



Planhandling

Utfärdat 2017-06-21, rev 2017-10-10
BN 2017-10-24
Aktbeteckning: 2-5433

Diarienummer SBK: 0347/14
Handläggare SBK
Maryam Sepehr
tel: 031-368 15 21
maryam.sepehr@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:4449/15
Handläggare FK
Malin Lorentsson
Tel: 031-368 11 46
malin.lorentsson@fastighet.goteborg.se

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

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- PM Geotekniskt och miljöteknik, Tellstedt, 2015-11-25
- Bergteknisk utredning, Tellstedt, 2015-11-25
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Tellstedt, 2015-11-25
- Dagvattenutredning, Sigma Civil AB, 2016-03-15
- Utredning av ljudnivå inomhus, ÅF ljud och vibrationer, 2016-04-07
- Vibrationsutredning, ÅF-Infrastructure AB, 2016-04-14
- Buller PM, Stadsbyggnadskontoret, 2016-05-19 rev. 2017-09-26
- Utredning av fasadåtgärder, Akustikforum AB, 2016-11-14
- Skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2016-11-29
- Solstudie, Abako Arkitektkontor, 2017-05-12

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID LÅNGSTRÖMSGATAN INOM STADSDELEN BISKOPSGÅRDEN I GÖTEBORG, EN DEL AV BOSTAD2021	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Planhandling</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala aspekter</i>	13
<i>Trafik och parkering</i>	14
<i>Tillgänglighet och service</i>	15
<i>Teknik</i>	16
<i>Störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse och dess ändamål</i>	17
<i>Solförhållande</i>	19
<i>Bevarande, rivning</i>	19
<i>Trafik och parkering</i>	20
<i>Tillgänglighet och service</i>	24
<i>Friytor</i>	24
<i>Sociala aspekter</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Övriga åtgärder</i>	28
<i>Fastighetsindelning</i>	31
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	32
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	32
<i>Avtal</i>	34
<i>Dispenser och tillstånd</i>	35
<i>Tidplan</i>	36
<i>Genomförandetid</i>	36
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	36
<i>Nollalternativet</i>	36
<i>Flytt av Långströmsgatan</i>	37
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	39
<i>Miljökonsekvenser</i>	41
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	44
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	44

Sammanfattning



Planområdets läge i staden

Planens syfte och förutsättningar

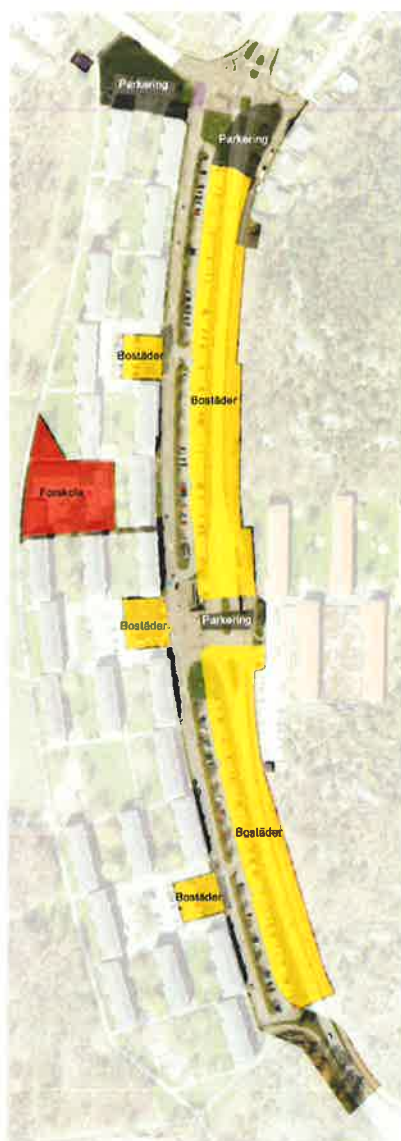


Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Syftet med detaljplanen är att omvandla Långströmsgatan till ett stråk med mer stadsmässiga kvaliteter och möjliggöra nya bostäder, fler förskoleplatser och verksamhetslokaler. Detaljplanen följer ambitionerna i Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014 samt Göteborgs stads budget 2016. Planen ingår i Bo-Stad2021.

Planområdet ligger i Svartedalen, mellan Långströmsgatan och Långströmsparken, inom stadsdelen Biskopsgården. Marken ägs av Göteborgs Stad. Fastighets AB Balder har tomträtt på delar av planområdet.

Planens innebörd och genomförande

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



Detaljplanen medger även utbyggnad av befintlig förskola vid Långströmsparken från tre till sex avdelningar. Centralt i området skapas en ny torgbildning där minst 300 m² lokaler för centrumändamål ska uppföras i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör uppförande av lokaler för centrumändamål i bottenvåning i all ny bebyggelse.

Planens genomförande innebär att en del av markparkeringen för befintliga bostäder tas i anspråk. Den genomförda parkeringsinventeringen visar att drygt hälften av platserna nyttjas, d.v.s. endast dessa behöver ersättas. Ersättningsplatser anordnas inom ett parkeringshus i den nordvästra delen av planområdet samt genom komplettering av markparkeringar mellan befintliga byggnader. Parkeringsbehovet för ny bebyggelse löses inom bostadskvarteren i garage eller som markparkeringar samt i ytterligare ett parkeringshus i nordöstra delen av planområdet.

Kvartersmarken är markanvisad till Fastighets AB Balder. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploitören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för dess utbyggnad, framtida drift och underhåll. Exploitören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Föreslagen markanvändning

Överväganden och konsekvenser

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

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att de positiva effekterna av en flytt av Långströmsgatan överväger de negativa konsekvenserna. Förslaget möjliggör för fler bostäder samt omvandling av Långströmsgatan från genomfart till stadsgata med bebyggelse på vardera sidan. På så sätt bidrar förslaget till en ökad trygghet och en mer varierad gatumiljö.

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

Planområdets avgränsning

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

En mindre del naturmark tas i anspråk för att möjliggöra en transformatorstation och för att möjliggöra planerad bebyggelse behöver en allé utmed Långströmsgatan samt träd utmed befintliga markparkeringar tas ner. Dessa träd omfattas av biotopskydd. Fastighetskontoret har ansökt om dispens från det generella biotopskyddet hos Länsstyrelsen. Ersättning med minst samma antal träd som avverkas ska planteras. Den befintliga yngre allén utmed Långströmsgatan omfattas inte av biotopskyddet, träden ska omhändertas och flyttas till nytt läge av Park- och naturförvaltningen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Föreslagen bebyggelse stämmer överens med Göteborgs Översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla Långströmsgatan till ett stråk med mer stadsmässiga kvaliteter och möjliggöra för nya bostäder och fler förskoleplatser.

Detaljplanen följer ambitionerna i Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014 samt Göteborgs stads budget 2016.

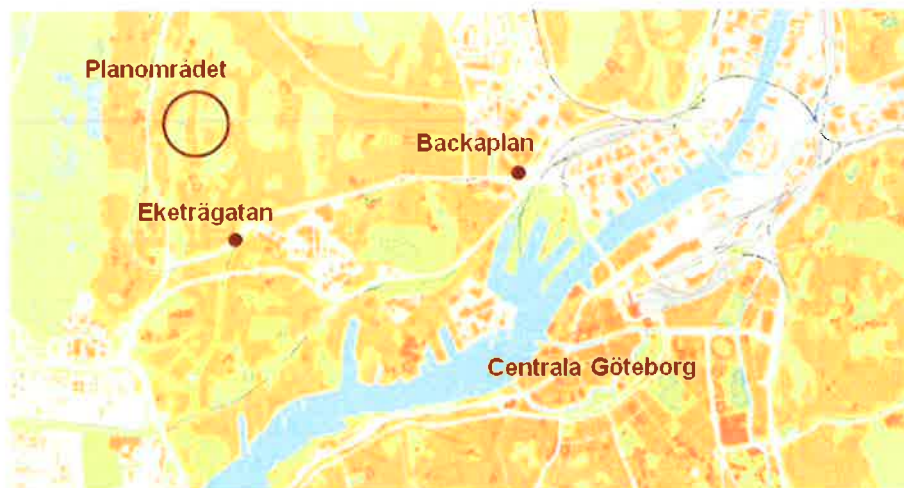
I utbyggnadsplaneringen framgår det bland annat att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Tanken är att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. Utbyggnad ska därför prioriteras i områden där det är möjligt att dra nytta av den infrastruktur och täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska bland annat Göteborg vara en jämlik stad, det vill säga vi ska minska klyftorna och öka den sociala hållbarheten. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Nybyggnation ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig. Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att bygga bort fysiska hinder. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkering på tomtmark ska premieras. Parkeeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning.

