



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-10-10
BN 2017-10-24
Diarienummer 0347/14

Planavdelningen

Maryam Sepehr
Telefon 031-368 15 21
E-post: maryam.sepehr@sbk.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder vid Långströmsgatan inom stadsdelen Biskopsgården - en del av BoStad2021

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för Bostäder vid Långströmsgatan, inom stadsdelen Biskopsgården, en del av BoStad2021, upprättad den 2017-06-21 och reviderad den 2017-10-24.
- att paragrafen justeras omedelbart

Sammanfattning

Detaljplanen medger byggnation av totalt cirka 480 bostäder (42 000 m² BTA) i fem till åtta våningar på den befintliga Långströmsgatan samt på parkeringsytor mellan befintlig bebyggelse väster om Långströmsgatan. Detta möjliggörs genom att huvudgatan och den inre matargatan slås ihop. Ombyggnaden av gatan möjliggör en förtätning utmed båda sidorna av gatan vilket bidrar till att stärka gaturummet och öka tryggheten i området.

Detaljplanen medger också utbyggnad av befintlig förskola vid Långströmsparken från tre till sex avdelningar. Centralt i området skapas en ny torgbildning där minst 300 m² lokaler för centrumändamål ska uppföras i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål i bottenvåning i all ny bebyggelse. För att tillgodose parkeringsbehovet för nya och befintliga bostäder föreslås två parkeringsdäck i två respektive tre våningar i den norra delen av planområdet. Det finns också möjlighet att anordna markparkeringsringar eller garage under mark inom bostadsgårdarna.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt
Planchef

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankarta med bestämmelser
02. Planbeskrivning

Övriga handlingar

03. Grundkarta
04. Illustrationsritning
05. Samrådsredogörelse
06. Granskningsutlåtande
07. Fastighetsförteckning
08. BNs tidigare fattade beslut
09. Program för Biskopsgården med tillhörande samrådsredogörelse

Utredningar

10. PM Geotekniskt och miljöteknik
11. Bergteknisk utredning
12. Markteknisk undersökningsrapport (MUR)
13. Dagvattenutredning
14. Utredning av ljudnivå inomhus
15. Vibrationsutredning
16. Buller PM
17. Utredning av fasadåtgärder
18. Skyfallsutredning
19. Solstudie

Ärendet

Planområdet ligger i Svartedalen, mellan Långströmsgatan och Långströmsparken, cirka 4,5 km från Göteborgs centrum och cirka 500 meter norr om Eketrägatan. Området ligger inom SDN Västra Hisingen, i stadsdelen Biskopsgården.

Syftet med planen är att omvandla Långströmsgatan till ett stråk med mer stadsmässiga kvaliteter samt möjliggöra nya lägenheter och fler förskoleplatser. Detaljplanen följer ambitionerna i Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014 samt Göteborgs stads budget 2016.

Planförslaget innebär byggnation av totalt cirka 480 (42000 m² BTA) bostäder i fem till åtta våningar på den befintliga Långströmsgatan samt på parkeringsytor mellan befintlig bebyggelse. Detta möjliggörs genom att huvudgatan och den inre matargatan slås ihop. Detaljplanen medger också utbyggnad av befintlig förskola vid Långströmsparken från tre till sex avdelningar. Centralt i området skapas en ny torgbildning där minst 300 m² lokaler för centrumändamål ska uppföras i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål i bottenvåning i all ny bebyggelse.

Planens genomförande innebär att en del av parkeringsytorna för befintliga bostäder tas i anspråk. Den genomförda parkeringsinventeringen visar att drygt hälften av dessa platser behöver ersättas. Ersättningsplatser anordnas inom ett parkeringshus i den nordvästra delen av planområdet samt genom komplettering av markparkeringar mellan de befintliga husen. Parkeringsbehovet för ny bebyggelse löses inom bostadskvarteren i garage eller som markparkeringar samt i ytterligare ett parkeringshus i nordöstra delen av planområdet.

Planen ingår i BoStad2021. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörer. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Detaljplanen upprättas enligt PBL (SFS 2014:900). Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Gällande detaljplan akt F3133, som vann laga kraft år 1964, anger allmänt ändamål, bostäder, parkering, garage, handel, idrott, trafik och icke störande småindustriverksamhet. Genomförandetiden har gått ut.

