



Förprövningsrapport

**Planbesked för verksamheter vid Lindholmsallén
(Lindholmen 2:12 m.fl.) inom stadsdelen
Lindholmen, dnr SBF- 2023-00744, 1038/22**

2023-03-31

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Översiktlig planering.....	4
Stadsmiljö	4
Trafik och parkering.....	5
Teknisk försörjning och mark.....	6
Miljö- och hälsoaspekter.....	6
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	6
Slutsats	6
Sammanfattning och slutsats	6
Detaljplanarbete (Utgår vid negativt besked)	6
Inkomna yttranden	8
Göteborg Energi AB	8
Kretslopp och Vatten	9
Räddningstjänsten.....	10
Trafikkontoret	10
SBK Geotekniker.....	11
Stadsområde Hisingen	11
Kulturförvaltningen	11

Ärendet

Diarienummer:	SBF- 2023-00744/ 1038/22
Handläggare SBF:	Joel Andersson
Stadsområde:	Lindholmen
Fastighet:	Lindholmen 2:12 m.fl.
Sökande:	Karlstaden Utveckling AB. Medgivande finns från berörda fastighetsägare där sökanden inte äger marken.

Sammanfattning av ansökan

Området ligger på Lindholmen mellan Lindholmsallén och Karlavagnsgatan och angränsar till Karlastadsområdet. Marken används idag för tekniska anläggningar, trafikändamål och park.

Förslaget syftar till att bekräfta den befintliga användningen inom fastigheterna Lindholmen 2:12 och 2:13. Ändringen skulle innebära att en ny detaljplan upprättas som möjliggör verksamheterna inom området i stället för att sopsugsanläggningen flyttas till en annan plats enligt gällande detaljplan. Sökande önskar även komplettera anläggningen med en logistikhub, cykelgarage, alternativa energilösningar, café mot Lindholmsallén samt ytor för odling på byggnadens tak.



Figur 1. Karta över området, rödstreckad linje visar berörda fastigheter.

Styrande dokument och tidigare beslut

I översiktsplanen för Göteborg är området utpekad som blandad stadsbebyggelse, vilket omfattar dels tidigare industrimark, dels obebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse.

I vision Älvstaden, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2012 beskrivs att Älvstaden ska utvecklas till en sammanhängande innerstad. Detta genom att bygga vidare befintliga klusterbildningar i stadsdelen. Stadsdelens arbets- och utbildningsområde ska stärkas men också kompletteras med bostäder.

I konceptet för program för Lindholmen beskrivs att ambitionen med Karlastadenområdet är att bidra med en högre stadsmässighet och blandning i området.

Gällande detaljplan akt 2-5400 anger Gata, Torg och Park för området. Genomförandetiden går ut 2027-12-18.

Sökande nekades planbesked för samma fastigheter i BN 2022-06-21. Motiveringen till det negativa planbesked var att den föreslagna byggnadsvolymen om nio våningar bedömdes som olämplig på platsen och att gällande detaljplans genomförandetiden löper till och med 2027-12-18, vilket innebär att de fastighetsägare som berörs av planen kan i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap. 39§ motsäga sig en ny plan genom så kallad vetorätt.

Bedömning

Översiktlig planering

Den föreslagna utvecklingen för fastigheterna bedöms gå i linje med översiktsplanen samt de inriktningar som ges för området i Vision Älvstaden. Befintliga anläggningar utgör en viktig infrastruktur för stadsdelen och bidrar med en långsiktig funktion för sophantering. Att behålla anläggningen i befintligt läge frigör även mark för utveckling i parken i gällande detaljplan nordost om fastigheterna.

Gällande detaljplan

Fastigheterna omfattas av detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplatsen. Planen vann laga kraft 2017 och har en genomförandetid som löper till 2027-12-18. Planen anger Gata, Torg och Park för området. I planen är ett område förberett i parken, norr om befintligt läge för en flytt av sopsugsanläggningen.

Stadsmiljö

Fastigheterna utgör idag en del av detaljplanen för Karlastaden. Genomförandet av Karlatornet pågår och som kommer bli ett nytt landmärke för Göteborg. Karlastadsprojektet innebär en omdaning av ett område som omfattar totalt nio kvarter. Inom planområdet planeras för bostäder, handel, service, förskola, kontor och park.

