



Förprövningsrapport

**Planbesked för småhus, förskola och BmSS vid
Daggdroppegatan (Biskopsgården 830:902) inom
stadsdelen Biskopsgården, dnr SBF-2023-00416/
1073/21**

2023-03-02

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Bedömning	6
Översiktlig planering.....	6
Stadsmiljö	6
Kommunal service.....	7
Trafik och parkering.....	7
Teknisk försörjning och mark.....	8
Miljö- och hälsoaspekter.....	8
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	9
Slutsats	10
Sammanfattning och slutsats	10
Detaljplanarbete	10
Inkomna yttranden	12
Göteborg Energi AB	12
Kretslopp och Vatten	12
Kulturförvaltningen	13
Trafikkontoret	13
Park- och naturförvaltningen	14
SBK Geotekniker.....	15
Socialförvaltningen Hisingen	16

Ärendet

Diarienummer: SBF- 2023-00636, 1073/21

Handläggare SBF: Joel Andersson

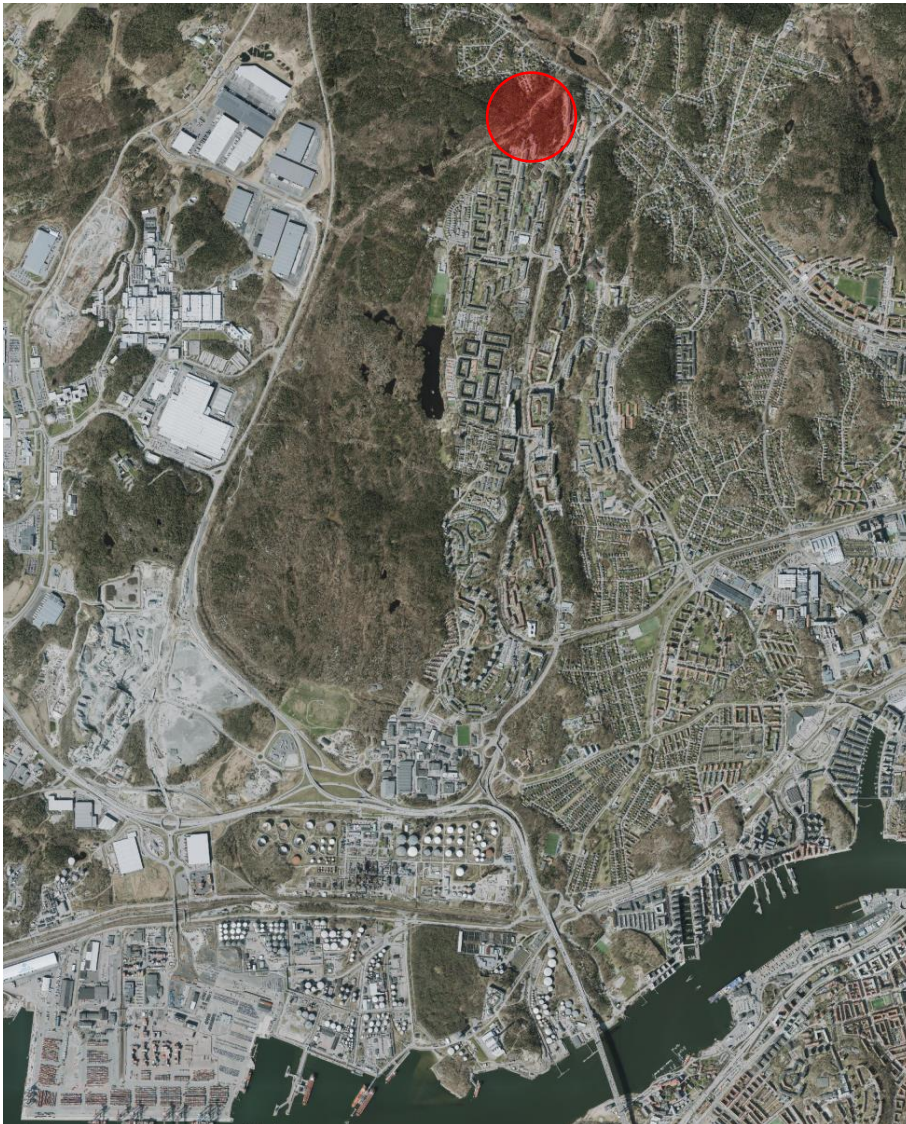
Stadsområde: Hisingen

Fastighet: Biskopsgården 830:902

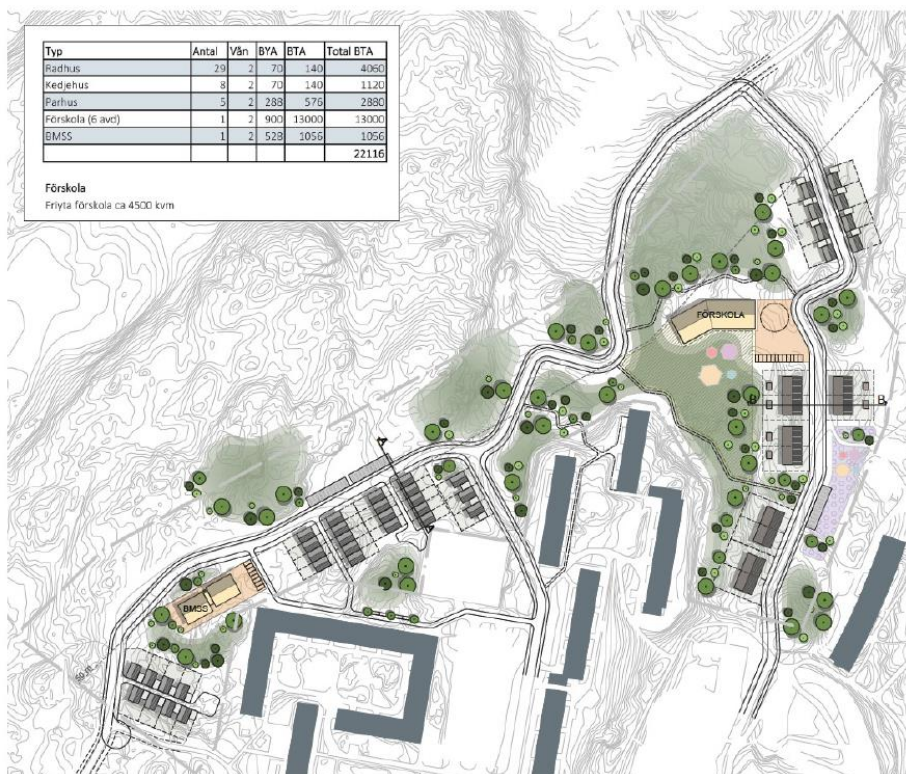
Sökande: Fastighetskontoret/ Exploateringsförvaltningen

Området ligger i norra delen av stadsdelen Biskopsgården inom primärområde Länsmansgården. Marken används idag för grön- och rekreationsytor.

