



PROGRAM FÖR HÖGSBOHÖJD

en del av Jubileumssatsningen för bostäder

inom stadsdelen Järnbrott
Diarienummer: 0332/10
Samrådshandling 2015-05-19



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Medverkande:

Ida Lennartsson, Stadsbyggnadskontoret

Ida Brogren, Stadsbyggnadskontoret

Maja Peterson, Stadsbyggnadskontoret

Emma Eliasson, Fastighetskontoret

Jonas Andersson, Trafikkontoret

Anette Rehnquist - Hermansson, Stadsdelsförvaltningen Askim-Frölunda-Högsbo

Bilagor/utredningar:

- **Social konsekvensanalys, sammanställning SBK och SDF**
- **Barnkonsekvensanalys, sammanställning Arkitekturpedagoger genom Kulturförvaltningen**
- **Kulturmiljöutredning, Lindholms**
- **PM parkeringsutredning, Trivector**

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Ida Lennartsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 62

Emma Eliasson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 70

Jonas Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 56

Samrådstitid: 3 juni - 11 augusti 2015

Innehåll

Inledning	4
Programuppdraget	4
Metod och Verktyg	4
Programområdet i staden	6
Vison.....	7
Utgångspunkter	8
Översiktsplan	8
Program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo	8
Göteborgs stads budget, 2015	9
Stadsbyggnadskvaliteter Göteborg - Om stadens utformning	9
Beskrivning och analys.....	13
Områdesbeskrivning.....	13
Programområdet.....	17
Tematiska beskrivningar	18
Infrastruktur	21
Teknisk försörjning.....	24
Hälsa, säkerhet och störningar.....	25
Kulturvärden	26
Förslag	28
Principer för utbyggnad.....	28
Bebyggelseområden	28
Grönområden	30
Grönt mellan byggnaderna	30
Handel och mötesplatser.....	31
Service.....	31
Trafik	32
Teknisk försörjning.....	33
Genomförande.....	34
Konsekvenser.....	35
Sociala konsekvenser och barnperspektiv	35
Miljökonsekvenser.....	36
Ekonomiska konsekvenser.....	37
Fortsatt planering.....	37

Inledning

Programmets syfte är att ta fram övergripande förutsättningar, värden och strategier för utveckling av bostäder och verksamheter inom programområdet, vilka kan användas på kort och lång sikt och kan ligga till grund för kommande detaljplan.

Göteborg behöver fler bostäder. Det är ett politiskt mål att bygga staden inåt och utveckla staden på ett hållbart sätt. Förtätning ska prioriteras innan ny mark tas i anspråk och bebyggelse bör koncentreras till områden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. Det ska finnas en balans mellan social, ekonomiska och ekologiska värden.

Programuppdraget

Programmet syftar till att möjliggöra en utveckling på kort och lång sikt av bostäder och verksamheter i Högsbohöjd. I ett program ska vi testa lämpligheten att bygga och se till att policyer och riktlinjer följs.

Programmet finns med i produktionsplan för 2012 som beslutats av Byggnadsnämnden 2011-11-29. Programarbetet startade i enlighet med produktionsplanen med anmälan om start till BN 2012-12-18.

Byggnadsnämnden har även i ärende beslutat;

att kommunen avser att komplettera omfattningen av Program för Högsbohöjd inom stadsdelen Högsbo med fastigheterna Järnbrott 117:5 och Järnbrott 117:6 (Pennygången).

Med utgångspunkt i dessa beslut har programrådets avgränsning bestämts. Se markering på motstående sida.

Utvecklingsintressen

Stena Fastigheter som är fastighetsägare till Pennygången (Järnbrott 117:5 och Järnbrott 117:6) har inkommit med en förfrågan där man vill få möjlighet att bygga bostäder på yta som idag används till parkering. De vill även att den befintliga bostadbebyggelsen ska ingå i en ny detaljplan.

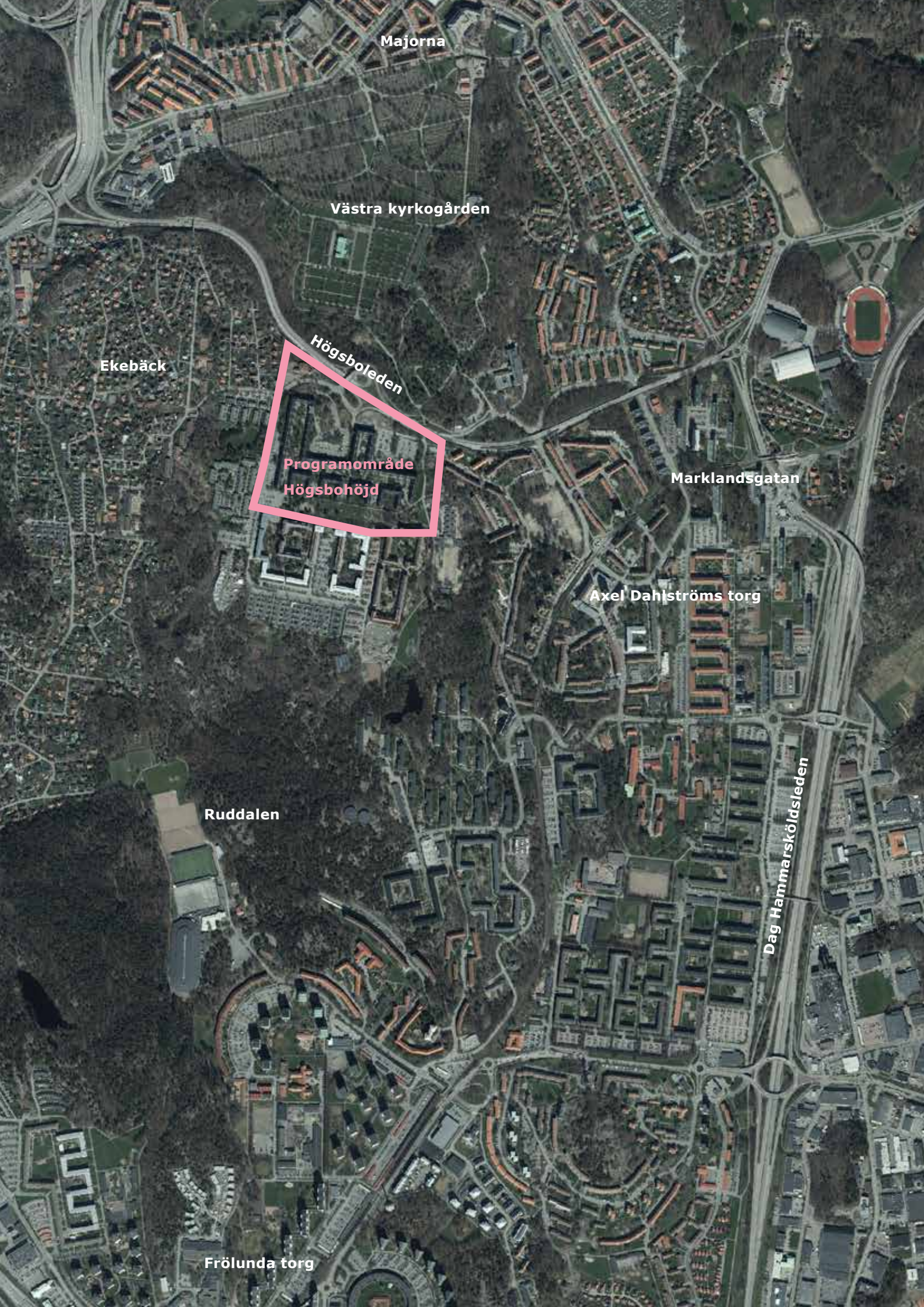
Församlingen knuten till moskén har tankar på att utöka verksamheten med en idrottshall inom den egna fastigheten.

Metod och Verktyg

I programarbetet har socialkonsekvensanalysen, SKA och barnkonsekvensanalysen BKA använts. Det är analysmetoder och matrisvertyg framtagna av Stadsbyggnadskontoret för att kunna analysera och bedöma sociala aspekter i planeringsprocessen. Arbetet med analysmetoderna har även gjort det möjligt att bygga upp en dialogprocess med intressenter och boende.

Projektgrupp

Projektgruppen har bestått av representanter från stadens förvaltningar (Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Trafikkontoret, och Stadsdelsförvaltningen Askim-Frölunda-Högsbo, samt fastighetsägarna Stena Fastigheter. Projektgruppen har haft som mål att hitta en gemensam plattform för utvecklingen av programområdet.



Majorna

Västra kyrkogården

Ekebäck

Högsboleden

Programområde
Högsbohöjd

Marklandsgatan

Axel Dahlströms torg

Ruddalen

Dag Hammarsköldsleden

Frölunda torg

Genomförda utredningar

- Social konsekvensanalys
- Barnkonsekvensanalys
- Kulturmiljöutredning
- PM parkeringsutredning

Programområdet i staden

Högsbohöjd ligger idag som en avskild del av Högsbo på höjden med Pennygången som gräns mot norr och Ruddalen mot söder. Höjdskillnader och bebyggelse- och gatustruktur gör att upplevelsen av Högsbohöjd som särskiljande från grannskapet understryks. Den vidsträckta parkering som kantar Pennygången mot norr skapar avstånd och bjuder inte in förbipasserande till området.

Via Högsboleden nås Högsbohöjd och villaområdet Ekeback med bil. En planskild korsning leder in trafiken för att matas till parkeringsytorna i området ytterkanter. Centralt i Högsbohöjd ligger Fyrktorget som även är ändhållplats för kollektivtrafiken till området. Här finns matbutik och snabbmatskiosk. Fyrkparken kantar torgets enda sida och fortsätter österut mot Västerhedsskolan.

Högsbohöjd är omgivet av stora grönområden, söderut Ruddalen och norrut Västra kyrkogården. Från området nås närliggande Majorna, Frölunda och resterade delar av Högsbo via de fåtal stråk som kopplar samman Högsbohöjd med övriga staden.

Högsbohöjd ligger på gränsen till stora framtida stadsbyggnadsprojekt. Närliggande Axel Dahlströms torg, ca 500 meter bort, och Marklandsgatan ingår i det område som i Utbyggnadsplaneringen är utpekad som kraftsamlingsområde. Kraftsamlingsområdet sträcker sig ned till Frölunda och vidare mot Opal-torget. Här ska möjligheten att komplettera med bostäder, service, mötesplatser och kopplingar studeras. Högsboledens utveckling kan ses i ett trafiksammanhang där Dag Hammarskjöldsleden ingår i ett arbete där leden ska utredas för att omvandlas till en stadsboulevard med lägre hastighet kantad av bostäder och verksamheter.

Mål

Programmets mål är att ta fram övergripande förutsättningar, värden och strategier för områdets utveckling vilka kan användas på både kort och lång sikt. Den långsiktigare visionen finns till grund för målen. Visionen guidar målen i rätt riktning och uppmärksammar utvecklingspotential i målen.

I programmet kommer ett helhetsgrepp om platsens utveckling tas och landa i en hållbar struktur att bygga vidare på. Programmet ska fungera som underlag i kommande detaljplan.

Mål med programmet är:

- att tillskapa fler bostäder
- att skapa nya mötesplatser
- att förbättra/stärka befintliga mötesplatser
- att skapa goda möjligheter för service och verksamheter
- att komplettera med det som saknas idag i området
- att skapa fler och tydligare stråk/kopplingar
- att skapa tydliga gång- och cykelförbindelser
- att stärka och uppmärksamma det gröna i området
- att inte hindra eller låsa en utveckling av området för framtiden

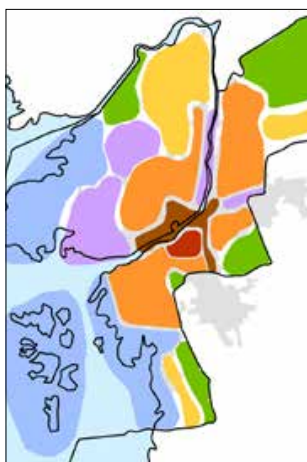
Vison

Högsbohöjd präglas av en mångfald av rum, byggnader, människor och grönska. I Högsbohöjd har naturen givits plats vilket skapar en lugn, trygg och trivsamt bostadsmiljö i en varierad bostadsbebyggelse. Högsboleden som är omvandlad till stadsgata kantas av verksamheter och bostäder. De tidigare parkeringsytorna är bebyggda med bostäder och verksamheter i varierad karaktär. Boende och besökande kan med lätthet röra sig till fots eller cykel på gator och stråk som leder mot Axel Dahlströms torg, Majorna, Frölunda, Fyrktorget och Ruddalen. Från väster är detta början på staden och den täta bebyggelsen i Högsbo.

Den kraftsamling som skett vid Axel Dahlströms torg och Marklandsgatan har även stärkt Högsbohöjd och dess koppling till den mer täta staden. Besökare till Ruddalen kommer med buss eller cykel för att röra sig genom de gröna kilar som kopplar Högsbohöjd med det större grönområdet i söder. Fyrkparken med de populära lektyrorna lockar både boende och besökare till platsen. De nya invånarna i området har skapat ett större underlag för service och verksamheter. Fler boende ger även fler ögon och en tryggare miljö för de som bor och rör sig i och genom området.

Utgångspunkter

Planering grundar sig i ett antal handlingar och dokument som fastställs av politiken. Det är med dessa i ryggen vi planerar staden. Här läggs grunden till var och hur vi planerar.



För mellanstaden gäller bland annat följande strategier:

- Komplettera och blanda
- Utveckla stadsdelens kvaliteter
- Bygg i första hand på ianspråktagen mark
- Bygg tätare kring bytespunkter och i kollektivtrafikstråk
- Kraftsamla kring knutpunkter
- Ta till vara värdefulla grönområden och stråk
- Skapa goda möjligheter att gå och cykla

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan redovisas Högsbohöjd som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Vilket innefattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor med mera. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Programområdet berörs inte av några riksintressen. Dock ligger en stamledning för naturgas norr om Högsboleden som är av riksintresse för energidistribution.

