan genom grönområdet i väster till Egnahemsvägen och Guldhedsgatan. De större lövträden inom planområdet består huvudsakligen av lind. Grönområdet i väster utgörs av blandskog. De äldre träden i området är även viktiga för upplevelsen av kulturmiljön

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts (Calluna, 2017-08-13). Vid inventeringen identifierades fyra naturvärdesobjekt och 25 värdeelement. Det identifierade naturvärdesobjektet utgörs av en triviallövskog samt två alléer med flera värdeelement i form av äldre ädellövträd. Alléerna har ett påtagligt naturvärde.

Naturvärdesobjekt med visst naturvärde består av en solitär lind och en triviallövskog i områdets västra del. Skogen har en varierad träslagssammansättning med flera lövträdsarter som t.ex. ask, björk och lönn m.fl. Skogen är relativt ung och det saknas särskilt skyddsvärda träd men områdets täta krontäcke och buskskikt gynnar bland annat småfåglar.

En naturvårdsart, tornseglare, observerades i området. I området förekommer mindre lämpliga till lämpliga biotoper för mindre hackspett vilka kan ha betydelse för reviret vid Mossen.

Biotopskydd

Inom planområdet finns två trädrader som omfattas av generellt biotopskydd, en trädrad längs med Landalagatan, samt en trädrad längs västra delen av befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen beslutade 2021-03-31 om dispens för att ta bort 6 lindar och 2 lönnar som behöver tas ner som en följd av exploateringen. Dispensen omfattar inte trädraden längs Landalagatan.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

I grönområdet i västra delen av planområdet finns Fornlämning Göteborg 203 i form av en liten hällristning med fyra skålgropar.

Riksintresse för kulturmiljö

Strax väster om planområdet finns riksintresse för Norra Guldheden [O 2:8]. Motivet för riksintresset är: ”Bostadsområde tillkommet som experimentområde till utställningen ”Bo Bättre“ 1945, som visar 1940- och 50-talens bostadsbyggnadsideal enligt grannskapsplaneringsprincip. En viktig förebild till efterkrigstidens bostadsområden.” Det uttryck för riksintresset som är av särskild vikt för aktuell detaljplan, är uttrycket om siluetten med ”borgtorn” på bergkammen ovanför det centrala Göteborg som ett karaktäristiskt landmärke i stadsbilden.

Bevarandeprogram

Kv 15 Sångsvanen och f.d. Holtermanska sjukhuset ingår i stadens bevarandeprogram från 1999.



Foto på Holtermanska sjukhuset i början av 1900-talet (Stadsmuséet).

Områdeshistorik

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram (Waern landskap, 2017-07-03).

Den första stadsplanen för Landala är från 1884 och visar en indelning i 13 kvarter med ca 150 tomter, samt en omfattande yta avsedd för en ny fattigvårdsanstalt. Anstalten kom under 1880-talets slut att uppföras på egendomen Gibraltars tidigare ägor, i vad som då var en avskild och till stora delar ännu glest bebyggd del av stadens yttersta kant. Holtermanska sjukhuset uppfördes 1890-93 på en tomt strax sydväst om anstalten Gibraltar.

Den absoluta merparten av den nya bebyggelse som kom att uppföras i Landala under de två sista decennierna av 1800-talet utgjordes av landshövdingehus i trä. På 1920-talet uppfördes även några trevåningshus i sten i de södra delarna av området. Den nya stadsplanlagda förstaden, i första hand avsedd för arbetarbostäder, var till stora delar utbyggd på 1910-talet då landshövdingehusen i kvarteret 15 Sångsvanen färdigstälts. Ett kapell uppfördes vid något söderut på grund av fattigvårdsanläggningens utbredning. Landala kapell ligger än i dag på denna plats, och framstår idag som ett avvikande och pittoreskt äldre inslag i den omgivande storskaliga miljön från rekonstruktionens byggande.

Under 1960- och 70-talen framkom önskemål om att sanera stora delar av Göteborgs äldre bebyggelse, dels för att förbättra boendemiljöerna men också för att bygga bort det ”Fattigsverige” som den äldre bebyggelsen i många ögon representerade. Som ett led i detta revs större delen av den äldre trähusbebyggelsen också i Landala, vilket förändrade områdets karaktär på ett genomgripande sätt – från en småskalig trähusmiljö till en miljö med storskalig miljöprogrambebyggelse i betong. Av den äldre träbebyggelsen återstår i dag endast Landala kapell, kvarteret Sångsvanen samt ett

landshövdinge hus vid Kapellplatsen. Chalmers tekniska högskola har vuxit fram successivt utefter de behov av nya lokaler som funnits. Nya byggnader har anpassats i höjd och utformning till de befintliga och den ständiga föränderligheten ger området en mycket dynamisk men sammanhållen karaktär.

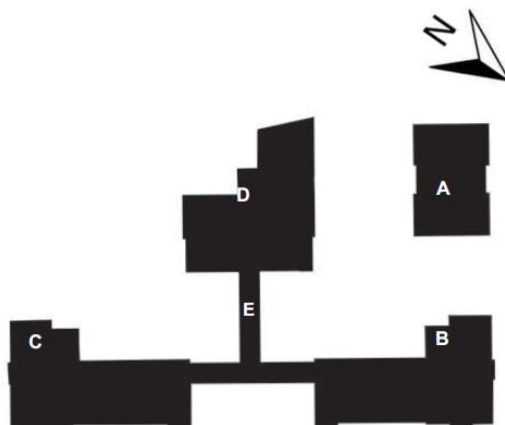


Teckenförklaring

	Landala kapell (1885) och kv. 15 Sångsvanen (1919)		1970-talets stadsförnyelse
	Holtermanska sjukhuset, 1890-93		Punkthus Egnahemsvägen, 2016
	Landalahöjden, 1929-1935		Stråk med koppling till gamla Landalas stadsrum
	Norra Guldheden, 1940-tal		Terrasseringar och/eller stenmurar
	Chalmersområdet, 1926-till nutid		Karaktärsskapande gaturum

Bebyggelsekaraktärer (Waern landskap)

Befintlig bebyggelse



Befintliga byggnader inringat i rött. Schematisk bild till höger. (Waern landskap)

Det f.d. Holtermanska sjukhuset utgörs idag av fyra ursprungliga tegelbyggnader belägna på en terrasserad hörntomt i Landala. De två största sjukhusbyggnaderna, paviljongerna (B och C), var ursprungligen avsedda för patientvård, medan de två andra byggnaderna (A och D) fungerade som ekonomibyggnad, inkl. ångpannehus, samt som administrationsbyggnad. De spegelsymmetriskt utförda paviljongbyggnaderna är sammanlänkade till varandra och till ekonomibyggnaden med en relativt nybyggd täckt förbindelsegång (E) som uppburen på trästolpar ansluter i höjd med våningarna en trappa upp. Anläggningen som helhet uppvisar trots sin asymmetriska planform ett väl sammanhållet uttryck i form av en hantverksmässig och relativt påkostad tegelarkitektur i ett formspråk präglad av nygotisk stil. Byggnaderna vilar på grovhuggna terränganpassade granitsocklar och har fasader utförda i gult tegel med dekorativa inslag av rött tegel. Fönstren är i huvudsak utförda som stickbågiga träfönster målade i olika dämpade brunröda/rödaktiga nyanser. Samtliga av de gamla sjukhusbyggnaderna har idag tak av bandfalsad, ljus målad plåt. Paviljongernas tak är brutna och försedda med karaktäristiska mycket branta nedre takfall där takfönster/takkupor senare monterats. För en omfattande beskrivning av befintliga byggnader, se tillhörande kulturmiljöutredning (Waern, 2017-07-03).



F.d. Holtermanska sjukhuset sett från söder (Waern landskap)

Sociala förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga bostäder, men befintliga byggnader genomgår för närvarande en ombyggnad till studenthotell med 66 rum, samt kontor.

I Landala finns en stor andel bostäder och övervägande hyresrätter i allmännyttans regi. Det lokala centrumet, Landala torg, är litet men har ett rikt och blandat utbud. Inom Chalmersområdet finns endast boendeformen studentbostäder. Även omgivande stadsdelar har en stor andel mindre lägenheter. På Chalmersområdet rör sig i huvudsak bara studenter och verksamma, och till dessa riktar sig all service. Det finns många företag inom Chalmers med koppling till akademien.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Landalagatan. Gång- och cykelväg finns längs med Guldhedsgatan med övergång i blandtrafik på Landalagatan igenom planområdet, och fortsätter sedan vidare mot Landala torg alternativt mot Aschebergsgatan. Det finns ett mindre stråk som används av gående och cyklande som leder från Egnahemsvägen till Holtermansgatan och ut på Guldhedsgatan. Stråket har låg kvalitet och låg tillgänglighet. Parkering sker mot avgift på privat mark på Landalagatan.

Chalmers hållplats ligger i direkt anslutning till planområdet vilket ger mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Grundskola och förskolor finns i Landala. Landala torg, diverse handel och service, ligger i närheten av planområdet. Närmsta lekplats finns ca 270 meter nordväst om planområdet.

Teknik

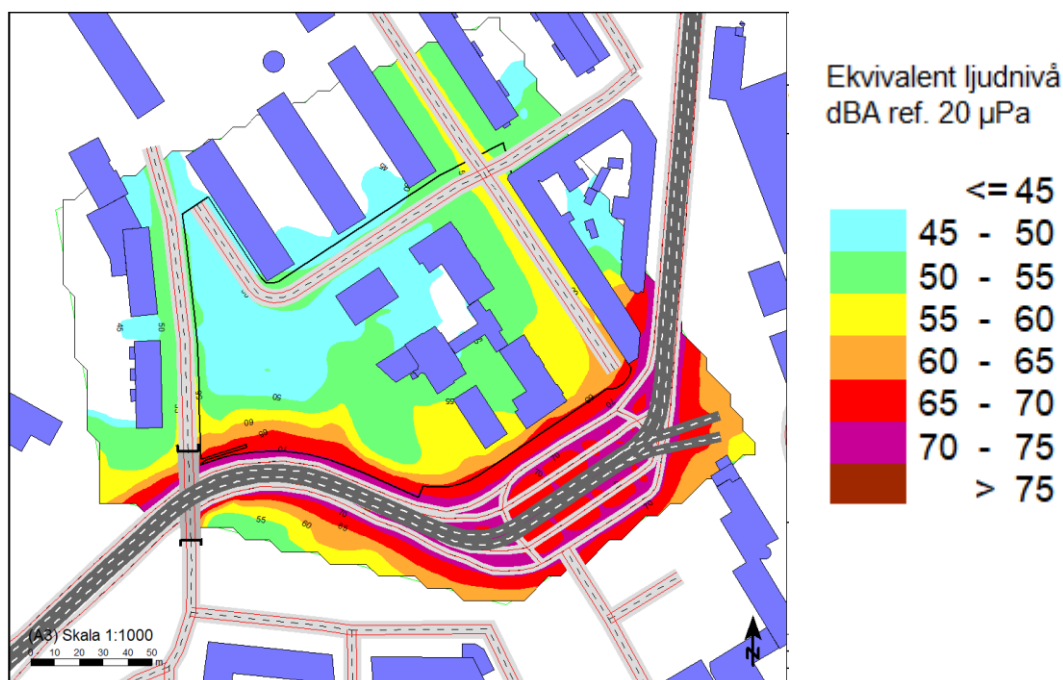
En transformatorstation är insprängd i berget väster om Holtermanska. Stationen består av flera transformatorer, både för eldistribution i området och för Trafikkontorets matning av spårvagnsnätet.

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärme. I Holtermansgatan ligger ett flertal ledningar för el, värme, gas, vatten och kombinerade avlopps- och dagvattenledningar. I Landalagatan ligger ledningar för gas, vatten och avlopp. Från transformatorstationen går elledningar både mot norr och söder.

Störningar

Buller

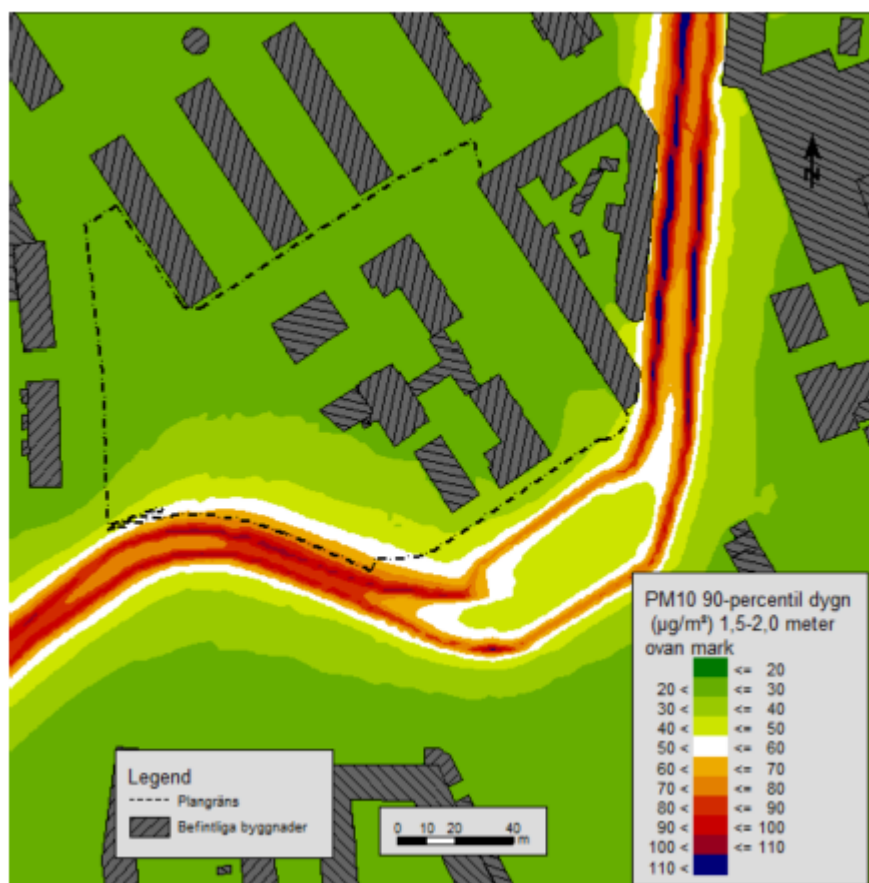
Buller kommer främst från genomfartstrafiken på Guldhedsgatan och Aschebergsgatan, med både spårvagnar och vägtrafik. En bullerutredning har tagits fram (WSP 2020-06-05). I dagsläget är det höga bullernivåer i direkt anslutning till spårvägen som till viss del sprider sig längre in i planområdet.



Trafikbuller, nuläge (WSP 2020-06-05)

Luftkvalitet

En luftutredning har tagits fram (WSP, 2020-11-18). I utredningen har ett scenario med nollalternativ beräknats (utan tillkommande bebyggelse, år 2025). Vad gäller kvävedioxid (NO₂) klaras miljö kvalitetsnormer (MKN) sett till såväl årsmedelvärde, som dygns- och timmedelvärde vid planområdet. Det förekommer halter som överskrider MKN på Guldhedsgatan för dygns- och timmedelvärde, men överskridandet är begränsat och omfattar endast själva leden. För PM₁₀ överskrider MKN både sett till års- och dygnsmedelvärde längs Aschebergsgatan, Guldhedsgatan, Chalmers hållplats, och en bit in i grönområdet närmast Guldhedsgatan. Väster om planområdet ligger två berg på båda sidor av Guldhedsgatan, vilket gör att förutsättningar för ventilation är dåliga, vilket medför jämförelsevis högre halter av luftföroreningar inom planområdet närmast Guldhedsgatan.



Totala halter av PM10 för nollalternativ (utan tillkommande bebyggelse för år 2025), 90-percentilen av dygnsmedelvärdet. Vit färg innebär ett överskridande av MKN.

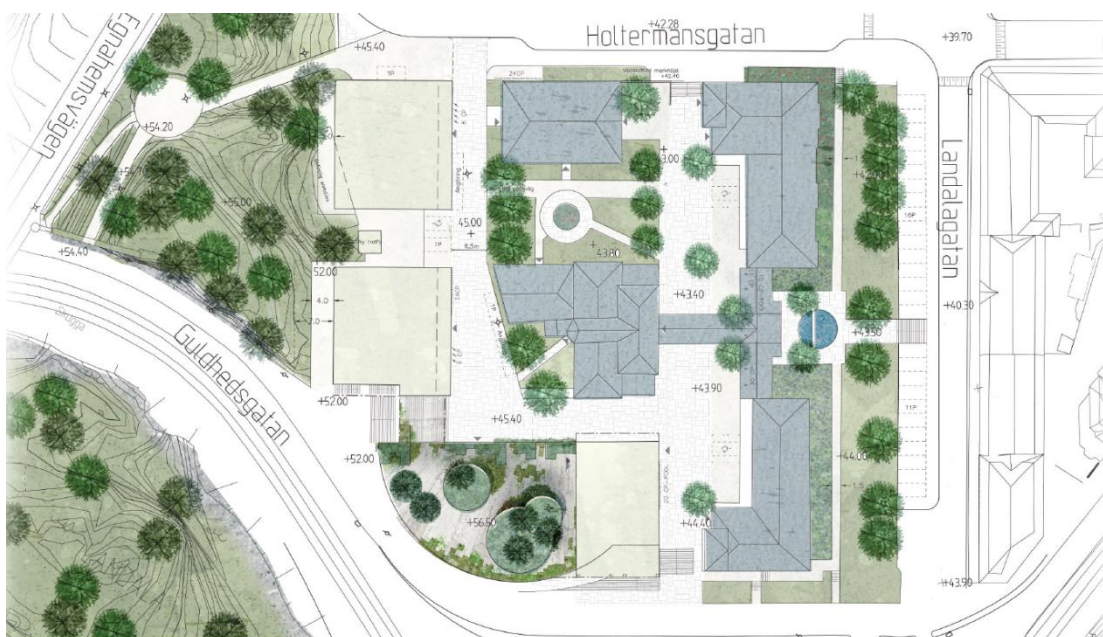
Översvämningsrisk

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Kretslopp och Vatten, 2020-02-13). Det finns inte någon större tillrinning av regnvatten från omkringliggande områden och det är endast regn som faller lokalt som påverkar skyfallssituationen. Regn som faller uppströms rinner förbi området. Skyfallsproblematiken bedöms därför inte vara stor inom planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumverksamhet. Ny bebyggelse föreslås uppföras i form av tre punkthus med bostäder och en lägre byggnad med verksamheter ut mot Aschebergsgatan, samt utökad användning av befintlig bebyggelse med möjlighet till bostäder och centrumändamål. Det högsta punkthuset kan utöver bostäder även innehålla centrumändamål i de översta två våningarna. Landalagatan omvandlas till allmän plats – gata. Större delen av befintligt grönområde i västra delen av planområdet planläggs som allmän plats – natur. Befintlig transformatorstation som är insprängd i berget i planområdets västra del integreras i den nya bebyggelsen. Möjlighet ges till utveckling av ett pendelcykelstråk som passerar området via Guldhedsgatan, Aschebergsgatan och Landalagatan.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till Landalagatan Fastighets AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna innan detaljplanens antagande. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationskarta (Liljewall arkitekter)



Vy av planförslaget från Chalmersplatsen (Liljewall arkitekter)

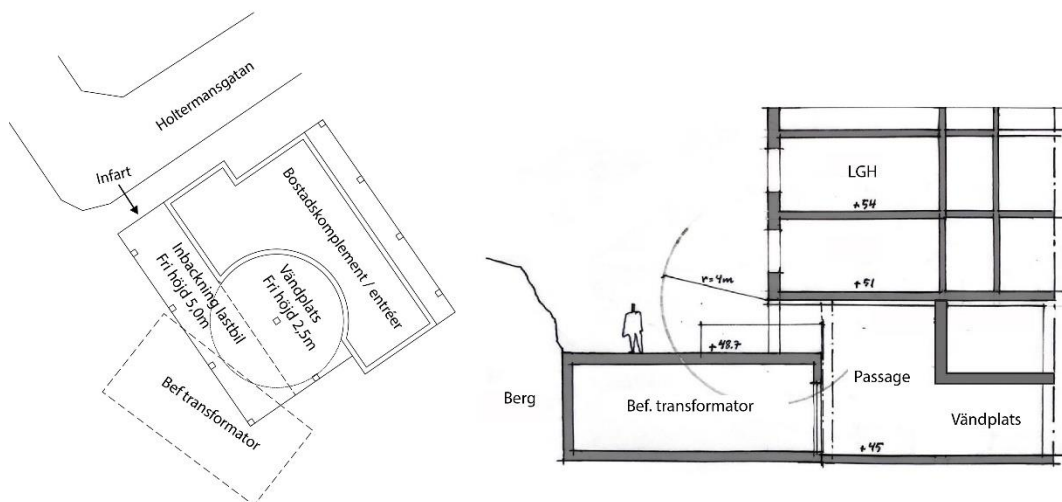
Bebyggelse

De tre punkthusen planeras innehålla ca 250-300 studentbostäder och åtta bostäder med särskild service (BmSS). I den befintliga bebyggelsen bedöms det kunna rymmas ca 50–70 studentlägenheter.

De tre punkthusen med varierad höjd skapar tillsammans med befintliga byggnader ett sammanhållet kvarter. Punkthuset närmast Chalmers hållplats föreslås bli högst, 15-16 våningar, för att förstärka platsens karaktär som entrépunkt till högskoleområdet. Detta följer intentionerna i program för Chalmers, Johanneberg, Mossen och Landala (2013-06-13), som anger att i strategiska lägen kan bebyggelsen vara högre för att markera platsen, till exempel vid entrépunkter. De övriga två punkthusen är lägre, 11-12 och 13-14 våningar. Antal våningar kan variera beroende på val av byggnadsmaterial. Genom att placera det högsta huset mot hållplatsen, jämfört med längre in i planområdet, påverkas befintlig bebyggelse i lägre grad av skuggning. Placeringen av det högre huset närmare hållplatsen innebär även en lägre grad av påverkan på stadssilhuetten med avseende på den riksintressanta bebyggelsen på Norra Guldheden. Den nya bebyggelsens tak ligger lägre än takfot på Norra Guldhedens karaktäristiska punkthus.

Befintlig transformatorstation integreras i den nya bebyggelsen. Punkthuset ovanför transformatorn ska utformas på ett sätt som möjliggör tillgång till stationen. Detta ska ske genom att byggnad anordnas med en körbar passage fram till den befintliga transformatorstationen, med infart från Holtermansgatan. Utrymmet för passage som krävs är ett utrymme som är 4,5 meter brett, med en fri höjd över marken på minst 5,0 meter. Syftet är att säkerställa tillgång för lastbil vid behov av större underhåll av stationen. Därutöver krävs även en yta för vändplats för mindre servicefordon som utför

mer regelbundet underhåll. Vändplatsen ska ha en minsta fri höjd på 2,5 meter och en minsta radie på 6,0 meter. Passage och vändplats ska anordnas någonstans inom utpekat egenskapsområde. Utpekat egenskapsområde är något större än ovan beskrivet utrymmesbehov för att medge viss flexibilitet i utformningen. Kvarstående delar av egenskapsområdet som inte tas i anspråk av passage och vändplats kan bebyggas. Skissen nedan visar en möjlig lösning. Bärande pelarkonstruktion kan tas ner i mitten av vändplatsen, samt längs med sidan av passagen (även inom utpekat u-område).



Principskiss på möjlig lösning på passage till transformatorstation, inklusive vändplats

De delar där bostäder och transformator sammanfaller inom samma yta anges planbestämmelser för att separera de olika användningarna i höjddled. Transformator får endast anordnas i gatuplan, medan bostäder inte får anordnas i gatuplan.

Mellan de två västra punkthusen pekas ytterligare ett område för transformatorstation ut. Detta är för att möjliggöra för anläggandet av en ny transformator som behövs för att försörja tillkommande exploatering.

Punkthuset närmast hållplatsen omfattas av planbestämmelser som reglerar användning för olika våningsplan, samt av planbestämmelser som reglerar minsta fri höjd. Gatuplanet ligger med anledning av upptagning av höjdskillnader en bit ovanför Aschebergsgatan och nås med trappor från gatan. Detta plan kallas för gatuplan. I delen av byggnaden som vetter mot innergården på detta plan tillåts centrum och bostäder. Centrum är inte tillåtet ovan våningsplan 2. I våningarna under gatuplan tillåts centrum och bostäder. Mot Aschebergsgatan skapas ett överhäng över kvartersmark med en minsta fri höjd på 6,0 meter, undantag får göras för bärande konstruktion, såsom pelare. Se förtydligande sektion på plankartan.

Längs med Aschebergsgatan möjliggörs för en lägre verksamhetsbyggnad, med entré mot hållplatsen. På taket föreslås en planterad gårdsmiljö. Byggnaden har två våningar mot gatan och tre våningar mot innergården. Bottenvåningen med entré mot innergården får användas för bostadsändamål. Avsikten att även möjliggöra för bostäder i bottenvåningen är att plats krävs för att anordna bostadskomplement till det intilliggande punkthuset. Mellan verksamhetsbyggnaden och det intilliggande punkthuset i norr är det möjligt att anordna en trappa som kopplar samman Guldhedsgatan med innergården. Det är även möjligt att delvis bygga över denna del med ett tak mellan

punkthuset och taket på verksamhetsbyggnaden, i syfte att möjliggöra en gångkoppling mellan dessa byggnader. Det är även möjligt att från detta tak anordna en trappa ner till Guldhedsgatan, såsom visas i illustrationskartan ovan.

För delar av befintlig bebyggelse (befintliga hus A-C, figur på sida 23) anges att bostadsrum inte får anordnas i plan 0 (e₁₄), d.v.s. det lägsta planet. Plan 0 bedöms inte lämpligt för bostäder bland annat av dagsljusskäl. Bostadskomplement som cykelföråld m.m. får förekomma.

Gestaltningsprogram

Fördjupade gestaltungsstudier har genomförts genom ett gestaltungsprogram som framtagits inom planarbetet i dialog med stadsbyggnadskontoret (Liljewall, 21-05-19). I programmet läggs stor vikt på att anpassa detaljutformningen av den nya bebyggelsen till den omkringliggande stadens grammatik, bland annat med avseende på kulörer, fasadmaterial, bearbetning, detaljering, sockelvåningar, uttryck i fasaden och takavslut. Se gestaltungsprogrammet för mer ingående redovisning av tankar och riktlinjer kring byggnadernas utformning.

Planbestämmelser om utformning (f₃ – f₇)

Planbestämmelserna f₃ – f₇ utgår från riktlinjerna i gestaltungsprogrammet och syftet är att säkerställa en gestaltning som utgår från bebyggelsekaraktären i området, samtidigt som nya inslag möjliggörs. Området som helhet präglas idag av naturmaterial med ett rikligt och bearbetat uttryck i bl.a. granit, tegel, koppar och trä. Bearbetningar och detaljering i bebyggelsen skapar olika årsringar, från den rika tegeldetaljeringen i f.d. Holtermanska till de enkla men vackra koppardetaljerna på flera av husen på Chalmersområdet.

f₃ - Fasad mot gata ska utformas i natursten

Guldhedsgatan som sträcker sig vidare från Chalmersplatsen upp till Wavrinskys plats har karaktären av ett pass genom berget och de höga väggbildande naturstensmurarna i granit är viktiga för upplevelsen av gaturummet och granitens utseende utgör ett viktigt inslag i stadsmiljöns färgskala. Tanken med planbestämmelsen är att upplevelsen av bergspasset ska tas upp i den nya verksamhetsbyggnadens sida som vänder sig mot allmän plats – gata.

f₄ - Färgsättning av fasad ska vara i jordnära färger

Den omkringliggande bebyggelsen utgörs av dova kulörer och rör sig i en skala av jordnära färger som går från gult till brunt och rött. Färgsättning av tillkommande bebyggelse ska följa denna karaktär.

f₅ - Fasad ska utformas med i huvudsak tegel

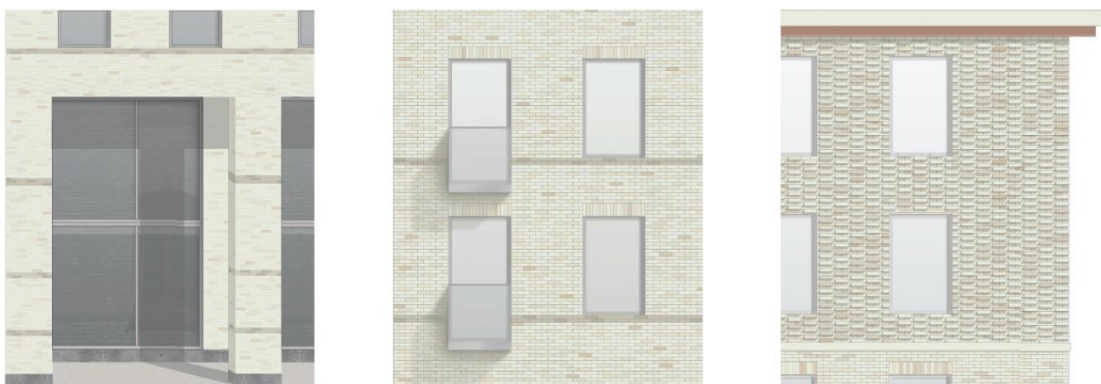
Tegel föreslås vara det dominerande materialet i de nya byggnaderna. Inslag av andra material är möjliga. Utöver den tydliga kopplingen till närområdet är tegel också ett material som ger stora möjligheter till väl studerade bearbetningar, som avses i planbestämmelse f₆.

f₆ - Fasad ska utformas med en detaljeringsgrad som väl stämmer överens med intilliggande byggnader

Med tanke på den föreslagna bebyggelsens stora skala är det viktigt att den använder sig av den befintliga grammatiken i området. Samtidigt som den bör spegla bebyggelsen i sin omgivning ska den även bidra med en tydligt avläsbar årsring i stadsmiljön. Vad gäller bearbetning och detaljering av fasader är det f.d. Holtermanskas tegelarkitektur med sin höga detaljeringsgrad och sitt omsorgsfulla utförande som är den tillkommande bebyggelsens närmsta referensram. Med tegel som bas i de nya fasaderna ges möjlighet till detaljerade bearbetningar kring fönster och en väl studerad detaljering i socklar och takavslut. Denna detaljering får då hämta inspiration i f.d. Holtermanskas dekorativa inslag av bland annat mönstermurat tegel kring omfattningar och takgesimser. Se bilder nedan.



En väl bearbetad detaljering och en dov jordnära färgskala i omkringliggande bebyggelse.



Exempel på detaljering, från gestaltningsprogrammet. I vänstra bilden syns även en tydlig sockel som uppnås genom stora glasparter, som även speglar de befintliga f.d. sjukhusbyggnaderna.

f7 - Byggnad ska utformas med tydlig sockel, ett vertikalt uttryck och markerat avslut

Stadens grammatik i fasader med en bearbetad sockel (bottenvåning), ett vertikalt uttryck i fasaden och ett tydligt markerat avslut är en viktig utgångspunkt i gestaltningen av den nya bebyggelsen. Det ska vara en tydlig sockel som särskiljs från ovanliggande våningar i sin bearbetning. Vertikalt uttryck syftar på en gestaltning med en tydlig ordning där detaljer såsom öppningar och fönster har vertikala proportioner som ger slankhet till de stora byggnadsvolymer. Denna typ av vertikala proportioner är återkommande i stora delar om den omgivande bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen ska även avslutas med distinkta takfötter och en bearbetad krona.



Fasad mot söder, från gestaltningsprogrammet. Visar tankarna med sockel i granit mot gatan, vertikalt uttryck och ett tydligt markerat avslut med distinkta takfötter och bearbetade kronor. (Liljewall arkitekter)



Exempel på sockel mot innergård, från gestaltningsprogrammet (Liljewall arkitekter)

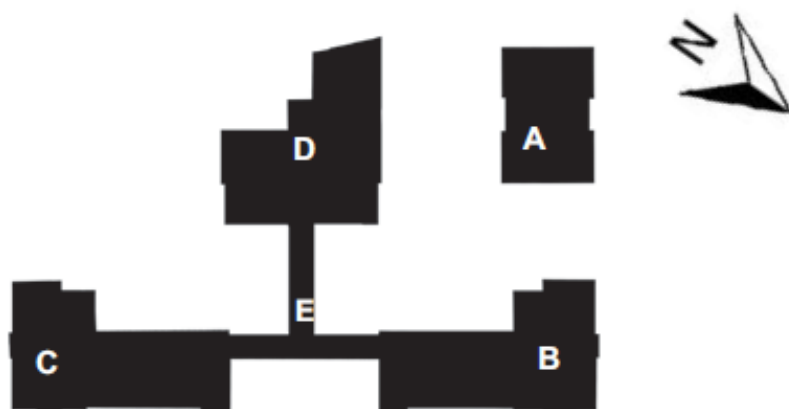


Fasad mot öst. Högsta punkthuset är placerat mot Chalmers hållplats medan de två övriga punkthusen trappas upp mot Norra Guldheden. (Liljewall arkitekter)

Bevarande

Före detta Holtermanska sjukhuset ingår i Göteborgs bevarandeprogram från 1999, med motiveringen att det utgör ett karaktäristiskt och värdefullt inslag i stadsbilden, samt att det har socialhistoriskt värde. Byggnadernas interiör har även många bevarade ursprungliga delar.

Detaljplanen innebär rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för de befintliga tegelbyggnaderna (byggnader A, B, C och D i bild nedan). Därutöver finns skyddsbestämmelse för befintlig mur. Planbestämmelser och beskrivning av egenskaper baseras på framtagna kulturmiljöutredning, varifrån samtliga ritningar och bilder är hämtade (Waern landskap, 2017-07-03).



Schematisk bild av befintlig bebyggelse (Waern Landskap)

Följande varsamhetsbestämmelser har införts:

k1 - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas

Bestämmelsen omfattar allt från fasader, fasaddetaljer, tak och fönster.

Viktiga exteriöra egenskaper och formelement för byggnad A, B, C och D:

- Fasader i gult tegel
- Hantverksmässigt utförda fasaddekorer i gult och rött tegel
- Ursprungliga stickbågiga spröjsade träfönster
- Trapphusens stora runda träfönster
- Brutna tak med branta takfall
- Rustikt utformade granitsocklar
- Risaliter med svagt rundade gavelpartier uppskjutande genom takfallen

Fasader underhålls vid behov genom ilagning med bruk lika befintligt. Om nya plåtdetaljer monteras bör de utföras i mörkbrun eller brunröd kulör. Om byggnadens plåttak åtgärdas vore det lämpligt att nya tak utförs likt ursprungliga tak eller att befintliga tak målas i en mörkare grå kulör mer lik ursprungliga tak. Ursprungliga fönster

underhålls med traditionella metoder och målas i mörkbrun eller brunröd kulör. Eventuella nya fönster utförs av trä med ursprungliga fönster som förlaga.



Hus B, manliga paviljongen, med brant tak takfall med takkupor, stickbågiga fönster och det runda trapphusfönstret sett från gården i sydväst.



Detaljer med plåttak med takfönster, mönstermurat tegel i gult och rött samt ursprunglig fönsterindelning av två olika typer.

k₂ – Byggnadens ursprungliga fasta inredning, med avseende på dörrar, bänkar, golvbeläggningar, listverk samt trappor, ska bibehållas till sin utformning.

Viktiga interiöra egenskaper och formelement hos byggnad B och C (paviljonger):

- Spegeldörrar med karmar och foder
- Vägghasta bänkar
- Trappsteg av lågerhuggen kalksten inklusive handledare
- Golv belagda med mönstrad cementklinker
- Golv belagda med stora cementplattor samt gjuten hålkälslist

k₃ – Byggnadens ursprungliga fasta inredning, med avseende på dörrar, golvbeläggningar, pärlspont samt trappor inklusive handledare och räckesstolpar, ska bibehållas till sin utformning.

Viktiga interiöra egenskaper och formelement hos byggnad D (ekonomibyggnad):

- Spegeldörrar med karmar och foder
- Trappsteg av lågerhuggen kalksten inklusive handledare
- Fasta inredningsdetaljer med pärlspont
- Golv belagda med mönstrad cementklinker

k₄ – Byggnadens ursprungliga fasta inredning, med avseende på dörrar, golvbeläggningar, samt trappor inklusive handledare och räckesstolpar, ska bibehållas till sin utformning.

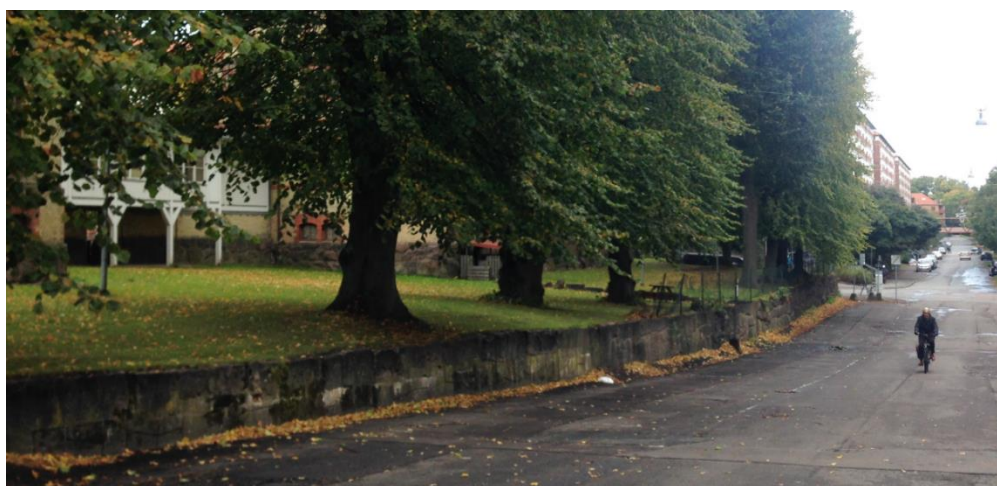
Viktiga interiöra egenskaper och formelement hos byggnad A (administrationsbyggnad):

- Spegeldörrar med karmar och foder
- Trappsteg av lågerhuggen kalksten inklusive handledare och räckesstolpar
- Golv belagda med mönstrad cementklinker

Utöver ovan nämnda aspekter är det önskvärt för samtliga beskrivna byggnader (A, B, C och D) att ursprunglig rumsindelning, i synnerhet korridorerna, bibehålls i möjligaste mån. Detta regleras dock inte genom planbestämmelser.

q1- Befintliga murar av natursten ska bevaras, med undantag av nybyggnad av trappor

I östra delen av planområdet finns en terrassering med mur av natursten, som ger karaktär åt området och också förmedlar en historisk dimension, med kopplingar till stadens utbyggnad under 1900-talets första hälft. Muren förses med skyddsbestämmelse som anger att den ska bevaras. Detta inkluderar mur vid Landalagatan, Holtermansgatan och Aschebergsgatan. Möjlighet ges att riva delar av muren för att anordna nya trappor. Nya trappor ska utformas med ett utseende som liknar befintlig mur.



Terrassering med mur av natursten i planområdets östra del.



Mur som omfattas av planbestämmelse q4, markerad med röd linje.

Trafik och parkering

Landalagatan omvandlas till allmän plats – gata, med undantag av de befintliga tvärställda parkeringarna som fortsatt är privat mark. En gångbana anläggs även på västra sidan på aktuell del av Landalagatan.

Planförslaget har anpassats för ett möjliggöra ett framtida pendelcykelstråk längs med Guldhedsgatan, Aschebergsgatan, och vidare in på Landalagatan och bort mot Landala torg. Pendelcykelstråket planeras att gå i blandtrafik på den del av Landalagatan som ligger inom planområdet, som även är fallet i nuläget.

Den nya bebyggelsen innebär att befintligt gång- och cykelstråk, som idag passerar över kvartersmark genom västra delen av området, tas bort. Att bibehålla stråket skulle innebära att stora delar av föreslagen bebyggelse inte är möjlig att genomföra. Det finns idag heller ingen gång- och cykelpassage i det befintliga stråkets förlängning över Aschebergsgatan mot Sven Hultins gata. Med tanke på Chalmershållplatsens utbredning och trafikområdets utformning skulle det innebära stora svårigheter att till skapa en passage i det läget, både nu och i framtiden. Idag sker passagen över Aschebergsgatan vid den östra delen av hållplatsläget, och här planeras en förbättring av gång- och cykelstråk genom att Landalagatan byggs om och omvandlas till allmän plats, inom planområdet. Det innebär att cyklister som kommer norrifrån från Arthur Lunds gångväg fortfarande kan ta sig ner till Holtermansgatan, men behöver cykla via den ombyggda Landalagatan för att ta sig till Chalmershållplatsen och vidare över till Chalmerssidan.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram (Sigma civil, 2021-02-24).

För att beräkna efterfrågan på parkeringsplatser för bil och cykel har stadens riktlinjer för mobilitet och parkering använts. Riktlinjerna har hållbar mobilitet som utgångspunkt för att styra planeringen i riktning mot ett mer effektivt användande av parkeringsytorna. Arbetsprocessen innefattar en bedömning i fyra steg där parkeringstal för både bil och cykel tas fram utifrån platsens unika förutsättningar för mobilitet. Parkeringstalen har bedömts utifrån att det planerade området vid Holtermanska hör till zon A, ”Innerstaden inklusive Älvstaden, utvidgad innerstad och strategiska knutpunkter”, har en god sammanvägd tillgänglighet, planeras med små studentbostäder, samt har varken särskilt goda eller särskilt dåliga förutsättningar för samnyttjande. I det fjärde analyssteget kan parkeringstalet sänkas om byggherren, genom införandet av mobilitetsåtgärder, underlättar för boende och verksamma att avstå från att äga och använda egen bil. I detaljplanen för Holtermanska avser exploatören åta sig en mängd olika mobilitetsåtgärder, däribland kostnadsfri cykelpool inklusive lastcyklar. Exploatören avser därutöver att upprätta en bilpool med parkeringsplatser inom planområdet för dessa. Bilpoolsmedlemskap ingår i hyran under avtalets löptid.

Mot bakgrund av detta ska detaljplanen ha ett parkeringstal för bilar på 0 för studentbostäder, gästforskarbostäder och studenthotell. Samtliga fastställda parkeringstal framgår av tabellen nedan. Utifrån parkeringstalet har antal nödvändiga parkeringsplatser beräknats. Antal parkeringsplatser kan komma att förändras beroende på slutgiltigt antal lägenheter vid bygglov.

Färdslag	Typ	Beräknat parkeringstal	Antal/yta	Antal parkeringsplatser	Totalt antal parkeringsplatser
	 Studentbostäder	0 bilplatser/lgh	320 lägenheter	0 bpl (<i>vid behov även upp till 2 PRH</i>)	19 bilplatser + 5 bilpoolsplatser + 6 servicebilplatser =30 bilplatser
	 Studenthotell	0 bilplatser/lgh	66 rum	0 bpl	
	 BmSS	0,2 bilplatser/lgh	8 lägenheter	2 bpl	
	 Kontor	4,2 bilplatser/1 000 m² BTA	2 700 m² BTA	12 bpl	
	 CSB-kontor	4,2 bilplatser/1 000 m² BTA	1 055 m² BTA	5 bpl	
	 Studentbostäder	1,2 cpl/lgh för boende & 0,2 cpl/lgh för besökare	320 lägenheter	448 cpl	488 cykelplatser + 20 cyklar i cykelpool, varav 16 specialcyklar + plats för 7 lastcyklar för studentbostäderna
	 Studenthotell	0 cpl/lgh för boende & 0,2 cpl/lgh för besökare	66 rum	13 cpl	
	 BmSS	0,1 cpl/lgh för verksamma & 0,1 cpl/lgh för besökare	8 lägenheter	2 cpl	
	 Kontor	6,6 cpl/1 000 m² BTA	2 700 m² BTA	18 cpl	
	 CSB-kontor	6,6 cpl/1 000 m² BTA	1 055 m² BTA	7 cpl	

För den nya bebyggelsen behöver totalt 30 platser tillskapas, varav 19 platser avser den nya planen, 5 platser avser bilpoolsbilar samt 6 platser avser servicebilar för Chalmers Studentbostäder. Utöver de 19 platserna ska två platser för rörelsehindrade vara möjliga att anlägga. Därutöver behöver även 488 cykelplatser säkerställas samt plats för 20 cyklar i cykelpool.

Illustrationskartan på sida 17 visar en möjlighet att lösa de 30 bilparkeringsplatserna inom detaljplanen. I arbetet med att studera parkeringsplatser har även möjlighet till angränsning säkerställts.

Friytor / naturmiljö

Befintligt grönområde i västra delen av planområdet planläggs som allmän plats – natur. Grönområdets befintliga genomgående stråk ska vara kvar.

De friytor som i planförslaget har avsatts till privata gårdsytor är mycket begränsat i förhållande till det stora antalet tillkommande bostäder. Därför föreslås taket till den nya verksamhetsbyggnaden utgöras av en planterad takterrass, som kan bli ett komplement till gårdsytorna. För att säkerställa att hela den befintliga gårdsmiljö inte ska tas i anspråk av bilparkeringar införs även planbestämmelse som innebär att utpekade ytor inte får användas för bilparkering, med undantag av parkering för rörelsehindrad.

Inom området finns flera större lindar som ska bevaras. Dessa har i plankartan pekats ut med planbestämmelse att träd endast får fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Därutöver införs en administrativ bestämmelse som innebär att marklov krävs för fällning av aktuella träd.

Inom planområdet finns två trädrader som omfattas av generellt biotopskydd, en trädrad längs med Landalagatan, samt en trädrad längs västra delen av befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen beslutade 2021-03-31 om dispens för att ta bort 6 lindar och 2 lönnar som behöver tas ner som en följd av exploateringen. Dispensen omfattar inte trädtraden längs Landalagatan, som även omfattas av planbestämmelserna ovan.

Det är brist på tillgängliga offentliga grönytor i området och detaljplanen uppfyller inte stadens grönstrategi om att det ska finnas en tillgänglig bostadsnära park inom 300 meter. Frågan har utretts under planarbetet och det har inte bedömts möjligt att anordna en bostadsnära park som skulle leda till att kraven uppfylls för denna detaljplan. Fokus har istället lagts på att inrikta kompensationsåtgärder på ett sätt som skapar vissa av de värden som en bostadsnära park innehar. Kompensationsåtgärderna är föreslagna norr om planområdet och beskrivs längre ner i planbeskrivningen.

Sociala aspekter och åtgärder

Genom omvandling av Landalagatan till ett mer gång- och cykelvänligt stråk förbättras möjligheterna för oskyddade trafikanter att röra sig förbi området, vilket är positivt bland annat för barn. Den nya bebyggelsen innebär dock att befintligt cykelstråk genom områdets västra del, via befintlig parkering, tas bort.

Planförslaget möjliggör för aktiva bottenvåningar längs med hållplatsläget, något som saknas idag. En tydlig ny huvudentré och ny plats till den nya bebyggelsen skapas vid hållplatsläget. Detta innebär ökade flöden av människor och en förstärkning av platsens karaktär som entrépunkt till Chalmers.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Kretslopp och Vatten, 2020-02-13).

Planområdet avvattnas till det kombinerade systemet och separeras precis nedströms planområdet i ett utjämningsmagasin vid korsningen mellan Holtermansgatan och Landalagatan. Vid normala förhållanden avleds dagvattnet genom spillvattennätet till Ryaverket. Ryaverket räknas således som mottagande recipient. Vid stora regn bräddas dagvattnet via dagvattennätet till Hamnkanalen. Hamnkanalen klassas enligt MKN (Fattighusån) och har bedömts avseende ekologisk och kemisk status. Beslut från 2017 visar att Hamnkanalen har god kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerad difenyleter, PFOS och kvicksilver. Det har en potential för att uppnå god ekologisk status i 2027, men i nuläget har det en måttligt ekologisk status på grund av näringsämnen.

Planförslaget innebär endast små förändringar med avseende på dagvatten och skyfall. Det sker ingen större tillrinning från planområdets omgivning. Kretslopp och vatten bedömer därför att endast små insatser är nödvändiga för att hantera dagvatten- och skyfallsproblematik i området. För att uppnå både reningskrav och stadens krav

på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås i första hand att krossdiken och regnbäddar anläggs på kvartersmark. Anläggningarna tar upp ungefär 2% av ytan vilket motsvarar ca 90 m² (eller 44m³) och dessa bör placeras i lokala lågpunkter för bäst resultat. Utöver detta föreslås en robust höjdsättning av byggnader och entréer för att området ska klimatsäkras. Om inte detta görs riskerar byggnader och/eller människor att ta skada vid skyfall. På allmän platsmark föreslås inga nya anläggningar om inte Landalagatan och Holtermansgatan byggs om. Vid ombyggnad av gatorna och parkeringsplatserna föreslås att parkeringsplatserna plattsätts eller utformas med gräs eller grusarmering.

Slutsatser

- Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.
- Föroreningsberäkningar visar att halter ökar marginellt efter exploatering. Med rening uppnås alla målvärden. Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för recipienten negativt. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.
- Detaljplanen klarar Tematiska tillägg för översvämningsrisker (TTÖP) (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) riktlinjer för skyfall idag och påverkan på befintligheter är oförändrad.
- Den nya exploateringen innebär att flödet från området till ledningssystemet ökar marginellt men med föreslagen fördröjning uppfylls Göteborgs stads krav på 10 mm fördröjning.
- Ingen stor skyfallsvolym ackumuleras inom planområdet och modellen i skyfallsutredningen visar att vattendjupet inte överskrider 0,2 m. Inom större delen av planområdet ackumuleras inget vatten alls vid skyfall. För att undvika skador på fasaden föreslås en robust höjdsättning vilket betyder att mark runt byggnader ska luta från byggnaderna och inte mot byggnaderna (för att undvika lågpunkter vid fasaden där vatten annars kan ackumuleras). Detta innebär att entréer och färdigt golv kan ligga i marknivån men att de bör ligga något högre än omgivande mark så att marken lutar från byggnaden. Detta gäller endast nya byggnader. Situationen för befintlig bebyggelse förvärras inte av planförslaget.

För samhällsviktiga anläggningar krävs en större marginal för skyfall. Befintlig transformatorstation har inte bedömts som samhällsviktig. Kretslopp och Vatten bedömer att det inte föreligger någon risk för befintlig transformatorstation vad gäller skyfall.