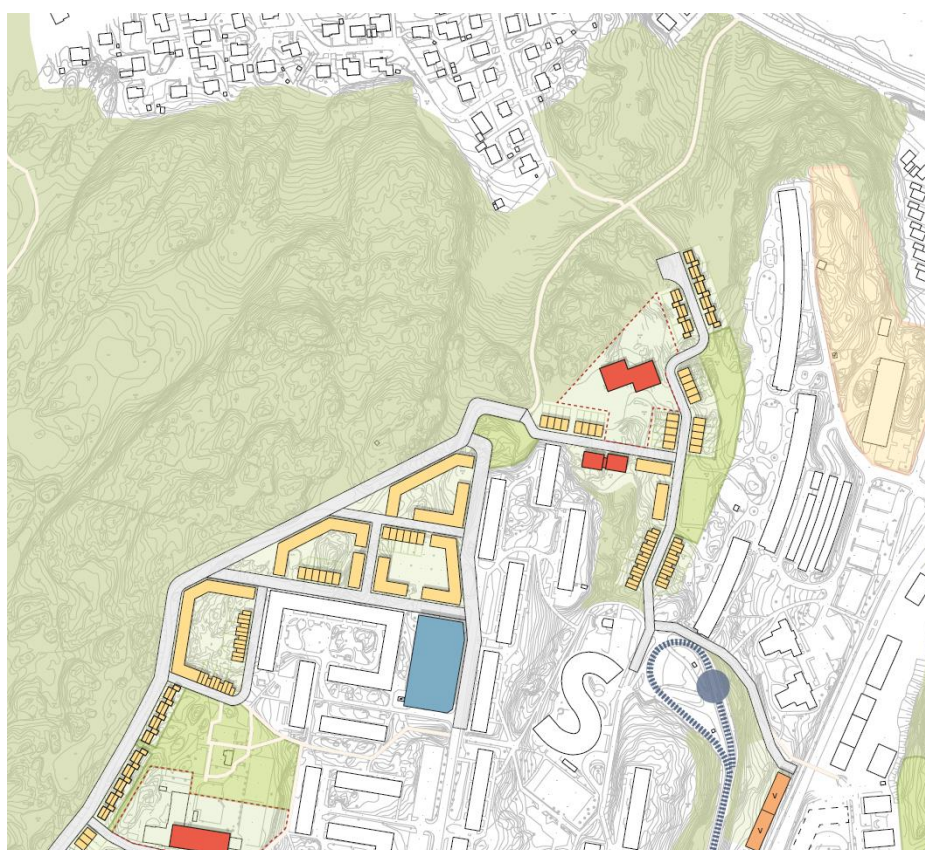
Förslaget utgår från det pågående programarbetet för Biskopsgården och föreslår 47 nya småhus samt sex avdelningar förskola och ett bmss med sex lägenheter inom den kommunägda fastigheten Biskopsgården 830:902.



Figur 1. Orienteringskarta.



Figur 1. Förslag enligt planansökan.



Figur 3. Föreslagen struktur från program för Biskopsgården

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger för hela området enligt ansökan: *Svarte mosse är en befintlig stadsdelspark som föreslås utvecklas till stadspark. Naturområdet kan utvecklas med kvaliteter, upplevelser och aktiviteter. Dess karaktär och profil utvecklas och förstärks och kopplingen till Hisingsparken förtydligas. Entréerna utvecklas och förtydligas.* Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Översiktsplanen anger även *Skyddszon runt större kraftledning* inom området. Befintlig kraftledning med ledningsrätt för systemspänning av högst 130 kV är belägen i närheten eller över av den tänka bebyggelsen. Översiktsplanens rekommendationer för bebyggelse i närheten av ledningen är minst 50 meter i skyddsavstånd.

Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035 anger att aktuell fastighet ligger inom *Prioriterade utbyggnadsområden* (Wieselgrensplatsen–Biskopsgården).

Grönstrategi för en tät och grön stad anger att föreslagen bebyggelse angränsar till och ligger inom en grön korridor som kopplar samman Svarte mosse, Klare mosse och Hisingsparken.

Planprogram för Biskopsgården Har varit ute på samråd under sommaren 2022 och förväntas godkännas under Q2 2023. Programmet föreslår en utveckling med bostäder och förskola för området.

Gällande detaljplan akt 2-3057 anger allmänplats; park.

Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|---|
| 2007-02-20 | Godkännande av Program för Biskopsgården, Tillägg av bostäder, Förstärkning av stadsstruktur. |
| 2017-12-19 | att godkänna startplan för 2018 som ärendet <i>Planprogram för Biskopsgården</i> ingår i. |

Bedömning

Översiktlig planering

I översiktsplanen är hela området utpekade som park. Det anges att byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade inte ska tillåtas i planområdet.

Det pågår ett arbete med planprogram för Biskopsgården. Programmet har varit ute på samråd och stödjer i sin nuvarande form en utveckling med bostäder och förskola på platsen. Programarbetet ser behov av en bostadsnärapark i området, vilken ansökan inte föreslår. Planarbetet behöver säkerställa att kommunens grönstrategi efterföljs för att säkerställa tillgång till bostadsnära park.

Förslaget strider delvis mot översiktsplanen men överensstämmer huvudsakligen med pågående program för biskopsgården. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att programmet har analyserat områdets förutsättningar och utvecklingsmöjligheter på en mer detaljerad nivå än vad översiktsplanen kan, och föreslår därför att programmets inriktning följs.

Stadsmiljö

Länsmansgårdens bostadsbebyggelse uppfördes, enligt *Moderna Göteborg Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del III*, på jungfrulig mark under 1960-talet. 1962 arbetades ett förslag till Länsmansgårdens stadsplan fram. Området som ligger söder om Björlandavägen och norr om Rimfrostgatan planlades 1962 av stadsplanerare Enar A. Werner och Stig Wallin. Bostadsområdet ligger högt uppe på berget med viss utsikt över Säve flygfält. Området bebyggdes med ca 2900 lägenheter under perioden 1963-66. Två områden av fem består av åtta vånings skivhus som byggdes om under 80- och 90-talet. Övriga områden är tre till fyra våningshus placerade i längor i nordsydlig riktning. Sammankopplat med dessa låghus ligger Länsmansstorget. Förutom service och fritidsgård finns i området också två låg- och mellanstadieskolor, Landamäresskolan och Hökegårdsskolan (numera gymnasiesärskola), lekskola och daghem.

Den relativa närheten till Säve flygplats bestämde husens höjd; 105 meter över stadens nollplan för att husen inte skulle komma i vägen för flygningarna. Dessutom påverkades husens utformning av säkerhetsföreskrifterna för bullerstörningar. Fasadmaterialet och utformningen av husen varierar mellan rött och gult tegel och betongelement.

Husgruppen i kvarteren Tromben, Motvinden, Stackmolnet, Tövädret, Norrskenet, Virvelvinden, Värmeböljan och Västanvinden har i mitten ett långsträckt parkområde. Husen ritades av arkitekterna Ture Blomqvist och Kay Fisker inom Blomqvists Elementbyggen. Området byggdes 1964 av Samhällsbyggen.

Länsmansgårdens lamellhusområden byggdes av betongelement i två till sex våningar.

Tre höghus ligger i den nordligaste delen av Länsmansgården. Husen är åtta våningar höga och den ena lamellen lite svagt svängd (*Moderna Göteborg Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse del III, s402*).

Bebyggelsen i närområdet består främst av storskaliga flerbostadshus och parkeringsplatser. Byggnaderna har renoverats allt eftersom vilket har ändrat bebyggelsen uttryck som nu avviker från modernismens formspråk.

Området som berörs om planansökan ligger i de norra delarna av Biskopsgården inom primärområde Länsmansgården. Området tar vid där Dagdroppegatan slutar och spårvagnsstationen Varmfrontsgatans har sin cirkulationsplats. området avgränsas i norr av Björlandavägen som är en påtaglig barriär i området. Öster ut och söder om området finns den tidigare beskrivna bebyggelsen. Väster om fastigheten fortsätter grönområdet som löper över ett större område och ett mindre villakvarter tangerar området i nordväst.

Befintliga kommunala servicefunktioner i området är en skola med fritidsgård, en förskola och två familjedaghem. Servicenivån är låg i förhållande till antal boende i området. Den enligt ansökan tilltänkta utökningen av förskola och BmSS är därför ett positivt tillskott för Biskopsgården.