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

Läge, areal och markägförhållanden

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



Översiktskarta som visar läget för planområdet.

Planområdet omfattar cirka fem hektar och består av delar av fastigheterna Biskopsgården 830:904, 7:1, 7:2, 7:3, 830:842, 830:843, 6:1 och 5:1. Huvuddelen av planområdet ägs av Göteborg Stad. Fastighets AB Balder har tomträtt på fastigheterna Biskopsgården 7:1, 7:2 och 7:3.

Fastighets AB Balder har ett markanvisningsavtal som ger dem rätten att köpa till kommunal mark för exploatering i enlighet med den nya detaljplanen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

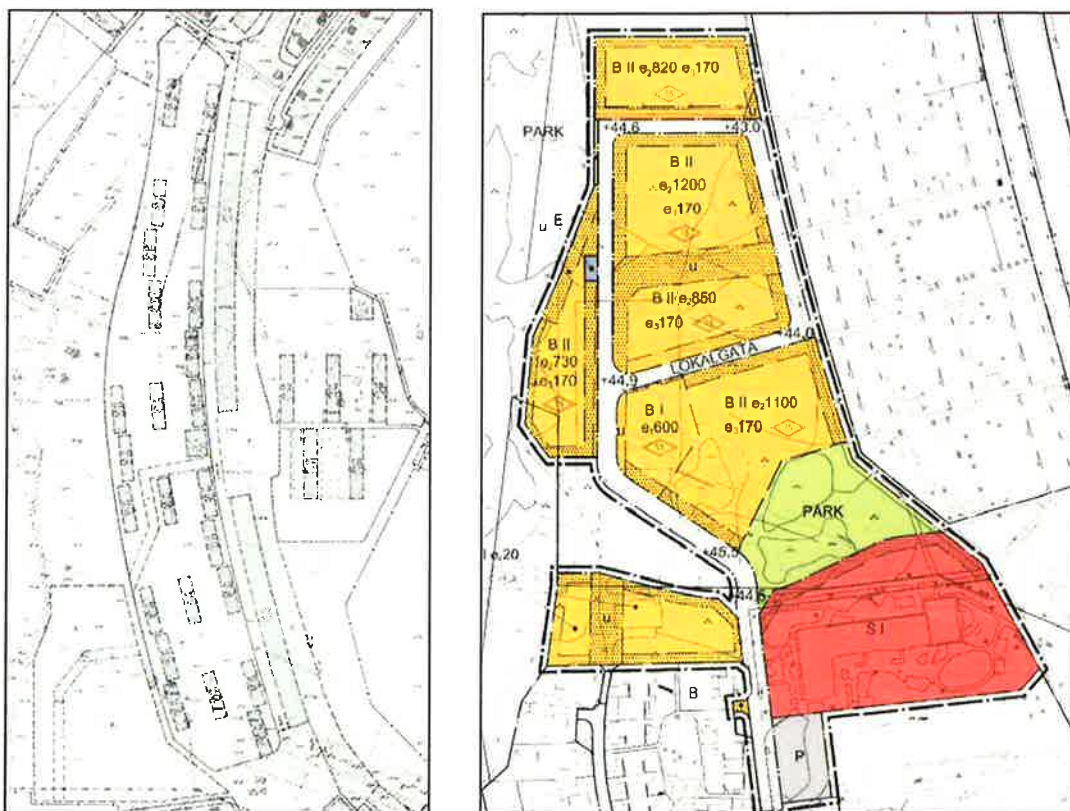
Översiktsplan, 2009

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att hela planområdet ligger inom användningen Bebyggelseområde med grön och rekreationsytor som inkluderar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt.

Gällande planer

För hela planområdet gäller detaljplan F3133, som vann laga kraft år 1964. Gällande plan för området anger allmänt ändamål, bostäder, parkering, garage, handel, idrott, trafik och icke störande småindustriverksamhet. Stora delar av området omfattas av prickad mark, d.v.s. mark som inte får bebyggas. Långströmsgatan ligger inom trafikområde. Planens genomförandetid har gått ut.

Gällande detaljplan för bostäder vid Långströmsparken (5195), vann laga kraft 2014-12-30, angränsar till planområdet i sydväst. Planen möjliggör en byggnation av ca 50 radhus samt ett BmSS (boende med särskild service). Planens genomförandetid är 5 år.



Gällande detaljplaner F 3133, laga kraft 1965-03-04 till vänster samt detaljplan 5033, laga kraft 2014-12-30 till höger.

Program för Biskopsgården, 2007

Program för Biskopsgården har godkänts av byggnadsnämnden 20 februari 2007. Huvudriktningen i programmet är bland annat att komplettera det befintliga bostadsbeståndet med upplåtelseformer som inte finns idag eller som behöver förstärkas ytterligare. Förslag till exploatering i aktuellt planområde är inte en del i programmet. Att förtäta aktuellt område bedöms ändå vara i linje med programmet eftersom någon obebyggd mark inte föreslås bebyggas då marken redan är ianspråktagen.

Mark, vegetation och fauna

Mark- och vegetationstyp

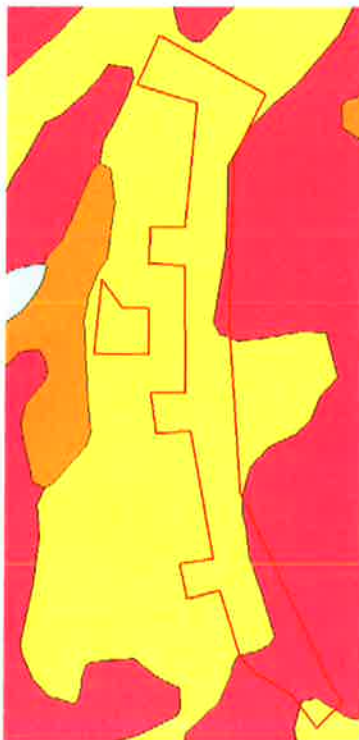
Planområdet ligger i en dalgång och utgörs till stor del av hårdgjorda ytor i form av vägar och parkering. Marken är relativt plan angränsar till öster mot en kraftig bergssluttning med naturområde och villabebyggelsen Jättestenen. Väster om planområdet ligger Långströmsparken, vilken övergår i ett skogsparti som sluttar upp mot centrala delarna av Biskopsgården.

Nivån för områdena ligger på mellan cirka +32,5 och +35 meter över havet enligt rikets höjdsystem RH2000. De högsta nivåerna inom planområdet finns åt öster, där berget går i dagen.



Foto över Långströmsgatan med gång- och cykelväg längst till höger jämte huvudgatan, parkeringsområde och lokalgata som matar parkeringsplatserna. Mellan lokalgatan och parkeringsområdet står en befintlig lönnallé. En nyplanterad allé finns även mellan parkeringsområdet och Långströmsgatan.

Geotekniska förhållanden



De geotekniska förhållandena utgörs av en lerfylld dalgång. Leran har på djupen skikt, sannolikt bestående av sand eller silt och överlagras av fyllnadsmaterial. Leran är som djupast i mitten av dalen och har mindre mäktighet på de områden som avses bebyggas. I den norra delen fanns tidigare ett mäktigt dy/torvlager som delvis finns kvar.

Fast botten har påträffats mellan 0 och 20 meter inom området. Skjuvhållfastheten varierar mellan 15 kPa och 20 kPa ned till ca +28 möh, för att sedan öka till mellan 25 kPa och 30 kPa på nivån +24 möh. Leran är också normal- till lätt överkonsoliderad.

- LERA (ler-silt)
- KALT BERG, TUNT ELLER EJ SAMMANHÄNGANDE JORDTÄCKE PÅ BERG
- SVALLSEDIMENT (finsand-klapper)

Ur SGU:s jordartskarta. Aktuellt område är markerat med röd linje.

En spillvattentunnel har orsakat en omfattande grundvattenavsänkning som medfört sättningar. Sättningar har också bildats på grund av uppfyllnad på torvlagret. Enligt sättningmätningar har sättningarna nu avstannat och portrycksnivåerna har stabiliserats eller ökat något.

Naturmiljö

Längs Långströmsgatan samt runt parkeringsytorna väster om gatan finns befintliga träd som utgör alléer.

Trädrader längs Långströmsgatan ligger på allmän plats och har inventerats av Park- och Naturförvaltningen oktober 2015. Inventeringen visar att den ena trädraden som ligger i direkt anslutning till Långströmsgatan är nyplanterad sedan 2014 och har ännu inte uppnått status vad gäller begreppet allé. Den andra trädraden har identifierats som allé. Den står mellan en lokalgata väster om Långströmsgatan och parkeringsplatser och består av 44 stycken lönnar uppdelade på två sektioner. Träden bedöms ha låga naturvärden och de saknar större håligheter. Inga svamppåväxter noterades. Ett 20-tal lavararter noterades på stammarna. Dessa är samtliga allmänna arter i denna typ av miljö. Mossfloran är sparsam med vanliga arter. Fågellivet var mycket sparsamt, i närheten noterades en kråka och en skata. Inga fågelbon noterades. Allén står i stadsmiljö utan kontakt med annat större grönområde och bedöms inte ha någon funktion som spridningsstråk till grönområden.