Vatten och avlopp

Kretslopp och vatten har inga ledningar som är i konflikt med den planerade byggnationen, vilket innebär att inga ledningar behöver flyttas till följd av exploateringen. Det kommer krävas interna stigarledningar i två av byggnaderna. I övrigt behövs ingen uppdimensionering av befintliga anläggningar till följd av den nya exploateringen. Dimensioneringen kan eventuellt komma att påverkas om man i befintliga byggnader ska möjliggöra för permanenta bostäder.

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

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till området och möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet.

El och tele

Ledningsflyttar kommer att krävas främst i anslutning till den befintliga transformatorstationen, då den nya bebyggelsen läggs ovanpå befintliga ledningar som idag går ut mot Chalmers hållplats. Rättighetsområden, så kallade u-områden, för underjordiska ledningar har angetts i detaljplanen för planerade lägen på kvartersmark för dessa ledningar.

I läget för det planerade nordvästra punkthuset, som ska byggas ovanpå den befintliga transformatorstationen, planläggs ett u-område avsett för anläggning av underjordiska ledningar från den befintliga transformatorstationen. Detta u-område kan byggas över med byggnad, under förutsättning att passage från Holtermansgatan anordnas enligt planbestämmelser om bebyggandets omfattning. Bärande pelarkonstruktion är tillåtet längs med passage.

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.

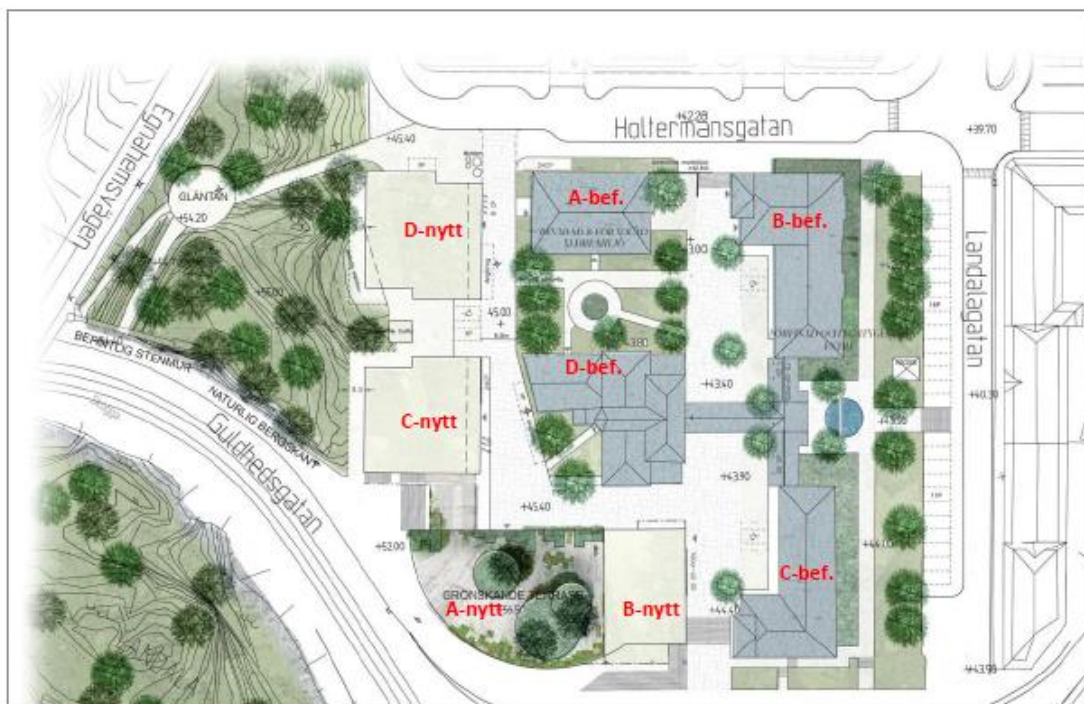
Gas

Det finns en gasledning i Holtermansgatan som sticker av sydväst mot Egnahemsvägen in i naturområdet. Vid byggnation av hus D behöver man ta hänsyn till ledningen, bl.a. vid spontning och sprängning. Spontning får inte ske närmare än 2 meter till ledningen. Ska sprängning ske närmare ledningen än 10 meter behöver en riskanalys upprättas.

Avfall

En avfallsutredning har tagits fram (Sigma civil, 2021-03-17)

- Byggnad A: 2700 kvm verksamhetsyta, ca 135 anställda – avfallsrum invändigt
- Byggnad B: 130 lägenheter – avfallsrum invändigt
- Byggnad C: 90 lägenheter och 8 BmSS-lägenheter – avfallsrum invändigt
- Byggnad D: 110 lägenheter – avfallsrum invändigt eller moloker utvändigt



Utdrag från avfallsutredningen (Sigma civil)

Avfall från befintliga byggnader kan hanteras i avfallsrum vid befintligt hus D.

Detaljplanen möjliggör för en godtagbar avfallshantering med tillräckliga utrymmen för avfallsrum, vändplatser och angöring i enlighet med Kretslopp och Vattens riktlinjer. För en detaljerad beskrivning se tillhörande avfallsutredning.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning, inklusive bergteknik har tagits fram (Norconsult, 2020-03-06). Utredningen anger följande slutsatser och rekommendationer:

Stabilitet

Baserat på tidigare utförda undersökningar och undersökningar och med hänsyn till områdets flacka karaktär är stabiliteten inom och i anslutning till planområdet tillfredsställande för befintliga och planlagda förhållanden.

Vid byggnation kan eventuella konstruktioner under mark, till exempel byggnad med källare, lokala schakter etc. ur stabilitetsskäl kräva temporära stödkonstruktioner. Större uppfyllnader samt schakter >0,5 meter bör detaljstuderas med hänsyn till stabiliteten.

Sättningar/Grundläggning

Utifrån geotekniska arkivutredningen rekommenderas planerade byggnader att grundläggas ner till berg med pålar/plintar för att minimera eventuella sättningar. I samband

med detaljprojektering av grundläggning krävs kompletterande geotekniska undersökningar i läget för planerade byggnader.

Hydrogeologi

Ett separat hydrogeologiskt PM har tagits fram (Norconsult, 2021-03-02). Syftet med utredningen var att göra en riskbedömning vid eventuell grundvattensänkning samt undersöka behovet av en ansökan om vattenverksamhet. Undersökningen visar på att schaktverksamheten, med utgångspunkt i den i rapporten antagna lägsta schaktnivån, inte förväntas påverka några grundvattennivåer. Grundvattenberoende grundläggning bedöms därmed inte heller påverkas. Följaktligen finns under rådande omständigheter inget behov av att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet.

Bergas och blocknedfall

Huvuddelen av sprickplanen och potentiella glidytor stupar inåt relativt slänten, därför bedöms lasterna från planerade byggnationer i huvudsak resultera i inspanning av block.

Några stabilitetsproblem föreligger inte i nuläget av befintliga bergsslänter inom planområdet eller i dess närmsta omgivning.

Blockigheten och en del av sprickornas orientering medför dock att förstärkningsåtgärder bedöms vara nödvändiga för att laster ska kunna påföras bergslänten. Detta för att förhindra utglidning av block vid belastning. Bergets hållfasthet är generellt god och grundläggningstryck på över 2 MPa bör minst kunna tillåtas vid grundläggning på de naturliga bergytorna. Om bergarbeten såsom schaktning behöver utföras, ska en detaljerad bergundersökning utföras som underlag till dimensionering av eventuella bergförstärkningar. En riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten ska upprättas.

Detaljplanen innehåller planbestämmelser som anger att block ska säkras innan startbesked får ges.

Radon

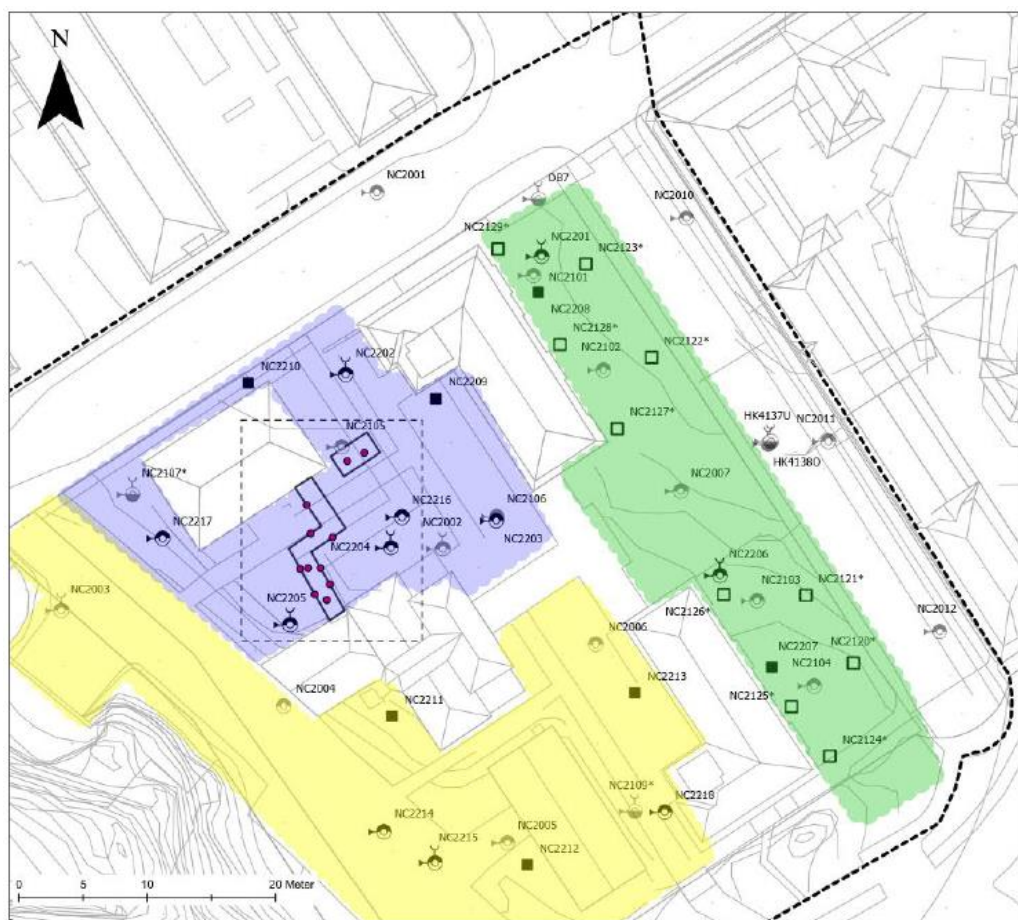
Baserat på mätning med gammaspektrometer klassas bergsslänten som lågradonmark. Därför anses inte radonskyddande åtgärder för byggnader grundlagda på berg nödvändiga. Det rekommenderas att fyllnadsmassor som tillförs området utifrån har samma strålningsegenskaper, i detta fall lågradonklassade massor. I det fall material tillförs utifrån bör strålningsegenskaperna, där aktivitetsindex (AI) och radiumhalten (Ra) framgår, deklarerars från leverantör alternativt bestämmas baserat på mätning med bärbar gammaspektrometer. Marken är klassad som normalrisk avseende markradon och ingen markradonundersökning bedöms nödvändigt i detta skede.

Markmiljö

Markmiljön har utretts i flera steg under planarbetet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tidigare utförts inom detaljplanearbetet (Norconsult, 2020-11-17). Vid denna undersökning påträffades föroreningar inom detaljplaneområdet och därmed kunde inte miljö- och hälsorisker avseende markföroreningar inom detaljplanen uteslutas. Inför granskning utfördes ytterligare miljöteknisk markundersökning och riskbedömning med framtagande av platsspecifika riktvärden (Norconsult, 2021-03-31).

Inför antagande har en kompletterande markmiljöutredning tagits fram med fördjupad riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering (Norconsult, 2022-05-20). Bedömningen är att de nya planerade byggnaderna med bostäder enligt detaljplanen uppfyller kraven utifrån framtagna platsspecifika riktvärden och är möjliga. Utredningen rekommenderar följande:

- Inför markarbeten och saneringsåtgärder inom ett förorenat område ska en anmälan upprättas enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan måste upprättas och godkännas innan schaktning kan påbörjas. Miljökontroll kommer att behövas under entreprenaden.
- Halter av kvicksilver och andra metaller beaktas i eventuellt länsvatten, då förhöjda halter har påträffats i uppslutna prov.
- Enstaka halter av kvicksilver och bly överskridande PSR i egenskapsområde Södra delen uppströms, bör saneras vid miljökontroll i samband med uppförandet av nya byggnader.
- För att åtgärda förekomst av tjärasfalt i fyllnadsmaterialet rekommenderas att uppmärksamhet på bitar av tjärasfalt i fyllnadsmaterial iakttas vid markarbeten som ändå ska utföras, särskilt i fyllnadsmaterialet mellan Hus A och Hus B. Då fyllnadsmaterial med bitar av tjärasfalt påträffas bör fyllnadsmaterialet saneras och avlägsnas från området.



Egenskapsområden. Grönt område är "Grönya nedströms", blått område är "Norra delen nedströms" och gult område är "Södra delen uppströms" (Norconsult, 2022-05-20)

Parallellt med detaljplanearbetet pågår ett renoveringsprojekt av de befintliga husen A-D (se figur på sida 23). Vid miljökontrollen inom renoveringsprojektet har flera provtagningar av byggnadsmaterial, inomhusluft, porluft samt av fyllnadsmaterial direkt under byggnader utförts. Föroreningar av metaller (främst kvicksilver), PAH och PCB har påträffats i byggnaderna samt i fyllnadsmaterial direkt under byggnader. Detta hanteras i ett pågående tillsynsärendet av miljöförvaltningen enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Åtgärder säkerställs genom planbestämmelse a2 som omfattar befintlig bebyggelse (hus A-D): ”Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän byggnadens lämplighet för föreslagna markanvändning har säkerställts genom sanering.”

För att säkerställa sanering av markföroreningar innehåller detaljplanen en generell planbestämmelse som anger att: ”Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.” Startbesked för markåtgärder kan dock beviljas.

Arkeologi

I grönområdet väster om f.d. Holtermanska sjukhuset finns Fornlämning Göteborg 203 i form av en liten hällristning med fyra skålgropar. Länsstyrelsen har 2021-03-15 beslutat om att ge tillstånd till att fornlämningen kan tas bort.

Buller

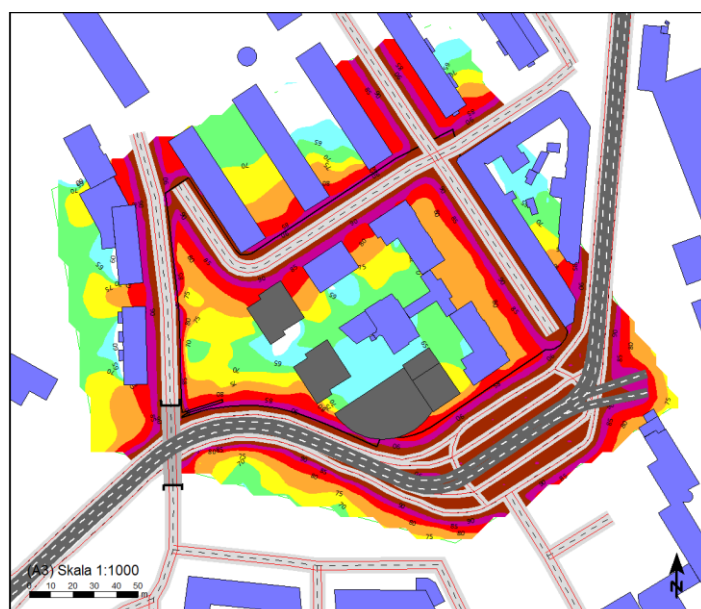
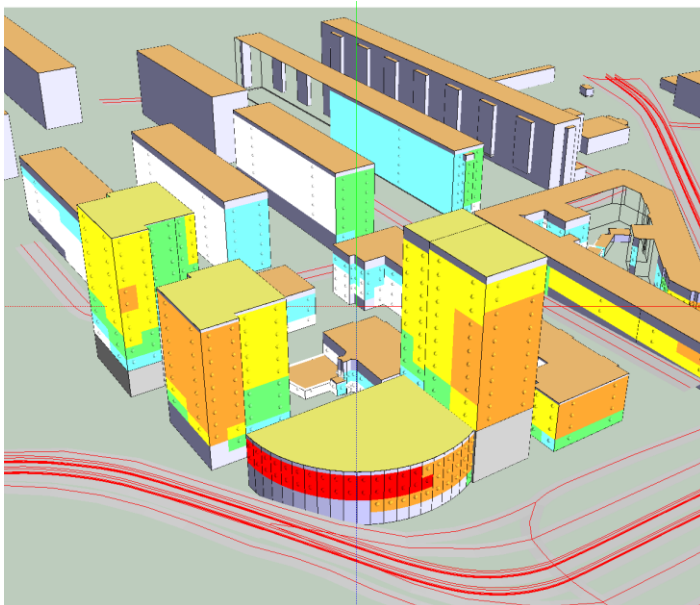
Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan (WSP 2020-06-05).

Bullerutredningen visar att bostäder är möjliga att uppföras i enlighet med gällande riktvärden. För de tre punkthusen överskrider bullernivåerna riktvärdet 60 dBA på en eller flera fasader. För dessa gäller att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida som inte överskrider 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Alternativet är att utforma mindre lägenheter om högst 35 kvm. Ingen del av bostadshusens fasader, eller av befintlig bebyggelses fasader, överstiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket ger goda möjligheter att uppföra planerade studentbostäder. Det krävs inga åtgärder utöver anpassning av planlösningar.

Den nya bebyggelsen skapar en skärm mot trafiken på Guldhedsgatan/Aschebergsgatan och bidrar därför till en förbättrad ljudmiljö för befintlig bakomliggande bebyggelse.

Riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats klaras på den gemensamma befintliga gårdsmiljön.

I detaljplanen har riktvärden för nu gällande bullerförordningen angetts för samtliga byggrätter som medger bostäder.



*Utdrag ur bullerutredning
(WSP, 2020-06-05)*

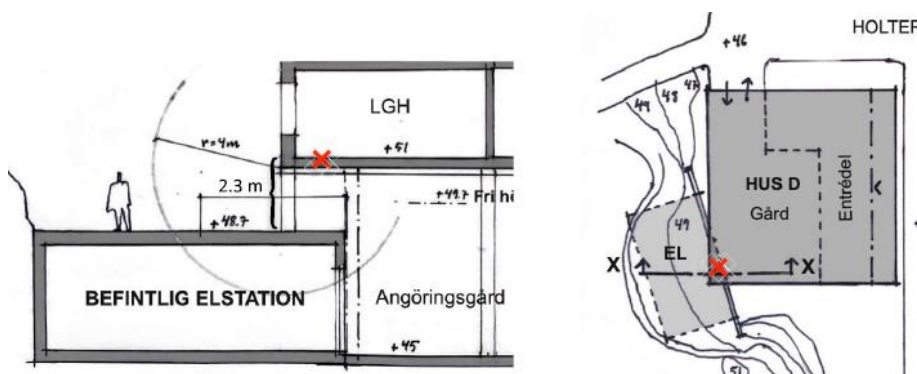
Vibrationer

Planområdet ligger intill spårväg och kan vara känsligt för vibrationer och stömljud. En vibrationsutredning (WSP, 2020-11-11) samt en stömljudsutredning (WSP, 2020-11-09) har tagits fram. Av mätresultatet i vibrationsutredningen framgår att komfortvibrationsnivån från buss- och spårvagnstrafik med marginal underskrider riktvärdet 0,4 mm/s RMS. Risk för uppkomst av komfortstörande vibrationer för kommande byggnader beror på grundläggning och bjälklagstyper. Bedömning är att sannolikheten för uppkomst av komfortstörande vibrationer i både befintlig och kommande bebyggelse är mycket liten vid berggrundläggning och rätt val av bjälklagstyp.

Vad gäller stömljud är spårvagnstrafiken den helt dominanta vibrationskällan. Resultatet från de utförda mätningarna och de predikteringar som utförts visar att risk för stömljudsstörning inte föreligger.

Strålning

En mätning av magnetiska fält vid befintlig transformatorstation har tagits fram (Enviromentor, 21-02-09). Därefter har en kompletterande utredning med beräkning av årsmedelvärde tagits fram (Enviromentor, 21-03-29). Årsmedelvärdet i golvnivå för närmsta planerade bostad har bedömts vara lägre än 0,17 mikroTesla. Utifrån genomförda utredningar ser Göteborg Energi, som varit uppdragsgivare för utredningarna, ingen risk ur strålsäkerhetssynpunkt. Fältet från stationen klingar av snabbt och bidraget från stationen blir mycket litet.



Principskisser över befintlig transformatorstation och planerat punkthus.

Luft

En fördjupad luftutredning har tagits fram (WSP, 2020-11-18). För scenario utbyggnad, år 2025, har beräkningarna tagit hänsyn till såväl topografins som den tillkommande bebyggelsens påverkan på situationen av luftföroreningar i planområdet och dess närområde. För års-, dygns- och timmedelvärdet av kvävedioxid (NO₂), klaras miljö kvalitetsnormerna (MKN) i hela planområdet. För årsmedelvärde och 90-percentilen av dygnsmedelvärdet av partiklar (PM₁₀) ses halter klara MKN vid stora delar av planområdet men överskrider MKN runt vägbanan, befintlig cykelbana och inom grönområdet närmast Guldhedsgatan i västra delarna av planområdet. Jämfört med nollalternativet begränsas spridning av luftföroreningar mellan tillkommande bebyggelse och det höga berget väst om planområdet. Tillkommande bebyggelse innebär en förtätning norr om Guldhedsgatan, vilket ger utsläppen mindre utrymme att spädas ut i. Detta i kombination med utsläppen från främst Guldhedsgatan och blockrande topografi ger stor risk för tillfällen med höga koncentrationer.

Vid tillkommande utbyggnad A ligger halter precis under MKN gränsvärde på utsidan nära väggkanten av Guldhedsgatan, vilket riskerar att överskrida MKN för framför allt årsmedelvärde och dygnspercentilen av PM₁₀.

Resultaten för scenario utbyggnad visar att miljömålen klaras vid stora delar av planområdet för årsmedelvärde och timpercentilen av NO₂, till och med dygnspercentilen av PM₁₀, men med överskridandet vid västra delarna av planområdet mellan tillkommande bebyggelse och berg. Urban bakgrundshalt av årsmedelvärde av PM₁₀ (14 µg/m³) har heller inte stor marginal till miljömålen (15 µg/m³).

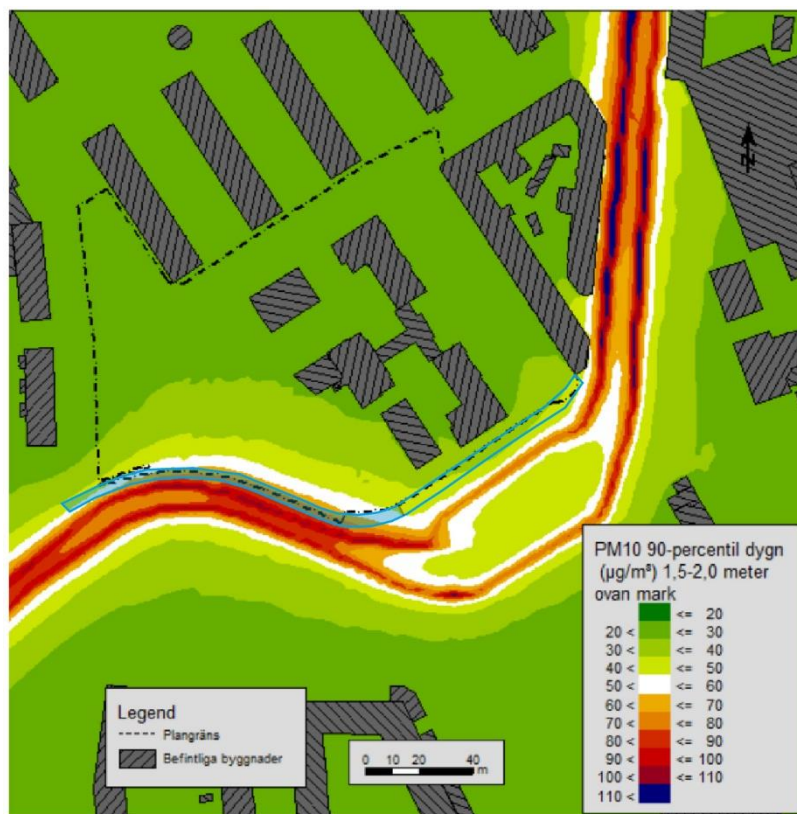


Scenario nollalternativ, NO₂, 2025 (WSP)

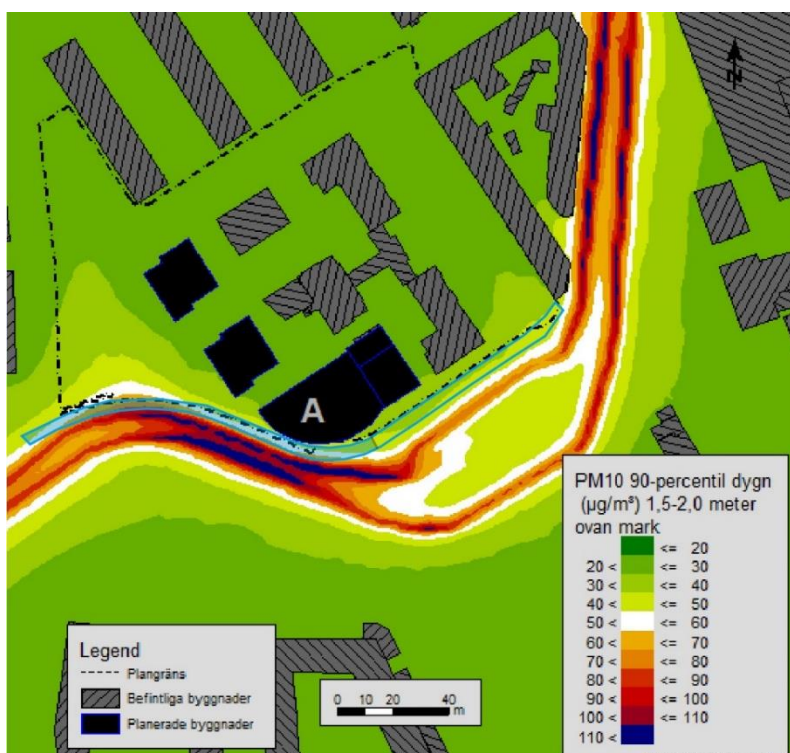


Scenario utbyggnad, NO₂, 2025 (WSP)

Bildförklaring, NO₂: Blått streck visar cykelbana. MKN överskrids inte på cykelbanan i något alternativ. Det är marginellt högre halter i utbyggnadsalternativet, men endast på körbanan och inte på cykelbanan. Halterna av NO₂ är lägre på cykelbanan i utbyggnadsalternativet jämfört med nollalternativet, men högre på vägbanan.



Scenario nollalternativ, PM10, 2025 (WSP)



Scenario utbyggnad, PM10, 2025 (WSP)

Bildförklaring, PM10: Blått streck visar cykelbana. Blå fyllning visar sträcka där MKN PM10 överskrids. Jämförelsen visar att det är samma sträcka som PM10 överskrids både i nollalternativ och utbyggnadsalternativ, med en något kortare sträcka i

utbyggnadsalternativet. Halter av PM10 på större delen av cykelbanan är lägre i utbyggnadsalternativet jämfört med nollalternativet, men högre på vägbanan.

En jämförelse mellan nollalternativet och utbyggnadsalternativet visar att det är överskridande av MKN för PM10 i båda alternativ. Projektet innebär en förtätning i ett mycket kollektivtrafiknära läge, och har ett parkeringstal på 0 för bostäderna, vilket i ett vidare perspektiv innebär en positiv inverkan på luftmiljön i Göteborg. Genom att bostäder placeras centralt med god tillgång till kollektivtrafik istället för längre ut med sämre kollektivtrafik, kan aktuellt projekt bidra med att uppfylla målvärdena för hela Göteborg. Sammantaget är stadens bedömning att projektet är godtagbart ur luftmiljösynpunkt.

Föreslagna åtgärder i luftutredningen angående friskluftsintag och ej öppningsbara fönster har införts som planbestämmelser.

Stadens Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Ett förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram. Åtgärderna planeras framförallt att genomföras i området runt Landala lekplats och Kattedamms naturområde. Åtgärderna omfattar bland annat plantering av nya träd, tillgängliggörande av naturområdet med nya stigar, utveckling av utsiktsplatser, utveckling av befintlig lekplats m.m.

Förstärkningsåtgärder för mindre hackspett

En åtgärdsplan har tagits fram av Park- och naturförvaltningen för att kompensera de värden som tas i anspråk. Förstärkningsåtgärder ska genomföras i närområdet för att förbättra förutsättningarna för mindre hackspett. Åtgärderna inriktas på att öka kvaliteten för både häckning och födosök.

Fastighetsindelning

Planområdet omfattas inte av några befintliga fastighetsindelningsbestämmelser eller tomtindelningsplaner.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär:

- Breddning av gångbana inom allmän plats GATA utmed Landalagatans östra sida.

- Nya gångbanor inom allmän plats GATA utmed de tvärställda parkeringarna inom kvartersmark på Landalagatan i syfte att koppla samman Holtermansgatan med den nya entrén.
- Ny yta för vändning inom allmän plats GATA längst söderut på Landalagatan.
- Ny anslutning från Landalagatan mot Aschebergsgatan.
- Ny upphöjning av korsningen Holtermansgatan/Landalagatan inom allmän plats GATA i syfte att reducera hastigheten.
- Breddning av gångbanor och kantstensparkering utmed Holtermansgatan inom allmän plats GATA.
- Breddning av korttidsparkeringarna längts norrut på Holtermansgatan.
- I det fall utformningen av kvartersmarken medför behov av uppförande av staket mellan kvartersmark och allmän plats ska det placeras inom allmän plats NATUR.

Utbyggnad av allmän platsmark ska finansieras av intäkter för markförsäljning samt genom exploateringsbidrag. För allmän plats som avser utbyggnad av kommunal teknisk infrastruktur för ett övergripande behov ska föreslagna åtgärder skattefinansieras, genom trafikkontorets arbete med GFS (genomförandestudie) Cykelväg Annedalsmotet-Götaplatsen.

Anläggningar inom kvartersmark

Kvartersmarken inom den kommunala fastigheten Landala 709:2 är markanvisad av fastighetsnämnden till Landalagatan Fastighets AB. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett visst markområde som staden äger. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kompensationsåtgärder till följd av exploateringen föreslås utanför planområdet. Kompensationer har föreslagits i Landalas naturområde mellan Arthur Lunds gångväg och Kattedamm. Följande åtgärder planeras:

- Utveckla entréer till stig i naturområdet vid Landala lekplats 378 och Kattedamsparken.
- Komplettera lekplatsen med platsbildning i form av soffor och vegetation för olika typer av ändamål.
- Utveckla värdena vila och mötesplats genom mindre platsbildningar med bänkar och varierad vegetation vid Kattedamm.
- Utveckla utkiksplats mot Vasagatan genom försiktig gallring och tillägg av bänkar längs befintlig stig.

- Förbättra kopplingen inom området med förstärkt stig, trappor, belysning och pedagogiska skyltar om naturområdets värden samt åtgärder för biologisk mångfald.

Enligt åtgärdsplan för mindre hackspett ska även följande förstärkningsåtgärder ske i Landalas naturområde mellan Arthur Lunds gångväg och Kattedamm två gånger under en tioårsperiod:

- Högkapning av 35 lövträd till högstubbar (3-5 meter) på spridda ställen i området.
- Ringbarkning av 35 träd (olika trädslag) spritt i området.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, GATA.

Kommunen genom Park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats NATUR.

Exploatören ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen omfattar den kommunala fastigheten Landala 709:2 samt den enskilda fastigheten Landala 15:9.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Landala 15:9	1579 kvm	1121 kvm	Erhåller kvartersmark. Avstår mark för allmän plats GATA.
Landala 709:2	1121 kvm	1579 kvm	Erhåller mark för allmän plats GATA. Avstår kvartersmark.

Arealerna ovan kan komma att justeras i kommande lantmäteriförrättning. Syftet är att kommunen ska erhålla mark som är planlagd för allmän plats och exploatören ska erhålla mark som är planlagd som kvartersmark.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Del av fastigheten Landala 15:9 tas i anspråk för allmän plats GATA och överförs till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Landala 709:2 eller annan av Lantmäteriet bedömd lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen, vilket bland annat innebär att fastighetsbildning av allmän plats ska ske enligt ovan. Den del av den kommunala fastigheten Landala 709:2 som i detaljplanen utgörs av kvartersmark överförs till exploatörens fastighet Landala 15:9.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsreglering och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, t.ex. bildandet av ledningsrätt vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Landala ga:3, med ändamål inomkvartersgata för allmänt gång- och cykelstråk samt parkeringsutfart. I gemensamhetsanläggningen ingår även trottoar och belysning. Gemensamhetsanläggningen omfattar den del av Landalagatan som enligt detaljplanen utgör allmän plats GATA. I gemensamhetsanläggningen har fastigheterna Landala 15:1 och Landala 709:2 andelstal.

Detaljplanen medför att gemensamhetsanläggningen ska upphävas. Avsikten är att överenskommelse om upphävande av gemensamhetsanläggning ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Servitut

Inom fastigheten Landala 15:9 finns två befintligt officiälservitut vilka ska upphävas i och med detaljplanen:

- Väg, gång och cykelväg till förmån för den kommunala fastigheten Landala 709:2, 1480K-1997F232.1.
- Utrymme till förmån för gemensamhetsanläggningen Landala ga:3, 1480K-2003F160.1.

Avsikten är att en överenskommelse om upphävande av servituten ska tecknas mellan fastighetsägarna innan detaljplanens antagande.

Nytt servitut eller annan motsvarande rättighet ska bildas för rätt att inneha bergum, likriktarstation med tillhörande ledningar inom kvartersmarken till förmån för kommunen. Avsikten är att en överenskommelse ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Ledningsrätt

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. U-område som sammanfaller med bygg rätt kan överbyggas i enlighet med planbestämmelse e₆.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom planområdet finns ett antal befintliga ledningsrätter. Landala 15:9 belastas av åtta ledningsrätter:

- Två ledningsrätter för kommunalteknisk anläggning för avlopp, 1480K-1997F232.2 och 1480K-2003F160.2.
- En ledningsrätt för kommunaltekniska anläggningar för vatten, 1480K-2003F160.3
- Två ledningsrätter för starkström till förmån för Göteborg Energi Nät AB, 1480K-1997F232.3 och 1480K-2003F160.4.
- En ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för Göteborgs Energi AB, 1480K-1997F232.4.
- En ledningsrätt för optokabel till förmån för Chalmersfastigheter AB, 1480K-2003F160.5.
- En ledningsrätt för telekabel till förmån för Telia Sonera AB, 1480K-2003F160.6.

Befintliga ledningsrätter lokaliserade i den västra delen av Landala 15:9 kommer påverkas av den nya exploateringen. Ledningsrätt för kommunalteknisk anläggning för avlopp, 1480K-1997F232.2, ska upphävas och avsikten är att en överenskommelse om upphävande av ledningsrätten ska tecknas innan detaljplanens antagande. Ledningsrätt för starkström, 1480K-1997F232.3, ska omprövas. Ledningsrätt för fjärrvärme, 1480K-1997F232.4, samt ledningsrätter lokaliserade i Landalagatan förblir oförändrade.

Ny/nya ledningsrättsupplåtelse/er kommer behöva bildas för Göteborg Energi Nät ABs anläggningar inom kvartersmarken. Avsikten är att en överenskommelse om upplåtelse av ledningsrätt ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs inte av några dikningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta övriga lantmäteriförrättningar kommer att regleras i kombinerat genomförande- och exploateringsavtal.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom Landala 709:2 finns ett befintligt arrendeavtal till förmån för Göteborg Energi Nät AB, AA-2008-0014. Arrendeavtalet avser upplåtelse av mark för den transformatorstation som ligger inom området som enligt detaljplanen kommer utgöra kvartersmark. Göteborg Energi avser att flytta befintlig transformatorstation från bergrummet

till ny byggnad som ska uppföras för transformatorstation inom planområdet. Arrendeavtalet ska sägas upp i samband med att marken, för vilket arrendet avser, fastighetsregleras till exploatörens fastighet Landala 15:9.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av detaljplanen. Genom genomförande- och exploateringsavtalet regleras bl a ledningsflytt och utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Genomförande- och exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförande- och exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten avses träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Landala 15:9 innan detaljplanen antas.

Överenskommelse om fastighetsbildning mm ska tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med tecknandet av det kombinerade genomförande- och exploateringsavtalet. Överenskommelse ska tecknas om:

- Fastighetsreglering av kvartersmark
- Fastighetsreglering av mark för allmän plats GATA.
- Säkerställa rättighet för bergrum, likriktarstation med tillhörande ledningar till förmån för kommunen.
- Upphävande av ledningsrätt för kommunalteknisk anläggning för avlopp till förmån för kommunen.
- Upphävande av officialservitut inom kvartersmarken.

Hysesavtal kan komma att tecknas mellan kommunen, genom Lokalförvaltningen, och exploatören avseende lokaler och ytor för bostäder med särskild service (BmSS). Grunderna för avtalet omfattas av villkor från lämnad markanvisning.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Överenskommelse om upphävande av gemensamhetsanläggning ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Landala 15:1. Avsikten är att en överenskommelse om upphävande av gemensamhetsanläggningen ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Överenskommelse om ledningsrättsupplåtelse bör tecknas mellan Göteborgs Energi Nät AB och exploatören. Överenskommelse bör tecknas innan detaljplanens antagande för följande anläggningar:

- Säkerställa rättigheter för Göteborgs Energi Nät AB anläggningar inom kvartermarken.
- Omprövning av befintlig ledningsrätt för starkström till förmån för Göteborgs Energi Nät AB.

Avtal ska tecknas mellan exploatören och Kretslopp och vatten avseende anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Exploatören avgör vilka anslutningsavtal som fastighetsägaren avser att teckna med respektive ledningsägare.

Dispenser och tillstånd

Detaljplanen kräver dispens från biotopskyddsbestämmelserna kopplat till befintliga trädalléer inom exploatörens fastighet Landala 15:9. Exploatören har 2021-03-31 erhållit dispens från Länsstyrelsen att ta bort sex lindar och två lönnar. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Åtgärderna ska vara utförda inom detaljplanens genomförandetid annars upphör dispensen att gälla.

I naturområdet i den västra delen av planområdet finns fornlämning Göteborg 203 i form av en liten hållristning med fyra skålgropar. Länsstyrelsen har 2021-03-15 beslutat om att ge tillstånd till ingrepp inför borttagande av fornlämningen.

Tidplan

Samråd: 2a kvartalet 2020

Granskning: 3a kvartalet 2021

Antagande: 2e kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2e kvartalet 2023

Färdigställande: 1a kvartalet 2027

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Gällande plan fortsätter att gälla. Det innebär att nya bostäder skulle behöva planeras på ett annat ställe, då gällande detaljplan inte kan bidra till att tillgodose det stora behovet av studentbostäder som finns i staden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Byggnationen kommer innebära en ytterligare förtätning i området och ta en del av en grönyta i anspråk.

Ett trafikförslag har tagits fram till planen, där justeringar i dagens gatuutformning föreslås för att bland annat göra förbättringar i gång- och cykelvägnätet, bland annat i syfte att möjliggöra för ett pendelcykelstråk. Detta förbättrar möjligheterna för fotgängare och cyklister och att förflytta sig inom stadsdelen och även till övriga delar av Göteborg. Borttagandet av befintligt cykelstråk genom västra delen av planområdet, via befintlig parkeringsyta, innebär dock en försämring då finmaskigheten i gång- och cykelnätet blir lägre. Dock finns idag ingen passage över Aschebergsgatan förbi Chalmers hållplats i förlängningen av det stråket. Den är även mycket svår att få till i framtiden. Därför bedöms påverkan i avstånd för gående och cyklande i samband med borttagande av detta stråk som låg. Däremot blir det en negativ påverkan i och med att möjligheten att uppleva grönstråket som löper längs med befintligt gång- och cykelstråk försvinner.

Förtätningen innebär att fler får tillgång till ett mycket kollektivtrafikhärläge.

Samspel

Planförslaget innebär i huvudsak studentbostäder. I närområdet finns en mycket stor andel av Göteborgs studentbostäder, och det finns en brist på större lägenheter i området. Sett i detta perspektiv bidrar inte planförslaget till en ökad blandning av bostadstyper. Det råder dock även en stor brist på studentbostäder i Göteborg.

Byggnationen kan ge negativa effekter på kringliggande bebyggelse i form av något försämrade ljusförhållanden och ökad insyn. Dock har effekterna på kringliggande bebyggelse bedömts som acceptabla i ett så här centralt läge i staden.

Vardagsliv

Närområdet har stora kvaliteter genom god tillgång till service och en god kollektivtrafikförsörjning. Genom ett utökat bostadsbestånd i området får fler människor möjlighet att ta del av dessa kvaliteter.

Den totala förtätningen i området riskerar att ge brist på skol- och förskoleplatser. Förtätningen får även konsekvenser i form av en ännu större brist på tillgänglig grönyta i ett område med redan bristfällig grönytetillgång, vilket även leder till ett högre slitage på befintliga grönytor.

Fler bostäder innebär att det i området kommer bo fler som kan bidra till ett ökat serviceutbud i närområdet. Dessutom möjliggörs lokaler för verksamheter mot Aschebergsgatan och Chalmers hållplats, vilket kan vara ett tillskott i området.

Identitet

Identitet kan dels handla om människorna och deras identitet och dels den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan. Det hänger också ihop med att miljöer är väl omhändertagna, att det går att läsa bebyggelsens historia och förstå sammanhang.

De kultur- och socialhistoriskt viktiga före detta sjukhusbyggnaderna får genom detaljplanen ett fortsatt skydd och bevaras genom rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Att byggnaderna finns kvar på platsen och dess bevarande säkerställs genom bestämmelser i detaljplanen bedöms vara en långsiktigt positiv konsekvens genom att byggnaderna fortsatt kan bidra till att berätta om platsens historia.

Inom området blandas olika tidsskikt på ett intressant sätt – från f.d. Holtermanska sjukhusets 1890-tal, landshövdingehuset från början av 1900-talet, Chalmers institutionsbyggnader från början, mitten och slutet av 1900-talet och de stora lägenhetsområdena från 1970-talet. Den nya bebyggelsen innebär ett tillägg som skiljer sig från befintlig bebyggelse, och innebär ytterligare en karaktär och modernt tillägg till den blandade närmiljön.

Hälsa och säkerhet

Genom de förändringar som föreslås på trafiknätet i området möjliggörs för säkrare transporter för fotgängare och cyklister, vilket är positivt för trafiksäkerheten i området. Området är bullerutsatt, vilket kan vara en störning för boende i området, framförallt barn som är extra känsliga för buller. Aschebergsgatan är särskilt bullerutsatt, och den tillkommande bebyggelsen utgör en skärm mot gatan som innebär att bullernivåerna i befintliga miljöer kommer minska.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap.

miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Strax väster om planområdet finns riksintresse för Norra Guldheden [O 2:8]. Motivet för riksintresset är: "Bostadsområde tillkommet som experimentområde till utställningen "Bo Bättre" 1945, som visar 1940- och 50-talens bostadsbyggnadsideal enligt grannskapsplaneringens princip. En viktig förebild till efterkrigstidens bostadsområden." Det uttryck för riksintresset som är av särskild vikt för aktuell detaljplan, är uttrycket om siluetten med "borgtorn" på bergkammen ovanför det centrala Göteborg som ett karaktäristiskt landmärke i stadsbilden. Bebyggelsen i planförslag har utformats på ett sätt som endast bedöms innebära begränsad påverkan på riksintresset.

Inga andra riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

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

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

Naturmiljö

Naturmiljön kommer att påverkas negativt eftersom delar av befintligt grönområde tas i anspråk av bebyggelse. Därutöver kommer ett antal lindar inom det före detta sjukhusområdet att behöva tas ner.

Samtidigt kommer huvuddelen av naturområdet att planläggas som allmän plats – natur och därigenom bevaras. I genomförd naturvärdesinventering har det bedömts att delar av naturvärdena och delar av den ekologiska funktionen kommer kvarstå även efter exploateringen genomförts. Kompensationsåtgärder för att kompensera de värden som försvinner kommer att genomföras i närområdet.

Detaljplanen innebär även en påverkan på mindre hackspett. En åtgärdsplan har tagits fram av Park- och naturförvaltningen för att kompensera de värden som tas i anspråk.

Kulturmiljö

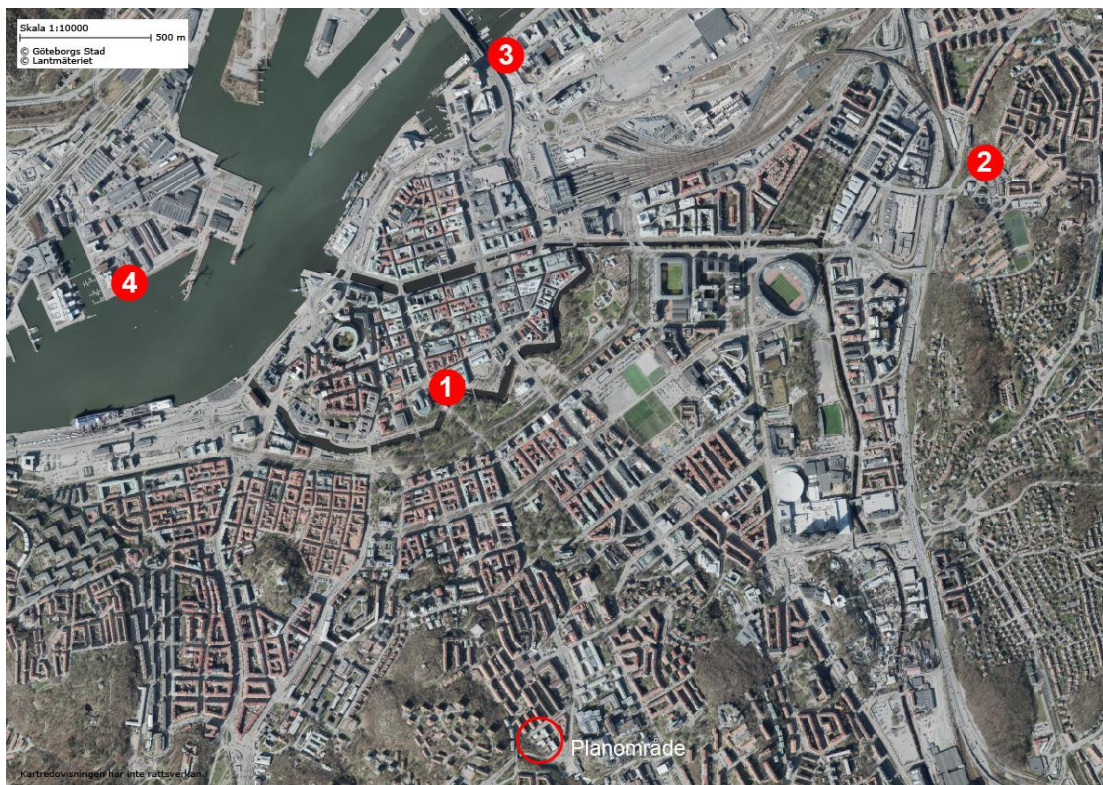
Fornlämningar kan komma att påverkas av en exploatering i området. Fornlämningar planeras att destrueras i samband med genomförandet, i enlighet med beslut från Länsstyrelsen.

Befintliga kulturhistoriskt viktiga byggnader samt dess ursprungliga interiör bevaras.

Föreslagen bebyggelse kan få negativ påverkan på kulturmiljön i form av att den bryter mot karaktären i området, där bebyggelsen präglas av en nedtrappning som följer terrängen. Det är främst i närområdet, från Chalmersplatsen och från omkringliggande höjder, som den nya bebyggelsen blir påtaglig. Påverkan på stadsbilden från övriga delar av staden bedöms som låg. Punkthusen på Norra Guldheden kommer fortsatt vara dominerande i stadsbilden från övriga delar av staden. Detaljplanen bedöms inte ha betydande negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Påverkan på stadsbild

Ett antal vybilder har tagits fram för att studera påverkan på stadsbilden. Fyra platser har valts varifrån Norra Guldhedens siluett syns extra tydligt, och där påverkan på stadsbilden potentiellt hade varit stor. Vybilderna visar att bebyggelsen inte utskiljer sig särskilt i stadsbilden, utan smälter till stor del in i de övriga omkringliggande taklandskapen. Den visuella upplevelsen av Punkthusen på Raketgatan som en form av borgtorn som reser sig över staden bedöms endast påverkas marginellt.



Karta som visar vart följande vybilder är tagna ifrån



1. Från Grönsakstorget (från innerstaden syns inte den nya bebyggelsen från gatunivå, bilden är tagen från taknivå)



2. Från Lunden



3. Från framtida Hisingsbron.



4. Från Lindholmen (syns inte).

Påverkan i närområdet

I närområdet får den föreslagna bebyggelsen en tydligare påverkan på upplevelsen av den bebyggda miljön. Den högsta byggnaden blir ett tydligt landmärke i närområdet från vissa platser. Den nya bebyggelsen utmärker sig särskilt från Chalmersplatsen, men även från punkthusen på Raketgatan, lamellhusen på Egnahemsvägen, och från bostadskvarteren vid Kolonigatan. Husen skymtar även i fonden för gående och cyklande söderut på Arthur Lunds gångväg. Sett norrifrån göms den nya bebyggelsen till stor del av de storskaliga skivhusen i Landala. Till viss del kännetecknas bebyggelsemiljön redan av en storskalighet, med avseende på dessa skivhus.

Den småskaliga miljön inom det före detta sjukhusområdet påverkas i hög grad, då den nya bebyggelsen kraftigt avviker i skala från den befintliga bebyggelsen, även om den nya bebyggelsen till stor del följer mönstret med fristående byggnadskroppar. Avvägningar har bland annat gjorts mellan anpassning till kulturmiljö mot behovet av bostäder och målet att bevara så stor del som möjlig av befintligt naturområde. Vald bebyggelsetypologi, med punkthus, innebär en hög täthet samtidigt som det ger ett lågt fotavtryck, vilket gör att en stor del av naturområdet kan bevaras.

Sammanvägt bedömer stadsbyggnadskontoret att aktuell plats, med tanke på det kollektivtrafikhärläget och karaktären av en entrépunkt till en av stadens större målpunkter, Chalmers, lämpar sig för högre bebyggelse.