Programmet anger att området ska utvecklas till en nära och trygg stadsdel med en ökad social hållbarhet genom att knyta bostadsområden närmare varandra och skapa en sammanhängande stadsväv utan påtagliga barriärer. Det ska vara enklare och attraktivare att röra sig till fots och med cykel både inom stadsdelen och till/från angränsande stadsdelar och centralare delar av Göteborg. Ansökan stämmer inte med programmets intention med trädgårdsstad, relativt hög täthet och en kvartersbebyggelse som stöttar viktiga stråk. Förslaget omfattar endast småhus vilket kan vara positivt för området men kommer att behöva studeras vidare inom ett planarbete och kan då komma att förändras.

Kommunal service

I området finns i dagsläget en brist på förskolor. Därför är en utökning av förskola i området enligt planansökan önskvärd. Förslaget föreslår friyta om 4500 kvadratmeter vilket är över rekommendationerna. Förslaget om sex BmSS lägenheter är också det ett positivt tillskott i området.

Trafik och parkering

Enligt ansökan kopplas området på den befintliga gatustrukturen via Klimatgatan och Dagdroppegatan. Hur området kan kopplas på utreds i ett eventuellt planarbete. Förslaget enligt ansökan är beroende av det förslag som utreds i programarbetet om att befintlig gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning längs svarte mosse ska bli bilväg. Frågan är avgörande för projektets omfattning och kommer påverka hur många bostäder och BmSS som kan planläggas.

Terrängen inom området är kuperad och innebär en utmaning för att anlägga gator med acceptabla lutningar. En studie bör därför tas fram för att ge en bild av hur dragning av gator kan ske i området. Den i ansökan föreslagna omvandlingen av gång- och cykelvägen till gata bedöms inte som lämplig att genomföra. Planprogrammets struktur och förslag för dragning av gator ska vara vägledande i planarbetet.

Tillkommande parkeringsbehov kan ske med markparkering vid ny bostadsbebyggelse. Parkering kan också lösas genom en gemensam parkeringslösning för ett större område alternativt vid tillkommande förskola.

Väg till och från förskola behöver utformas på ett sådant sätt att leveranser till och från verksamheten kan lösas.

Spårvagnshållplats finns vid Varmfrontsgatan i områdets närhet. Busshållplats finns vid Sommarvädersgatan (hållplats Solstrålegatan) cirka 200 meter från området. Spårvagn och buss tar cirka 15 minuter till Hjalmar Brantingsplatsen och cirka 20 minuter till

Brunnsparken. Spårvagnslinjen vänder vid Varmfrontsgatan som är ändhållplats. Busslinjerna fortsätter i Björlandavägen och kopplar norra Biskopsgården och Länsmansgården till Lundby.

I ”Cykelprogram för en nära storstad” ingår Sommarvädersgatan i cykelpendlingsnätet. Området har därmed goda förutsättningar till cykelpendling via bland annat Björlandavägen, Hjalmar Brantingsgatan och Älvsborgsbron.

Björlandavägen är en fysisk barriär norr om området. Planarbetet kan utreda barriärbrytande åtgärder för att säkerställa en tryggare miljö för cykel och fotgängare.

Teknisk försörjning och mark

Det finns ett utbyggt elnät i närområdet med kapacitet. Vid ett planarbete behöver ett E-område planläggas för att möjliggöra en transformatorstation.

För att avfallshantering ska kunna fungera till föreslagen bebyggelse måste sopbil kunna ta sig till området och vändyta alternativt rundkörning ordnas. Vid ett eventuellt detaljplanearbete är det viktigt att se till att ytor för sophanteringens säkerställs.

Genom området löper en kraftledning som påverkar projektets genomförbarhet. Översiktsplanen rekommenderar att ny bebyggelse inte får uppföras närmare än 50 meter från ledningen. Vid ett planarbete behöver det utredas om befintliga ledningar kan förläggas i mark och om en sådan insats är avgörande för att området ska kunna utvecklas. De illustrationer som bilagts ansökan förhåller sig till kraftledningens säkerhetszon och föreslår ingen bebyggelse inom denna.

Området ligger utanför kretslopp- och vattens verksamhetsområde vilket innebär att frågan om och hur området kan anslutas och kapaciteten på befintliga ledningar behöver utredas. Kretslopp- och vatten uttrycker en stor osäkerhet över om området är möjligt att ansluta.

Fjärrvärme finns i området. Dock behöver det utredas vidare om anslutning till ny bebyggelse är möjlig.

Marken utgörs främst av berg i dagen, i områdets norra delar finns två mindre områden som utgörs av postglacial sand, enligt SGU:s jordartskarta. området klassas som ett normalriskområde avseende markradon.

Miljö- och hälsoaspekter

Social komplexitetsnivå

Planens komplexitetsnivå bedöms till tre. Planbeskedet avser inte en stor andel bostäder, men en förskola och en betydande målkonflikt i form av att det inte överensstämmer med kommande översiktsplan.

Natur- och kulturmiljö

Området ligger inom Svarte Mosseområdet som sträcker sig ända från Volvo i Torslanda och vidare norr mot Björlandavägen. Områdets miljö beskrivs som *Tallskog med en- och björkinslag. Igenväxande ljunghed. Ek- och bokbestånd*. Området övergår sedan i Klare mosse och Hisingsparken. Det gör att planområdet ligger inom en viktig grön korridor för både djurliv, växtliv och människor. En översiktlig naturvärdesinventering behöver göras

och visa på hur bebyggelse och bostadsmiljö kan anpassas till den gröna kilen mellan Svarte mosse, Klare mosse och Hisingsparken. Områdets gröna kvalitéer behöver värderas och tas tillvara vid ett planarbete.