Översiktsplanen anger inriktningar för stadens utveckling och här ingår Högsbohöjd i den så kallade mellanstaden. Detta innebär att befintliga kvaliteter ska bibehållas och förstärkas. Vid kompletteringsbebyggelse är det extra viktigt att beakta möjliga konflikter som buller och tillgång till grönområden. I mellanstaden gäller bland annat att komplettera och blanda, att utveckla stadsdelens kvaliteter, i första hand bygga på ianspråktagen mark, bygga tätare kring bytespunkter och kollektivtrafik, kraftsamla kring knutpunkter, ta tillvara på värdefulla grönområden och stråk och skapa goda möjligheter att gå och cykla. Översiktsplanen säger att befintliga värden ska bibehållas och förstärkas vid förtätning i mellanstaden, och att "Kulturhistoriska värden som tidstypiska hus eller stadsplaner ska värnas"

Förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad ska i första hand ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Vid komplettering och nybyggnad ska tillgång till och kvaliteter i stadens grönområden beaktas liksom ytor för barns lek. Hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll.

Fortsatt planering i Göteborg ska i första hand ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska punkter.

Program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo

Programmet från 2004, är ett diskussionsunderlag med resonemang kring problem och lösningar för bland annat trygghet, service, grönområden, samband, störningar och ny bebyggelse. Den 3 maj 2005 godkände Byggnadsnämnden det justerade programmet.

I programmet står att befolkningen i Högsbo har minskat ca 40 % sedan 1965 till idag. Det innebär att underlaget för service har minskat kraftigt och för att motverka ytterligare försämring behövs det fler boende i stadsdelen. För att främja en långsiktigt hållbar utveckling och inriktning behövs ett program som belyser även andra frågor än enbart nya bostäder.

Ett mål med programmet är att komplettera utbudet av bostäder med bland annat servicebostäder för äldre, stora lägenheter för barnfamiljer, öka andelen

tillgängliga lägenheter och komplettera med radhusbebyggelse. Kompletteringar behövs i stråk som upplevs som otrygga och där förbättrad belysning inte räcker som trygghetsåtgärd.

För Högsbohöjd föreslås i programmet en komplettering med bostäder sydväst och sydost om Växelmyntsgatan. Dessa områden har i dagsläget detaljplanerats och håller på att uppföras med radhusbebyggelse respektive flerfamiljsbostäder i punkthus. Där med kan konstateras att behov av ytterligare platser för kompletteringsbebyggelse behöver ses över.

Göteborgs stads budget, 2015

Byggnadsnämndens budget 2015 styr verksamheten inom Stadsbyggnadskontoret tillsammans med det för Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden och Trafiknämnden gemensamma *Mål och inriktningsdokument*.

Målet att bygga staden tät, grön och blandad är överordnat. Yteffektiv, klimatsmart, kollektivtrafiknära bebyggelse ska premieras.

Stadsbyggnadskvaliteter Göteborg - Om stadens utformning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram inriktningsdokumentet stadsbyggnadskvaliteter, där riktlinjer för stadens utformning har formulerats utifrån ett antal teman. Relevant för programområdet är följande punkter.

Stadens karaktär:

- Stadsplanera utifrån speciella karaktärer i Göteborgs olika stadsdelar.
- Ta vara på de historiska spåren från stadens olika epoker.
- Planera och bygg utifrån Göteborgs naturförutsättningar.
- Visa respekt för kulturhistoriskt intressanta byggnader och stadsmönster.

Vattnet och det gröna

- Vatten och grönt ska användas som element i stadsbyggandet, likvärdiga med bebyggelse och transportytor.
- Ny bebyggelse ska planeras utifrån lokala ekologiska förutsättningar.
- Stadsplaneringen ska i de enskilda fallen uppmärksamma tillgången till natur, tillgängligheten till den och dess kvaliteter.
- Barnens behov av närbelägen natur ska tillgodoses.

Skalan och tätheten

- En hög faktisk täthet är motiverad i många stadsbyggnadsprojekt.
- En tät bebyggelse kräver stor omsorg om dess kvaliteter och stadsrummen ska vara användbara, trivsamma och ha ett bra närklimat.
- Stadsplaneringen ska noga undersöka skalförskjutningar vid kompletteringsbebyggelse.
- Höga hus kan vara möjliga i vissa lägen, med hållbara motiveringar om platsens karaktär och dess betydelse i stadens helhet.

Göteborg Stads Miljöprogram

Miljöpolicyn gäller för Göteborgs Stad och beskriver vårt gemensamma förhållningssätt till miljöarbetet på en övergripande nivå.

Miljöprogrammet är en av pusselbitarna i Göteborgs Stads miljöarbete. I Göteborg finns sedan tidigare tydliga miljökvalitetsmål som talar om vilket tillstånd vi ska nå. I miljöprogram ligger fokus på handling istället för på mål. Det pekar ut konkreta och genomförbara åtgärder som visar vad som behöver göras för att Göteborg ska bli en miljömässigt hållbar stad.

De lokala miljökvalitetsmålen omfattar många olika områden. För att nå målen behöver vi arbeta med åtgärder inom följande åtgärdsstrategier:

- Minskad klimatpåverkan
- Ökad andel hållbart resande





12 lokala miljö kvalitetsmål:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Bara naturlig försurning
- Giftfri miljö
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker
- Levande skogar
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

- Ökad resurshushållning
- En sundare livsmiljö
- Främjad biologisk mångfald
- Tillgängliga och varierade parker och naturområden
- Göteborgs Stad som föregångare

Stadsutveckling 2035

Göteborg Stad har tagit fram tre strategiska dokument för stadsutvecklingen fram till år 2035. *Trafikstrategi för en nära storstad*, *Grönstrategi för en tät och grön stad* samt *Strategi för utbyggnadsplanering*.

Göteborgs Stad behöver vara tydlig med hur kommunen vill att staden ska utvecklas. Det ger invånare, näringsliv och andra intressenter möjlighet att i sin tur fatta långsiktiga beslut som går i samma riktning för en attraktiv och hållbar stad. De tre strategierna ska vara ett prioriteringsstöd för stadens politiker och tjänstemän som visar var staden ska bygga och vilka kvaliteter på parker och trafik som ska prioriteras fram till år 2035.

Strategi för utbyggnadsplanering 2035 visar vilka platser som har särskilt goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling, där fler invånare har nära till mataffären, skolan, busshållplatsen – allt det som gör att vardagen blir lite enklare. Detta ska åstadkommas genom att dra nytta av det som redan finns.

De till programområdet närliggande Axel Dahlströms torg och Marklandsgatan samt stråket söderut mot Frölunda torg som utpekats som navet i den västra mellanstaden, är prioriterade områden för kraftsamling för förtätning och omvandling.

Kraftsamling kräver att utvecklingen sker utifrån en övergripande idé och med ett helhetstänkande, istället för mindre enskilda kompletteringsprojekt, att mångfald skapas genom hög exploatering eller genom att fler funktioner i varje stadsdel, kvarter och byggnad uppnås. Kraftsamling innebär en bred samverkan med andra aktörer och en resurseffektivitet i arbetssätt samt markanvändning. I kraftsamlingsområdena ska insatser från olika aktörer pågå under en längre tidsperiod för att säkra helheten.

Trafikstrategi för en nära storstad visar hur trafiksystemet behöver utvecklas i takt med att fler bor, arbetar, handlar, studerar och möts i staden. Det ska vara lätt att nå fram i Göteborg, stadsmiljöerna ska upplevas attraktiva och bidra till ett rikt stadsliv och Göteborg ska vara världsledande i effektiv och klimatsmart godshantering.

Stadens Trafikstrategi för en nära storstad anger ett antal mål med gator som stadsrum. Huvudmålen för stadsrummet är:

- Ge gående och cyklister förtur.
- Skapa fler stadsrum som passar vardagslivet, arbetslivet och sällskapslivet.
- Skapa mer finmaskiga och sammanhängande gatunät.

Ett hållbart trafiknät med sociala kvaliteter baseras på miljöer med blandning av funktioner och trafikslag på ett trafiksäkert sätt. För att det ska fungera måste utformning och stadsrummen utgå från människan. Strategierna idag står långt ifrån principerna som gällde när Högsbohöjd byggdes ut. Förändringarna i strukturen från utifrånmatning till ett nät med en jämn prioritering mellan trafikslagen behövs.

Grönstrategi för en tät och grön stad visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur såväl ett socialt som ekologiskt perspektiv, samtidigt som staden byggs tätare. Den visar vilka kvaliteter som ska finnas i det framtida täta, gröna Göteborg och hur vi ska arbeta för att nå dessa.

Grönstrategin pekar ut nio strategier som visar hur vi kan uppnå målen. De





kan användas på många olika nivåer och faser i stadsutvecklingen, från detaljplan till investeringar, drift och underhåll:

- Stärk de gröna kilarna
- Stärk de blågröna stråken
- Säkerställ god tillgång till parker och naturområden
- Skapa ett varierat innehåll i parker och naturområden
- Stärk de gröna kopplingarna i staden
- Utveckla mer grönt i den hårdgjorda staden
- Utveckla de gröna områdena genom skötsel
- Synliggör stadens grönområden och gör medborgarna delaktiga
- Nyttja och utveckla ekosystemtjänster

Högsbohöjd är idag en grön stadsdel men glest utbyggd. Utifrån strategin bör stadsdelen kunna förtätas med fler bostäder samtidigt det gröna kan vara kvaliteter ur socialt och ekologiskt perspektiv.

Göteborgs stads parkeringspolicy

Parkeringspolicyn har sammantaget som mål att medverka till att göra staden tillgänglig för alla och uppmuntra fler att välja kollektivtrafik eller cykel framför bilen.

Planeringsförutsättningar

Gällande planer och markägoförhållanden

Detaljplaner finns för området. Större delen av programområdet med bland annat Pennygången och delar mot öster, omfattas av stadsplan Fllac 3161 från 1965. Den anger till största del bostäder och parkering, vilket utnyttjats fullt ut. Fyrkörtorget och Fyrkparken ligger inom detaljplan Fllac 4085 från 1993 med användandet TORG respektive PARK. Detaljplan för moskén vid Tolvskillingsgatan, Fllac 4322, anger ändamålen C församlingslokal. Samtliga genomförandetider har gått ut.

Det tidigare framtagna program för Högsbo från 2004, *Program för kompletteringsbebyggelse i Högsbo* är till stor del utbyggt enligt rekommendation i det aktuella programområdet.

Kommunen äger marken vid Fyrkörtorget och Fyrkparken, samt lokalgator inom programområdet. Stena Fastigheter äger fastigheten innefattande Pennygången. Utöver detta finns moskén med fastighetsägare Islams Ahmadiyya mission och del av fastighet som ägs av Familjebostäder mot Riksdalersgatan.



Kartan visar kommunal mark i rött.

Beskrivning och analys

Programområdet innefattar de norra delarna av Högsbohöjd. För att förstå platsen tittar vi närmare på hur programområdet ser ut och vad som finns inom och i anslutning till programområdet. Vad som finns att förhålla sig till.

Områdesbeskrivning

Högsbo

Högsbo är planerat och utbyggt under början av 1950-talet till tidigt 1960-tal. Affärer, offentlig verksamhet, lokaler samt annan service samlades till ett centrum, Axel Dahlströms torg, som också skulle bli en mötesplats för det lokala livet, vilket det också är än idag. Höghuset på Axel Dahlströms torg är utmärkande för stadsdelen och utgör ett landmärke att orientera sig efter. Högsbo består till största del av områden med flerbostadshus från fyrtio-, femtio-, och sextiotalet.