Karta som visar vart följande vybilder är tagna ifrån



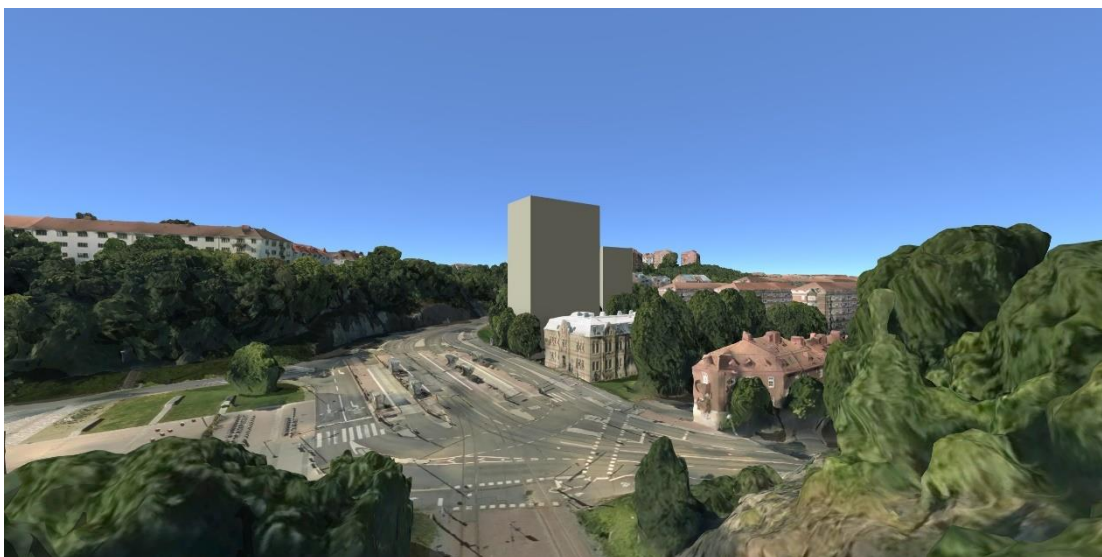
5. Från Sven Hultins Gata



6. Från bostadskvarteret vid Kolonigatan



7. Från Chalmersplatsen



8. Från Origovägen



9. Från hållplatsläget



10. Från Guldhedsgatan



11. Från Wavrinskys plats



8. Från högsta våningen i det närmaste punkthuset på Raketgatan



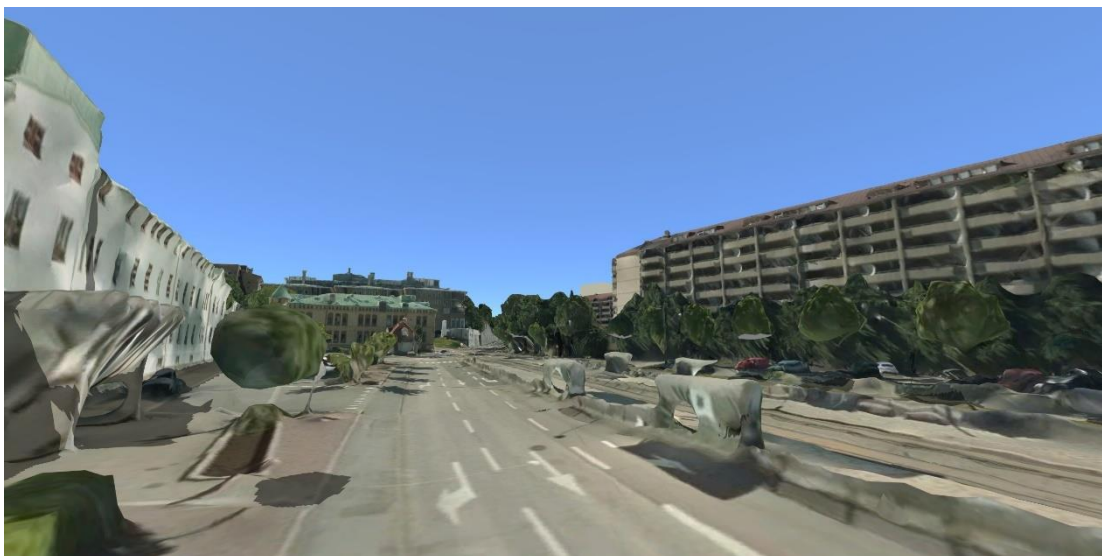
13. Från Arthur Lunds gångsväg



14. Från de närmsta skivhusen



15. Från Holtermansgatan



16. Från Aschebergsgatan



Flygbild från ovan Landala Torg

Påverkan på luft

En luftutredning som innefattar bebyggelsens påverkan på luftkvaliteten har tagits fram. Detaljplanen innebär en mindre skillnad i föroreningshalter för partiklar på befintlig cykelbana, jämfört med nollalternativet. Se mer i avsnittet om luftmiljö under ”Detaljplanens innebörd och genomförande”.

Påverkan på vatten

Planområdet avvattnas till det kombinerade systemet och separeras precis nedströms planområdet i ett utjämningsmagasin vid korsningen mellan Holtermansgatan och Landalagatan. Vid normala förhållanden avleds dagvattnet genom spillvattennätet till Ryaverket. Ryaverket räknas således som mottagande recipient. Vid stora regn bräddas dagvattnet via dagvattennätet till Hamnkanalen. Hamnkanalen klassas enligt MKN (Fattighusån) och har bedömts avseende ekologisk och kemisk status. Beslut från 2017 visar att Hamnkanalen har god kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerad difenyleter, PFOS och kvicksilver. Det har en potential för att uppnå god ekologisk status i 2027, men i nuläget har det en måttligt ekologisk status på grund av näringsämnen.

Föroreningsberäkningar visar att halter ökar marginellt efter exploatering. Med rening uppnås alla målvärden. Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för recipienten negativt. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Miljömål

Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget ger förutsättningar för en ökad andel hållbart resande i regionen och staden och således en minskad andel utsläpp av växthusgaser.

Frisk luft

Trots det stora antalet bostäder genererar planförslaget mycket lite trafik, med anledning av det låga p-talet och det kollektivtrafikhärla läget. Nya boende bör därför nästan helt röra sig med hållbara transportmedel. Den här typen av projekt bedöms därför bidra positivt till miljömålet. I ett mer lokalt perspektiv innebär detaljplanen att en större del av planområdet jämfört med idag klarar miljömålen.

Gifrfri miljö

Den föreslagna dagvattenlösningen bidrar till minskat utsläpptill recipienten och bidrar därför till måluppfyllelsen.

Levande sjöar och vattendrag, grundvatten och hav i god balans

Den föreslagna dagvattenlösningen bidrar till minskat utsläpptill recipienten och bidrar därför till måluppfyllelsen.

Grundvatten av god kvalitet

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnets kvalitet.

God bebyggd miljö

Planförslaget ligger i linje med mål och visioner för utvecklingen av Göteborg och ger goda förutsättningar för att bidra till en god livsmiljö och hållbart resursutnyttjande.

Ett rikt växt- och djurliv

Planförslaget innebär viss negativ påverkan då delar av ett befintligt naturområde tas i anspråk.

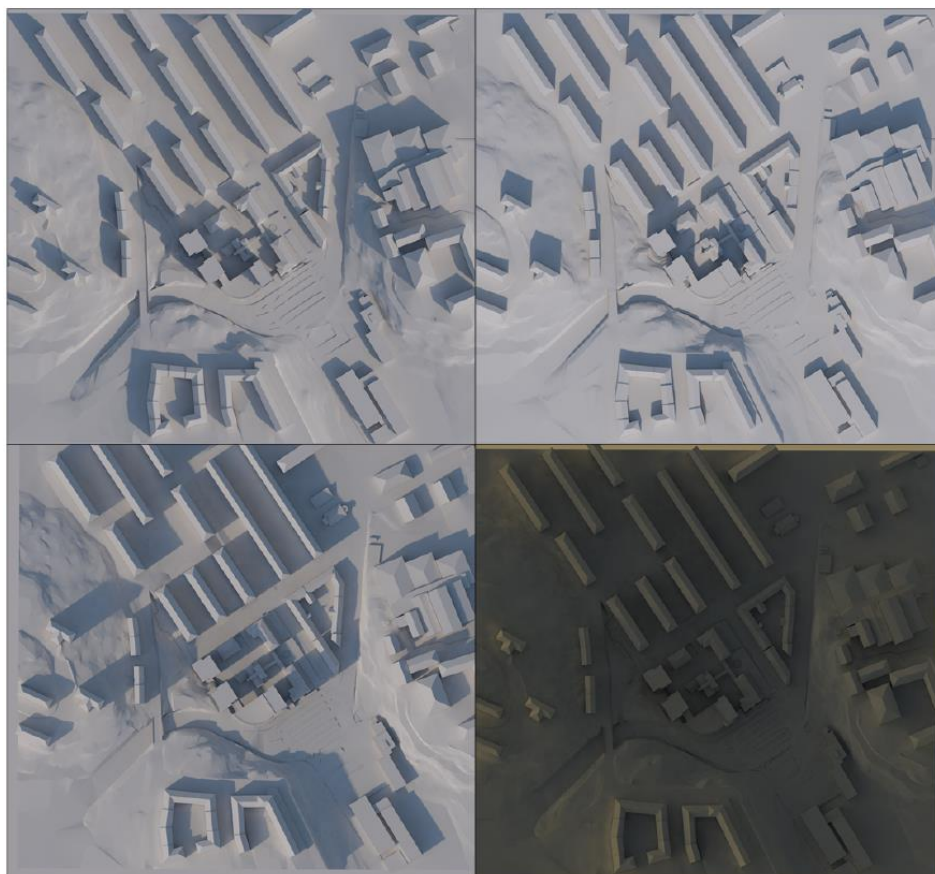
Sol- och dagsljusstudier

Skuggning

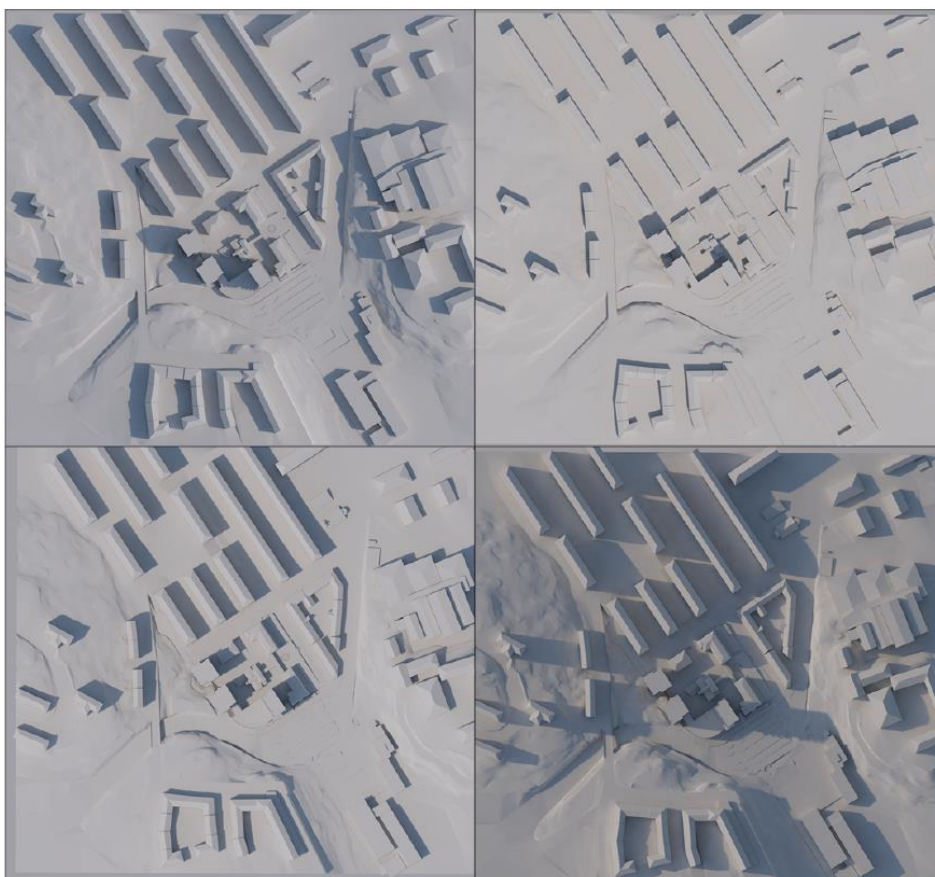
En enklare solstudie har gjorts för föreslagen bebyggelse, se bilder nedan. Denna visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och höstdagjämning, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att flertalet av enskilda byggnader och friytor endast påverkas en mindre tid av dagen. Undantaget är kortsidan av huset på Landalabergen 40, där skuggning under vår/höstdagjämning sker i huvudsak under en timme mellan 8.30-9.30 samt under tre timmar mellan 10.30 och 13.30. Aktuella lägenheter har fönster åt tre väderstreck, där enbart fönstren som vetter mot söder påverkas av föreslagen bebyggelsen. På sommaren påverkas befintlig bebyggelse utanför planområdet mycket lite av skuggning.

Inom planområdet är påverkan på befintlig bebyggelse större. Befintlig bebyggelses planlösning innebär dock att korridorer är vända mot den nya skuggande bebyggelsen mot väst. Rum för vistelse är i huvudsak vända mot öster. Gårdsmiljön får en ökad skuggning jämfört med idag, men delar av gården har åtminstone på sommarhalvåret sol stora delar av dagen.

Som helhet bedöms den skuggpåverkan som uppkommer för kringliggande bebyggelse som acceptabel, bland annat med avseende på områdets placering i en central och relativt tätbebyggd del av staden.



Solförhållanden 21 mars (vår-/höstdagjämning) klockan 9, 12, 15 och 18



Solförhållanden 21 juni (sommar) klockan 9, 12, 15 och 18

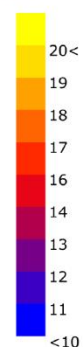
Dagsljus

En dagsljusutredning har tagits fram (Bengt Dahlgren, 2020-04-15) för att bedöma möjligheter att uppfylla krav på dagsljus både i befintlig och tillkommande bebyggelse. Utredningen visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas mycket lite.

FÖRE



Vertical Sky Component [%]

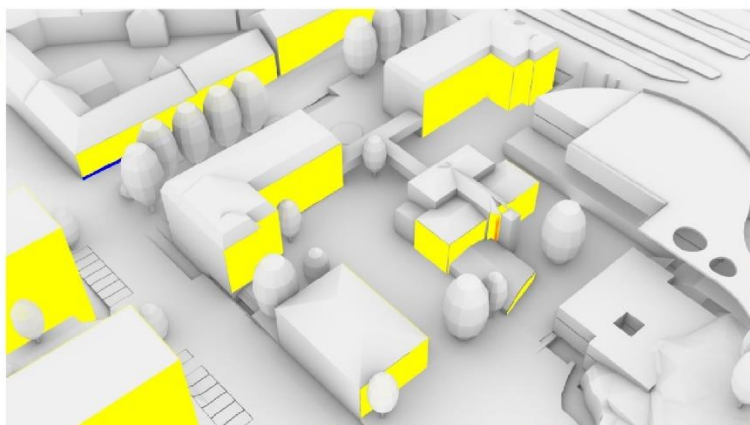


EFTER

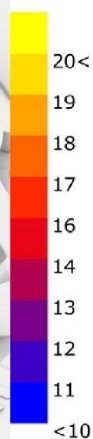


Planerade bebyggelse har mycket liten påverkan på fasader som redovisas i bilder på denna sida.

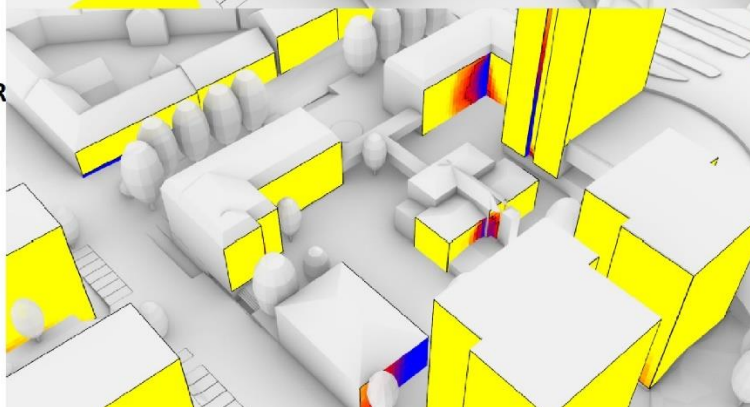
FÖRE



Vertical Sky Component [%]



EFTER



Befintlig bebyggelse utanför planområdet påverkas mycket lite. (Bengt Dahlgren)

Det är främst delar av befintlig bebyggelse inom planområdet som riskerar få låga dagsljusnivåer. De två paviljongbyggnaderna i östra delen av planområdet har dock

endast korridorer vända mot den mörka sidan. Vistelserummen påverkas inte av försämrat dagsljus. De två övriga byggnaderna vars fasader delvis får låga dagsljusnivåer har lokaler vända mot den mörka sidan, med rum som har fönster åt flera håll. Vad gäller den nya bebyggelsen är det i huvudsak goda dagsljusförhållanden.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från försäljning av kvartersmarken samt exploateringsbidrag. Fastighetsnämnden får utgifter för anläggande av allmän plats, eventuell marksanering, kostnader för ledningsflytt, förrättningskostnader, kompensationsåtgärder utanför planområdet samt förstärkningsåtgärder kopplade till framtagna åtgärdsplan för lämplig biotop för mindre hackspett.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats GATA i den delen som inte anses belöpa den nytilkommande bebyggelsen utan har en mer övergripande karaktär kopplat till kommunal teknisk infrastruktur.

Park- och naturnämnden får inga utgifter för genomförandet av detaljplanen. Inga åtgärder ska utföras inom allmän plats NATUR inom ramen för detaljplanen. I det fall staket behöver uppföras mellan kvartersmark och allmän plats NATUR ska det bekostas av exploateringen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter och utgifter för kompletterande utbyggnad av anslutningspunkter. Kretslopp och vattennämnden kan få utgifter för förrättningskostnader.

Lokalnämnden kan få utgifter för hyra av lokaler och ytor för bostäder med särskild service (BmSS).

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivningar för den tillkommande allmänna platsen för Landalagatan.

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av Landalas naturområde mellan Arthur Lunds gångväg och Kattedamm där kompensationsåtgärder ska utföras och eventuellt drift- och underhållskostnader för staket mellan naturmark och kvartersmark om sådant staket behövs.

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

Lokalnämnden kan komma att få kostnader i form av hyra samt ökade driftskostnader för lokaler och ytor för bostäder med särskild service (BmSS) i flerbostadshus.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för planläggning, markförvärv, marksanering, förrättningskostnader, bygglov, anslutningsavgifter, exploateringsbidrag, ledningsflyttar och dispensansökan samt för byggnation och övriga åtgärder på kvartersmarken.

För det fall exploatören önskar utföra åtgärder inom allmän plats NATUR inom planområdet ska det bekostas genom frivilligt exploateringsbidrag från exploatören.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Julia Carmesund
Exploateringsingenjör

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2021-05-27

Diarienummer: 0817/14

Christian Bruce

Telefon: 031-368 19 14

E-post: christian.bruce@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 23 juni 2020 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 8 juli 2020 – 8 september 2020.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak valet att exploatera på platsen, planförslagets utformning avseende skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, typ av bostäder, påverkan på grönytor samt trafik och parkering. Allvarligaste invändningen gäller föreslagna byggnadshöjder.

Kontoret har bedömt att planförslaget medför en påverkan på befintliga boende, men att denna påverkan är av sådan grad som får accepteras i ett tätbebyggt område i staden. Vad gäller allmänna intressen såsom anpassning till kulturmiljö och påverkan på grönområde bedömer kontoret att det allmänna intresset av ett stort antal nya bostäder väger tyngre än ett fullständigt bevarande av grönområdet genom att avstå från exploatering, eller en full anpassning till kulturmiljön genom kraftigt sänkta byggnadshöjder. Planförslaget har sedan samrådet bearbetats vad gäller gestaltningen, och ett gestaltungsprogram har tagits fram, i syfte att i så hög utsträckning som möjligt säkerställa en gestaltning som är anpassad till och tar avstamp i de befintliga tegelbyggnaderna i före detta sjukhusområdet, samtidigt som ett stort antal bostäder kan möjliggöras.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna och framtagande av utredningar.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Tematisk sammanfattning av inkomna yttranden

Under samrådet har det inkommit ett stort antal yttranden från boende. Flertalet av de inkomna skrivelserna innehåller gemensamma nämnare, där innehållet och budskapet är likt. För att samrådsredogörelsen ska vara mer läsbar är kommentarer och synpunkter från de enskilda sammanfattade under olika huvudfrågor. Dessa redogörs nedan med kommentarer. Yttrandena finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Vid varje enskild skrivelse hänvisas ibland till en rubrik/flera rubriker i den tematiska sammanfattningen. Vid en hänvisning till en huvudrubrik kan hela eller delar av innehållet finnas i den enskilda skrivelsen.

Exploatering på platsen

Många har invändningar mot att exploatera på platsen. Några framhäver att det redan förtätats mycket i området och anser inte att det är lämpligt med ytterligare förtätning. I något yttrande framhävs att det redan idag är brist på friytor i området. Några är emot bebyggelsen då de anser att planförslaget inte tar hänsyn till de som bor i området idag, och menar att planförslaget medför en försämrad boendemiljö. Någon befarar för att platsens ska bli opersonlig. Några känner en oro över att den trygga känsla som tidigare präglat området, en känsla av ”alla känner alla”, kommer påverkas negativt av planförslaget. Andra tycker att det redan idag är förhållandevis stökigt med bland annat störande ljud från både trafik och människor, och att det kommer försämrats ytterligare med den nya detaljplanen. Några tycker det är problematiskt med fler människor som rör sig på platsen, och anser att det medför bland annat ökad trängsel, irritation, köer, stress och tryck på närservice samt kollektivtrafik. Landala torg nämns specifikt. Även störningar under byggtiden är något flera haft synpunkter på.

Några anser att planförslagets avsikt om att stärka området som entrépunkt till Chalmers inte håller. En förstärkning av Chalmers entré bör istället ske på andra sidan Chalmers hållplats, mot Chalmers. Någon anser att det höga punkthuset närmast spårvagnshållplatsen i sig inte bidrar till att stärka entrén, och saknar en beskrivning av hur det idag ganska ödsliga hållplatsområdet tillförs något genom den nya bebyggelsen.

Det framförs synpunkter om att bebyggelse hellre bör uppföras i någon annan del av staden där de byggbara ytorna är större, priserna lägre och det är enklare att bygga.

Kommentar:

Förslaget stämmer överens med lokaliseringsmålen enligt översiktsplanen och strategierna för utbyggnad genom att utvidga innerstaden och bygga där kollektivtrafik och infrastruktur redan är utbyggd. Förslaget stämmer även överens med program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala. Platsen har bedömts lämplig för ny bebyggelse med bostäder och centrumverksamhet.

Planförslaget stärker området omkring Chalmers hållplats genom att tillföra aktiva bottenvåningar med verksamheter mot hållplatsen. Nya bostäder och verksamheter mot hållplatsen ökar antalet ögon på gatan och tillför mer människor i rörelse, jämfört med situationen idag, vilket i syn tur kan bidra till att förbättra tryggheten vid hållplatsområdet.

Byggskedet behandlas inte i detaljplanen. Vissa störningar får man tåla som boende intill en byggarbetsplats. Vid sprängning och tunga transporter ska exploatören beakta hur omgivningen påverkas avseende markrörelser, vibrationer, damm, buller med mera.

Skala och gestaltning

I huvuddelen av inkomna yttranden framförs omfattande kritik mot den föreslagna bebyggelsens skala och gestaltning. Många framför synpunkter vad gäller mötet mellan de äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna (f.d. Holtermanska sjukhuset) och den nytillkommande bebyggelsen. Flera anser att den nya bebyggelsen inte anpassar sig, smälter in eller förhåller sig till de äldre byggnaderna på ett bra sätt. Synpunkterna handlar bland annat om att de nya byggnaderna i sin skala dominerar över de äldre byggnaderna och att gamla Holtermanska ser nedsjunket ut. Likaså att den nya bebyggelsen i sin gestaltning inte passar in och inte respekterar den äldre stilen på omgivande byggnader. Flera anser att planförslaget medför att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna hamnar i skymundan. Någon tycker att skalan i sig är acceptabel men att större medvetenhet krävs vad gäller byggnadernas gestaltning för att förhålla sig till kulturmiljön på ett bra sätt. Flera anser att de nya byggnaderna är opersonliga och förfular platsen. Några beskriver den nya bebyggelsen som kantig. Någon tycker att med rätt utförd bebyggelse och om höga krav ställs på exploatören så kan den nya bebyggelsen bli ett tillskott på platsen och i förhållande till den befintliga kulturmiljön. Någon undrar om Göteborg saknar ett skönhetsråd.

Flertalet framför att de föreslagna punkthusen är för höga. Utöver motiv knutet till bristande respekt för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och negativ påverkan på stadssiluetten, anser flera boende att den nya bebyggelsens höjd har en negativ inverkan på befintliga bostäder. Argumenten rör i hög utsträckning försämrade utsikt, ökad insyn, mer skuggning och försämrade dagsljusinsläpp. Även skuggpåverkan i gatumiljö nämns. Några framhäver att vackra utblickar från utsiktsplatser eller den egna bostaden försämras, vilket enligt flera är en viktig kvalitet i området och enligt några en anledning till att man valde att bosätta sig på platsen. Några är även oroliga över att planförslaget ska resultera i en värdeminskning för närbelägna bostäder. Flera anser att de nya byggnaderna inte bör vara högre än bebyggelsen på intilliggande gator. Bebyggelsen i nya Landala (8 våningar) respektive Egnahemsvägen (6 våningar) används av flera som referenser på lämpliga höjder. Många uttrycker att 7 våningar är rimligt. Några boende på Egnahemsvägen är oroliga för att bostadshusen på Egnahemsvägen kommer hamna i en svacka mellan den nya bebyggelsen och befintliga byggnader på Norra Guldheden/Raketgatan. Någon anser att byggnadernas höjd förminskar människan och gör att kontakten mellan byggnad och mark går förlorad. En annan boende anser att bebyggelsen skala och placering påverkar karaktären och bidrar till att den redan trånga passagen från Guldheden blir ännu mer sluten. Någon framför positiva synpunkter vad gäller den nya bebyggelsens höjd och tycker att planförslaget innebär ett effektivt markutnyttjande.

Flera synpunkter rör brister i planhandlingarna. En boende framför att man i planförslaget inte tagit hänsyn till befintlig bebyggelse på Egnahemsvägen. En annan framför att konsekvensanalys saknas för hur planförslaget påverkar de närmaste bostadshusen i Landalabergen. En boende efterfrågar noggrannare studier av planförslagets påverkan på kulturmiljön på Norra Guldheden och Landala höjdområde.

Kommentar:

I kulturmiljöutredningen som tillhör detaljplanen ges ett antal rekommendationer, bland annat att bebyggelsen ska trappas ned från Norra Guldheden, där byggnaderna på Raketgatan bör vara högst och de nya byggnaderna i slänten vid Egnahemsvägen närmast i höjd. Det är framförallt i detta avseende som planförslaget bryter mot rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. I detta fall har en avvägning gjorts mellan de allmänna intressena kulturmiljö, behovet av nya bostäder och behov av bevarande av grönområden. En struktur med höga punkthus har föreslagits då det ger ett litet fotavtryck i förhållande till det höga antalet bostäder. En annan bebyggelsestruktur, med exempelvis kvarter eller lamellhus, hade gett ett betydligt större fotavtryck och därmed tagit större delen av grönområdet i västra delen av planområdet i anspråk. I exploatörens ansökan om planbesked fanns ett fjärde punkthus, placerat i norra delen av naturområdet. Detta punkthus ansågs inte lämpligt i handläggningen av planbeskedet och föreslogs tas bort. Vid byggnadsnämndens beslut om planbesked 2016-02-09, yrkades att mängden bostäder som försvann skulle i så stor utsträckning som möjligt ersättas med höjd exploatering i kvarstående byggnader. Frågan har prövats under planprocessen, och det stora behovet av nya bostäder har i detta fall bedömts vägra tyngre än en full anpassning till kulturmiljön i enlighet med rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. Samtidigt som hänsyn har tagits till att inte orsaka negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö för Norra Guldheden. Föreslagna byggnader bedöms trots sin höjd få låg påverkan på stadsbilden från övriga staden, vilket framgår av det stora antal vybilder som tagits fram och som finns i planbeskrivningen. Det beror på att bebyggelsen är lokaliserad i en dalgång, och därför inte framstår i stadsbilden på samma sätt som bebyggelsen på Norra Guldheden som är placerad på en höjd. Planförslaget bedöms inte ha betydande negativ påverkan på riksintresset. Påverkan på stadsbilden sker främst i närområdet, särskilt från Chalmersplatsen, från utsiktspunkten vid Kolonigatan, från Chalmersområdet, till viss del från Wavrinskys plats (vyn därifrån skymms idag till stor del av träd) samt från befintliga lägenheter som vetter mot planområdet.

I samrådet presenterades endast ett antal enklare illustrationer över planförslaget i form av gråa volymsskisser. Sedan samrådet har en mer omfattande bearbetning av gestaltningen skett. I gestaltningsprogrammet framgår en detaljerad beskrivning av den föreslagna arkitekturen och hur den förhåller sig till kulturmiljön. I gestaltningsprogrammet har kulturmiljöutredningens rekommendationer om karaktär, kvalitet, detaljering och material inarbetats. Gestaltningen av de tre punkthusen ska ta avstamp i f.d. Holtermanska sjukhusets gula tegelfasader. Det högre huset samt det låga som orienterar sig mot Chalmersplatsen har en sockel i granit som relaterar till befintlig grund på Holtermanska sjukhuset och till Aschebergsgatans höga granitmur och bergväggarna i gaturummet väster om kvarteret. Det höga huset har en vertikalitet i sina fasader och avslutas med en tydlig krona och takfot. Gestaltningsprogrammets riktlinjer säkerställs i plankarta genom planbestämmelser om utformning.

Frågor som gäller försämrad utsikt, ökad insyn, mer skuggning och försämrat dagsljusinsläpp har studerats. En dagsljusutredning har tagits fram för att bedöma påverkan på befintlig bebyggelse, samt möjligheter att uppfylla krav på dagsljus i tillkommande bebyggelse. Utredningen visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas mycket lite och med god marginal uppfyller krav på dagsljus. Solstudier har tagits fram för att studera skuggning. Denna visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och höstdagjämning, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att enskilda byggnader och friytor endast påverkas en liten del av dagen. Undantaget är kortsidan av huset på Landalabergen 40, där skuggning under vår/höstdagjämning sker i huvudsak under en timme mellan 8.30-9.30 samt under tre timmar mellan 10.30 och 13.30. Aktuella lägenheter har fönster åt tre väderstreck, där enbart fönstren som vetter mot söder påverkas av föreslagen bebyggelsen. På sommaren påverkas befintlig bebyggelse utanför planområdet mycket lite av skuggning. Vad gäller insyn så ligger befintlig bebyggelse på Egnahemsvägen cirka 50 meter från närmaste planerade bebyggelse, vilket bör innebära en låg påverkan på insyn. Det är även ett skogsområde emellan. Närmaste hus är skivhusen precis norr om planområdet, som har sina kortsidor vända mot planområdet. Det närmaste skivhuset ligger med kortsidan placerad 20 meter från den planerade bebyggelsen mot söder. Sidan av den planerade bebyggelsen som vänder sig mot denna kortsida är ca 20 meter bred. I övriga riktningar är insynen opåverkad. Som helhet bedöms den dagsljuspåverkan, skuggpåverkan och insyn som uppkommer för kringliggande bebyggelse som acceptabel i en stadsmiljö.

Utsikten, eller utblicken, påverkas till viss del för omkringliggande bebyggelse. En del av lägenheterna på Kolonigatan, 80 meter från planerad bebyggelse, och på Raketgatan, 100 meter från planerad bebyggelse, har idag en utsikt utan skymmande bebyggelse över planområdet och övriga staden. Även delar av lägenheterna, främst de på högre våningsplan, i befintlig bebyggelse på Egnahemsvägen och Landalabergen har utsikt över planområdet. Planerad bebyggelse har en viss påverkan, men en stor del av utsikten kvarstår. Boende kan inte räkna med att det på aktuell plats, som är en central del av staden, inte ska tillkomma ny bebyggelse som påverkar utblickar.

Sammanfattningsvis kan sägas att för att tillgodose flertalet av synpunkterna, hade det krävts en kraftig sänkning av föreslagna byggnadshöjder, samt även borttagande av vissa huskroppar i sin helhet, exempelvis det norra huset som ligger närmast de boende på Landalabergen. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. Det stora allmänna behovet av bostäder bedöms i aktuellt fall väga tyngre än intressen som bevarad utsikt, skuggpåverkan och kulturmiljö med avseende på skala. Synpunkter som rör skala, byggnadshöjder och placering av bebyggelse har därför inte tillgodosetts. Synpunkter som rör gestaltningen och anpassning till kulturmiljö i övrigt, exempelvis genom detaljering och materialval, har hanterats genom det framtagna gestaltningsprogrammet.

Studentbostäder

I flera av de inkomna yttrandena framförs missnöje över att planen möjliggör för studentbostäder. Synpunkterna handlar bland annat om att man inte vill ha fler studentbostäder i sin närhet, att det redan finns många studentbostäder i området och att det finns andra bättre platser att placera studentbostäder. Några undrar varför studentbostäderna måste ligga så pass centralt. Någon anser att Chalmers inte kan räkna

med att ha fullgott campusområde mitt inne i en storstad. Flera tycker att man hellre bör bygga och förtäta inne på Chalmersområdet. Några tycker att det är ett bra förslag att förtäta med studentbostäder i Chalmers direkta närhet. Det framförs bland annat att de nya husen kan bidra till att skapa mer liv på en plats som idag upplevs något dystert och enslig och att ett ökat kundunderlag är positivt för handlare i närområdet.

Flera framför att man hellre bör bygga en annan typ av bostäder. Någon lyfter specifikt fram att det finns behov av bostäder för större familjer då det bedöms vara en brist i området. Någon anser att Holtermanskas äldre byggnader istället skulle kunna göras om till bostäder för äldre. Ett argument som används är att studenter innebär hög omflyttning och därmed högt slitage. Ett annat argument är att studentbostäder ofta befolkas av de som saknar anknytning till platsen, och därför inte heller har något behov av att värna området.

Flera anser att studenter festar och för oväsen sent på kvällar och nätter vilket upplevs störande och skapar otrygghet i omgivningen. Några lyfter fram att det finns många barnfamiljer i området som har stort behov av en lugn och trygg närmiljö. Andra platser som föreslås är inne på själva Chalmersområdet samt på mer avskilda platser i staden där studenterna besvärar färre personer.

Kommentar:

Frågan om studentbostäder skulle prövas i en ny detaljplan på aktuell plats hanterades i samband med ansökan om planbesked från Chalmers studentbostäder. I hanteringen av ansökan gjorde stadsbyggnadskontoret bedömningen att förslaget kan bidra till att tillgodose behovet av studentbostäder i Göteborg och att Chalmers kan utvecklas som forskningsinstitution, samt att en utbyggnad enligt förslaget stämmer med stadens inriktning att utveckla innerstaden och att bygga fler bostäder där kollektivtrafik, service och infrastruktur redan finns. Byggnadsnämnden beslutade 2016-02-09 om positivt planbesked i enlighet med kontorets förslag, och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

När uppdraget påbörjas tar inte detaljplanen ställning till om det finns andra möjliga platser för studentbostäder, utan har endast att pröva möjligheten att uppföra bostäder på platsen som uppdraget gäller.

I handlingarna för aktuell detaljplan, i planbeskrivningen under avsnittet ”Sociala konsekvenser och barnperspektiv, anges att: ”Planförslaget innebär i huvudsak studentbostäder. I närområdet finns en mycket stor andel av Göteborgs studentbostäder, och det finns en brist på större lägenheter i området. Sett i detta perspektiv bidrar inte planförslaget till en ökad blandning av bostadstyper. Det råder dock även en stor brist på studentbostäder i Göteborg.” Ur ett socialt perspektiv hade det varit gynnsamt med en större variation av lägenheter i området. Det finns möjlighet att i detaljplan reglera storlek på lägenheter, även om det är ovanligt. Samtidigt finns det en stor brist på kommunal service i området vad gäller tillgången på förskolor och grundskolor. Med anledning av denna brist har det på strategisk nivå i nuläget inte bedömts lämpligt att i någon större utsträckning planera för fler bostäder i aktuellt område, annat än för studentbostäder, så länge bristen på kommunal service kvarstår. Det har under planarbetet undersökts om det har varit möjligt att anordna en förskola inom aktuell detaljplan, men bedömningen har

gjorts att det inte är möjligt att anordna tillräcklig friyta för en förskola inom planområdet.

Påverkan på grönytor

Flera framför missnöje över att planförslaget tar i anspråk delar av befintligt grönområde. Flera tycker det är viktigt att värna den natur som finns kvar. Några upplever att många grönytor försvunnit och naggats av över tid. Någon upplever att djurlivet successivt minskat i området med ökad byggnation och framhäver att man vill ha djurlivet kvar.

Några anser att det är problematiskt att transformatorstationen flyttas då det gör att ytterligare naturmark tas i anspråk. Missnöje förs fram över att några lindar inom Holtermanska sjukhusområdet, samt att några träd längs gatan, försvinner. Någon framför att de träd som bevaras på sjukhusområdets innergård blir inkapslade och bidrar inte till att mjuka upp Chalmersplatsen såsom de gör idag. Någon anser att det inte är tillräckligt att kompensera att naturmark tas i anspråk genom att anlägga en planterbar takterrass. Någon ifrågasätter vilka kompensatoriska åtgärder som vidtagits och anser att det inte finns något grönområde som kan kompenseras i närheten. Samma person undrar om det tecknats något avtal gällande kompensationsåtgärder.

Grönområdet som sträcker sig mellan angränsande stadsdelar och beskrivs av några som en grön kil och grön lunga. Enligt flertalet personer är grönområdet en uppskattad kvalitet i området som nyttjas av många närboende idag, inte minst av äldre och barn som är särskilt beroende av bostadsnära grönytor. Någon framför att nyttjandet även ökat under pandemin. Några anser att naturmarken bidrar med vackra utblickar från intilliggande bostäder, och oro förs fram att en minskning av grönområdet kan ge negativa effekter både på människors fysiska och psykiska hälsa.

Sammantaget anser flera att ianspråktagandet av delar av grönområdet innebär negativa konsekvenser både för människan, den biologiska mångfalden samt fåglar och annat djurliv.

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder, samtidigt som den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Exploateringen innebär dock en relativt stor skillnad i upplevelsen av grönområdets östra kant som ett lummigt grönstråk, där det idag går en cykelväg som löper igenom området. Upplevelsen av grönstråket försvinner i och med exploateringen. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. Det stora behovet av nya bostäder bedöms väga tyngre än behovet av att befintligt naturområde ska bevaras i sin helhet. Vad gäller naturvärden, så har det i genomförd naturvärdesinventering bedömts att delar av naturvärdena och delar av den ekologiska funktionen kommer kvarstå även efter exploateringen genomförts. Staden ska även genomföra kompensationsåtgärder i syfte att kompensera de värden som försvinner, bland annat med nya träd, tillgängliggörande av närliggande naturområde med nya stigar, utveckling av utsiktsplatser, utveckling av befintlig lekplats m.m. Åtgärderna planeras att genomföras i området runt Landala lekplats och Kattedamms naturområde. Därutöver ska förstärkningsåtgärder genomföras i närområdet för att förbättra förutsättningarna för mindre hackspett. Åtgärderna inriktas på att öka kvaliteten för både häckning och födosök.

Transformatorstationen föreslås inte längre flyttas utan den behålls i befintligt läge, med den nya bebyggelsen placerad ovanpå.

Vad gäller träden inne på f.d. Holtermanska sjukhusets område, så handlar det om sex lindar och två lönnar i en biotopskyddad allé som behöver tas ner för att möjliggöra nybyggnationen. Dispens för nedtagning av dessa har beslutats av Länsstyrelsen 2021-03-31. Som villkor för dispensen gäller bland annat att fem nya lövträd av tillräcklig storlek ska återplanteras inom området. Länsstyrelsen har, i likhet med staden, bedömt att genomförandet av en detaljplan för stadsutveckling får anses utgöra ett allmänt intresse. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara de 8 träden i allén och det allmänna intresset av att kunna genomföra detaljplanen så har Länsstyrelsen i det enskilda fallet funnit att intresset av att genomföra detaljplanen väger tyngre.

Flertalet av de övriga träden på det f.d. sjukhusområdet förses med planbestämmelse som anger att de inte får fällas. Det gäller trädallén längs Landalagatan samt ett antal enskilda träd inne på gårdsmiljön.

Trafik och parkering

Några boende påpekar att det är otydligt hur trafik och parkeringssituationen påverkas av planförslaget. Flera framför att kollektivtrafiken vid hållplatsen Chalmers är högt belastad redan i dagsläget och att situationen kommer förvärras med ett ökat antal boende i området. Flera befarar även att biltrafiken kommer öka, och parkeringssituationen förvärras, på grund av den nya detaljplanen. Boende lyfter fram att det redan idag förekommer mycket trafik/köbildning i området och att det under vissa tider är kan vara svårt att hitta parkeringsplats.

Någon anmärker på att trafikanalysen som ligger till grund för planen utfördes under pågående pandemi då antalet trafikanter är färre än normalt och att SBK:s slutsats om att trafikflödet inte är betydande därför baseras på felaktig grund.

Någon framhäver att passagen förbi Chalmers hållplats är problematiskt för räddningstjänstens framkomlighet då antalet filer för biltrafik minskats och perrongerna försetts med räcken vilket försvårar passage.

Någon är orolig för att störningar från trafiken kommer öka och bli värre än vad det redan är. Någon framför att utbyggnation av gator innebär ännu mer trafik och att det lugn som finns kvar på platsen kommer försvinna. Någon tycker det är en dålig idé att iordningställa ett särskilt pendlingscykelståk och anser istället att cykeltrafikanter bör köra på bilvägen.

Några anser att planförslaget brister i redogörelsen för konsekvenser på befintliga parkeringsplatser i närområdet med avseende på beläggning. Parkeringsplatserna på Egnahemsvägen, och de parkeringsplatser som tas bort till förmån för ny bebyggelse samt ny gång- och cykelbana inom planområdet, nämns specifikt.

Kommentar:

Planförslaget stämmer överens med stadens strategier om att förtäta i kollektivtrafknära och innerstadsnära lägen. En exploatering längre ut, jämfört med det mycket centrala läget som aktuell plats har, hade inneburit en ännu högre belastning av kollektivtrafiken i staden som helhet. Detta eftersom det centrala läget bland annat möjliggör för att en

större andel av resandet kan ske genom gång och cykel, jämfört med lägen längre ut i staden där boende i högre utsträckning behöver nyttja kollektivtrafik och bil. Tillgången till olika typer av service och handel i området är även hög i jämförelse med områden längre ut, vilket innebär lägre behov av att resa med kollektivtrafik och bil.

Trafikanalysen som ligger till grund för planen bygger på trafikräkningar som utfördes 2018. Till dessa trafikräkningar har den tillkommande exploateringsens bidrag sedan lagts ovanpå genom beräkning i ett trafikanalysverktyg. Ändringar av trafikmängder till följd av pandemin har därför inte haft någon påverkan på detaljplanens trafikanalys.

Tillskottet av ny trafik som en följd av detaljplanen bedöms som låg. Detta som följd av att detaljplanen föreslår ett parkeringstal på 0 för samtliga student- och gästforskarbostäder samt även studenthotellet. Det innebär att inga parkeringsplatser kommer anordnas för de nya bostäderna. Exploatören åtar sig omfattande mobilitetsåtgärder såsom tillgång till bilpool och cykelpool som ska anordnas inom planområdet.

Trafikbullenutredningen visar att bullernivåerna kommer att minska för bostäderna vid Landalabergen jämfört med idag. Detta med anledning av att den nya bebyggelsen skärmar av den tunga trafik som går ute vid hållplatsläget.

Pendelcykelstråket är en del i ett större projekt som ska anordna ett pendelcykelstråk från Annedalsmotet till centrum, via Sahlgrenska och förbi aktuell detaljplan.

Pendelcykelstråket innebär att den befintliga gång- och cykelytan längs med hållplatsområdet breddas. Det blir alltså mer plats för både gående och cyklande jämfört med idag, samtidigt som bil- och kollektivtrafiken blir opåverkad av cyklister i körbanan. Även på den del av Landalagatan som går genom planområdet blir det mer utrymme för gående och cyklister jämfört med idag.

Antalet parkeringsplatser kommer att minska kraftigt jämfört med idag, vilket även bör öka graden av beläggning. Huvuddelen av parkeringsplatserna ägs idag av samma fastighetsägare, d.v.s. exploatören i aktuell detaljplan. Förslaget på förändrat antal parkeringsplatser har genomförts i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering. Parkeringsplatser på allmän plats som finns idag, d.v.s. de besöksparkeringen som finns på Holtermansgatan, kommer att bibehållas. Nyttjandet av dessa kan komma att öka jämfört med idag som en följd av tillskott av nya boende.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Förslaget till detaljplan för detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala tillstyrks, med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret förutsätter att erforderliga avtal är tecknade innan detaljplanen antas.

Eftersom arbete med inriktning för hantering av transformatorstationen pågår under tiden för samrådet måste de ekonomiska konsekvenserna och logistiken i byggskedet studeras vidare fram till planens granskningsskede. Utgångspunkten i detaljplanearbetet har varit att transformatorstationen ska ligga kvar på befintlig plats och integreras i den nya bebyggelsen, vilket framkommer av en förrapport framtagen av stadsbyggnadskontoret år 2016, samt av fastighetsnämnden lämnad markanvisning. Att flytta transformatorstationen innebär en stor kostnad för projektet, den uppskattade flyttkostnaden till den föreslagna placeringen är ca 16 miljoner kronor inkl. moms. Att flytta transformatorstationen möjliggör för cirka 400 kvm ökad BTA, varav cirka 230 kvm på kommunens mark. Enligt exploatören motsvarar den tillkommande ytan cirka 10 lägenheter. Fastighetskontoret uppskattar att en flytt av transformatorstationen genererar ca en miljon kronor i ökad intäkt vid markförsäljning.

Ledningsägarna (Trafikkontoret och Göteborgs Energi Nät AB) har framfört att det finns risker med att låta transformatorstationen ligga kvar, dels under byggtiden men även vid framtida drift och underhållsarbete. De menar dock på att det byggtkniskt är möjligt att låta transformatorstationen ligga kvar och integreras med ny bebyggelse. Även exploatören har uttryckt en oro för klagomål från boende, framtida samordningsproblematik samt ökade projekterings- och byggkostnader.

Fastighetskontoret ser fördelar med att flytta transformatorstationen, men eftersom det innebär en stor kostnad för exploateringen som inte täcks av den ökade BTA-intäkten bör inriktningen vara att fastighetskontorets andel av kostnaden för en eventuell flytt av transformatorstationen ska täckas av den tillkommande intäkten vid markförsäljning, i annat fall är fastighetskontoret inte beredda att medverka till en flytt av transformatorstationen.

Fastighetskontoret tillstyrker det fortsatta planarbetet men bedömer att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet till följd av ovanstående synpunkt.

Kommentar:

Transformatorn ska ligga kvar i befintligt läge och integreras i den nya bebyggelsen. Övriga synpunkter noteras.

2. Grundskolenämnden

Grundskolenämnden tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset.

Förslaget till detaljplan är tydligt inriktat mot studentbostäder. Studentbostäder påverkar inte barnantalet i området nämnvärt och därav bör inte grundskolenämndens verksamhetsbehov i området påverkas. Detaljplanen inverkar inte heller märkbart på tillgången av naturmiljö.

Då gång- och cykelvägar påverkas av detaljplanen bör det säkerställas i ny detaljplan att barn som har sin skola eller sitt boende i närområdet gående och till cykel kan färdas trafiksäkert till och från skola.

Kommentar:

Trafiksäkerheten för gående och cyklande bedöms förbättras genom tillskott av trottoar på Landalagatan, förbättring av korsningspunkter, samt genom kommande pendelcykelstråk förbi området.

3. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerade detaljplaneförslag.

Dock vill lokalnämnden genom lokalförvaltningen framhålla att det för BmSS boende är viktigt med några förutsättningar för att det ska vara genomförbart.

Luftföroreningar och partiklar i luften förorsakade av existerande trafik samt även buller, stömljud och vibrationer från biltrafik och spårbunden trafik.

Dessa påverkande yttre förutsättningar måste vara av stor betydelse för lokalisering av lägenheter för BmSS.

Tillgänglighet och logistik med färdtjänst, taxi och även ambulans samt möjligheten för de som har funktionsnedsättning att till fots och med cykel kunna röra sig i området, det samma gäller att kunna röra sig från området ut i naturen och tillbaka samt till resten av staden och tillbaka.

Brist på grundskoleplatser och förskoleplatser finns i denna del av staden och med föreslagen byggnation ökar behovet ytterligare.

Kommentar:

Luftföroreningar, buller, stömljud och vibrationer har utretts och bostäder, där BmSS ingår, har bedömts som lämpligt. Tillgänglighet med färdtjänst, taxi och ambulans till BmSS har utretts och säkerställts. Projektet utgörs av studentbostäder vilket inte bör påverka barnantalet i området nämnvärt.

4. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra inför samråd.

Räddningstjänstens insatstid i planområdet understiger normalt 10 minuter. Detta inbegriper även räddningstjänstens maskinsteg.

Befintligt vägnät bedöms ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet mellan fordon och byggnaders angreppspunkter inte överskrider 50 meter.

Huruvida utrymning planeras med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning framgår inte av planbeskrivningen. Om räddningstjänstens stegutrustning är tänkt som utrymningsväg från planerade bostäder ska uppställningsplatser, och vid behov räddningsvägar, uppfylla mått och bärlighet enligt Råd & Anvisning nr. 110, www.rsgbg.se.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

5. Kulturförvaltningen

Fornlämningar

I grönområdet väster om f.d. Holtermanska sjukhuset finns fornlämning Göteborg 203 i form av en liten hällristning med fyra skålgropar. Fornlämningen berörs av exploateringen. Kulturförvaltningen ser inget hinder för att flytta fornlämningen i det fall detta kan göras utan att hällristningen tar skada samt att denna placeras på lämplig plats i närområdet av dess ursprungliga läge.