Sökande ser ett behov av en högre arkitektonisk utformning för anläggningarna inom fastigheterna Lindholmen 2:12 mfl. Ambitionen för projektet är att bidra till en högre stadsmässighet och blandning för stadsdelen.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på en utveckling för fastigheterna som kan bidra med en stadsmässighet som är förhåller sig efter Karlstadens utveckling och som bidrar med fler funktioner för Lindholmen. Sökande föreslår att stora delar av fastigheterna Lindholmen 2:12;13 ianspråk tas för bebyggelse. Enligt ansökan föreslås bebyggelse ut mot Lilla Karlavagnsgatan, vilket innebär att den befintliga parkeringen och planlagd parkmark tas i anspråk. En utveckling enligt ansökan skulle innebära större volym än vad som finns på platsen idag. Ett planarbete får utreda lämpliga volymer av bebyggelse för platsen och hur planlagd park kan kompenseras.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet. Gestaltning och arkitektur behöver anpassas till platsen med både Karlstadens kvarter och kulturhistoriskt värdefull varvsbebyggelse.

Pågående program för Lindholmen föreslår en utveckling där Lilla Karlavagnsgatan kopplas ihop med rondellen i Karlavagnsgatan för genomfartstrafik. Programmet föreslår även en park i Lindholmsallén. Därför behöver planområdets avgränsning studeras för att säkerställa en utveckling som möjliggör program för Lindholmens intentioner.

Trafik och parkering

Enligt ansökan önskar sökanden att utfart ska ske mot Lindholmsallén från området. Längst Lindholmsallén löper idag en gång- och cykelväg samt vägar för fordonstrafik. I ett större planeringsprojekt för Lindholmen planeras spårvagnstrafik och en grönt gång- och cykelstråk längst Lindholmsallén. Vid ett eventuellt planarbete bör därför frågan kring verksamhetens behov av trafiklösningar grundligt utredas och vägas emot de långsiktiga intentionerna som finns för Lindholmsallén.

Exploateringsförvaltningens trafikplanerare har särskilt framfört att den i ansökan föreslagna utfarten ut mot Lindholmsallén är problematisk på både kort och lång sikt.

På kort sikt så riskerar trafiken som skall ut från fastigheten via Lindholmsallén att blockera för busstrafik samt gång och cykel när en spårvagn kommer och ger passerande trafik stoppsignal. Lindholmsallén är ett citybusstråk där bussens framkomlighet har hög prioritet.

På längre sikt så skissar planprogrammet på att det längs Lindholmsalléns norra sida skall anläggas en långsträckt park. Här blir kvaliteten i en sådan park lidande om det finns ytterligare en utfart som bryter av parken. Detta då planprogrammet även föreslår att lilla Karlavagnsgatan öppnas för genomfartstrafik.

Skulle man trots allt anse att utfart på Lindholmsallén är befogat så behövs med stor sannolikhet detaljplanen för Lindholmsallén justeras för att kunna justera kantsten och annat. Dock är det inte önskvärt att alls öka fordonstrafiken i Lindholmsallén då kapaciteten redan idag är ansträngd. Speciellt inte med tung trafik.

Läggs fordonstrafiken runt huset och hörnet på huset justeras för att tillåta detta så innebär det i stället att kvaliteter i stadsliv och det framtida parkstråket störs. Det optimala hade varit om det finns en lösning där Karlstadens behov kan lösas genom angöring inom det förslag som presenteras och inte genom att köra i stråket mellan husen.

Teknisk försörjning och mark

Det finns flera ledningar i marken som leder till sopsugsanläggningen. Det finns även ledningar nordöst om byggnaderna som troligt hamnar i konflikt med tänkt byggnation. En utveckling enligt ansökan ställer krav på en utredning som visar på hur ledningarna påverkas. En flytt av ledningar i marken är trolig.

Göteborg Energi uttrycker en oro för och ser en väsentlig risk för problem för kylcentralens funktion, livslängd och tillgänglighet med en utveckling enligt ansökan.

Marken inom planområdet utgörs av fyllning på lera med stora mäktigheter. Eftersom markytan är flack finns inga förutsättningar för skred.