Föreslagen exploatering innebär ett ingrepp i Svarte Mosseområdet och att dess storlek minskar jämfört med idag. Detta har ställts mot strategin att bygga samman bostadsområden i syfte att öka tryggheten och minska segregationen och tillskapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Området berörs inte av några riksintressen för kulturmiljö, bevarande program, eller byggnadsminnen. Inom områdets norra del och i anslutning till området finns fornlämningar.

Hälsa och säkerhet

Området berörs av en skyddszon runt större kraftledning. För att minska exponeringen av magnetfält ska försiktighetsprincipen tillämpas vid planering och byggande i närheten av större kraftledningar. Ett avstånd på minst 50 m mellan större kraftledning och bebyggelse rekommenderas därför vid nybyggnad.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

Inom planområdet finns branta slänter som potentiellt kan vara instabila. Tillgängligt underlag finns för att göra en första bedömning av den topografiska situationen där det lokala berget kan utgöra en riskkälla. För detaljplanen behövs en bergteknisk utredning som bland annat klarlägger risk för blocknedfall.

Luftmiljön bedöms preliminärt inte utgöra hinder för byggnation av bostäder utifrån tillgängliga data.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

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

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Ett eventuellt planarbete är beroende av det pågående programmet för Biskopsgården. Planarbetet bör utformas på ett sätt som bejaktar programmets intentioner och de områden som där bedöms som lämpliga att gå vidare med. Arbete med planprogrammet pågår. En eventuell detaljplan får inte föregå programmet.

Förslaget strider mot översiktsplanen men överensstämmer med pågående program för biskopsgården. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att programmet har kunnat analysera områdets förutsättningar och utvecklingsmöjligheter på en mer detaljerad nivå än vad översiktsplanen kan, och föreslår därför att programmets inriktning följs.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

En utveckling på platsen bedöms vara lämplig att pröva i en detaljplan. Ansökan strider mot gällande översiktsplan. I denna står det beskrivet att byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade inte ska tillåtas inom planområdet. Det kan finnas skäl att frånga översiktsplanen, men då ska dessa skäl framgå tydligt av planhandlingen.

Arbetet med planprogrammet pågår och områdets förutsättningar för utveckling har analyserats på en utförligare nivå än i den nya översiktsplanen. 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.

Området har en viktig funktion som brygga och grön korridor mellan Klare Mosse vidare till Hisingsparken och Svarte Mosse. En sådan grön korridor har viktiga sociala samt ekologiska värden.

Planförslaget medger ingen bostadsnära park enligt de riktvärden som anges i stadens grönstrategi. tillgång till natur i anslutning till boende är viktigt för barn och äldre som rör sig nära sin bostad. Vid ett planarbete behöver förslaget revideras så att stadens riktlinjer avseende bostadsnära park följs.

Park- och naturförvaltningen ser inte att planarbetet är möjligt med anledning av att förslaget strider mot kommande översiktsplan. Det pågående planprogrammet för biskopsgården är inte antagen och områdets inriktning ej beslutat.

Trafikkontoret ser inte att ett planarbete är möjligt med anledning av områdets topografi och att ett planarbete bör invänta planprogrammets inriktning för området.

Socialförvaltningen ser ett hinder att utveckla området enligt ansökan då den strider mot kommande översiktsplan.

Detaljplanarbete

Särskilt utredningsbehov som har identifierats under förprövningen är:

- Arkeologisk utredning
- Trafikförslag och trafikanalyser
- Mobilitets- och parkeringsutredning
- SKA/BKA
- Geoteknisk utredning
- 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

- Potentiella intressekonflikter mellan förvaltningar

- Behov av avsteg från policy och inriktningsdokument
- Konflikt med planerad stadspark och naturvärden
- Tillgänglighet och terränganpassning
- Försörjning av vatten och avlopp

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

Vid remittering ansåg Trafikkontoret att de kan i nuläget inte se att exploateringsekonomi kommer att kunna finansiera utbyggnaden av eventuell kommunal infrastruktur i denna exploatering. Trafikkontoret ser inte att de åtgärder som faller inom deras ansvarsområde är finansierade och att det därför inte är realistiskt att verkställa exploateringen utan stora skattefinansierade trafiknämndsinvesteringar.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Lokalsekretariatet, Park- och naturförvaltningen, SBK Geotekniker, SDF Hisingen för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har granskat rubricerad ansökan om planbesked. Det finns ett utbyggt elnät i närområdet med kapacitet men troligen behöver kommande detaljplan innehålla ett E-området centralt för att bygga en ny, fristående nätstation. Det finns även en mindre luftledning som får byggas bort i samband med exploateringen.

Notera även att Vattenfall har 130kV luftledningar norr om området varför även dessa bör remitteras. Särskilda avstånd till till exempel förskola ska iakttas.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Göteborg Energi Fjärrvärme finns i området. Dock behöver det utredas vidare om anslutning till ny bebyggelse är möjligt. Detta får göras i ett senare skede.