Högsbohöjd

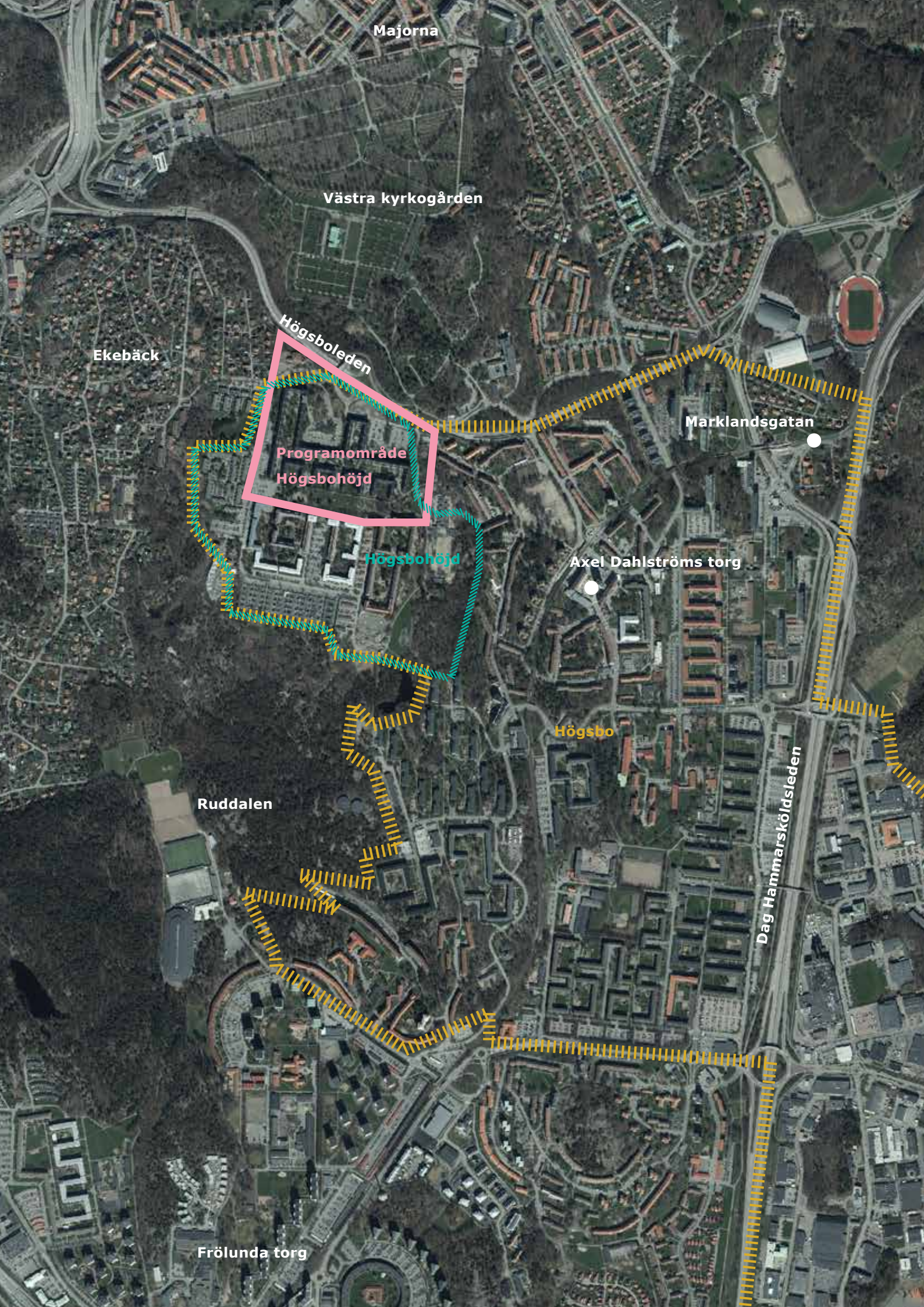
Vid planeringen av Högsbohöjd ansågs det, på grund av avståndet till spårvägen, lämpligast att bygga bostadshus för bilburna, förslagsvis radhus, men eftersom terrängen inte passade för radhusbygge i serieproduktion i alla lägen så planlades det istället för flerbostadshus och ett fåtal radhus.

Området har sina rötter i efterkrigstidens planeringsideal med kringbyggda gårdar vilka skapade rumslighet och där man tillvaratog det befintliga landskapets karaktär. Liksom många av det sena 1950-talets bostadsområden planerades det med fullt genomförd trafikseparering och med anlagda parkeringsytor. Bebyggelsen vittnar också om tidens strävan efter att rationalisera byggandet och utgörs av ett tidigt elementbygge som pekar mot arkitekturutvecklingen under 1960- och 1970-talet. Högsbohöjd en tydligt definierad stadsdel på grund av sitt typografiskt avskilda läge och sammanhållet tidstypiska bebyggelsestruktur. Området består av ett antal olika delområden med flerbostadshus, radhus, atriumhus och en skola. Högsboleden byggdes 1966 i samband med bygget av bostäderna på Högsbohöjd och förbinder Dag Hammarskjöldsleden med Västerleden. Via Högsbomotet nås Högsbohöjd och villaområdet Ekeback med bil. En planskild korsning leder in trafiken för att matas till parkeringsytorna i området ytterkanter.

Eftersom Högsbohöjd inte har någon genomfartstrafik så sker ingen genomströmning av förbipasserande. Det finns heller inga uppenbara målpunkter på Högsbohöjd som lockar besökare från andra delar av staden. I Högsbohöjd vistas mest boende i området, deras gäster och människor som har ett särskilt ärende dit.

Centralt i Högsbohöjd ligger Fyrkparken och Fyrktorget som även är ändhållplats för kollektivtrafiken till området. Här finns matbutik och snabbmatskiosk. Fyrkparken sträcker sig tvärs igenom området, från torget i väst till Västerhedsskolan i öst. När området byggdes planerades ett butiksstråk i bottenvåningen på bostadshusen längs den södra sidan av Fyrkparken.





Majorna

Västra kyrkogården

Ekebäck

Högsboleden

Programområde
Högsbohöjd

Högsbohöjd

Marklandsgatan

Axel Dahlströms torg

Högsbo

Ruddalen

Dag Hammarsköldsleden

Frölunda torg

Söder om Fyrkparken ligger bostadsområdet Växelmyntsgatan, planlagt samtidigt som Pennygången. Under början av 1990-talet gjordes omfattande renoveringar av Växelmyntsgatan. Möjlighet att ha kvar butiksstråket längs Fyrkparken byggdes bort i och med renoveringen. I samband med renoveringen fick Fyrktorget sitt namn, och sin roll som lokalt torg. Innan dess var det i huvudsak en vänd- och parkeringsplats för fordon. Kommersiell service är sedan dess hänvisad till Fyrktorget och till de fåtal lokaler i bottenplan som finns inom Pennygången.

I Högsbohöjds östra del sluttar terrängen ned mot Högsbo och områdets lokala centrum; Axel Dahlströmstorg. Idag är nya områden med parhus och punkthus under uppförande i Högsbohöjds södra del.

Befolkningsstruktur

Bostadsutbudet i Högsbohöjd har tills nu varit det samma sedan området uppfördes, med undantag för det 50-tal bostäder som tillkom under renoveringen av Växelmyntsgatan. Men befolkningen har minskat. År 2013 hade Högsbohöjd 3694 invånare. Man såg en markant minskning av befolkningen mellan 2011-2012. Vilket möjligen berodde på att Pennygången började förberedas för renovering, vissa delar hyrdes inte längre ut och i andra delar fick nya hyresgäster rivningskontrakt.

En större andel än i staden i stort är mellan 20 och 40 år, eller mellan 1 till 5 år. Utifrån statistiken kan man utläsa att det bor relativt mycket studenter i området. Arbetslösheten låg på ungefär samma nivå som i övriga staden medan utbildningsnivån i åldersgruppen 25-44 år var något högre. Medelinkomsten för vuxna över 45 år är lägre än i staden i stort.

Statistiken visar att under 100 personer i kategorin +65 år bor i Pennygången. Den låga andelen äldre kan bero på bristen av hissar i Pennygången. Inom gårdarna på Växelmyntsgatan bor i samma kategori fler än 300 personer. I de husen finns hissar men där ligger också ett äldreboende.

Boende och upplåtelseform

12 % av husen är småhus och 88% flerbostadshus. 91% av bostäderna i Högsbohöjd är hyresrätter, varav 40% ägs av allmannytta. De övriga 9% är äganderätter. Det finns i dagsläget inga bostadsrätter.

Delar av Högsbohöjd

Högsboleden

Trafikleden byggdes 1966 i samband med bygget av det stora bostadsområdet Högsbohöjd och förbinder Dag Hammarskjöldsleden med Västerleden nära Älvsborgsbron.

Högsboleden är en planskild infartsled som leder trafiken till en cirkulationsplats vid mötet med Slottskogsgatan. Vägen tillåter en hastighet på 70 km/h och är förbi Högsbohöjd utformad som en motorled, med dubbla körfält och mitträcke.

Av- och påfarten vid Högsbohöjd är en planskild bro varifrån resenärer kommer upp och får utsikt över Göteborg. Motet leder in trafik till Högsbohöjd och eventuellt vidare till Ekeback.

Leden ligger till viss del bullerskyddat mot Högsbohöjd tack vare topografin.

Västerhedsskolan

Västerhedsskolan från 1960-talet ska ersättas med ny byggnad. Nya skolan ska byggas i två plan om cirka 5 000 kvm och ska inrymma cirka 360 elever från årskurs F-3 och förskola. Det kommer också att finnas gymnastiksal, administrationslokaler, ett tillagningskök med skolmatsal och en mötesplats med bibliotek.



1. Högsboleden



2. Nasirmoskén



3. Pennygången



4. Fyrktorget



5. Fyrkparken



6. Nya Västerhedsskolan



7. Växelmyntsgatan - gårdar



8. Radhus



9. Radhus



10. Kastmyntsgatan



11. Atriumhusen



12. Punkthus Elins gård

Växelmyntsgatan - gårdar

Gårdarna i Högsbohöjd består av flerbostadshus med ett varierat lägenhetsbestånd, från ett rum och kokvrå till femrums lägenheter. Husen stod klara 1961. Under 1990-talet byggdes Växelmyntsgatan om av Poseidon. Olika delar av det enhetligt vita området byggdes om på olika sätt och ritades av olika arkitekter. De första husen i öster fick fler lägenheter, hisssar, mer traditionella sadeltak och tegelfasader. De senare ombyggda husen i väster är mindre påkostade. Ett av dem är ombyggt till äldreboende. Bostadsbolaget Poseidon gav gårdarna namn efter kvinnor som bott i torpen som tidigare funnits på platsen, till exempel Amandas gård, Gerdas gård och Idas gård.

Kastmyntsgatan

20 nya bostäder i kedjehusformat har uppförts vid Kastmyntsgatan.

Växelmyntsgatans atriumhus

Söder om flerbostadshuset ligger atriumhus med 4 rum och kök.

Punkthus Elins gård

Poseidon håller på att bygga punkthus på Elins gård. De omfattar 117 lägenheter i fyra punkthus som är mellan 6-8 våningar. Bygget beräknas vara klart under 2015.

Programområdet

Pennygången

Bebyggelsen är tydligt planerad efter den bergiga terrängen och husen följer områdets höjdskillnader. Den 1 kilometer långa yttre huslängan bildar en vindskyddande mur, med fyra hästskoformade huslängorna och de gemensamma tvättstugorna placerade innanför.

Området är slutet mot Högsboleden och parkeringarna i norr och mer öppet mot Fyrkparken i söder. Den inre miljön nås via portiker i fasaden och nästan alla trapphusentréer vetter mot de inre gårdarna.

Genom planens utformning skapas gårdsbildningar av varierande karaktär. Gårdarna är anpassade efter de naturgivna förutsättningarna och här finns bland annat lekplatser, grillplatser och bänkar vilket ytterligare bidrar till den intima atmosfären. Gårdarna sammalänkas med gångpassager med trappor och terrasseringsringar.

Pennygången stod färdigt 1962 som ett tidigt exempel på elementbygge. Med bärande betongstomme och inredning som platsbyggdes, blev det inte effektivt nog för att bli förebild för miljonprogrammets byggande. För att spara pengar gjordes de flesta lägenheter likadana vad gäller planlösningen som vreds runt trapphus istället för att speglas. Nästan hela Pennygången består därför av fyrrummare. Man uteslöt balkonger och gav i stället lägenheterna vädringsrum.

Fyrkatorget

Fyrkatorget är det lokala torget, som fick sitt namn i början av 1990-talet. Fyrkatorget är gemensam målpunkt för hela Högsbohöjd på grund av hållplats och matvarubutik på platsen.

Torgytan utgörs till största delen av hållplatser och vändslinga för buss och den parkeringsyta till besökande och kunder till butiken. Det är en fyra timmars gratisparkering.

Yta för uppehålle på torget är begränsat till trottoaren mellan Fyrkparken och vändslingan. Där finns en bänk i skuggigt läge som främst används av de äldre i området. Här står också en kioskbyggnad med snabbmatsförsäljning.

Fyrkatorget beskrivs av de boende som en tydlig mötesplats. Här handlar man, köper pizza och åker buss till skolan. Men torget beskrivs också som grått eller färglöst, stort och tråkigt. Många upplever torget som otruggt.

Pennygången har följande lägenhetsfördelning:

4 rum och kök = 343 lägenheter

1 rok = 81 lgh

2 rok = 144 lgh

3 rok = 110 lgh

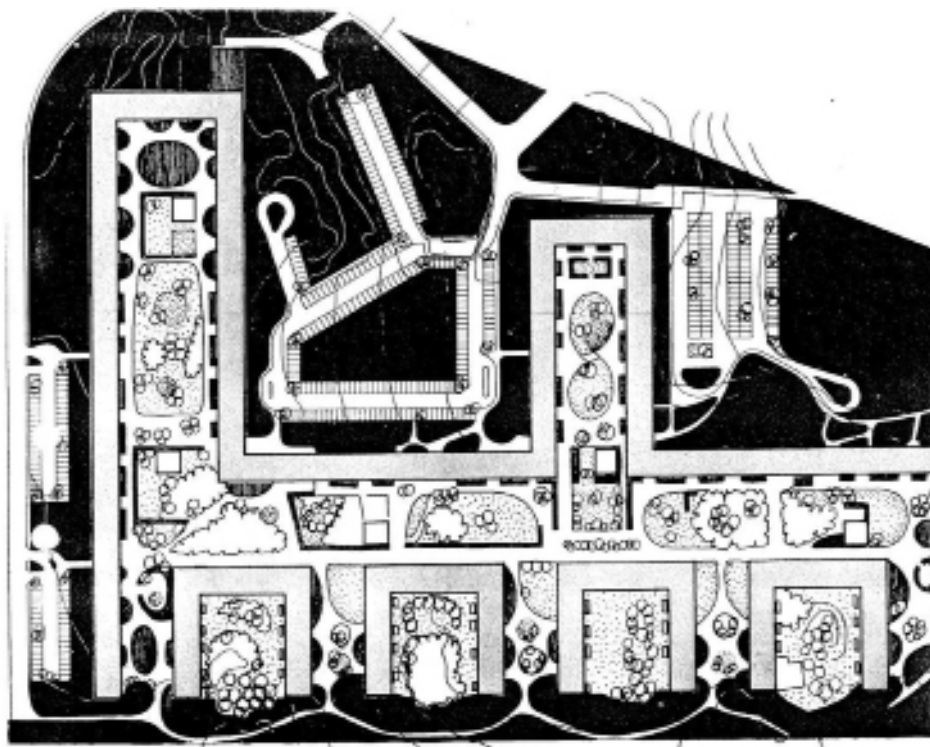
5 rok = 24 lgh

1 rum och kokvrå = 69 lgh

Snittstorleken på bostäder är 70 kvm

35 lokaler finns

593 parkeringsplatser i garage och markparkering.



