



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Utfärdat 2017-06-15, rev 2017-06-28

BN 2017-06-21

Diarienummer: 0347/14

Maryam Sepehr

Telefon: 031-368 15 21

E-post: maryam.sepehr@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Långströmsgatan inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg, en del av BoStad2021

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 21 juni 2016 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 17 augusti till den 27 september 2016.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Öppet hus genomfördes onsdagen den 7 september kl. 16.00-18.30 i Jättestensskolans matsal, Norrviksgatan 1. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som inkommit från boende i närområdet är:

- Rivning av befintliga hyresrätter som de motsätter
- Ökad trafik i området på grund av förtätning
- Olägenheter för boende i villorna vid Tredjedalsgatan på grund av ökad skugga och insyn från det planerade huset i nordöstra delen av planområdet.
- Ökat buller för befintliga boende på grund av gatans omdragning.

Förslaget har omarbetats efter samråd för att tillmötesgå synpunkter angående rivning av befintliga hyresrätter och påverkan på befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.

Omdragningen av Långströmsgatan är en förutsättning för att kunna få till bebyggelse på båda sidor av Långströmsgatan. Med denna lösning kan ca 480 lägenheter tillkomma. Om gatan ligger kvar i samma läge kan endast 300 lägenheter tillkomma i området. Detta kommer dock medföra ökat buller för de befintliga bostäderna närmast gatan. En utredning av fasadåtgärder har tagits fram av exploatören för att säkerställa att inomhusljudnivåerna för de berörda bostäderna inte överskrids.

I övrigt bedömer kontoret att förslaget inte innebär några stora olägenheter för boende inom och i anslutning till planområdet.

Stadens förvaltningar har fram för allt haft synpunkter på:

- Det nya läget för återvinningsstation
- Angöringsvägarna till skola och förskola
- Byggrättens utformning för skola och förskola
- Ökat buller för befintliga boende på grund av gatans omdragning
- Behov av dagvattenrening

Planhandlingar har kompletterats och förtydligats gällande dessa frågor. Synpunkter som inte berör detaljplanen har vidarebefordrats till fastighetskontoret och exploatören för bevakande vid planens genomförande.

Länsstyrelsen ser positivt på planens inriktning men anser att planen behöver kompletteras i ett antal avseenden som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder. Dessa frågor rör bland annat förorenad mark, blocknedfall, riksintresse för kommunikation, miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och översvämningssrisker till följd av skyfall samt eventuella vibrationsstörningar och överskridande av bullervärdena för boende i direkt anslutning till den nya Långströmsgatan.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Anser att planförslaget kan tillstyrkas under förutsättning att yrkande från S, MP och V samt förvaltningens överväganden i föreliggande tjänsteutlåtande beaktas.

Yrkande från S, MP och V

Vi tycker att det är positivt med förtätning utmed Långströmsgatan. Målet måste även fortsatt vara att ge Långströmsgatan en tydligare karaktär av stadsgata och tillskapa ett funktionsblandat område som dessutom ger ett sammanhållet område med stadsmässiga kvaliteter. Fastighetsnämnden ställer sig dock försiktigt frågande till att riva fyra av de befintliga bostadshusen (72 lägenheter) i nu för staden rådande bostadsbrist. Fastighetsnämnden erinrar dock om att rivning av huset på Långströmsgatan 2, har potential att lösas på ett bättre sätt. Vi ser inte av den bristfälliga renderingen områdets framtida gestaltning, detta hade varit önskvärt med tanke på att planens är en del av Bostad2021. Argumentet att "öppna upp området och möjliggöra infart till de två skoltomterna" är mycket tveksamt och behöver återigen belysas innan planen föreläggs Byggnadsnämnden i granskningskedet. I dagens bostadssituation behövs alla bostäder som finns att tillgå, inte minst ur ett bostadsförsörjningshänseende är det därför olämpligt att riva fungerande bostadshus när så är möjligt att undvika.

Överväganden

Detaljplanen ingår i BoStad2021 vilket innebär att arbetet bedrivs inom en snäv tidsram. Projektering för de kommunaltekniska anläggningarna måste därför påbörjas innan detaljplanens antagande för att möjliggöra en tidig byggstart med tanke på det stora antalet nya bostäder.

Anser att projektets planekonomi bedöms vara acceptabel och förväntas med nuvarande förutsättningar ge ett överskott.

Fastighetsnämnden informerar om att parallellt med genomförandet kommer Balder att utföra renoveringar och ombyggnader på det befintliga bostadsbeståndet, delvis som en konsekvens av gatans flyttning. Det handlar bland annat om bulleråtgärder, fasad- och balkongupprustning, våtenheter mm.

Utvecklingen är ett led i att stärka såväl områdets som Biskopsgårdens kvaliteter och en medveten satsning för att öka den sociala mångfalden. Planeringen sker i medveten samverkan med boende i området genom en medborgardialog med återkommande träffar.

Kommentar:

Förslaget har bearbetats efter samrådet. Inga befintliga bostadshus kommer att rivas.

Genomförandefrågorna bevakas av fastighetskontoret i fortsatt planprocess.

2. Göteborgs Energi Nät AB (GENAB)

Anser att beräknad tillkommande elektrisk effekt inom planområdet uppskattas till 1,5 till 2 MW under förutsättning att fjärrvärme väljs.

Anser att transformatorstationerna 1368 Släktledsgatan och 1367 Långströmsgatan svarar idag för den elektriska matningen inom området. Stationerna ska inkluderas i planområdet och tilldelas varsitt E-område.

Anser att transformatorstation 1368 Släktledsgatan behöver ersättas med en ny transformatorstation med en större kapacitet. Placeringen av en ny transformatorstation görs lämpligen i samråd med GENAB strax sydöst (några meter) om befintlig transformatorstation för att minimera kostnaderna.



För att kunna realisera byggnationen behöver nya kablar dras från den kommande transformatorstationen inom detaljplanen för Långströmsgården. Transformatorstationen 1367 kan då lastas av.



I de fall exploitörerna begär större anslutningseffekter (än vad som uppskattas enligt branschstandard) skall plats upplåtas för ytterligare transformatorstationer.

Samtliga transformatorstationer ska ges ledningsrätt.

Byggnaderna på Långströmsgatan 5-15 har olika former av vidarematning. Byggnaderna bör utrustas med separata serviser enligt gällande standard. Respektive byggherre

förutsätts initiera och bekosta eventuellt erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnationen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och informationen har vidarebefordrats till exploatören.

Planområdet har utökats med E-område för två transformatorstationer 1368 Släktledsgatan och 1367 Långströmsgatan. En ny transformatorstation möjliggörs också i nordöstra delen av planområdet vid Tredjedalsgatan.

3. Göteborgs Energi Fjärrvärme

En fjärrvärmeledning ligger förlagd i Långströmsgatan och en anslutning välkomnas. Finns särskilda önskemål om anslutningspunkter är det önskvärt att Göteborgs Energi kontaktas. För offert för fjärrvärmeanslutning fylls en fjärrvärmeförfrågan i och överlämnas till Göteborgs energi.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och informationen har vidarebefordrats till exploatören.

4. Göteborg Energi GothNet AB

Kan förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster om intresse finns. Observera befintliga optokablar.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och informationen har vidarebefordrats till exploatören.

5. Idrotts- och föreningsnämnden

Anser att det i samband med planering och byggnation av förskola och skola och där gymnastik eller idrottshall planeras är lämpligt att anpassa hallens mått så att de tillgodoser de behov som också finns från föreningar på kvällar och helger. I övrigt inga andra synpunkter.

Kommentar:

Förslaget har justerats efter samråd. Byggrätt för skola i södra delen av planområdet utgår på grund av översvänningsrisker till följd av skyfall.

Det ingår inte någon gymnastik- eller idrottshall i den här detaljplanen.

6. Kretslopp och Vatten

Ser behov av följande ändringar i planhandlingarna.

- Under rubriken Avtal ska det stå att markarrendeavtal ska skrivas med Kretslopp och vatten gällande ny plats för återvinningsstationen.
- Under rubriken Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen ska det stå att flytten av återvinningsstationen bekostas av fastighetskontoret.
- Föreslagen plats för återvinningsstation behöver justeras för att kranbilen ska komma åt att tömma behållarna.
- Förtydligande av text på sidan 15 ” Det allmänna ledningsnätet i området är separat men övergår till kombinerat system söderut.” stämmer för de södra delarna av planområdet. För de norra delarna rinner spillvattnet ner i en spillvattentunnel för direkt transport till Gryaab. Dagvattnet för de norra delarna går även detta över i ett kombinerat avloppsnät. Detta behöver ej ändras i handlingarna.

- Även bra om förtydligande sker kring att uppdämning kan ske till 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkt även i efterföljande mening även om detta står med på plankartan.
- Sid 28, angående utbyggnad av spillvattenledning. Även dagvattenledning måste läggas ny. Förslag att skriva ”spill- och dagvattenledningar” istället.
- Ett stycke angående underjordiska anläggningar måste med i handlingarna. Information kring detta följer.
- Befintlig dricksvattenledning ligger inom Biskopsgården 7:1. Ledningsrätt för denna sträcka krävs, karta följer.

KoV framför att utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet:

Avfallshantering

Anser att nuvarande utformning av detaljplanen innebär vissa begränsningar som påverkar vilka avfallslösningar som blir möjliga. Bevaka och se över angöringsmöjligheterna för hämtningsfordon så att hämtningsfordon kan angöra på ett trafiksäkert sätt. Behövs lastzoner eller finns det plats att vända om hämtningsbilen ska köra in vid sidan av husen? Vid kärthantering ska dragvägen vara så kort som möjligt men max 25 meter och underlaget ska vara jämt. För tömning av underjordbehållare behöver kranbilen stå inom fem meter från behållaren. Utrymmena ska även vara lättillgängliga för dem som lämnar avfall och KoV rekommenderar att alla avfallsfraktioner ska kunna lämnas på en och samma plats.

Som plankartan är utformad kommer det behöva avsättas ytor för avfallshantering inne i de byggnaderna där det saknas korsmark för upprättande av komplementbyggnader eller underjordsbehållare. I byggnader där verksamheter tillåts i entréplan behöver det göras plats för bostädernas avfallshantering i bottenplan. Avfallshanteringen kan antingen organiseras gemensamt eller i olika avfallsrum. För lamellhusen på östra sidan i planen finns möjligheten att upprätta miljöhus, bygga underjordbehållare eller inkorporera avfallsrum i husen.