I och med att del av Långströmsgatan behöver flyttas är planen av betydande intresse för allmänheten. Dessutom medför genomförande av planen större ekonomiska åtaganden för staden. Planen bedöms därför vara av den karaktären att den skall hanteras med utökat planförfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Planavtal har tecknats med exploatören.

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

Bakgrund

Tidigare fattande beslut av byggnadsnämnden:

2007-02-20	godkännande av Program för Biskopsgården
2015-02-21	uppdrag att upprätta detaljplan
2016-06-21	uppdrag att genomföra samråd för detaljplan
2017-06-21	uppdrag att låta granska detaljplan

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Överväganden har gjorts mellan olika intressen. Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder samt fler förskoleplatser och verksamhetslokaler inom befintlig bebyggelsestruktur i ett område där det finns god tillgång till service, handel och kollektivtrafik. Byggnationen föreslås ske på redan i anspråktagen mark.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att de positiva effekterna av en flytt av Långströmsgatan och omvandlingen från genomfart till stadsgata överväger de negativa konsekvenserna. Förslaget möjliggör för fler bostäder och som byggs på båda sidor av gatan vilket bidrar till en ökad trygghet och en mer varierad gatumiljö.

Förslaget medför ökat buller för de befintliga bostäderna som får ett kortare avstånd till Långströmsgatan än i dag. Med föreslagna åtgärder bedöms dock inomhusnivåerna för de befintliga bostäderna till stora delar klara riktvärdena för ljudnivå inomhus. Åtgärderna ska ställas mot vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

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.

Detaljplanen bedöms bidra till ett mer socialt hållbart Göteborg genom att den:

- Ökar bostadsbeståndet där det finns väl utbyggd infrastruktur och god tillgång till service och kollektivtrafik
- Minskar barriäreffekten av Långströmsgatan i samband med att gatubredden minskas samt att bebyggelse och GC-banor möjliggörs båda sidor av gatan
- Kompletterar med upplåtelseformer som inte finns i området
- Ökar underlag för service och handel inom området
- Ökar tryggheten i området genom att bebygga områden som idag är obefolkade och som upplevs som otrygga
- Förstärker kopplingen mellan olika områden i stadsdelen
- Skapar fler mötesplatser inom området
- Ökar funktionsblandningen i samband med att möjliggöra för centrumsverksamhet

Under den sociala analysprocessen har framkommit bland annat att:

- Stora gatu- och parkeringsytor gör att området känns otryggt, framförallt på kvällen

- En variation av upplåtelseformer saknas i området
- Långströmsparken är en stor tillgång med möjlighet för barn och vuxna att leka och vistas i
- Det finns tillgång till närlivs inom området men skulle behöva utvecklas
- Området är lite identitetslöst på grund av att alla hus ser likadana ut

Ur ett barnperspektiv är det av särskild vikt att värna om Långströmsparken och utveckla bostadsgårdarna samt att beakta trafiksäkerheten vid utformning av den nya Långströmsgatan.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande framfört att:

- Sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges
- Uteplatser (gemensam eller privat) anordnas på en plats där riktvärdena klaras
- Avtal avseende bullerdämpande åtgärder i befintliga flerbostadshus utmed planerad ny gata skall träffas innan detaljplanen antas
- Säkra markens lämplighet avseende ett 100-års regn
- Att säkra ersättningsträden på kvartersmark

Planhandlingar har kompletterats enligt Länsstyrelsens yttrande. Avtal avseende bullerdämpande åtgärder i befintliga flerbostadshus kommer tecknas innan byggnadsnämndens sammanträde.

Övriga synpunkter som har inkommit under granskningstiden berör:

- Påverkan på befintliga bostäder vid Tredjedalsgatan (nordöster om planområdet)
- Ökad trafik inom och utanför planområdet
- Ökat buller för befintliga bostäder utmed Långströmsgatan
- Bristen på skolplatser i området
- Utformning av förskolan och angöring till verksamheten
- Gestaltning och utformning av allmänna och kvartersgator

Hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse vid Tredjedalsgatan genom reglering av placering samt byggnadshöjd. Kontoret bedömer därmed inte att förslaget innebär några betydande olägenheter för boende där.

Angående ökad trafik har ett övervägande gjorts mellan allmänna och enskilda intressen. Förslaget kommer innebära något ökad trafik i närområdet men ökningen bedöms inte vara så stor att den kan innebära någon betydande olägenhet för de boende. Samtidigt innebär förslaget ett stort tillskott av bostäder i ett läge med goda förutsättningar för att klara vardagen utan bil.