Bebyggelse

Kulturförvaltningen anser att den föreslagna, tillkommande bebyggelsen inte tar sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag och kvaliteter. Det gäller såväl anpassning till den småskaliga bebyggelsemiljön Holtermanska sjukhuset och kvarteret Sångsvanen, som relationen till riksintresset Norra Guldheden.

Kulturförvaltningen anser att den föreslagna nya bebyggelsen innehåller alltför höga volymer som från vissa vyer riskerar att på ett olyckligt sätt konkurrera med riksintressets uppbyggnad med utmärkande volymer av ”borgtorn” på Guldhedsberget och göra riksintresset mer otydligt. Förvaltningen anser också att den föreslagna bebyggelsens höga volymer och dess gestaltning i form av punkthus kraftigt bryter av mot Holtermanska sjukhusets småskaliga volymer och höga detaljeringsgrad och verkar förminskande på miljön. Ur kulturmiljöunderlaget: *”..Tillkommande bebyggelse bör inordnas i och samspela med befintlig miljö på ett sätt som gör att befintliga kvaliteter och karaktärsdrag bibehålls och förstärks..”* Att en utveckling av området bör ta avstamp i befintliga kulturhistoriska värden och samspela med den historiska kontexten på platsen anges också i projektdirektivet för detaljplanen (2016-12-05).

De föreslagna punkthusen med sina 11, 13 och 15 våningar bedöms inte som väl anpassade till kulturmiljön i Landala eller till riksintresset Norra Guldheden. De utgör en kraftig kontrast mot de höjder som finns på befintlig bebyggelse i området idag, som mest 8 våningar. Holtermanska med sina 2-3 våningsplan krymper i jämförelse med de tänkta punkthusen.

Förvaltningen anser att tillkommande byggnader bör utformas som en successiv nedtrappning som följer den sluttande terrängen. Övergången mellan den småskaliga bebyggelsemiljön i Kvarteret Sångsvanen och före detta Holtermanska mot punkthusbebyggelsen uppe på Guldhedsberget behöver utföras på ett betydligt mer finkänsligt och välanpassat sätt, och med lägre höjder än de föreslagna.

Samrådshandlingen redovisar att den föreslagna bebyggelsen med höga punkthus syftar till att markera Chalmers entré, och hänvisar till programmet för Chalmers, Johanneberg, Mossen och Landala. Kulturförvaltningen menar att Chalmers redan har en tydlig, väl sammanhållen och välbevarad entré som även är upptagen i stadens bevarandeprogram (*del 1 nr 7D och del 3, Moderna Göteborg, Chalmers: Johanneberg 31:9-13*). Förvaltningen anser inte att entrén behöver stärkas. Chalmers har vuxit fram successivt och tillkommande bebyggelse har anpassats i höjd och utformning till den befintliga vilket ger en väl sammanhållen karaktär (*Waern landskap, 2017-07-03*).

Kulturförvaltningen vill sammanfattningsvis avstyrka förslagets omfattning och utformning av ny bebyggelse, och anser att ett omtag behöver göras kring tillkommande bebyggelse som utgår från befintliga karaktärsdrag och kvaliteter i f d Holtermanska sjukhuset, kvarteret Sångsvanen samt i relationen till riksintresset Norra Guldheden.

Kulturförvaltningen ser positivt på att de befintliga tegelbyggnaderna från före detta Holtermanska sjukhuset föreslås värnas i detaljplaneförslaget genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

Kommentar:

Se kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

6. Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Under rubriken Avfall i planbeskrivningen, behöver följande ändringar och tillägg göras i texten:
 - Justera så att det blir korrekt benämning av avfallet. Med blandat avfall avses fraktion där både matavfall och restavfall blandas. Justera så att det framgår att det är fraktionerna matavfall och restavfall som kommer att samlas in i underjordsbehållare.
 - I texten behöver det framgå vid vilka hus som hämtning av avfall kommer att ske samt hur angöring ska möjliggöras.
- Trafikförslag behöver kompletteras med följande:
 - Information om hur sopbilar ska kunna angöra på Landalagatan. Hämtning behöver kunna utföras säkert med tanke på att planen möjliggör ett pendelcykelstråk i blandtrafik på Landalagatan.
 - Önskningsvärt är även att det framgår angöringsplatser för baklastare och kranbil.
- I planbeskrivningen förklaras inte var fastigheten Landala 15:8 ligger och den går inte att hitta i fastighetsregister. Förtydliga detta och lägg gärna till en karta med fastigheter och hur fastighetsindelningarna justeras.
- Ledningsrätter och servitut för avloppsledningar nämns i planbeskrivningen, men det framgår inte för vem de gäller. Förtydliga detta.

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet:

Ur ett avfallsperspektiv är det en förhållandevis komplicerad detaljplan då det är både befintligt och ny bebyggelse som inkluderas, hög exploateringsgrad, olika lösningar för avfallsinsamling samt att det både är bostäder och verksamheter. Det framgår inte av samrådshandlingarna hur avfallet ska hanteras och hämtas på ett säkert sätt. Vi bedömer att en avfallsutredning behövs, och att exploatören behöver kontakta Kretslopp och Vatten för att stämma av att planerade lösningar kommer att fungera.

Kommentar:

Planhandlingarna har reviderats i enlighet med synpunkterna.

7. Miljö- och klimatanmänden

Luftkvalitet

En platsbedömning angående luftkvalitet har tagits fram enligt stadens rutin. Av den framgår att en luftutredning bör genomföras i området. Förvaltningen kan inte ta ställning till luftkvaliteten i området innan utredningen har genomförts.

Ljudmiljö

Det framgår att en vibrationsutredning ska tas fram för detaljplanen inför granskningen eftersom planområdet ligger intill spårväg. Detaljplanen behöver även beakta de

eventuella kurvskrikkljud som kan uppkomma från spårvagnarna, detta har inte undersökts i trafikbullerutredningen som tagits fram till samrådet.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att ett grönområde som är tillgängligt för allmänheten minskar i storlek med en tredjedel. Detta i ett område av staden där det råder stor brist på tillgång till park. För detta planeras kompensationsåtgärd. Det bör dock framgå tydligt som en konsekvens av detaljplanen att så mycket som en tredjedel av grönområdets yta försvinner. När fler bostäder tillförs i området kommer även fler personer att utnyttja det lilla grönområde som finns kvar vilket kan innebära ett ökat slitage på området. Det framgår av planbeskrivningen i detaljplanen att den privata friytan för de boende blir mycket begränsad vilket ytterligare kan öka trycket på den allmänna platsen. Det är därför mycket viktigt att den kompensation som planeras blir genomförd och kan kompensera brist på tillgång till grönyta för både befintliga och kommande boende i området.

Miljöförvaltningen bedömer att kompensationsåtgärder behövs även för mindre hackspett. Dessa åtgärder behöver anpassas så att de gynnar hackspetten så mycket som möjligt. Kompensationsåtgärder som föreslås i naturvärdesinventeringen, inom planområdet, anser vi inte är optimala för hackspetten, och vi anser därmed att man behöver undersöka frågan närmare.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att det behövs fler utredningar om föroreningssituationen i ledningar, grundvatten samt i och under byggnader som ska omvandlas till bostäder. Dessa undersökningar behöver ske innan detaljplanen antas för att säkerställa att området är lämpligt för byggnation med bostäder.

Mer specifikt är det som behöver undersökas:

- Hantering av kvicksilver och silver som kan ha hamnat i gamla ledningar. Kartläggning av ledningar bör göras och provtagning eller bedömning av framtida hantering av dessa ledningar.
- Närmaste nedlagda kemtvätt finns på fastighet Guldheden 6:2 omkring 200–300 meter från planområdet. Kommande utredning bör titta mer på risker med eventuell spridning av klorerade lösningsmedel från denna kemtvätt till planområdet, till exempel via ledningar eller i berggrundvatten.
- Fler grundvattenprover bör genomföras inom området, för att få en bättre bild av eventuella föroreningar.
- Även angående äldre byggnader som ska omvandlas till bostäder anser vi att man behöver göra fler undersökningar.

Kommentar:

En luftmiljöutredning har tagits fram i samarbete med miljöförvaltningen. Vibrations- och stomljudsutredning har tagits fram. Bullerutredningen anses uppfylla de krav som finns i detaljplaneskedet för att visa att marken är lämplig för bostäder. Förslag på relativt omfattande kompensationsåtgärder har tagits fram. Åtgärdsplan med förslag på förstärkningsåtgärder för mindre hackspett har tagits fram. Fördjupad markmiljöutredning har tagits fram.

8. Park- och naturnämnden

Park- och naturförvaltningen ser positivt på att tillföra fler bostäder och arbetsplatser inom en del av staden med god tillgång till kollektivtrafik och annan service. Det råder redan i nuläget brist på friytor i närheten av planområdet. Detaljplanen innebär fler boende och det behöver därför tillskapas bostadsnära park i närheten av planområdet. Planförslaget innebär exploatering inom ett utpekat grönt spridningsstråk. I fortsatt arbete med detaljplanen behöver så mycket som möjligt av stråket bevaras.

Park och naturnämnden framför dessutom en antal synpunkter på planförslaget utifrån aktuella styrdokument. Synpunkterna summeras nedan:

- Tillgången till offentliga friytor är viktig. Det råder brist på bostadsnära park i närheten av planområdet och det finns ett flertal barriärer som förvårar tillgången till närliggande friytor. Friytor inom kvartersmark kan inte kompensera för brist på offentliga friytor på allmän plats då alla människor inte har tillgång till kvartersmark. Tillgången till offentliga friytor kan därför inte säkerställas inom kvartersmark. Friytor inom kvartersmark kan dock vara en tillgång för de boende. Det är därför positivt att det på plankartan finns en bestämmelse om att bilparkering inte är tillåten inom flera av gårdsytorna. Detta möjliggör för vistelseytor på gårdsytorna.
- Förvaltningen bedömer att det kan vara möjligt att utveckla Kapellplatsen till en bostadsnära park genom att tillföra grönska och vistelsekvaliteter. I det fortsatta planarbetet bör det studeras om det är möjligt att inom ramen för denna detaljplan bidra till en utveckling av Kapellplatsen, för att på så vis minska bristen på offentliga friytor i området.

Värna gröonstråket och dess ekologiska värden

Grönområdet i den västra delen av planområdet ingår i ett nord-sydligt gröonstråk som bland annat pekas ut i planprogrammet för Chalmers, Johanneberg, Mossen och Landala. Gröonstråket sträcker sig ända från Näckrosdammen i öster, via Johanneberg och Chalmers till Mossen och vidare till Guldheden. Stråket är värdefullt både som gångstråk och ur ekologisk synpunkt, då det fungerar som en grön spridningskorridor.

Naturområdets täta krontäcke och buskskikt gynnar bland annat småfåglar. Gröonstråket utgör en lämplig miljö för bland annat mindre hackspett, och utgör en del i ett storområde med biotoper lämpliga för mindre hackspett, beläget kring Slottsskogen, Änggårdsbergen, Guldhedsdalen, Mossen och Johanneberg. Det större området med hackspettsbiotoper är delvis fragmenterat vilket gör det viktigt att bevara de gröna spridningsstråk som finns inom området.

Gröonstråket inom planområdet är redan påverkat av den nyligen uppförda bebyggelsen längs med Egnahemsvägen. Det är därför viktigt att värna så mycket som möjligt av denna grönsstruktur, särskilt de större träden. Stående död ved och andra faunadepåer är gynnsamt för den mindre hackspetten och bör tillskapas inom planområdet för att minimera den negativa påverkan på hackspettsbiotopen.

Utöka prickmarken mellan kvartersmark och allmän plats natur

I planförslaget är bygggrätten för den nya bebyggelsen placerad mycket nära (mellan 1-2 meter) naturmarken. De föreslagna byggnaderna måste kunna uppföras inom den egna kvartersmarken utan negativ påverkan på intilliggande allmän plats natur. Som

planförslaget ser ut finns det bland annat risk för att trädens rötter och grenverk skadas vid schaktning och byggnation.

För att undvika skador på den allmänna naturmarken är det viktigt att arbetsområdet för detaljplanens genomförande ryms inom den egna fastigheten. Terrängen på platsen sluttar kraftigt och det krävs därför väl tilltagna ytor för att det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna.

Det behöver även finnas tillräckliga ytor för att anordna dagvattenhantering, staket eller annat som kan behöva finnas kring byggnaden, inom kvartersmark. Efter att byggnaderna är färdigställda behöver det också vara möjligt att komma åt att förvalta byggnaderna.

Förvaltningen bedömer därför att den föreslagna prickmarken inom den kvartersmark som gränsar mot allmän plats natur behöver utökas, så att negativ påverkan på naturmarken kan undvikas vid genomförande, byggnation och förvaltning. I det fortsatta arbetet med detaljplanen behöver mötet mellan bebyggelsen och naturmarken studeras närmare med avseende på detta.

Ett förslag på gestaltning av naturmarken bör också tas fram. Med hänsyn till platsens värde som grönstråk bör platsen även fortsättningsvis ha en naturkaraktär med bevarade större träd. Branta bergsslänter med risk för blocknedfall bör inte finnas inom naturmarken.

Integrera transformatorstationen i ny byggnad för att undvika intrång i naturmark

Den nya transformatorstationens föreslagna placering innebär ianspråktagande av mark planlagd som allmän plats park. Platsen har begränsade vistelsekvaliteter i nuläget, men med hänsyn till den begränsade tillgången till offentliga friytor i området är det olämpligt att ianspråka park- eller naturmark som kan vara möjlig att utveckla.

Inom denna del av naturområdet är bullernivåerna något lägre än inom övriga delar av området, vilket ökar platsens värde som potentiell vistelseyta. Transformatorstationens föreslagna placering gör det svårt att i framtiden omvandla platsen till en vistelseyta.

Den föreslagna placeringen för transformatorstationen kan även innebära att träd och annan vegetation behöver tas ner, vilket ytterligare försvagar det nord-sydliga grönstråket.

Små fristående byggnader kan dessutom på en del platser påverka tryggheten för de som rör sig i området. Förvaltningen föreslår att den befintliga transformatorstationen integreras i kommande bebyggelse, istället för att som i planförslaget flyttas till ett nytt fristående läge inom naturmarken.

Förtydligande rörande kompensation för biotopskyddade träd

Detaljplane förslaget innebär att sex stycken träd som bedöms omfattas av generellt biotopskydd kommer att behöva tas ner vid genomförandet av detaljplanen. En ansökan om dispens från biotopskyddet kommer därför att lämnas till länsstyrelsen, vilket framgår i planbeskrivningen. Förvaltningen anser att det även bör framgå i planbeskrivningen hur och var dessa träd föreslås kompenseras. Då träden idag växer inom kvartersmark är det exploatören som ansvarar för att ansöka om dispens, samt att hitta en lämplig plats för att plantera nya träd som kompensation.

Kommentar:

Flertalet frågor sedan samrådet hanterats i samarbete med park- och naturförvaltningen. Kompensationsåtgärder ska genomföras i enlighet med gemensamt framtaget förslag. Park- och naturförvaltningen har tagit fram en åtgärdsplan för förstärkningsåtgärder för mindre hackspett, vilken staden avser genomföra. Transformatorstationen ska ligga kvar i befintligt läge och integreras i den nya bebyggelsen. Prickad kvartersmark mot naturområdet har utökats till mellan 5-7 meter. Länsstyrelsen har godkänt ansökan om biotopsskyddsdispens och exploatörens förslag på kompensationsåtgärder.

9. Stadsdelsnämnd Centrum

Bedömning ur ekologisk dimension

Att bostäder möjliggörs i ett centralt, kollektivtrafikhärläge bedöms som positivt ur en ekologisk dimension då kollektivtrafik, samt goda gång- och cykelkopplingar skapar bra förutsättningar för en vardag utan krav på bil.

Planförslaget innebär att en del av det befintliga naturområdet tas i anspråk, vilket får negativa ekologiska konsekvenser. Ett flertal träd behöver tas ner vilket kan påverka växt- och djurliv samt den biologiska mångfalden.

Det är viktigt att nödvändiga åtgärder för att förbättra luft- och bullersituationen inom området vidtas.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget innebär att studentbostäder tillkommer i ett närområde som präglas av en stor andel studentbostäder. Nästan hälften av Göteborgs studentbostäder finns i Södra Centrum, vilket medför att unga vuxna är en stor andel av befolkningen och att bostadsbeståndet utgörs av många små lägenheter. Planförslaget bedöms därmed inte bidra till en ökad blandning av bostadstyper. Däremot råder det en stor brist på studentbostäder i Göteborg och att det byggs bostäder bedöms som positivt. Läget är gynnsamt för studenter då det är nära till både universitet/högskola samt den centrala stadens utbud.

Planförslaget har en hög täthet med många tillkommande bostäder vilket innebär att trycket på offentliga friytor i området ökar. För att möjliggöra för ett fungerande vardagsliv behövs tillgång till kommunal service, ytor för lek, uppehåll i vilsamma miljöer och tillgång till friytor och rekreation.

Att minska den barriäreffekt Chalmersområdet i vissa avseenden har är viktigt för att skapa en sammanhållen stad.

Kommentar:

Detaljplanens syfte är inte att förbättra luft- och bullersituationen inom området. Dock minskar buller och luftföroreningar för befintlig bebyggelse norr om planområdet, då den nya bebyggelsen skärmar av från Guldheds-/Äschebergsgatan som är den största buller- och luftföroreningskällan.

Att bygga något annat än studentbostäder bedöms i nuläget inte möjligt med anledning av nuvarande brist på kommunal service i form av förskola och grundskola.

Detaljplanen innehåller ett flertal planbestämmelser som syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bevara friytor inom planområdet. Detaljplanen anger förbud

mot parkering inom en stor del av befintlig gårdsyta. Därutöver anges att taket på den föreslagna verksamhetsbygganden ska planteras, för att ha förutsättningar att kunna nyttjas som gårdsyta.

10. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

Holtermansgatan

Parkeringarna inom planområdet på allmän platsmark (gata) kommer fortsatt att vara betalparkering, platserna är dock inte till för långtidsparkering.

Landalagatan

På grund av att markmiljön i området med stor sannolikhet har blivit påverkad av de verksamheter, ett sjukhus och senare även ett labb, som legat inom området ser Trafikkontoret att det kommer att behövas provtagningspunkter i den delen av Landalagatan som ingår i planområdet och som senare förväntas över tas av Staden. Det framgår i miljöutredningen att man i en rapport har hittat spår av kvicksilver i avloppsledningar. Trafikkontoret vill därför framföra att man ska ta prover även i Landalagatan. Trafikkontoret vill att dessa provtagningar görs innan Staden tar över gatan.

Likriktarstationen

Trafikkontoret har tidigare framfört att kontoret inte kan delta i finansieringen av en eventuell flytt av likriktarstationen. De kostnader som skulle uppstå vid en eventuell flytt får därmed delas mellan exploatören och Fastighetskontoret. Om stationen kommer att ligga i bottenplan på hus D är det även viktigt att TK har tillgång till stationen även under hela byggtiden av huset, detta eftersom det är nödvändigt för driften och underhållet av spårvagnsnätet och stationen Chalmershållplatsen.

Dagens cykelpassage i västra delen av planområdet

Idag finns det en cykelpassage som går genom den västra delen av planområdet via befintlig parkeringsyta. I och med att denna detaljplan tas fram föreslås att passagen ska tas bort. Om man tar bort den kommer det inte att finnas någon möjlighet för stadens invånare att transportera sig på cykel genom de västra delarna av planområdet. Trafikkontoret vill därför framföra att denna passage ska ersättas för att få en trafiklösning som tillgodoser tillgänglighet och framkomlighet för samtliga trafikslag. Denna passage bör upprätthållas för lättare framkomlighet för cyklister även i fortsättningen.

Buller

En plan kan medföra åtgärder som innebär att väsentlig förändring och eventuella åtgärder kan behöva vidtas även om ljudnivån understiger ekvivalent 65 dBA vid befintliga fasader. Detta gör att vi anser att ni i bullerutredningen bör stryka stycket: "Av de byggnader som beräknas ha nivåer över 55 dB(A) som anses vara god ljudmiljö kvalitet så är ingen av byggnaderna nära naturvårdsverkets åtgärdsnivåer för "äldre befintlig miljö" på 65 dB(A) i ekvivalent ljudnivå vilket är nivåer när åtgärder i normalfallet bör övervägas".

Kommentar:

Landalagatan ingår i framtagna markmiljöutredningar. Frågan om likriktarstationen har hanterats i samarbete med Trafikkontoret. Stationen föreslås finnas kvar i befintligt läge. Borttagen passage kommer inte att ersättas. I diskussioner med trafikkontoret har det inte bedömts finnas några lämpliga alternativ till cykelpassage. Bullerutredningen revideras inte i nuläget.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Förslaget möjliggör fler studentbostäder i detta område vilket kan anses vara en positiv utveckling för området. Däremot behöver den tänkta utformningen av planområdet som har redovisats ha ett godtagbart och stödande underlag utifrån följande aspekter:

I nuläget är ingen utav av de viktiga förutsättningar som berör människors hälsa och säkerhet klarlagda. Det framgår från samrådshandlingarna att luftkvalitet, vibrationsstörningar och markföroreningar kommer att utredas till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att dessa utredningar är så viktiga att de skulle ha varit en del av samrådshandlingar och bl.a. ligga till grund för utformning av planområdet.

Utifrån kulturmiljösynvinkel anser vi att det som planeras inom ett kommunalt bevarandeområde och även angränsar till ett riksintressant område kommer att ha stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden. Mot den bakgrunden bedömer Länsstyrelsen att ett gestaltungsprogram bör tas fram som vägledning för hur byggnaderna ska utformas och infogas i den omgivande kulturmiljön och stadsbilden.

Länsstyrelsen ser fram emot att ovanstående hanteras och klarläggs vid fortsatt planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion/miljökvalitetsnormer/ måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Samrådshandlingar är inte komplett i nuläget och många faktorer som behövs för bedömning av förslagets lämplighet ur människors hälsa och säkerhet samt om miljökvalitetsnormer uppfylls för luft och vatten är inte klarlagda. Fortsatt planarbete behöver kompletteras i enlighet med det som anges nedan:

Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)

Luftkvalitet

Länsstyrelsen instämmer i er bedömning att en detaljerad luftkvalitetsutredning ska tas fram för att kunna komma fram till att MKN för luft klaras för att kunna bygga de föreslagna bostäderna i planområdet.

Vi noterar från planbeskrivning att beräkningar för halter av kvävedioxid i luft (Ren Stadsluft 2015) visar att miljö kvalitetsnormens (MKN) årsmedelvärde sannolikt klaras i området, medan dygns- och timhalterna riskerar att vara högre vid Guldhedsgatan. Vi uppmärksammar att den planerade luftkvalitetsutredningen behöver inkludera kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) i sin beräkning. Vidare, i enlighet med vad som framgår från beskrivningen i samrådshandlingen, behöver hänsyn tas till de platsspecifika förutsättningarna utifrån bl.a. topografi, bebyggelsens tänkta utformning, den planerade förtätningens påverkan på lufthalterna i området samt utsläppen från Chalmers kraftcentral. Luftkvalitetsutredningen behöver också visa om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för den planerade takterrassen på taket till den nya verksamhetsbyggnaden.

Länsstyrelsen kommer att lämna synpunkter på utredningen och eventuellt behov av reglering av skyddsåtgärder i granskningsskedet.

Vatten

I dagvattenutredningen framtagna av *Kretslopp och Vatten* (Dagvatten- och skyfallsutredningen, 2020-02-13) framgår under *Slutsats och rekommendationer* att det kan bli aktuellt att göra en ny bedömning om eventuell separering i framtiden då fastighetsuppdelningen och anslutningspunkten är klarlagd. Om det innebär att hantering och recipient för dagvattnet kan komma att förändras framöver jämfört med vad som beskrivs i den framtagna dagvattenutredningen, så kan Länsstyrelsen komma att göra en annan bedömning avseende påverkan från dagvattnet samt påverkan på miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

I planbeskrivningen anges att Ryaverket är recipient för dagvattnet, men i dagvattenutredningen står (avsnitt 3.4) att en liten del av vattnet från planområdet kan förväntas ledas till dagvattennätet, vilket skulle innebära att även Hamnkanalen är recipient. Vi önskar ett förtydligande gällande recipienten för dagvattnet. Om någon del av dagvattnet avses ledas till Hamnkanalen då ska ni beskriva hur stor del av dagvattnet det handlar om, samt eventuella berörda miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken och påverkan på uppnåendet av dessa.

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Förorenade områden

Det framgår från planhandlingarna att en historisk inventering (Norconsult 2020) av vilka verksamheter som har funnits i och i närheten av planområdet utförts i syfte att undersöka om det behövs ytterligare undersökning om det finns föroreningar i marken inom planområdet. I den historiska inventeringen har man kommit fram till att det kan finnas markföroreningar inom planområdet och att en miljö teknisk markundersökning bör genomföras. Länsstyrelsen delar denna bedömning och anser att en miljö teknisk markundersökning ska bli utförd till granskningsskedet.

Vidare anser att analys av klorerade alifater från verksamheten Bohus kem, objekt id 159685, bör ske i grundvattenrör i planområdets västra gräns och inte i befintligt grundvattenrör i planområdets östra gräns. Optimalt tas grundvattenprov i fastighetsgräns som vetter mot det potentiellt förorenade objektet. Eventuell påverkan på planområdet kan missas om provtagning i grundvatten endast sker i det föreslagna röret. Påträffas föroreningar ska dessa avgränsas och en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs några åtgärder innan planerad markanvändning kan medges. Krävs åtgärder för att

planerad markanvändning ska kunna medges då ska det säkerställas genom en planbestämmelse på plankartan. Alla steg i processen ska stämmas av med miljöförvaltning i Göteborg som är tillsynsmyndighet.

Vibrationer

Det framgår från planbeskrivningen att vibrationsutredning kommer att kompletteras till detaljplanens granskningsskede. Länsstyrelsen kommer därför att återkomma med eventuella synpunkter.

Skyfall

Det framgår från dagvatten- och skyfallsutredningen (*Kretslopp och Vatten, 2020-02-13*) att det krävs en robust höjdsättning av byggnader och entréer för att klimatsäkra området enligt rekommendationerna i Göteborg stads tillägg till Översiktsplanen, (*TTÖP*). Det är även viktigt att inte skapa instängda områden. Höjdsättningen kring det som kallas hus A är speciellt viktigt. På sidan 19, figur 12 i dagvatten- och skyfallsutredning, dras slutsatser om att kriterier som tillämpas går att uppfylla. Det är dock otydligt vad figuren visar (vad betyder färger) och vilka nivåer för färdigt golv som man utgår ifrån vid bedömningen. Vi ser framemot att detta förtydligas. Vi anser också att de viktiga nivåer för höjdsättning som ska följas bör säkerställas på plankartan.

Transformatorstationen

I planförslaget beskrivs att transformatorstationen hamnar ca 15 meter från bebyggelse efter en flytt samtidigt som det anges att man i dagsläget utreder en flytt. Det är oklart vart transformatorstationen ligger idag. Om det inte går att flytta transformatorstationen måste dagens placering vara en planeringsförutsättning.

Ni behöver klarlägga om transformatorstationen ingår i skyfallsanalysen. Om den har bedömts som samhällsviktig funktion krävs ett större marginal för skyfall i enlighet med TTÖP.

Geoteknik-Bergstabilitet

Länsstyrelsen har efterfrågat synpunkter på om planområdets stabilitetsförhållanden är klarlagda för det som anses byggas, från SGI (Statens geotekniska institutet). SGI anser att bergteknisk utredning behöver klarlägga stabiliteten vid bergsslänter som kan påverka planområdets stabilitet eller dess omgivning. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än SGI i frågan. Deras yttrande dt. 9 september 2020 med ref. 5.2-2007-0533 bifogas i sin helhet.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (utökat, efter 1 januari 2015)

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att det finns påtagliga naturvärden kopplade till alléerna inom planområdet. Alléer med ädellövträd av den angivna åldern är bevarandevärda. Länsstyrelsen saknar en tydlig redogörelse för vilka avvägningar som gjorts när kommunen kommit fram till att vissa alléträd behöver tas ned och/ eller hur många. Det behöver framgå vilket intresse som vägts mot bevarandeintresset, samt varför samtliga alléträd inte kan bevaras.

Vi ser fram emot att ni till granskningsskedet kommer att förtydliga i enlighet med ovanstående och kompletterar det med en beskrivning av de kompensationsåtgärder som planeras vid genomförandet av planförslaget. I sammanhanget noterar Länsstyrelsen att "ett antal" träd kommer förseras med planbestämmelse som anger att de inte får fällas. Även om detta är positivt har det mindre effekt; träden är redan biotopskyddade. Det här åtagandet kan således inte anses utgöra någon skydds- eller kompensationsåtgärd.

Vatten

Dagvattenhantering och MKN Vatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och Vatten, 2020-02-13) visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet, framför allt inom kvartersmark. I utredningen framgår under Sammanfattning och under Slutsats och rekommendationer att föroreningshalter ökar marginellt efter exploatering. Länsstyrelsen önskar att kommunen förtydligar om detta är utan den rening som föreslås i utredningen. I tabell 10 och 11 tycks resultaten snarast visa att både halter och mängder av föroreningar i dagvattnet minskar med aktuellt planförslag.

Bland annat mot bakgrund av det ovanstående vill Länsstyrelsen betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Ett förslag till dagvattenhantering som lyfts upp i utredningen är gröna tak. Detta är positivt för fördröjningen av dagvattnet. Vi har dock sett i andra detaljplaneförslag att gröna tak kan leda till en ökad föroreningsbelastning. Kommunen bör kommentera detta.

Vidare behöver planförslaget redovisa på vilket sätt de planerade åtgärderna säkerställs i planförslaget.

Grundvatten

Vi uppfattar från samrådshandlingarna att grundläggning av föreslagna nya byggnader, i dagsläget, inte är fastlagt. Därför upplyser vi att beroende på vilken utformning som kommer att fastställas, kan grundvatten komma att påverkas, med eventuella risker för sättningar i närliggande byggnader som följd.

Kulturmiljö

Föreslagna byggnaders gestaltning

Länsstyrelsen har granskat den medföljda kulturmiljöutredningen för Holtermanska sjukhuset. Utredningen lyfter fram byggnadernas kvalitéer och deras kulturhistoriska betydelse för stadsbilden samt ett antal viktiga centrala utgångspunkter att beakta så att tillkommande bebyggelse ska kunna samspela med befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, områdets topografi och gaturum. Vi noterar att planförslaget saknar detta hänsynstagande.

I det sammanhanget upplyser vi att byggnader som har uppförts under de senaste decennierna i området har anpassats i höjd och utformning till de befintliga förhållandena. I detaljplanens nuvarande utformning medges byggnader som kommer att sticka upp på ett sätt som medför en avvikelse från den sammanhållna karaktären som präglar området med sina årsringar. Dessutom anges i planhandlingar att de föreslagna byggnaderna om 11 respektive 13 våningar följer områdets topografiska karaktär. Planförslaget behöver

förtydliga på vilket sätt detta ställningstagande har gjorts och hur den tänkta utformningen kan anses följa topografin.

Vi anser att de tillkommande byggnader kommer att bli framträdande och dominerande i stadsbilden och kan anses som medvetet lyfts fram som viktiga accenter för Chalmers. Ni beskriver att förslagna utformningen förhåller sig till byggnaderna på Raketgatan inom riksintresse för kulturmiljövård, men inte hur det förhåller sig till Holtermanska sjukhuset som kulturmiljö där byggnaderna är tänkta att infogas.

Vidare saknar idag hur de tillkommande byggnader är tänkta att utformas vad gäller val av t ex fasadmaterial, fasadkulör samt takavslutning. De höga byggnaderna planeras inom ett kommunalt bevarandeområde, angränsande till ett riksintresse. De kommer också att få stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden.

Områdets topografi är ett viktigt karaktärsdrag för området som helhet. Därför vill länsstyrelsen framhålla vikten av en genomarbetad gestaltning av den tillkommande bebyggelsen. Mot den bakgrunden bedömer vi att ett gestaltungsprogram bör tas fram som vägledning för hur byggnaderna ska utformas och infogas i den omgivande kulturmiljön och i stadsbilden.

Föreslagna planbestämmelser vad gäller bevarande och varsamhet av f d Holtermanska sjukhusets byggnader bedöms som tillräckliga för bevarande av kulturmiljövärdena. Dock bör det beskrivas hur den tänkta nya tillkommande bebyggelsen förhåller sig till miljön i sin närmaste omgivning.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerstörningsfrågan har hanterats i godtagbar utsträckning. Den planbestämmelsen som införts på plankartan säkerställer att Trafikbullerförordningens värden uppfylls. Utredningen visar också att det finns möjlighet att anlägga gemensam uteplats på gården där 55 dBA ekvivalent bullernivå och 70 dBA maximal bullernivå uppfylls och det finns också reglerat på ett korrekt sätt som planbestämmelse.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ni bedömer att detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning då översiktsplanen anger Bebyggelseområde.

Synpunkter enligt annan lagstiftning (KML i detta fall)

Fornlämningar

Angående *Fornlämning Göteborg 203* (en liten hällristning med fyra skålgropar) instämmer Länsstyrelsen i det som beskrivs i planbeskrivningen. Vi har meddelat tidigare att det är okej att flytta hällristningarna till den nya föreslagna platsen. Dock upplyser vi att det krävs ett tillstånd i enlighet med 2 kap.12§ kulturmiljölagen.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (vare sig det sker under anläggningsskede eller driftskede eller både och) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap 12 §

miljöbalken). Exempel på påverkan som kan bli aktuell är sättningar i byggnader och påverkan på brunnar. Det är verksamhetsutövarens ansvar att bedöma om tillstånd till vattenverksamhet krävs. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

Miljökvalitetsnormer (MKN) luft

En luftmiljöutredning har tagits fram. Stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen bedömer detaljplanen är godtagbar ur luftmiljösynpunkt.

Miljökvalitetsnormer (MKN) Vatten

Planområdet avvattnas till det kombinerade systemet och separeras precis nedströms planområdet i ett utjämningsmagasin vid korsningen mellan Holtermansgatan och Landalagatan. Vid normala förhållanden avleds dagvattnet genom spillvattennätet till Ryaverket. Ryaverket räknas således som mottagande recipient. Vid stora regn bräddas dagvattnet via dagvattennätet till Hamnkanalen. Hamnkanalen MKN: Hamnkanalen klassas enligt MKN (Fattighusån) och har bedömts avseende ekologisk och kemisk status. Beslut från 2017 visar att Hamnkanalen har god kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerad difenyleter, PFOS och kvicksilver. Det har en potential för att uppnå god ekologisk status i 2027, men i nuläge det har en måttligt ekologisk status på grund av näringsämnen.

Hälsa och säkerhet: förorenade områden

En miljöteknisk markundersökning och en efterföljande fördjupad markmiljöutredning har genomförts, inklusive riskbedömning med framtagande av platsspecifika riktvärden (PSR) och rekommenderade åtgärder.

Hälsa och säkerhet: vibrationer

Vibrations- och stomljudsutredningar har tagits fram. Av mätresultaten kan det konstateras att komfortvibrationsnivåerna som uppmäts i aktuella byggnader och i markmät punkt är låga. Bedömningen är att sannolikheten för uppkomst av komfortvibrationsstörningar i kommande bebyggelse är mycket låg. Spårvagnstrafiken är den helt dominanta vibrationskällan. Resultatet från de utförda mätningarna och de predikteringar som utförts visar även att risk för stomljudsstörning inte föreligger.

Hälsa och säkerhet: skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredningen konstaterades att: ”För att uppfylla TTÖP:en (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019), behöver planområdet uppfylla de skyfallsåtgärder som beskrevs i kapitel 2.5. Modellen visar vattendjupet inte överskrider 0,2m på och från vägen till angreppspunkten. Vid ett skyfall finns 0,2 m marginal från vattenyta till färdigt golv. Enligt modellen i Scalgo Live, försämrar planförslaget inte situationen för befintliga fastigheter eller utanför planområdet. Modellen visar därmed att planområdet uppfyller TTÖP:ens (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) riktlinjer både i nuläget och i framtiden. Det finns lite ackumulering av vatten bakom den planerade byggnaden i det nordvästra hörnet. För att undvika skador på fastigheten föreslås en robust höjdsättning vilket betyder att mark runt fastigheten ska luta från byggnaderna (se Figur 13).”

De viktigaste slutsatserna är:

1. Ingen stor skyfallsvolym ackumuleras inom planområdet och modellen visar att vattendjupet inte överskrider 0,2 m. Inom större delen av planområdet ackumuleras inget vatten alls vid skyfall.
 - a. TTÖP:en rekommenderar 0,2 m marginal till färdigt golv från vattennivå. Men eftersom det inte finns någon modellerad vattennivå att ta hänsyn till kan höjdsättningen utgå från befintlig marknivå.
2. För att undvika skador på fasaden föreslås en robust höjdsättning vilket betyder att mark runt byggnader ska luta från byggnaderna och inte mot byggnaderna (för att undvika lågpunkter vid fasaden där vatten annars kan ackumuleras).
3. Detta innebär att entréer och färdigt golv kan ligga i marknivån men de bör ligga något högre än omgivande mark så att marken lutar från byggnaden.

Färger i bilden visar höjdsättningen, där grön visar låga nivåer och röd höga nivåer.

Höjd [m]	
	$h < 44$
	$44 < h < 50$
	$50 < h < 56$
	$56 < h < 62$
	$62 < h$

Staden avser mot bakgrund av ovanstående inte reglera markhöjder i plankartan.

Hälsa och säkerhet: Transformatorstationen

Transformatorstationen ska bibehållas i befintligt läge och integreras i den nya bebyggelsen, med åtkomst från Holtermansgatan in under bebyggelsen.

Transformatorstationen har inte bedömts som samhällsviktig funktion. Enligt Kretslopp och Vatten uppfylls krav enligt TTÖP.

Geoteknik-bergstabilitet

Den geotekniska utredningen har kompletterats med avseende på bergstabilitet.

Planbestämmelser angående förstärkningsåtgärder för säkring av block har införts.

Naturmiljö

Länsstyrelsen har beviljat biotopskyddsdispens för fällande av de biotopskyddade träd som behöver fällas som en följd av exploateringen.

Dagvattenhantering

Det framgår i utredningen att ökningen sker efter exploatering och utan rening (se tabeller 8 och 10). Efter rening minskar föroreningsbelastningen för alla ämnen.

Halten och mängden fosfor ökar marginellt efter exploatering (före rening), men minskas efter rening jämfört med nuläget. Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för recipienten negativt eftersom mängderna minskar efter rening.

Kretslopp och vatten rekommenderar att använda gröna tak om det finns möjlighet. Beroende på typ av jord som används kan det under första året finnas en ökning av näringsämnen men de förväntas stabiliseras. Dagvattnet leds i första hand till Ryaverket som har goda möjligheter att rena vattnet från näringsämnen innan det släpps ut i Göta älv. Modellresultat från Stormtac har låg eller medel säkerhet för gröna tak. Därför tycker Kretslopp och vatten att ökningen kan vara acceptabel.

Det finns gott om tillgängliga ytor detaljplanen för att hantera dagvatten i enlighet med krav i dagvattenutredningen.

Grundvatten/vattenverksamhet

Ett hydrogeologiskt PM har tagits fram. Undersökningen visar på att schaktverksamheten, med utgångspunkt i den i rapporten antagna lägsta schaktnivå, inte förväntas påverka några grundvattennivåer. Grundvattenberoende grundläggning bedöms därmed inte heller påverkas. Följaktligen finns under rådande omständigheter inget behov av att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet.

Kulturmiljö

Se kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

1. Länsstyrelsen Statens geotekniska institut (SGI)

I den geotekniska utredningen konstateras att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för befintliga och planlagda förhållanden. SGI gör ingen annan bedömning.

Avseende bergstabilitet anser SGI att bergsslänter inom planområdet och slänter som kan påverka planområdet och dess närmaste omgivning ska vara stabila då planen antas. Det framgår inte av utredningen om det föreligger stabilitetsproblem i nuläget.

Kommentar:

Den geotekniska utredningen har kompletterats med avseende på bergstabilitet. Planbestämmelse angående hantering av block har även införts.

2. Skanova

Skanova gör bedömningen att befintliga anläggningar inte kommer att påverkas av förslaget till detaljplan, och har därför inget att erinra mot planförslaget.

3. Lantmäteriet

När planarbetet påbörjades omfattades fastigheterna Landala 15:8 och 15:9. Genom fastighetsreglering genomförd den 2020-08-03, akt 1480K-2020F140, överfördes hela Landala 15:8 till 15:9, Landala 15:8 har således avregistrerats. Plankartan och planbeskrivningen måste därför uppdateras avseende Landala 15:8.

Plankartan innehåller bestämmelsen e5, bestämmelsen finns inte med i förteckningen över planbestämmelser. I förteckningen finns istället bestämmelsen e1 som i sin tur inte återfinns i plankartan.

Planbeskrivningen tar inte upp samtliga gällande detaljplaner inom planområdet. Av stycket i beskrivningen om planförhållanden verkar det finnas en detaljplan inom området. Den nya planen omfattar dock totalt fyra gällande detaljplaner som bör nämnas.

Vad gäller området som enligt planen ska användas för centrumändamål är tanken att det på taket ska anläggas en takterrass. Det kan inte uteslutas att det kan finnas ett intresse av att bilda en egen fastighet av centrumändamålet och det kan då bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning beroende på hur och av vem taket används.

Användningsbestämmelserna i planen kan därför behöva ses över så att de inte utgör ett hinder vid en fastighetsbildning av centrumändamålet.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna samt vilka rättigheter som påverkas av planen är väl beskrivna i planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten ställer sig frågande till vad som avses med att gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter behöver utredas vidare.

Avseende ledningsrätterna kan det direkt konstateras att ledningsrätterna för starkström och avlopp i Holtermansgatan måste upphävas alternativt flyttas då de går rakt genom tre av de nya byggrätterna. Vidare anges att allmänna ledningar inom områden markerade med u på plankartan kan säkerställas med ledningsrätt. Något u-område finns dock inte i plankartan. U-områden behöver anges för ledningar som ska vara kvar inom kvartersmark samt för nya eller flyttade ledningar.

Liksom för ledningsrätterna kommer det befintliga servitutet i Holtermansgatan behöva upphävas då det går genom tre av de nya byggrätterna. Det andra servitutet som nämns angående utrymme är kopplat till Landala ga:3 som kommer behöva upphävas. Är tanken att servitutet avseende väg, gång och cykelväg i Holtermansgatan ska ersättas i annan sträcka är det något som i så fall bör ske genom allmän plats och inte genom servitut.

Detaljplanen innehåller bestämmelser för skydd av kulturvärden, så kallade q-bestämmelser. Sådana bestämmelser kan innebära att fastigheten berörd av bestämmelsen är berättigad till ersättning. Det nämns att ett avtal ska tecknas kring detta men det har inte behandlats under de ekonomiska konsekvenserna i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Planhandlingarna har reviderats i enlighet med synpunkterna.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåntagandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

4. Robert Dicksons Stiftelse (Landala 12:20, 12:21, 12:22)

Sammanfattningsvis anser Robert Dicksons stiftelse att planarbetet bör avbrytas i nuvarande form eller omarbetas så att en betydligt mindre del av grönområdet mellan Guldheden och planområdet och viktiga friytor påverkas. Robert Dicksons stiftelse ser också att vi delges möjligheten att delta i planarbetet för att utveckla Landalabergen, tillsammans med staden och för att säkerställa våra befintliga hyresgästers behov över tid. Robert Dicksons stiftelse har ett stort bestånd med hyresrätter i kvarteret Sothönan, idag innehållande 255 hyreslägenheter för mindre bemedlade. Robert Dicksons stiftelse är positiva till en förtätning och komplettering av nya moderna och tillgängliga bostäder i området, vi vill att nya tillgängliga bostäder skall byggas på redan exploaterad mark i så lång utsträckning som bara är möjlig.

Främsta invändningarna mot planen är som följer nedan:

- byggnadernas föreslagna höjd och skala och vilken inverkan den får på närmiljön i form av skuggning och insyn, samt påverkan på naturområdet är inte tillräckligt utrett varför erforderliga ytterligare utredningar behöver kompletteras inför vidare behandling. Som sakägare och närmast berörd granne kan vi inte vara tillfreds med den föreslagna bebyggelsen och den genomgripande förändringen av platsen som nu föreslås.
- ny bebyggelse i denna för Robert Dicksons stiftelse och för staden både orörda samt värdefulla kulturhistoriska miljö påverkar den befintliga boendemiljön för alla boende, t ex i form av försämrade ljusförhållanden i enskilda lägenheter, förändrad utsikt till närliggande bebyggelse, den ursprungliga planidén eroderas och blir inte längre visuellt dominerande i området,
- nu liggande planförslag är ett skolboksexempel på hur ett planförslag kan förvanska 1960-talets arkitektoniska idéer i innerstaden.
- planförslaget säkerställer inte en komposition och utformning som blir en tydlig kontrast mot de omgivande lamellhusen med tegel som planerades och nybyggdes i slutet av 1960-talet och början av 1970-talet. Den nya skalan som planförslaget innebär kommer ses som en grund för generella kompletteringar och förtätningar i Landala samt närliggande primärområden. Riktmärken i stadsplaneringen är generellt av godo, i detta ärende vill vi höja ett varningens finger.
- ett kvalitetsprogram som föregås av en stadsbyggnadsanalys behöver tas fram som på ett tydligare vis beaktar och lyfter fram planförslagets intentioner med befintliga samt tillkommande bostadshus, helheten, marken, belysningen, primärområdet osv.
- planen minskar potentiella och existerande naturvärden i närområdet som fungerar som en grön barriär mellan den östra gränsen till Norra Guldheden som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Topografin och vegetationen påverkar siktlinjen från och mellan Landala och Norra Guldheden varför den visuella påverkan av tillkommande bebyggelse behöver studeras närmare.
- placeringen av huskropparna i det kuperade skogsdungen med nivåskillnader förstärker och dramatiserar de topografiska skillnaderna i de redan byggda delarna av Landalabergen och Guldheden. De storskaliga lamellhusens utblickar och vypunkter försämras markant enligt nu liggande förslag. Ny bebyggelse kommer bli alltför dominerande i den nära stadsbilden varför fördjupade studier av fotomontage och 3D-modeller är nödvändiga i ett vidare arbete.

Avslutningsvis:

Vid framtagandet av en detaljplan kartlägger man vilka effekter en förändring får för närmiljön och hur förslaget inverkar på den redan byggda närmiljön. Det är mer regel än undantag att sakägare som påverkas i så hög utsträckning bjuds in tidigt i processen för att i största möjliga hänseende undvika att spörsmål vad gäller påverkan på närmiljön hanteras i dialog innan, inte i den formella detaljplaneprocessen som nu blir fallet. Planförslaget innebär att föreslagen bebyggelse helt kommer dominera omgivningen. Planförslaget avstyrks därför helt i föreliggande form.

Om planarbetet fortsätter efterlyser Robert Dicksons stiftelse att ovanstående synpunkter beaktas och utreds vederbörligt.

Kommentar:

Se kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

Dialog med sakägare, boende och övriga har i aktuell detaljplan skett inom ramarna som Plan- och bygglagen anger för detaljplanprocessen. Detta är det normala för flertalet detaljplaner som tas fram i Göteborgs stad. Inför aktuellt planarbete har det inte beslutats om någon utökad dialogprocess utöver den normala.

5. Landalagatan Fastighets AB C/O Chalmers Studentbostäder (Landala 15:9)

- Det är olyckligt att SBK Plan inte har samverkat med oss som exploatör innan slutliga handlingar gått ut på samråd till allmänheten och sakägare.
- Plankarta n2. SBK Plan har i strid med vår M o P utredning och utan att samverka med oss lagt in ett förbud att mark inte får användas för parkering. Detta vill vi diskutera.
- Plankarta. e1. Befintlig transformatorstation angiven som flyttad. Det finns inget beslut på en av transformatorstationen ännu.
- Plankarta. e1 – på plankartan står att byggnaden (transformatorstation) får vara 3,5m hög medan övriga byggnader anges med högsta plushöjd över nollplan. Det bör vara samma princip för höjdsättning, så att man även sätter plushöjd för transformatorstationen alternativt skriver uppgiften på annat sätt.
- Plankarta. Hus A och hus B. Ser ut som det är ett väldigt kort avstånd mellan fasader sydväst mot naturmark. Genomförbart ?
- Plankarta. e5 saknas i ”slipsen” som förklaring. Komplettera i ”slipsen”.
- Plankarta. Ny trappa enl. M o P utredning mellan befintligt hus A och hus B från gård mot Plankarta. SBK, s plankarta tillåter inte en del av de bilparkeringsplatserna som ni/vi har föreslaget inne på gården vid bef hus A och bef hus B, vilket är väldigt olyckligt. SBK Plan hänvisar till BPL. (1/1) Olyckligt att denna kommentar inkom så sent från SBK Plan. Även lite konstigt tycker vi att lägga ut planen på samråd om det finns en motstridighet i handlingarna. Tolkningsfråga hur mycket friyta det skall vara i relation till parkeringsplatser. SBK Plan behöver precisera sig. Det handlar om 5 P-platser på berörd mark, och alla platser behövs enligt beräkningarna.
- Planbeskrivning. Parkerings och trafiktexter och formuleringar i planbeskrivningen. (1/2). Behöver det stå att en ny in/utfart anordnas mot Holtermansgatan? men det är nog inte nödvändigt att skriva. Plankartan har i varje fall inget förbud mot det. (2/2) Det står på sid. 23: ”Det bedöms finnas tillräcklig plats att lösa beräknat parkeringsbehov inom kvartersmark. Det är inte säkert att det är möjligt. Vår M o P utredare Sigma Civil har inte studerat det med den förutsättningen. Vi som exploatör vill vara tydliga med att vi INTE önskar ett underjordiskt garage då det skulle betyda en stor ändring i planen och betyda väldigt stora kostnadsökningar.
- Illustrationsritning. Dubbel streckprickad linje i det sydvästra hörnet. Vad betyder detta?
- Grundkarta. Angivet Kv. 15 Sångsvanen på befintliga byggnader (A-E), Stena Center?
- Planbeskrivning. Bild på för sida. Vi anser att bilden är missvisande med anledning av höjder i förhållande till befintlig bebyggelse. Som beskrivits i delar av plan

materialet kommer ny exploateringen att vara lägre än punkthusen på närliggande Raketgatan. Bild på den viktiga för sidan bör visualisera detta.