Miljö- och hälsoaspekter

Projektet bedöms inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Pågående programarbete för Lindholmen omfattar området för planansökan, vilken är beroende av flera övergripande strukturella frågor i anslutning till området som måste lösas före eller parallellt med ett eventuellt detaljplanearbete. Dessa frågor hanteras främst inom program för Lindholmen. En detaljplan behöver följa de övergripande riktlinjer och stadsbyggnadsprinciper som programmet föreslår. Programmet för Lindholmen ska vara godkänt innan granskning av detaljplanen genomförs.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

En utveckling på platsen bedöms vara lämplig att pröva i en detaljplan.

Arbetet med planprogrammet pågår, ett planarbete bör vara förankrat i och utgå från programmet och dess inriktningar. Ansökan stämmer inte helt med programmets intention varför struktur och innehåll kommer att behöva studeras vidare inom ett planarbete och kan då komma att förändras.

Detaljplanarbete

Särskilt utredningsbehov som har identifierats under förprövningen är:

- Ledningsflyttar
- Mobilitets- och parkeringsutredning
- SKA/BKA
- Dagvatten- och skyfallsutredning

Kommunens bedömning av vilka planeringsunderlag som behövs i planprocessen är preliminär. Det finns inte något som hindrar kommunen från att senare i planprocessen göra bedömningen att ytterligare underlag behövs, eller att ett visst underlag inte längre är nödvändigt för att genomföra planläggningen. Att ta fram underlag innan planläggningen kan därför innebära ekonomisk risk för sökanden.

Knäckfrågor

- Eventuella avsteg från policy och inriktningsdokument
- Konflikt med planerad stadspark och naturvärden
- Trafik

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Inkomna yttranden

Karlstaden har tidigare sökt planbesked för samma fastighet för en avsevärt större volym som gavs negativt planbesked 2022-06-21. Ärendet (Dnr 21/0294) remitterades då till berörda förvaltningar. De yttrandena redovisas nedan.

Ärendet sändes till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, SBK Geotekniker, SDF Hisingen, räddningstjänsten, Trafikkontoret och Park- och naturförvaltningen för eventuellt yttrande. Följande yttranden inkom:

Göteborg Energi AB

Göteborgs Energi Nät AB (GENAB)

- I fjärrkylcentralen finns idag även en nätstation som behövs även framgent. E-område behövs i befintligt läge för denna och U-område sydväst om dagens byggnader krävs fortsatt för dess ledningar.
- Det finns även ledningar nordöst om byggnaderna som troligt hamnar i konflikt med tänkt byggnation. Dessa kan flyttas på exploatörens bekostnad, men sannolikt krävs ett större u-område även nordväst om byggnaderna och/eller att ledningslägen möjliggörs på kommande allmän platsmark. Kommande plan får inte försvåra åtkomsten av anläggningarna.
- Runt stationen finns risk för förhöjda magnetfält och stadigvarande vistelse närmare än 5 meter är olämpligt.
- Vill ha tidig dialog kring lämplig anslutningspunkt då kommande exploatering är tänkt att innehålla många energilösningar som både kan konsumera och producera energi önskar de dialog om lämplig anslutningspunkt.
- Kan av underlaget inte bedöma behovet och därmed inte svara för om nödvändig kapacitet i elnätet finns.

Göteborgs Energi fjärrvärme och kyla

- Ser väsentlig risk för problem avseende kylcentralens funktion, livslängd och tillgänglighet.
- Behöver ta del av redovisning av detaljerad teknisk lösning samt tänkt byggkonstruktion.
- Byggnadskonstruktionen ska möjliggöra såväl löpande som periodiskt förekommande underhåll och byte av anläggningsdelar både i byggnaden och på taket av kylcentralen.
- Den tekniska lösningen behöver bl.a. redogöra för hur luftintag och luftutsläpp garanterar kraven för en fullgod funktion för kylanläggning samt hur en fullgod arbetsmiljö och yttre miljö säkerställs i och omkring anläggningen.
- Kylcentralen får inte skadas. Dess funktion får inte försämrats. Tillsyn, reparationsarbeten och förnyelse får inte hindras.
- Planen behöver också utreda hur en byggnation påverkar befintliga och planerade ledningar. Befintliga ledningar inom fastigheterna med ledningsrätt behöver fortsatt planstöd. Kommande exploatering får ej försvåra åtkomsten till dessa ledningar.
- Planerar att lägga nya fjärrvärme- och fjärrkylaledningar i det aktuella området.