Fyrkparken

Fyrkparken, det gröna parkstråket centralt i Högsbohöjd, är jämte Fyrktorget den viktigaste samlingsplatsen som delas av alla boende i Högsbohöjd. Det långsträckta parkrummet sluttar norrut, och inramas av 5-6 vånings husen på höjden i söder och de det lägre liggande trevåningshusen på Pennygången i norr. Det är ett trivsamt uterum med en viss monumental känsla i sin axialitet. Parken har olika aktivitetszoner; Pulkabacken längst österut, en bergig glänta med grillplats, fotbollsplan, och lekplatsen närmast Fyrktorget. Vi lekplatsen låg tidigare en öppen förskola, som var mycket uppskattad av de boende i området. Kvar finns lekplatsen som är en målpunkt för föräldrar och barn i området. För de äldre barnen är fotbollsplanen i parken en viktig yta. Men barnen påpekar att den ofta är vattentäckt och att bollen rullar iväg på grund av lutningen på planen. Vid Fyrkparkens östra del öppnar det annars ganska slutna Högsbohöjd upp mot omgivningen. Höjdskillnaderna gör att den ovetande som passerar inte upptäcker Fyrkparken från detta håll.

Nasirmoskén

I Högsbohöjd finns Sveriges äldsta moské, Nasirmoskén, som invigdes 1976. Moskén tillhör den muslimska Ahmadiyyaförsamlingen. Den ritades av White arkitekter och har byggts till och består idag av två bönehallar, samlingslokaler och imamens bostad. Planer finns på att bygga en idrottshall inom fastigheten. Företrädare för verksamheten har framfört önskemål om tryggare gångvägar till och från moskén.

Tematiska beskrivningar

Kommersiell service

Axel Dahlströms torg är centrum för handel och service i Högsbo. Det tillkom på 1950- talet för att utgöra samlingsplats för det offentliga och gemensamma i samhället. Här finns idag matbutik, bank, apotek och ett antal andra butiken med service eller handel.

I Högsbohöjd finns service på Fyrktorget; en matvarubutik och en snabbmatsrestaurang. Bland bostäderna i Pennyngången finns också närbutik med postutlämning, spel och snabbmatsförsäljning. Där finns även en frisör.

Inom kort avstånd söderut, 2 km fågelvägen, finns Frölunda torg och fem kilometer nordost ligger centrala Göteborg. En kilometer norrom Högsbohöjd ligger Kungsladugård med sitt utbud av service, handel och kultur.

Vid Högsbomotet låg tidigare en bensinstation, som har rivits och marken har sanerats. De boende önskar att tomten kunde iordningställas för att möjliggöra aktiviteter.

Kommunal service

Det finns två förskolor i Högsbohöjd, Annas Gårds förskola i södra Högsbohöjd och förskolan vid Västerhedsskolan. Ängåsgatans förskola, bland villorna i Ekebäck ligger också nära.

I Axelhuset på Axel Dahlströms torg finns bibliotek och en öppen förskola. Den öppna förskolan låg tidigare i Fykparken och var då en målpunkt även för boende utanför området.

Västerhedsskolan ersätts med en ny skolbyggnad. Förskolorna på Sjupundsgatan 8 och 10 kommer ingå i den nya skolan. I mittdelen byggs en idrottshall, administrationslokaler, ett tillagningskök med skolmatsal och en mötesplats med bibliotek. Det finns ett ambitiöst program för utemiljön runt den nya förskole- och skolbyggnaden. Den nya utegården blir större än den gamla eftersom betydande ytor frigörs vid rivning av de gamla byggnaderna på området. En multiidrottsplan kommer att anläggas i den norra delen av skolgården och en amfiteater med sittläktare och små byar med bodar placeras ut längst den östra sidan. Utemiljöerna kommer även att vara utrustade med vattenlekar och hinderbanor för stora och små barn.

En del av skogspartiet öster om området införlivas i utemiljön. Där skolgården tar slut öppnar sig skogen för lek och utflykter. Träd och buskar blir till stor del kvar efter att sly rensats bort för att kunna hålla barnen under uppsikt bland grönskan. Naturområdet kommer dessutom att vara inhägnat. Den viktiga passage över skolgården med kopplingar ned mot Axel Dahlströms torg förstärks i och med den nya utformningen av skolgården och kommer även fortstättningssvis tillåta förbipasserande.

Gymnastiksal och samlingslokal kommer vara bokningsbara efter skoltid för allmänheten.

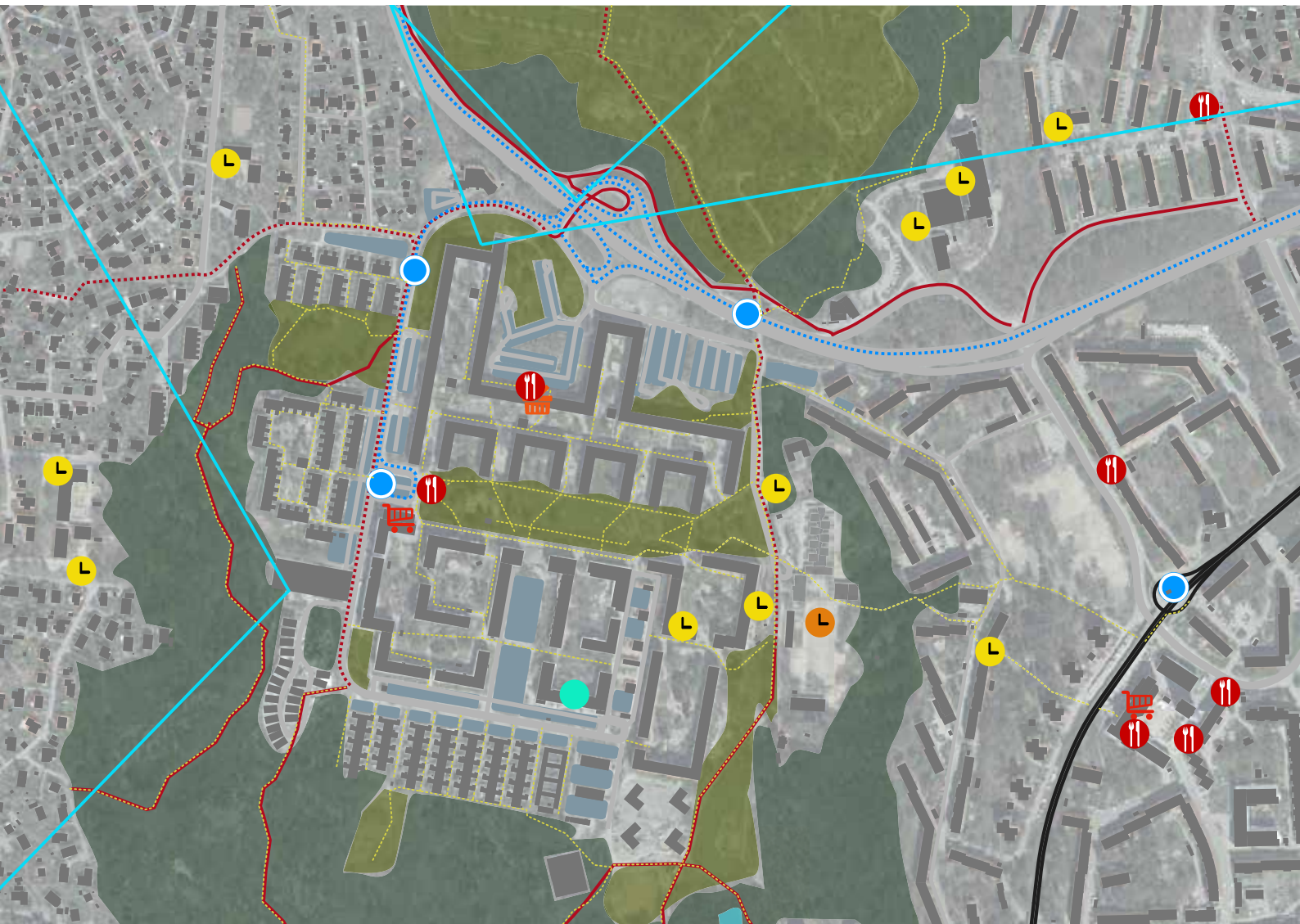
Föräldrargrupper strävar efter att Västerhedsskolan ska bli en 0-6 skola.

I äldreboendet Gerdas gård finns 96 lägenheter fördelade på tre våningsplan. På bottenplanet finns frisör, fotvård och samlingslokaler. Flexlinjen stannar i nära anslutning till boendet.

Natur

Högsbohöjd är omgivet av grönområden med höga natur- och rekreationsvärden. Grönskan upplevs som en stor kvalitet av de boende i området. Det finns sparad vild natur mellan husen och orörda klipphällar sticker upp vid flera platser. I söder finns naturområdet Ruddalen som också letar sig upp och omfamnar Högsbohöjd genom Fykparken. Ruddalen är en viktig målpunkt för boende i området med anlagda grillplatser och vacker utsikt. Ruddalen är också en målpunkt för besökanden från hela staden.

Norr om Högsbohöjd ligger västra Kyrkogården men Högsboleden skär av kontakten. Den planskilda gång- och cykelpassagen möjliggör dock en trygg koppling norrut genom kyrkogården vidare till Mariaplan.



- | | | | |
|---|----------------------------|---|---------------|
|  | Parkmark |  | Skola |
|  | Naturmark |  | Förskola |
|  | Vatten |  | Äldreboende |
|  | Utblickspunkt |  | Matsservering |
|  | Stråk |  | Kiosk |
|  | Cykelväg |  | Matvarubutik |
|  | Bilväg | | |
|  | Kollektivtrafik /Hållplats | | |

Sociotopkartan

I Högsbohöjd finns mycket god frihetstillgång, och närhet till varierade naturupplevelser och aktiviteter. Det som saknas är hårdgjorda ytor för aktiviteter som till exempel basket och skateboardåkning. Det finns heller inte uppenbart lämpliga ytor för evenemang som marknader.

Fritid och rekreation

Stora möjligheter till rekreation finns i den närhet till naturområdet Ruddalen och den mindre Fyrkparken. Fyrkparken är mycket uppskattad av de boende i området och har olika aktivitetszoner. Pulkabacken längst österut, sen en bergig glänta med grillplats, fotbollsplan, och lekplatsen närmast Fyrktorget.

Ungdomar tycker inte att det inte finns något att göra i området på kvällarna. Moppekillar ses hänga vid kiosken på Pennygången. Lite större barn uppskattar grönytan utanför Pennygångens nordvästra hörn. Den är lite hemlig och man har utsikt över ”hela Göteborg”.

Högsbohöjds tennisklubb ligger i skogskanten mot Ruddalen. Här finns även anlagd grusplan för bollspel.

Infrastruktur

Trafik

Högsbohöjd är ett trafikseparerat område, planerat med utifrånmatning. Få vägar med genomfartstrafik finns. Gatorna i området har smala trottoarer och cykeltrafik sker i vägbanan.

Boenden har uttryckt ett lågt bilintresse i de dialoger som hållits inom ramen för programarbetet. De har även uttryckt att tillgång till bra möjligheter att gå och cykla finns till exempelvis matvarubutiker, förskola/skola och till kollektivtrafik.

Högsboleden

Högsboleden är en planskild infartsled som leder trafiken rakt in till en cirkulationsplats vid mötet med Slottskogsgatan och övergår där till stadsgata. Vägen tillåter en hastighet på 70 km/h, men är utformad som en motorled med dubbla körfält och mitträcke.

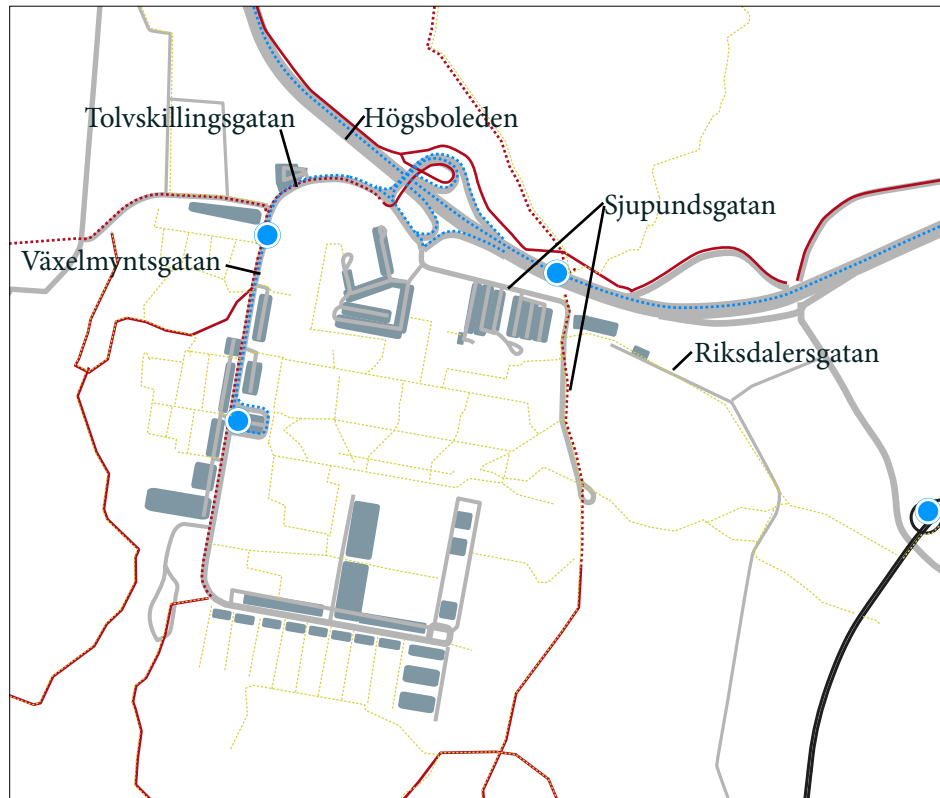
Högsbomotet är en planskild korsning. Motet leder in trafik till Högsbohöjd och eventuellt vidare till Ekeback. Leden ligger till viss del bullerskyddat mot Högsbohöjd tack vare topografin.