Då flytten av återvinningsstationen i planen innebär att de boende i södra delen av området får längre till sortering är det önskvärt att exploitören bygger miljöhus även för befintliga hus. Detta för att minska mängden förpackningar och tidningar som riskerar att hamna i restavfallet. Platsen för ny återvinningsstation behöver justeras så att kranbilen kommer åt att tömma och kan stanna på ett trafiksäkert sätt.

Av planbeskrivningen ska framgå att fastighetskontoret bekostar flytten av återvinningsstationen. Markarrendeavtal ska skrivas med Kretslopp och vatten. Det är även viktigt att KoV i god tid före borttagande av befintlig återvinningsstation får veta detta så att vi kan meddela Förpacknings- och Tidningsinsamlingen som informerar berörda.

Kretslopp och vatten uppskattar att framkomligheten till befintlig förskola förbättras så att sopbilen inte tvingas köra på cykelväg. I slutet av Tredjedalsgatan, nordost om planen önskar KoV också att det upprättas en vändplan för att sopbilen inte ska behöva backa intill hus och cykelväg. Inför bygglovsansökan behöver exploitören även fundera på hur grovsopshanteringen ska lösas. Grovavfallsrum är ett bra alternativ då det medför en hög service för de boende samt att det även kan användas för återbruk i syfte att förebygga att grovavfall uppstår. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån.

Goda råd och riktlinjer finns i skriften *Gör rum för miljön* som hittas på www.goteborg.se. Kretslopp och vatten står också gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen.

Befintligt VA och underjordiska anläggningar

Anser att planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Kapaciteten bedöms som god och som förslaget ligger ska befintligt system klara av den planerade bebyggelsen utan vidare åtgärd. I norra änden på planområdet passerar allmän VA-ledning över Biskopsgården 7:1. I händelse av brott på ledning krävs snabb åtkomst till denna varpå ledningsrätt/u-område krävs för att säkerställa att detta kan ske.

Den norra delen av planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Före byggstart ska Kretslopp och vatten granska de vibrationsalstrande arbeten som kan beröra anläggningen. Ytterligare information kan fås i skriften "*Arbeten under mark*".

Ledningsbyggnad och ledningsflytt

För att planförslaget ska kunna genomföras krävs utbyggnad av allmänna VA-ledningar för de södra delarna. Omfattning av nyläggning bedöms till cirka 250 meter gällande spillvatten och 100 meter gällande dagvatten. I samband med schaktning för spillvatten bedöms det som fördelaktigt att lägga om även befintliga huvudledningar för dricks- och dagvatten. Detta medför att arbeten inte bör ske under vintertid då provisoriska dricksvattenledningar måste läggas ovanpå mark under byggtiden. I södra delen av planområdet krävs att befintliga VA-ledningar flyttas österut på grund av planförslaget. Arbeten med projektering, upphandling och omläggning av dessa ledningar bekostas av exploatören.

Dagvatten

KoV anger generella principer som ska följas vid utformning av dagvattenhantering. Dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan. Dagvattenavrinningen ska minimeras och grundvattenbildning maximeras. Detta uppfylls genom att andelen grönytor och andra permeabla ytor prioriteras samt med ett öppet dagvattensystem. Dagvatten ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen. Dräneringsvatten behöver inte fördröjas men ska alltid anslutas till dagvattenledningen (får ej anslutas till spillvattenledningen). Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Fördröjningskrav enligt ovan ställs även på de enskilda fastigheterna i bygglovsskedet.

Föroreningsberäkningar har gjorts i samband med dagvattenutredning och visar på stora möjligheter att klara Miljöförvaltningens riktvärden. Vidare visar dagvattenutredningen på att dagvattenflöden efter exploatering bör öka marginellt eller inte alls. Detta beror främst på att ytor som tidigare varit hårdgjorda nu görs genomsläppliga. Ekosystemtjänster ska beaktas och lyftas fram i utformningen. En ökad och diversifierad grön massa ökar förutsättningar för rekreation, biologisk mångfald, luft- och vattenrening, minskad avrinning och bullerdämpning. Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Skyfall

En skyfallsmodellering har gjorts för området. Denna visar på problem med områden med högt stående vatten vid stora regnmängder. Kretslopp och vatten rekommenderar vidare utredning kring möjliga översvämningssytor.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärar skall utföras.

Ekonomi

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar på en sträcka av cirka 250 meter inom planområdet har beräknats till 2,8 mnkr. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till 5,3 mnkr enligt VA-taxa för år 2016. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan god.

Kommentar:

Föreslagen plats för återvinningsstation har justerats i samråd med Kretslopp och vatten.

Planhandlingar har kompletterats och förtydligats gällande VA-ledningar, dagvatten- och skyfallshantering samt avfallshantering.

Synpunkter som inte berör detaljplanen har vidarebefordrats till fastighetskontoret och exploatören för bevakande vid planens genomförande.

7. Kulturförvaltningen

Området omfattas inte av bevarandeprogram. Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget. Kulturförvaltningen tillstyrker planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

8. Lokalförvaltningen

I förslaget till detaljplan redovisas i illustrationsritningen fyra mindre parkeringsplatser på intilliggande fastigheter i hörnet av angöringsvägarna till skola och förskola. Dessa gör det osäkert för gående och cyklister att komma till utbildningslokalerna utan att passera trafik eller backande fordon.

Vidare önskar lokalförvaltningen att byggrätten på plankartan breddas med tre meter för båda flyglarna på båda tomterna för skolan och förskolan.

Kommentar:

Förslaget har justerats efter samrådet. Byggrätt för skola i södra delen av planområdet utgår på grund av översvämningsrisker till följd av skyfall.

S-området vid befintlig förskola har utökats något norrut för att möjliggöra en tillräckligt stor friyta för en förskola med sex avdelningar. Byggrätten har också justerats och blivit mer flexibel.

9. Miljö- och klimatnämnden

Tillstyrker planen under förutsättning att miljö- och klimatnämndens synpunkter beaktas.

Buller

Planförslaget innebär att trafik flyttas närmare befintliga byggnader och bullernivån blir högre. Stadsbyggnadskontoret (SBK) bedömer att riktvärdena inomhus klaras till stora delar med föreslagna åtgärder. Miljöförvaltningen anser att riktlinjer för inomhusmiljöerna ska klaras. SBK ska visa hur detta ska gå till samt säkerställa att uteplatser får en god ljudmiljö.

Planerat läge för återvinningsstation ligger nära befintliga och nya hus. Det nordligaste planerade huset som ligger närmast återvinningsstationen riskerar att få problem med störning, tyst sida för lägenheterna närmast återvinningsstationen. SBK måste utreda hur ljudmiljön blir vid återvinningsstationen då bullerutredningen inte har detta hus med i sina beräkningar. Miljöförvaltningen vill att SBK överväger åtgärder som bullerplank, tysta avfallskärl och liknande.

Natur

Anser att föreslagen kompensation för den biotopskyddade lönnallé som kommer att tas ner är bra eftersom minst lika många lönnar nyplanteras.

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att det finns behov av rening av dagvattnet och därmed bör man säkerställa att det ges utrymme för dagvattenrening inom planområdet. De förslag på åtgärder som gröna tak och växtbäddar är positivt.

Markmiljö

I markprovtagningen framgår att man ställvis har påvisat lätt förhöjda halter av PAH och även tungmetaller i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Miljöförvaltningen bedömer att kompletterande undersökning bör göras för bedömning av åtgärdsbehov inför kommande markarbeten. Provtagning i det befintliga bostadsområdet bör kompletteras med PCB då det finns risk att PCB från fogar i befintliga hus kan ha lakats ut.

Miljömål

Avstämning har gjorts mot miljömålen, men målen har blandats ihop något och förtydligande och nyansering bör göras. Påverkan på målet *God bebyggd miljö* bör nyanseras då trafikbuller faktiskt blir högre för befintliga byggnader, förslagsvis negativ – positiv påverkan. Målet *Ett rikt växt- och djurliv* kan inte sägas påverkas enbart positivt,

utan snarare neutralt, eftersom en allé tas ner och ersätts med yngre träd. Ett rikt växt och djurliv har inget delmål som heter ”sociala värden”, utan resonemanget hör snarare till *God bebyggd miljö*s delmål attraktiv bebyggelsestruktur.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats gällande ovanstående frågor.

10. Park och naturnämnden

Konstaterar att:

- Planen innebär att park- och naturnämnden får mer naturmark att förvalta och att förvaltningen kan få förvaltningsansvar för gångvägar på kvartersmark som föreslås överföras till allmän plats.
- Planförslaget innebär samtidigt att en allmän gångväg som idag kopplar samman Långströmsgatan och Långströmsparken försvinner och att omkring hundra träd i form av två alléer och mindre trädgrupper på stadens mark behöver tas ned. En del av dessa träd bedöms kunna ersättas inom planområdet.
- Förvaltningen ser positivt på att Långströmsgatan föreslås bli en mer stadsmässig gata och att staden växer genom att hårdgjorda ytor bebyggs samtidigt som fler får tillgång till parker och natur.
- Förvaltningens främsta synpunkt handlar om att naturmark och biotopskyddade träd som föreslås bevaras, behöver säkerställas genom tillräckliga skyddsåtgärder. Prickmark mellan byggrätt och park- eller naturmark saknas i stort. Det be-

höver även säkerställas att kompensationsåtgärder för förlorade sociala och ekologiska värden vidtas i tillräcklig omfattning och är genomförbara.

Förslag på förändringar i planförslaget

- Kompensationsåtgärder som utförs som villkor för nedtagande av biotopskyddad allé bör beskrivas mer utförligt i planförslaget. Planförslaget behöver även tydligare ta ställning till övriga träd som påverkas av förslaget genomförande och beskriva eventuella kompensationsåtgärder som ska vidtas.
- Det behöver säkerställas att planförslaget kan genomföras utan negativ påverkan på oxelallé i Långströmsparken med avseende på trädkronor, stammar och rotsystem. Om detta inte är möjligt behöver biotopskyddsområde och behov av dispens samt kompensationsåtgärder utredas.
- Tillräckligt utrymme för nya trädplanteringar behöver säkerställas i samråd med park- och naturförvaltningen.
- Planförslaget behöver säkerställa att genomförande och förvaltning av byggnader på kvartersmark kan ske utan negativ påverkan på allmän plats natur.
- Planförslaget behöver tydligare belysa omfattningen av de stabilitetsåtgärder som föreslås och vilken påverkan detta får på allmän plats natur. Eventuellt kan annan markanvändning behöva övervägas. Det behöver även tydliggöras vem som ska bekosta och genomföra föreslagna stabilitetsåtgärder och stå för återställande av naturmark, samt vem som ansvarar för framtida stabilitetsåtgärder.
- Planförslaget behöver säkerställa att tillfredsställande lekmöjligheter för små barn tillgodoses i området såväl under dag- som kvällstid, vardag och helg.
- De gångvägar på kvartersmark som kopplar ihop Långströmsgatan med Långströmsparken och som enligt förslaget planläggs som allmän plats gång- och cykelväg föreslås istället planläggas som gångvägar då de inte uppfyller nödvändig bredd.