Göteborgs Energi (GEGAB)

- Har befintlig gasledning inom fastigheterna Lindholmen 2:12 och Lindholmen 2:13 som behöver beaktas i planarbetet. Ledningen ser ut att hamna i konflikt med den planerade byggnationen och behöver troligtvis läggas om. Ledningen behöver planstöd inom planområdet och/eller nytt ledningsläge i allmän platsmark.

Göteborgs Energi (GothNet)

- Inom planområdet har Gbg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.
- Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborgs Energis markbestämmelser skall följas.

Kretslopp och Vatten

VA-ledningar

- Föreslagen bygggrävt i konflikt med dricksvattenledning samt två kombinerade ledningar i nordvästra delen av Lindholmen 2:13.
- Dricksvattenledningen är inom fastigheten. De två kombinerade ledningarna är för nära planerad bygggrävt för att det ska finnas tillräckligt säkerhetsavstånd mellan ledning och byggnad.
- Rekommenderar i första hand att minska bygggrävt för att undvika ledningsflytt. (Tekniskt svårt och ekonomiskt kostsamt) Alternativet är att flytta ledningarna och då i ett senare skede utreda möjlighet till ledningsflytt och kostnader det medför.

Dagvatten och skyfall

- Vid klimatanpassat 100-årsregn ansamlas upp till ca 0,15 m vatten inom Lindholmen 2:13. Yta inom planområdet behöver säkerställas för att hantera vattenmängden som ansamlas vid skyfall även efter exploatering. Recipient för dagvatten från planområdet är Göta älv (mindre känslig recipient). Dagvatten från området kommer att behöva enklare rening för att klara MKN.
- Yta för dagvattenhantering kommer att behöva avsättas inom planområdet för att dp ska vara möjlig att genomföra.
- En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram.

Avfall

- Tömning av sopsuganläggning: krav på manövreringsutrymme för sopbilar, krav på takhöjd. Utrymmes- och avståndskrav framför portar.

Miljörum

- Saknar tillräckligt underlag för bedömning av dess lämplighet. Vilka ska använda det? Var ska sopbilen stå vid tömning? mm.
- Helhetsbild kopplat till hur avfallet i området/ Karlastaden ska hanteras.
- Intentionen med ett återbruksrum är positivt!

Räddningstjänsten

- Räddningstjänsten bedömer det som en svår utmaning arrangera erforderliga skyddsåtgärder inom detaljplaneområdet utifrån Räddningstjänstens uppskattning avseende storlek på vätgaslager.
- Avsaknad i dagsläget av bra vägledning från myndigheter eller branschorg. v.g. utformning av vätgasanläggningar i tätbebyggt omr. MSB:s föreskrift av brandfarlig gas och brandfarliga aerosoler ger viss vägledning, men bör ses som ett minimum då vätas lagras vid väldigt höga tryck.
- Inget utrymme för att sätta en låg säkerhetsstandard vid placering i tätbefolkat omr. Inkl. Karlatornet.
- Information kring anläggningens utformning behövs.
- Mängd vätgas som man önskar lagra samt tänkt placering av vätgaslager samt elektrolysrör saknas. Detta behöver placeras med gott avstånd till bostäder, kontor och andra skyddsobjekt.
- Ev. justerad placering av bränslecellsanläggningen som nu föreslås placeras i anslutning till sopsug och miljörum med brandrisk samt i bottenplan under flertalet kontorsbyggnader. Alt. noggranna översyn säkerhetslösningar beroende på tryck och mängd vätgas som hanteras i bränslecellen.
- Räddningstjänstens framkomlighet inom planområdet behöver beaktas för att säkerställa goda förutsättningar för förbundets räddningsuppdrag.