Träden runt parkeringsytorna väster om Långströmsgatan ligger på kvartersmark och har inventerats av Tyréns AB på uppdrag av Balder AB mars 2017. Totalt har 38 träd noterats. Alla är av arten lönn. Träden bedöms hysa vissa naturvärden, men är inte så gamla att de ännu utvecklat några höga naturvärden. Diametern i brösthöjd varierar mellan 33 till 64 cm. Det växer gott om lavar och mossor på många av stammarna, men inga av träden har utvecklat håligheter eller död ved.

Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11§. Detta innebär att det är förbjudet att skada eller ta ner träd i en allé. Åtgärder som kan skada biotopskyddat objekt kräver dispens från länsstyrelsen.

Träd som omfattas av biotopskydd (markerat med röd linje).

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse



Bild på den befintliga lamellhusbebyggelsen utmed Långströmsgatan.

I anslutning till planområdet finns ett antal lamellhus som är byggda i mitten av 1960-talet utmed Långströmsgatans västra sida. Byggnaderna är i fyra våningar och har sina entréer på gavlarna. Husen omfattar cirka 576 lägenheter i form av hyresrätter och består till största delar av trerumslägenheter. Byggnaderna är i behov av upprustning och fastighetsägaren har en ambition att rusta upp bostäderna parallellt med byggnationen av de nya bostäderna. Centralt i området ligger en byggnad för handel/service och en förskola med tre avdelningar i kommunal regi (Förskolan Långströmsgatan 32–34).

Öster om planområdet, i anslutning till den gångväg som leder upp till ett befintligt villaområde, ligger fem större flerbostadshus som är byggda på 1960-talet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller särskilda kulturhistoriska värden inom området.

Sociala aspekter

Biskopsgården upplevs som väldigt uppdelat. Det finns få kopplingar mellan delområdena där topografin styr och delar upp stadsdelen. Bebyggelse ligger normalt på åsryggar och trafikleder ligger i dalgångar. Detta gör att orienterbarheten i nord-sydlig riktning är stark medan den öst-västliga kopplingen är sämre och ibland obefintlig.

Planområdet ligger i en dalgång med kraftiga nivåskillnader västerut mot Friskvädertorget och österut mot befintligt villaområde. Fler kopplingar i öst-västlig riktning skulle möjliggöra för människor att lättare kunna ta sig till andra delar av stadsdelen, vilket skulle bidra till en mer sammanhängande stad.

Inom Svartedalen är över hälften av bostäderna hyresrätter, 28 procent är bostadsrätter och 18 procent är äganderätt. Närmare hälften av invånarna i Svartedalen befinner sig i mellankategorin på inkomstnivå och tjänar 145 tkr–345 tkr per person och år.

Medelinkomsten är 206 000 kr, där män har en medelinkomst på 231 000 kr och kvinnor 180 000 kr. I området arbetar 63 procent, även här fler män än kvinnor, och 12 procent av invånarna har försörjningsstöd. Av invånarna i Svartedalen är det 26 procent av befolkningen som har en eftergymnasial utbildning, något fler kvinnor än män. När det gäller gymnasial utbildning har också något fler kvinnor än män gymnasial utbildning, totalt 47 procent i området. 67 procent av invånarna i mellanområdet. Östra Biskopsgården, dit Svartedalen tillhör, skattar sin hälsa som god, vilket är lägre än snittet för Göteborg (71 procent). Medellivslängden bland män är 77, 2 år och bland kvinnor 83,1 år. Snittet för Göteborg är 78,9 år för män och 83,1 år för kvinnor (2008–2012). (Lokalt utvecklingsprogram 2015–18 Västra Hisingen)

Inom det befintliga bostadsområdet väster om Långströmsgatan, bor cirka 1 200 personer. Området ligger i Svartedalen som har den högst andelen äldre personer över 65 år i stadsdelen och är högre än Göteborg som stort. År 2018 förväntas befolkningen mellan 0–5 år öka en aning, medan de som är 6–15 år tros öka med cirka ett 50-tal. Andelen pensionärer inom området väntas öka en aning. Av de som bor i Svartedalen är cirka 45 procent av invånarna utrikesfödda.

Bostäderna längs med Långströmsgatan har entréer på kortsidan av husen och i entréplanet ligger förråd/tvättstugor mot gatan vilket innebär att fasaden mot gatan upplevs som sluten. Den östra sidan av gatan består till största delen av skog. Gatan och parkeringsplatsen bidrar till att platsen kan kännas ödslig och otrygg.

Den befintliga gångtunneln, som ligger centralt i området, upplevs som otrygg och används sällan.

Långströmsparken väster om planområdet är en stadsdelspark för hela Biskopsgården. Den består av en större öppen gräsyta som utnyttjas för bland annat bollspel. En större lekplats ligger mitt i området. Lekplatsen rustades upp under 2012, har redskap för både små och stora barn samt är delvis tillgänglighetsanpassad.

Trafik och parkering

Området är byggt i slutet av 60-talet och har en ett trafikseparerat gatunät. Planområdet nås med bil från Hjalmar Brantingsgatan via Långströmsgatan. Bebyggelsen har inte en direkt kontakt med gatan utan nås genom en inre matargata. En stor parkeringsyta ligger mellan huvudgatan och den inre matargatan. Bostäderna med gröna gårdar ligger i huvudsak bilfritt med undantag för några samlade parkeringsplatser.

Långströmsgatan är idag bred vilket leder till höga hastigheter. Den befintliga matargatan, innanför huvudgatan och de vältilltagna parkeringsytorna bidrar till stora outnyttjade ytor. En gångtunnel under Långströmsgatan tydliggör tidens planeringsideal där man som så långt som möjligt skulle undvika att blanda de oskyddade trafikanterna med bilar. Tankesättet anses föråldrat eftersom det ofta leder till otrygga miljöer och storskaliga odefinierade gaturum utan upplevelsemässiga kvaliteter. Trafiksäkerhetsaspekten är sällan heller relevant, hastigheterna på bilgatan blir höga och man kan både som bilist och oskyddad trafikant invaggas i en falsk trygghet. Anläggningar som t.ex. tunneln i fråga används inte, istället tar man den genaste vägen över den breda gatan.

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

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

Det är begränsat med gång- och cykelvägar i öst-västlig riktning. En gångväg ansluter till villabebyggelsen öster om Svartedalen. Från Långströmsgatan västerut ansluter gångvägar mellan de befintliga husen till Långströmsparken. Två branta stigar har kopplingar vidare västerut mot Biskopsgården och Vårväderstorget.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen centralt i planområdet utmed Långströmsgatan. Busslinje 31 trafikerar hållplatsen och går med 15 minuters turtäthet. Närmaste spårvagnshållplats ligger cirka 500 meter söder om planområdet som har relativt god tillgänglighet ur kollektivtrafiksynpunkt. Tillgängligheten inom området anses godtagbar.

Parkering finns utmed Långströmsgatan och består av stora samlade ytor. Uthyrningsgraden och utnyttjandegraden av parkeringarna är lägre än antalet befintliga parkeringar. Totalt finns i dagsläget 553 parkeringsplatser i området. Antalet parkerade bilar har räknats vid åtta olika tillfällen under året mellan 18.00-20.30. Antalet parkerade bilar varierade mellan 240–298 stycken.

Tillgänglighet och service

En mindre servicebutik samt en restaurang ligger centralt i området vid busshållplatsen. Mataffärer, övrig handel, banker, apotek, vårdcentral och folktandvård finns inte i området utan kräver transport till angränsande områden. Viss kommersiell service så som frisör och konditori finns vid Jättestensgatan, ca 400 meter söder om planområdet. Längs med Sommarvädersgatan öster planområdet ligger flera livsmedelsaffärer. Vid Friskväderstorget, ca 500 meter väster om planområdet finns några restauranger och pizzerior.



Foto på den befintliga servicebutiken inom området.

Inom planområdet finns en befintlig förskola med tre avdelningar i anslutning till Långströmsparken. Söder om planområdet ligger Jättestensskolan som är en F-6 skola

och förskola. Söder om planområdet utmed Långströmsgatan ligger en privat förskola med tre avdelningar.

Teknik

Allmänna VA-ledningar finns utbyggda i lokalgatan som går parallellt med Långströmsgatan utmed parkeringsområdet.