Växelmyntsgatan

Växelmyntsgatan matar in trafik till de södra delarna av Högsbohöjd. Gatan ligger som en yttre gräns runt flerbostadsområdena. Boende i radhusen utanför gatan upplever gatan som en otrygg barriär för barn. De boende upplever oro på grund av hastighetsöverträdare. Gatan har en smal trottoar. Cykeltrafik sker i vägbanan. Det saknas övergångsställen.

Sjupundsgatan

Sjupundsgatan matar trafik från Högsbomotet in till Pennygångens parkeringar eller vidare upp till Västerhedsskolan. När gatan svänger upp mot skolan utgör den en del av ett annars bilfritt stråk mellan Västra Kyrkogården och Ruddalen/Kaverös. Här upplevs trafiksituationen otrygg, då även skolbarn rör sig längs sträckan. En breddning av Sjupundsgatan kommer att genomföras permanent för att underlätta för den förändrade trafiksituation som uppkommit sedan skolan byggts om. Säkra övergångar för skolbarn är viktiga att förtydliga.



Riksdalersgatan

Riksdalersgatan är en matargata med en trottoar kantad av bostadshus och parkeringar. Den sträcker sig nästan fram till Sjupundsgatan, men genomfart för biltrafik är stoppat med en betongsugga och ger bara framkomst för gång- och cykeltrafik. Här kopplas Högsbohöjd med Högsbotorp, och kopplingen utgör den enda belysta och tillgängliga gångväg till Axel Dahlströmstorg. Den upplevs av de boende som det tryggaste alternativet.

Kollektivtrafik

Hållplatserna utgör naturliga mötesplatser och målpunkter i området. Västtrafik har två busslinjer, stombusslinje 16 och buss 64 som trafikerar Högsbohöjd och vänder vid Fyrktoget. Linje 16 utgör en utbildningsring då den sammankopplar Sahlgrenska, Chalmers och Lindholmen. 16 bussen avgår med 10 minuters intervall från Fyrktoget. Den har hög belastning och är ofta fullsatt redan när den börjar i Högsbohöjd. Linje 64 avgår två gånger i timmen under dagen mot Kungsten-Klippan-Eketrägatan. Från hållplats Sjupundsgatan, nere vid Högsboleden stannar ytterligare tre busslinjer. Hållplatsen vid Sjupundsgatan är belägen i en korsningspunkt, längs ett gång- och cykelstråk med ett genomflöde av människor från närområdet.

Närmsta spårvagnshållplats är Axel Dahlströms torg. Därifrån går linje 7, 8 och 2.

Stråk

Det finns gott om stråk av olika dignitet i området. Upptrampade genvägar, asfalterade skogsstigar. Stråk och kopplingar har dock glapp och brister i sina sträckningar. Populära vägval saknar belysning, som kopplingen över Västerhedsskolans skolgård vidare ner till Axel Dahlströms torg. Denna koppling är heller inte tillgänglighetsanpassad.

Den nord-sydliga gång- och cykelkopplingen mot Majorna i norr och Kaver-

ös/Ruddalen i söder, går via Västra Kyrkogården under Högsboleden via Sju-pundsgatan och vidare upp mot Kaverös. Det är en vacker sträckning som härstammar från torptiden innan staden byggts ut i området.

Kopplingen via skolan ned mot Axel Dahlströms torg förbättras i och med att ny passage över skolområdet förstärks när skolan byggs om.

Parkeringsutredning

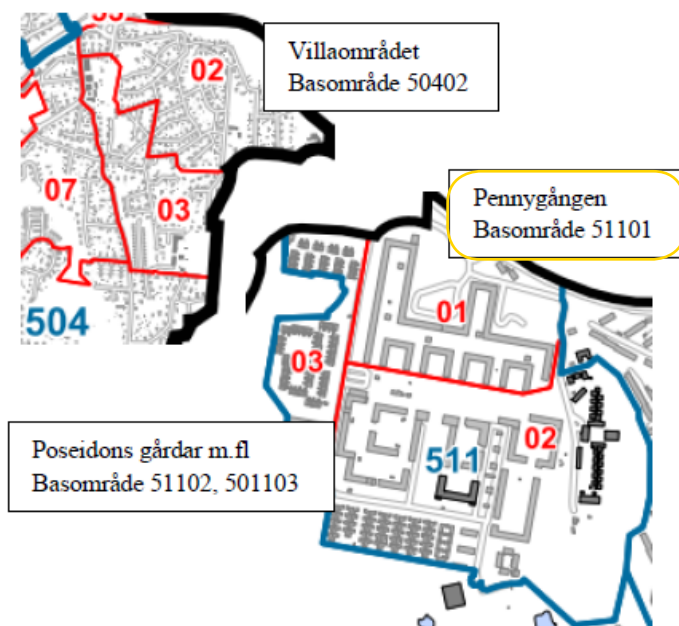
Trivector Traffic har tagit fram ett PM, 2014-12-05, med en sammanställning av parkeringssituationen i området, baserad på en beläggningsstudie samt intervjuer med fastighetsägare och byggherrar. Avsikten är att bedöma hur många nya parkeringsplatser som behöver anläggas i samband med nybyggnationen.

Det finns idag cirka 645 parkeringsplatser kring Pennygången, se avgränsning nedan, där en klar majoritet är förhyrda platser för de boende i området. Den som hyr har en egen fast plats. Av de förhyrda platserna finns det 539 stycken som är avsedda för boende vid Pennygången. Cirka 75 stycken av parkeringsplatserna är avsedda för besökande. Kostnaden för ett parkeringstillstånd vid Pennygången uppgår till 270 kr/månad. (283 kr/mån i 2015 års nivå) Kostnaden för besöksparkering norr om Pennygången är 5 kr/tim 08-20 och 3 kr/tim övrig tid. För de 20 parkeringsplatser, avsedda för besök till handel, som finns vid Fyrktorget tas ingen avgift ut men det finns en tidsbegränsning på 4 tim. Dessa parkeringsplatser är kommunala.

Tabell 1-1 Sammanställning av befolkning, p-platser och bilnehav per basområde. Antalet Parkeringsplatser i tabellen är det antal som finns inom respektive basområde.

Område	Befolkningsmängd	Antal p-platser	Bilnehav*	Bilnehav/1000 inv
50402	878	Saknas	341	389
51101	1 416	587	312	221
51102	1 925	661	483	251
51103	353	435	115	326

*Bilnehavet är en sammanslagning av fysisk och juridisk person där även avställda fordon ingår.



Figur 1-2 Karta² över basområdena som beskrivs i tabell 1-1.

Enligt Stena Fastigheter är cirka 81 % av de 539 förhyrda platserna för Pennygången uthyrda, vilket motsvarar 437 platser. En av fastigheterna vid Pennygången står tom på grund av omfattande renovering. I den tomma fastigheten finns det 54 lägenheter som på sikt åter kommer att hyras ut.

Vid utbyggnad av Pennygången kommer sannolikt månadsavgiften för parkering att höjas kraftigt till följd av anläggningskostnader för nya parkeringsanläggningar. Det bedöms finnas en risk att en högre månadsavgift leder till att boende vid Pennygången utnyttjar de avgiftsfria gatorna i närliggande villaområde för parkering. Denna potentiella överflyttning av parkeringsefterfrågan bör beaktas och eventuellt bör åtgärder vidtas i ett senare skede för att undvika ett för stort antal parkerade fordon på gatorna i villaområdet.

Bilnehavet i Pennygången verkar idag vara lägre än det P-tal som vägledningen till P-tal i Göteborg baseras på. En förändring av bilnehavet kan ske, då det normalt blir ett högre bilnehav i nybyggda eller renoverade områden för att de attraherar folk med högre inkomst än de som bodde där tidigare. Samtidigt kommer kostnaden att parkera sin bil sannolikt att öka markant, vilket kan leda till ett lägre bilnehav då kostnaden att äga bil ökar. Även andra faktorer kan påverka bilnehavet så som kollektivtrafikutbud och avstånd till kollektivtrafik kontra bilparkering samt tillgängligheten till målpunkter som handel och service. Även förvärvssituation, ålder och familjesammansättning hos de boende framöver kan spela roll.

En framtida parkeringsmodell med tillståndsplatser och parkeringstillstånd kan leda till ett effektivare utnyttjande av parkeringsplatserna över dygnet.

Trivectors bedömning är att antalet framtida parkeringsplatser går att påverka i hög utsträckning med hjälp av diverse beteendepåverkande åtgärder samt ett effektivare utnyttjande av respektive plats. Effektbeskrivning av dessa typer av åtgärder kan ske i detaljplaneskedet och/eller vid arbete med bygglovhandlingar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kretslopp och vattens befintliga dag-, spill- och vattenledningsnät är beläget i Växelmyntsgatan, Fyrkgången, Sjupundsgatan och Tolvskillingsgatan. Inom programområdet bedöms ingen allmän VA-ledningsutbyggnad erforderlig. Utanför programområdet kan eventuellt krävas en omläggning av allmänna VA-ledningar beroende på hur planförslaget utformas.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Sjupundsgatan- Tolvskillingsgatan. En dagvattenutredning bör tas fram i ett senare skede för det aktuella området där även uppströms och nedströms förhållanden klargörs. Av denna skall framgå de förändringar i dagvattenflöden som planen skapar samt status för aktuella recipienter. Risken för nederbördsrelaterade översvämning ska studeras i vidare planarbeten i samband med dagvattenutredning.

Fjärrvärme

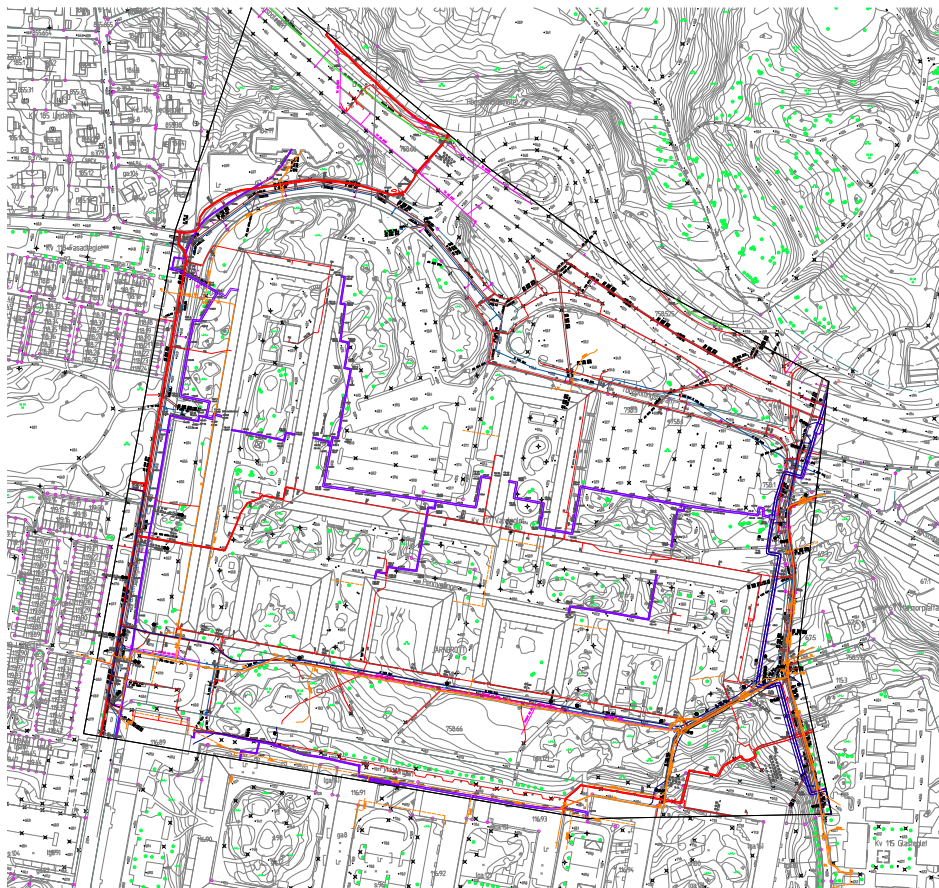
Fjärrvärme finns framdraget i området och ny bebyggelse bedöms kunna försörjas via befintliga ledningar.

El och tele

Området är utbyggt sedan tidigare och el och tele finns inom området. Eventuellt kan komplettering av nätstationer krävas, beroende på omfattningen av ny bebyggelse.

Naturgas

Norr om Högsboleden finns en naturgasledning som är av riksintresse för energidistribution. Den sträcker sig genom Sverige från Malmö till Stenugnsund, via Göteborg.



Ledningskarta över programområdet

Hälsa, säkerhet och störningar

Räddning

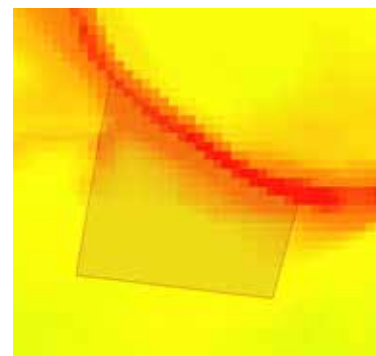
Tillgängligheten för uttryckning är mycket god i dagsläget. Insattiden är 10 min. Förutsättningarna för ny bebyggelse i området bedöms som goda.