Kommentar:

Efter samrådet har exploatören meddelat att de inte avser riva några befintliga byggnader. Härav har några av byggrätterna för bostadsändamål väster om Långströmsgatan utgått. Allmän gångväg, som idag kopplar samman Långströmsgatan och Långströmsparken, påverkas således inte av exploateringen.

Planen innebär inte längre att park- och naturnämnden får mer naturmark att förvalta. Anledningen är att bestämmelsen om blocknedfall och därmed naturområdena utgår från planen. Frågan om blocknedfall hanteras av TK.

Park- och naturnämndens yttrande har förmedlats till exploatören. Det åvilar exploatören att ansvara för att kvartersmarken iordningställs utifrån de synpunkter som framförts.

11. Räddningstjänsten i Storgöteborg

Anser att det är viktigt att tillgängligheten för räddningsfordon inte försämras till befintliga byggnader i och med omläggning av gata och byggnation av nya bostadshus. Det är oklart om utrymning från befintliga bostadshus är beroende av maskinstege, eller om det är tillräckligt med uppställning av släckfordon max 50 meter från entréer. Riktlinjer för räddningstjänstens framkomlighet finns i Råd och Anvisning 110, tillgänglig på www.rsgbg.se.

Brandposter finns placerade i befintlig ”matargata”, väster om huvudgatan, och bör i och med omläggningen av gatan kunna uppfylla de avstånd som ges i VAV P83, även

för nya byggnader utmed Långströmsgatan. Man bör kontrollera att avstånd uppfylls även för tillkommande skola och förskola i västra delen av planområdet (och vid behov komplettera med brandposter.)

Förutsatt att synpunkterna gällande tillgänglighet och brandvatten beaktas har Räddningstjänsten Storgöteborg inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats gällande ovanstående frågor.

12. Stadsdelsnämnden Västra Hisingen

Tillstyrker planförslaget och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande samt yttrande från S, MP och V som eget yttrande till byggnadsnämnden.

Sammanfattning av förvaltningens synpunkter

- Utbildningslokalerna bör ligga intill varandra. Placering och dimensionering behöver utredas vidare i samarbete med förvaltningen.
- De nya husen bör inrymma minst 6-8 bostäder med särskild service BmSS.
- Bilpool bör planeras redan nu med Balder.
- Sänkt hastighet på Långströmsgatan.
- Långströmsgatan bör bli en knutpunkt för ett lånecykelsystem för hela staden
- Om bullerfrågan kan lösas bör ett av husen i mellersta delen vändas på så att ett torg bildas.
- Ängsmark istället för gräsmattor bör anläggas som vägdelare.
- Fasadnära plantering bör anläggas på de centralt placerade husen.
- Framkomligheten för utryckningsfordon bör utredas vidare.
- Ett aktivitetscentrum bör tillskapas i den nya skolan.
- Upprustning istället för rivning av hus nummer 2 bör utredas.
- Kompensationsåtgärder för förlorade lekplatser och grönytor behövs i området.
- Balder bör ha informationsmöten med de boende angående evakuering, nya hyresnivåer, erbjudande om ny bostad m.m.

yttrande från S, MP och V

Vi välkomnar utbyggnad av området samt utbyggnad av den service som skapar känsla av ett gemensamt lokalsamhälle. Vi oroas dock av att lösningen innebär en nettominskning av antalet hyresrätter. Vi ser också med oro på risken för kraftigt höjda hyror i samband med renovering av det nuvarande beståndet av hyresrätter i området. I dagsläget är skyddet för hyresgästerna svagt och vi har sett flera exempel i Göteborg på hur många hyresgäster inte har haft råd att bo kvar efter renovering.

Nämnden är orolig efter att vi erhållit information om att de boende som har rivningskontrakt får en svår situation efter att, och om de 72 bostäderna rivs på Långströmsgatan. Fastighetsägaren måste utifall rivning godkänns av Byggnadsnämnden säkerställa att de boende får möjlighet till en lägenhet i ordinarie bestånd till rimliga hyresnivåer.

Stadsbyggnadskontoret bör därför förelägga yrkandet för Byggnadsnämnden innan rivning tillåts med hänsyn taget till ovanstående.

Kommentar:

Efter samrådet har exploatören meddelat att de inte avser riva några befintliga byggnader. Härav har några av byggrätterna för bostadsändamål väster om Långströmsgatan utgått. Därför kommer inte några lekplatser och allmänna grönytor att försvinna.

Planen hindrar inte anordnande av bostäder med särskild service inom de nya byggnaderna.

Planen ställer krav på uppförande av verksamhetslokaler vid torget för att öka möjligheten till möten och kontakter.

I övrigt noteras synpunkterna och har vidarebefordrats till berörda för beaktande vid planens genomförande.

13. Trafikkontoret

Har deltagit i arbetet med planen och ställer sig med följande kommentarer positiva till planen.

Utrymme för allmän plats

Utrymme för allmän plats kan komma att behöva vidgas för att rymma yta för eventuella diken, slänter/skärningar, stödmurar som ska ligga på allmän plats. Till granskningsskedet när arbetet med trafikutformningen har landat så bör en översyn av gränserna göras så att det säkerställs att tillräckliga ytor finns.

Omvandling av en huvudgata

Planen innebär en större förändring av Långströmsgatan. Huvudgatan som idag ligger differentierad flyttas västerut och ges en mer direkt kontakt med de befintliga och nya byggnadernas fasader, vilket skapar ett gaturum som inte tidigare funnits här. Rumsligheten som skapas kan bland annat motiveras genom att en ny typ av trafikmiljö eftersträvas. Framkomligheten skruvas ned till förmån för tillgängligheten. Angöring utmed gatan tillsammans med flera anspråkspunkter för fotgängare att korsa gatan gör gatan mer levande och bidrar till en trafikmiljö där de motoriserande fordonsförarna tvingas vara mer uppmärksamma och köra i en lägre hastighet.

Gång

Vägarna som går genom Långströmsparken är gångvägar. I förslaget till denna plan så finns på två ställen gång- och cykelväg som ansluter till en gångväg i Långströmsparken. Antingen klassificeras dessa om till gångvägar, eller så bör gångvägen genom parken byggas om till gång- och cykelväg. Vid det senare alternativet så bör gångväg som skall byggas om ingå i planen.

Idag finns en nivåskillnad som utgör en otillgänglighet mellan det som kommer bli den nya Långströmsgatan och de befintliga kvarteren i söder på västra sidan om gatan. När gatan ändå ska byggas om vore det önskvärt om dessa höjdskillnader kan jämnas ut.

Den nya fysiska miljön som planen möjliggör för kommer skapa ett ökat anspråk för fotgängare att korsa Långströmsgatan. På alla sätt som visar sig möjliga ska planen möjliggöra för trafiksäkra passager i dessa lägen.

Tryggheten för fotgängare bedöms bli bättre då ett sammanhållet gaturum skapar en större koncentration av trafikanter alla tider på dygnet. Samtidigt skapas en tydligare orienterbarhet och överblickbarhet. Entréer och fönster mot gaturummet kan också bidra till en ökad trygghetskänsla.

Cykeltrafik

Idag finns en dubbelriktad cykelbana på östra sidan av Långströmsgatan. Denna cykelbana fortsätter som cykelbana söder om planområdet, norr om området tas cykeltrafik ut i blandtrafik på Tredjedalsgatan, en mindre trafikerad villagata.

På västra sidan kan så finns möjlighet att cykla dubbelriktat på lokalgatan. Denna lokalgata kopplas med en dubbelriktad cykelbana både söderut och norrut.

Att kunna skapa cykelbana på båda sidor av den nya Långströmsgatan är högst önskvärt. Med en cykelbana även på västra sidan av Långströmsgatan innebär förslaget en förbättring av cykelvägar i området.

För en god utformning av cykelvägnätet i området, som sker parallellt med planprocessen, så är utformning och lokalisering av entréer till, och cykelparkering vid, skolor en viktig förutsättning för det fortsatta arbetet.

Kollektivtrafik

Från dialog med Västtrafik så har trafikkontoret förstått att resor sker med buss norrut från Långströmsgatan via Björlandavägen till Bjurslättskolan vid Wieselgrensgatan. Med planen så kommer resandeunderlaget öka för resor norrut från området. Antalet resenärer är tillräckligt för att motivera väderskydd vid båda hållplatslägena.

Det föreslagna området för allmän platsmark gata är ännu inte färdigutrett och fastställt. Troligen kommer det krävas intrång på naturmark på västra sidan i södra

Biltrafik

Planområdet kan behöva utökas norrut, allmän platsmark gata kan behöva breddas något västerut vid den norra korsningen. Detta för att skapa plats för de hastighetssäkrande åtgärder som bedöms behövas här.

Planområdet ligger på lera vilket gör hastighetssänkande åtgärder så som vägbulor och chikaner olämpliga då dessa leder till ökade vibrationer. Planens idé är istället att genom gatans utformning åstadkomma en trafikmiljö där de motoriserande fordonsförarna behöver vara mer uppmärksamma och köra i en lägre hastighet. Angöring utmed gatan tillsammans med flera anspråkspunkter för fotgängare att korsa gatan syftar till att göra gatan mer levande och bidra till en sådan trafikmiljö.

Vid det norra skolområdet kan det i praktiken bli svart att skapa två utfarter mot Långströmsgatan då den ena är i konflikt med tänkt busshållplats. Om detta visar sig vara fallet kommer yta för att vända med leveransbilar behövas anordnas i anslutning till skolområdet.

Allmän platsmark gata runt punkthusen behöver studeras vidare vad gäller framförallt om tillräckliga ytor för svep med leveransfordon kommer kunna uppnås.

Parkering

Allmän platsmark gata runt parkeringsytan, eller torget, i mitten av planområdet på den östra behöver studeras vidare vad gäller framförallt goda förhållanden för gång-, cykel- och biltrafik.

Trafikkontoret har deltagit i resonemanget om ersättning av befintliga parkeringsplatser i planen och stödjer detta. Resonemanget om parkering för tillkommande bostäder behöver vidareutvecklas till granskningskedet, vilket även beskrivs i planbeskrivningen.