Det allmänna ledningsnätet i de södra delarna av planområdet är separerade men övergår till kombinerat system söderut. För de norra delarna rinner spillvattnet ner i en spillvattentunnel för direkt transport till Gryaab.

En fjärrvärmeledning ligger inom det befintliga ledningsstråket i parallellgatan till Långströmsgatan. Delar av den befintliga bebyggelsen är anslutna till fjärrvärmenätet. En ledning är utbyggd från mitten av området västerut och ansluten till det nyligen planerade radhusområdet väster om planområdet.

Göteborgs Energi Nät AB äger befintliga elledningar inom området. Det finns också två befintliga transformatorstationer inom planområdet. Den ena ligger öster om planområdets centrala del i anslutning till Poseidons parkeringsplats och den andra ligger i nordvästra delen av planområdet vid Släktledsgatan.

Störningar

Buller



Bebyggelse längs med Långströmsgatan är utsatt för ljudnivåer mellan 55 till 60 dB från trafiken.

Samtidigt har det aktuella området god tillgång till områden med god ljudmiljö så som Långströmsparken i väster och naturområdet i öster vilket ligger i gångavstånd. Bostadsgårdarna mellan befintlig bebyggelse är skyddade från trafikbuller från Långströmsgatan och har därmed en bra ljudmiljö <50 dB.

Ur kartläggning av trafikbuller av Göteborgs Stads.

Luftmiljö

Luftkvaliteten vid Långströmsgatan klarar samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger byggnation av ca 480 (42 000 m² BTA) bostäder i flerbostadshus, fem till åtta våningar, på den befintliga Långströmsgatan samt på parkeringsytor mellan befintlig bebyggelse. Detta möjliggörs genom att Långströmsgatan och den inre matargatan slås ihop. Ombyggnad av gatan möjliggör en förtätning utmed båda sidorna av gatan vilket bl.a. bidrar till att stärka gaturummet och öka tryggheten i området. Detaljplanen medger också utbyggnad av den befintliga förskolan vid Långströmsparken från tre till sex avdelningar.



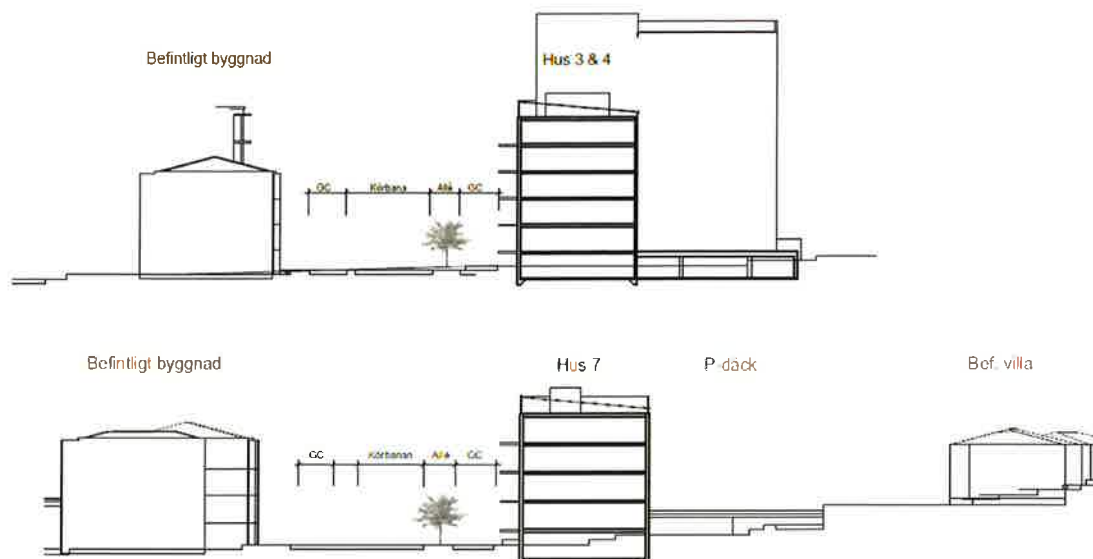
*Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse. Observera att riktningen norr är åt vänster i kartan.
(Abako Arkitektkontor)*

Kvartersmarken är markanvisad till Fastighets AB Balder. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för dess utbyggnad, framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse och dess ändamål

Den tillkommande bebyggelsen syftar till att öka bostadsbeståndet och tryggheten i området genom att bebygga båda sidorna av Långströmsgatan och på så sätt öka stadsmässigheten i området. Förslaget bidrar även till att skapa en mer varierad bebyggelse med blandade upplåtelseformer och en varierad skala.

Utmed den östra sidan av Långströmsgatans nya sträckning föreslås L-formade lamellhus med en lägre del i fem våningar och en högre del i sju till åtta våningar plus ett lamellhus i fyra våningar vid korsningen i norr. På västra sidan av gatan möjliggörs en förtätning med tre flerbostadshus som punkthus i sex våningar. Punkthusen syftar till att komplettera området med ny bebyggelse och bryta upp den likartade skalan på bebyggelsen utmed den västra sidan av Långströmsgatan. De nya byggnaderna kommer att ha sina entréer mot Långströmsgatan till skillnad från de befintliga byggnaderna som har sina entréer på gavlarna. Fler entréer mot gatan bidrar till att skapa mer liv mot gatan och även en mer öppen fasad.



Öst-västlig sektioner genom befintlig bebyggelse, den nya långströmsgatan och den planerade bebyggelse.

Detaljplanen medger även utbyggnad av befintlig förskola vid Långströmsparken från tre till sex avdelningar.

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 alla nya byggnader längs Långströmsgatan.



*Perspektiv mot öster på torgytan som föreslås centralt inom planområdet utmed Långströmsgatan.
(Abako arkitekter)*

Bilparkering för både befintlig och tillkommande bebyggelse ska rymmas inom området. Detaljplanen medger att två parkeringsgarage i två respektive tre plan kan uppföras i planområdets nordöstra del.

Detaljplanen reglerar byggnadsarean (ytan på marken som får bebyggas) för bostads- och centrumändamål. Byggnadernas höjder varierar inom kvarteren för att släppa in solljus. Den befintliga parallellgatan till Långströmsgatan redovisas som allmän plats, gata. Detaljplanen reglerar kvartersmark bostadsändamål på båda sidor utmed den nya stadsgatan. Markanvändning för skoländamål regleras på förskoletomten i anslutning till Långströmsparken som möjliggör utbyggnation av den befintliga förskolan.

Planen innefattar inte den befintliga bebyggelsen.

Solförhållande

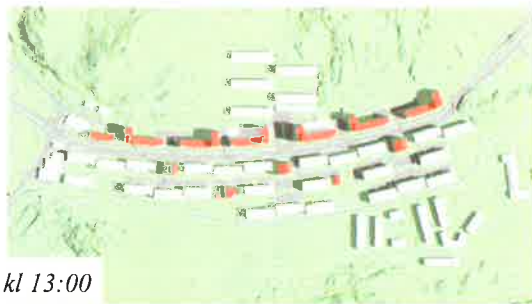
En översiktlig solstudie för området har tagits fram för att utreda hur den befintliga och nya bebyggelsen samt friytorna blir solbelysta mellan kl 9 – 17 vid vårdagjämning (den 21 mars).



kl 09:00



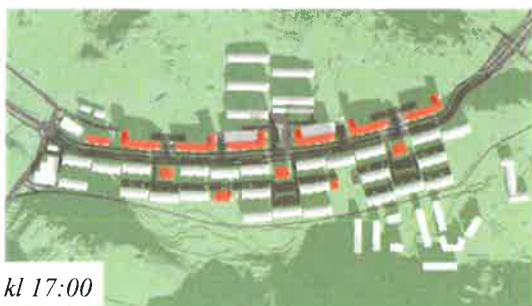
kl 11:00



kl 13:00



kl 15:00



kl 17:00

Utsnitt från solstudien för vårdagjämning (Abako Arkitektkontor).