Göteborg Energi Fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi Gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering.

Kretslopp och Vatten

Om positivt planbesked ges vill Kretslopp och vatten bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen då planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för VA-tjänster och därav behöver en bedömning göras internt om planområdet ska inkluderas.

Dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram vid eventuellt planarbete.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

Området i anslutning till planområdet är försörjt med allmänna VA-ledningar. Planområdet ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för VA-tjänster. Det innebär att kommunen inte kan garantera att området kommer anslutas till allmänt VA-ledningsnät. För att en bedömning ska göras behöver anslutningsenheten på Kretslopp och vatten få information om flöde (l/s) för samtliga ändamål.

Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas när planen startar förutsatt att planområdet ligger inom Kretslopp och vattens verksamhetsområdet för VA-tjänster.

Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver ändå utredas i ett senare skede vid eventuellt planstart.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn (skyfall) påverkas planområdet. Vatten ansamlas i planområdet på ett vattendjup på ca 0,2 – 1,0 meter. En dagvatten- och skyfallsutredningen behöver tas fram för att studera skyfallssituationen närmare. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Dagvatten

Recipienten för dagvattnet är Osbäcken och är klassad som känslig. Det innebär att dagvattnet behöver fördröjas och renas innan det släpps vidare till recipient. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver göras vid eventuellt planarbete.

Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra.

Avfall

Kretslopp och vatten ser inga hinder för en utveckling av området enligt förslaget. I ett eventuellt detaljplanearbete blir det viktigt att säkerställa att avfallsfordon kan köra och angöra trafiksäkert till bostäder och verksamheters avfallshantering. Det är positivt att vändytor redan nu finns med i skissförslaget.

Kulturförvaltningen

Platsen norr om Dagdroppegatan (Biskopsgården 830:902) ligger i ett mycket fornlämningsrikt område. Här finns flertalet registrerade boplatssområden och boplatser. Förutom flintredskap och keramik, som hör till de vanligaste fyndtyperna, har även huslämningar i form av stolphål påträffats på några utav dessa fornlämningar. Boplatserna har daterats till både sten-, brons- och järnålder. Vidare finns det tre kända fornborgar i området, Björlanda 193:1 i sydväst samt Lundby 80:1 och Lundby110:1 i öst.

Mot bakgrund av den rika fornlämningsbilden i området anser kulturförvaltningen att en arkeologisk utredning är nödvändig inom hela den yta där nybyggnationen planeras.

Det är länsstyrelsen som fattar beslut om en arkeologisk utredning ska utföras.

Trafikkontoret

Trafikkontoret önskar att stadsbyggnadskontoret avstyrker planansökan och beslutar om negativt planbesked med anledning av att:

- Trafikkontoret kan inte se huruvida gatusträckningarna i området är möjliga att genomföra med acceptabla lutningar och kan därför inte ta ställning till huruvida denna exploatering är genomförbar eller inte. Innan ett positivt planbesked kan ges skulle en översiktlig studie av längdprofilerna för eventuella kommunala gator inom exploateringen

behöva genomföras. I projektutvecklingsskedet uttryckte trafikkontoret önskemål om att få vara med i fastighetskontorets fortsatta skissarbete för denna exploatering, men det har inte skett.

- Trafikkontoret noterar att föreslagen exploatering inte stämmer överens med de planer som pågående programarbete för närvarande har för området. Trafikkontoret anser att programarbetet behöver få landa i lämplig utformning för detta område, innan detaljplanering påbörjas.
- Vidare har trafikkontoret ingen information om föreslagna gatusträckningar är tänkta att vara kommunala gator eller inte. Trafikkontoret kan i nuläget inte se att exploateringsekonomin kommer att kunna finansiera utbyggnaden av eventuell kommunal infrastruktur i denna exploatering. Trafikkontoret ser inte att de åtgärder som faller inom vårt ansvarsområde är finansierade och att det därför inte är realistiskt att verkställa exploateringen utan stora skattefinansierade trafikinläggsinvesteringar.

Trafikkontoret skickade med följande synpunkter till fastighetskontoret i projektutvecklingens tidiga skede:

- I det pausade planprogrammet för Biskopsgården har det tidigare studerats bostäder (radhus) samt förskola för delar av det aktuella området. Det sker nu ett omtag av planprogrammet. Trafikkontoret önskar att området planeras ihop med den nu pågående omtaget av planprogrammet.
- Trafikkontoret ser gärna att man studerar möjligheten till annan typ av bebyggelse än småhus i närheten av spårvagnshållplatsen. Detta för att öka närvaron och därmed tryggheten vid hållplatsen, vilket främjar kollektivtrafikens attraktivitet.
- Området är kuperat (det är upp till 40 meters nivåskillnad inom det utpekade området). Tillgängligheten både generellt i gång- och cykelstråk och tillgängligheten till kollektivtrafik behöver hanteras med acceptabla lutningar på gång- och cykelstråk. Trafikkontoret deltar gärna i skisskedet fram till nästa avstämning.
- Området är beläget inom en radie om ca 450 meter från Varmfrontgatans spårvagnshållplats. Vi förutsätter att området planeras så att hållbart resande uppmuntras.
- I det fortsatta arbetet behöver man studera om det är lämpligast att lösa tillgängligheten till området via Klimatgatan eller Björlandavägen. I detta arbete vore det också intressant att studera om det går att koppla samman området med småhusområdet norr om kraftledningen.
- I det fortsatta arbetet kommer det bli aktuellt att göra trafikanalyser.
- Trafikkontoret funderar över genomförbarheten i att bygga i närheten av kraftledningen, eller om det är aktuellt att mark förlägga denna.