- Plan beskrivning, sid 7. Formuleringen om att förtätningen i området riskerar att ge brist på skol och förskoleplatser undrar vi över. I vårt studentbostadsområde Emilsorg så har vi två till fyra lägenheter av cirka ettusen etthundra lägenheter som hyrs av forskare som har barn boende i lägenheterna. Är avsikten med er formulering att marken istället kunde tas i anspråk för att bygga skola och förskola ? borde detta ha formulerats tydligare.
- Plankarta. e2 - Här står att byggnaden ska ha fri höjd på minst 8 m (avser det utkragande delen vid entrén mot Chalmers). Då vi har tänkt oss att man kan ha källarutrymme här (vi har räknat med det i ytorna) så blir det ett terrassbjälklag utanför entrén till vilket trappa/ramp leder. (Se inklippt bild från planbeskrivningen nedan) Ovanför detta bygger en balkkonstruktion ned. Vi har ej detaljstuderat det ännu men tror att man ska ange fri höjd minst 6 m i stället för att klara detta. Vi som exploatör önskar också öppna upp en diskussion med SBK Plan för en utökad byggrätt i entréplan och plan 1 i yta som omgärdas av pelare mot Chalmersplatsen. Då kan pelarna ersättas av en fin bärande stomme i ytterväggar. Se text nästa punkt samt skiss nedan
- Plankarta. Den bågformade egenskapsgränsen är en annan del som vi vill kommentera då gränssnittet ej är detaljstuderat här så kanske den ska ritas på annat sätt. Kanske kommer bågen att avlutas tidigare? Eller utformas med annan övergång till hus B? Möjligt att detta är detaljfrågor som kan diskuteras efter samrådet, men vi vill ändå lyfta det nu. Se text ovanstående punkt och skiss nedan.
- Trafikkontorets trafikförslag. (1/3) Sidan 11: ”Av de 36 tvärställda parkeringsplatserna tas totalt 13 bort, dels för att skapa yta för vändning, men även för att skapa en östlig entré till fastigheten i form av en bred trappa genom den befintliga stödmuren. ” Detta stämmer inte riktigt, enligt illustrationsplan Liljewall /Sigma så kvarstår 27 platser efter ombyggnad, inte 23 som blir resultatet enligt trafikförslaget. (2/3).
- Allmänt om ritningarna vid Landalagatan: Det är egentligen inte korrekt att TK/COWI ritar parkeringsplatser på kvartersmark, vilket är fallet längs Landalagatan. Vi förstår intentionen som nog är att visa på helheten, men för att vara konsekvent bör TK hålla sig på allmän platsmark likaväl som vi som exploatör bör hålla oss på kvartersmark. (3/3) Sidan 17: ”De tvärställda parkeringsplatserna orsakar en mängd trafiksäkerhetsproblem. Utformningen av dessa ingår inte i denna utredning då de ligger på kvartersmark, men det kan vara värt att, i fortsatt arbete efter parkeringsbehovet är utrett, se över huruvida dessa behövs.” OBS, Detta har vi redan diskuterat med staden. Tyvärr stämmer det ju att det är problematiskt i kombination med pendelcykelstråk, men det finns inte mycket vi kan göra åt den saken. För att bemöta sista meningen så är svaret dessvärre att varena plats behövs för att klara P-behovet i vår exploatering

Kommentar:

Synpunkterna har hanterats i samverkan med exploatör.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

6. Boende på Landalabergen 39

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen och studentbostäder.

7. Boende på Landalabergen 27

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

8. Boende på Egnahemsvägen 7

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

9. Boende på Landalabergen 27

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

10. Boende på Landalabergen 26

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt studentbostäder.

11. Boende på Egnahemsvägen 9

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

12. Boende på Landalabergen 40

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

13. Boende på Holtermansgatan 5b

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boenden anser att placeringen av det höga punkthuset närmast Chalmers hållplats inte fungerar som en punktmarkering av platsen, utan menar att byggnaden snarare förminskar miljön och det öppna landskapet kring Chalmers entré och anslutande hållplats. Vidare anser den boende att byggnaden skulle lägga stora delar av hållplatsen och området kring Chalmers entré i skugga, vilket skulle skapa en betydligt mer trång känsla gentemot nuvarande situation.

Kommentar:

En ny hög byggnad ändrar upplevelsen av platsen. Däremot påverkas hållplatsen eller Chalmersplatsen inte alls av ökad skuggning, eftersom den nya bebyggelsen är lokaliserade norr om dessa platser.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

14. Boende på Egnahemsvägen 9

Boenden är positiv till detaljplanen och att det förslås att byggas på platsen. Även den nya bebyggelsen höjdes ses som positivt. Boenden tycker att planförslaget kan utvecklas vad gäller placering av verksamhetslokaler för att göra stadsdelen Landala mer levande. Planen förespråkar lokaler som centrumändamål mot Guldhedsgatan. Den boende tycker man bör överväga ännu mer är hur man ser på verksamhetslokaler som vänder sig emot Holtermansgatan. Den boende upplever att en miss i planeringen av Landalabergen på 1970-talet är att det saknas lokaler som kan användas till t ex affärer, föreningslokaler, restauranger. Det ger karaktären av sovstad. Därför är det enligt boende önskvärt att man i detaljplanen för Holtermanska sjukhuset försöka få till verksamhet som vänder sig in mot Landala och Holtermansgatan. Gärna en lokal för restaurang- eller föreningsverksamhet som har möjlighet att leva även efter normal kontorstid.

Kommentar:

Mot Holtermansgatan är det inte möjligt med lokaler i gatuplan i den nya bebyggelsen. Det planerade huset mot Holtermansgatan ska i bottenvåningen integreras med den transformatorstation som finns idag. Det finns därför endast plats för bostadsentréer i bottenvåningen på huset. I den befintliga bebyggelsen, även den mot Holtermansgatan, ger dock planen möjlighet för centrumverksamhet såsom restauranger, jämfört med gällande detaljplan som endast medger kontor.

15. Boende på Landalabergen 40

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt trafik och parkering.

16. Boende på Egnahemsvägen 9

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt studentbostäder.

17. Boende på Egnahemsvägen 7

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

18. Boende på Landalabergen 38

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

19. Boende på Landalabergen 40

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: påverkan på grönytor.

Boenden framför sin tolkning av planförslaget: "Av figuren "Illustration ..." tycker jag mig förstå att muren längs Egnahemsvägen kommer att rivas och samtliga träd fällas.

Eftersom ett av de tre husen kommer att ta i anspråk den mark som nu används för parkering, tycker jag det är rimligt att anta att det istället är tänkt att använda utrymmet längs en del av huskroppen (Landalabergen 40 och 39) för detta ändamål.”

Boenden anser att muren samt träden längs muren bör finnas kvar och att istället resterande del av slänten borde kunna iordningställas för att kunna nyttjas för bilparkering. Boenden menar bland annat att det är fördelaktigt för insynsskydd och för att bevara den gröna lunga som finns på platsen, vilket anges vara en anledning till att flera gång valde att flytta till platsen.

Kommentar:

Muren kommer inte att rivas eller förändras som en följd av aktuell detaljplan. Ingen del av muren ingår i detaljplanen, utan den omfattas av en annan gällande detaljplan. I den detaljplanen omfattas muren av skyddsbestämmelse som anger att den ska bevaras. Träden längs muren ska inte fällas. Däremot träden i en del av den östra delen av befintligt naturområde att fällas, d.v.s. vid platsen för planerad exploatering. Övriga delar av naturområdet ska bibehållas. Aktuell detaljplan föreslår inga förändrar av området längs Landalabergen 39-40. Den naturbevuxna slänten ska bibehållas i så stor utsträckning som möjligt och kommer inte föreslås för parkering. Detaljplanen har ett parkeringstal på 0 för planerade studentbostäder.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: påverkan på grönytor.

20. Boende på Landalabergen 39

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning, trafik och parkering samt studentbostäder.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Den boende kritiserar stadsbyggnadskontoret för att ställa ut detaljplanen sommaren 2020 under pågående covid-19 pandemi, och att SBK själva går i karantän två månader. Knutet till pandemin ifrågasätter även den boende lämpligheten i att planera för tät bebyggelse på liten yta vid en knutpunkt där trängsel periodvis förekommer, med hänvisning till Folkhälsomyndighetens tankar om att bygga om samhället, så att människor inte trängs ihop.

Boenden tycker att planbeskrivningen har många lösa trådar och att det är flera delar som inte fullföljts utredningsmässigt vilket uppges ge en bild av ett hastverk.

Den boende saknar redovisning av Holtermanskas ombyggnad i förhållande till byggnadsantikvariernas rekommendationer om bevarande, och undrar bland annat hur artonhundratalets originaldetaljer och korridorer bevaras?

Boenden framför en fundering om stadsbyggnadskontoret gjort ett knäfall för Chalmers, i Chalmers globala kapplöpning med Kina och USA om den högteknologiska förstaplatsen. Och anser att de som får betala är de som bor närmast.

Den boende anser att mycket grönska runt Holtermanska redan försvunnit och betonar särskilt platsen vid den södra porten, där grönska tidigare bidragit med att lyfta fram och

rama in sjukhuset. Boenden menar att efter att hållplatsen byggdes om och ny gång- och cykelbana hamnat nära huset på en högre marknivå ser huset ut att ha sjunkit ner i marken och att detta kommer förvärras med den nya planen.

Boenden vill inte ha nya verksamhetslokaler på platsen utan ser fördelar med att verksamhetsutbudet i stadsdelen är koncentrerad vid Landala torg. Flera olika fördelar nämns, bland annat att ett sammanhållet torg främjar verksamheterna som utgör stöd för varandra och underlättar för kunderna, att nedskräpning sker på en begränsad yta och icke önskvärt häng utöver normala affärstider begränsas.

Den boende ger en ingående beskrivning av vilka olika typer av människor som bor och rör sig i området. Sammanfattningsvis konstateras att en mängd barn använder Landala, passerar genom Landala åt olika håll. Från Landalahus äldreboende och demensboende kommer personer på promenad i området, med anhöriga eller personal. BMSS lägenheternas boende på Egnahemsvägen ses också på promenader i området. Den boende framför att Landala hittills varit tryggt att promenera i. Boenden anser att planen stänger till vissa gångvägar, sluter till framkomligheten och styr fotgängare på ett olyckligt och tråkigt sätt. Boenden menar att detta är en konsekvens av en skrivbordsprodukt, där boendes vanor och synpunkter inte tillfrågats. Specifikt framförs synpunkter om att stänga till den västra sidan om Holtermanska, med höghus och kommersiell byggnad, så att man inte längre kommer fram till Guldhedsgatans gångbana den vägen.

Boenden anser att föreslagen utformning är otrygg, bland annat att "innergården" har många prång och kyffen, samt den trappa som leder upp till den konstgjorda grönytan är som gjord för oönskat häng/samlingar/ljusskygga aktiviteter. Boenden ifrågasätter SBK:s resonemang om att ökade flöden av människor medför ökad trygghet och hänvisar till olika platser i Göteborg med stora flöden av människor som enligt polisen är de platser som har mest kriminalitet. Istället anses områden med ursprung i park- och grannskapsideal vara områden där människor mår bra och känner sig trygga.

Den boende ger en omfattande redogörelse av positiva effekter med bostadsnära natur och närhet till promenadstråk för människans fysiska och psykiska hälsa. Boenden hänvisar till vetenskaplig forskning och egen yrkeserfarenhet. Med bakgrund i detta ifrågasätts att planförslaget samlar flera hundra personer på en liten yta i höga hus.

Boenden menar att luftmiljön försämrats efter nybyggnationen på Egnahemsvägen. Luftmiljön uppges ha blivit varmare och med avsaknad av frisk vind. Farhågor framförs att den nya bebyggelsen, med hårdgjorda ytor som magasinerar värme, skulle ytterligare försämra luftmiljön och medföra ökade temperaturer för bostadsfastigheterna i Landala som ligger närmast planområdet, då vinden inte längre kan susa fritt mellan Guldhedsberget i väster och Chalmersberget i öster.

Även ljusförhållandena uppges ha förändrats efter nybyggnationen på Egnahemsvägen då ett obehagligt och metalliskt ljussken reflekteras in i närliggande lägenheter under vissa tider. Den boende tror att reflektionerna kommer från metallen i fasaderna och de moderna fönstren. Den boende saknar det milda vackra ljuset som tidigare kom från naturmarken. Tanken på tre höghus med liknande moderna fönster och metallfasader, som alstrar ett konstgjort, fult ljus i hela området, ter sig obehagligt och motbjudande.

Den boende tycker att beskrivningen av buller från trafiken inte stämmer. Buller upplevs av den boende inte som ett problem i den egna bostaden, den gröna kullen som delvis inrymmer en transformatorstation fungerar som en skyddsbarriär från buller mot Guldhedsgatan idag och vill inte att kullen ska påverkas.

Boenden har flera synpunkter gällande trafik, se tematiskt sammanfattning. Utöver synpunkterna som tas upp i det tematiska svaret uppger den boende följande:

- att övergångsstället för gångare och cyklister i kurvan vid Chalmers hållplats har dålig sikt, vilket ställer höga krav på vaksamhet hos trafikanter och förare av kollektivtrafik.
- lövhalka, snö och is i kombination med nivåskillnader i kurvan uppges vara ett problem under delar av året. Genom detaljplanen byggs fler problem in på platsen än de som redan finns.
- det förekommer fler lastbilstransporter i Landala än vad trafikutredningen visar, och att bakvändningar med lastbil är vanligt.
- det förekommer felkörningar i Landala. Specifikt lyfts fram att: ”Vid korsningen Aschebergsgatan-Läraregatan, alltså vid hållplats Kapellplatsen, fanns tidigare ordentliga skyltar hängande över bilfilerna. Det gällde hänvisning till norra respektive södra Guldheden, det gällde Sahlgrenska, samt till Landala Torg. Under de senaste åren har dessa skyltar försvunnit (kanske under arbete med spårvägens ledningar eller vid fasadrenovering på fastigheter). Följden har blivit att många fordonsförare tror sig komma upp till Guldheden och Sahlgrenska genom att köra in i Landalaområdet. Till slut hamnar de på Holtermansgatan norra korttidsparkering. Vi som bor i fastigheten har våra fönster och balkonger åt det hållet. Fordon av alla slag kör fel; stora långtradare, privatbilar, budbilar, även ambulanser och polisbilar under utryckning. Jag har vid tillfällena klockat dem, och antalet felkörare kan ibland bli en i kvarten. Alltså nästan hundra onödiga fel körningar per dygn.”

Den boende saknar reflektioner eller åtgärder i detaljplanen kopplat till bedömning av säkerhet och säkerhetsrisker avseende spårvagnstunneln vid Chalmers. Bland annat lyfts brand och terrorhandlingar som exempel på risker. Boenden uppger att ”en tunnel med närbelägna mycket höga hus, fulla av människor på ytterst liten yta, kan utgöra ett mål, där stor skada kan ske. En olycka i tunneln då räddningspersonal behöver snabbt tillträde, och där platsen utanför är full av resande i kollektivtrafik samt boende på språng, cyklister och fotgängare, bilar, utgör sannolikt ett icke önskvärt scenario för räddningspersonal.” Boenden föreslår ”att detaljplanen lämnas för vidare utredning och bedömning beträffande säkerhet och risker, till lämplig nationell myndighet med vederbörlig kunskap”.

Gällande logistik anser boenden att det är olämpligt med byggnation vid tunnelns västra mynning med tanke på det arbete med västlänken som pågår i Chalmerstunnelns östra ände, där det är en stor byggarbetsplats flera år framåt.

Boenden framför i sina slutord bland annat att ”Göteborg har tyvärr de senaste åren alltmer utvecklats till någon slags evenemangs och jippostad, där eftertanke har fått ge vika till förmån för kortsiktiga lösningar, kommers och publikfriande ideer. Jag ser detaljplan Holtermanska som ett uttryck för det tänkandet. Höghus smälls ihop med bevarandeobjekt. Kulturhistoriskt värdefull miljö planeras bli studenthotell, och den

naturliga stigningen i kurvan upp mot bron förstörs genom att en ful och i sammanhanget opassande "verksamhetsbyggnad" planeras alldeles för nära den vackra naturstensmuren (med portal) invid gång och cykelbanan.”

Kommentar:

Med anledning av att detaljplanen gick ut på samråd under sommaren förlängdes samrådstiden till 9 veckor, från 8 juli till 8 september. Den minsta lagstadgade samrådstiden är 3 veckor. Detaljplanen fanns under samrådstiden tillgänglig på hemsidan och även fysiskt utställd på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret var öppet under hela perioden. Handläggare för aktuell detaljplan var tillgänglig för frågor under 6 av dessa 9 veckor.

Planförslaget har efter samrådet utvecklats och det har tillkommit en mängd utredningar.

Identifierade värdefulla originaldetaljer i form av fast inredning har försetts med planbestämmelser som anger att de ska bevaras.

Tillskott av bostäder innebär förbättrade förutsättningar för handel och service vid Landala Torg, då kundunderlaget ökar.

Borttagande av den befintliga gång- och cykelkopplingen genom västra delen av f.d. sjukhusområdet är negativt ur gång- och cykelsynpunkt, vilket också beskrivs i planhandlingarna. Samtidigt innehåller detaljplanen förbättringar för gående och cyklande i form av nytt pendelcykelstråk samt omvandling av Landalagatan till mer gång- och cykelvänlig.

Angående trygghet bör tillkommande bostäder och verksamheter innebära en ökad upplevelse av trygghet i området, då fler människor kommer röra sig i området under en större del av dygnet jämfört med idag där verksamheterna i planområdet främst är aktiva under dagtid. Detaljplanen reglerar inte åtkomst till den föreslagna grönytan på taket på verksamhetsbyggnaden. Den är privat och det är upp till fastighetsägaren hur tillgång till denna regleras.

Mikroklimat med avseende på bland annat vind- och värmeeffekter har inte studerats.

Påverkan på dagsljus i befintlig bebyggelse har studerats, se kommentar under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning.

Kvalitativa aspekter såsom karaktär på reflekterande ljus har inte studerats.

Synpunkterna som den boende lyfter om trafik, utöver de som beskrivits under den tematiska sammanfattningen, såsom halka och felkörningar hanteras inte i detaljplan. Situationen för gående och cyklade vid Chalmers hållplats förbättras jämfört med idag då dagens gång- och cykelstråk förbi hållplatslägets ska breddas.

Tillgång för räddningstjänst till spårvagnstunneln påverkas inte av aktuell detaljplan. Detaljplanen har inte bedömts ha någon påverkan på tunneln, eller medföra ökad risk för olyckor. Pågående arbete med Västlänken bedöms inte ha någon inverkan på genomförandet av aktuell detaljplan.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning, trafik och parkering samt studentbostäder.

21. Boende på Egnahemsvägen 9

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt trafik och parkering.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Den boende anser att de utredningar som har genomförts gällande projektet i många delar är bristfälliga och inte kan anses avspegla de faktiska förutsättningarna i området och riskerna som detta projekt medför.

Kommentar:

Sedan samrådet har ett flertal nya utredningar tagits fram. Slutsatserna i utredningarna som togs fram till samrådet kvarstår.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt trafik och parkering.

22. Boende på Egnahemsvägen 9

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt trafik och parkering.

23. Boende på Egnahemsvägen 11

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

24. Boende på Egnahemsvägen 11

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

25. Boende på Landalabergen 27

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt studentbostäder.

26. Boende på Landalabergen 27

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

27. Boende på Landalabergen 40

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boende saknar visuellt underlag som visar vilken påverkan som nybyggnationen har för de närmast boende. Det finns inga exempel på vyer från de närmaste husen i Landalabergen eller från de två översta lamellhusen på Egnahemsvägen. Illustrationerna visar istället från vinklar en bit ifrån det aktuella området.

Boende anser också att det känns odemokratiskt att planera samrådsperioden över sommaren och framför att det därtill varit dåligt med information inför byggplanerna och

dessutom extra svårt att träffas för att diskutera byggplanerna pga. coronaepidemin, både i Landala och vid stadsbyggnadskontoret.

Kommentar:

I planbeskrivningen fanns 12 vybilder från olika perspektiv i närområdet, fler än vad som normalt brukar finnas att tillgå i detaljplaner, bland annat från lägenheter på Raketgatan, Kolonigatan och Landalabergen. Det har inte bedömts rimligt att ta fram vybilder från varje byggnad.

Med anledning av att detaljplanen gick ut på samråd under sommaren förlängdes samrådstiden till 9 veckor, från 8 juli till 8 september. Den minsta lagstadgade samrådstiden är 3 veckor. Detaljplanen fanns under samrådstiden tillgänglig på hemsidan och även fysiskt utställd på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret var öppet under hela perioden. Handläggare för aktuell detaljplan var tillgänglig för frågor under 6 av dessa 9 veckor. Normalt brukar även ett samrådsmöte hållas, där det finns möjlighet för intresserade att ta del av information och ställa frågor till handläggarna, men det kunde inte hållas med anledning av pandemin.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

28. Boende på Landalabergen 15

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boende tycker inte att ytterligare service behövs i området. Den boende anser att redan idag finns ett stort serviceutbud i närområdet och inom gångavstånd till centrala stan kan ytterligare service erhållas. Tillgången till service är enligt den boende ingen brist som på något sätt behöver åtgärdas genom att flera boenden byggs.

Kommentar:

Tillskott av bostäder innebär förbättrade förutsättningar för den handel och service som finns i området idag att finnas kvar på sikt eftersom kundunderlaget ökar, exempelvis den handel och service som finns vid Landala Torg,

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

29. Boende på Landalabergen 39

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

Utöver ovan lyfts några frågor som hänvisas till skrivningen ”konkreta förslag på kompensationsåtgärder är under framtagande” i samrådsförslaget. Frågorna är:

- Kan man ta detta som ett löfte eller kan det hända att det försvinner på vägen?
- Vem tar ställning till huruvida dessa åtgärder är önskade eller inte?

Kommentar:

I Göteborgs stad finns riktlinjer för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Dessa riktlinjer ska följas. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram och fastighetskontoret säkrar ekonomiska medel för genomförandet av dessa. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram i samarbete med stadsbyggnadskontoret, park- och naturförvaltningen och fastighetskontoret.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

30. Boende på Landalabergen 14

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt studentbostäder.

Utöver ovan framför den boende även följande:

Jag läste att kompensationen för att nybygget stjäla ljus, skulle vara att det även dämpar trafikbuller. Problemet med den kompensationen är att vi har egentligen inget trafikbuller i området. Det enda bullret är när hus repareras eller, ironiskt nog, nybyggs. Dessutom finns det egentligen inte något som kan kompensera bristen på ljusinsläpp i ett boende.

Kommentar:

Delar av befintlig bebyggelse har enligt upprättad bullerutredning en låg bullerpåverkan i dag. Denna påverkan bedöms minska ytterligare efter genomförandet av detaljplanen. Oavsett påverkan på bullernivåer så har påverkan på ljusinsläpp bedömts som acceptabel i aktuellt område.

För övriga kommentarer se tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: skala och gestaltning samt studentbostäder.

Övriga**31. Boende på Kolonigatan 3A**

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

32. Boende på Landalabergen 13

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt studentbostäder.

33. Boende på Landalabergen 12

Boenden framför oro över störningar och olägenheter som förväntas uppkomma vid byggnation i området, i samband med detaljplanens genomförande. Önskemål framförs om att byggnadsarbeten ska utföras dagtid (8-16) då de flesta är på arbetet.

Kommentar:

Se kommentar under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: exploatering på platsen.

34. Boende på Raketgatan 7

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boenden tycker att förslaget att förtäta med studentbostäder rimmar illa med en av drivkrafterna bakom förtätning som är att minska biltrafiken. Mycket få studenter äger en bil, därför vore det lämpligt att förlägga studentbostäder i förorterna istället. Den boende lyfter fram bristen på lägenheter för barnfamiljer i centrala delar av staden. I yttrandet beskrivs konsekvenser av denna brist och resonemang kring varför det är viktigt att möjliggöra för fler barnfamiljer att bo i staden. I yttrandet anges samtidigt att Landala är ett av få centrala områden där många barn bor. Den boende undrar hur planen bedöms påverka barn och menar att barnperspektivet endast nämns föregående i underlaget.

Boenden är kritisk sol- och skuggstudien. Synpunkter förs fram om att redovisning av ljusförhållandena vintertid saknas, likaså att de illustrationer som ska redogöra för hur befintlig bebyggelse påverkas av skugga är otydlig.

Kommentar:

Med anledning av det centrala läget föreslås ett parkeringstal på noll för studentbostäderna, något som hade varit svårare att få till i lägen längre ut.

Planförslaget bedöms ha positiv påverkan på trafiksäkerhet för gående och cyklande, vilket är positivt ur barnperspektiv. Vidare föreslås som en följd av aktuell detaljplan kompensationsåtgärder med en utveckling av befintlig lekplats norr om planområdet, samt utveckling av stigar i naturområdet intill.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt studentbostäder.

35. Boende på Egnahemsvägen 22

Boenden anser att det är en utmärkt placering som kommer ligga fint i direkt anslutning till Chalmers campus. Den boende anser att det är tråkigt för boende i direkt anslutning till platsen, men framför att någonstans behöver bebyggelsen ligga om staden ska växa.

36. Boende på Kolonigatan 5B

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

37. Boende på Ljunggatan 22

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

38. Boende på Egnahemsvägen 1

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

39. Boende på Landalabergen 36

Boenden ställer sig positiv till planförslaget. Den boende anser att den nya bebyggelsen kan bli ett positivt tillskott på platsen och att det är bra att Chalmers behov tillgodoses.

40. Boende på Raketgatan 5

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

41. Boende på Kolonigatan 3B

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

42. Centrum för byggnadskultur

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Centrum för byggnadskultur anser att förslaget stämmer dåligt överens med stadens arkitekturpolicy som säger att planering och byggande i Göteborg ska ha höga ambitioner, ge omsorgsfullt gestaltade miljöer som bygger vidare på kulturhistoriska värden och inte låter hållbarhet och kvalitet underordnas kortsiktiga överväganden.

Centrum för byggnadskultur utvecklar i sitt yttrande resonemang kring varför de anser att höjden på de nya bostadshusen är problematiska och anser att detta hanteras på ett otillfredsställande sätt både i planförslaget och i Länsstyrelsens synpunkter. I yttrandet lyfts fram att de nya bostäderna på Egnahemsvägen byggts på ett föredömligt sätt. Där studerades husens höjder noga och underordnades punkthusen på Raketgatan så att de riksintresseskyddade husen på Norra Guldheden syns också nerifrån Holtermansgatan. Samma krav på en seriös analys anser centrum för byggnadskultur även borde ställas på de nya bostadshusen vid Holtermanska. Vidare anser centrum för byggnadskultur att det är missvisande att nöja sig med att de nya husens taklist inte är högre än husen på Raketgatan. Det är upplevelsen från gatan som är det viktiga. Centrum för byggnadskultur menar att kulturmiljöunderlaget till detaljplanen har en riktig analys.

Kritik förs också fram i yttrandet om att en analys i förhållande till landshövdingehusen på Landala höjdområde helt saknas. Detta trots att den borgliknande bebyggelsen uppe på krönet utgör en viktig del av Lilienbergs planer för Göteborg och en av stadsmiljöns stora tillgångar, om än inte formellt skyddad.

Centrum för byggnadskultur anser att det behöver klargöras bättre hur den nya bebyggelsen vid Holtermanska ska tillföra något till spårvagnshållplatsen och Chalmers entréområde. Att se höga hus som landmärken, ju högre desto bättre, är helt otillräckligt. Landmärken behöver inte nödvändigtvis vara höga, utan det kan räcka med en hög omsorg om detaljer för att en byggnad ska uppfattas som ett landmärke.

Centrum för byggnadskultur menar att detaljplaneförslaget skyddar Holtermanska sjukhuset på dess södra, östra och norra sida, vilket är bra, även om anslutningen mellan gatan och Holtermanskas mark skulle kunna lösas bättre. Ingenting sägs dock om den brutala kontrasten i skala mot de nya bostadshusen på sjukhusets västra sida.

Kommentar:

Synpunkterna som Centrum för byggnadskultur framför är kända och finns utförligt beskrivna i framtagna kulturmiljöutredning. Kontoret håller med om att kulturmiljöutredningen har en riktig analys ur kulturmiljösynpunkt. Utredningen innehåller rekommendationer om bland annat nedtrappning i höjd, grad av detaljering och material. Efter samrådet har förslaget bearbetats i flera omgångar och ett gestaltungsprogram har tagits fram, som bland annat beskriver förhållningssätt till den omkringliggande bebyggelsen. I gestaltungsprogrammet har kulturmiljöutredningens rekommendationer om karaktär, kvalitet, detaljering och material inarbetats. Gestaltningen av de tre punkthusen ska ta avstamp i f.d. Holtermanska sjukhusets gula tegelfasader. Det högre huset samt det låga som orienterar sig mot Chalmersplatsen har en sockel i granit som relaterar till befintlig grund på Holtermanska sjukhuset och till Aschebergsgatans höga granitmur och bergväggarna i gaturummet väster om kvarteret. Det höga huset har en vertikalitet i sina fasader och avslutas med en tydlig krona och takfot.

Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen och avsteg har gjorts från rekommendationerna i kulturmiljöutredningen främst vad gäller nedtrappning i höjd. En full anpassning till kulturmiljön i enlighet med kulturmiljöutredningen skulle kräva en kraftig sänkning av byggnadshöjder. En avvägning har gjorts mellan att möjliggöra ett stort antal bostäder, i enlighet med tidigare yrkanden från Byggnadsnämnden, och en full anpassning till kulturmiljön. Kontoret har bedömt att påverkan på stadsbilden främst sker i närområdet, och då främst från Chalmersplatsen, från utsiktspunkten vid Kolonigatan, till viss del från Wavrinskys plats (vyn därifrån skymms idag till stor del av träd) samt från befintliga lägenheter som vetter mot planområdet. Föreslagna byggnader bedöms trots sin höjd få låg påverkan på stadsbilden från övriga staden, vilket framgår av det stora antal vybilder som tagits fram och som finns i planbeskrivningen. Det beror på att bebyggelsen är lokaliserad i en dalgång, och därför inte framstår i stadsbilden på samma sätt som bebyggelsen på Norra Guldheden som är placerad på en höjd. Planförslaget bedöms inte ha betydande negativ påverkan på riksintresset.

Vad gäller mötet med gatan och förtydligande av Chalmers entré och tankarna om landmärke så anser kontoret att det idag finns brister i utformningen av hållplatsområdet och gaturummet. De f.d. sjukhusbyggnaderna upplevs idag som nedsjunka från gatan och det finns inga aktiva fasader längs med gatan och hållplatsläget. Planförslaget tillför aktiva bottenvåningar och entréer mot hållplatsläget, samt en öppen plats framför entrén till den nya verksamhetsbyggnaden. Upplevelsen i gatunivå har varit en viktig aspekt i föreslagen gestaltning, där hantering av sockelvåningen mot gatan får en karaktär som ansluter till gaturummet, bergväggarna och omkringliggande byggnader. Mot gården består sockeln av tegel med stora öppna glasytor som visar på de offentliga och sociala ytor som bottenvåningarna kan bestå av och som speglar det gamla sjukhusets fasader i glaset. Detta bedöms vara de aspekter som har högst betydelse för områdets funktion och som får en tydlig påverkan på upplevelsen i gatunivå.

Under planarbetet har det undersökts hur exploatering kan höjas i de byggnadskroppar som återstod i förslaget efter ett av husen ströks vid beslut om planbesked. Byggnadsnämnden yrkade vid beslutet om att bostäderna i det huset skulle ersättas med högre exploatering i övriga huskroppar. Under arbetet med samrådsförslaget föreslogs

höjningen främst ske i byggnaden närmast hållplatsen, av flera olika anledningar. Dels för att byggnaden kan markera hållplatsläget som är en viktig nod i staden, dels för att en högre byggnad i detta läge har lägre skuggpåverkan på omkringliggande befintlig bostadsbebyggelse och dels för att den är längre ifrån Norra Guldheden än de övriga byggnaderna, med en lägre bedömd påverkan på stadsbilden.

För en ytterligare utveckling av ovan kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken skala och gestaltning.

43. Boende på Kolonigatan 7b (2 st likadana yttranden insända)

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

44. Skrivelse utan angiven adress

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen samt skala och gestaltning.

45. Boende på Raketgatan 7

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

46. Boende på Fyrverkaregatan 1

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

De boende undrar varför byggnadskropparna måste vara vrida på ett sådant sätt att utsikten helt blockeras från höjden där Fyrverkaregatan ligger. De boende undrar om inte byggnaderna skulle kunna ha kortsida mot ”oss”, berget, för att de fortsatt ska kunna glimta staden bortom de hus som byggs.

Kommentar:

Två av de tre höga byggnaderna är kvadratiska och har samma påverkan oavsett vinkel. Den högsta byggnaden är avlång och vänder kortsidan mot Chalmersplatsen. Det finns en mängd andra intressen och gestaltungsaspekter att beakta, utöver intresset av att minimera påverkan på utsikt från specifika lägenheter. Exempelvis utgör föreslagen placering av byggnaden minst skuggpåverkan på bakomliggande bebyggelse och friytor. En vridning av byggnaden skulle även leda till att lägenheter i andra byggnader istället får en ökad påverkan på utsikt.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

47. Boende på Raketgatan 5

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boende anser att den nya bebyggelsen planeras för nära den redan trånga passagen vid Chalmershållplatsen. Kurvan anses redan idag vara trång, svårnavigerad och otäck att passera oavsett färdssätt (både som gående, cyklist eller bilförare). Den tänkta bebyggelsen anser de boende skulle utgöra en vägg där det idag är grönska och få kurvan att upplevas ännu trängre.

Boende anser att planförslaget strider mot flera av de punkter som pekas ut som viktiga i kulturmiljöutredningen, bland annat avseende bebyggelsens utformning mot Guldhedsgatan. Boende anser att tillkommande bebyggelse bör utformas med ett indrag från gatan, för att bibehålla den befintliga skalan. Det är önskvärt att Guldhedsgatans karaktär av ett pass genom berget, med branta berg och naturlig grönska på båda sidor, bevaras. De höga väggbildande naturstensmurarna och lodräta bergskärningarna utmed gatan har stor betydelse för denna upplevelse och bör inte ersättas eller byggas bort med tillkommande byggnadsvolymer.

I förslaget kommer en huskropp att följa gång- och cykelbanan, vilket alltså inte följer rekommendationen i utredningen. Denna huskropp må vara mycket lägre än själva höghusen (3 våningar istället för 15), men är i själva verket lika hög som befintlig bebyggelse. Tornen kommer dessutom att upplevas som mycket höga och dominerande.

Ytterligare resonemang kring hur de boende anser att planförslaget avviker från kulturmiljöutredningen fångas upp i synpunkter och kommentarer i den tematiska sammanfattningen.

Kommentar:

Dagens yta för gående och cyklande förbi hållplatsen kommer att breddas i samband med anläggandet av planerat pendelcykelstråk.

Gestaltningen tar medvetet hänsyn till Guldhedsgatans karaktär av ett pass genom berget genom att det bågformade huset följer gatan. Denna byggnad föreslås utformas med en stenfasad som tydligt knyter an till och förlänger gatans existerande granitmurar.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

48. Boende på Landalabergen 35

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, skala och gestaltning samt trafik och parkering.

Kommentar:

49. Naturskyddsföreningen i Göteborg

Det före detta Holtermanska sjukhuset är en kulturhistoriskt värdefull miljö med en historisk dimension i Göteborgs utbyggnad. Dess placering vid Guldhedsgatans bergspass är karaktäristiskt och så också dess inramning av träd. Sjukhusparken mot söder har raderats efter flertalet trafiklösningar som okänsligt trängt sig på och som också skapat komplikationer med nivåskillnader.

Det är en tydlig dalgång med ett öppet stadsrum mellan Chalmers och Holtermanska. ”Tillkommande bebyggelse bör utformas med ett indrag från gatan för att bibehålla den

befintliga skalan” sid 6 Kulturmiljöunderlag. Viktigt med en nedtrappning i höjd med hänsyn till områdets topografi och med en utformning som inte är påträngande för kulturmiljön. Dom höga hus som illustreras kan inte sägas vara respektfulla mot kulturminnet och ej heller mot stadsrummet. Att bevara bägge dom befintliga trädalléerna borde vara en självklarhet med hänsyn till kulturmiljön och med hänsyn till naturvärdet med generellt biotopskydd, spridningsvägar och som betydelse för biologisk mångfald. Det är också av stor vikt att alléerna skyddas från skador och påverkan under exploateringen. I naturvärdesinventeringen redovisas att området ingår i spridningsväg som grönstruktur för mindre hackspett, även tornseglare, och att skyddsåtgärder bör vidtas. Man hänvisar också till närhet till Mossen men också där tas grönområdet mer och mer i anspråk och dom kumulativa effekterna påverkar habitatförlustens omfattning. Den yngre trivialskogen är viktig för fåglar, fladdermöss och insekter, tillkommande bebyggelse bör anpassas efter naturen för att inte spridningskorridoren ska riskeras att byggas bort.

Att gamla Landala revs och ersattes med den nuvarande storskaliga bebyggelsen är också en anledning till att vara respektfull vid förtätning och ytterligare byggnation så att vi bevarar och visar hänsyn till det historiska samt fortsatt får ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Syftet med planen att åstadkomma en entrépunkt för Chalmers kanske är missriktad då Chalmers högskola ligger på andra sidan den omfattande infrastrukturapparaten och Chalmers växer med sin verksamhet framförallt söderut. Att bygga bostäder är vällovt men det är i ett hårt bullerutsatt läge som kräver speciella och begränsande lösningar. Rimmar inte heller med Göteborgs stads miljömål på funktionskrav om lägre ekvivalenta ljudnivåer för invånarna.

Centrumbebyggelse illustreras i flera våningar i planförslaget men det bör beaktas att befintliga centrumlokaler i närområdet, torg och handel, kanske inte behöver ytterligare konkurrens. Såsom centrumlokalerna är placerade vetter dom tätt mot det trafikerade gaturummet vilket kan medföra konflikter. Det är positivt med lokaler och verksamheter men med en mer begränsad exploatering och med hänsyn till trädallén etc kan byggnaderna dels dras in från Guldhedsgatan och ändå utformas med livfulla bottenvåningar.

Oklarheter framgår vad gäller utformningen för cyklist. Ett pendelcykelstråk har tydliga regler för god funktion och bör utformas så att samspel med gående, biltrafik, parkering etc blir så konfliktfritt som möjligt. Det befintliga västra cykelstråket till skola och förskolor tas bort enligt planen men bör vara kvar som komplement för alla barn med flera som inte nyttjar pendelcykelstråket. Förslaget har inte förbättrat cyklisters förutsättningar avseendevärt, eftersom utformningen inte har förändrats mycket mer än en hastighetsreducerad åtgärd på Landalagatan, vilket till och med kan ses som sämre för cyklisters framkomlighet på ett pendelcykelstråk. Cyklist har inte fått mer plats enligt programmets ambition, snarare mindre då kopplingen i väst är borttagen.

Kommentar:

Se kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor, trafik och parkering samt skala och gestaltning.

50. Boende på Raketgatan 4

Se synpunkter under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

Utöver ovan framförs även synpunkter så som:

Boenden anser att det är krystat att påvisa att påvisa att cykelpendlingen mellan Sahlgrenska och centrum skulle utvecklas. Boenden menar att det redan idag finns en bred och fin cykelbana längs hela Guldhedsgatan, och att detaljplanen därmed inte kommer tillföra något nytt.

Kommentar:

Gång- och cykelbanan längs med Guldhedsgatan uppfyller inte trafikkontorets krav på pendelcykelstråk. Ett flertal av övriga yttranden från boende har även påpekat att gång- och cykelbanan förbi hållplatsläget är för trång. Gång- och cykelbanan kommer att breddas jämfört med idag.

För övriga kommentarer se under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubrikerna: exploatering på platsen, påverkan på grönytor samt skala och gestaltning.

51. Boende på Raketgatan 4

Se synpunkter och kommentarer under tematisk sammanfattning av inkomna yttranden under rubriken: skala och gestaltning.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Befintlig transformatorstation behålls i befintligt läge och byggs över med ny bebyggelse. E-område för befintlig transformator har införts, i enlighet med nuvarande utbredning. E-område för ny transformator i norra delen av planområdet har tagits bort. Planbestämmelser som säkerställer tillgång till transformator för servicefordon har införts. U-områden för ledningar från transformatorn har införts.
- E-område för ny transformatorstation för tillkommande bebyggelse har införts
- Planbestämmelser angående utformning har införts i enlighet med riktlinjer i framtaget gestaltungsprogram
- Planbestämmelser om största bruttoarea har införts
- Byggrätt för det nordvästra punkthuset har förskjutits 3 meter åt nordost.
- Planområdet har utökats med ca 5 meter mot Chalmershållplatsen för att inkludera det allmänna gång- och cykelstråket och skapa ökad tydlighet angående planbestämmelser om användning i gatuplan. Det innebär ingen ändring mot dagens användning i aktuellt område då det motsvarar användning i gällande detaljplan. Användningsgräns mot hållplatsområde går i gällande fastighetsgräns, likt idag.
- Bostadsändamål har införts i bottenvåning mot innergård i föreslagen verksamhetsbyggnad
- Kvartersmark bakom det mellersta punkthuset har utökats med ca 4 meter västerut

- Planbestämmelser om förstärkningsåtgärder i form av säkring av block har införts
- Förbud mot parkering har utökats till att även innefatta sydöstra delen av gården
- Planbestämmelser för användning i höjddled har justerats
- Användning C har tagits bort i västra delen av planområdet, vid två av de planerade punkthusen
- Prickad mark har införts för hela innergårdsmiljön
- Allmän plats – gata har utökats något i hörnet vid befintlig mur, vid korsningen Landalagatan/Holtermansgatan
- Planbestämmelse om plantering på tak har reviderats
- Egenskapsgränser för byggrätt vid punkthuset mot Chalmershållplatsen har justerats något
- Planbestämmelser angående användning i höjddled har justerats
- Planbestämmelse angående villkor för lov gällande sanering av markföroreningar har införts
- Planbestämmelse angående placering av friskluftsintag har införts
- Parkeringstal för studentbostäder och studenthotell har sänkts till 0 i enlighet med upprättad mobilitets- och parkeringsutredning

Arvid Törnqvist
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi
Kretslopp och Vatten
Kulturförvaltningen
Lokalförvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljöförvaltningen
Park- och naturförvaltningen
Räddningstjänsten Storgbg
Stadsdelsförvaltning i Centrum
Stadsledningskontoret
Trafikkontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Statens geotekniska institut

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Göteborgs ornitologiska förening
Naturskyddsfören. i Gbg
Förvaltnings AB Framtiden



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2020-09-11

Diarienummer
402-32978-2020

Sida
1(8)

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
Ert diarienummer: 0817/14

Förslag till detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala i Göteborg stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i juni 2020 för samråd enligt 5 kap 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Förslaget möjliggör fler studentbostäder i detta område vilket kan anses vara en positiv utveckling för området. Däremot behöver den tänkta utformningen av planområdet som har redovisats ha ett godtagbart och stödjande underlag utifrån följande aspekter:

I nuläget är ingen utav av de viktiga förutsättningar som berör människors hälsa och säkerhet klarlagda. Det framgår från samrådshandlingarna att luftkvalitet, vibrationsstörningar och markföroreningar kommer att utredas till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att dessa utredningar är så viktiga att de skulle ha varit en del av samrådshandlingar och bl.a. ligga till grund för utformning av planområdet.

Utifrån kulturmiljösynvinkel anser vi att det som planeras inom ett kommunalt bevarandeområde och även angränsar till ett riksintressant område kommer att ha stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden. Mot den bakgrunden bedömer Länsstyrelsen att ett gestaltungsprogram bör tas fram som vägledning för hur byggnaderna ska utformas och infogas i den omgivande kulturmiljön och stadsbilden.

Länsstyrelsen ser fram emot att ovanstående hanteras och klarläggs vid fortsatt planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion/miljökvalitetsnormer/ måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Samrådshandlingar är inte komplett i nuläget och många faktorer som behövs för bedömning av förslagets lämplighet ur människors hälsa och säkerhet samt om miljökvalitetsnormer uppfylls för luft och vatten är inte klarlagda. Fortsatt planarbete behöver kompletteras i enlighet med det som anges nedan:

Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)

Luftkvalitet

Länsstyrelsen instämmer i er bedömning att en detaljerad luftkvalitetsutredning ska tas fram för att kunna komma fram till att MKN för luft klaras för att kunna bygga de föreslagna bostäderna i planområdet.

Vi noterar från planbeskrivning att beräkningar för halter av kvävedioxid i luft (Ren Stadsluft 2015) visar att miljökvalitetsnormens (MKN) årsmedelvärde sannolikt klaras i området, medan dygns- och timhalterna riskerar att vara högre vid Guldhedsgatan. Vi uppmärksammar att den planerade luftkvalitetsutredningen behöver inkludera kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) i sin beräkning. Vidare, i enlighet med vad som framgår från beskrivningen i samrådshandlingen, behöver hänsyn tas till de platsspecifika förutsättningarna utifrån bl.a. topografi, bebyggelsens tänkta utformning, den planerade förtätningens påverkan på lufthalterna i området samt utsläppen från Chalmers kraftcentral. Luftkvalitetsutredningen behöver också visa om miljökvalitetsnormerna uppfylls för den planerade takterrassen på taket till den nya verksamhetsbyggnaden.

Länsstyrelsen kommer att lämna synpunkter på utredningen och eventuellt behov av reglering av skyddsåtgärder i granskningsskedet.

Vatten

I dagvattenutredningen framtagen av *Kretslopp och Vatten* (Dagvatten- och skyfallsutredningen, 2020-02-13) framgår under *Slutsats och rekommendationer* att det kan bli aktuellt att göra en ny bedömning om eventuell separering i framtiden då fastighetsuppdelningen och anslutningspunkten är klarlagd. Om det innebär att hantering och recipient för dagvattnet kan komma att förändras framöver jämfört med vad som beskrivs i den framtagna dagvattenutredningen, så kan Länsstyrelsen komma att göra en annan bedömning avseende påverkan från dagvattnet samt påverkan på miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

I planbeskrivningen anges att Ryaverket är recipient för dagvattnet, men i dagvattenutredningen står (avsnitt 3.4) att en liten del av vattnet från planområdet kan förväntas ledas till dagvattennätet, vilket skulle innebära att även Hamnkanalen är recipient. Vi önskar ett förtydligande gällande recipienten för dagvattnet. Om någon del av dagvattnet avses ledas till

Hamnkanalen då ska ni beskriva hur stor del av dagvattnet det handlar om, samt eventuella berörda miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken och påverkan på uppnåendet av dessa.

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Förorenade områden

Det framgår från planhandlingarna att en historisk inventering (Norconsult 2020) av vilka verksamheter som har funnits i och i närheten av planområdet utförts i syfte att undersöka om det behövs ytterligare undersökning om det finns föroreningar i marken inom planområdet. I den historiska inventeringen har man kommit fram till att det kan finnas markföroreningar inom planområdet och att en miljöteknisk markundersökning bör genomföras. Länsstyrelsen delar denna bedömning och anser att en miljöteknisk markundersökning ska bli utförd till granskningsskedet.

Vidare anser att analys av klorerade alifater från verksamheten Bohus kem, objekt id 159685, bör ske i grundvattenrör i planområdets västra gräns och inte i befintligt grundvattenrör i planområdets östra gräns. Optimalt tas grundvattenprov i fastighetsgräns som vetter mot det potentiellt förorenade objektet. Eventuell påverkan på planområdet kan missas om provtagning i grundvatten endast sker i det föreslagna röret. Påträffas föroreningar ska dessa avgränsas och en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs några åtgärder innan planerad markanvändning kan medges. Krävs åtgärder för att planerad markanvändning ska kunna medges då ska det säkerställas genom en planbestämmelse på plankartan. Alla steg i processen ska stämmas av med miljöförvaltning i Göteborg som är tillsynsmyndighet.

Vibrationer

Det framgår från planbeskrivningen att vibrationsutredning kommer att kompletteras till detaljplanens granskningsskede. Länsstyrelsen kommer därför att återkomma med eventuella synpunkter.

Skyfall

Det framgår från dagvatten- och skyfallsutredningen (*Kretslopp och Vatten, 2020-02-13*) att det krävs en robust höjdsättning av byggnader och entréer för att klimatsäkra området enligt rekommendationerna i Göteborg stads tillägg till Översiktsplanen, (*TTÖP*). Det är även viktigt att inte skapa instängda områden. Höjdsättningen kring det som kallas hus A är speciellt viktigt. På sidan 19, figur 12 i dagvatten- och skyfallsutredning, dras slutsatser om att kriterier som tillämpas går att uppfylla. Det är dock otydligt vad figuren visar (vad betyder färger) och vilka nivåer för färdigt golv som man utgår ifrån vid bedömningen. Vi ser framemot att detta förtydligas. Vi anser också att de viktiga nivåer för höjdsättning som ska följas bör säkerställas på plankartan.

Transformatorstationen

I planförslaget beskrivs att transformatorstationen hamnar ca 15 meter från bebyggelse efter en flytt samtidigt som det anges att man i dagsläget utreder en flytt. Det är oklart vart transformatorstationen ligger idag. Om det inte går att flytta transformatorstationen måste dagens placering vara en planeringsförutsättning.

Ni behöver klarlägga om transformatorstationen ingår i skyfallsanalysen. Om den har bedömts som samhällsviktig funktion krävs ett större marginal för skyfall i enlighet med TTÖP.