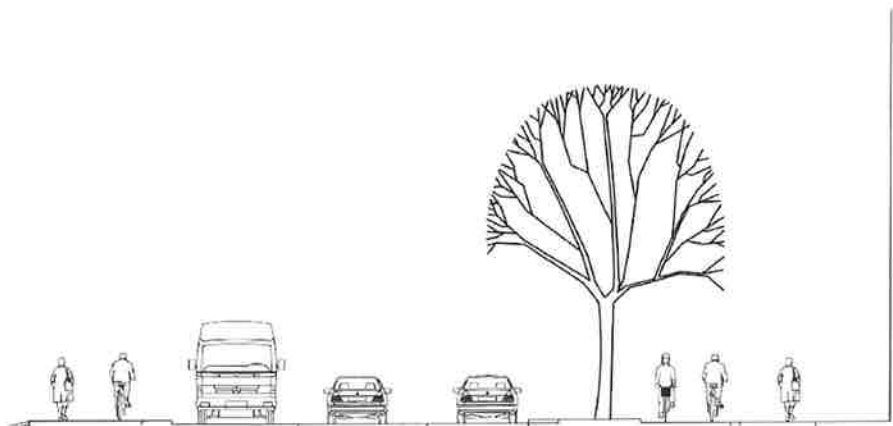
Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaden med servicebutik och restaurang, som ligger centralt i området vid Långströmsgatan 26, rivas och ersätts av bostäder i ett punkthus i sex våningar. Detta för att kunna komplettera området utmed den västra sidan av Långströmsgatan med ny bebyggelse och bryta upp den likartade skalan på bebyggelsen utmed den västra sidan av Långströmsgatan. Byggnaden bedöms inte ha några särskilda kulturhistoriska värden.

Trafik och parkering

Planen innebär en större förändring av Långströmsgatan. Huvudgatan flyttas västerut och slås ihop med den inre matargatan. På så sätt ges gatan en mer direkt kontakt med befintliga och nya byggnaders fasader och ett stadsmässigt gaturum skapas. Angöring utmed gatan tillsammans med fler gångpassager gör gatan mer levande och bidrar till en trafikmiljö där bilar tvingas vara mer uppmärksamma och köra i en lägre hastighet.

Den nya dragningen av gatan kräver också en förändring av korsningen Släktledsgatan, som föreslås utformas med en ny korsning.



Typsektion över den nya Långströmsgatan

Gång- och cykelbanor anordnas på båda sidor av den nya Långströmsgatan. Detta bidrar till en förbättring av cykelvägar i området. Det skapas också flera trafiksäkra gångpassager över gatan som förbättrar kopplingarna i öst-västlig riktning. Befintlig gångväg utmed Långströmsparken kommer att behålla sin nuvarande sträckning.

Parkering – cykel och bil

Den befintliga markparkeringen längs med Långströmsgatan (414 platser) försvinner och kommer att bebyggas med nya bostäder. För ersättning av de befintliga parkeringarna har uthyrningsgraden och utnyttjandegraden av parkeringarna inventerats. Antal parkerade bilar har räknats åtta olika dagar kl. 18:00 och kl. 20:30. Antalet parkerade bilar varierade mellan 240 och 298 st. av totalt 553 befintliga p-platser. Maximalt antal parkerade bilar har varit 298 av totalt 573 platser inkluderat besöksparkering vilket motsvarar ett parkeringstal på 0,52 (298/573).

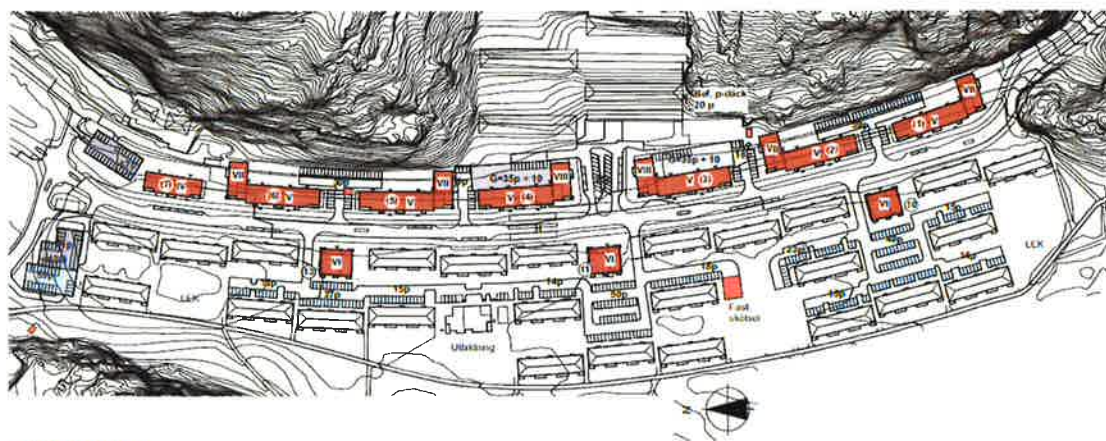
Baserad på denna inventering kommer drygt hälften av parkeringsplatserna som tas i anspråk ersättas inom ett parkeringshus i två plan i den nordvästra delen av planområdet samt genom komplettering av markparkeringar mellan de befintliga husen. Planen ger möjlighet till att parkeringshuset byggs på med ytterligare ett plan i framtiden om parkeringsbehovet ändras i framtiden.

Parkeringsbehovet för ny bebyggelse löses inom bostadskvarteren i garage eller som markparkeringar samt i ytterligare ett parkeringshus i två plan i nordöstra delen av planområdet.

Planerad bebyggelse	Behov enligt P-normen		
	Boende /sysselsätta	Besökare	Total
Bostäder 489 lgh	0,65 pl/lgh 318 pl	0,07 pl/lgh 34 pl	0,72 pl/lgh 352 pl
Centrum 300 kvm	16 pl/1000kvm 5 pl	5 pl/1000kvm 1 pl	21 pl/1000kvm 6 pl
Förskola 1200 kvm	5,5 pl/1000kvm 6 pl	8 pl/1000kvm 10 pl	13,5 pl/1000kvm 16 pl

Beräkning av parkeringsbehov (bil)

Dessutom möjliggörs angöringsparkering utmed Långströmsgatan och kommer främst att fungera som besöksparkering i första hand för förskola och verksamhetslokaler vid torget men även för bostäder.



FÖRKLARING

- Ny bostadshus
- Teknisk/service byggnad
- Parkering nya bostäder
- Parkering bef. bostäder

Karta över nya parkeringsplatser samt ersättning för befintliga parkeringsplatser. (Abako Arkitektkontor)

Cykelparkering för de som bor, arbetar inom eller besöker området ska anordnas inom kvartersmark.

Planerad bebyggelse	Behov enligt P-normen	
	Cykelförråd	I anslutning till entrén
Bostäder	2 pl/lgh	1 pl/lgh
Hustyp 1–6 (64 lgh/hus)	128 pl/hus	64 pl/hus
Hustyp 7 (20 lgh)	40 pl/hus	20 pl
Hustyp 10, 11 & 13 (20 lgh/hus)	40 pl/hus	20 pl/hus
	Sysselsatta	Besökande
Centrum 300 kvm	1,5 pl/1000kvm 1 pl	7 pl/1000kvm 1 pl
Förskola 1200 kvm	15–25	

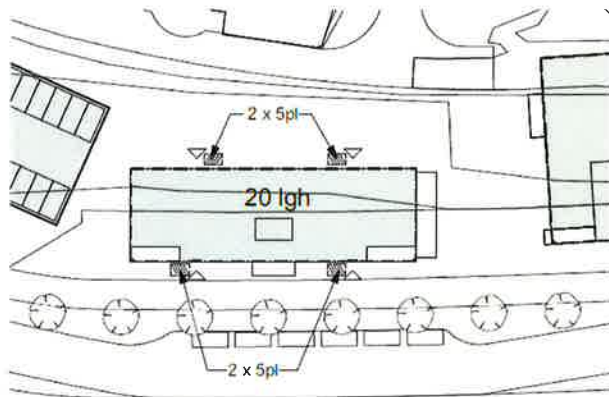
Beräkning av parkeringsbehov (cykel)

Area för cykelförråd beräknas enligt följande:

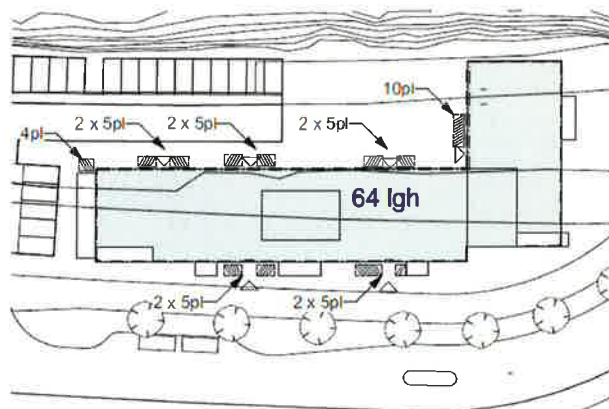
40 cyklar i tvåvåningsställ → $4,5 \times 5,2 \approx 24\text{m}^2$

128 cyklar i tvåvåningsställ → $25 \times 5,2 \approx 130\text{m}^2$

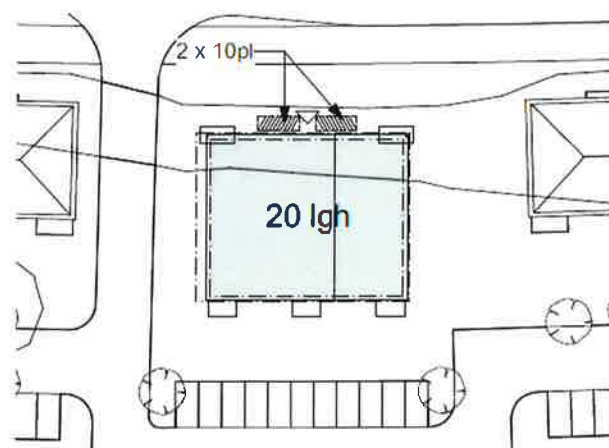
Cykelparkering i anslutning till de föreslagna bostäderna anordnas enligt bild nedan. Kommunens vägledning för parkeringstal cykelparkering bedöms därför kunnas följas.