Trafikkontoret

- Tillstyrker planansökan då den är i linje med pågående programarbete för Lindholmen.
- Ser positivt på föreslagen ihopkoppling av Karlavagnsgatan och Lindholmsallén, via Lilla Karlavagnsgatan. Huruvida Lilla Karlavagnsgatan ska vara enkelriktad eller inte är dock en fråga som TK behöver undersöka, då det samspelar med och får effekter för det övergripande trafiksystemet i området. TK återkommer med besked i frågan så snart den är utredd.
- Förnyade trafikanalyser kommer att behöva genomföras i planarbetet för att säkerställa ett fungerande trafikförslag som inte påverkar kollektivtrafikens framkomlighet i Lindholmsallén i för stor utsträckning.
- Ev. kommande planarbete behöver ha kontinuerlig avstämning med spårvägsprojekt Brunnsbo-Linné.
- Värnar den attraktiva gång- och cykelkoppling mellan Karlastaden och Ramberget då den bland annat kan överbrygga både Hamnbanan och Lundbyleden samt ger god tillgänglighet till områdets närmaste kommande metrostation. I planansökan föreslås en 2,5 meter bred cykelbana. TK ser inte att detta är en tillräcklig bredd för cykelbehovet i stråket, men att frågan kan lösas i kommande detaljplaneskede.
- Planansökan berör också parkeringsytan öster om Lilla Karlavagnsgatan, med dess tillfart. TK ser att parkeringsytan också bör inkluderas i planen, så att staden kan ta ställning till vad som är en lämplig framtida markanvändning för denna yta. Den framtida markanvändningen kan påverka både tillfarten till parkeringsytan, samt vilken sida av Lilla Karlavagnsgatan som det är lämpligast att anlägga gång- och cykelkopplingen mot Ramberget på.
- Gångbanor kommer att behöva finnas på båda sidor om Lilla Karlavagnsgatan.

SBK Geotekniker

- Förenklad kartavläsning med avseende på stabilitet gjord. Vid ev. planstart behövs en komplett kartavläsning inför startmötet.
- Marken inom planområdet utgörs av fyllning på lera med stora mäktigheter. Inga förutsättningar för skred.
- Baserat på den förenklade kartavläsningen ses inga hinder för att ge positivt planbesked.

Stadsområde Hisingen

Ser inga hinder för en utveckling av området enligt planansökan. Dock är det viktigt att ta hänsyn till att planområdet finns i ett större sammanhang och att det ännu inte finns ett färdigt program för Lindholmen som tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen.

Viktiga frågor för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla.

- Hur utfarten kommer att påverka gång- och cykelbanan längs med Karlavagnsgatan.
- Att eventuellt tillkommande verksamhet inte är störande eller ger upphov till buller och störningar för tillkommande bostäder och centrumverksamhet i närområdet.
- Att trygga och säkra skolvägar säkras.
- Kommande byggnads storskalighet. Då flertalet tillkommande byggnader i Karlastaden kommer att bli mycket höga är det viktigt att planera med människan i fokus, få att på så sätt minska upplevelsen av storskalighet.

Bedömer planens sociala komplexitetsnivå till nivå två.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inget att erinra i ärendet

Park- och naturförvaltningen

PoNF ser att förslaget kan vara möjligt förutsatt att den parkmark som är planlagd kompenseras för inom kommande detaljplanarbete för detta planbesked. Om detta inte går bedömer förvaltningen att PB inte är möjligt.

Förvaltningen vill i övrigt framföra följande synpunkter:

- Den gröna yta som i förslaget avsatts för blågröna lösningar längs med Lilla Karlavagnsgatan uppskattas till 490kvm. I gällande detaljplan är dagvattenhantering angiven på alla de ytor som planlagts som park (se bild 2). Förvaltningen utgår ifrån att dessa ytor är nödvändiga för gällande plans dagvattenhantering då de har en egenskapsbestämmelse som anger detta ändamål. Hur dagvattenhanteringen ska hanteras när parkmarken tas i anspråk behöver utredas och redovisas.
- I ett kommande detaljplanearbete bör den yta (ca 1800kvm) som i gällande detaljplan möjliggör sopsugsstationen (E1 och E2) istället planläggas som parkmark (se bild 3).

- Rundkörning kring byggnaden medför att stora ytor tas i anspråk för en hårdgjord och trafikall yta. Förvaltningen ser att denna struktur behöver ses över så att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.
- Utifrån attraktiva och trygga stadsrum bör också frågan om aktiva bottenvåningar ut mot ex Lindholmsallén utredas i ett kommande detaljplanearbete.