Geoteknik-Bergstabilitet

Länsstyrelsen har efterfrågat synpunkter på om planområdets stabilitetsförhållanden är klarlagda för det som anses byggas, från SGI (Statens geotekniska institutet). SGI anser att bergteknisk utredning behöver klarlägga stabiliteten vid bergsslänter som kan påverka planområdets stabilitet eller dess omgivning. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än SGI i frågan. Deras yttrande dt. 9 september 2020 med ref. 5.2-2007-0533 bifogas i sin helhet.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (utökat, efter 1 januari 2015)

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att det finns påtagliga naturvärden kopplade till alléerna inom planområdet. Alléer med ädellövträd av den angivna åldern är bevarandevärda. Länsstyrelsen saknar en tydlig redogörelse för vilka avvägningar som gjorts när kommunen kommit fram till att vissa alléträd behöver tas ned och/ eller hur många. Det behöver framgå vilket intresse som vägts mot bevarandeintresset, samt varför samtliga alléträd inte kan bevaras.

Vi ser fram emot att ni till granskningsskedet kommer att förtydliga i enlighet med ovanstående och kompletterar det med en beskrivning av de kompensationsåtgärder som planeras vid genomförandet av planförslaget. I sammanhanget noterar Länsstyrelsen att "ett antal" träd kommer försvinna med planbestämmelse som anger att de inte får fällas. Även om detta är positivt har det mindre effekt; träden är redan biotopskyddade. Det här åtagandet kan således inte anses utgöra någon skydds- eller kompensationsåtgärd.

Vatten

Dagvattenhantering och MKN Vatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och Vatten, 2020-02-13) visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet, framför allt inom kvartersmark. I utredningen framgår under *Sammanfattning* och under *Slutsats och rekommendationer* att föroreningshalter ökar marginellt efter exploatering. Länsstyrelsen önskar att kommunen förtydligar om detta är utan den rening som föreslås i utredningen. I tabell 10 och 11 tycks resultaten snarast visa att både halter och mängder av föroreningar i dagvattnet minskar med aktuellt planförslag.

Bland annat mot bakgrund av det ovanstående vill Länsstyrelsen betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Ett förslag till dagvattenhantering som lyfts upp i utredningen är gröna tak. Detta är positivt för fördröjningen av dagvattnet. Vi har dock sett i andra detaljplaneförslag att gröna tak kan leda till en ökad föroreningsbelastning. Kommunen bör kommentera detta.

Vidare behöver planförslaget redovisa på vilket sätt de planerade åtgärderna säkerställs i planförslaget.

Grundvatten

Vi uppfattar från samrådshandlingarna att grundläggning av föreslagna nya byggnader, i dagsläget, inte är fastlagt. Därför upplyser vi att beroende på vilken utformning som kommer att fastställas, kan grundvatten komma att påverkas, med eventuella risker för sättningar i närliggande byggnader som följd.

Kulturmiljö

Föreslagna byggnaders gestaltning

Länsstyrelsen har granskat den medföljda kulturmiljöutredningen för Holtermanska sjukhuset. Utredningen lyfter fram byggnadernas kvalitéer och deras kulturhistorisk betydelse för stadsbilden samt ett antal viktiga centrala utgångspunkter att beakta så att tillkommande bebyggelse ska kunna samspela med befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, områdets topografi och gaturum. Vi noterar att planförslaget saknar detta hänsynstagande.

I det sammanhanget upplyser vi att byggnader som har uppförts under de senaste decennierna i området har anpassats i höjd och utformning till de befintliga förhållandena. I detaljplanens nuvarande utformning medges byggnader som kommer att sticka upp på ett sätt som medför en avvikelse från den sammanhållna karaktären som präglar området med sina årsringar. Dessutom anges i planhandlingar att de föreslagna byggnaderna om 11 respektive 13 våningar följer områdets topografiska karaktär. Planförslaget

behöver förtydliga på vilket sätt detta ställningstagande har gjorts och hur den tänkta utformningen kan anses följa topografin.

Vi anser att de tillkommande byggnader kommer att bli framträdande och dominerande i stadsbilden och kan anses som medvetet lyfts fram som viktiga accenter för Chalmers. Ni beskriver att förslagna utformningen förhåller sig till byggnaderna på Raketgatan inom riksintresse för kulturmiljövård, men inte hur det förhåller sig till Holtermanska sjukhuset som kulturmiljö där byggnaderna är tänkta att infogas.

Vidare saknar idag hur de tillkommande byggnader är tänkta att utformas vad gäller val av t ex fasadmaterial, fasadkulör samt takavslutning. De höga byggnaderna planeras inom ett kommunalt bevarandeområde, angränsande till ett riksintresse. De kommer också att få stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden.

Områdets topografi är ett viktigt karaktärsdrag för området som helhet. Därför vill länsstyrelsen framhålla vikten av en genomarbetad gestaltning av den tillkommande bebyggelsen. Mot den bakgrunden bedömer vi att ett gestaltungsprogram bör tas fram som vägledning för hur byggnaderna ska utformas och infogas i den omgivande kulturmiljön och i stadsbilden.

Föreslagna planbestämmelser vad gäller bevarande och varsamhet av f d Holtermanska sjukhusets byggnader bedöms som tillräckliga för bevarande av kulturmiljövärdena. Dock bör det beskrivas hur den tänkta nya tillkommande bebyggelsen förhåller sig till miljön i sin närmaste omgivning.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerstörningsfrågan har hanterats i godtagbar utsträckning. Den planbestämmelsen som införts på plankartan säkerställer att Trafikbullerförordningens värden uppfylls. Utredningen visar också att det finns möjlighet att anlägga gemensam uteplats på gården där 55 dBA ekvivalent bullernivå och 70 dBA maximal bullernivå uppfylls och det finns också reglerat på ett korrekt sätt som planbestämmelse.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ni bedömer att detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning då översiktsplanen anger Bebyggelseområde.

Synpunkter enligt annan lagstiftning (KML i detta fall)

Fornlämningar

Angående *Fornlämning Göteborg 203* (en liten hällristning med fyra skålgropar) instämmer Länsstyrelsen i det som beskrivs i planbeskrivningen.

Vi har meddelat tidigare att det är okej att flytta hållristningarna till den nya föreslagna platsen. Dock upplyser vi att det krävs ett tillstånd i enlighet med 2 kap.12§ kulturmiljölagen.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (vare sig det sker under anläggningsskede eller driftskede eller både och) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap 12 § miljöbalken). Exempel på påverkan som kan bli aktuell är sättningar i byggnader och påverkan på brunnar. Det är verksamhetsutövarens ansvar att bedöma om tillstånd till vattenverksamhet krävs. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta yttrande har planhandläggare & koordinator, Anna Hendén Wedin beslutat och arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från avdelningar för miljöskydd, naturvård och vattenvård samt enheterna för kulturmiljö, samhällsskydd och beredskap/ Länsstyrelsens tvärgrupp Göteborg medverkat.

Anna Hendén Wedin

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 9 september 2020

Kopia till:

sgi@swedgeo.se

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen

Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Vattenavdelningen
Funktionschef Plan och bygg



Datum
2020-09-09

Diarie nr
5.2-2007-0533

Ert datum
2020-07-29

Er beteckning
402-32978-2020

Vår referens
Tobias Thorén

Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för bostäder och lokaler vid fd Holtermanska sjukhuset, Landala, Göteborg

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av studentbostäder, gästforskarbostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmers. Därutöver ska ny bebyggelse utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Detaljplanen ska även ge förutsättningar att utveckla allmänna gång- och cykelstråk inom och förbi planområdet.

Underlag:

- 1 Samrådshandlingar, plankarta och planbeskrivning, daterad 2020-06-23
- 2 MUR/Geoteknik, Norconsult, uppdragsnr 1063380, dat. 2020-03-06
- 3 Geoteknisk utredning, Norconsult, uppdragsnr 1063380, dat. 2020-03-06

SGI:s synpunkter.

Geoteknik

Området är flackt. Jordlagrens mäktighet varierar mellan ca 0 m i den västra delen, öster om Egnahemsvägen, och ökar till och upp mot ca 19 m vid Landalagången längre österut. Berg i dagen förekommer. Jordlagren utgörs överst av 1-3 m fyllning som följs av torrskorpelera och därunder lera med mäktighet upp till 19 m. Leran vilar på friktionsjord på berg.

I handling [3] konstateras att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för befintliga och planlagda förhållanden. SGI gör ingen annan bedömning

Bergstabilitet

I kapitel 7 i underlag [3] redogörs för en bergteknisk utredning. Det framgår dock inte av utredningen om det föreligger några stabilitetsproblem i nuläget. SGI anser att bergslänter inom planområdet och slänter som kan påverka planområdet och dess närmaste omgivning ska vara stabila då planen antas.



Datum
2020-09-09

Diarie nr
5.2-2007-0533

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av geotekniker Ulrika Isacsson, efter föredragning av geotekniker Tobias Thorén som har handlagt ärendet tillsammans med strukturgeolog Johan Berglund.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Planstöd

Ulrika Isacsson

Tobias Thorén

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-05-27

Diarienummer: 0817/14

Aktbeteckning: 2-5579

Christian Bruce

Telefon: 031-368 19 14

E-post: christian.bruce@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och lokaler vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 22 juni 2021 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 18 augusti 2021 – 8 september 2021.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Sammanlagt 23 yttranden har kommit in under granskningstiden. Inkomna yttranden från boende, sakägare och övriga berör i huvudsak valet att exploatera på platsen, skala och gestaltning, anpassning till kulturmiljö, ljusförhållanden, skuggning, insyn, typ av bostäder, trafik och parkering samt påverkan på grönytor. Huvuddelen av synpunkterna har inte tillgodosetts. Därmed finns kvarstående erinringar från boende, sakägare och övriga.

Länsstyrelsen har framfört att planen behöver bearbetas vad gäller miljökvalitetsnormer för luft samt hälsa och säkerhet kopplat till skyfall för att inte riskera att tas in för prövning i ett senare skede. Länsstyrelsen har efter granskning även kompletterat sitt yttrande med avseende på markföroreningar.

Framförda synpunkter från Länsstyrelsen har tillgodosetts genom mindre justeringar av plankartan och planbeskrivningen, samt genom framtagande av kompletterande markmiljöutredning. Kontoret har därmed bedömt att detaljplanen kan antas.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Detaljplanen bedöms generera ett positivt ekonomiskt projektnetto för fastighetsnämnden och staden. Fastighetskontoret bedömer att planförslaget som helhet är bra utformat och tillstyrker föreslagen detaljplan, men vill också belysa att det är viktigt att detaljplanen är genomförbar innan den antas.

Fastighetskontoret förutsätter därmed att erforderliga avtal enligt punkten avtal ovan i detta tjänsteutlåtande är tecknade innan detaljplanens antagande för att säkerställa detaljplanens ekonomiska genomförande.

Kommentar:

Noteras.

2. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten har detaljerade synpunkter på avfallshantering och VA-anslutning, men bedömer att planen är genomförbar.

Kommentar:

Avfallshantering har setts över ytterligare och förtydligats. Planförslagets utformning säkerställer att det finns minst en möjlig lösning.

3. Kulturförvaltningen

Sammanfattningsvis ser kulturförvaltningen fortsatt positivt på att de befintliga tegelbyggnaderna från före detta Holtermanska sjukhuset föreslås värnas i detaljplaneförslaget genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Förvaltningen är däremot alltså starkt kritisk mot volymer och höjder på föreslagna tillkommande byggnader och avstyrker även i granskningsskedet dessa i sin nuvarande omfattning.

Kommentar:

Förvaltningens synpunkter om volymer och höjder på föreslagen bebyggelse bemöttes i samrådsredogörelsen.

4. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen avstod från att ta ställning till förslaget i samrådsskedet på grund av att underlagen inte var kompletta. Miljöförvaltningen begärde en luftutredning, flera utredningar om markmiljö och kompensationsåtgärder för grönområde som tas i anspråk och för påverkan på mindre hackspett. I granskningsskedet har planen kompletterats med utredningar enligt förvaltningens förslag.

Naturmiljö

Naturvärdena kommer att minska, trots kompensation. Kompensationsåtgärder och förstärkningsåtgärder är inte säkrade med detaljplanen. Det är därför viktigt att fastighetsnämnden och park- och naturnämnden samarbetar i en fortsatt process för att se till att förstärkningsåtgärderna och kompensationsåtgärderna blir genomförda i närtid. För att se till att träden inte tar skada under byggtiden bör det övervägas att ändra skyddsbestämmelsen. Vägledning om hänsyn till träd under byggtiden finns bland annat i skriften Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0 (SLU, 2018).

Markmiljö

Miljöförvaltningen inväntar resultatet av provtagningarna som utförts i området. Miljöförvaltningens bedömning är att fler undersökningar och eventuellt åtgärder i mark och inomhusmiljön kan komma att krävas beroende på resultatet av utförda mätningar.

Kommentar:

Kompensations- och förstärkningsåtgärder är säkerställda i överenskommelse med fastighetskontoret och park- och naturnämnden. Angående markmiljö så har en ytterligare utredning tagits fram inför antagandet av detaljplanen, i enlighet med synpunkter från förvaltningen.

5. Socialförvaltningen Centrum

Förvaltningen saknar underlag, som även tidigare i planprocessen har efterfrågats av stadsdelsnämnden Centrum, i form av en fördjupad rapport och underlag kopplat till stadens process för social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA). Den röda tråden från processens olika skeden går inte att följa och det har inte under planprocessen samlats in något nytt kunskapsunderlag, varken i form av workshop med tjänstepersoner eller dialog med boende och verksamma i närområdet. Vidare önskar förvaltningen en ökad tydlighet i om kompensationsåtgärderna också avses knytas till processen för SKA och BKA.

Kommentar:

Det har inte tagits fram någon separat SKA/BKA under planarbetet. Frågorna har hanterats kontinuerligt genom planarbetet och beskrivs i planbeskrivningen under bland annat rubriken ”Sociala konsekvenser och barnperspektiv”. Frågorna har även tagits med i arbetet med kompensationsåtgärder, där bland annat förbättringar av ”lekplats Landala” vid Arthur Lunds gångväg och tillgängliggörande av intilliggande naturområde bekostas av planen.

6. Grundskolenämnden

Aktuell detaljplan innefattar ingen skolfastighet och ligger ej i direkt anslutning till skolfastighet. De bostäder som tillförs är primärt studentbostäder vilket inte påverkar behovet av skolplatser nämnvärt. Grundskolenämnden har i samrådsskedet lyft vikten av säkra skolvägar genom och förbi aktuell detaljplan. I planbeskrivningen föreslås pendelcykelstråket längs Landalagatan fortsatt gå i

blandtrafik. Ur ett barnperspektiv anser nämnden detta olämpligt och önskar att möjligheten att, förutom gående, separera cykeltrafik ifrån övriga fordon. I övrigt har nämnden inget att erinra till planen.

Kommentar:

Trafikkontoret har tagit fram trafikförslaget för omvandlingen av Landalagatan till allmän plats. Det har inte varit möjligt att få plats med en separat cykelbana längs aktuell sträcka, även om det varit önskvärt, då befintlig parkering längs gatan västra sida måste vara kvar. Trafiksäkerheten bedöms dock öka jämfört med idag då de längsgående platserna tas bort, samt att en trottoar anläggs även längs västra sidan av gatan.

7. Göteborg Energi AB (GENAB)

GENAB vill understryka att lösningen med att ha kvar transformatorstationen i befintligt läge och bygga bostäder ovanpå den inte är en bra lösning. Detaljplanen kommer att innebära att flera av befintliga ledningar flyttas samt ett nytt ledningsnät måste byggas till. GENAB har för avsikt att flytta sin del av utrustningen från den befintliga till den nya transformatorstationen. I plankartan finns ett E-område reserverat för den nya transformatorstationen mellan hus C och hus D.

Alla kostnader för flytten ska bekostas av den som initierar flytten och för detta ska en Principöverenskommelse ingås mellan parterna.

Förutsättningen för läget för transformatorstationen är att markområdet är permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran, som kan ha utrustning för att mäta fram fel på elektriska anläggningar eller från vilken man ska lyfta ut och in tung elektrisk utrustning. Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc. Stationen ska inte kunna översvämmas vid ett betydande skyfall.

Verksamheter runt nätstationen i en radie av ca 5m (gäller också våningen ovan) kommer att begränsas av förhöjt magnetfält vilket skall framgå av detaljplanen och plankartan. Det blir förhöjda magnetfält värden även efter magnetfältsreducerande åtgärder som låga transformatoranslutningar och inplåtning av väggar och tak utföres (golvet skall ej inplåtas).

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Kommentar:

Detaljerade planbestämmelser säkerställer att transformatorstationen kan vara kvar och vara tillgänglig i enlighet med framförda krav från Göteborg Energi och trafikkontoret. Strålningsfrågan har utretts och bedöms vara möjlig att hantera, samma gäller skyfallsfrågan.

8. Trafikkontoret

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till planförslaget.

Kommentar:

Synpunkter noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

9. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befärar inte att planförslaget kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunal samordning eller strandskydd.

Planen behöver dock bearbetas/kompletteras vad gäller MKN luft samt Hälsa och säkerhet kopplat till skyfall för att inte riskera att tas in för prövning i ett senare skede.

MKN Luft

Kommunen har tagit fram en luftutredning för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) Utredningen visar att större delen av planområdet klarar värdena för MKN luft. Utredningen visar dock att för partiklar överskrider värdena i den västra delen av planen. Orsaken beror delvis på redan höga halter men också på den minskade luftgenomströmning i området som förtätningen orsakar.

Planhandlingarna behöver kompletteras med en tydligare redovisning av vilka åtgärder som ska vidtas för att undvika att människor exponeras för luftföroreningar inom planområdet. Kommunen behöver särskilt redovisa skyddsåtgärder för de områden av planen där nivåerna för NO₂ och PM₁₀ ligger nära eller strax över MKN luft (sydvästra delen av planen, byggnad A, GC-väg längst Guldhedsgatan). Av de skyddsåtgärder som föreslås i luftutredning och planbeskrivning kan Länsstyrelsen enbart se att placering av luftintag är säkerställt på ett acceptabelt sätt. Kommunen behöver säkerställa samtliga åtgärder på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Hälsa och säkerhet - Skyfall

Länsstyrelsen noterar att det i planbeskrivningen (sidan 29) anges att en robust höjdsättning av byggnader och entréer för att området krävs för att det inte ska utgöra en risk för byggnader och/eller människor vid skyfall. Med anledning av detta krävs det att nödvändiga åtgärder säkerställs i plankartan exempelvis genom höjdsättning eller likvärdig åtgärd.

Synpunkter på granskningshandlingen

I samrådet lyfte Länsstyrelsen flera prövningsgrundande frågor vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, vibrationer, markföroreningar samt geoteknik. Kommunen har till granskningen bearbetat planen och hanterat ovan nämnda frågor på ett acceptabelt sätt. Det är mycket bra att kommunen har tagit fram ett gestaltungsprogram för planområdet vilket underlättar att bedöma planerad nybyggnations påverkan på stadsrummet.

Råd till kommunen angående mätning av kvicksilver i inomhusluft

Konsulten (Norconsult 2021) har utfört teoretiska beräkningar för kvicksilver i inomhusluft och kommit fram till att kvicksilver i marken utgör en mycket liten teoretisk hälsorisk för kvicksilver i inomhusluft. Länsstyrelsen noterar att konsulten rekommenderar att provtagning av inomhusluften görs när saneringen av kvicksilver i rör och ledningar är avslutad. Länsstyrelsen instämmer i detta. Provtagningen bör ske över tid där hänsyn till säsongsvariationer tas.

Vegetationsklädda tak - Gröna tak

I dagvattenutredningen föreslås gröna tak vid hantering av dagvatten. Om kommuns har för avsikt att möjliggöra gröna tak på samtliga tillkommande byggnader behöver detta säkerställas i plankartan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om ej öppningsbara fönster. Angående skyfallsåtgärder så har planbeskrivningen kompletterats med ytterligare förtydligande angående ”robust höjdsättning”. Övriga synpunkter noteras.

10. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten framför synpunkter på sektion i plankarta, planbestämmelser för föreslagen takterrass samt ledningsrätter.

Kommentar:

Sektionen har uppdaterats inför antagande. Föreslagna u-områden bibehålls. Övriga synpunkter noteras.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

11. Robert Dicksons Stiftelse (Landala 12:20, 12:21, 12:22)

Stiftelsen har inkommit med ett yttrande i samrådskedet. Synpunkter och sakliga argument kring föreslagen exploatering beaktades inte. Stiftelsens yttrande i detta granskningsskede berör i huvudsak valet att överhuvudtaget exploatera i denna viktiga kulturmiljö, det har sedan plansamrådet inte skett något omarbetande av planförslagets utformning avseende skala, gestaltning och anpassning samt hänsyn till kulturmiljö, typ av bostäder, påverkan på grönytor, siktlinjer samt trafik och parkering. I vår läsning har inte sakägarnas synpunkter beaktats in i nu föreliggande granskningshandling. Stiftelsen har ett större bestånd av lägenheter fördelat på fyra fastigheter, vi avser inte att ”bli” med en detaljplan där våra

synpunkter och sakliga argument inarbetats och utretts noggrant och metodiskt. Stiftelsen hus tillkom under 1970-talet på Landalabergen 11–13, 14-16 25-27 samt 38–40.

Hållbar utveckling inom stadsutveckling:

En hållbar utveckling för Robert Dicksons stiftelse handlar om att förvalta befintliga resurser på bästa sätt. De kulturhistoriska värdena är en viktig del av en stadsdelens resurser – de spelar en avgörande roll för stadsdelens eller platsens karaktär, egenart och attraktivitet liksom för människors identitet och hemkänsla. Förutom de stora ekonomiska, materiella och kulturella investeringar de representerar skapar de välbefinnande och livskvalitet i Landala. I den fysiska miljön i Landalabergen hör de kulturhistoriska värdena till en icke förnyelsebar resurs som kräver särskild aktsamhet, stiftelsen efterfrågar den särskilda aktsamheten från stadens planmyndighet och Länsstyrelsen i förekommande fall.

Miljonprogrammet:

Miljonprogrammet som tillkom under 1960–70 talet i Landala byggdes för att tillfredsställa och försörja flertalet med bostäder, detta utifrån tydliga modernistiska ideal. Att radera denna viktiga ”årsring” med irreversibla ingrepp påvisar med tydlighet att inte några hänsyn tages till kulturmiljövården och kulturarvsstatusen som 1970-talsområdet innehar. Här krävs fler utredningar och undersökningar innan planen kan behandlas demokratiskt i de parlamentariska församlingarna.

Skala och gestaltning:

Den i sammanhanget allvarligaste invändningen gäller föreslagna byggnadshöjder som enligt nu liggande förslag kommer att påverka den varierande arkitekturen och bebyggelsen från olika epoker enligt vad som anförs ovan utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Om planförslaget trots sakliga synpunkter från sakägare ändå skulle genomföras för det med sig dels att tillgängligheten till Holtermansgatan, Kapellgången, dels Landalagatan drastiskt försämras och Landalabergets visuella avtryck i stadsbilden försvagas och så gott som eroderas från gatuvyn längs med Holtermansgatan, Kapellgången samt inte minst Aschebergsgatan. En förtätning i mindre skala med byggnader som inte har en byggnadshöjd högre än 3 våningar inne i Landalabergen kan diskuteras, dessa byggnadskroppar bör placeras så att friytor inte försvinner helt från området. En högre skala (max 6 våningar) mot Aschebergsgatan samt Chalmers entrépunkt kan tolereras i syfte att hantera det ganska ödsliga hållplatsområdet. Vi hoppas att kommunens styrande politiker och tjänstepersoner är lyhörda för stiftelsens synpunkter. Stiftelsen vidhåller därför vårt sakligt angivna argument i samrådsyttrande. För de fall planmyndigheten och byggnadsnämnden inte anser att våra sakliga invändningar är tillräckliga, innebär det att stiftelsen är nödgad att överklaga planerna i erforderliga insatser. Med hänsyn till ovanstående synpunkter yrkar vi på att planen omarbetas, fler utredningar samt undersökningar behöver utföras i nära dialog med stiftelsen och Länsstyrelsen så att tillkommande byggnation förhåller sig till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt stadsdelens nuvarande skala.

Kommentar:

Stiftelsen vill vidhålla sina synpunkter från samrådet gällande valet att överhuvudtaget exploatera på platsen samt även gällande skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, typ av bostäder, påverkan på grönytor samt trafik och parkering. Kommunens tidigare framförda ställningstaganden till inkomna synpunkter kvarstår, och planförslaget har inte förändrats i dessa avseenden sedan granskning. Dessa ställningstaganden och bemötanden av synpunkter upprepas nedan:

Exploatering på platsen

Kommunen har bedömt att platsen är lämplig för ny bebyggelse med bostäder och centrumverksamhet. Förslaget stämmer överens med lokaliseringsmålen enligt översiktsplanen och strategierna för utbyggnad genom att utvidga innerstaden och bygga där kollektivtrafik och infrastruktur redan är utbyggd. Förslaget stämmer även överens med program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala.

Planförslaget stärker området omkring Chalmers hållplats genom att tillföra aktiva bottenvåningar med verksamheter mot hållplatsen. Nya bostäder och verksamheter mot hållplatsen ökar antalet ögon på gatan och tillför mer människor i rörelse, jämfört med situationen idag, vilket i syn tur kan bidra till att förbättra tryggheten vid hållplatsområdet.

Skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö

I kulturmiljöutredningen som tillhör detaljplanen ges ett antal rekommendationer, bland annat att bebyggelsen ska trappas ned från Norra Guldheden, där byggnaderna på Raketgatan bör vara högst och de nya byggnaderna i slänten vid Egnahemsvägen därefter i höjd. Det är framför allt i detta avseende som planförslaget bryter mot rekommendationerna i kulturmiljöutredningen, i övrigt följs huvuddelen av förslagen i utredningen. Planförslaget är en avvägning mellan olika intressen. I detta fall har en avvägning gjorts mellan de allmänna intressena kulturmiljö, behovet av nya bostäder och behov av bevarande av grönområden. Avvägningar har även gjorts i förhållande till enskilda intressen. En struktur med höga punkthus har föreslagits då det ger ett litet fotavtryck i förhållande till det höga antalet bostäder. En annan bebyggelsestruktur, med liknande mängd bostäder, hade gett ett betydligt större fotavtryck och tagit större delen av grönområdet i västra delen av planområdet i anspråk. I exploatörens ansökan om planbesked fanns ett fjärde punkthus, placerat i norra delen av naturområdet. Detta punkthus ansågs inte lämpligt i handläggningen av planbeskedet och föreslogs tas bort. Vid byggnadsnämndens beslut om planbesked 2016-02-09, yrkades att mängden bostäder som försvann i så stor utsträckning som möjligt skulle ersättas med höjd exploatering i kvarstående byggnader. Frågan har prövats under planprocessen, och det stora behovet av nya bostäder har i detta fall

bedömts vägra tyngre än en full anpassning till kulturmiljön i enlighet med rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. Samtidigt har hänsyn tagits till att inte orsaka betydande negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö för Norra Guldheden. Föreslagna byggnader bedöms trots sin höjd få låg påverkan på stadsbilden från övriga staden, vilket framgår av det stora antal vybilder som tagits fram och som finns i planbeskrivningen. Det beror på att bebyggelsen är lokaliserad i en dalgång, och därför inte framstår i stadsbilden på samma sätt som bebyggelsen på Norra Guldheden som är placerad på en höjd. Planförslaget bedöms inte ha betydande negativ påverkan på riksintresset. Påverkan på stadsbilden sker främst i närområdet, särskilt från Chalmersplatsen, från utsiktspunkten vid Kolonigatan, från Chalmersområdet, till viss del från Wavrinskys plats samt från befintliga lägenheter som vetter mot planområdet.

I gestaltningsprogrammet framgår en detaljerad beskrivning av den föreslagna arkitekturen och hur den förhåller sig till kulturmiljön. I gestaltningsprogrammet har kulturmiljöutredningens rekommendationer om karaktär, kvalitet, detaljering och material inarbetats.

Dagsljus, skuggning, insyn och utblickar

Frågor som gäller försämrad utsikt, ökad insyn, mer skuggning och försämrat dagsljusinsläpp har studerats. En dagsljusutredning har tagits fram för att bedöma påverkan på befintlig bebyggelse, samt möjligheter att uppfylla krav på dagsljus i tillkommande bebyggelse. Utredningen visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas mycket lite och med god marginal uppfyller krav på dagsljus. Solstudier har tagits fram för att studera skuggning. Denna visar att omkringliggande bebyggelse utanför planområdet påverkas till viss del vid vår- och höstdagjämning, men att de smala skuggorna snabbt förflyttar sig under dagen, vilket gör att enskilda byggnader och friytor endast påverkas en liten del av dagen. Undantaget är kortsidan av huset på Landalabergen 40, där skuggning under vår/höstdagjämning sker i huvudsak under en timme mellan 8.30-9.30 samt under tre timmar mellan 10.30 och 13.30. Aktuella lägenheter har fönster åt tre väderstreck, där fönstren som vetter mot söder påverkas av föreslagen bebyggelsen. Lägenheterna på Landalabergen har sina balkonger mot öster och väster. De skuggas därmed inte av föreslagen bebyggelse. På sommaren påverkas befintlig bebyggelse utanför planområdet mycket lite av skuggning. Vad gäller insyn så ligger befintlig bebyggelse på Egnahemsvägen cirka 50 meter från närmaste planerade bebyggelse, vilket bör innebära en låg påverkan på insyn. Det är även ett skogsområde emellan. Vad gäller lägenheterna som vetter mot kortsidan på huset på Landalabergen 40 så blir det en ökad insyn jämfört med idag från söder. I övriga riktningar är insynen opåverkad. Som helhet bedöms den dagsljuspåverkan, skuggpåverkan och insyn som uppkommer för kringliggande bebyggelse som acceptabel i denna centrala del av staden.

Utsikten, eller utblicken, påverkas till viss del för omkringliggande bebyggelse. En del av lägenheterna på Kolonigatan, ca 80 meter från planerad bebyggelse, och på Raketgatan, drygt 100 meter från planerad bebyggelse, har idag en utsikt utan skymmande bebyggelse över planområdet och övriga staden. Även delar av lägenheterna, främst de på högre våningsplan, i befintlig bebyggelse på Egnahemsvägen och Landalabergen har utsikt över planområdet. Planerad bebyggelse har en viss påverkan, men större delen av utsikten kvarstår. Boende kan inte räkna med att det på aktuell plats, som är en central del av staden, inte ska tillkomma ny bebyggelse som påverkar utblickar.

Studentbostäder

Frågan om studentbostäder skulle prövas i en ny detaljplan på aktuell plats hanterades i samband med ansökan om planbesked från Chalmers studentbostäder. I hanteringen av ansökan gjorde stadsbyggnadskontoret bedömningen att förslaget kan bidra till att tillgodose behovet av studentbostäder i Göteborg och att Chalmers kan utvecklas som forskningsinstitution, samt att en utbyggnad enligt förslaget stämmer med stadens inriktning att utveckla innerstaden och att bygga fler bostäder där kollektivtrafik, service och infrastruktur redan finns. Byggnadsnämnden beslutade 2016-02-09 om positivt planbesked i enlighet med kontorets förslag, och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

När uppdraget påbörjas tar inte detaljplanen ställning till om det finns andra möjliga platser för studentbostäder, utan har endast att pröva möjligheten att uppföra bostäder på platsen som uppdraget gäller.

I handlingarna för aktuell detaljplan, i planbeskrivningen under avsnittet ”Sociala konsekvenser och barnperspektiv, anges att: ”Planförslaget innebär i huvudsak studentbostäder. I närområdet finns en mycket stor andel av Göteborgs studentbostäder, och det finns en brist på större lägenheter i området. Sett i detta perspektiv bidrar inte planförslaget till en ökad blandning av bostadstyper. Det råder dock även en stor brist på studentbostäder i Göteborg.” Ur ett socialt perspektiv hade det varit gynnsamt med en större variation av lägenheter i området. Det finns möjlighet att i detaljplan reglera storlek på lägenheter, även om det är ovanligt. Samtidigt finns det en stor brist på kommunal service i området vad gäller tillgången på förskolor och grundskolor. Med anledning av denna brist har det på strategisk nivå i nuläget inte bedömts lämpligt att i någon större utsträckning planera för fler bostäder i aktuellt område, annat än för studentbostäder, så länge bristen på kommunal service kvarstår. Det har under planarbetet undersökts om det har varit möjligt att anordna en förskola inom aktuell detaljplan, men bedömningen har gjorts att det inte är möjligt att anordna tillräcklig friyta för en förskola inom planområdet.

Påverkan på grönytor

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder, samtidigt som den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Exploateringen innebär dock en relativt stor skillnad i upplevelsen av grönområdets östra kant som ett lummigt grönstråk, där det idag går en cykelväg som löper igenom området. Grönstråket försvinner i och med exploateringen. Det stora behovet av nya bostäder bedöms väga tyngre än behovet av att befintligt naturområde ska bevaras i sin helhet. Vad gäller naturvärden, så har det i genomförd naturvärdesinventering bedömts att delar av naturvärdena och delar av den ekologiska funktionen kommer kvarstå även efter exploateringen genomförs. Staden ska även genomföra kompensationsåtgärder i syfte att kompensera de värden som försvinner, bland annat med nya träd, tillgängliggörande av närliggande naturområde med nya stigar, utveckling av utsiktsplatser, utveckling av befintlig lekplats m.m. Åtgärderna planeras att genomföras i området runt Landala lekplats och Kattedamms naturområde. Därutöver ska förstärkningsåtgärder genomföras i närområdet för att förbättra förutsättningarna för mindre hackspett. Åtgärderna inriktas på att öka kvaliteten för både häckning och födosök.

Vad gäller träden inne på f.d. Holtermanska sjukhusets område, så handlar det om sex lindar och två lönnar i en biotopskyddad allé som behöver tas ner för att möjliggöra nybyggnationen. Dispens för nedtagning av dessa har beslutats av Länsstyrelsen 2021-03-31. Som villkor för dispensen gäller bland annat att fem nya lövträd av tillräcklig storlek ska återplanteras inom området. Länsstyrelsen har, i likhet med staden, bedömt att genomförandet av en detaljplan för stadsutveckling får anses utgöra ett allmänt intresse. Vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara de 8 träden i allén och det allmänna intresset av att kunna genomföra detaljplanen så har Länsstyrelsen i det enskilda fallet funnit att intresset av att genomföra detaljplanen väger tyngre.

Flertalet av de övriga träden på det f.d. sjukhusområdet förses med planbestämmelse som anger att de inte får fällas. Det gäller trädallén längs Landalagatan samt ett antal enskilda träd inne på gårdsmiljön.

Trafik och parkering

Planförslaget stämmer överens med stadens strategier om att förtäta i kollektivtrafikhöga och innerstadsnära lägen. En exploatering längre ut, jämfört med det mycket centrala läget som aktuell plats har, hade inneburit en ännu högre belastning av kollektivtrafiken. Detta eftersom det centrala läget bland annat möjliggör för att en större andel av resandet kan ske genom gång och cykel, jämfört med lägen längre ut i staden där boende i högre utsträckning behöver nyttja kollektivtrafik och bil för att ta sig till Chalmers, och även till övriga staden.

Tillgången till olika typer av service och handel i området är även hög i jämförelse med områden längre ut, vilket innebär lägre behov av att resa med kollektivtrafik och bil.

Trafikanalysen som ligger till grund för planen bygger på trafikräkningar som utfördes 2018. Till dessa trafikräkningar har den tillkommande exploateringsbidrag sedan lagts ovanpå genom beräkning i ett trafikanalysverktyg. Ändringar av trafikmängder till följd av pandemin har därför inte haft någon påverkan på detaljplanens trafikanalys.

Tillskottet av ny trafik som en följd av detaljplanen bedöms som låg. Detta som följd av att detaljplanen föreslår ett parkeringstal på 0 för samtliga student- och gästforskarbostäder samt även studenthotellet. Det innebär att inga parkeringsplatser kommer anordnas för de nya bostäderna. Exploatören åtar sig omfattande mobilitetsåtgärder såsom tillgång till bilpool och cykelpool som ska anordnas inom planområdet.

Trafikbullerutredningen visar att bullernivåerna kommer att minska för bostäderna vid Landalabergen jämfört med idag. Detta med anledning av att den nya bebyggelsen skärmar av den tunga trafik som går ute vid hållplatsläget.

Pendelcykelstråket är en del i ett större projekt som ska anordna ett pendelcykelstråk från Annedalsmotet till centrum, via Sahlgrenska och förbi aktuell detaljplan. Pendelcykelstråket innebär att den befintliga gång- och cykelytan längs med hållplatsområdet breddas. Det blir alltså mer plats för både gående och cyklande jämfört med idag, samtidigt som bil- och kollektivtrafiken blir opåverkad av cyklister i körbanan. Även på den del av Landalagatan som går genom planområdet blir det mer utrymme för gående och cyklister jämfört med idag.

Antalet parkeringsplatser kommer att minska kraftigt jämfört med idag, vilket även bör öka graden av beläggning. Huvuddelen av parkeringsplatserna ägs idag av samma fastighetsägare, d.v.s. exploatören i aktuell detaljplan. Förslaget på förändrat antal parkeringsplatser har genomförts i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering. Parkeringsplatser på allmän plats som finns idag, d.v.s. de besöksparkeringar som finns på Holtermansgatan, kommer att bibehållas. Nyttjandet av dessa kan komma att öka jämfört med idag som en följd av tillskott av nya boende.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

12. Boende på Egnahemsvägen 9

Anser att området inte bör bebyggas och hänvisar till förfulning av området och ianspråktagande av naturområdet med påverkan på träd och fågelliv.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 11.

Boende på Landalabergen 38

Framför synpunkter angående renoveringen av befintliga Holtermanska och de störningar som det har medfört.

Kommentar:

Störningar under byggtid hanteras inte i detaljplan.

13. Boende på Landalabergen 39

Anser att granskningstiden var för kort och att den var placerad på semestertid, och att tjänstemännen endast varit kontaktbara via mejl och telefon med hänvisning till pandemin. Vidare anses det problematiskt ur demokratisynpunkt, och att planaffischer borde tryckts upp och distribuerats via post.

Den boende ifrågasätter att ett gammalt sjukhus, tidigare till för samhällets lägst prioriterade, omvandlas till bostäder för studenter i tech-sektorn med höga framtida inkomster, och menar vidare att Chalmers har en gräddfil in till SBK. Den boende föreslår att större hänsyn tas till sjukhusets historia.

Den boende framför även omfattande synpunkter om lämpligheten att uppföra bostäder med särskild service (BmSS) i ett av höghusen. Det framförs vara olämpligt med avseende på luftföroreningar, buller, trafikmiljön och att det samlokaliseras med studentbostäder.

Vidare framförs synpunkter om hanteringen av cykeltrafik, bland annat med avseende på föreslagen blandtrafik på Landalagatan, den stora mängden föreslagna cykelparkeringar, trafiksäkerhet med avseende på barn, utformning av passagen från Arthur Lunds gångväg samt föreslagning breddning av pendelcykelstråk längs Guldhedsgatan/Aschebergsgatan samt borttagandet av dagens gång- och cykelstråk i västra delen av planområdet.

Den boende anser att markföroreningarna bör utredas närmare samt att det behövs en riskanalys för befintlig gasledning.

Hantering av luftmiljön ifrågasätts. Den boende menar att luftföroreningarna är särskilt allvarliga där höghuset med BmSS placeras, samt att planförslaget kommer leda till att befintliga bostäder på Landalabergen, däribland Landalabergen 39, får försämrad luftmiljö med avseende på att mer exploatering och mer hårdgjorda ytor leder till ett varmare mikroklimat. Vidare menar den boende att luftmiljön har blivit sämre i området de senaste åren till följd av ökade transporter på grund av ökad e-handel och matleveranser.

Den boende ifrågasätter hur SBK kommit fram till att ljusförhållandena i befintliga lägenheter inte kommer försämrats, och att dagsljusstudien inte visar korrekta förhållanden och borde göras om. Den boende ifrågasätter resonemanget

i planhandlingarna om att boende i centrala lägen får räkna med bland annat ökad skuggning till följd av ny bebyggelse, och ifrågasätter förtätningsparadigmet och att främst en mängd positiva effekter till följd av detta nämns, medan effekter såsom minskad boendekvalité för befintliga boende inte nämns.

Den boende framför synpunkter om obehag och sprickor i väggarna vid sprängning under byggnation av husen vid Egnahemsvägen och även vid bygget av spårvagnstunneln.

Vidare varnar den boende om säkerhetsrisker med att förtäta i nära anslutning till en välanvänd bytespunkt och en tunnelmynning. Riskerna som hänvisas till är olyckor, bränder, sabotage och attentat. Den boende menar även att det finns risker med att utryckningsfordon inte kan ta sig fram förbi det trånga hållplatsområdet, och även till följd av halka i backen. Den boende efterfrågar fler riskanalyser av dessa frågor.

Den boende anser att planförslaget inte har tagit tillräcklig hänsyn till klimatfrågor såsom framtida skyfall och värmeböljor.

Den boende anser även att större hänsyn borde tas till hälsofrågor, inte minst till följd av pandemin, där ökande urbanisering och förtätning har lyfts som en problematik. Den boende lyfter även psykosociala effekter såsom att människor inte mår bra av att trängas ihop, och hänvisar även till forskning om att tillgång till bostadsnära natur framhålls som en viktig faktor för hälsa, trivsel och positiv utveckling.

Den boende ifrågasätter planförslaget idé med att det högsta föreslagna huset ska markera en entrépunkt/landmärke till Chalmers.

Vidare föreslås att staden bör tillsätta ett skönhetsråd, eller hellre ett estetiskt råd. Den boende menar att nya hus i området istället borde ha varit byggda i trä med avsevärt lägre höjd för att passa in på ett naturligt sätt.

Den boende undrar varför fornlämningen ska destrueras och vilka skäl som finns för det.

Den boende ifrågasätter att de två högsta våningarna i det högsta föreslagna punkthuset ska kunna användas till centrumändamål, då det bland annat kan innehålla restauranger, bara och festlokaler, vilket kan leda till störningar till omgivningen.

Slutligen menar den boende att planarbetet med anledning av framförda skäl bör avbrytas i sin nuvarande form.

Kommentar:

Granskning genomfördes i enlighet med Plan- och bygglagen. Granskningstiden var inte förlagd under semestertid.

Bostäderna, inklusive BmSS, har i planförslaget utretts och bedömts kunna uppfylla alla krav vad gäller buller, luftföroreningar, trafik- och parkering m.m.

Vad gäller blandtrafik på Landalagatan så har det inte varit möjligt att få plats med en separat cykelbana längs aktuell sträcka, då befintlig parkering längs gatan västra sida måste vara kvar. Trafiksäkerheten bedöms dock öka jämfört med idag då de längsgående platserna tas bort, samt att en trottoar anläggs även längs västra sidan av gatan. Planförslaget innehåller inget förslag för förändringar av Arthur Lunds gångväg. Gång- och cykelstråket i planområdets västra del, som idag ligger på privat fastighet på kvartersmark, tas bort till fördel för en större sammanhängande privat gård för de framtida boende, samt för att ge möjlighet till lokaler i bottenvåning mot Guldhedsgatan.

Markföroreningar har utretts ytterligare efter granskning. Riskanalys för befintlig gasledning bedöms inte vara nödvändigt i detaljplaneskedet, utan hanteras i byggskedet.

Planförslaget bedöms enligt genomförd utredning inte leda till försämrad luftmiljö för befintliga boende eller på befintlig gång- och cykelbana. Tillkommande bostäder, inklusive bostadshusen närmast Guldhedsgatan, bedöms klara miljö kvalitetsnormer för luftkvalité.

Påverkan på mikroklimat kan inte bemötas då frågan inte har utretts. Planförslaget tar liten del av den totala grönytan i stadsdelen i anspråk, och har inte bedömts vara av sådan omfattning att mikroklimat har ansetts nödvändigt att utreda.

Påverkan under byggtid, såsom sprängningar, hanteras inte i detaljplan.

Räddningstjänsten har yttrat sig om planförslaget och har inte haft några synpunkter angående riskfrågor.

Skyfallsfrågan har utretts och planförslaget uppfyller stadens krav på hantering av skyfall. Planförslaget försämrar inte skyfallssituationen jämfört med idag. Frågan om hantering av framtida värmeböljor har inte utretts i planarbetet.

Frågan om stadens förtätningsstrategi är en fråga som hanteras på en strategisk nivå i stadens översiktsplan. Aktuell detaljplan följer intentionerna i översiktsplanen.

Destruering av fornlämningen har stämts av med Länsstyrelsen. Den bedöms inte vara av sådan vikt att den ska bevaras.

För övriga kommentarer angående byggnadshöjder, dagsljus och skuggning, anpassning till kulturmiljö, trafik och parkering, se kommentar till yttrande 11.

Övriga synpunkter noteras.

14. Boende på Egnahemsvägen 7

Anser att det är positivt att det har lagts en del möda på gestaltningen av de enorma huskropparna och att det har tagits fram ett gestaltningsprogram. Det är ett område som kräver stor omsorg vid förtätning. Att välja gult/ljust tegel framför rött/mörkt tegel, som är dominerande i området, gör att de tre höga huskropparna kommer att sticka ut från omgivningen. Till och med de befintliga husen inom planområdet innehåller ju rött tegel. Arkitekturstilen för tankarna till Kville

Saluhall och Artistens tillbyggnad vid Götaplatsen, två byggnader som passar väldigt bra in i sina omgivningar. Den boende hade önskat att byggnaderna vid Holtermanska också skulle passa in. Husens oproportionerligt stora volymer gör det dock svårt att hitta rätt när det kommer till material-, form- och färgval. Som den boende har förstått det har antalet lägenheter minskat och våningsantalet ökat. Husen och området skulle komma mer till sin rätt av att minska ett par våningar i höjd. Eller i varje fall att de lägre husen minskar i bredd så att de inte ser ut som två gigantiska klossar som omsorgslöst placerats som en mur mot husen upp på höjden. Den boende har noterat att de lägre byggnaderna helt har uteslutits från visualiseringsbilderna i planbeskrivningen och utställningsaffischen, vilket tolkas som att det är en svag punkt i gestaltningen. Det är bara i gestaltningsprogrammet som man kan se den lägre bebyggelsen. Den boende är orolig för hur området kommer att uppfattas med den föreslagna bebyggelsen och att den kulturhistoriskt intressanta miljön förstörs. Den boende är medveten om att gestaltningsprogram och visualiseringar inte är styrande rent juridiskt i en detaljplan och vill därför trycka extra på att utforma detaljplanen och dess bestämmelser på ett sådant sätt att det inte blir ett lika tråkigt resultat som den massiva glasbyggnaden vid Hisingsbron eller Glasiären i Kvillebäcken.

Kommentar:

Våningsantalet eller byggnadshöjder har inte förändrats sedan samrådet. Antalet lägenheter är en uppskattning från exploatören och beror på val av lägenhetsstorlekar. Uppskattningen har uppdaterats sedan samrådet. Det slutliga antalet lägenheter fastställs inte i detaljplaneskedet. Sektioner på samtliga föreslagna bebyggelse syns i sektionerna i planbeskrivningen.

För övriga synpunkter angående skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, se kommentar till yttrande 11.

Övriga synpunkter noteras.

16. Boende på Landalabergen 40

Anser att den planerade byggnationen kommer innebära en negativ påverkan på området och mycket påtagligt ändra karaktären kring före detta Holtermanska sjukhuset. Den höga bebyggelsen leder till försämrade ljusförhållanden, insyn, förlorad utsikt och högre ljudnivåer för de närboende.

Den boende påpekar värdet av det befintliga gång- och cykelstråket genom västra delen av planområden.

Bebyggandet av grönområdet, som har en viktig funktion både för människor och djur, ifrågasätts.

Den boende menar att de närboende kommer få betydande negativ påverkan på livskvalitén till följd av påverkan i form av försämringar i utblick, ljusförhållanden, insyn och skuggning.

Vidare lyfter den boende kulturmiljöunderlaget och anser att föreslagen bebyggelse kraftigt bryter mot karaktären i området, främst vad avser punkthusens höjd och skala, och menar att de kommer förvanska karaktären som präglar området. Därutöver ifrågasätter den boende motivet av att skapa och markera en entrépunkt till Chalmers. Behovet av att planera för ett högt hus, dessutom med verksamheter i de två översta våningarna, ifrågasätts, då detta i stället för tankarna till ett statusbygge snarare än ett projekt för studenters behov.

Den boende menar slutligen att den illustration som visas på utställningsaffischen för att illustrera den planerade bebyggelsen är missvisande, då det inte framgår att det rör sig om tre höga punkthus. Inte bara ett såsom det ser ut på bilden. Ett faktum som heller inte framgår av den tillhörande beskrivningen, utan endast i de andra planhandlingarna. Det innebär att många riskerar att missa vilken inverkan de planerade byggnaderna kommer ha på området. Otydligheten med att redovisa vilka byggnader som planeras samt att underlåta att informera boende i närområdet om planerna, visar brist på hänsyn för dem som främst kommer påverkas av detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Gång- och cykelstråket i planområdets västra del, som idag ligger på privat fastighet på kvartersmark, tas bort till fördel för en större sammanhängande privat gård för de framtida boende, samt för att ge möjlighet till lokaler i bottenvåning mot Guldhedsgatan.

Utställningsaffischen visar endast ett begränsat utdrag av handlingarna. Sektioner på samtlig föreslagen bebyggelse syns i sektionerna i planbeskrivningen samt i gestaltungsprogrammet.

Information om och genomförande av granskning har skett i enlighet med Plan- och bygglagen.

För synpunkterna angående ljusförhållanden, insyn, skuggning och utblick, påverkan på grönytor, samt skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, se kommentar till yttrande 11.

Övriga synpunkter noteras.

Övriga

17. Boende på Landalabergen 36

Den boende ser positivt på förslaget och menar att fler boende i området ger bättre underlag för bibehållen och utökad service, exempelvis genom fler affärer etc. på Landala Torg och andra närliggande områden, vilket bör vara positivt för alla boende i närområdet. Den boende framför även att Chalmers är en viktig arbetsgivare och att det är positivt att ge dem bättre förutsättningar, samt att det är länge funnits en brist på studentbostäder i Göteborg.

Kommentar:

Noteras.

18. Boende på Daniel Petterssons gata 3B

Anser att den föreslagna bebyggelsen bör vara lägre för att bättre smälta in med omgivningen, samt att gång- och cykelbanan mellan Chalmers och Wavrinskys plats inte blir smalare utan gärna utvidgas.

Kommentar:

Gång- och cykelbanan planeras att breddas.

För synpunkterna angående skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, se kommentar till yttrande 11.