Hus 7, 20pl



Hus 1-6, 64pl/hus



Hus 10, 11 & 13, 20pl/hus

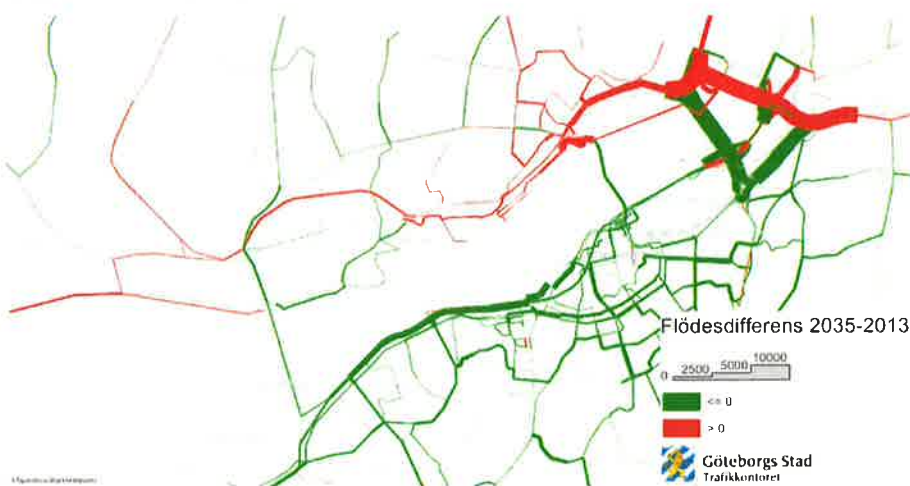
Trafikalstring

Ett stort antal resor och transporter sker varje dag i Göteborgsregionen. Många människor väljer att åka bil, det kan bero på tidsvinst, bekvämlighet, möjligheten att kombinera olika ärenden eller av andra skäl. Resandet sker på såväl enskilda, kommunala, regionala som nationella vägar. Inom Göteborgsregionen har K2020 tagits fram i bred enighet som ett sätt att minska andel bilresor och öka andelen kollektivtrafik samt gång och cykel. Utvecklingen av transportsystemet är ett gemensamt ansvar mellan såväl nationella, regionala och lokala aktörer. Göteborg stad deltar i en rad forum för att utveckla samarbetet. Stadens investeringsram för att utveckla det kommunala vägsystemet har utökats kraftigt de senaste åren bland annat utifrån åtgärder inom det Västsvenska paketet men också som ytterligare satsningar inom kollektivtrafik, gång och cykel.

Göteborg Stad ser K2020 som en bas för trafikplaneringen i vår målsättning att gå från att vara en stor småstad till att bli en storstad med fler boende, arbetande och besökare. För att klara detta behöver stadsplaneringen ske utifrån ett helhetsperspektiv där trafik är ett medel för att uppnå en fungerande och attraktiv stad. I och med detta krävs en omställning av trafiksystemet. Omställningen innebär att vi går från att anpassa trafiksystemet utifrån rådande trafiksituation till att med styrning och påverkansåtgärder förändra resbeteenden. Trafik för en nära storstad, som är Göteborgs Stads trafikstrategi (antagen av Trafiknämnden i februari 2014), är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste tjugo åren.

För att belysa effekterna på biltrafiken då trafikstrategins mål uppnås har en trafikprognos tagits fram med hjälp av Trafikverkets prognosverktyg Sampers. Prognosen som innehåller stadens planerade markanvändning för 2035 bygger på det scenario som tagits fram inom WISE-projektet¹.

Trafikprognosen visar på en generell minskning av trafikmängderna på det övergripande vägnätet i förhållande till idag. Marieholmstunneln ger omfördelningar som lokalt kan resultera i ökad trafik. Marieholmstunnelns påverkan märks främst på E6N där trafiken ökar något medan den sammanlagda trafiken för snittet norr om Tingstads-/Marieholmstunneln minskar.



¹ Omställning till 40 % kollektivtrafikandel i Göteborgsområdet – en backcastingstudie med Sampers, Mistra Urban Futures Report 2014:6

Fler bostäder inom planområdet kommer att innebära någon ökning av trafiken på de närliggande gatorna men detta bedöms inte ha en betydande påverkan på trafikmiljön. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillkommande trafik inte medför någon större påverkan på det statliga vägnätet.

Samordning

Utbyggnaden av detaljplanen sammanfaller i tid med en rad större exploaterings- och infrastrukturprojekt i Göteborg. För att minimera störningar och påverkan på framkomligheten under byggtiden kommer projektet att samarbeta med övriga projekt i närområdet inom ramen för SAMKO.

SAMKO är en del i KomFram Göteborg som ingår i Västsvenska paketets samverkansorganisation och SAMKO-gruppen består av representanter från Göteborgs Stad Trafikkontoret, Trafikverket och Västtrafik. SAMKO:s uppdrag är att, tillsammans med projekten, samplanera alla de projekt som ska genomföras så framkomligheten i staden blir så bra som möjligt.

Tillgänglighet och service

Vid ett genomförande av planen ökar tillgängligheten till service genom att fler lokaler för centrumverksamheter kan skapas inom området. Byggnadernas tillgänglighet blir god. Alla bostadsentréer kan nås med enkelhet med hiss.

Tillgängligheten med kollektivtrafik förblir oförändrad såvida inte ytterligare busslinjer eller tätare avgångar tillkommer. I samband med ombyggnation av Långströmsgatan förbättras tillgängligheten genom att fler av de befintliga bostäderna slipper passera parkeringsområdet för att nå busshållplatsen.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréförhållandena är tillgänglighetsanpassade och att det går att nå entréerna direkt från handikapplats för bil.

Friytor

Det ska finnas friytor för lek och rekreation inom fastigheterna och i dess närområde. Gårdarna ska i stora delar vara gemensamma för att utgöra så stor kvalitet som möjligt för de boende.

Området har korta avstånd till natur med goda rekreationsmöjligheter. Stadsdelsparken Långströmsparken ligger i anslutning till planområdet och har stora ytor för lek och rekreation. Inom det befintliga bostadsområdet finns ett visst utbud av lekplatser på gårdarna. Det finns även lekytor vid den befintliga förskolan vilka även ska kunna användas av boende på kvällar och helger.

Lekytor bör anordnas på gårdarna inom kvartersmarken för de nya bostäderna på östra sidan av Långströmsgatan.

Sociala aspekter

Förslaget möjliggör för en större blandning av upplåtelseformer och ett ökat underlag för service inom området.

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

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



Perspektiv från söder över Långströmsgatans nya gaturum med ny bebyggelse på båda sidor. (Abako Arkitektkontor)

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

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

Ett ökat befolkningsunderlag och nya förskoleplatser i anslutning till Långströmsparken ökar belastningen på de befintliga lektyorna i Långströmsparken.

I samband med planarbetet har en socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna, se under kapitel *Sociala konsekvenser och barnperspektiv*.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall tas om hand lokalt inom den fastighet där dagvattnet genereras, i första hand genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Fördröjning av dagvatten minskar risken för

översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. 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.

En dagvattenutredning är framtagen för det aktuella området (Sigma Civil AB, 2016-03-15). Utredningen visar att eftersom planområdet till största delen är redan i dagsläget hårdgjort kommer planerade byggnationer inte att öka det befintliga dagvattenflödet. Beroende på den slutgiltiga gestaltningen kan dagvattenflödet från området till och med minskas efter exploatering. Förutsättningar för ett fullständigt lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsat på grund av det geografiska förhållandet. Området är instängt och inget naturligt vattendrag finns. Dagvatten föreslås därför renas och fördröjas inom området och därefter avledas till det befintliga VA-nätet vid behov.