Geoteknik och radon

Programområdet ligger högt och kännetecknas av berg. I terrängsvackor finns jordtäckte med sand och finsand. Området utgör ett normalriskområde för radon men i vidare utredningsarbete rekommenderas att platsspecifika mätningar av radonhalt genomförs. Där området utgörs av berg eller berg med tunt jordtäckte föreligger inga stabilitetsproblem. I svackorna förekommer siltområden med lutning där risk för skred inte kan uteslutas. I vidare detaljplanarbete behöver geotekniska undersökningar utföras för att utreda stabilitetsförhållandena och eventuell risk för blocknedfall.

Luft

Miljöförvaltningens beräknade kvävedioxidhalter i Göteborg 2011, 2012 och 2013 visar att det finns förhöjda nivåer av kvävedioxidhalter i anslutning till Högsboleden.

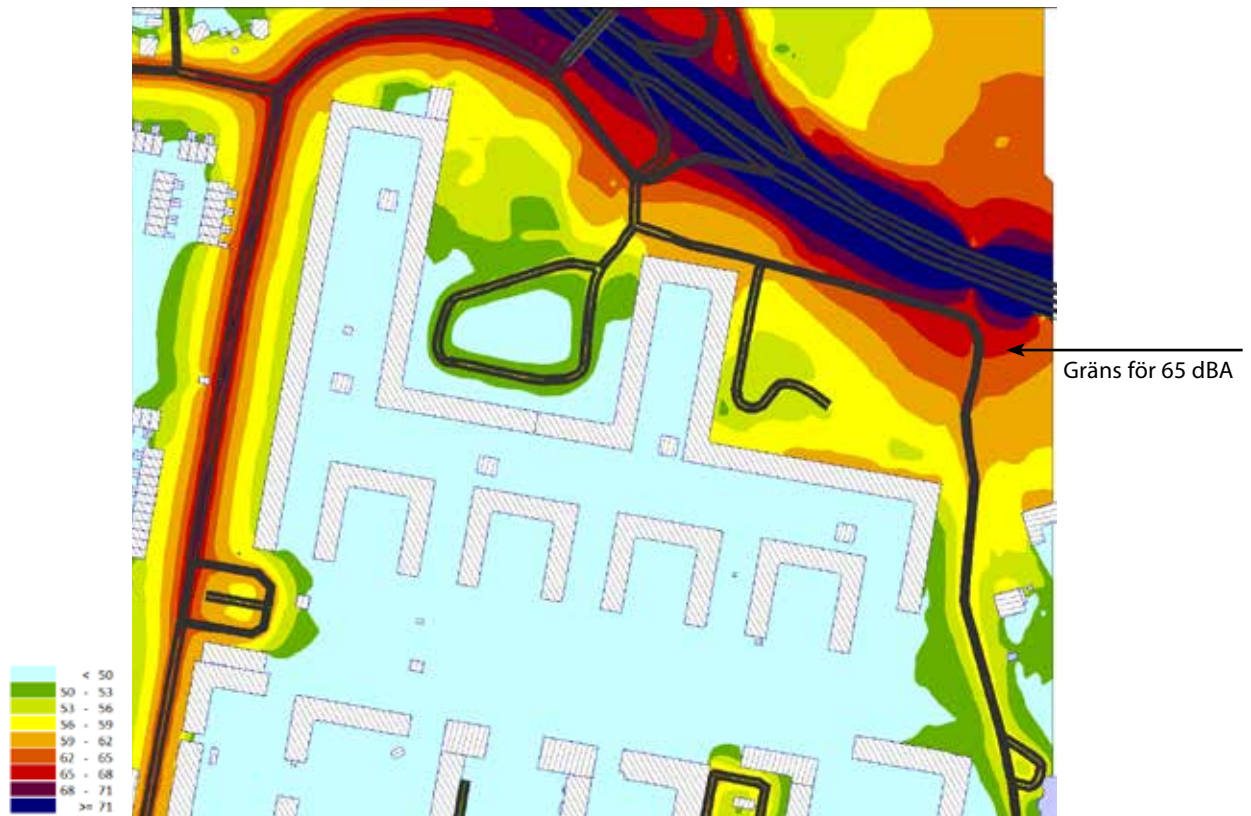


Kvävedioxid, dygnsmedelvärde

Trafikbuller

Bullernivåerna från Högsboleden skapar bullerutsatta miljöer i norra delen av programområdet. Bullernivåerna från Högsboleden måste studeras för att bestämma exploateringens lokalisering inom området. Risk för negativ påverkan på människors hälsa kan annars uppstå. Placeras garage eller verksamheter längs med leden kan leda till att både befintlig miljö och planerade bebyggelse får lägre bullernivåer.

I programarbetet har ställningstagandet gjorts att området är ett avstegsområde för buller. I detaljplanen kommer bullerfrågan utredas ytterligare och behandlas efter gällande riktlinjer.



Bullerkarta

Kulturvärden

Det moderna arvet

Göteborgs stadsmuseum i samarbete med Stadsbyggnadskontoret arbetar med att ta fram ett planeringsunderlag för den moderna bebyggelsen, *Det moderna arvet*, i vilken Pennygången ingår. I detta sammanhang har Pennygången uppmärksammas som ett gott exempel på byggnation från tiden innan miljonprogrammsbyggandet. För att få en fördjupad kunskap om just Pennygången har Lindholm restaurering fått uppdraget att ta fram *Kulturhistorisk dokumentation och analys* gällande Pennygången, 2014-09-02.

Kulturhistorisk dokumentation Pennygången

Utredningen presenterar en inventering av Pennygången och rekommendationer till hur man bör förhålla sig till det befintliga beståndet vid renovering och till-

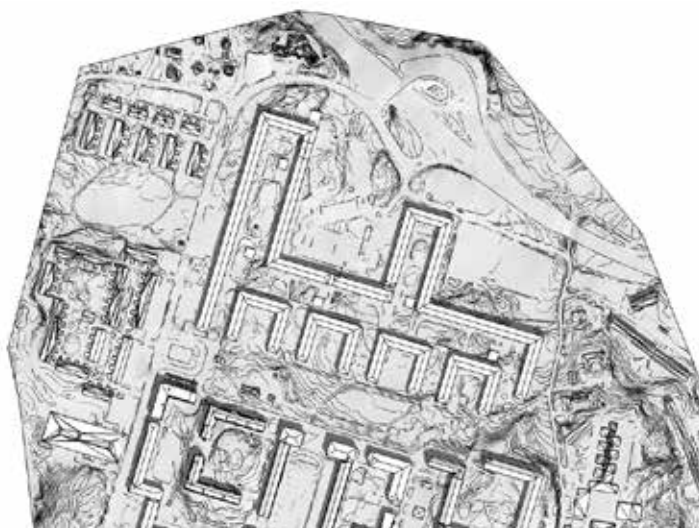
byggnad. Hela utredning finns att tillgå som bilaga till programmet.

Utgångspunkt i programmet och den fortsatta planeringen av Pennygången är att förändringar och utveckling av området utförs med utgångspunkt i befintlig miljöns karaktärsdrag och med hänsyn till befintlig bebyggelses karaktär. I samband med renovering och ändring av den befintliga bebyggelsen bör målsättningen vara att återgå till ett utförande utan senare inslag av variation och olikhet.

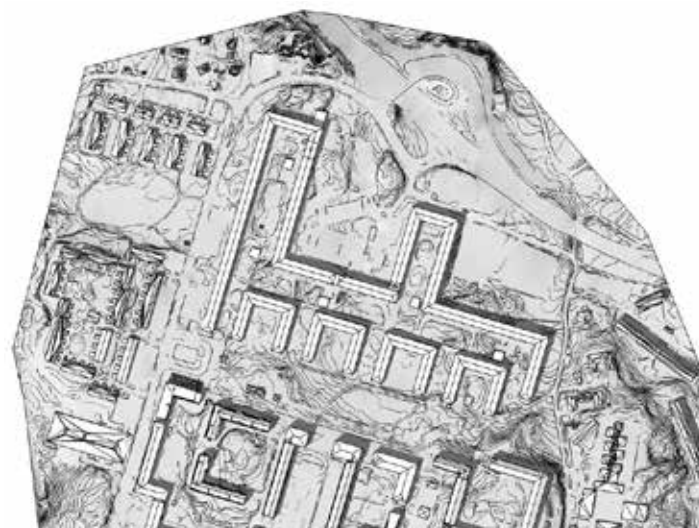
Solstudier

Solstudier av befintlig bebyggelse har gjorts för att ge en uppfattning om möjlig förtätning. Studierna visar att kompletterande bebyggelse lämpar sig norr om Pennygången om tillräckligt avstånd mellan befintligt och tillkommande bebyggelse kan uppnås. Vid studier av påbyggnad på befintlig bebyggelse är det viktigt att detta studeras utefter solförhållanden både inom det befintliga beståndet men även mot kompletterande bebyggelse.

Midsommar

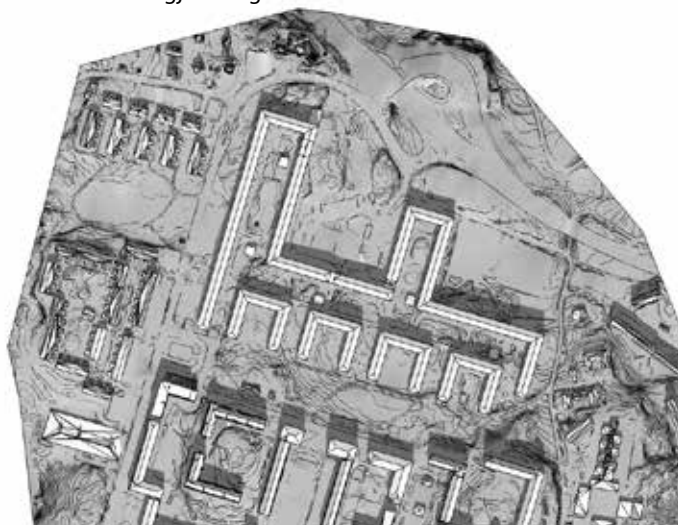


21 juni 12:00



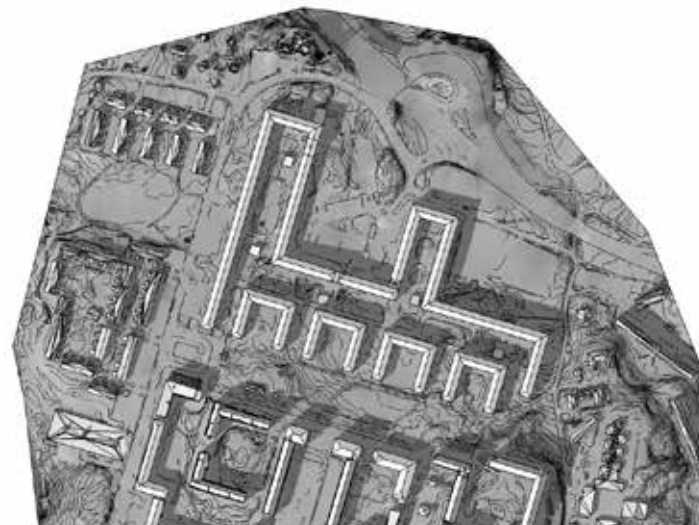
21 juni 15:00

Vår- och höstdagjämning



21 mars 12:00

21 september 12:00



21 mars 15:00

21 september 15:00

Förslag

Med utredningar och dialoger samt stadens planeringsförutsättningar i ryggen har ett förslag utarbetats för Högsbohöjd. Här fastställer vi de generella principer som gäller för utbyggnad och komplettering inom programområdet. Förslaget kommer i ett senare skede vara underlag för en detaljplan som studerar vidare området mer i detalj.

Principer för utbyggnad

En huvudprincip för programmet är att komplettera på redan ianspråktagen mark där tiden utdaterat funktionen och där överytorna är stora. Totalt beräknas programområdet kunna byggas ut med cirka 500 nya bostäder.

Den befintliga bebyggelsestrukturen bevaras. Markparkeringar ersätts med parkeringshus och lämnar plats för bostäder och verksamheter. Nya och förbättrade sammanhang och stråk inom området skapas. Mötesplatser och offentliga stråk förstärks. Den ökning av boende i området som programmet innebär kan ge en mer levande och trygg stadsdel under en större del av dygnet.

En variation av bostadsutbudet eftersträvas vilket kan bidra till en större social blandning inom stadsdelen. Det större befolkningsunderlaget leder även till fler möjligheter att etablera mindre verksamheter och handel. De tydligare gaturum och stråk som föreslås utformas med levande bottenvåningar gärna med entréer som vetter mot gata och verksamheter i bottenplan. Garegefasader och andra slutna fasader bör undvikas i dessa lägen.

Fyrkörtorget och Fyrkparken stärks som offentlig mötesplats och kompletteras med ett stråk med verksamheter längs Sjupundsgatan.