Buller

För de nya bostäderna ska förordningens riktvärden klaras. I vidare arbete med bullerutredning bör en mer precis byggnadsstruktur och antal parkeringsplatser ligga som grund.

När det gäller befintliga fastigheter är det exploateringen som är grunden till att vägen flyttas. Bifogad utredning om befintliga fastigheter visar att det är för höga ljudnivåer inomhus efter att vägen flyttats närmare befintliga hus. Inventeringen visar att i de två inventerade lägenheterna behövdes åtgärder vidtas i alla rum mot Långströmsgatan.

Om vägen flyttas behöver tillräckliga åtgärder på befintliga bostäder göras, för att säkerställa att ljudnivåerna inomhus inte överskrids i rum lokaliserade mot Långströmsgatan. Kostnaderna för åtgärderna ska tas av exploateringen och avtal för att säkerställa detta ska tas fram tills att planen går ut för granskning.

Dagvatten

Bifogad utredning har tagit fram två förslag på hantering av dagvatten inom planområdet. För delen som gäller dagvatten från väg är det desamma i båda alternativen, skelettjord under gång- och cykelbanan. Typsektioner föreslås i utredningen tas fram i projekteringskedet.

Marken består av lera (ler-silt) där nuvarande väg och föreslagen dragning av väg vilket kan försvåra för skelettjord och infiltration av dagvatten. Bifogad typritning på skelettjord från Stockholm stad är inte applicerbar på våra lokala förhållanden.

Skelettjord under körbanan kommer inte att kunna utgöra något alternativ.

Inom detaljplanearbetet måste vägsektionerna och då inklusive gång- cykelbanor vara satta för att säkerställa att utrymme finns för väg, gång/cykel trädplantering med tillräcklig växtyta etc. Även typsektioner för skelettjord och växter behöver bestämmas för att kunna se om föreslagen dagvattenåtgärd är genomförbar i praktiken innan detaljplanen antas.

Föroreningsberäkningarna är inte direkt kopplade till MF riktlinjer. Utredningen bör på ett tydligt sätt visa vilka ämnen partiklar projektet klarar och inte klarar och resonemang kring lösningarna kopplade till föroreningarna.

Oavsett dagvattenlösning för allmän platsmark ska investeringskostnaden bekostas av exploateringen och drift- och underhållskostnaderna måste säkerställas.

Ekonomi

Planen beskriver att trafiknämnden får utgifter för ombyggnation av korsningen norr om området. Det bör förtydligas att detta rör sig om exploateringsmedel och inte investeringsmedel. Övriga investeringskostnader för allmän plats detaljplanen föranleder förutsetts bekostas av exploateringen.

En kostnadsbedömning i ett tidigt skede är gjord för ombyggnad av gatan. De kalkylerade åtgärderna bedöms ligga i intervallet mellan 12 600 000 kr- 23 400 000 kr.

Trafikkontoret förutsätter att det i samband med beslut om detaljplanen även fattas beslut om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som trafiknämnden ska förvalta.

I dagvattenutredningen står det att drift-och underhållskostnaden beräknas till 5-8% av investeringskostnaden per år. För nuvarande förslag är investeringskostnaden 1 200 000 kr. 8 % av investeringskostnaden är 96 000 kr/år.

Kommentar:

Planförslaget och gränserna mellan kvartersmark och allmän plats har anpassats till det framtagna trafikförslaget.

Planen möjliggör för anläggning av cykelbana på båda sidor om den nya Långströmsgatan.

Planen möjliggör även för anläggning av väderskydd vid båda hållplatslägena.

Efter samrådet har exploatören meddelat att de inte avser riva några befintliga byggnader. Härav har några av byggrätterna för bostadsändamål väster om Långströmsgatan utgått.

I övrigt noteras synpunkterna och har vidarebefordrats till berörda för beaktande vid planens genomförande.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

14. Lantmäterimyndigheten

I plankartan och i beskrivningen av fastighetsrättsliga konsekvenser (sid 36 i planbeskrivningen) står att fastighetsindelningsbestämmelser fastställd som tomtindelning 1480K-III-5744 fortsätter att gälla för de delar av Biskopsgården 7:1, 7:2 och 7:3 som ligger utanför planområdet. Detta innebär att samtliga kvarter (i den nya detaljplanen) inom Biskopsgården 7:1, 7:2 och 7:3 måste skiljas av från fastigheterna för att dessa ska stämma överens med fastighetsindelningsbestämmelserna. Detta gäller även kvarteret för parkering i norra delen av planområdet. Ska bygglov medges för nya byggrätter enligt den nya planen eller för åtgärder utanför (på 7:1, 7:2 eller 7:3) måste alltså nya fastigheter avstyckas från Biskopsgården 7:1, 7:2 och 7:3.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats gällande ovanstående frågor.

15. Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen ser positivt på planens inriktning som innebär att omvandla Långströmsgatan till ett stråk med mer stadsmässiga kvalitéer och möjliggöra ca 450 nya bostäder samt nya utbildningslokaler. Planområdet ligger kollektivtrafiknära, ca 500 meter från spårvagnslinje och busshållplats finns inom planområdet med god turtäthet. Länsstyrelsen ser även särskilt positivt på att kommunen även arbetar med att minska antalet parkeringsplatser – vilket bör leda till att området alstrar färre bilresor på de statliga vägarna i närheten som idag är hårt belastade.

Planen behöver dock kompletteras i ett antal avseenden som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder. Länsstyrelsen anser att kommunen, genom ytterligare undersökningar mm enligt nedan, behöver säkerställa att de boendes hälsa inte utsätts för risker med avseende på förorenad mark. Frågan om blocknedfall behöver lösas och redogöras för på ett lämpligt sätt innan planen antas. Länsstyrelsen instämmer även med kommunen i att frågan om översvämningsrisker till följd av skyfall behöver utredas i den fortsatta planeringen. Vidare anser Länsstyrelsen att planen behöver säkerställa att de boende i direkt anslutning till den nya vägen som medges i planen inte kommer att utsättas för riktvärdesöverskridande vibrationer. Kommunen behöver även utveckla planens påverkan på riksintresse för kommunikation och Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten enligt nedan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet, miljö kvalitetsnormer och riksintresse för kommunikation måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i yttrandet för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Angående risk för blocknedfall se kommentarer under punkt 17.

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats gällande övriga frågor.

16. TeliaSonera Skanova

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Som framgår därav, har Skanova kabel-/kanalisationsstråk, inklusive kabelbrunnar, utefter både västra och östra sidan av Långströmsgatan.



Det östra stråket lär komma i direkt konflikt med föreslagen byggbar mark. Skanova ser helst att anläggningarna kan ligga kvar i oförändrat läge, då det är kostsamt och tidskrävande att flytta dessa. Skulle det bli aktuellt med undanflyttning, skall Skanova snarast kontaktas för diskussion om nya lägen. Kontakt tas via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se. Utöver ovan sagda, har Skanova inget att invända mot planförslaget.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och har vidarebefordrats till berörda för beaktande vid planens genomförande.

17. Statens geotekniska institut (SGI)

Statens geotekniska institut (SGI) har från Göteborgs kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Planområdet är beläget mellan Långströmsgatan och Långströmsparken och utgörs av ett flackt lekområde som i öster angränsar till bergsslänt. Utförd geoteknisk utredning visar att stabiliteten för befintliga förhållande är tillfredställande och att marken kan belastas med utbredd marklast upp till 35 kPa utan att stabiliteten äventyras. Utredningen har utförts enligt IEG 4:2010 och SGI delar utrednings bedömning beträffande totalstabiliteten i området.

SGI vill uppmärksamma att leran i området är sättningkänslig och att den enligt geotekniskt PM är normalkonsoliderad till svagt överkonsoliderad. Detta innebär att även små belastningar ger upphov till sättningar. Därför bör uppfyllnader, ur ett sättningsspektriv, undvikas. Från stabilitetssynvinkel är det dock möjligt att belasta marken med upp till 35 kPa, vilket också införts i planen beträffande markstabiliteten. Behovet av en bestämmelse avseende stabilitetshöjande åtgärder är vi dock tveksamma till. Eftersom uppfyllnader, med hänsyn till markens sättningkänslighet, ger upphov till gynnsamma sättningar och därför bör undvikas. Dessutom att större byggnader kommer att grundförstärkas utav samma anledning, vilket också framgår av geoteknisk PM [2]. Möjlighet finns dock att det i arbetsskedet kan förekomma lokala uppfyllnader i storleksordningen som beskrivs i den geotekniska utredningen. Detta är dock ingen planfråga.

Vidare noterar SGI att fyra partier med instabila block och skivor identifierat det i den bergtekniska utredning som utförts i området öster om Långströmsgatan. I utredningen rekommenderas åtgärder på dessa platser. Förslagsvis utförs bergrensning och bultning. Därtill bör utformning av eventuellt bergschakt anpassas till förekommande sprickplan med medelbrant-brant lutning mot väst. SGI delar denna bedömning och noterar att det dessutom på plankartan har införts en planbestämmelse (b₁) som beskriver behovet av åtgärder och ytterligare besiktningar. Avsikten med planbestämelsen anser vi är riktig dock ställer i oss frågande till om den i sin utformning är plantekniskt godtagbar enligt PBL.

Vi noterar att det i planbeskrivningen inte finns beskrivet att bergtekniska åtgärder behövs inom naturmarken i planområdets östra delar. Dessutom inte vem som ansvarar för att utföra dessa åtgärder. SGI anser att detta behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig under förutsättning att ovanstående synpunkter beträffande bergtekniska åtgärder och planbestämmelsernas utformning beaktas.

Kommentar:

Identifierade instabila block och skivor ligger inom kommunalägd mark och användningen enligt gällande plan är allmän plats – Natur. Kommunen är ansvarig för genomförande av stabilitetshöjande åtgärder som behövs nu inom dessa områden. Det bedöms därför inte finnas något behov av att ta med dessa områden i den nya detaljplanen.

Inför nybyggnation i områden som ligger i anslutning till identifierade instabila block och skivor ansvarar exploitören för riskbedömning med avseende av stabiliteten i slänterna samt eventuellt genomförande av erforderliga åtgärder. Detta säkerställs i genomförande avtalet.

18. Swedavia AB, Göteborg Landvetter Airport

Efter granskning av handlingarna har Swedavia inte några synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:

Noteras

19. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska Kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar:

Noteras.