19. Boende på Raketgatan 5

De boende vill protestera mot den föreslagna exploateringen av Holtermanska sjukhustomten, av följande anledningar: de boende befarar: 1. Skada på kulturmiljön på den känsliga platsen och omgivningarna. 2. Skada på naturmiljön som i och med ett flertal ingrepp och förtätningar redan är hotad. 3. Att ytterligare 450 boende på en så koncentrerad yta utan planerad expansion av service, parkering, lekytor, grönytor kommer att slita hårt på närmiljön som redan är bristfällig och dåligt underhållen av staden och fastighetsägarna. 4. Dålig arkitektur, en risk vid en överexploatering och pressad tidplan. Exempel finns i närheten, där staden trots ambitioner och gestaltungsprogram, inte lyckats styra mot en god stadsbild med tillägg av kulturvärden i centrala förtätningsprojekt. Med bakgrund av detta riskerar den alltför stora exploateringen med bostäder och studentbostäder få denna del av centrala Göteborg att ”kantra”, i stark kontrast mot omkringliggande bebyggelses grannskapstankar och måttliga hushöjder samt övriga gällande planer i området och utan hänsyn till de rekommendationer som presenteras i förslag till ny översiktsplan för centrala Göteborg. De boende önskar se en betydligt lägre och anpassad bebyggelse som både har löst egna behov och bidrar till omgivningen och den framtida kultur- och naturmiljön på ett hållbart sätt. Nu är det inte läge att bygga bort alla kvaliteter som den befintliga miljön har eller skulle kunna erbjuda. Det vi bygger bör i stället läka och stödja staden och naturmiljön för vår överlevnad. Det är särskilt viktigt i så här centrala stadsmiljöer, hårt belastade av trafik och verksamheter, när ytterligare bostäder skall byggas. Utveckling av punkterna:

Skada på kulturmiljön på den känsliga platsen och omgivningarna

Kulturmiljöutredningen pekar på några kritiska punkter i den befintliga miljön och att det är viktigt att tillkommande bebyggelse ansluter till denna så att kvaliteter och karaktärsdrag bibehålls och förstärks. Bl.a. nämns nedtrappningen i höjd från Raketgatan och ner mot Holtermanska som en viktig fråga att beakta. Här nämns även att man bör eftersträva en variation i byggnadskropparnas storlek och uppbrutna volymer med genomsikt. Planförslaget innebär ingen naturlig nedtrappning av bebyggelsen utan snarare en kraftigt höjd skala alldeles intill småskaliga befintliga bevarandevärda byggnader. Byggnadskropparna är inte bara höga utan även massiva i plan. Detta gäller inte minst de två byggnaderna invid berget i områdets västra del som är mycket främmande på platsen. Kommentaren

från samrådsredogörelsen som innebär att man bortser från detta till förmån för ett stort antal bostäder är inte seriös. Riksintresset Norra Guldheden riskerar att påtagligt skadas då området genom föreslagen exploatering växer samman med Chalmersområdet. Den randzon av grönska och topografi som var så tydlig innan bostäderna på Egnahemsvägen uppfördes riskerar nu att helt utplånas. En viktig del av detta är upplevelsen av punkthusen på Raketgatan från Chalmers hållplats. Befintligt fornminne i närheten, redan en bortglömd sista rest i ett tovtigt otillgängligt impedimentsområde, riskerar att marginaliseras helt. Är detta önskvärt i en tid då vi försöker påminna oss om Göteborgs stolta förflutna?

Skada på naturmiljön som i och med ett flertal ingrepp och förtätningar redan är hotad

Planen tar i anspråk delar av ett befintligt grönområde för att tillskapa fler bostäder. Kumulativa effekter på biologisk mångfald genom en succesiv förtätning av staden är viktig att beakta i detta sammanhang. De boende anser att den sista resten av vild natur som finns i denna skärningspunkt mellan stadsdelarna bör finnas kvar. Här finns mindre hackspett och tornseglare, en mångfald fåglar, trädarter och vilda djur. Enligt förslag till översiktsplan för centrala Göteborg bör det sammanhängande grönstråket mellan Mossen och Vasastaden värnas. Föreslagen bebyggelse inkräktar på detta grönstråk där befintlig natur exploateras i ett mycket känsligt läge. Park- och Naturförvaltningen har ett uppdrag att se över hur befintliga grönområden kan utvecklas till bostadsnära parker. Slänten mellan Raketgatan och Egnahemsvägen skulle kunna gallras, tillgängliggöras genom anläggning av längsgående gångstråk och i övrigt tillföras kvaliteter som en bostadsnära park. Det är en viktig fråga att studera hur detta kan gå till utan att befintlig biologisk mångfald skadas och med en samtidig utveckling av det övergripande grönstråket. De boendes uppfattning är att den befintliga resten av vild natur i planområdet därför inte bör bebyggas eller tränga sig in på de möjligheter till upplevelse av äkta natur som gör stadsbilden begriplig och tilltalande.

Att ytterligare 450 boende på en så koncentrerad yta utan planerad expansion av service, parkering, lektyr, grönytor kommer att slita hårt på närmiljön som redan är bristfällig och dåligt underhållen av staden och fastighetsägarna

Utbyggnad av kommunal service, parkering mm är dåligt redovisad i planen. Inte minst gäller detta parkeringsbehov, ökad belastning på kollektivtrafiken, vård, skola och omsorg. Vi upplever att delar av detta brister redan idag. Att underlaget för handel i stadsdelen ökar är väl uppenbart men var finns ytorna för utbyggnad? Om Landala Torg ska utvecklas till bostadsnära park så försvinner ett av stadens få fungerande torg. De boende anser att torget i staden – i stället för att byggas bort - behöver värnas för handel, stadsbild och stadsliv. Ökad handel innebär ökad

trafik, fler transporter och behov av parkeringsplatser. Här finns redan stora problem med buller. Den aspekten bör beaktas bättre.

Dålig arkitektur, en risk vid en överexploatering och pressad tidplan. Exempel finns i närheten, där staden trots ambitioner och gestaltningsprogram, inte lyckats styra mot en god stadsbild med tillägg av kulturvärden i centrala förtätningsprojekt

Gestaltningsprogrammet och planförslaget bygger på att bilda ett storkvarter av Holtermanska och tillkommande höghusbebyggelse. Holtermanska är en institutionsmiljö som aldrig gjort anspråk på att vara kvartersstad. I de boendes ögon skapas inget fullbordat kvarter med tillägg av den föreslagna punkthusbebyggelsen. Den slår i stället effektivt sönder en fungerande helhet med låg skala. Att, som kulturmiljöutredningen föreslår, förhålla sig till befintlig bebyggelses höga detaljeringsgrad och att bygga med motsvarande kvalitet fungerar inte i dagens storskaliga och snabba byggande. Den byggnad som uppfördes för studenter vid Olssons trädgård föregicks av en omfattande diskussion kring intrång i kulturmiljön. Tolkningen av gestaltningsprogrammet var en byggnad som krampaktigt skulle anpassas i material och kulörer till omkringliggande byggnader. Resultatet blev ett ”varken-eller”. Tydligt missanpassad och en representant för 2010-talets oförmåga att skapa tillägg som fungerar i den här kulturmiljön, en del av Göteborgs själ. Frågor som takformer och siktvinclar är inte omhändertagna i gestaltningen. De klumpiga byggnadskropparna spränger taklinjen med minst fyra våningar i ett läge där man i stället borde trappa ner bebyggelsen. Alla skalförskjutningar måste kompenseras med noggranna proportionsstudier. Skuggor i den kraftiga slänten och på Chalmers entréplats måste beaktas. De boendes uppfattning är att förslaget till bostäder och lokaler vid f d Holtermanska söker överutnyttja potentialen av läget vid hållplatsen och Chalmers på ett sätt som saknar respekt för platsen, de befintliga kulturvärdena och befintliga stadsbildsmässiga sammanhang. Att pietetsfullt bevara en institutionsmiljö för att sedan i grunden skada denna genom en oproportionellt stor förtätning är inte ett seriöst sätt att hantera vår stadsmiljö. Den naturliga nedtrappning av bebyggelsen som ges av topografin byggs med detta förslag bort. Den potential som finns i den sista resten vild natur med befintliga fornlämningar utnyttjas dåligt och med dålig respekt för befintliga natur- och kulturvärden. Genom att sänka exploateringen rejält och bygga på ett sätt som tillgängliggör befintlig natur borde platsens själ kunna tas om hand bättre. Hellre nyskapande arkitektur med respekt till platsens skala och förutsättningar än detta valhända förslag till anpassning av ett program som är för stort för tomten. Ingen nybebyggelse alls är prio ett. Planbeskrivningen skyller de höga byggnaderna på att man annars hade fått en för massiv utbredd bebyggelse. Sanningen är att föreslagen exploatering är för stor för platsen och det handlar om såväl skala som befolkningstäthet.

Kommentar:

Tillskottet av boende kommer leda till ett ökat slitage på befintliga grönområden. I planförslaget har åtgärder gjorts för att säkerställa att det finns tillräckliga privata friytor för de nya boende inom det befintliga förde detta Holtermanska sjukhusets kvarter, med bland annat bestämmelser om att parkering inte får anordnas. Därutöver ställs krav på en planterad takterrass. Detta kommer dock inte att helt kompensera för det ökade slitaget på de offentliga friytorna. Bland annat av detta skäl tittar Park- och naturförvaltningen på möjligheter för att tillskapa en ny bostadsnära park, där en av platserna som har studerats är en del av Landala Torg. Detta är dock inte direkt kopplat till genomförandet av aktuell detaljplan.

För synpunkterna angående påverkan på grönytor samt skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, se kommentar till yttrande 11.

20. Boende på Raketgatan 13

Anser att planförslaget verkar helt ok och att kommentarer från närboende säkerligen kommer vara vanligt NIMBYgnäll som med stor säkerhet inte är representativt för majoritetens åsikter.

Kommentar:

Noteras.

21. Boende på Raketgatan 5

Anser att det finns behov av fler studentbostäder i Göteborg och att förslaget att bygga nya student- och forskarbostäder intill Chalmersområdet på f.d. Holtermanska sjukhuset-tomten är bra. Men förslaget har en alldeles för hög exploatering och en främmande skala för området. Sänk exploateringsgrad och höjder på husen. Anpassa förslaget mer varsamt mot befintlig kulturhistorisk bebyggelse, topografi och riksintresset Norra Guldheden.

De boende instämmer med kulturmiljöutredningens utlåtande att tillkommande bebyggelse bör inordnas i den befintliga strukturen utifrån områdets topografi och riksintresset för kulturmiljön Norra Guldheden. Byggnaderna på Raketgatan bör fortsatt vara högst och de nya byggnaderna i slänten på Egnahemsvägen vara näst högst. De föreslagna nya byggnaderna placeras i en lägre del av dalgången vilket bör avspeglas i deras byggnadshöjd. Att punkthusen på Raketgatan tillåts vara högst gör topografin området läsbar.

Husen behöver sänkas i höjd, det högsta med minst fyra fem våningar och inordna sig i topografin, i relation till omgivande befintlig bebyggelse. Lamellhuset med 15-16 våningar, har ett smalare mått (uppskattningsvis 14-15 meter) mot hållplatsen som ger ett något slankare intryck, men är klumpigt brett på längden, vilket skärmar av kontakten med Chalmers för omgivande befintlig bebyggelse. Förhållandet och mötet mellan den gamla sjukhusbyggnaden med fyra våningar och det nya lamellhuset med 15-16 våningar är okänsligt mot den kulturhistoriska byggnaden och miljön. Punkthusen i slänten bör sänkas och anpassas till topografi

och befintlig bebyggelse. Måtten, uppskattningsvis drygt 20 ggr 20 meter, ger husen ett klumpigt uttryck.

De boende håller inte med om att: ”Placeringen av det högre huset närmare hållplatsen innebär även en lägre grad av påverkan på stadssilhuetten med avseende på den riksintressanta bebyggelsen på Norra Guldheden”.

Den nya bebyggelsens tak ligger inte tillräckligt lägre än takfot på Norra Guldhedens karaktäristiska punkthus. Förslaget förvrider skala och stadssilhuett från Chalmers.

De boende instämmer verkligen med den kulturhistoriska utredningen som redogör för ”Områdets särprägel i stadsväven - en port mellan olika stadskaraktärer”. När man passerar Guldhedsgatans bergspass med skarpa höga bergsskärningar med stenmurar och branta trappor så rör man sig mellan två olika stadskaraktärer. Förslaget förhåller sig inte till detta.

Att grönområdet där punkthusen placeras pekats ut som lämplig miljö för häckning och födo-sök åt mindre hackspett talar emot förslaget. Likaså att det finns två fornlämningar i grönområdet i form av en hållristning med fyra skålgropar.

Kommentar:

Fornlämningarna har inte bedömts vara av sådant intresse att de ska bevaras. Detta har stämts av med Länsstyrelsen.

För synpunkterna angående påverkan på grönytor samt skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, se kommentar till yttrande 11.

Övriga synpunkter noteras.

22. Boende på Raketgatan 7

Anser det är olyckligt att bilden på utställningsaffischen och websidan bara visar ett höghus, när gestaltungsprogrammet visar två byggnader i samma vinkel. Flera människor den boende talat med tror förslaget nu bantats ner till enbart ett höghus, och inte tänker bry sig om att kommentera på planen.

Höjden på de två högsta punkthusen är fortfarande oacceptabel. De bryter alltför mycket mot områdets karaktär och reducerar utsikten från Chalmersplatsen upp mot riksintresset Norra Guldhedens huskroppar. Husen bör inte vara högre än 7-8 våningar, liknande omkringliggande bostadshus. De borde absolut inte ligga högre än Landalahöjdens 88,46. I stället för att förstärka Chalmers entré bidrar höghusen till att bilda en visuell skiljegräns mellan de båda sidorna av Aschebergsgatan.

Höjden på höghusen kommer att ha en negativ påverkan på visuell och fysisk upplevelse från markplan. Den höga höjden kommer inspirera en känsla av otrygghet och getto.

Behovet av studentlägenheter borde inte få gå före bevarande av kulturmiljön.

Höghusen kommer att bidra till försämrat vindklimat vid marknivå. Det märks så väl vid många av stadens nya höga höghus. Detta skapar obehag för människor och försvårar etableringen av den grönska som gestaltningen påvisar. Den boende kan inte se att någon undersökning av luftflödesmönster kring de höga huskropparna har gjorts eller att åtgärder för bryter ber vindens momentkrafter finns med i förslaget på byggnadernas utformning.

Fornlämningen i grönområdet borde uppmärksammas på plats, och skyddas från att skadas av boende och besökare.

Kompensation för den tredjedel av grönområdet som försvinner borde göras delvis i form av plantering av gatuträd längs med övre delen av Aschebergsgatan, mellan spårvagnstunneln och Hugo Grauers gata.

Hus B ska ha två uppglasade plan och en terrass för offentlig verksamhet. Den boende skulle hellre se att dessa två våningsplan och terrass togs bort för att sänka höjden på huset.

Kommentar:

Utställningsaffischen visar endast ett begränsat utdrag av handlingarna. Sektioner på samtlig föreslagen bebyggelse syns i sektionerna i planbeskrivningen samt i gestaltungsprogrammet.

Då planområdet och omfattningen av ny bebyggelse är relativt begränsad har utredning om mikroklimat såsom lokal vindpåverkan inte bedömts som nödvändigt.

Fornlämningarna har inte bedömts vara av sådant intresse att de ska bevaras. Detta har stämts av med Länsstyrelsen.

För synpunkterna angående påverkan på grönytor, samt skala, gestaltning och anpassning till kulturmiljö, se kommentar till yttrande 11.

Övriga synpunkter noteras.

23. Centrum för byggnadskultur

Centrum för byggnadskultur har tidigare, i september 2020, lämnat synpunkter på detaljplaneförslag för detta område. Inga av deras synpunkter har beaktats och de vill därför upprepa dem här:

1. Planen måste på ett mycket tydligare sätt förhålla sig till hur de nya höga bostadshusen påverkar kulturmiljön både på Norra Guldheden och på Landala höjdområde. Det kan ske genom noggranna perspektivstudier från gatunivån på olika punkter. Planarbetet bakom de nya husen på Egnahemsvägen är här en förebild.

2. Högsta taklifthöjd på de nya husen måste sänkas väsentligt, helst till samma höjd som bostadshusen i nya Landala på andra sidan Holtermansgatan.

3. Hur den nya bebyggelsen vid Holtermanska ska tillföra något till spårvagnshållplatsen och Chalmers entréområde måste klargöras mycket bättre. Att se höga hus som landmärken, ju högre desto bättre, är helt otillräckligt.

Bearbetningen av förslaget i den detaljplan som nu läggs fram för samråd har ägnat sig åt att arbeta med detaljer och materialval, vilket inte förändrar de grundläggande brister vi menar att planen har. Gestaltungsprogrammet framstår som en beskrivning av föreslagna bebyggelse snarare än ett resonemang kring vad som kan vara lämpligt. De vyer från olika håll som tillförts menar de också bekräftar invändningarna mot planen.

Samrådet har gett invändningar från många håll, både från kringboende och från Kulturförvaltningen och Länsstyrelsen och även från Park och Natur, mot de föreslagna byggnadshöjderna. Dessa avfärdas med en hänvisning till att ”det allmänna intresset av ett stort antal nya bostäder väger tyngre än ett fullständigt bevarande av grönområdet genom att avstå från exploatering, eller en full anpassning till kulturmiljön genom kraftigt sänkta byggnadshöjder”. Det innebär att man inser problemet men låter en faktor bli helt bestämmande. Det framgår också i förbifarten att de höga byggnadshöjderna är något som byggnadsnämnden tvingat på stadsbyggnadskontoret som kompensation för att kontoret ville ta bort ett hus från ett tidigare förslag.

Centrum för byggnadskultur anser att kommunen här inte gjort en rimlig avvägning mellan olika intressen och inte framfört några övertygande argument för sitt ställningstagande. Behovet av bostäder kan visserligen också vara ett allmänt intresse, men kan på denna riksintressanta plats inte så självklart väga tyngre än det allmänna intresset kulturmiljö. Möjliga alternativa lösningar och lokaliseringar beskrivs inte i planhandlingarna. Studentbostäder kan sägas vara ett akut behov, möjligt att lösa på många sätt, medan kulturmiljövärdena är specifikt och oersättligt knutna till denna plats.

Vid en avvägning mellan olika intressen, som varje planering måste innebära, så är det inte rimligt att hävda att ett visst antal bostäder bara kan lokaliseras till just den här platsen. Det framgår inte heller varför just detta antal bostäder behövs. Varför inte ännu fler bostäder och ännu högre hus, när man ändå inte vill ta hänsyn till förutsättningarna på platsen? Är det bara byggherrens uttryckta önskemål som är dimensionerande?

Centrumets invändningar här gäller principfrågan lika mycket som den enskilda planen: Alltså den systematiska nedvärdering av grönområden och kulturmiljövärden till fördel för nya bostäder i centrala lägen som den nuvarande byggnadsnämnden gör sig skyldig till.

I Plan- och Bygglagen (6§) sägs:

”Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”

Centrumet menar att Göteborgs gång på gång bryter mot intentionerna i lagen här, vilket också påpekats av Länsstyrelsen i det negativa planeringsbeskedet om bebyggandet av Skanstorget, där byggnadsnämnden ändå väljer att driva planeringen vidare. Miljön kring före detta Holtermanska sjukhuset har stora kulturmiljövärden och med rätt utförd nybebyggelse skulle den kunna stärkas ytterligare. Om det görs på rätt sätt kan en nybebyggelse innebära inte bara lösningen av ett praktiskt problem utan också ett tillskott till miljön, något Centrumet givetvis önskar att alla nya planer ska åstadkomma. Det är innebörden av en helhetssyn, men det innebär också att staden måste våga ställa krav på exploatörer att visa hänsyn till omgivningen.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande 11.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att planbestämmelse angående ej öppningsbara fönster införts, att skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse har ändrats till varsamhetsbestämmelser, att planbestämmelse om att bostadsrum inte ska anordnas i delar av befintlig bebyggelse införts, att planbestämmelse om villkor för startbesked genom sanering av byggnad har införts, samt mindre justeringar i planbeskrivningen rörande dessa bestämmelser. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

Bilagor

- Lista över samrådskrets
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontoret
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden
Namnberedningen
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Socialnämnden
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden
Nämnden för funktionsstöd
Förskolenämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Statens geotekniska institut

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Boende på Landalabergen 14, 15, 26, 27, 38, 39 och 40
Boende på Egnahemsvägen 7, 9 och 11
Boende på Holtermansgatan 5b
Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Boende på Kolonigatan 3A, 3B, 5B och 7B
Boende på Landalabergen 12, 13, 35 och 36
Boende på Egnahemsvägen 1 och 22
Boende på Raketgatan 4, 5 och 7
Boende på Ljunggatan 22
Boende på Fyrverkaregatan 1
Boende på ej angiven adress
Centrum för byggnadskultur
Naturskyddsfören. i Gbg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Maria Freiholtz
Planhandläggare
010-2244797

Yttrande
2021-09-08

Diarienummer
402-37126-2021

Sida
1(3)

Göteborgs kommun

**Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder och lokaler
vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen
Landala, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län**

Handlingar daterade 2021-06-22 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar **inte** att planförslaget kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunal samordning eller strandskydd.

Planen behöver dock bearbetas/kompletteras vad gäller MKN luft samt Hälsa och säkerhet kopplat till skyfall för att inte riskera att tas in för provning i ett senare skede.

MKN Luft

Kommunen har tagit fram en luftutredning för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) Utredningen visar att större delen av planområdet klarar värdena för MKN luft. Utredningen visar dock att för partiklar överskrider värdena i den västra delen av planen. Orsaken beror delvis på redan höga halter men också på den minskade luftgenomströmning i området som förtätningen orsakar.

Planhandlingarna behöver kompletteras med en tydligare redovisning av vilka åtgärder som ska vidtas för att undvika att människor exponeras för luftföroreningar inom planområdet. Kommunen behöver särskilt redovisa skyddsåtgärder för de områden av planen där nivåerna för NO₂ och PM₁₀ ligger nära eller strax över MKN luft (sydvästra delen av planen, byggnad A, GC-väg längst Guldhedsgatan). Av de skyddsåtgärder som föreslås i luftutredning och planbeskrivning kan Länsstyrelsen enbart se att placering av luftintag är säkerställt på ett acceptabelt sätt. Kommunen behöver säkerställa samtliga åtgärder på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Hälsa och säkerhet - Skyfall

Länsstyrelsen noterar att det i planbeskrivningen (sidan 29) anges att en robust höjdsättning av byggnader och entréer för att området krävs för att det inte ska utgöra en risk för byggnader och/eller människor vid skyfall. Med anledning av detta krävs det att nödvändiga åtgärder säkerställs i plankartan exempelvis genom höjdsättning eller likvärdig åtgärd.

Synpunkter på granskningshandlingen

I samrådet lyfte Länsstyrelsen flera provningsgrundande frågor vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten, vibrationer, markföroreningar samt geoteknik. Kommunen har till granskningen bearbetat planen och hanterat ovan nämnda frågor på ett acceptabelt sätt. Det är mycket bra att kommunen har tagit fram ett gestaltningsprogram för planområdet vilket underlättar att bedöma planerad nybyggnations påverkan på stadsrummet.

Råd till kommunen angående mätning av kvicksilver i inomhusluft

Konsulten (Norconsult 2021) har utfört teoretiska beräkningar för kvicksilver i inomhusluft och kommit fram till att kvicksilver i marken utgör en mycket liten teoretisk hälsorisk för kvicksilver i inomhusluft. Länsstyrelsen noterar att konsulten rekommenderar att provtagning av inomhusluften görs när saneringen av kvicksilver i rör och ledningar är

avslutad. Länsstyrelsen instämmer i detta. Provtagningen bör ske över tid där hänsyn till säsongsvariationer tas.

Vegetationsklädda tak - Gröna tak

I dagvattenutredningen föreslås gröna tak vid hantering av dagvatten. Om kommunen har för avsikt att möjliggöra gröna tak på **samtliga** tillkommande byggnader behöver detta säkerställas i plankartan.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljöavdelningen, Vattenavdelningen samt Enheten för samhällsskydd och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Maria Freiholtz som föredragande.

Nina Kiani Janson

Maria Freiholtz

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga från Statens Geotekniska institut, daterat 2021-09-08 bifogas.

Kopia till:

Statens Geotekniska institut

Enheten för samhällsskydd och beredskap / Mattias Svanström
Miljöskyddsavdelningen / Katarina Hallberg & Annika Svensson
Vattenavdelningen / Josefin Jonson
Funktionschef Plan och bygg / Nina Kiani Janson

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.



Vår referens
Tobias Thorén

Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för bostäder och lokaler vid fd Holtermanska sjukhuset, Landala, Göteborg

Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av studentbostäder, gästforskarbostäder och centrumverksamhet samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmers. Därutöver ska ny bebyggelse utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde. Detaljplanen ska även ge förutsättningar att utveckla allmänna gång- och cykelstråk inom och förbi planområdet.

Underlag:

- 1 Granskningshandlingar, plankarta och planbeskrivning, daterade 2021-08-22
- 2 MUR/Geoteknik, Norconsult, uppdragsnr 1063380, dat. 2020-03-06
- 3 Geoteknisk utredning, Norconsult, uppdragsnr 1063380, dat. 2020-03-06, rev. 2020-10-01
- 4 Hydrogeologiskt PM, Norconsult, uppdragsnr 1063380, dat 2021-03-02

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare lämnat yttrande i ärendet, daterat 2020-09-09.

Med den komplettering som skett med hänsyn till vårt tidigare yttrande har SGI inga ytterligare synpunkter på planhandlingarna.



Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av geotekniker Ulrika Isacsson, efter föredragning av geotekniker Tobias Thorén som har handlagt ärendet tillsammans med strukturgeolog Johan Berglund.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Planstöd

Ulrika Isacsson

Tobias Thorén



Nya Holtermanska

Introduktion

Innehållsförteckning

Sida	Rubrik
2	Inledning
3	Omgivningen / Platsen i staden
5	Omgivningen / Planområdet
6	Omgivningen / Kvarteret
7	Mötet mellan gammalt och nytt / Omgivningens arkitektur
8	Gestaltning / Övergripande principer för den nya bebyggelsen
9	Gestaltning / Stadsbilden
11	Gestaltning / Det sammanhållna kvarteret
12	Gestaltning / Platsens fasadprinciper
13	Gestaltning / Gårdens fasadprinciper
14	Gestaltning / Fasader
16	Gestaltning / Detaljering
18	Gröna rum / Övergripande principer för utemiljön
19	Situatutionsplan
20	Visualisering av Nya Holtermanska



Inledning

Gestaltningssprogrammet är en sammanfattande beskrivning av de kvalitetsambitioner som bör ligga till grund för vidareutveckling av området vid före detta Holtermanska sjukhuset, inom stadsdelen Landala i Göteborg.

Programmet ansluter till detaljplanens planbeskrivning med tillhörande utredningar, samt har även beaktat synpunkter som framkommit under samrådet. Programmet har tagits fram av Liljewall Arkitekter på begäran av stadsbyggnadskontoret i Göteborg och kvarterets fastighetsägare Stiftelsen Chalmers Studentbostäder.

Planområdet är centralt beläget i Göteborg och ligger intill områden och byggnader som ingår i stadens bevarandeprogram, samt även på gränsen mot Norra Guldheden som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Utöver informationen som ges i detta gestaltningssprogram går det att läsa än mer ingående om alla de dokumenterade kulturarhistoriska värdena i “Holtermanska Sjukhuset, Kulturmiljöunderlag 2017-07-03” av Mats & Arne Arkitektkontor AB samt Waern Landskap. Vi har funnit stort stöd i utredningens formuleringar

för att ge en tydlig bild av planområdet och den omgivande bebyggelsen och vi har även lutat oss mot dess slutsatser för att förankra den tillkommande bebyggelsen i sin kontext.

Inom planområdet, och i dess omedelbara närhet, blandas olika tidsskikt på ett intressant sätt – från Holtermanska sjukhusets 1890-tal och landshövdingehus från början av 1900-talet, över till Chalmers institutionsbyggnader från hela 1900-talet till nutid, och det stora bostadsområdet Landalabergen och Landalagången från tidigt 1970-tal. Direkt väster om planområdet finns bostadsbebyggelse från 2010-talet som anpassats till Norra Guldhedsbergets östra sluttning. De kvarvarande inslagen från den äldre bebyggelsen har ett stort värde då de förankrar de senare byggda områdena till Göteborgs bebyggelsehistoria.

För att utveckla staden och möjliggöra visionen för fler bostäder i centrala Göteborg pekar gestaltningssprogrammet ut vilka delar av planområdet som är lämpliga för nybyggnation respektive bevarande. Syftet med den nya

bebyggelsen är att tillföra studentbostäder och centrumverksamhet samtidigt som kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan bevaras och utvecklas till att bli en integrerad del av ett nytt studentbostadsområde, i direkt anslutning till Chalmers. Den nya bebyggelsen förläggs så att större delen av det befintliga grönområdet i väster kan behållas och så att allmänna gång- och cykelstråk inom och förbi området kan utvecklas och bidra till ett bättre rörelsemönster i gränslandet mellan Chalmers, Landala och Guldheden.

Med beaktad kulturmiljöhänsyn och utgångspunkt i den omkringliggande stadsmiljön illustrerar gestaltningssprogrammet exempel på material, möten, färgsättning och detaljering för de föreslagna byggnaderna. Gestaltningssprogrammet förtydligar hur den nya bebyggelsen kan stärka området som en entrépunkt till Chalmers och samtidigt utvecklas tillsammans med före detta Holtermanska sjukhuset för att bilda ett väl sammanhållet kvarter, som blir en levande och berikande del av centrala Göteborg och ett kvalitativt tillskott till Landalas byggda årsringar.

Omgivningen

Platsen i staden



Holtermanskas omgivningar

Området vid före detta Holtermanska sjukhuset inom stadsdelen Landala utgör ett tydligt övergångsområde mellan stadsrum av olika karaktär som kännetecknas av dess olika bebyggelsestrukturer, vilka alla berättar om stadens expansion söderut under främst 1900-talet.

Holtermanska sjukhuset byggdes i stadens utkant på sent 1800-tal och var då platsen där staden tog slut och landsbygden tog vid, med ett pastoralt landskap i dalgången söderut.

Idag ligger före detta Holtermanska sjukhuset alldeles intill Chalmers huvudentré, på norra sidan av Chalmersplatsens stora knutpunkt för kollektivtrafik med goda buss- och spårvagnsförbindelser till övriga staden. Längre var detta ändstation för spårvägen men idag har platsen en central roll som dynamisk knut- och målpunkt i staden. Den stora trafikapparaten skär dock av förbindelsen mellan Chalmers och Landala och gör att den stora, öppna Chalmersplatsen främst befolkas längs gång- och cykelstråket på dess östra sida.

Det glest bebyggda området utgör likväl en tydlig gräns mellan innerstadens struktur av raka gator och täta stenhushvarter, universitetsområdets intuitionsbyggnader som ligger anpassade till den kuperade terrängen och Guldhedshöjdens naturområden med 40-talsbebyggelse och hus i parkideal. Området ligger även i en tydlig sänka i landskapet mellan Landalahöjden, Norra Guldheden och Chalmershöjden och dalgången utgör ett relativt sammanhängande grönt bälte från Mossens idrottsplats i söder till Landala torg och Förenings-

gatan i norr. Direkt öster om före detta Holtermanska sjukhuset ligger Kv Sångsvanen som består av tidstypiska landshövdingehus från tidigt 1900-tal. Detta kvarter är den enda kvarvarande bostadsbebyggelsen i anslutning till planområdet, från det tidiga 1900-talets Landala. Området förändrades påtagligt från småskalig terränganpassad trähusbebyggelse, till en plansprängd miljö med en storskalig miljonprogramsbebyggelse i tegel och betong under 60- och 70-talet. Under dessa år var det även tänkt att före detta Holtermanska

sjukhuset skulle ge vika för ny bebyggelse, men dessa planer blev aldrig av och idag är byggnaderna Q-märkta och utgör en välbevarad institutionsmiljö från sin tid.

Chalmersområdet, utbyggt i omgångar över Chalmershöjden är väl sammanhållet av sina tegelfasader och det gedigna hantverket som präglar de flesta av byggnaderna. Området har även moderna inslag av byggnader i glas och betong vilket ger området en komplexitet och ett rikt arkitektoniskt uttryck.

Omgivningen

Platsen i staden



Bergspasset som port till innerstaden

Vyn mot Chalmersplatsen sedd uppför Guldhedsgatan visar området som en tydlig port in till den centrala staden och är ett övergångsområde mellan det avgränsade Guldheden med dess karaktär av stora bostadshus i park, Chalmersområdet mellan bergsryggarna och den allt mer stadsmässiga miljön som växer fram i takt med att man rör sig norrut mot stenhuskvarteren i nedre Landala och Vasastaden.

Karaktären av port förstärks av att man passerar genom ett tydligt pass i terrängen, där Guldhedsgatan är djupt nedsprängd i berget. Viadukten och den korsande Egnahemsvägen (precis utanför bild) förstärker karaktären ytterligare.

Guldhedsgatans djupa nedsänkning delar av Guldhedsberget i två åtskiljda höjder. De stora nivåskillnaderna gör att grönstrukturen inte helt uppenbart är sammanhängande även fast det utgör ett långsträckt bälte av blandskog och uppvuxna träd som sträcker sig förbi Chalmersplatsen åt både norr och söder.



Dalgångens mittpunkt

När man går på Sven Hultins gata möter man längs gatans västra sida fri grönska längs Landalahöjdens trädbevuxna och branta dalgångssida. På gatans östra sida ligger fritt placerade institutionsbyggnader som hör till Chalmers Högskola. Chalmersområdets bebyggelse klättrar upp längs dalgångens östra sida och möter upp Johannebergs bostadsområde vid Gibraltargatan. Söderut längs dalgångens västra sida klättrar en storskalig modern bostadsbebyggelse. Dalgångens plana mitt är bebyggd med stora strukturer i en relativt sammanhängande byggnadshöjd med den låga kårhusbyggnaden från tidigt 2000-tal som fond mot själva Chalmersplatsen.

Chalmersplatsen är idag en stort och öppet torgliknande rum som markerar entrén till Chalmers campusområde på Johanneberg och dess potential som entréplats är nog inte fullt tillvaratagen. Detta främst på grund av den stora trafikapparat som delar upp platsen i två sidor med passagemöjligheter endast vid hållplatsens östra del, samt att platsen saknar en tydlig inramning norrut. Den tidigare parkliknande ytan söder om före detta Holtermanska sjukhuset är inte längre närvarande i stadsrummet och den nuvarande trafiklösningen är lagd på en nivå som gör att sjukhusbyggnaderna ser nedsjunkna ut i relation till platsens marknivå.



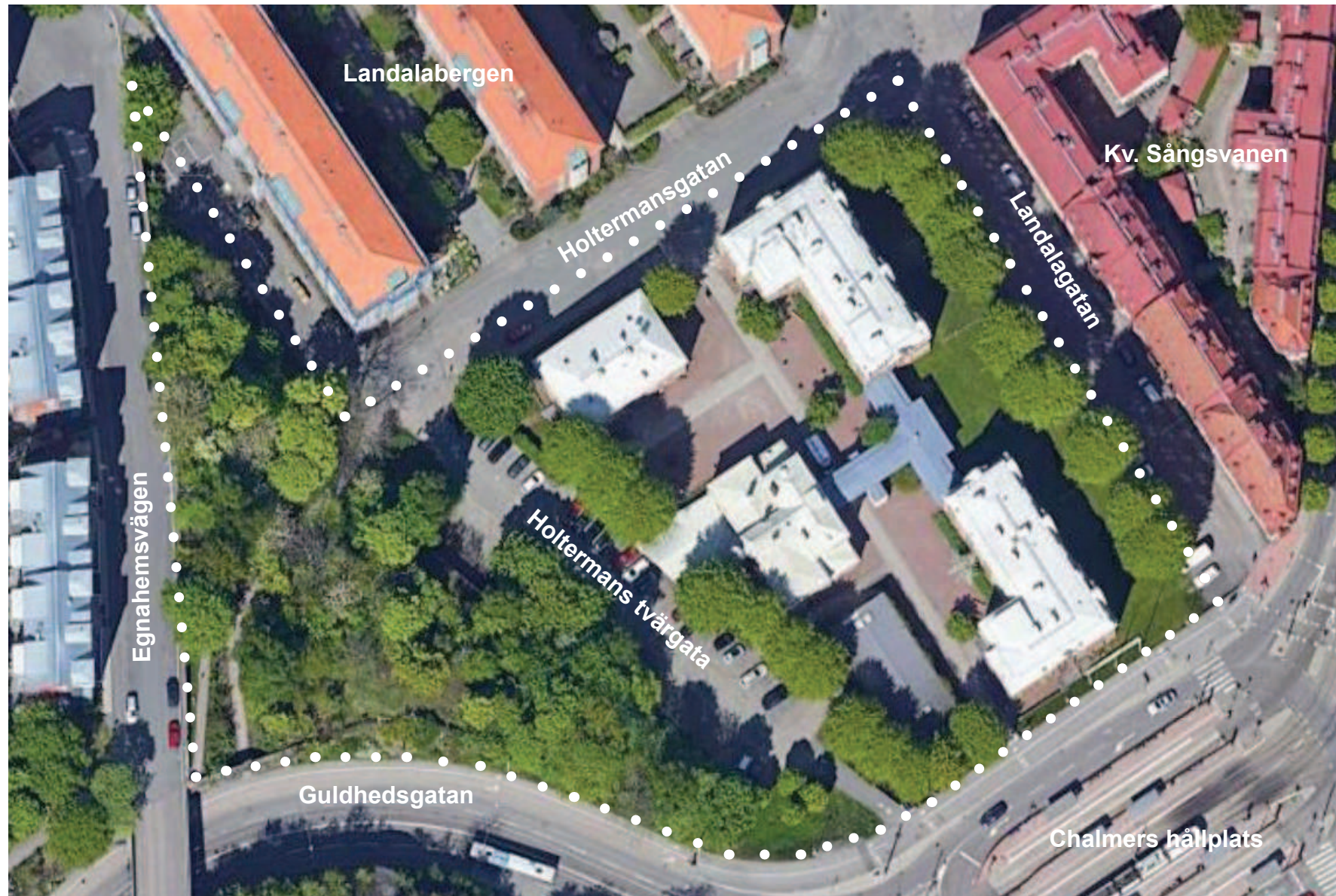
Mötet mellan olika stadsbyggnadsepoker

Vyn längs med Holtermansgatan innehåller en stor mix av bebyggelsekaraktärer där de dominerande inslagen är från Landalas stora stadsförnyelse från sent 1960-tal, och tidigt 1970-tal. I gatans fond står nyttillkommen bostadsbebyggelse från 2010-talet i rött tegel med stora vertikala partier, i sutteräng längs Egnahemsvägen. I dess bakgrund ses Raketgatans röda punkthus med sadeltak, tegel och puts tydligt sticka upp på horisonten. Längs Holtermansgatans södra sida kommer först kvarteret Sångsvanens landshövdingehus från tidigt 1900-tal med välbevarad exteriör i puts och trä. Därefter övergår gaturummet till före detta Holtermanska sjukhusets välbevarade tegelbyggnader i gult och rött (inplastade i denna bild).

På gatans norra sida (precis utanför bild) kommer först det lilla Landalakapellet från sent 1800-tal med rödmålad träfasad, en byggnad som står i skarp kontrast mot den intilliggande Landalagångens storskaliga bostadsbebyggelse från tidigt 1970-tal. Dessa byggnader är uppförda i prefabricerade betongelement med frilagd sjöstensballast och synliga bjälklagsskarvar i en ljus gul-grå färgskala med utanpåliggande balkongkonstruktioner. Längre bort på gatans norra sida kommer Landalabergens upphöjda bostadsbebyggelse i rött tegel, även den från tidigt 1970-tal.

Omgivningen

Planområdet



Holtermanskas närområde

Planområdet har två skilda delar, dels grönområdet i väster mot Egnahemsvägen, dels det bebyggda området med före detta Holtermanska sjukhuset mot öster.

Sjukhusbyggnaderna anlades på den flacka markytan öster om bergsslätten under 1890-talet, med inlastning, pannhus och ekonomibyggnader placerade mot slätten och paviljongbyggnader mot Landalagatan och nuvarande Chalmersplatsen. Hela sjukhusområdet var förr en isolerad

enklav, omgärdad av murar och höga plank. Även den idag öppna gräsyten mot Landalagatan var inhägnad med plank, som insynsskydd mot kvinno- och manspaviljongernas vistelsegårdar. Den kulturhistoriska miljön är välbevarad inom planområdet med tydligt avläsbara inre gårdarum och direkt öster om planområdet bildar gaturummet mellan Holtermansgatan och Landalagatan ett avgränsat och mycket stämningsfullt historiskt upplevelserum med Chalmersplatsen i gatans södra fond.

Kvarteret Sångsvanen, direkt öster om planområdet består av landshövdingehus från tidigt 1900-tal och har en välbevarad exteriör i puts och trä, i en jordnära och varm, men varierad färgskala. Dessa byggnader är idag studentbostäder. Norr om Holtermansgatan står Landalabergens bostadsbebyggelse från tidigt 1970-tal upphöjd på övertäckta parkeringsdäck. Dessa hus är uppförda i rött tegel med synliga bjälklagsskarvar i betong, fönsterband och karaktärskapade takfötter. Bostadshusen håller precis på att genomgå en

fasadrenovering och får nu släta röda putsfasader med svartvita uppglasade balkongfronter, vilket tar bort mycket av byggandernas ursprungliga karaktär och materialbearbetning. I mötet mellan den branta sluttningen och den flackare marken går Holtermans tvärgata med en bevarad lindallé som idag breddats till en stor parkeringyta som angörs från Holtermansgatan. Fram till 1940-talet, då Guldhedsgatan anlades, var grönområdet i väster förbundet med Landalahöjden och utgjorde ett kontinuerligt grönt bälte i

dalgången. Vid samma tid byggdes också en vackert valvformad bro för att klara Egnahemsvägens förbindelse mot Landalahöjden. Bron är nu ersatt av en balkbro men de stora stenpelarna finns kvar vid brofästet. Mot Guldhedsgatan, intill brofästet där berget skurits, finns en kraftig naturstensmur i granit som är skyddad i plan. Denna typ av stenmur återfinns i stora delar av närområdet och tillsammans med terrasseringarna i landskapet mot Chalmers- och Landalahöjden är de karaktärskapande för upplevelsen av miljön.



Före detta Holtermanska sjukhuset

Före detta Holtermanska sjukhuset utgörs idag av fyra ursprungliga tegelbyggnader belägna på en terrasserad hörntomt i södra Landala. De två största sjukhusbyggnaderna, paviljong B och C, var ursprungligen avsedda för patientvård, medan de två andra byggnaderna (A och D) fungerade som ekonomibyggnad, inkl. ångpannehus, samt som administrationsbyggnad.

De spegelsymmetriskt utförda paviljongbyggnaderna är sammanlänkade till varandra och

till ekonomibyggnaden med en relativt nybyggd täckt förbindelsegång (E) som uppburen på trästolpar ansluter i höjd med våningarna en trappa upp. De utdragna L-formade paviljongbyggnaderna i tre våningar vänder sina långa gatufasader mot den lägre belägna och sluttande Landalagatan. Anläggningen som helhet uppvisar trots sin asymmetriska planform ett väl sammanhållet uttryck i form av en hantverksmässig och relativt påkostad tegelarkitektur i ett formspråk präglad av nygotisk stil.

Byggnaderna vilar på grovhuggna terränganpassade granitsocklar och har fasader utförda i gult handslaget tegel med dekorativa inslag av mönstermurning och detaljering av rött tegel i form av omfattningar, takgesimser samt horisontella tegelband på de i övrigt gula väggytorna. Fönstren är i huvudsak utförda som stickbågiga träfönster målade i olika dämpade brunröda/rödaktiga nyanser. Fönsteröppningar är grupperade i partier med två eller tre fönster i bredd. Taken utgörs till största del av valmade

mansardtak av bandfalsad, ljust målad plåt som i originalutförande hade en mörkare grå kulör. Paviljongernas tak är brutna och försedda med karaktäristiska mycket branta nedre takfall där takfönster/takkupor senare har monterats. Paviljong B och C har uppskjutande gavelpartier som bryter upp takfallen och samtliga paviljongbyggnader har ett flertal plåtinklädda skorstenar. Källarfönster ovan granitsockeln inramas av större rektangulära fält i rött tegel där en valvbåge slagits vid varje fönsteröppning.

Samtliga byggnader har karaktäristiska materialmöten i ett kraftfullt men samtidigt återhållsamt uttryck. Idag genomgår före detta Holtermanska sjukhuset en omfattande restaurering och funktionen i byggnaderna görs om till student- och forskarbostäder. För en omfattande beskrivning av befintliga byggnader, interiört som exteriört, se "Holtermanska Sjukhuset, Kulturmiljöunderlag" av Mats & Arne Arkitektkontor AB samt Waern Landskap AB.

Mötet mellan gammalt och nytt

Omgivningens arkitektur



Riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen

Området som helhet präglas idag av naturmaterial med ett rikligt och bearbetat uttryck i bl.a. granit, tegel, koppar och trä. Detta gäller såväl den äldre som den senare tillkomna bebyggelsen, likt det intilliggande Microfysikhuset på Chalmersområdet och Kårhuset som frontar Chalmersplatsen. Bearbetningar och detaljering i bebyggelsen skapar olika årsringar, från den rika tegel-detaljeringen i f.d. holtermanska till de enkla men vackra koppardetaljerna på flera av husen på Chalmersområdet. Områdets dova kulörer rör sig

i en skala av jordnära färger som går från gult till brunt och rött. Guldhedsgatan som sträcker sig vidare från Chalmersplatsen upp till Wavrinskys plats har karaktären av ett pass genom berget och de höga väggbildande naturstensmurarna i granit är viktiga för upplevelsen av gaturummet och granitens utseende utgör ett viktigt inslag i stadsmiljöns färgskala. Stadens grammatik i fasader med en bearbetad bottenvåning, ofta i avvikande material, ett vertikalt uttryck i fasaden och ett tydligt markerat avslut

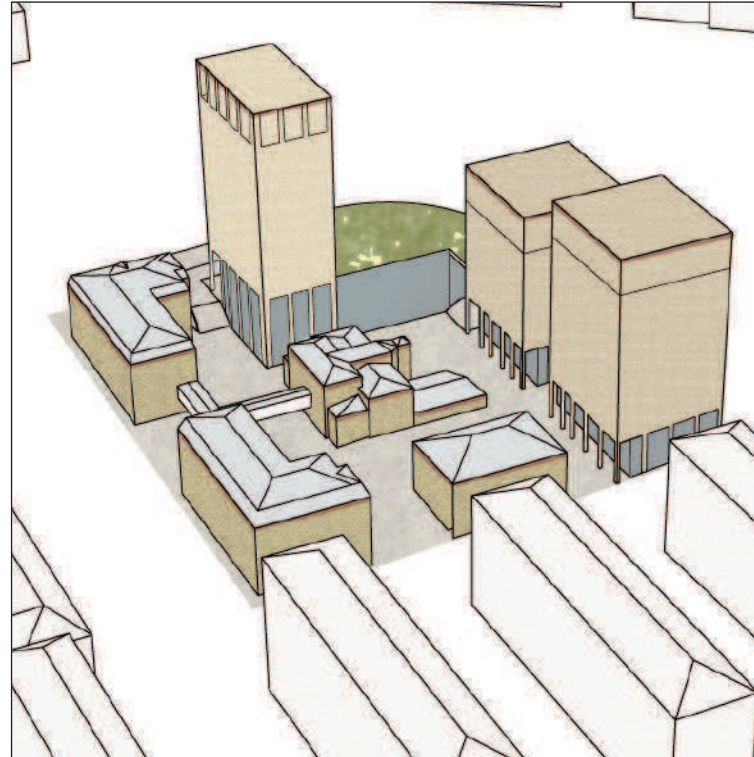
ger en bra utgångspunkt för gestaltningen av ett projekt som Nya Holtermanska. Med tanke på det nya projektets storlek är det viktigt att den tillkommande bebyggelsen använder sig av den befintliga grammatiken och det är av stor vikt att ge projektet en stilig och enkel gestaltning som håller över tid och åldras vackert. Samtidigt som den bör spegla bebyggelsen i sin omgivning ska den bidra med en tydligt avläsbar årsring i stadsmiljön. I förslaget för detaljplanen är husen grupperade för att skapa ett sammanhållet

kvarter av hela Holtermanska. Det känns därför viktigt att f.d. Holtermanskas gula tegelarkitektur med sin höga detaljeringsgrad och sitt omsorgsfulla utförande är den tillkommande bebyggelsens närmsta referensram. Tegel föreslås vara det dominerande materialet i de nya byggnaderna. Utöver den tydliga kopplingen till närområdet är tegel också ett utmärkt material som åldras vackert och ger stora möjligheter till väl studerade bearbetningar. Tegel är även ett material som fungerar väldigt bra ihop med en massiv trä-

stomme då tunga fasader är att föredra, speciellt med tanke på ifall denna konstruktionsprincip blir aktuell för de höga bostadshusen. Med tegel som bas i de nya fasaderna ges möjlighet till vackra bearbetningar kring fönster och en väl studerad detaljering i socklar och takavslut. Denna detaljering får då hämta inspiration i f.d. Holtermanskas dekorativa inslag av mönstermurat tegel kring omfattningar, takgesimser och de horisontella band i rött tegel som återfinns på de i övrigt släta, gula tegelfasaderna.