Park- och naturförvaltningen

Hela planområdet ligger på mark som i dag förvaltas av park och naturförvaltningen. Området utgörs i huvudsak av kuperat naturmark, gata för kraftledning samt gång och cykelvägar i östvästlig och nordsydlig riktning. Inom planområdet finns även en bäckravin och en aktivitetsyta.

Enligt översiktlig naturvärdesinventering från 2019 uppnår delar av området naturvärdeklass 3; påtagligt naturvärde

Svarte Mosse är en del av Hisingens gröna kulturlandskapskil och innehar höga natur- och rekreationsvärden. Staden har en gemensam ambition att göra Svarte mosse till stadspark, som bland annat beskrivs i den nya översiktsplanen. I Svarte mosses norra del utpekas kopplingen till Hisingsparken i nordväst som viktig att säkra och utveckla. En utredning kring områdets förutsättningar och möjligheter för att utvecklas stadspark pågår.

Bedömning: Park- och naturförvaltningen ser att förslaget inte är möjligt och vill framföra följande synpunkter:

- Förslaget anses stämma överens med nuvarande översiktsplan, men strider mot kommande översiktsplan. Den kommande översiktsplanen förväntas att antas av kommunfullmäktige under våren 2022, vilket är så pass nära i tid att det är naturligt att beakta den nya översiktsplanen i detta planbesked. Gränserna mellan områden för parker, natur- och rekreation och områden för bebyggelse har justerats i just detta området. För att uppnå målen i den nya översiktsplanen behöver de nya gränserna respekteras.
- Hela planområdet ligger inom det som i kommande översiktsplan definieras som stadsparken Svarte mosse. Gränserna är väl avvägda och översiktsplanen rekommenderar justeringar av gränsen på endast cirka 20 meter. Planförslaget kräver betydligt mer omfattande justeringar än så. Planområdet ligger även inom ett område som är avgörande för utvecklingen av en koppling mot Hisingsparken. Hur denna koppling ska gestaltas behöver studeras innan man kan ta ställning till planbeskedet.
- Pågående planprogram för Biskopsgården är inte antaget än, och markanvändning i den norra delen är ej beslutad.
- Området saknar tillgång till bostadsnära park i planområdets norra del enligt riktvärden i stadens grönstrategi, vilket innebär att en parkanläggning behöver tillskapas. Planförslaget medger inte någon bostadsnära park.
- Planförslaget innebär att gång och cykelvägar inom området kommer användas för biltrafik. Det innebär att Svarte mosses nordöstra del i stor grad kommer påverkas av biltrafik. En gata med biltrafik är varken önskvärt eller lämpligt inom ett natur- och rekreationsområde. Den befintliga gång och cykelvägens rekreationsvärden och säkerhet för gående och cyklister kommer påverkas negativt, och ger sämre möjligheter till en koppling i naturmiljö mot Hisingsparken.
- Planområdet är beläget i delvis mycket kuperat terräng med en bäckravin och hållmarkskog. Planen innebär sannolikt omfattande markåtgärder som i sin tur riskerar att eliminera eller påverka natur- och rekreationsvärden negativt även utanför planområdet.

SBK Geotekniker

I förprovningar utförs en förenklad kartavläsning med avseende på stabilitet. Om detaljplanen startas behövs en komplett kartavläsning inför startmötet.

Marken inom planområdet utgörs av berg i dagen eller nära markytan enligt SGU:s jordartskarta, och beroende på var planområdets gräns kommer gå även en mindre del bestående av postglacial sand. Under sanden kan lera förekomma.

Om detaljplanen startas behövs en bergteknisk handling som bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll, enligt SBK:s kravspecifikation. Handlingen ska innehålla en beskrivning av markförhållandena, bedömning av risk för blocknedfall samt grundläggningsförslag.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för småhus, förskola och BmSS vid Dagdroppegatan.

Socialförvaltningen Hisingen

Planområdet är beläget i primärområdet Länsmansgården, vilket är i norra delen av Biskopsgården. Statistik visar på drygt 93% av bebyggelsen i Länsmansgården är uppförd mellan 1960–1970, att andelen småhus endast är 2,5 % (vilket går att jämföra med snittet i Göteborg på drygt 18%) och att 76% är hyresrätter. Det går också att utläsa att andelen större bostäder, det vill säga 100 kvadratmeter och större, samt andelen mindre lägenheter, det vill säga 60 kvadratmeter och under, finns, men är i kraftigt underskott. Dessutom kan utläsas att trångboddhet är ett problem i området. Småhus, bostadsrätter, större (över 100 kvadratmeter) samt mindre (under 60 kvadratmeter) lägenheter hade utifrån ovanstående varit ett nödvändigt tillskott. Detta för att öka möjligheten för fler att kunna bo kvar i området när hushållet växer eller behoven ändras, vilket i sin tur främjar mångfald eftersom flera gruppers behov samt preferenser kan tillgodoses. Möjligheten att äga sitt eget boende kan leda till att mer resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i eller flytta till Biskopsgården. Socialförvaltningen Hisingen ser därav planansökan som positiv i förhållande till att det bidrar till en ökad blandning av boendetyper och upplåtelseformer i Länsmansgården.