20. Trafikverket

Trafikverket ställer sig positiva till exploatering i kollektivtrafiknära lägen som detta. Busshållplats finns inom planområdet samt spårvagnshållplats ligger cirka 500 meter söder om planområdet. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Trafikverket noterar att kommunen håller ett lägre parkeringstal för bil än vad Göteborg Stads vägledning anger. Det ser Trafikverket som positivt eftersom lägre P-tal leder till färre bilresor, vilket i sin tur leder till minskad biltrafik på de statliga vägarna i närheten. Vägar som idag är hårt belastade.

Kommunen bedömer att tillkommande trafik från planförslaget inte kommer att medföra någon större påverkan på det statliga vägnätet. I planbeskrivningen nämns att kommunen har gjort en trafikprognos med prognosverktyget Sampers. Den har inte bifogats och därför har Trafikverket inte kunnat analysera trafikprognosen.

Trafikverket har svårt att ta ställning till hur påverkan på de statliga vägarna kommer att bli då det finns flera aktuella planförslag i området. Vi anser att kommunen ska göra en samlad bedömning av trafikallsträngen på ett större område. Detta för att på ett bättre sätt beskriva hur trafik från kommunens exploateringar påverkar den statliga infrastrukturen.

Sammanfattningsvis ställer sig Trafikverket positivt till planförslaget eftersom exploateringen är kollektivtrafiknära och kommunen arbetar med att minska antalet

P-platser. Vi anser dock att det behöver göras en samlad bedömning av trafikallsträngen för ett större område/stråk, även om just detta planförslag inte är den plan som ger störst trafikallstring på statliga vägar i området.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats gällande ovanstående frågor.

21. Västtrafik

Västtrafik har inget att erinra mot planen. Området är väl försörjt med kollektivtrafik.

Vi vill påminna om vikten av att skapa trygga och säkra gångvägar till hållplatserna.

Kommentar:

Noteras, fortsatt markprojektering och placering av gångvägar mm kommer att ta hänsyn till busshållplatsernas tillgänglighet och närhet.

Sakägare

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

22. Fastighetsägare, Biskopsgården 8:10 och 8:9

Vill inte att det sista huset som ligger framför oss byggs alls.

Värdeminskning

Vi anser att värdet på våra fastigheter kommer att sjunka i och med det tätt inpå liggande huset. Villa "känslan" försvinner när det byggs en stor huskropp framför med många lägenheter i.

Utsikten

Det kommer att kännas väldigt instängt och trångt, vår enda utsikt har varit framåt. Nu får vi en stor fastighet framför oss som hindrar den horisontella utsikten.

Skugga

Ska vi ha mer skugga när vi redan bor intill ett berg som kastar skugga på oss.

Då vi har berget intill oss på baksidan med mycket skugga och liten yta då blir framsidan så mycket mer viktigare för oss och där vi spenderar vår tid när vi är ute.

Insyn

Att kunna vistas och känna att det är en privat yta i min egen trädgård utan att någon bevakar vad vi gör, då vi inte har någon trädgård eller större yta på baksidan av våra hus så vistas vi på framsidan. Vi båda har letat länge efter ett hus med lite mer avskilt läge från andra hus och det hittade vi. Var snälla och sätt er in i vår situation, vi har köpt hus för att kunna ha denna privata del utomhus bl.a.

Buller

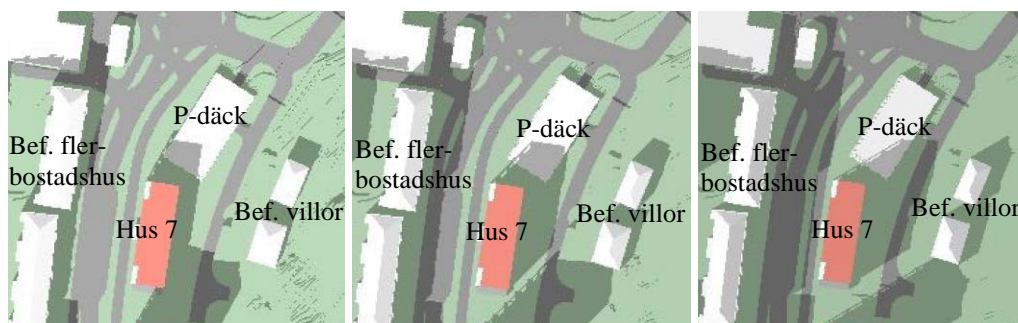
Innergården till det sista huset kan tänkas bli högljudd och störande för oss.

Om ni inte tycker som oss, att det sista huset påverkar oss på de punkterna vi angett och ändå beslutar att bygga det sista huset så skulle vi vilja:

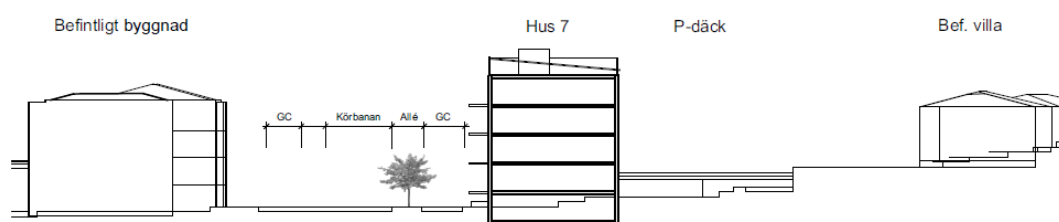
1. Att det inte är L format, att huskroppen är rak.
2. Att det inte blir högre än 3 våningar.
3. Att det flyttas och byggs längre bort ifrån våra tomter än vad det är på ritningen

Kommentar:

Planförslaget har justerats efter samråd och kontorets bedömning är att med dessa justeringar innebär inte förslaget några betydande olägenheter för boende i området.



Utdrag ur solstudie. Bilderna visar solförhållande den 21 mars kl 14:00, 15:00 och 16:00.



Öst-västlig sektion genom befintlig bebyggelse, den nya långströmsgatan och den planerade lamellhusen (hus 7).

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

23. Lokala Hyresgästföreningen Långströmsgatan

Fastighetsägaren har för avsikt att riva 3 flerfamiljshus, totalt 72 hyreslägenheter, på Långströmsgatan.

Detta är i enlighet med BoStad 2021 - Jubileumssatsningen, ett samverkansprojekt mellan Göteborg Stad och byggaktörerna som i vårt fall är Balder.

Enligt de nya planerna för området, så ska det byggas en skola, en förskola och 5 punkthus. Punkthusen planeras att till största delen bestå av bostadsrätter. Vilket kommer att innebära att antalet hyresrätter minskar.

Vi motsätter oss detta eftersom det strider mot Hyresgästföreningens värdegrund att bevara hyresrätter som boendeform. Dessutom kommer det även att innebära att de boende i dessa flerfamiljshus förlorar sitt besittningsskydd och att många större hyreslägenheter försvinner.

I enlighet med detaljplanen för Bostad 2021, Jubileumssatsningen, så planerar man att dra om Långströmsgatan mellan de befintliga och de nybyggda fastigheterna.

Vi motsätter oss den planerade vägdragningen. Trafikmiljön blir försämrad eftersom trafiken kommer att gå närmare bostadshusen. Vi känner stor oro för säkerheten för barn och vuxna som bor på området. Går det att bygga huvudgatan bakom de nybyggda fastigheterna, ungefär där Långströmsgatan ligger idag?

Kommentar:

Efter samrådet har exploatören meddelat att de inte avser riva några befintliga byggnader.

I samband med detaljplanearbetet har olika alternativ för gatans läge studerats och ett trafikförslag arbetats fram av trafikkontoret för att säkerställa en bra och säkert utformning av den nya Långströmsgatan.

24. HSB Brf Barometern, Badvädersgatan 9, 418 36 Göteborg

Anser att trafiksituationen borde redovisas mer ingående. Det skrivs att trafiken från området söderut kommer att öka med 350 fordon per dygn och trafiken från området norrut öka med 120 fordon per dygn (årsdygnstafik).

1. Vi saknar uppgift om beräkningar av trafikflödet från planområdet västerut, dvs via Badvädersgatan.
2. Vi saknar en analys över hur den ökade trafikmängden påverkar miljön utmed Badvädersgatan avseende buller, luftföroreningar och olycksrisk.
3. Vi saknar en redovisning av hur många fordon per dygn som passerar planområdet från norr, söder och väster utan att stanna, dvs genomfartstrafik.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats gällande ovanstående frågor.

25. Boende på Långströmsgatan 50

Anser att följande punkter MÅSTE beaktas innan projektet hinner starta:

Rivning av befintliga hyresrätter

Fastighets AB Balder har för avsikt att riva 3 stycken hus, ca 55 lägenheter, av sitt bestånd på Långströmsgatan. Dom menar att några måste rivas för att det skall få plats ny skola och förskola. Ett av husen, nr 2, verkar åka med av bara farten.

Om man är en av dom hyresgästerna som bor i husen som Balder vill riva så förlorar dom hyresgästerna sitt besittningsskydd! Detta är katastrofalt och går också helt emot Hyresgästföreningens värdegrund. Personer som har bott där kanske sedan husen byggdes blir alltså av med sitt kontrakt och har inget boende.

Jag reserverar mig mot att detta sker. Det skulle bli ytterligare en stor skandal i Göteborg och media kommer definitivt att bli inblandade. Göteborgs stad: ni måste ta ert ansvar och se till att husen inte rivs. Det är er skyldighet gentemot medborgarna.

Balder får i stället komma upp med en ny plan där den nya skolan och förskolan skall byggas. Det finns gott om mark för det. Balder vill bara trissa upp hyrorna och detta är ett sätt att göra det på.

Omdragning av Långströmsgatan

Balder har planer på att, förutom renovering av befintligt bestånd, även bygga nya lägenheter. Enligt Balder så behövs det då att stora Långströmsgatan försvinner och all trafik skall ledas in på vår lilla matargata! Detta är ett fruktansvärt förslag och kan inte godkännas! Både barn och vuxna kommer att leva farligt om trafiken kommer så nära husen. Dom naiva tror att bilister tar andra vägar, men det kommer inte att ske. Dom andra vägarna är redan fulla med farthinder. Detta får inte ske! Glöm inte heller hur hög bullernivåerna skulle bli om vägen blir ändrad.

Markanvisningar

Göteborgs stad har ett ansvar för att se till att det finns boende för alla invånare. Varför ger ni så många markanvisningar för småhus och bostadsrätter? Det ges ytterst få markanvisningar för hyresrätter.

Kommentar:

Se kommentar till nr 23. Lokala hyresgästföreningen.