Första alternativet utgörs av en kombination av vegetationsklädda takytor och växtbäddar på kvartersmark. I det andra alternativet föreslås anläggning av fördröjningskassetter på kvartersmark för att ta hand om dagvatten lokalt och nära källan. Avledning från väg- och parkeringsområde föreslås ske till skelettsjordsanläggning under delar av gatusektionen (ej under körbana).

Föroreningsberäkningar visar att Miljöförvaltningens riktlinjer för utsläpp kan uppnås för nästan alla ämnen förutom fosfor vid föreslagen dagvattenhantering. Föroreningsmängder som utsläpps till nätet minskar i samband med exploatering.

Mottagande recipient är Göta älv. Göta älv har prioriteringsklass 1 enligt Göteborgs vattenplan. Dagvattnet från planområdet har klass 3.

Skyfall

Skyfallsmodell för Göteborgs stad visar att vid extrema regntillfällen kommer vattnet att tvingas rinna av på ytan utmed den nämnda lokal- och huvudgatan och vidare till gårdsmark mellan befintliga flerbostadshus väster om gatorna som bildar lågstråk.

En skyfallsutredning har tagits fram (Kretslopp och vatten, 2016-11-29) för att klarlägga om höjdsättning av planerad bebyggelse och omkringliggande mark samt gator är utformat så att tillgänglighet säkerställs och byggnader skyddas från skyfall.

Nya byggnader ska vid ett skyfall med återkomsttiden 100 år ha "0,2 meter marginal till underkant golvbjälklag och vital del nödvändig för byggnadsfunktion". Framkomlighet ska utvärderas med "max djup 0,2 meter" och för räddningstjänsten "max djup 0,5 meter".

Utredningen visar att merparten av de planerade husen kommer att klara sig från höga vattennivåer från skyfall. Planerade bebyggelse väster om Långströmsgatan är de enda som befinner sig i riskzonen. Utredningen redovisar vidare vilka höjder för nedre gräns på underkant av golvbjälklag gäller för dessa byggnader för att säkra dem mot översvämning. Utifrån det har lägsta nivå för golvbjälklaget i entréväningen reglerats i plankartan för att säkra markens lämplighet avseende ett 100-års regn.

Framkomlighet för räddningstjänsten klaras till samtliga av de planerade byggnaderna.

Vatten och avlopp

VA-anslutningar kan ske till allmänna ledningsnätet som finns generellt utbyggda i lokalgator inom detaljplaneområdet. Kompletterande ledningsutbyggnad för spillvatten och dagvatten behöver göras. Omfattning av nyanläggning bedöms till cirka 250 meter gällande spillvatten och 100 meter gällande dagvatten. I samband med schaktning för spillvatten bedöms det 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.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 73 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Eventuell sprängning skall utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning och i berganläggningens installationer. Före byggstart ska Kretslopp och vatten granska de vibrationsalstrande arbeten som kan beröra anläggningen. Ytterligare information kan fås i skrift "Arbeten under mark".

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme och kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Befintliga ledningar ligger inte i någon direkt konflikt med planerad bebyggelse utöver någon enskild anslutningsledning till befintlig bebyggelse. U-områden för övriga fjärrvärmeledningar skapas i plankartan.

El och tele

Det finns befintliga ledningar som ligger i konflikt med planerad bebyggelse. Dessa kommer läggas om.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av den befintliga transformatorstationen vid Släktledsgatan samt byggnation av en ny transformatorstation vid Tredjedalsgatan.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Den återvinningsstation som finns inom planområdet kommer att flyttas för att möjliggöra ett genomförande av planförslaget. Planförslaget har säkerställt en möjlig ersättningsyta inom område E₂ sydväst om korsningen Långströmsgatan och Släktledsgatan.

Den nyttillkommande bebyggelsen planeras utföras enligt miljöanpassat byggande som ställer krav på möjlighet till full sortering av avfallet. Gemensamma avfallsutrymmen anordnas inom respektive fastighet i form av soprum i byggnader eller som miljöhus på bostadsgård. Utrymmen görs tillräckligt stora samt att ytor för källsortering även avsätts inne i bostäder och lokaler. Det bedöms möjligt att nå alla avfallsutrymmen på ett säkert sätt genom de planerade angöringsvägar.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Utförd geoteknisk utredning (Tellstedt, 2015-11-25) visar att stabiliteten för befintliga förhållande är tillfredställande och att marken kan belastas med utbredd marklast upp till 35 kPa utan att stabiliteten äventyras. Leran i området är normalkonsoliderad till svagt överkonsoliderad. Detta innebär att leran är sättningSkänslig och även små belastningar ger upphov till sättningar. Därför bör uppfyllnader, ur ett sättningSperspektiv, undvikas. Grundläggning rekommenderas att utföras med pålar eller plintar på grund av att sättningSkänslig lera finns inom området. Inom områden med mindre jorddjup kan eventuellt byggnader grundläggas på berg beroende på bergets nivå och planerad grundläggningsnivå. Torvlagret som finns i den norra delen skall beaktas vid grundläggning och schaktning.

Utförd bergteknisk utredning (Tellstedt, 2015-11-25) identifierar fyra partier med instabila block och skivor öster om Långströmsgatan inom naturmarken utanför planområdet. Rekommenderade åtgärder i utredningen omfattar bergrensning och bultning. Därtill bör utformning av bergschaktväggar utföras med anpassning till förekommande sprickplan med medelbrant-brant lutning mot väst. Vid schaktarbeten i blockslänter rensas omkringliggande mark på kvarliggande block som eventuellt kan komma i rullning. Identifierade instabila block och skivor ligger utanför planområdet. Marken ägs av kommunen och användningen är enligt gällande plan allmän plats – Natur. Kommunen är ansvarig för genomförande av stabilitetshöjande åtgärder som behövs nu.

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.

Området klassificeras som normalriskområde. På normalradonmark ska nykonstruerade byggnader vara radonskyddande, d.v.s. med en grundkonstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot markluft.

Markmiljö

Utförd markprovtagning (Tellstedt, 2015-11-25) visar att inom undersökningsområdet finns det förhöjda halter av PAH och även tungmetaller som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) i. Halten av föroreningarna tenderar att öka med ökat djup. Orsaken till detta kan rimligtvis vara att ovanliggande jordarter är permeabla eller att föroreningen av marken gjordes för många år sedan. Det kan även vara förorenat fyllnadsmaterial som lagts ut inom fastigheten.

Analyserna av asfaltsproverna visar att i de provtagna punkterna inte förekommer någon tjärasfalt.

Provtagningen är utförd i form av ”stickprovtagning” där ett fåtal prover har tagits upp inom ett relativt stort område. En mer noggrann kartläggning av föroreningar ska utföras innan grundläggningsarbetena påbörjas för att bedöma åtgärdsbehov. Av denna anledning införs en planbestämmelse på plankartan om att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges.

Dessutom ska provtagning i det befintliga bostadsområdet kompletteras med PCB då det finns risk att PCB från fogar i befintliga hus kan ha lakats ut.

Det påvisade föroreningsinnehållet föranleder till upplysningsskyldighet enligt Miljöbalkens 10 kapitel. Tillsynsmyndighet skall därför informeras om att en miljöundersökning har utförts och delges resultat av densamma.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget.

Buller

Ett buller-PM (Stadsbyggnadskontoret, 2016-05-19, reviderat 2017-09-26) har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

Beräkningar av bullerpåverkan från vägtrafik har utförts för föreslaget detaljplanområde vid Långströmsgatan. Då även planförslagen innebär en flytt av Långströmsgatan så har även påverkan på befintlig bebyggelse studerats.

Nya bostäder

Bedömning är att det går att bygga nya bostäder som uppfyller riktvärdena enligt Förordning 2015:216.

Beräkning av trafikbuller visar att huvuddelen av de planerade bostäderna klarar den nya riktvärde vid fasad, högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För tre byggnader i den södra delen av området och öster om Långströmsgatan överskrider 60 dBA med 1 dBA. Lägenheter där 60 dBA överskrider behöver vara genomgående med tillgång till en bullerskyddad fasadsida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boenderummen. Då ekvivalenta ljudnivåer ej beräknas överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå kan även små lägenheter med högst 35 kvadratmeters yta kan ordnas i dessa bullerutsatta lägen.

Vid fasad närmast Långströmsgatan beräknas maximala ljudnivåer upp till 78 dBA. Den bullerskyddade fasadsidan hos alla byggnader beräknas få maximala ljudnivåer som är lägre än 70 dBA. Detta innebär att det går att åstadkomma en skyddad sida med högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.

Vid den ljudskyddade sidan på varje byggnad finns ytor med ljudnivåer högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Beräkningarna visar att ljudmiljön i området i stort är god och att det finns gott om ytor för utevistelse och rekreation.