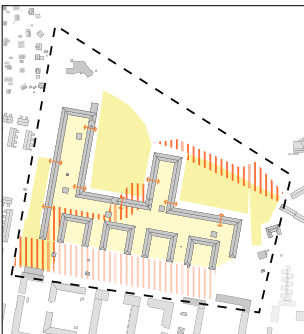
Bebyggelseområden

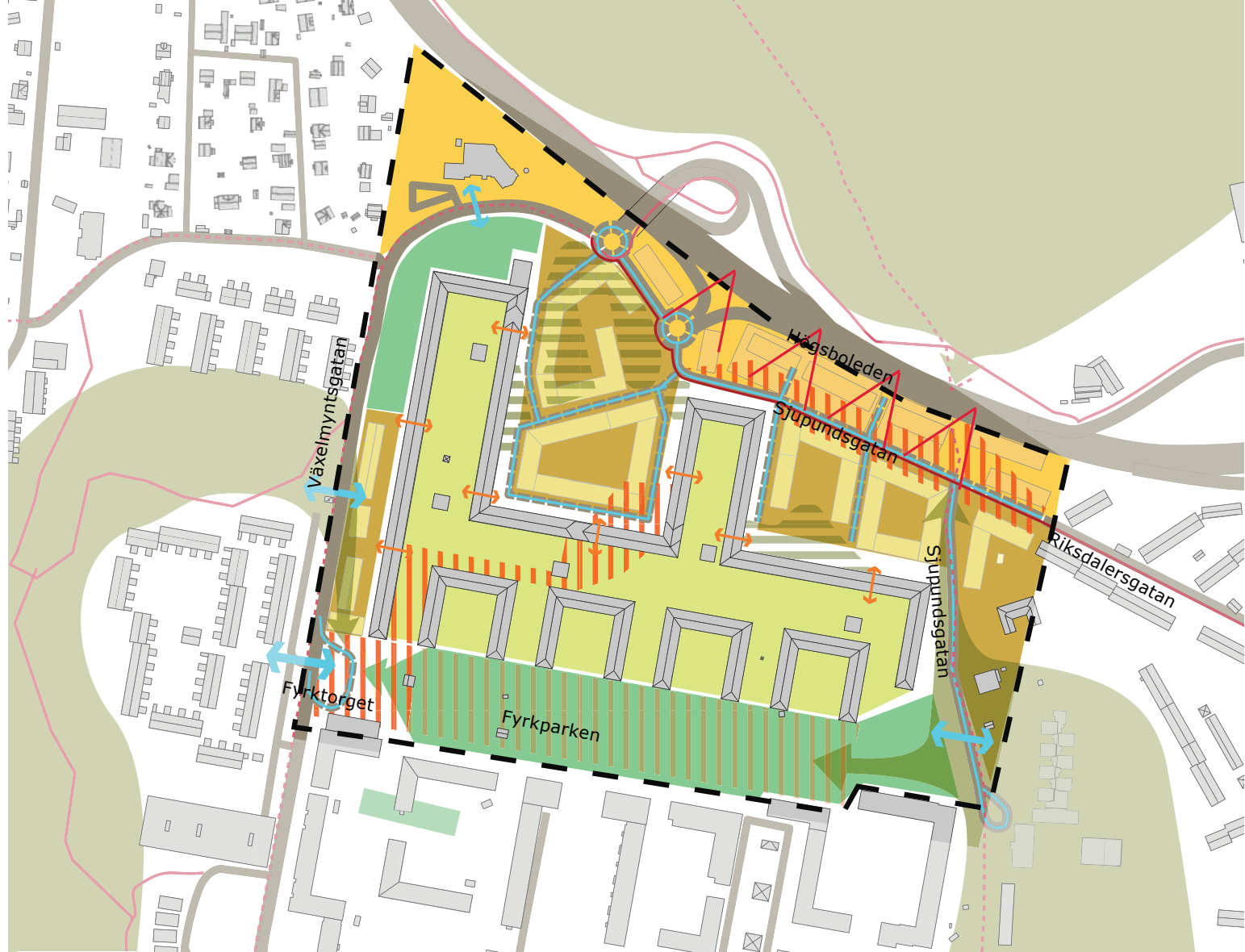
Pennygången

Pennygångens utformning anpassades efter de befintliga förutsättningarna när området uppfördes. Med den tillkommande bebyggelsen så kommer förutsättningarna att ändras, och Pennygången ges möjlighet att anpassas till detta. Utpekade stråk genom Pennygången behöver förstärkas som passage. Den intima karaktären på gårdarna kan komma att förändras längs detta stråk. Här kan det till exempel vara lämpligt att lägenheter förses med balkonger, som en kompensation för förlorad intimitet på innergården, och för att öka upplevelsen av trygghet längs stråket. Portikerna till Pennygången kan behöva omformas för att öka orienterbarhet och tydligheten samt känslan av trygghet. Den slutenhet utåt som Pennygången utformats för, bör anpassas för att välkomna nya grannar istället för att som tidigare stänga till mot buller och den ödsliga parkeringen.

Pennyparkeringen

Den nya bebyggelsen föreslås utformas i kvartersstruktur. Pennygångens tydliga utsida bevaras. Gatustrukturens utformning är viktig att studera i ett långsiktigt perspektiv där inte lösningar för framtiden planeras in utan kopplingar mot befintliga bebyggelsen görs som vid behov kan byggas vidare på. Ett finmaskigt gaturum är viktigt när nya strukturer byggs i området. Ny bebyggelse anpassas





Principskiss

-  Programområdesgräns
-  Befintlig bebyggelse som varsamt anpassas till ny struktur
-  Nybyggnadsområde; bostäder. Verksamheter i bottenplan längs huvudgatustråk
-  Nybyggnadsområde; verksamhetsområde, parkeringsgarage, ev. bostäder, annan icke bullerkänslig verksamhet
-  Plats/stråk att stärka
-  Naturområde
-  Värdefull parkyta
-  Grönområde att ta hänsyn till vid utbyggnad
-  Grönkoppling att förstärka
-  Gata för blandtrafik
-  Trafikförbättrad befintlig gata
-  Viktiga kopplingar över gata
-  Viktiga kopplingar att stärka
-  Ny gång- och cykelväg
-  Befintlig gång- och cykelväg
-  Siktlinjer att ta hänsyn till vid utbyggnad



efter naturen så som den befintliga gör. Värdefull natur, som träd och berghällar sparas i möjligaste mån. Kvarteren bör ge möjlighet till passage igenom. Det nya bostadsutbudet bör komplettera det befintliga på Högsbohöjd, i storlek och upplåtelseform. En blandning inom kvarteren är önskvärd.

Byggnadshöjden föreslås anpassas till befintliga Pennygången i de delar möten mellan nytt och befintligt uppstår för att sedan kunna gå upp i höjd närmare leden eller i de delar som mer detaljerade studier visar sig lämpliga utifrån solförhållanden och gaturum. Volym och byggnadshöjder studeras vidare i kommande detaljplaner.

Närmast Högsboleden

Närmast Högsboleden föreslås verksamheter som inte är känsliga för buller uppföras. Här kan till exempel ersättning och nytillkommande parkering placeras i garage. Denna bebyggelse kan även fungera som bullerskydd för bostäderna innanför. Eventuellt kan mer detaljerade studier visa att bostäder går att uppföra längs med leden. Gällande bullerriktlinjer får utvisa i vilken omfattning detta är möjligt.

Siktlinjer och visuella öppningar från leden in mot föreslagna bebyggelse är viktiga. Studier av detta bör ske under framtagandet av mer detaljerade skisser för området.

Sjupundsgatan

Mellan Högsboleden och Pennyparkeringen ned mot Västerhedsskolan sträcker sig Sjupundsgatan. Denna förväntas i och med det tillskott av bostäder som kan komplettera Högsbohöjd bli ett nytt viktigt stråk. Här kan bygganderna tillåtas gå upp i höjd och en mer stadsmässig karaktär utvecklas. Koppling vidare mot Riksdalersgatan och mot hållplatsläget vid Högsboleden är viktiga att ta i beaktning när detaljutformning av platsen studeras. Gatan bör även rätas ut i sin sträckning mot Riksdalersgatan för att skapa det nödvändiga utrymme mot leden som behövs för att få plats med byggbar mark i detta läge.

Södra delen av gatan mot skolan breddas för att möjliggöra möten med bilar i och med att skolan byggs om. Denna del kan stärkas med bostäder längs den östra sida som en förlängning på stråket ned mot Riksdalersgatan och som ett möte med befintliga Pennygången.

Bebyggelse längs Växelmyntsgatan

På parkeringsplatserna väster om Pennygången kan viss lägre bebyggelse placeras. Alternativt i form av stadsradhus, med små uteplatser. Bebyggelse längs gatan bidrar till att förbättra karaktären på Växelmyntsgatan och bryta den långa vyn längs gatan. Fördjupade studier kring bullernivåer behöver genomföras längs denna del men bulleröversikten som är gjord i programskedet visar på möjligheter att uppföra bostäder med tyst sida mot Pennygången. Vid Fyrktorget kan nedersta våningar lämpa sig till centrumbebyggelse med handel eller verksamheter. Torget kan genom detta även ramas in och slutas på välbehövligt vis.



Grönområden

Grönt mellan byggnaderna

Programförslaget tar i minsta mån befintlig naturmiljö i anspråk. Istället föreslås kvaliteterna på de gröna och rekreativa områden i området öka. Syftet är att ta tillvara på den gröna variation av natur, parker och platser med gröna inslag som finns. Fokus i förslaget är att stärka uppekade gröna stråk, komplettera de olika stråken och föreslå nya stråk i anslutning till gröna rum i stadsdelen.

Fyrkparken

Fyrkparken är del i det stråk som kopplar samman Högsbohöjd med Ruddalen. Den gröna ytan är även en central del för alla boende i Högsbohöjd. Parkens koppling till torget får gärna utvecklas. Viktigt i fortsatt planering är att inte bygga för eller försvåra för denna koppling. Målet bör vara att grönskan även ska kunna guida väg för att nå det större grönområdet, Ruddalen.

Genom en upprustning av lekytor och satsning på en mer kvalitativ yta kan Fyrkparken utvecklas till ett utflyktsmål och offentlig samlingsplats.

Grönkopplingen till Ruddalen

Närheten till det stora grön- och rekreationsområdet Ruddalen föreslås framhåvas med tydliga och säkra gång- och/eller cykelstråk inom området. Det är viktigt att framtida bebyggelse inte sluter sig från Ruddalen. Istället bör kontakterna och entréerna förstärkas. Fyrktorget kan stärkas som en utgångspunkt för besökande till Ruddalen, exempelvis genom skyltning till målpunkter i Ruddalen.

Handel och mötesplatser

Hållplatserna utgör naturliga mötesplatser och målpunkter. I anslutning till hållplatsen Sjupundsgatan kan en platsbildning med mindre verksamheter vara lämpligt. Här möts olika gator och stråk och platsen är Högsbohöjds entré från öster och norr. En förändrad gatustruktur ger fler lägen för verksamheter och levande bottenvåningar. Det större befolkningsunderlaget leder till fler möjligheter att etablera mindre verksamheter, service och handel. Huvudstråken i en finmaskigare gatustruktur bör utformas med levande bottenvåningar och gärna entréer mot gata med verksamheter i bottenplan. Slutna fasader bör undvikas i dessa lägen.

Fyrktorget

Fyrktorget är idag den naturliga målpunkten för många i närområdet på grund av busshållplats och matbutik. Platsen har potential att kunna stärkas och utvecklas. Utformning av torget kan med fördel förbättras. Torgets rumslighet bör förstärkas, förtydligas och kopplas till parken på ett bättre sätt. För att utveckla fler torgkvaliteter kan annan markbeläggning, möblering och planteringar genomföras. Detta skulle leda till att Fyrktorget kan bli den mötesplats som boende i området saknar. Det är viktigt att Fyrktorget även fortsättningsvis fungerar som hållplats för kollektivtrafik. En översyn av ytan som behövs för trafik bör genomföras. Bussvändplatsen kan minimeras för att ge utrymme för mer torgyta. På torget finns även parkering till besökande och kunder till livsmedelbutiken som finns vid torget. Dessa behöver finnas kvar men kan utformning och trafikrörelser kan ses över för att optimera torgets användning. Viktig utgångspunkt vid förändrad utformning av torget är kopplingen mot Fyrkparken och den underlätta för en grönkoppling vidare mot Ruddalen.

Service

Verksamheter

Verksamhetslokaler planeras främst längs det utpekade förstärkta stråket genom området. De norra delarna av programområdet som där kopplingar mot Majorerna i norr och Axel Dahlströms torg i öster kan utvecklas är lämplig för mindre verksamheter som handel eller service. Verksamheter som går att kombinera med parkeringsanläggningen och det bullerutsatta läge som är fallet längs Högsbollden.

Förskolor

Det ökade behov av förskola, med tillhörande utemiljö, som kan uppkomma genom utbyggnad av programförslaget löses inom kvartersmark.

Trafik

Gatustruktur

Den gällande gatustruktur med breda matargator utformade efter bilens behov bör omvandlas till blandtrafikgator där plats för gång och cykel finns. Entrén till Högsbohöjd via leden är svårorienterbar och vag i sin utformning. Två cirkulationsplatser kan rymmas inom dessa storskaliga trafikytor. Cirkulationsplatserna gör entrén tydligare, dämpar hastigheter och tillåter byggnationen att komma närmare gaturummet.

Placering av infart till parkeringsanläggningen bör studeras för att undvika onödiga bullerstörningar och trafikrörelser inom området.

Ett finmaskigt nät av gator bör ersätta karaktären med breda återvändsgator. Sjupundsgatan breddas för att skapa möjligheter för möten med bilar i och med att skolan byggs om. Gatan ska möjliggöra trygg gång- och cykeltrafik i stråket från norr till söder men även säkra och trygga passager över gatan. En förstärkt passage från Fyrkparken över Sjupundsgatan mot skolområdet är under utredning.

Kopplingarna mot Riksdalersgatan förstärks. En öppning av Riksdalersgatan för biltrafik bör utredas i detaljplaneskedet. Ett inre stråk som komplement till Högsboleden skulle stärka kopplingar och öka tillgängligheten mellan närliggande områden österut mot Axel Dahlströms torg och programområdet.

Växelmyntsgatan kompletteras med bredare trottoarer för gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Busslinje 16 som idag trafikerar Fyrktorget kommer eventuellt med ett större resenärsunderlag även kunna trafikera hållplats Sjupundsgatan. Hållplatsen Sjupundsgatan, i riktning mot Högsbohöjd, är idag placerad på den norra delen av Högsboleden vilket innebär att hållplatsen idag nås via en undergång under leden. Hållplatsläget Sjupundsgatan som trafikerar i riktning mot Marklandsgatan ligger däremot på den södra sidan. En framtida omvandling av leden där denna och övrigt vägnät ligger i samma plan möjliggör enklare passager och läget för hållplatsen kan utgöra en naturlig målpunkt och eventuell möjlighet till torgbildning och centrumfunktioner.