26. Boende på Långströmsgatan 8c, 12c, 14c

Anser att Långströmsgatan 18 rivs och bygges nytt. Bakom det har huset planeras en nybyggd skola och den ligger mycket nära Långströmsgatan 14, 12 och 16.

Vi vänder oss mot att en skola planeras byggas så nära ovanstående hus och mitt i bostadsområdet med hyresgäster som kommer få hög bullernivå från skolan.

Vi befarar att vi inte kan använda balkongerna och att äldre pensionärer som bor där runt omkring skolan kommer att få besvär med gap och skrik ifrån skolan. Därför vill vi inte att skolan byggs just där.

Vi har inte förr sett att en skola planeras mitt i ett bostadsområde och önskar en förändrad byggplats för skolan. Förslagsvis kan man lägga skolan på ängen.

Kommentar:

Förslaget har justerats efter samråd. Byggrätt för skola i södra delen av planområdet utgår på grund av översvämningsrisker till följd av skyfall.

27. Boende på Långströmsgatan 6B

Om ni tänker förädla området, var kan jag parkera min bil?

Kommentar:

Planens genomförande innebär att en del av parkeringsytorna för befintliga bostäder tas i anspråk. Den genomförda parkeringsinventeringen visar att drygt hälften av dessa platser behöver ersättas. Ersättningsplatser anordnas inom ett parkeringshus i den nord-

västra delen av planområdet samt genom komplettering av markparkeringar vid de befintliga byggnaderna.

28. Boende på Långströmsgatan 2

Om man nu bor på just ett av de hus ni planerar att riva vad erbjuds jag då?

Kommentar:

Se kommentar till nr 23. Lokala hyresgästföreningen.

Övriga

29. Boende på Putsegårdsgatan 15

Man kan göra miljön mer stadsmässig om man istället för att bygga punkthus i gluggarna mellan de gamla husen bygger en kort gata kantad av hus som ansluter till de nuvarande husens fönsterlösa gavlar, de gavelentréer som byggs igen får förlängas genom de nya husen. Åtminstone en av dessa gator kan förlängas så de nya radhusen får en koppling till Långströmgatan den vägen och därmed minska trafiktrycket via Hakefjordsgatan då de nya radhusen byggs. T.ex. genom att även Långströmgatan 28 rivs och ger plats för en gata. Ett liknande alternativ utreddes i den detaljplanen men valdes bort p.g.a. att ett hus behövde rivas, detta hus behöver ändå rivas i denna detaljplan.

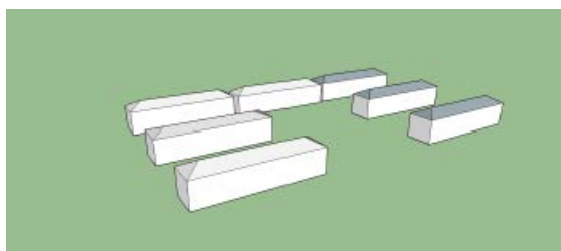


Bild 1 – Nuvarande situation

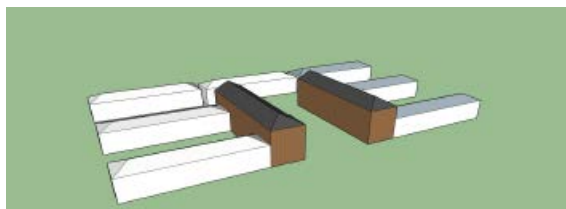


Bild 2 – Alternativ till de föreslagna punkthusen

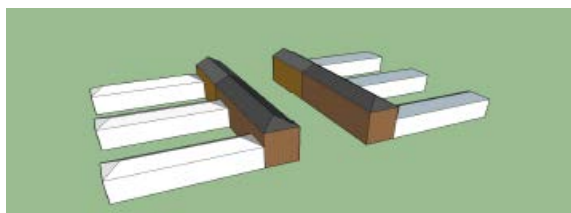
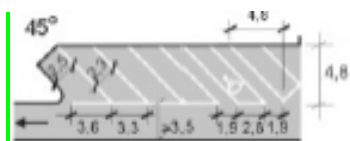


Bild 3 – Alternativ inklusive förlängning av gatan till Långströmsparken

De parkeringsytor som försvinner kan ersättas med snedställda kantparkeringar. Illustration från VV publikation 2004:80 sidan 102.



Med måtten i figuren skulle gatan inklusive parkeringar bli $2 \times (4,8 + 3,5)\text{m} = 16,6\text{m}$ och med ett avstånd mellan husen på ca 26m blir det gott om plats över till gång och

cykelbanor. Med en gatulängd på ca 50m får man in ca 30 parkeringsplatser där man idag får in ca 60, dvs. en förlust på 70-80 p-platser på de tre små fälten som ligger insprängda bland den befintliga bebyggelsen.

Om man tittar på den parkeringsmätning som är gjord så används det idag som mest 298 p-platser av de 576 befintliga lägenheterna, vilket ger 0,56 p-platser per lägenhet. Efter att några hus rivits kommer det enligt parkeringskartan på sidan 22 finnas 528 lägenheter kvar så med samma utnyttjandegrad skulle det behövas 274 p-platser vilket är drygt 100 färre än de planerad 380 för befintlig bebyggelse vilket gör att det inte borde vara några problem med att 70-80 p-platser försvinner.

Kommentar:

Flera alternativ för förtätning inom detta område har studerats. Kontorets bedömning är att det redovisade förslaget är väl avvägt utifrån de olika intressena.

30. Boende 1 på Skeppsbyggaregatan 23

Bra med förtätning i området, positivt med ny förskola/skola samt torgbildning med möjlighet till bl.a. mindre matvaruaffär. Kan detta skapas tidigt i projektet för att ge liv och rörelse? Vi som bor i villaområdet öster om planområdet är potentiella kunder som i nuläget åker till Ica Sannegården, Eriksberg eller Backaplan för att handla. Ett attraktivt torg skulle locka oss åt detta håll då ärenden kan kombineras med hämtning på skola/förskola.

Viktigt att även hyreslägenheterna längs Långströmsgatan renoveras snarast! Vi önskar bli inkluderade i informationsutskick om projektet framöver, både i planerings- och genomförandefas och få information om sådant som kan påverka oss under bygget, t.ex. buller, trafikomläggningar eller tillfällig avstängning av VA. Det finns en egnahemsförening för villorna i området som jag kan bistå med kontaktuppgifter till, de kan kanske distribuera info vidare.

Kommentar:

Centralt i området skapas en ny torgbildning med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen medger även möjlighet till uppförande av lokaler för centrumändamål i bottenvåning i övriga delar av området.

31. Boende 2 på Skeppsbyggaregatan 23

Anser att överlagt är det är en bra plan, det kommer att lyfta området.

Två synpunkter. Det finns behov av att en välsorterad mataffär (såsom Ica Nära) som ersättning av Champions liv. I området finns det ingen annan mataffär som ligger i gång eller cykelavstånd. Nästa större affär ligger vid Eriksberg köpcentrum, ca 2,5 km bort. Det finns därför alltid behov att ta bilen vilket skapa onödig extra trafik. En liten mataffär där man kan handla dagligen, som komplement av större mataffären, fungerar dessutom som en mötesplats och att folk stannar i området. Hoppas överhuvudtaget att det nya torget som planeras innebär ett antal affärer, caféer/restaurant som verkligen behövs i detta område.

Andra punkten är kollektivtrafik. I dagsläget finns det en buss (linje 31) som kör var 15:e minut. Om det nu byggs nya lägenheter så att befolkningen ökar i området, så måste det finnas en motsvarande ökning av kollektivtrafiksavgångar och rese-mål. Igen, majoriteten av boende i områden tar säkert bilen till affären och jobbet vilket skapar mycket extra trafik. Det måste man undvika, varför en bra kollektivtrafiklösning måste vara en viktig del i planen men som, enligt min bedömning, inte behandlas/tas hänsyn till i planbeskrivningen.

Kommentar:

Gällande livsmedelsbutik se kommentar till yttrande nr 28.

Ambitionerna i den politiskt antagna utbyggnads- och trafikstrategin är att andelen trafikrörelser väsentligt ska minska till förmån för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Men det finns ännu inte något beslut om ökad kollektivtrafik inom detta område.

32. Boende 1 på Sunnerviksgatan 14

Bra initiativ om nybygget stimulerar en inflyttning som gör det här socialt utsatta området mer stabilt. Bygg bara bostadsrätter! Sänk gärna våningshöjden på de nya husen längs berget i öster och kompensera med att bygga småhus som klättrar upp mot bergsväggen bakom dem. På så sätt skulle det kunna bli attraktivt att flytta till Biskopsgården (som ju Svartedalen är en del av.)

Upprepa inte misstaget från miljonprogrammet när natursköna Biskopsgården bebyggdes med många hyresrätter i storskaliga områden. De nuvarande husen på Långströmsgatan är ett av flera exempel på detta. Under 70-90-talet stod många av lägenheter i Biskopsgården tomma, och resurssvaga kommuninvånare hänvisades hit. En utveckling med utflyttning av dem som kunde välja och välja bort område inleddes, vilket i hög grad har bidragit till att stadsdelen numera ofta nämns som ett exempel på problemområde. Med en väl genomtänkt nybyggnation finns en chans att något minska segregationen i Göteborg. Ta tillvara på den möjligheten.

Kommentar:

Noteras. En detaljplan kan inte reglera upplåtelseformer.

33. Boende 2 på Sunnerviksgatan 14

I det planerade området finns redan två stora hyreshusområden. I närheten finns även 560 lägenheter med hyresrätt i Jättesten och ett relativt nytt område bestående av tre punkthus med hyresrätter i på Örebrogatan.

De småhus som finns i området utgör bara en liten del av den totala bebyggelsen, och de bostadsrätter som nämns upplevs inte ligga i Svartedalen eftersom de ligger nivåmässigt skilda från dalen.

Pga dominansen av hyresrätter i de planerade områdets absoluta närhet är det lämpligt att nu passa på att enbart bygga bostadsrätter. Biskopsgården är ett segregerat område, vilket bl.a. leder till så kallad utsatthet, inte minst i stadsdelens skolor. Nu finns det en chans att bygga bort en del av detta.

Kommentar:

Noteras. En detaljplan kan inte reglera upplåtelseformer.

34. Boende på Strängnäsgratan 18

I huvudsak ett bra förslag till förtätning med klart fler plus än minus. Men några synpunkter vill jag framföra.