I Länsmansgården finns i dagsläget en brist på förskolor och statistiskt visar på att andelen barnhushåll, samt andel hushåll med tre barn eller fler i området är långt över snittet i Göteborg. Planansökan omfattar en större förskola som kommer skapa ett överskott av förskoleplatser i planområdet, vilket är välbehövligt då det finns ett underskott av förskoleplatser i området i dagsläget. Dock kan dessa behov förändras och en uppdaterad bild av förskoleplatsbehovet efterfrågas av förvaltningen. Barn som har gått i förskola är generellt bättre på språk samt matematik, har en bättre psykisk hälsa och får färre infektioner och det är därför eftersträvt att andelen förskoleplatser är i balans med antalet barn i förskoleålder. Skissförslaget föreslår en friyta på 4500 kvadratmeter vilket i förhållande till antalet barn är över rekommendationerna, något förvaltningen ser positivt på. Gestaltningen av förskolan bör göras efter barns behov och gärna i samverkan med unga. För att verksamheten ska kunna ta emot leveranser behövs en väg i direkt anslutning till förskolan.

I närheten av planområdet ligger Landamäreskolan, vilket är en F-3 skola, som i dagsläget inte har ett överskott av skolplatser. En detaljplan vid Rimfrosgatan, som ligger på gångavstånd till aktuellt planområde, gällande en F-9 skola är pågående och planerat samråd samt granskning är innan årets slut. Denna skulle kunna täcka det potentiella framtida behovet, men förvaltningen ser att närmare utredningar krävs. Skolor

som är lokaliserade i närmiljön ger fler barn möjligheten att studera i sin hemmiljö vilket är önskvärt.

Trafiksituationen längs med Björlandavägen upplevs som otrygg, osäker och som en fysisk barriär. Förvaltningen ser att det krävs barriärbryggande åtgärder för att på ett säkert sätt kunna ta sig över vägen. Varianter och förslag för detta bör undersökas och utredas vidare.

I området kan också utläsas en brist på BmSS och förvaltningen ser positivt på att förslaget omfattar sex lägenheter av just detta.

Planområdet ligger i nära anslutning till spårvagnshållplatsen Varmfrontsgatan. Det finns även en busshållplats, Solstrålegatan, inom gångavstånd från planområdet som trafikeras av busslinje 25. Gång och cykelkopplingar är goda både söderut, mot Svarte Mosse, samt norrut, mot Björlandavägen. Likt beskrivet i planansökan behöver åtgärderna för att få en framkomlig och säker angöring i form av bilväg studeras vidare.

Planen strider delvis mot gällande översiktsplan och helt mot kommande översiktsplan. Det nya förslaget på översiktsplan tillstyrktes av byggnadsnämnden i december 2021 och förväntas antas av kommunfullmäktige under våren 2022. I denna står det beskrivet att byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade inte ska tillåtas inom planområdet. Det kan finnas skäl att frånga översiktsplanen, men då ska dessa skäl framgå tydligt av planhandlingen. Området har en viktig funktion som brygga och grön korridor mellan Klare Mosse vidare till Hisingsparken och Svarte Mosse. En sådan grön korridor har viktiga sociala samt ekologiska värden. Planområdet utgör också en viktig del i att Svarte Mosse ska bli en framtida stadspark och tillgängliggöras för många människor.

I förvaltningsremissen ombeds förvaltningen att svara på två frågor angående hinder för utvecklingen av området samt vad som är viktigt att utreda och behandla inför en eventuell kommande detaljplan. Socialförvaltningen ska även yttra sig gällande synen på planens sociala komplexitetsnivå och särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.

1. Om ni ser några hinder för en utveckling av området enligt ansökan?
 - Då planförslaget inte överensstämmer med kommande översiktsplan ser socialförvaltningen hinder för en utveckling enligt ansökan.
2. Vad ni ser som viktigt för en eventuell kommande detaljplan att utreda och behandla?
 - Trygga och säkra vägar, särskilt ur ett barnperspektiv, inom samt till kringliggande områden.
 - Barriäröverbryggande åtgärder över Björlandavägen.
 - Utredningen gällande trafiksituationen i förhållande till biltrafik behöver fullföljas.
 - Hur grönområdet används idag.
 - Socialkonsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys.
 - Behovet av service, särskilt social service i form av skola.

- Överensstämmelse till *Program för Biskopsgården*.
 - Uppdaterad bild av förskoleplatsbehovet.
 - Överensstämmelse med gällande och kommande översiktsplan.
 - Överensstämmelse med arbetet kring att göra Svarte Mosse till stadspark.
3. Särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.
- Se svar under punkt 2.

Avslutningsvis bedömer förvaltningen planens komplexitetsnivå till tre. Planbeskedet avser inte en stor andel bostäder, men en förskola och en betydande målkonflikt i form av att det inte överensstämmer med kommande översiktsplan.