Kontoret har pågående dialog med stadsledningskontoret angående planering av skolor och förskolor i takt med att staden växer. Behov av skolplatser har inte kunnat tillgodoses inom den här detaljplanen på grund av problem med översvämningar men frågan har lyfts och det pågår arbete med att hitta lämpliga platser i anslutning till planområdet.

Lokalförvaltningen och Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och har haft möjlighet att framföra sina synpunkter angående gestaltungs- och utformningsfrågor. Kontoret anser att dessa synpunkter har tillgodosetts i planen. Frågor som berör genomförandeskedet har överlämnats till fastighetskontoret som driver den processen.

Ekonomiska konsekvenser

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

Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)

I samband med planarbetet har en socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna.

Den nya Långströmsgatan utformas så att den hindrar höga hastigheter. Den befintliga gångtunneln ersätts med flera passager i markplan. Alla passager utformas på ett trafik-säkert sätt. Detta innebär att tillgängligheten till Långströmsparken med dess nya lekplats förbättras.

Dessutom förbättras tillgängligheten till den befintliga förskolan i samband med att den byggs ut och får en ny angöring.

Förtätning i detta området innebär också till att fler får tillgång till parken och lekplatsen.

Jämställdhetsperspektivet

Förslaget innebär att Långströmsgatans barriäreffekt minskar i samband med att gatan byggs om till stadsgata med bebyggelse på vardera sidan av gatan.

Genom att bebygga områden som idag är obefolkade och som upplevs som otrygga bidrar detaljplanen till en ökad trygghet för alla. Den befintliga gångtunneln under Långströmsgatan upplevs idag som otrygg och ersätts istället med säkra passager i gatuplan.

Bostäderna och eventuella lokaler medför fler platsbildningar för möten. Extra hänsyn behöver tas till utformningen av Långströmsgatan och torgbildningen centralt i området. Fler människor kommer röra sig längs gatorna och ökar trygghetsupplevelsen genom sin närvaro.

De nya punkthusen bidrar till att bryta upp den likartade skalan på bebyggelsen utmed den västra sidan av Långströmsgatan. De nya husen kommer att ha sina entréer mot Långströmsgatan vilket bidrar till att skapa mer liv mot gatan.

Mångfaldsperspektivet

Förslaget möjliggör för en större blandning av upplåtelseformer vilket kan bidra till minskad segregation mellan olika socioekonomiska grupper.

Miljöperspektivet

Att komplettera befintlig bebyggelse med nya bostäder i ett strategiskt bra läge bedöms ligga i linje med kommunens mål om en hållbar utveckling och minskat bilberoende.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.

Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

En avstämning av planförslaget har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Antalet bostäder nära god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med upp till 480 lägenheter. Exploateringen bedöms skapa en god bebyggd miljö genom en minskad gatubredd och komplettering av befintlig bebyg-

gelse i ett bra läge i staden. Bebyggelsen medför inte särskilt stora miljöeffekter och klimatpåverkan är begränsad. Det kan förekomma föroreningar i marken vilket kommer saneras innan byggnationen startas.

Förslaget medför ökat buller för de befintliga bostäderna som får ett kortare avstånd till Långströmsgatan än i dag. Med föreslagna åtgärder bedöms dock inomhusnivåerna för de befintliga bostäderna till stora delar klara riktvärdena för ljudnivå inomhus.

Planens genomförande innebär att en allé utmed Långströmsgatan samt träd utmed befintliga markparkeringar inom kvartersmark behöver tas ner. Dessa träd omfattas av biotopskydd. 2017-10-09 gav Länsstyrelsen dispens för att ta bort dessa trädrader. Ersättning med minst samma antal träd som avverkas ska planteras.

Omvärldsperspektivet

Det råder bostadsbrist i landets storstadsregioner. Att arbeta med bebyggelseutveckling genom förtätning av den befintliga staden är en aktuell fråga. Att bygga inom befintliga bostadsområden ger möjlighet till ökat underlag för kollektivtrafik, ökat underlag för närliggande service och en möjlighet för staden att bygga vidare på den befintliga infrastrukturen.

En tätare stad kan ge motiv för ett minskat bilberoende med en ökad närhet till samhällets funktioner.

Den rådande bostadsbristen och behovet av att bygga inom/intill befintliga bostadsområden innebär en påverkan på de som redan bor i staden och en ökad påverkan på befintliga miljöer.