Det borde finnas underlag för en livsmedelsbutik i området, med tanke på de många bostäderna och det stora avståndet till livsmedelsbutiker idag. Det är kanske i huvudsak en fråga för fastighetsägaren, men det är också en allmän angelägenhet med avseende på bilberoende, biltrafik, trivsel och andra aspekter som hör begreppet blandstad till. Därför kan frågan lyftas inom planarbetet.

Det kan övervägas om användningsbestämmelsen P bör finnas inom vissa BC-områden, med tillägg av egenskapsbestämmelse att det endast gäller under mark. Det möjliggör

för en 3D-fastighetsbildning som kanske inte behöver hindras även om det inte är aktuellt i nuläget.

Området blir mycket tätt och det tycks vara så att lekplatser tas bort samtidigt som antalet bostäder/boende ökar drastiskt. Illustrationsritningen är lite missvisande som inte gör skillnad på grönyta på kvartersmark och offentligt grönområde/park. Med tanke på hur staden utvecklas kan inte området räkna med att den offentliga parken finns kvar för all framtid, tillräckliga friytor för områdets behov bör finnas inom kvartersmark. Områdena mellan husen är så små och omslutna att de inte passar alla, det finns ett behov av lite större och friare ytor för t.ex. picknick, att sola eller för lite större barn som vill leka utan att känna sig iakttagna. Ytan längst i söder bör kvarstå som en lite större yta för fri lek och vistelse inom området, genom att det västra punkthuset längs i söder utgår, samt att den parkeringen ordnas under mark eller på annan plats.

Det tillkommer många nya tillfarter mot Långströmsgatan. Möjligen vore det lämpligt att reglera detta så det inte blir fler än lämpligt. Det är viktigt att de många korsningar som skapas mellan tillfarter och gc-vägar utformas omsorgsfullt med tydlig prioritet för gc.

De illustrerade träden längs Långströmsgatan är placerade glest, på sina ställen mycket glest. Det är önskvärt att de placeras tätare och i en mer harmonisk rytm. Gärna jämnare, men inte nödvändigtvis. Viktigare är att det blir fler och att placeringen är mer genomtänkt. Det är också önskvärt att bestämmelsen ”allé” förtydligas så det framgår att den ska vara dubbelsidig, samt ett minsta antal träd eller ett största avstånd mellan träden. Det bör i avtal fastläggas ett minsta stamomfång eller liknande på de träd som ska planteras, i det fall ansvaret läggs på exploatören.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör en etablering av livsmedelsbutik genom markanvändningen Centrumändamål.

Anledningen till planbestämmelsen P är att kunna erbjuda möjlighet till parkeringsgarage för andra än de boende i byggnaden om efterfrågan finns i framtiden.

Illustrationskartan har förtydligats.

Detaljprojekteringen pågår och där diskuteras utformningen av gatan och tillhörande passager och tillfarter fram i diskussion med Trafikkontoret. Trafikkontorets projektledare har informerats om synpunkterna.

Park- och naturförvaltningen bevakar hur träd som ersätts samt hur kvarvarande träd får bästa förutsättningar. Biotopskyddsansökan säkerställer att det värde som påverkas kan tillgodoses på annat sätt. Bedömningen av hur den framtida grönskan ska utformas/gestaltas åvilar park- och naturförvaltningen. Många gånger påverkas radavstånd och trädplaceringar av svårigheter i relation till underliggande ledningar och ledningsstrukturer.

35. Göteborgs motorhistoriska klubb

Veteranbilklubben disponerar 2 våningar under mark på Långströmsgatan. Vore bra att kunna komma ut via den nya parkeringen.

Kommentar:

Detaljplanen påverkar inte infarten till fastigheten.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Fyra punkthus väster om Långströmsgatan samt ett p-hus i södra delen utgår i och med exploatören meddelat att inte riva några befintliga byggnader
- Skola i södra delen av planområdet utgår på grund av översvämningsrisk till följd av skyfall.
- S-området vid befintlig förskolan utökas något norrut för att möjliggöra en tillräckligt stor friyta för en förskola med sex avdelningar.
- E-området för transformatorstation läggs till i nordvästra delen av planområdet för att möjliggöra utbyggnad av den befintliga stationen där.
- E-området för transformatorstation läggs till i sydöstra delen av planområdet för ett befintlig stationen som ska vara kvar där.
- E-området för transformatorstation läggs till i nordöstra delen av planområdet för att möjliggöra byggnation av en ny station.
- Naturområdena och därmed bestämmelse om stabilitetshöjande åtgärder utgår. Förslaget på nybebyggelse inte innebär någon förändring av markanvändning i dessa området och gällande plan inte hindrar genomförande av stabilitetshöjande åtgärder.

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Bitr. Projektledare Bostad 2021

Maryam Sepehr
Planarkitekt

Bilaga 1 - Lista över samrådskrets (sändlista)

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden	Lokalsekretariatet
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)	Miljö- och klimatnämnden
Göteborg Energi Gasnät AB	Namnberedningen
Göteborg Energi GothNet AB	Park- och naturnämnden
Göteborg Energi Nät AB	Räddningstjänsten Storgöteborg
Göteborgs Stads Parkerings AB	Social resursnämnd
Idrotts- och föreningsnämnden	Stadsdelsnämnden i Västra Hisingen
Kretslopp och Vatten	Stadsledningskontoret
Kulturnämnden	Trafiknämnden
Lokalnämnden	

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten	Swedavia AB
Länsordningspolisen	Svenska Kraftnät
Länsstyrelsen	Trafikverket
PostNord Produktion VO Göteborg (fd.Posten AB)	Vattenfall Eldistribution AB
Skanova Nätplanering D3N	Västfastigheter Ledningsstab, Flygplatschefen
Statens geotekniska institut	Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Tillgänglighetsrådgivare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Paula Franco de Castro
Kulturgeograf
010-2244784
paula.franco.de.castro
@lansstyrelsen.se

Yttrande
2016-09-23

Diarienummer
402-28646-2016

Sida
1(5)

Göteborgs stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se

Förslag till detaljplan för Bostäder vid Långströmsgatan inom stadsdelen Biskopsgården Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2016-08-09 för samråd enligt 5 kap 11 och [11 a §§](#) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen ser positivt på planens inriktning som innebär att omvandla Långströmsgatan till ett stråk med mer stadsmässiga kvalitéer och möjliggöra ca 450 nya bostäder samt nya utbildningslokaler. Planområdet ligger kollektivtrafiknära, ca 500 meter från spårvagnslinje och busshållplats finns inom planområdet med god turtäthet. Länsstyrelsen ser även särskilt positivt på att kommunen även arbetar med att minska antalet parkeringsplatser – vilket bör leda till att området alstrar färre bilresor på de statliga vägarna i närheten som idag är hårt belastade.

Planen behöver dock kompletteras i ett antal avseenden som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder. Länsstyrelsen anser att kommunen, genom ytterligare undersökningar mm enligt nedan, behöver säkerställa att de boendes hälsa inte utsätts för risker med avseende på förorenad mark. Frågan om blocknedfall behöver lösas och redogöras för på ett lämpligt sätt innan planen antas. Länsstyrelsen instämmer även med kommunen i att frågan om översvämningsrisker till följd av skyfall behöver utredas i den fortsatta planeringen. Vidare anser Länsstyrelsen att planen behöver säkerställa att de boende i direkt anslutning till den nya vägen som medges i planen inte kommer att utsättas för riktvärdesöverskridande vibrationer. Kommunen behöver även utveckla planens påverkan på riksintresse för kommunikation och Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten enligt nedan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Blocknedfall

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig (dat 2016-09-20) över föreliggande plan. Enligt den bergtekniska utredningen förekommer det ett antal partier med instabila block och skivor öster om nuvarande Långströmsgatan. Utredningen rekommenderar att åtgärder behöver vidtas här. Kommunen har lagt in en planbestämmelse, b₁, som anger ”Stabilitetsåtgärder berg; besiktning av bergteknisk sakkunnig, bergrensning samt säkring av block”. Planbestämmelsen är dessvärre inte förenlig med PBL och kan således inte accepteras. Länsstyrelsen håller med kommunen om att dessa åtgärder behöver vidtas, dock behöver åtgärderna vidtas innan planens antagande för att planen ska kunna anses vara lämplig för sitt ändamål.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är gjort och visar på att de finns föroreningar av PAH:er och metaller i visa punkter.

Ytterligare provtagningar, kartläggningar och en riskbedömning behöver utföras innan arbetet startas upp.

Riskbedömningen görs sedan mot bakgrund av föroreningssituationen och planerad markanvändning, det vill säga man bedömer föroreningarnas farlighet, spridningsförutsättningarna, vilka skyddsobjekt som kommer finnas och hur exponeringssituationen kommer se ut för människor och miljön.

Riskbedömningen ska ligga till grund för bedömning av vilka föroreningshalter som kan accepteras för planerad markanvändning och hur saneringen ska gå till. Detta ska ske i dialog med tillsynsmyndigheten.

Det ska säkerställas i detaljplanen (plankartan) att det finns förhöjda halter av PAH:er och metaller inom planområdet som måste tas om hand i samband med ombyggnationerna och att det framgår att en anmälan ska ske till tillsynsmyndigheten.

Vibrationer

Länsstyrelsen förutsätter att den nybyggda vägen inom planen kommer anläggas på ett sådant sätt så att inte vibrationerna från den nya vägen ökar i

befintliga och nybyggda hus inom och utanför planerna. Frågan anser dock Länsstyrelsen behöver säkras upp i plan enligt 4 kap 13 § punkt 3 PBL.

Översvämning

Kommunen konstaterar att det krävs åtgärder för att hantera översvämningensrisken i samband med skyfall, vilket främst kommer att göras med höjdsättning och planering av mark. Åtgärder och nivåer kommer att redovisas i granskningskedet. Länsstyrelsen instämmer i att frågan behöver utredas och redovisas i den fortsatta planeringen.

Riksintresse för kommunikation

Trafikverket har lämnat ett yttrande (2016-08-25) över planerna. Trafikverket ser liksom Länsstyrelsen positivt på planerna enligt ovan vad gäller det kollektivtrafikhänsyns läget och kommunens arbete med att minska P-platser, men har svårt för att bedöma planens (samt andra pågående planers) påverkan på det statliga vägnätet. En trafikprognos ska ha tagits fram för föreliggande plan, vilken dock inte har bifogats till handlingarna. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att bifoga denna till kommande granskningskede för att förtydliga sitt ställningstagande om att planerna inte antas medföra någon större påverkan på det statliga vägnätet. Trafikverkets yttrande bifogas här i sin helhet.