Gestaltning

Övergripande principer för den nya bebyggelsen



Stadsbilden

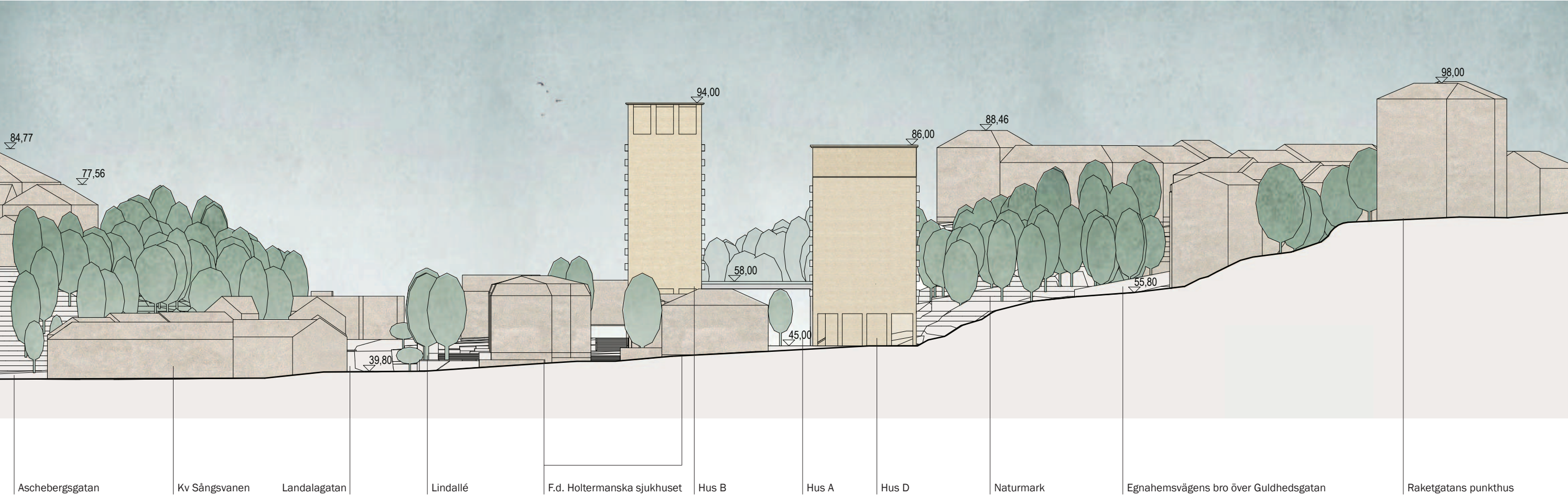
De nya byggnaderna placeras utmed planområdets södra och västra sida, så att en ny kvartersstruktur bildas tillsammans med de befintliga sjukhusbyggnaderna. Kvarteret får en genomsiktighet då strukturen blir öppen mot alla sidor med rörelsestråk från Chalmersplatsen till Holtermansgatan och från Guldhedsgatan till Landalagatan. Befintliga siktlinjer i nord-sydlig riktning bevaras då byggnaderna följer placeringen från Landalabergens lamellhus. Byggnadernas placering mitt i dalgången inordnar sig höjdpunkterna i öster, söder och väster. Avståndet till Norra Guldhedens punkthus medger en hög byggnadshöjd, framförallt för byggnaden mot Chalmersplatsen, detta utan att Raketgatans karaktäristiska stadssiluett förstörs. På långt håll är även Johannebergskyrkans tegeltorn och det plåtklädda vattentornet på Johanneberg karaktäristiska siluturer sedda nedifrån centrala Göteborg. Den höga byggnaden blir således en ny karaktär på denna stadssiluett och den kommer att markera Chalmersplatsen och göra den synlig vida omkring. Chalmersplatsen är en viktig knutpunkt för kollektivtrafik och även huvudentrén till Chalmers stora universitetsområde, Campus Johanneberg. Att forma och rama in denna plats i staden och ge den stadskaraktär samt göra den till en tydlig entréplats är av stort intresse för både lärosätet och staden. Den nya bebyggelsen förlänger innerstadens sammanhängande stadsväv och gaturummet blir tydligt definierat upp mot Guldhedens bostadsbebyggelse. Stor vikt har lagts vid att låta stadens grammatik återsepglas i den nya bebyggelsen och tegel är det material som knyter samman Chalmersområdet, Landalaberg och Holtermanska kvarterets bebyggelse. Materialval är därför av stor betydelse för utvecklingen av en sammanhållen stadsmiljö.

Det sammanhållna kvarteret

Utgångspunkten för den nya bebyggelsen är att skapa ett tydligt sammanhållet kvarter av både nya och gamla byggnader. Kvarteret ska ta tillvara den kulturhistoriska sjukhusmiljön, både som en klart avläsbar del och som referensram för den tillkommande bebyggelsen. Detta görs genom medvetna materialval och detaljer som hämtas upp från f.d. Holtermanskas gula tegelfasader med röda mönstermurning och grova granitsocklar, men även från stadsrummets granitmurar och slät slipade bergsvägg. Gestaltningen tar fasta på att framhäva gårdsrummet som en stark identitetsskapande enhet för kvarteret. Alla bostadsentréer ligger samlade runt gården och på bottenvåningarna i de nya husen samlas studentboendets gemensamma ytor tillsammans med den låga byggnadens offentliga och uppglasade verksamhet. Sockelvåningens stora glasytor ramar in av tegel och sten och reflektionen som bildas i dessa ytor är tänkt att skapa en spännande och varierad gårdsmiljö där nytt och gammalt helt blandas samman men samtidigt är distinkta i sin egenart och sin tid. Fasadernas gestaltning utgår från en tydlig ordning vars öppningar har vertikala proportioner som ger slankhet och spänst till de stora byggnadsvolymer. Denna typ av vertikala proportioner är återkommande i stora delar om den omgivande bebyggelsen. Byggnaderna avslutas med distinkta takfötter och en bearbetad krona. Det höga huset (Hus B) har en tydligt artikulerad krona i två våningsplan som även upplevs på avstånd medan de lägre punkthusen ges en mer subtielt artikulerad krona med mönstermurning som ger en vacker skuggverkan i materialet. Nya Holtermanska är ett gestaltat möte mellan nytt och gammalt, där en kulturhistorisk miljö och ett modernt bostadsprojekt skapar ett samtida uttryck med material och detaljer av högsta kvalitet.

Gröna rum

Planområdet har en variation av gröna inslag i stadsmiljön och fyra delområden har urskiljts och förädlats i gestaltningen. Dessa områden får distinkta karaktärer som sammanlänkas till en helhet och stor vikt har lagts vid befintlig vegetation och grönstråk. Utemiljön skall vara "hemmagården" för studentboende, en grön oas för olika verksamheter, och en välkomnande plats för besökare. Den ska dessutom vara öppen och tilltalande för förbipasserande samtidigt som den kulturhistoriska miljön bevaras. Två spridningskorridorer i nord-sydlig riktning löper genom området och omfattas av biotopskydd och det gröna bälte som löper längst bergsslutningen i väster får stöd av den stora takterrassen som löper längs med Guldhedsgatans krökning. Terrassen planteras med träd, ängsblommor och odlingsbäddar för de boende och granitfasaden får inslag av gröna klättrande växter. De för området så kännetecknade stenmurarna tas upp som ett element i fasadgestaltningen mot Chalmersplatsen och blir en viktig komponent för att förankra den nya bebyggelsen i området. Landalagatan kantas av byggnader och träd från samma tid och den tuktade lindallén med välmående träd visar på grönskans betydelse för gestaltningen av staden på sent 1800-tal. Denna grönya stramas upp och blir till en klassiskt gestaltad förgård och den östra entrén till kvarteret. Här anläggs även ett nytt rörelsestråk, parallellt med Landalagatan men upphöjt till kvarterets gårdsnivå och kopplat med trappor till omgivningens markhöjder. Innergården gestaltas för socialt umgänge med många vistelsezoner och med platser för rekreation och motion, vilket är något studenterna efterfrågar av sin blivande utemiljö.



Landskapssektion genom Holtermansgatan
1:800

Nya Holtermanskas plats i staden

De nya byggnaderna är placerade i landskapets lågpunkt i dalgången upp mot Guldheden. De infogar sig i landskapets övergripande höjder samtidigt som de bildar en fortsättning på den nuvarande stadsväven i Landala. Utgångspunkten för "Nya Holtermanska" är att skapa ett tydligt sammanhållet kvarter av både nya och gamla byggnader. Ett kvarter som samtidigt är öppet mot, och samspelar med, den omgivande stadens bebyggelsekaraktärer.

De nya byggnaderna placeras utmed kvarterets södra och västra sida, så att det bildas en innergård runt den gamla ekonomibyggnaden i kvarterets mitt. De nya byggnaderna är av typen skivhus och punkthus med studentbostäder, samt en lägre "terrassbyggnad" med offentlig verksamhet ut mot Guldhedsgatan, som likt kårhuset ramar in Chalmersplatsen motsatta fond.





Bergspasset som port till innerstaden

Vyn längs med Guldhedsgatan blir dramatiskt förändrad med de stora byggnadsvolumerna som tornar upp sig längs gatans norra kant. Detta är byggnader som tar plats och tydligt markerar en övergång från Guldhedens hus i park-bebyggelse till stenstadens täta stadsväv.

Det som däremot lämnas intakt är Guldhedsgatans karaktär av ett pass genom berget och den höga muren längs gatans norra kant får en förlängning i den låga tillkommande terrassbyggnadens stenfasad. Denna byggnad förstärker upplevelsen av gaturummet som pass samtidigt som nya rörelsestråk skapas mellan Guldhedsgatan och den lägre belägna Holtermansgatan och Landalagatan, genom det nya kvarteret.

Idag är upplevelsen av denna gata främst en högtrafikerad led utan någon egentlig bebyggelse i fonden. De tillkommande byggnaderna ger därför välbehövligt liv till gatan då bostäderna kommer att bilda fond mot och befolka vyn från gaturummet med liv, rörelse och ljus. Vyn vidare mot söder lämnas fri och upplevelsen av det gröna bältet är fortfarande starkt närvarande.



Dalgångens mittpunkt

Denna gatuvy får en tydlig fondbyggnad som definierar och ramar in Chalmersplatsens norra fasad. Upplevelsen av en dalgång förtas inte av den tillkommande bebyggelsen då genomsikten norrut bevaras och Landalabergens bebyggelse skymtas i bakgrunden. Gaveln som möter Chalmersplatsen blir tvådelad, men en entrésockel i granit och en högre och slank bostadsdel med slät tegelmur, stora valv som avslut uppåt och en markerad balkongfront som låter byggnadens två uttryck samspela.

Den låga terrassbyggnaden tar vid i kårhusets fasaduttryck med stora släta glasytor och gaturummet i ögonhöjd får en förlängning med den tillkommande låga och krökta glasfasaden som försvinner ut ur vyns vänstra kant. Planteringen på taket av denna byggnad blir även en förlängning av det gröna stråk som löper längs med Sven Hultins gata vidare bort mot Norra Guldheden och upplevelsen av ett grönt sammanhängande bälte är av stor vikt för dalgångens karaktär.



Mötet mellan olika stadsbyggnadsepoker

Den tillkommande bebyggelsen bygger vidare på ett stadsrum som karaktäriseras av många olika byggnadstypologier och den lägger en ny årsring till den redan komplexa stadsmiljön. Vyn längs med Holtermansgatan lämnas fri mot fonden och Raketgatans punkthus fortsätter att sätta sin prägel på stadsrummet. Den nya bebyggelsen står i samma gatuliv som befintliga byggnader och gaturummets sträckning förblir orörd, men kommer att befolkas och användas i större utsträckning då ca 500 nya bostäder tillkommer i gatans borte ände.

Tillägget av den relativt storskalig bostadsarkitekturen hämtar sin inspiration i och återknyter till f.d. Holtermanskas gula tegelfasader. Samtidigt får Landalabergens bebyggelse längs gatans norra sida en förlängning söderut. Utformningen av bostadshusen och fasadernas detaljningsnivå blir mycket viktiga för att de ska bidra till kvarteret och ge ett upplevelsemässigt vackert stadsrum.

Något som både f.d. Holtermanska och bostadsbebyggelsen från 70-talet har gemensamt är de horisontella banden som bildar dekorativa element i de i övrigt släta tegelfasaderna och detta är något som även tas upp i de nya byggnaderna som är synliga längs Holtermansgatan.

Gestaltning

Det sammanhållna kvarteret



Holtermanska

Gestaltningen av de nya bostadshusen tar avstamp i f.d. Holtermanska sjukhusets gula tegelfasader. De tre ljusa tegelbyggnaderna med varierad höjd skapar tillsammans med befintliga byggnader ett väl sammanhållet kvarter. Med tegel som bas i de nya fasaderna ges möjlighet till vackra bearbetningar kring fönster och en väl studerad detaljering i socklar och takavslut. Kulören som illustreras i detta gestaltungsprogram är ett lite ljusare gult tegel än i f.d Holtermanska. Detta kan med fördel studeras

vidare och man kan tänka sig en viss variation i kulörer för att möta området runt omkring.

Det högre huset (Hus B) samt det låga huset (Hus A) som orienterar sig mot Chalmersplatsen har en granitsockel i 2 våningar som relaterar till Guldhedsgatans höga granitmurar och blir till en förlängning av bergväggarna i gaturummet väster om kvarteret. Mot gården består sockeln av tegel med stora öppna glasytor som visar på de offentliga och sociala ytor som bottenvåningarna

kan bestå av och som på ett vackert sätt speglar det gamla sjukhusets fasader i glaset. Taket på det låga huset mot Chalmersplatsen föreslås användas som terrass med mycket grönska som kan berika gatan ut mot platsen och det gröna bältet som löper genom planområdet.

Det höga huset har en tydlig vertikalitet i sina fasader och avslutas uppåt med en bearbetning av fasaden med tegel i olika liv för att åstadkomma höga strikta rektangulära valv i två plan.

Förslaget illustreras här i gestaltungsprogrammet med två uppglasade plan och en terrass mot Chalmersplatsen och är tänkt att innehålla någon form av offentlig verksamhet. Om innehållet där istället blir bostäder så blir glasningen mindre men upplevelsen av det stiliga avslutet utförs med samma tydlighet genom teglets bearbetning i olika liv för att skapa de höga valven. Överst avslutas huset med en tydligt markerad och bearbetad takfot, som hämtar inspiration både från före detta Holtermanska sjukhuset och från

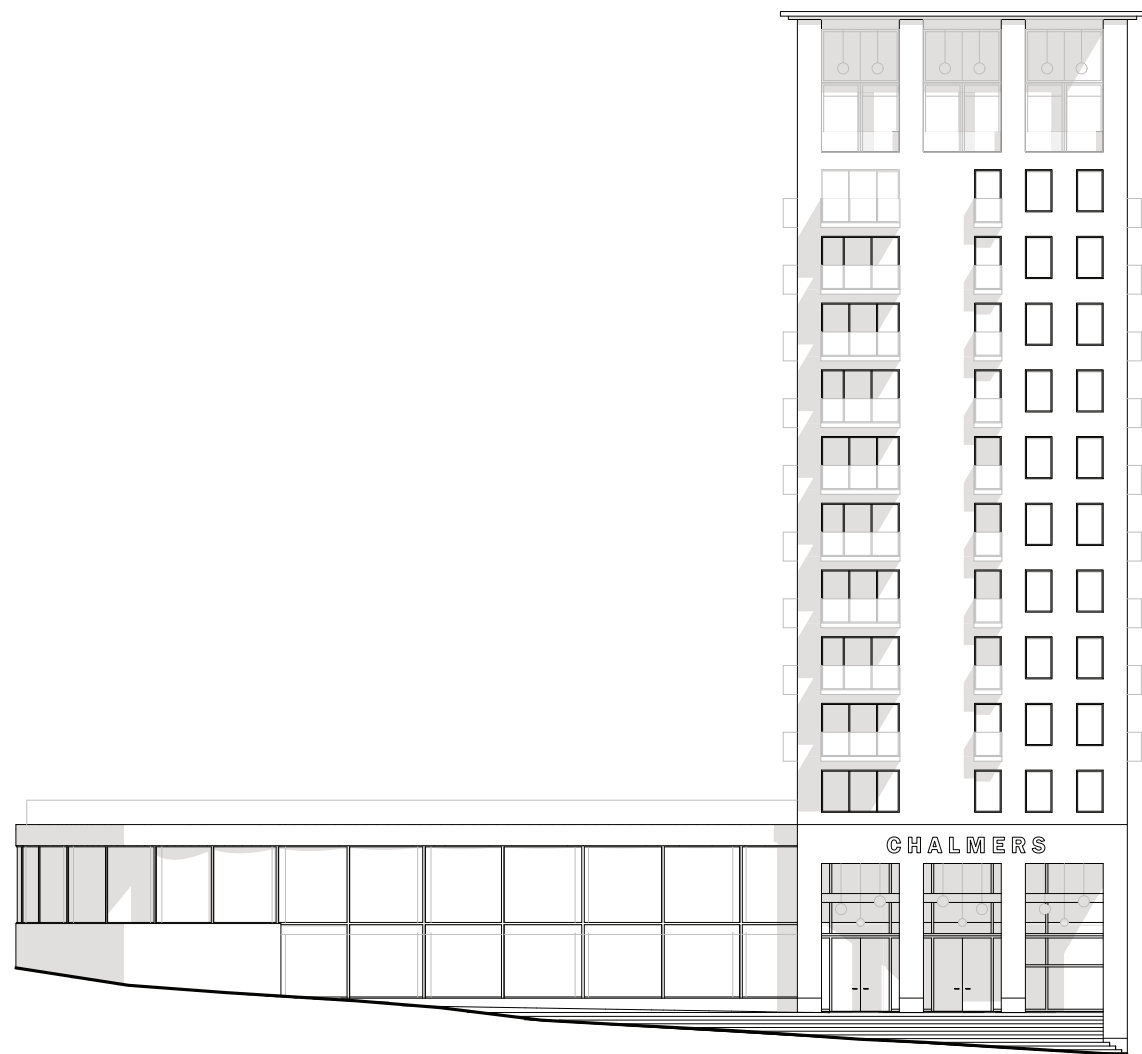
Mikrofysikhuset på andra sidan Aschebergsgatan.

De två lägre bostadshusen i sluttningen mot väster har samma utgångspunkt i gestaltningen med tydlig vertikalitet i fasader och bearbetade detaljer kring fönster och dörrar. Dessa hus har en sockel i tegel med stora rektangulära öppningar och med ett avslut i bearbetat tegel som ger ett vackert skuggspel som krona och en markerad brunröd takfot som knyter an till befintliga Holtermanskas tegeldetaljer.

Fasad mot Chalmersplatsen / söder
1:400

Gestaltning

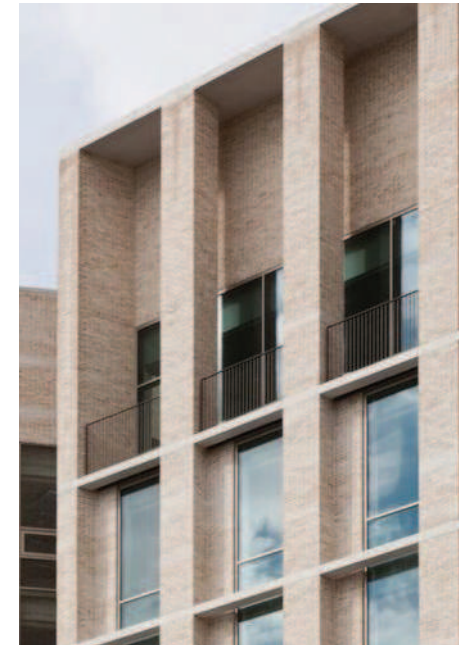
Platsens fasadprinciper



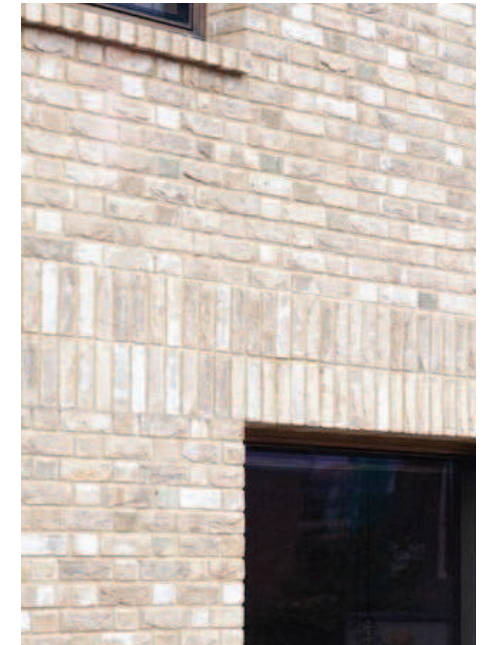
- Distinkt takfot
- Tydligt artikulerad krona i två våningsplan med stora glaspartier inramade av höga tegelpelare
- Tydlig djupverkan i de höga nischerna
- Krona och sockel får samma rytm mellan pelare

- Vertikalitet och ordning i fönstersättningen
- Avviknade fasadmotiv mot Chalmersplatsen med stora balkonger
- Slät tegelmur med välstuderade detaljer
- Franska balkonger med glasträcken som knyter samman bostadsvolymen med den uppglasade sockeln

- Olika förhållningssätt mot gata/gård
- Avvikande sockel mot Chalmersplatsen i granit och glas
- Tydlig entréportik med omsorgsfullt utformande pelare
- Synlig träkonstruktion bakom glaset



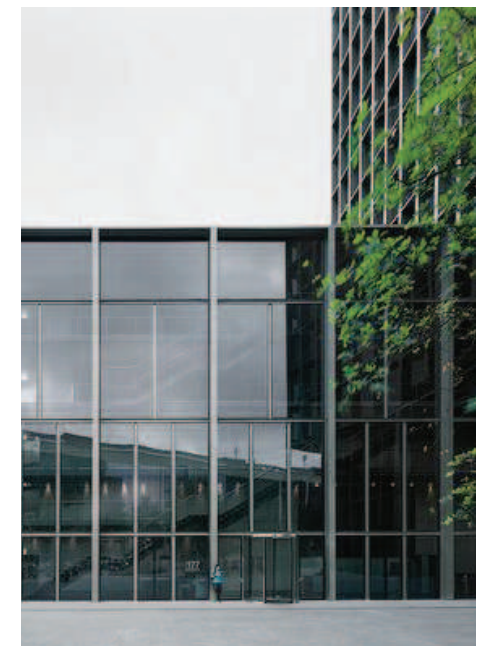
Fasadens utformning avslutas med en dubbelhög krona och en distinkt takfot.



Fasadens släta tegelmur får välstuderade detaljer kring öppningar.



Fasaden får en robust och högre entréportik med omsorgsfullt utformade pelare.



Den låga fasaden blir helt uppglasad mot gårdssidan och reflekterar sina omgivande byggnader.

Gestaltungsprinciper för Hus A + B

Byggnaden som frontar Chalmersplatsen är högre och smalare än de två andra bostadshusen. Detta hus (Hus B) får en tydlig sockel ut mot gatan och hållplatsen i ett material som avviker från det övriga teglet. Denna höga och indragna sockel bildar entréportik till den låga byggnadsvolymen (Hus A). Den låga byggnaden är av offentlig karaktär och följer gatans bågform. Byggnaden får en robust stenfasad som tydligt knyter an till och förlänger gatans existerande granitmurar. De stora glasytorna speglar kårhusets grammatik

och blir en livfull fond för Chalmersplatsens norra stadsfasad. Sockeln mot gårdsrummet görs i tegel och knyter an till f.d. Holtermanska och de andra två bostadshusens fasadgestaltning. Byggnadens höga bostadsdel har en slät tegelfasad med djupverkan i välstuderade fönster och stora balkonger med glasträcken som kopplar ihop sockelns uppglasade uttryck med bostadshusets sammanhållna och distinka tegelarkitektur. Kronan artikuleras i två plan av stora glaspartier inramade av höga tegelpelare och en skarp takfot som avslutar byggnadsvolymen uppåt.

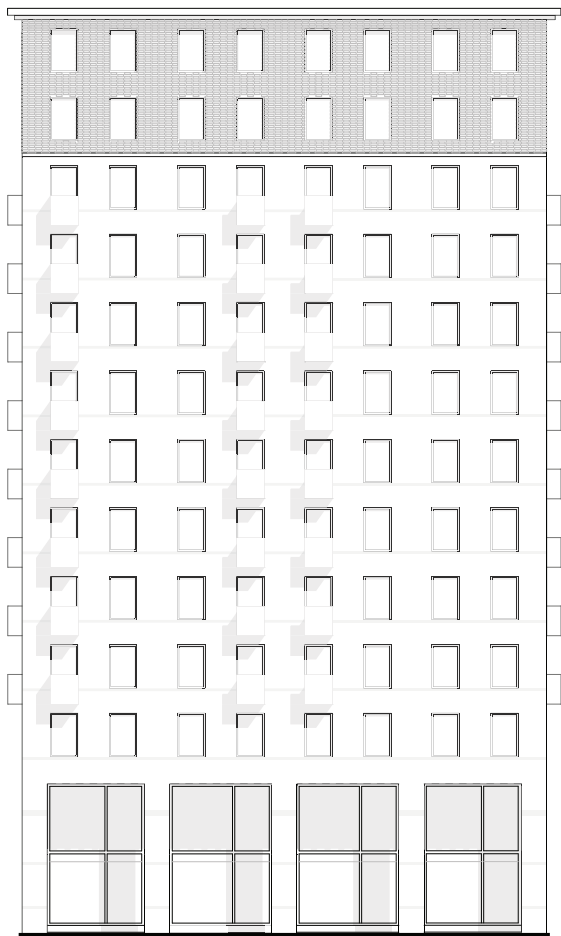
Material och detaljering:

Sockel: granit, inslag av betong, glas och trä mot gatan / tegel, glas och trä mot gården

Bostadskropp: en slät tegelfasad med välstuderade fönster och balkongräcken i glas.

Krona: Tegel, betong och glas

Teglets detaljering och djupverkan i fasad är fokusområden i fortsatt gestaltning.



- Distinkt takfot
- Subtillt artikulerad krona i två våningsplan med mönstermurning
- Enbart fönster, inga balkonger i kronan
- Vertikalitet och ordning i fönstersättningen
- Mönstermurad tegelmur med välstuderade detaljer
- Udda stenar i några skift som ger en randighet i fasaden
- Franska balkonger med glasträcken som knyter samman bostadsvolymen med den uppglasade sockeln
- Indragen sockelvåning i två plan
- Avskalad entréportik med vackert utformade pelare i tegel
- Stora glaspartier i bakomliggande fasadliv

Gestaltungsprinciper för Hus C + D

De två punkthusen mot gården är tegelhus från sockel till krona och har ett enklare formspråk och en mer subtil gestaltning. Sockelvåningen är indragen i två plan för att skapa ljusa och stora entrérum och en rörelse i en lång arkad av slanka och vackert utformade tegelpelare mot gårdsrummet. Välstuderade tegeldetaljer kring öppningar i muren ger en fin variation i fasaderna. Inslag av stenar i annan kulör och yta ger en mönsterverkan i den annars släta bostadskroppen och randigheten som skapas är en lekfull

blinkning till f.d. Holtermanskas horisontella band i rött tegel, men de har även en visuell koppling till bostadshusen på andra sidan Holtermansgatan. Kronan artikuleras med en mönstermurning med utskjutande stenar som ger ett vackert skuggspel som avslut på volymerna. Överst avslutas byggnaden med en skarp takfot, likt den på Hus B, och som hämtar inspiration i f.d. Holtermanskas gesims i rött tegel.

Material och detaljering:

Sockel: tegel, glas, sten och trä

Bostadskropp: en mönstrad tegelfasad med välstuderade fönster och balkongräcken i glas.

Krona: Mönstermurad tegel, betong

Teglets detaljering, mönster- och djupverkan i fasad är fokusområden i fortsatt gestaltning.



Fasadens utformning avslutas med en subtillt artikulerad krona med mönstermurning som ger skuggspel.



Fasadens släta tegelmur får välstuderade detaljer kring öppningar.



Distinkta materialmöten mellan tegelfasaden och de låga socklarna av granit, samt inramningar i sten kring öppningar i tegelmuren.



Fasadernas stora glasytor i sockeln reflekterar vackert sin omgivande bebyggelse.



Fasad mot Holtermansgatan / norr
1:400



Fasad mot Landalagatan / öster
1:400



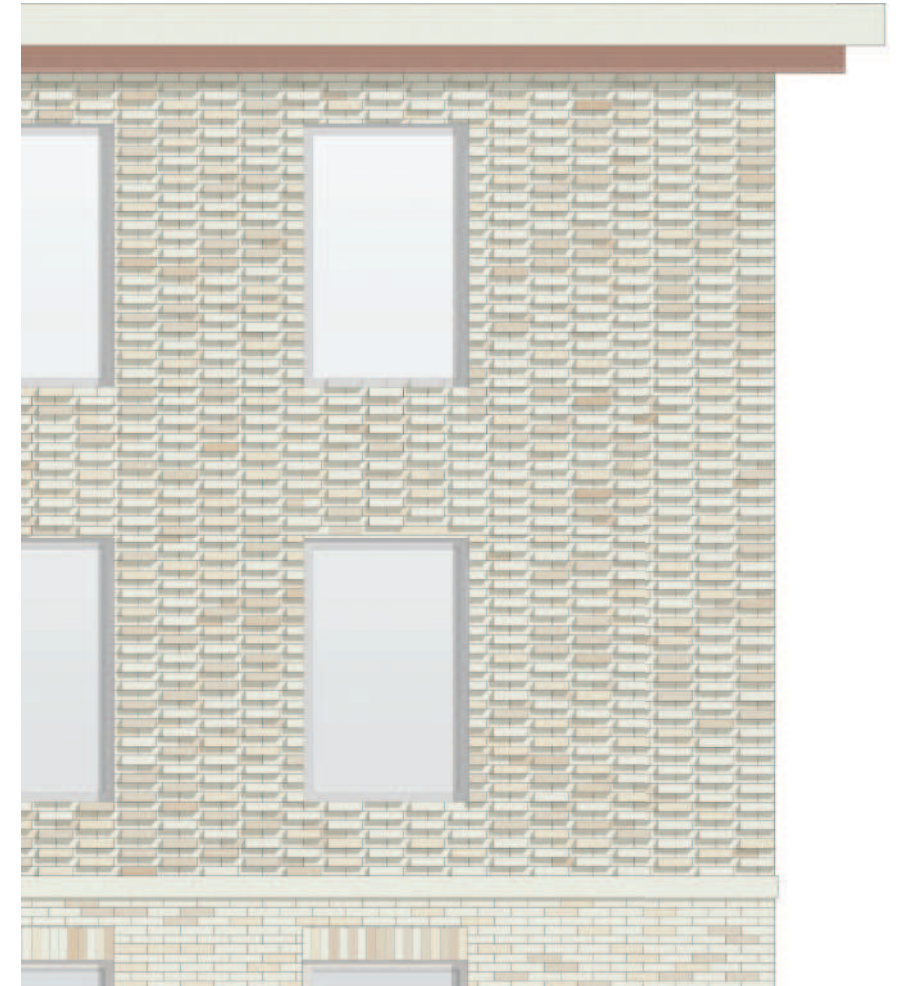
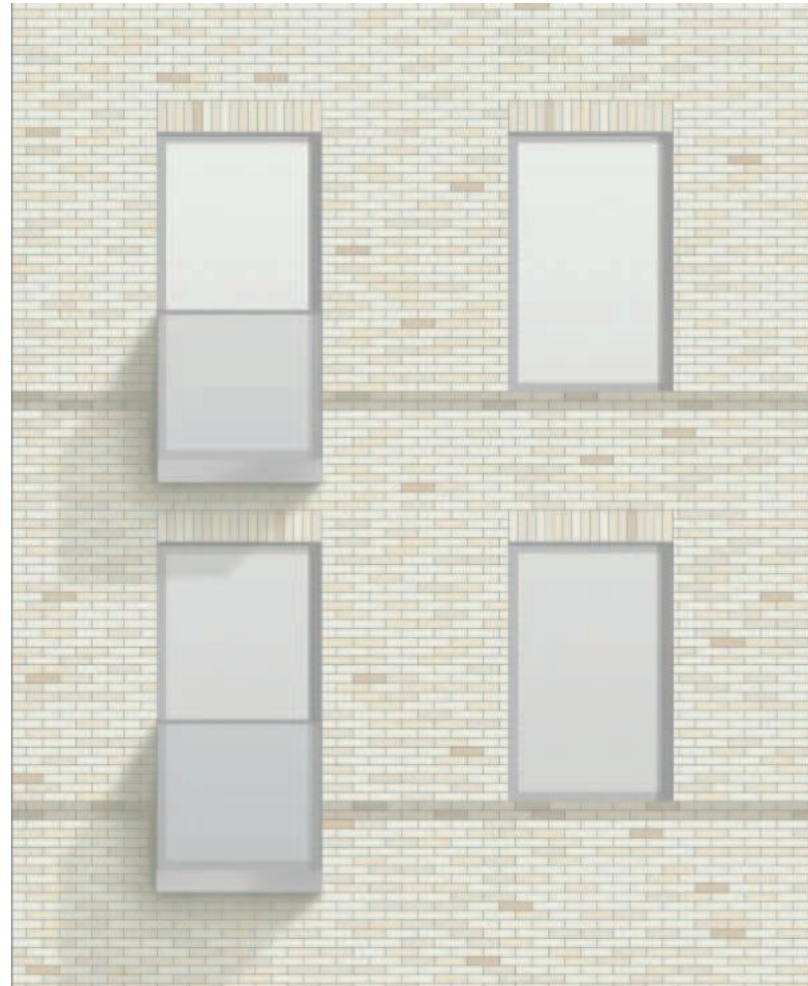
Gårdsrummets fasader speglar det befintliga Holtermanska

När du lämnar Chalmersplatsen och kliver in och ner i kvarteret möts du av en bearbetad tegelarkitektur. Mot gårdsrummet har de nya byggnaderna en sockel i tegel med stora uppglasade ytor där bottenvåningarnas sociala karaktär ger liv till, och ges liv av, den gemensamma gårdsmiljön. De stora uppglasade ytorna speglar även på ett vackert sätt det gamla sjukhusets fasader och effekten blir ett tydligt sammanhängande gårdsrum där nytt och gammalt bildar en finstämd helhet.

Gårdsrummet präglas av omsorgsfullt utförda detaljer och materialmöten som ska åldras vackert över tid, likt f.d. Holtermanskas fasader. Livförskjutningar i teglet, olika ytbehandlingar av teglet, glasets placering och inramning i muren och mötet mellan tegel och granitgrund ges extra omsorg i utförandet. Den skuggverkan som uppstår i denna detaljering ger en rik och omsorgsfull fasadgestaltning av hög kvalitet och hantverksskicklighet. Dörrpartier, fönsterkarmar och sittnischer görs i trä.

Teglet som illustreras här har en något ljusare gul kulör än f.d. Holtermanska och detta är något som med fördel studeras vidare. En viss variation i kulörer mellan de nya byggnaderna är även tänkbart för att möta upp omgivningens mörkare tegel. Målsättningen är att hitta kulörer och ytskikt som harmonierar väl med f.d. Holtermanska för att ge upplevelsen av det sammanhållna kvarter som gestaltningen strävar efter.

Fasad mot gårdsrummet
1:250



Detaljeringsförslag

Sockelns livförskjutning och uppglasning

- Djupa fasader med arkader och livförskjutningar i tegelmuren
- Stora glaspartier som speglar gårdsrummets byggnader och grönska
- Utsmyckning genom mönstermurning i horisontella band

Sockelvåningen är tydligt artikulerad med en hög indragen glasfasad som bildar arkad mot gårdsrummet i Hus C och D. I Hus B är det en djup livförskjutning mellan tegel och glas som artikulerar sockelvåningen. De höga tegelpelarna är utsmyckade med mönstermurning och de står på en sockel i granit. Glasfasaden gör att det interiöra entrérummet i byggnaden blir en del av det exteriöra gårdsrummet och vice versa.

Bearbetade detaljer kring öppningar i fasadmuren

- Släta tegelmurar med välstuderade detaljer kring öppningar
- Höga vertikala fönster och balkongräcken i glas
- Utsmyckning genom mönstermurning i horisontella band på Hus C och D.

Fasadens kropp är en slät tegelmur med stenar i avvikande skift i ovkant öppning. Grunda franska balkonger med räcken i glas och en tunn överliggare i samma kulör som fönsterkarm. Glasracket ger reflektion och lätthet till fasaden och kontrastverkan till tegelmuren. Racket täcker bjälkgaskanterna i betong.

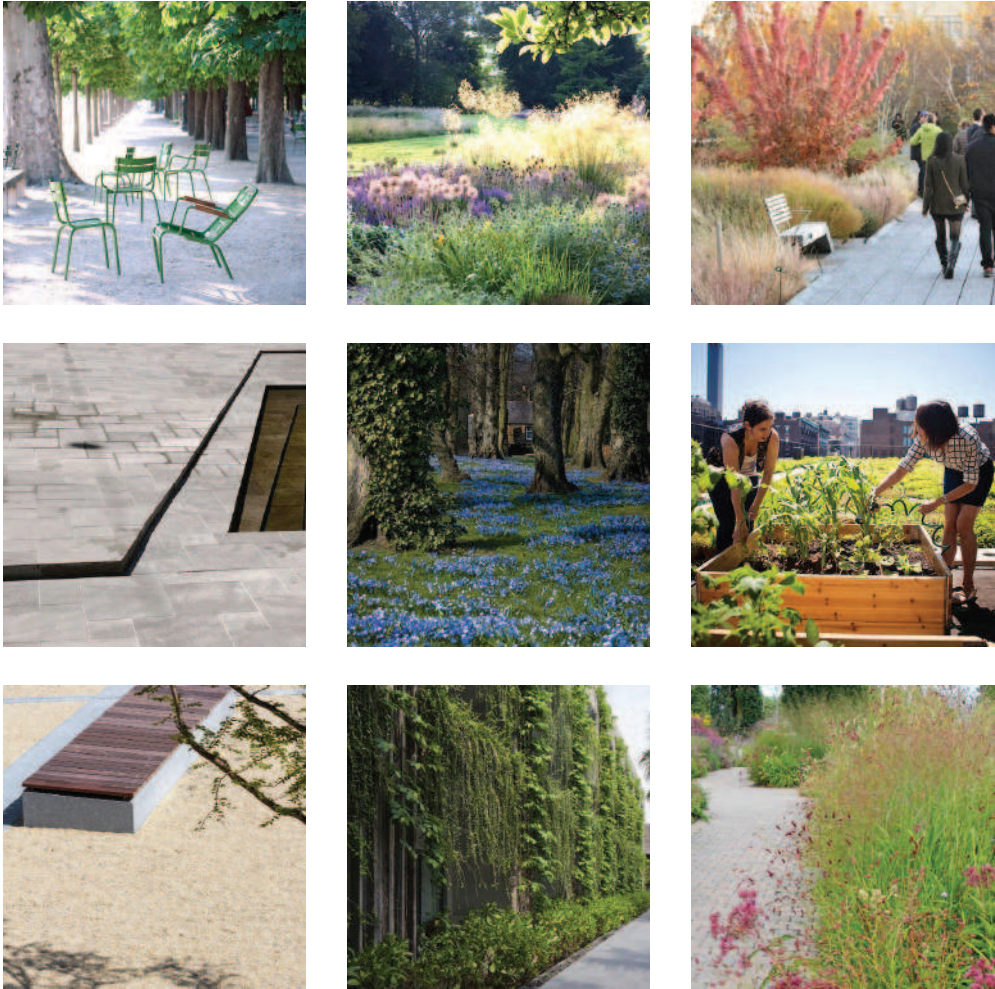
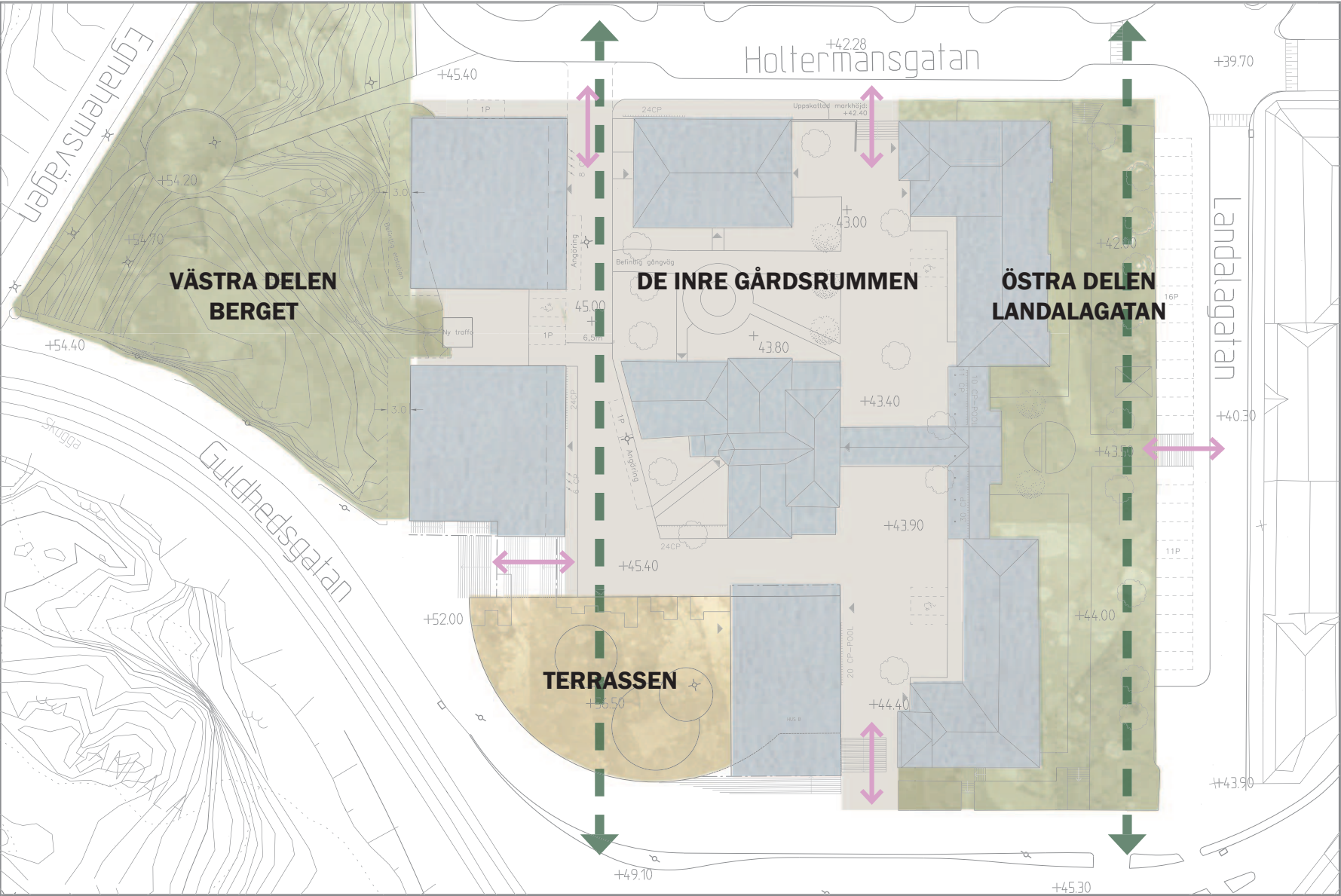
Takfot och avslutande krona

- Artikulerade avslut i två plan med mönstermurning och livförskjutning i tegelmuren
- Höga vertikala fönster och stora glaspartier
- Distinkt takfot med djupverkan och gesims i avvikande kulör

Kronan är artikulerad med en subtil mönstermurning med tegelstenar i olika liv vilket ger skuggverkan på Hus C och D. I Hus B är kronan tydligt artikulerad med höga rektangulära tegelvalv som bildar djupa uppglasade nischer i två plan. Takfoten kragar ut rejält för att skapa ett distinkt avslut och gesimsen uttrycks genom en avvikande färg i underkant takfot.

Gröna rum

Övergripande principer



Ljusa väldefinierade gårdsrum. Stärkta m.h.a markbeläggning, vegetation och samlande element som vattenspeglar och sittgrupperingar. Kantzoner längs gångbanor kompletteras med blommande buskar och lökar planteras direkt i gräs under lindallén. Gröna fasader kompletterar gårdsmiljön och på terrassen planteras höga pollinerande växter. Där anläggs även odlingsbäddar och terrassbeläggningen bryts upp av grön vegetation, buskar och mindre träd. Ett medvetat val av belysning längs gångvägar och befintliga och nya stenmurar är viktiga för trygghetskänslan och orienteringen i den gröna rummen.

Gröna rum

Fyra delområden har urskiljts, med olika typer av sammanlänkad utemiljö. Stor vikt läggs på befintlig vegetation, grönstråk och kopplingen till omgivningens stråk och rörelsemönster. Området består idag främst av öppna ljusa grusgårdar med inslag av gräsytor. Karaktärsskapande för platsen är de hamlade alléerna av främst lind. En allé löper mitt genom området i nord-sydlig riktning och en längs med Landalagatan. Dessa trädalléerna utgör spridningskorridorer i stadslandskapet och omfattas av biotopskydd.

Västra delen - berget

Grönområdet upp mot Egnahemsvägen hanteras varsamt. Bättre uppsyn i kombination med en omsorgsfull belysning bidrar till en trygg och säker miljö. Arbeten koncentreras till den befintliga branta gång- och cykelvägen. Ett viloplan, "Gläntan", erbjuder sittplatser i korsningen. Ett byte till nyare armaturer längs gångvägen med mindre spridningsljus är positivt ur ett biologiskt och upplevelsemässigt perspektiv. Vissa kantzoner längs gångstråket kan kompletteras med lägre blommande buskar.

De inre gårdsrummen

Som utgångspunkt har vi tagit att bevara och stärka den historiska gårdskaraktären. Diskreta förstärkningar i form av markbeläggning, vegetation och samlande element skapar olika rum och vistelsezoner. Möblemang och öppenhet bidrar till flexibilitet i brukandet av dessa platser. Nya stråk, kopplingar, siktlinjer och gårdsrum av olika grad av offentlighet skapas. En miljö att passera på väg till något annat, men också en plats att stanna kvar vid och använda som sin hemmagård i vardagslivet mitt i staden.

Terrassen

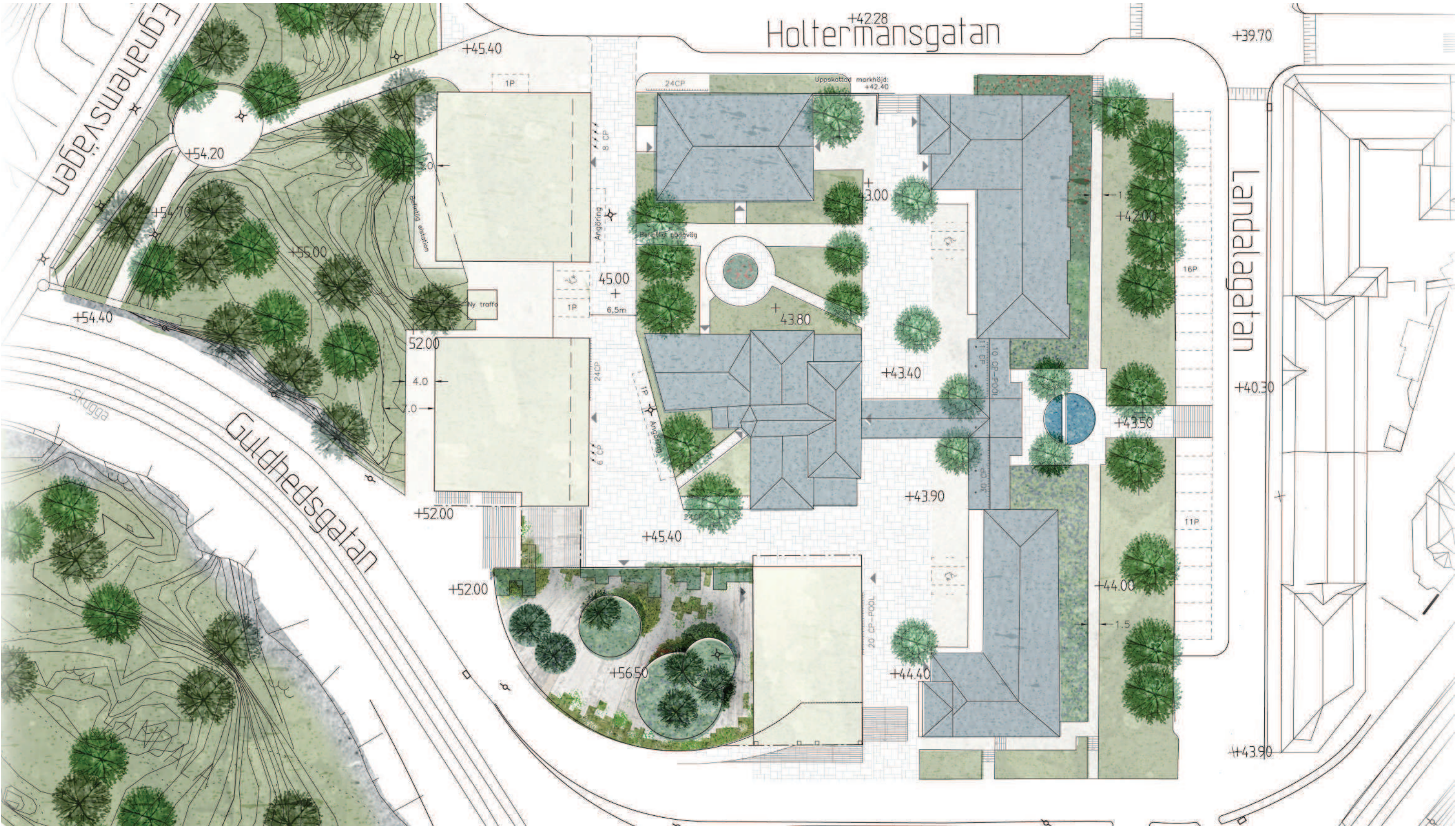
Den grönskande terrassen ges ett mjukt och organiskt formspråk. Mindre träd och buskar tar plats i upphöjda bäddar med frodig och naturlig undervegetation. I kantzonerna av terrassen tar ängslik vegetation plats bland markbeläggningen. Norrfasaden på den bågformade byggnader förses med vertikal grönska. Denna generösa terrass i full sol erbjuder härliga sittplatser bland det gröna. Flexibla ytor skapar även möjlighet för att hålla tillfälliga arrangemang och plats för urban odling.

Östra delen - Landalagatan

Den idag "överblivna" grönytan mellan paviljongerna och Landalagatan stramas upp, och blir till en klassiskt gestaltad förgård. Under lindarna etableras blommande lökar och längs med de f.d. sjukhuspaviljongerna löper en frodig plantering med inslag av medicinalväxter, både historiska och idag använda. Den nya östra entrén får en välkomnande och definierad utformning. Rejåla granittrappor, en vacker trädrad och skira planteringar inramade av strikta häckar leder upp till ett entrétorg med vattenspegel.

Situationsplan

Skala 1:500



Visualisering

Visionsbild för Nya Holtermanska