Kollektivtrafik bör även fortsättningsvis trafikera Fyrktorget som är den centrala punkten för hela Högsbohöjd.

Parkering

Bebyggelse på befintliga parkeringsytor innebär att parkeringsplatser behöver ersättas. Därtill ska parkeringsplatser för tillkommande bostäder tillgodoses. Det parkeringstal (antal parkeringsplatser/lägenhet) som idag finns i Pennygången är något högre än vad dagens vägledningen för p-tal rekommenderar för området. Däremot är p-talet sett till antal uthyrda parkeringsplatser lägre än det enligt vägledningen rekommenderade p-talet. I programmet är de befintliga parkeringstalen inom programområdet nedräknade till dagens gällande parkeringstal. För att ersätta de parkeringsplatser som försvinner och för att möta efterfrågan från tillkommande boende behövs, enligt inventering av antalet platser samt vägledning till parkeringstal, cirka 920 parkeringsplatser sammantaget i området.

Stena Fastigheter förordar att nya parkeringsplatser byggs i form av parkeringshus för att bemöta dagens och framtidens efterfrågan.

Det låga bilinnehavet som finns bland boende i Pennygången idag kan höjas

- **Befintliga p-platser som försvinner: 506**
- **Tillkommande p-platser pga nybyggnation: 410**
- **Totalt antal p-platser: 916**

då området genomgår renovering vilket kan attraherar folk med högre inkomst än de som bodde där tidigare. Samtidigt kommer kostnaden att parkera sin bil sannolikt att öka markant, vilket kan leda till ett lägre bilinnehav då kostnaden att äga bil ökar. Även andra faktorer kan påverka bilinnehavet så som kollektivtrafikutbud och avstånd till kollektivtrafik kontra bilparkering samt tillgängligheten till målpunkter som handel och service. Även förvärvssituation, ålder och familjesammansättning hos de boende framöver kan spela roll. En framtida parkeringsmodell med tillståndplatser och parkeringstillstånd kan leda till ett effektivare utnyttjande av parkeringsplatserna över dygnet.

Parkeringsstalen kan behöva specialanpassas utifrån de specifika förutsättningarna i enskilda projekt. Till exempel bostäder med särskilt god tillgång till bilpool, studentbostäder, bostäder som riktar sig till personer med högre eller lägre bilinnehav än genomsnittet, verksamheter med gröna resplaner. Effektbeskrivning av dessa typer av åtgärder kan ske i detaljplaneskedet och/eller vid arbete med bygglovshandlingar.

Programmet föreslår att parkeringen löses i parkeringshus i området närmast Högsboleden. Detta för att parkeringen ska kunna omvandlas till annan verksamhet alternativt ersättas med annan verksamhet eller bostäder i en framtid då parkeringnivåerna är förändrade eller andra förutsättningar på platsen gäller. Parkering längs gator skall vara inriktade på service-, tillgänglig- och besöksparkering.

Gång- och cykeltrafik

Utformningen av vägar behöver förtydligas för att innefatta blandtrafik. Växelmyntsgatan som matar hela Högsbohöjd mot Fyrkörtorget och vidare smalnas av till förmån för bredare gångytor. För att få med hela sträckan av stråk inom Högsbohöjd, men utanför programområdet, bör gatuutformningen studeras vidare med ett helhetstänk för att finna lämpliga åtgärder längs hela gatustrukturen i Högsbohöjd.

Tydliga och säkra övergångar behöver kompletteras för gående längs med Växelmyntsgatan och Sjupundsgatan.

Högsboleden -scenario

Programförslaget utgår från att Högsboleden behåller sin nuvarande karaktär. Men förslaget håller möjligheterna öppna för en framtida omvandling av leden till en stadsgata med anslutningar och övergångar i samma plan. Högsboleden övergår idag till stadsgata när den når Frölunda borg. Denna övergång kan i ett framtida scenario ske redan vid Högsbomotet då den nya Högsbo-stadsgatan kopplar an till den förstärkta knutpunkten Marklandsgatan. Där den passerande Dag Hammarskjöldsleden redan byggts om till stadsboulevard. Redan vid Högsbohöjd kan då entrén till den tätare staden markeras. Avfarten kan i detta läge ersättas med en rondell, eller annan icke planskild avfart. De minskade bullernivåer från leden som detta innebär gör att området längs med leden ges fler möjligheter i sin användning än icke bullerkänslig verksamhet.

Teknisk försörjning

Ledningar

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningsnät, som i huvudsak finns i omgivande gator.

Vid en omdragning och sammankoppling av Sjupundsgatan och Riksdalersgatan berörs ledningar som idag ligger längs gatans nuvarande läge. Ledningarna kommer att behöva flyttas med gatan.

Genomförande

Önskemålen och möjligheterna till utveckling och förändring av områdena inom och kring Högsbohöjd utreds vidare i fördjupade studier och i kommande detaljplanarbeten. I dessa arbeten är frågor kring genomförbarhet, ekonomi och finansiering viktiga. Programområdet föreslår bebyggelse både på kommunal och privatägd mark. Stena Fastigheter äger den största delen mark inom programområdet. Exploatören förutsätts bekosta erforderliga åtgärder till följd av ökad exploatering vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Vid försäljning av kommunal mark får kommunen en intäkt. Fortsatt arbete kommer ske i en detaljplan som omfattar hela programområdet.

Konsekvenser

Alla förslag får konsekvenser. Att inte göra någonting på en plats får konsekvenser. Under ett antal punkter analyseras programförslagets konsekvenser.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

- programområdet byggs ihop med staden
- stråk stärks och förtydligas
- samband och kopplingar till närliggande områden förstärks
- nya målpunkter skapas, befintliga förstärks
- ca 500 nya bostäder kan tillskapas
- fler tillgängliga bostäder
- fler verksamheter kan tillskapas
- kulturvärden kan påverkas
- identitet hos de boende kan påverkas
- gatustrukturen går från trafikseparering till finmaskigt nät
- förbättrade gång- och cykelstråk
- handel och service ges möjligheter att utvecklas
- ökat underlag för kommunal och kommersiell service
- behov av ytterligare service som förskola
- bättre underlag för kollektivtrafik
- gröna värden bevaras och stärks
- mötet med leden utvecklas
- programområdet räknas som ett avstegsområde för buller
- förbättrade bullernivåer vid befintliga fasader
- parkeringstalet sänks inom hela programområdet
- kostnader för parkering kan öka

En utbyggnad av Högsbohöjd leder till att området sammanlänkas med övriga stadsdelen. Staden byggs samman. Gatustrukturen går från att vara trafikseparerad till ett mer finmaskigt nät. Stråk och kopplingar förstärks och tydliggörs. Entrépunkter till Högsbohöjd blir även entréer till stadsdelen. Besökande till Högsbohöjd kommer mötas av stad och inte som idag en svårorienterbar parkeringyta. Stärkta stråk och tydligare kopplingar gör att även besökare går igenom området och inte som idag via dess ytterkant. Förutsättningarna för mer rörelser i staden och inom stadsdelen ökar. Tydligare och tryggare stadstruktur bildas som bidrar till att Högsbohöjd kan uppfattas mer som en del av staden.

Området får genom en utbyggnad fler årsringar och mötesplatser. Tillgängliga bostäder tillskapas vilket medför ett viktigt komplement till programområdet.

Vardagsliv

Ett ökat underlag för service och handel underlättar för både allmän och kommersiell service att finnas kvar och eventuellt utökas. Ytterligare service och målpunkter kan utvecklas exempelvis runt hållplatser. Ett ökat befolkningsunderlag leder även till ökad känsla av trygghet då fler rör sig i området.

Identitet

En blandning av upplåtelseformer och ett tillskott av bostäder gör att sammansättningen av bostäder och människor blir mer varierat inom programområdet. De som bor i området idag upplever en sammanhållning och gemenskap med de som bor på platsen. Med ett ökat befolkningsunderlag och en starkare koppling till staden kan viss del av den tidigare samhörigheten gå förlorad eller förändras. Förhoppningsvis kan utvecklingen av programområdet dock leda till en bättre integration till stadsdelen och staden.

Hälsa och säkerhet

Inom den befintliga strukturen idag finns trafikseparering inbyggd, vilket för området innebär en skyddad miljö innanför en ring av breda vägar. Strukturen kommer till viss del att bevaras men luckras upp i ett finmaskigare nät där ny bebyggelse planeras.

Ny bebyggelse ger möjlighet till nya skolor och förskolor i området, vilket är positivt och kan minska avståndet mellan bostad och förskola/skola för barn och föräldrar. En breddning av Sjupundsgatan med tydliga övergångar för gående kan skapa säkrare skolvägar.

Trafikbuller

Utmed Högsboleden finns höga värden av trafikbuller. Placering av bostäder i detta läge bör noga studeras utifrån placering och utformning av planlösningar för att kunna uppnå en godtagbar miljö för de boende som klarar gällande riktlinjer.

Placering av parkeringsanläggning mot leden kan verka bullerskärmande mot trafik på Högsboleden och därmed ävenförbättra ljudnivån vid befintliga bostäder. Parkeringsanläggningar är möjliga att omvandla till annan verksamhet i en framtid där p-tal och bilinnehav ser annorlunda ut än idag.

Vid en förtätning av bostäder på parkeringsytorna vid Pennygången finns risk att det lokala vägnätet kommer mer få en mer koncentrerad trafikering av biltrafik vilket kan leda till att det även här till viss del kan bli bullerstört. Ett öppnande av Riksdalersgatan kan leda till att trafiken kan få bättre spridning. Ett tillskott av bostäder ger fler trafikrörelser.

Miljökonsekvenser

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att programmet inte riskerar att innebära betydande miljöpåverkan så som avses i Miljöbalken 6 kap 11 §. Avstämning har gjorts med Länsstyrelsen i tidigt skede, 2014-10-24. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning att programmet inte medför betydande miljöpåverkan.

Beslut om behovsbedömning gäller för programmet och nytt ställningstagande kommer att tas för fortsatt detaljplan.

Miljömål

Göteborgs lokala miljömål bygger på de nationella miljömålen.

Begränsad klimatpåverkan påverkas framför allt av minskade utsläpp av koldioxid. Det är en livsstilsfråga i hela samhället, som inte har direkt påverkan på programområdets utformning. Närhet till kollektivtrafik, sunda hus och bra val av uppvärmning påverkar detta miljömål.

Frisk luft påverkas t ex av utsläpp av partiklar och kvävedioxid som från trafiken. Bostäder och verksamheter i programområdet kommer att innebära viss ökad biltrafik lokalt, men bedöms inte påverka möjligheterna att klara miljömålen.

Grundvatten av god kvalitet handlar om att säkra grundvattennivåer och god dricksvattenkvalitet. Förslaget har ingen betydande påverkan i aktuellt vattensystem.

God bebyggd miljö innehåller delmål som berör programområdet. Attraktiv bebyggelsestruktur är ett delmål som programmet syftar till att gynna genom anpassning till befintlig bebyggelse och bevarande av viktiga närmiljöer och stråk. Minskade avfallsmängder och ökad resurshushållning påverkas inte i planeringskedet. Minskad energianvändning bevakas på kommunal mark genom kommunens miljöprogram för byggande. God inomhusmiljö säkras genom att nya byggnader byggs radonsäkert där behov finns. God ljudmiljö innebär att kommande detaljplaner ska ge förutsättningar för en bra hantering av bullerfrågorna.

Ett rikt växt- och djurliv innebär ett varierat landskap med rik biologisk mångfald. Förslaget bevarar naturtyperna på plats. Delmålet tillgång till ett varierat växt- och djurliv innebär ett avstånd till grönyta inom 500 m från bostaden kommer att finnas kvar i Högsbohöjd.

Giftfri miljö innebär att Göteborg ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt. Förslaget innebär inte att förorenade områden tillskapas.

Miljömål som inte bedömts vara relevanta för programmet för Högsbohöjd är *Bara naturlig försurning, Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag, Hav i balans, Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker, Levande skogar* (avser skogar av större storlek).

Naturmiljö

De stora värden som är identifierade i närhet till grönområden och inslag av natur och grönska i programområdet ska beaktas vid fortsatt planering och så långt det är möjligt tas till vara.

Kulturmiljö

Rapporten *Kulturhistorisk dokumentation och analys* av Pennygången utgör ett bra underlag för fortsatt planering när förtätning ska ske inom programområdet och hur det är möjligt att utveckla det befintliga bostadsområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Programmet föreslår bebyggelse både på kommunal och privatägd mark. Stena Fastigheter äger den största delen mark inom programområdet. Förslaget innebär utbyggnad av allmän plats, i form av bland annat trafikanläggningar/torg/park/stråk. Exploatören förutsätts bekosta erforderliga åtgärder till följd av ökad exploatering vilket regleras i kommande exploateringsavtal. Vid försäljning av kommunal mark får kommunen en intäkt.

Fortsatt planering

Vidare är viktiga frågor att behandla för kommande detaljplaner buller, trafik, kulturmiljö, blandade boendeformer, attraktiva platser, stråk samt gaturum, allmänna mötesplatser, grönstråk och genomförandefrågor.

Fortsatt arbete kommer ske i en detaljplan som omfattar hela programområdet. Detaljplanen finns med i stadsbyggnadskontorets produktionsplan för 2015 och förutsätts starta i enlighet med denna.



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret, Köpmangatan 20, Box 2554, 403 17 Göteborg Tel 031-368 00 00
E-post: sbk@stadsbyggnad.goteborg.se www.stadsbyggnad.goteborg.se