MKN för vatten

Enligt dagvattenutredningen avleds allt dagvatten från planområdet till reningsverk via kombinerat ledningssystem och Länsstyrelsen kan därför dra slutsatsen att dagvattnet därmed inte belastar någon recipient annat än indirekt genom bräddningar. Planerna har därför ingen direkt påverkan på någon vattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten.

Planläggning, enligt 2 kap. 10 § PBL, får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen behöver därför beskriva hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Detta behöver tydligt framgå av planbeskrivning, exempelvis med en motivering enligt stycket ovan.

Råd enligt PBL och MB

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

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Vid planering och utformning av dagvattenhantering inom området ska hänsyn tas till förekomst av markföroreningar.

Grundvatten

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Stabilitet och sättningar

SGI delar kommunens bedömning gällande markens stabilitet, inklusive om marken belastas med 35 kPa, men vill uppmärksamma kommunen på uppfyllnader bör undvikas ur ett sättningsperspektiv. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande i denna fråga och bifogar här SGI:s yttrande.

Buller

En bullerutredning är gjord för både befintlig och tillkommande bebyggelse och bedömningen är att befintliga och nybyggda hus kommer klara bullernivåerna med föreslagna åtgärder i planbeskrivningen. Det är dock viktigt det avtal avseende bullerdämpande åtgärder på befintliga bostäder som omnämns på sid 36 i planbeskrivningen kommer till stånd innan planen antas.

Massor

Det saknas beskrivning av mängden massor i planbeskrivningen. Det bör framgå hur Göteborgs Stad avser att hantera massorna som uppstår inom detaljplanen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken

- Se ovan under rubriken *Grundvatten*.

Biotopsskyddade objekt

Av planhandlingen framgår att två alléer berörs av planen. Allén längs Långströmsgatan är nyplanterad och uppfyller inte kriterierna för att omfattas av de generella biotopsskyddsbestämmelserna. Allén längs lokalgatan omfattas däremot av biotopsskyddsbestämmelserna. För borttagande av träden längs lokalgatan krävs dispens enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Under rubriken Dispenser och tillstånd i planbeskrivningen står:

”Befintlig allé utmed Långströmsgatan omfattas av biotopsskydd, denna kommer att behöva tas ner för att möjliggöra planerad bebyggelse. Ersättning med minst samma antal träd som avverkas ska planteras. Exploatören ansvarar för att ansöka om dispens från biotopsskyddet till

Länsstyrelsen.”

Länsstyrelsen utgår från att detta är en felskrivning och att det är allén längs lokalgatan som avses i enlighet med resten av planbeskrivningen.

Placering av kompensationsplanteringen ska framgå av dispensansökan. Ansökan kan med fördel göras av Göteborgs Stad oavsett vem som är exploatör då det är viktigt att villkoren i en eventuell dispens tas om hand i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömning

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

Detta yttrande har planhandläggare Nirmala Blom-Adapa beslutat och planhandläggare Paula Franco de Castro föredragit. I den slutliga handläggningen har även företrädare från natur-, miljöskydds-, samhälls- och vattenavdelningen / Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Nirmala Blom-Adapa

Paula Franco de Castro

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2016-08-25

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SIG, daterat 2016-09-20

Kopia till:

Trafikverket, Martin Ingvert

SIG, David Schälin

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, Helena Irene

Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson

Samhällsavdelningen, Rebecka Thorwaldsdotter

Vattenavdelningen, Mikael Adrian



Datum
2016-09-20

Beteckning
5.2-1608-0480

Ert datum

Er beteckning

Vår referens / Regionkontor Göteborg
David Schälin

Göteborgs Stad
sbk@sbk.goteborg.se

Länsstyrelsen Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Bostäder vid Långströmsgatan inom stadsdelen Bis-kopsgården i Göteborg, en del av BoStad2021, Göteborgs stad

Yttrande över samrådshandling upprättad augusti 2016

Statens geotekniska institut (SGI) har från Göteborgs kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att omvandla Långströmsgatan till ett stråk med mer stadsmässiga kvaliteter och möjliggöra nya lägenheter och utbildningslokaler.

Erhållit underlag:

- Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättad av Göteborg stad augusti 2016
- PM/Geoteknisk och miljögeoteknik, detaljplan för nya bostäder Långströmsgatan, Göteborgs stad, upprättad av Tellstedt, daterad 2015-11-16, Rev A 2015-11-25
- Detaljplan Långströmsgatan, Bergteknisk utredning och markradonundersökning, Bergab, daterad 2015-10-08

SGI:s ställningstagande

Planområdet är beläget mellan Långströmsgatan och Långströmsparken och utgörs av ett flackt lerområde som i öster angränsar till bergslänt. Utförd geoteknisk utredning visar att stabiliteten för befintliga förhållande är tillfredställande och att marken kan belastas med utbredd marklast upp till 35 kPa utan att stabiliteten äventyras. Utredningen har utförts enligt IEG 4:2010 och SGI delar utredning bedömning beträffande totalstabiliteten i området.

SGI vill uppmärksamma att leran i området är sättningkänslig och att den enligt geotekniskt PM är normalkonsoliderad till svagt överkonsoliderad. Detta innebär att även små belastningar ger upphov till sättningar. Därför bör uppfyllnader, ur ett sättningssynvinkel, undvikas. Från stabilitetssynvinkel är det dock möjligt från stabilitetssynvinkel att belasta marken med upp till 35 kPa, vilket också införts i planen beträffande markstabiliteten. Behovet av en bestämmelse avseende stabilitetshöjande åtgärder är vi dock tveksamma till. Eftersom uppfyllnader, med hänsyn till markens sättningkänslighet, ger upphov till gynnsamma sättningar och därför bör undvikas. Dessutom att större byggander kommer att grundförstärkas utav samma anledning, vilket också framgår av geoteknisk PM [2]. Möjlighet finns dock att det i arbetsskedet kan förekommer lokala uppfyllnader i storleksordningen som beskrivs i den geotekniska utredningen. Detta är dock ingen planfråga.

Statens geotekniska institut

Huvudkontor

Besöksadress: Olaus Magnus väg 35
581 93 LINKÖPING
Tel 013-20 18 00
Fax 013-20 19 14

Regionkontor Göteborg

Besöksadress: Hugo Grauers gata 5B
Postadress: 412 96 GÖTEBORG
Tel 031-778 65 60
Fax 031-778 59 40

Bankgiro 5211-0053
Org nr 20 21 00-0712
E-post sgi@swedgeo.se



Datum
2016-09-20

Beteckning
5.2-1608-0480

Vidare noterar SGI att fyra partier med instabila block och skivor identifierat det i den bergtekniska utredning som utfört i området öster om långströmogat. I utredningen rekommenderas åtgärder på dessa platser. Föreslagsvis utförs bergrensning och bultning. Därtill bör utformning av eventuell bergschakt anpassas till förekommande sprickplan med medelbrant-brant lutning mot väst. SGI delar denna bedömning och noterar att det dessutom på plankartan har införts en planbestämmelse (b1) som beskriver behovet av åtgärder och ytterligare besiktningar. Avsikten med planbestämmelsen anser vi är riktig dock ställer i oss frågande till om den i sin utformning är plantekniskt godtagbar enligt PBL.

Vi noterar att det i planbeskrivningen inte finns beskrivet att bergtekniska åtgärder behövs inom naturmarken i planområdet östra delar. Dessutom inte vem som ansvarar för att utföras dessa åtgärder. SGI anser att detta behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig under förutsättning att ovanstående synpunkter beträffande bergtekniska åtgärder och planbestämmelsernas utformning beaktas.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Myndighetsfunktionen

David Schälin

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Kopia till:
Diariet - Avslut

Länsstyrelsen Västra Götaland
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets yttrande i samrådsskedet gällande detaljplan för bostäder på Långströmsgatan i området Biskopsgården i Göteborgs Stad

Ärende

Trafikverket har av Göteborgs Stad fått ovan rubricerade ärende för samråd. Syftet med detaljplanen är att omvandla Långströmsgatan till ett stråk med mer stadsmässiga kvaliteter och möjliggöra nya lägenheter och utbildningslokaler. Huvudgatan och den inre matargatan slås ihop samt cirka 450 nya bostäder är planerade.

Planområdet är cirka 1000 m norr om väg E6.21 – *Lundbyleden* som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Vid närmsta punkt går väg E6.21 i tunnel men avståndet mellan planområdet och Eriksbergsmotet respektive Bräckemotet är cirka 1700 meter.

Planområdet är cirka 1700 meter öster om väg E6.20 – *Söderleden-Västerleden-Hisingsleden-Norrleden* som är utpekad som riksintresse för kommunikationer.

Väg E6.20 och väg E6.21 är båda viktiga länkar för transporter till Göteborgs Hamn och för industri samt ingår i det nationella stamvägnätet.

Synpunkter

Trafikverket ställer sig positiva till exploatering i kollektivtrafiknära lägen som detta. Busshållplats finns inom planområdet samt spårvagnshållplats ligger cirka 500 meter söder om planområdet. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Trafikverket noterar att kommunen håller ett lägre parkeringstal för bil än vad Göteborgs Stads vägledning anger. Det ser Trafikverket som positivt eftersom lägre P-tal leder till färre bilresor, vilket i sin tur leder till minskad biltrafik på de statliga vägarna i närheten. Vägar som idag är hårt belastade.

Kommunen bedömer att tillkommande trafik från planförslaget inte kommer att medföra någon större påverkan på det statliga vägnätet. I planbeskrivningen nämns att kommunen har gjort en trafikprognos med prognosverktyget Sampers. Den har inte bifogats och därför har Trafikverket inte kunnat analysera trafikprognosen.

Trafikverket har svårt att ta ställning till hur påverkan på de statliga vägarna kommer att bli då det finns flera aktuella planförslag i området. Vi anser att kommunen ska göra en samlad bedömning av trafikallsträngen på ett större område. Detta för att på ett bättre sätt beskriva hur trafik från kommunens exploateringar påverkar den statliga infrastrukturen.

Ärendenummer
TRV 2016/71555
Ert ärendenummer
SBK 0347/14

Dokumentdatum
2016-08-25
Sidor
2(2)



Sammanfattningsvis ställer sig Trafikverket positivt till planförslaget eftersom exploateringen är kollektivtrafiknära och kommunen arbetar med att minska antalet P-platser. Vi anser dock att det behöver göras en samlad bedömning av trafikallstringen för ett större område/stråk, även om just detta planförslag inte är den plan som ger störst trafikallstring på statliga vägar i området.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

För mer information, se gärna www.trafikverket.se/samhallsplanering.

Med vänlig hälsning

Martin Ingvert
Samhällsplanerare