Befintliga bostäder

Förordningen om trafikbuller gäller inte för befintlig bebyggelse. För den befintliga bebyggelse gäller istället infrastrukturpropositionen 1996/97:53 som anger riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. I de fall som utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan, till exempel i stora tätorter med stadsstruktur, bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Vid tillämpning av riktvärden vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Denna bedömning kvarstår.

Beräkning av trafikbuller visar att ljudnivån för befintlig bebyggelse närmast Långströmsgatan ökar med cirka 5 dBA ekvivalent ljudnivå.

Eftersom byggnaderna ligger nära vägen är åtgärder med plank och vall inte en effektiv lösning då inverkan i gaturummet skulle bli stor samt effekten av åtgärden begränsas till de nedersta våningsplanen. Inriktningen har därför varit att analysera och eventuellt åtgärda fasaddämpningen så att inomhusnivån klaras.

Föreslagna åtgärder enligt utförda utredningar av ljudnivåer inomhus i befintliga bostäder (ÅF ljud och vibrationer, 2016-04-07 och Akustikforum AB, 2016-11-14) är:

- Att täcka ventiler invändigt med en så kallad ljudkälla eller att ersätta fösterventilen med en ur ljudisolerings synpunkt fördelaktigare ventiltyp. Då ventilerna står för det största ljudläckaget bör dessa åtgärdas.
- Att byta ut fönstren till en mer ljudisolerande typ.

Dessa åtgärder bedöms vara tillräckligt för att klara aktuella riktvärden i de flesta lägen. I vissa fall kan det behövas ytterligare åtgärder så som förstärkning av ljudisolerering på fasaden.

Avtal avseende bullerdämpande åtgärder i befintliga flerbostadshus kommer tecknas innan detaljplanen antas.

Vibration

Planförslaget innebär en omdragning av Långströmsgatan. Befintliga bostäder kommer att hamna betydligt närmare gatan. Långströmsgatan går i en dalgång där jorddjupet till berg är mellan 0 och 20 m. En generell beskrivning av jordprofilen är att den utgörs av ”fyllnadsmaterial på lera som underlagras av lera med silt och friktionsskikt på friktionsmaterial på berg. Pga. av markförhållanden och att Långströmsgatan flyttas behöver vibrationerna från trafiken studeras för den befintliga bebyggelsen samt för den planerade.

ÅF Infrastructure AB har gjort vibrationsmätningar i befintlig byggnad och i mark nära på två olika platser, se bifogad utredning. Mätningarna genomfördes i mars till april 2016. Riktvärdet för vibrationer i färdig byggnad är 0,4 mm/s RMS (Root Mean Square) komfortvägt. De vibrationsmätningar som utförts visar att planområdet och befintliga byggnader i nuläget inte är störda av vibrationer. Uppmätta vibrationsnivåer

är normalt väldigt låga. Enligt utförd analys finns inget direkt samband mellan vibrationer vid Långströmsgatan och vibrationer i byggnaden. De högsta vibrationerna i byggnaden kommer förmodligen inifrån byggnaden.

Beräkningar har gjorts för en framtida situation då gatan flyttats. Enligt situationsplan hamnar de nya byggnaderna på ungefär samma avstånd från gatan som de befintliga byggnaderna. Beräkningar av vibrationer från tunga fordon visar att det är möjligt att innehålla vibrationsvärde 0,4 mm/s vägd rms om vägens grundläggning är erforderligt styv och tung.

Vägytan bör vara så jämn som möjligt, vägbulor eller gatsten ökar risken för vibrationer. Befintliga byggnader är grundlagda på spetsburna pålar vilket även planerade byggnader rekommenderas vara. Bostadshus rekommenderas vara av styv hussomme, exempelvis med betongbjälklag med högsta spännvidd 8 meter.

Baserat på mätresultat vid befintlig väg samt beräkningar är vår slutsats att om ny gata inte byggs med vekare grundläggning än befintlig gata kommer vibrationer från bussar inte att vara kännbara i befintliga och planerade bostäder.

Luft

Luftkvaliteten vid Långströmsgatan bedöms i nuläget klara samtliga miljö kvalitetsnormer med god marginal.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Sammantagen bedömning är att det inte finns några stora natur- och rekreationsvärden i området som påverkas av exploateringen. Allén utmed Långströmsgatan samt några träd utmed befintliga markparkeringsområden inom kvartersmark kommer att behöva tas ner. Ersättning med minst samma antal träd som avverkas ska planteras. Eventuell bergsäkring inom skogsområde i öster kan påverka naturupplevelsen något. Planen kan också medföra ökat tryck på Långströmsparken vilket kan innebära att parken behöver utvecklas.

Å andra sidan blir befintliga gång- och cykelstråk utmed Långströmsgatan tryggare samt att passagerarna över Långströmsgatan förbättras vilket förbättrar förutsättningen för promenad och cykling.

Fastighetsindelning

Samråd har skett med lantmäteriet.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning, akt 1480K-III-5744 för Biskopsgården 7:1–7:3 och akt 1480K-III-5743 för Biskopsgården 6:1 och 5:1 upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelserna fortsätter att

gälla utanför planområdet för Biskopsgården 7:1-7:3 och 6:3. Biskopsgården 7:1-7:3 och 6:3 bedöms som fortsatt lämpliga fastigheter i sin nya utformning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören genomför och bekostar anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen genom lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggning inom kvartersmark för skola/förskola.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Trafiknämnden ansvarar för drift och förvaltning av allmänna gator och vissa allmänna gång- och cykelvägar.

Kommunen genom Park- och naturnämnden ansvarar för vissa allmänna gångvägar.

Kommunen genom Kretslopp- och vattennämnden ansvarar för allmänna VA-anläggningar inom området.

Ledningshavare ansvarar för förvaltning av sina respektive ledningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet att lösa in mark utgörande allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall ombildning av fastigheterna Biskopsgården 6:1, 5:1 och 7:1-7:3 vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggningar för parkering kan bildas.

Om det krävs för genomförandet av detaljplanen ska rättigheter i form av gemensamhetsanläggningar eller servitut bildas.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för kvartersgatan inom det västra området. Deläggande fastigheter ska vara den nybildade skolfastigheten, Biskopsgården 7:1 samt de två nybildade fastigheterna för punkthusen.

Beroende på hur förvaltning ska ske av parkeringsplatserna i anslutning till kvartersgatan är det möjligt att skapa gemensamhetsanläggning även för dem.

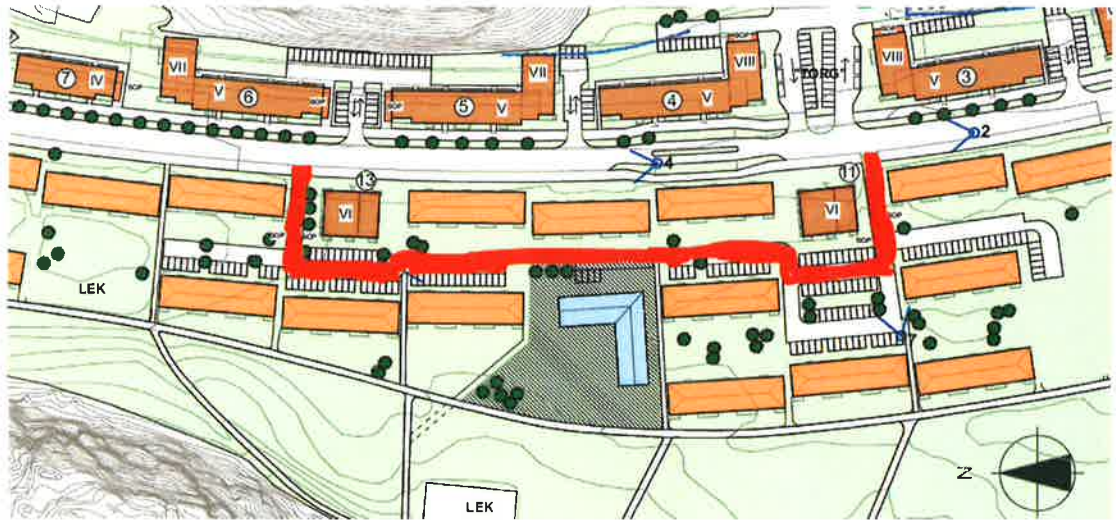


Bild över ungefärligt läge för gemensamhetsanläggning för kvartersgata.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet som avstår	Areal	Fastighet som erhåller	Markanvändning (enligt blivande DP)
Biskopsgården 7:1	880 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: bostad
Biskopsgården 7:1	2365 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: parkering
Biskopsgården 7:1	450 kvm	Biskopsgården 830:904	Allmän plats: GATA

Biskopsgården 7:1	450 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: skola
Biskopsgården 7:2	1100 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: bostad
Biskopsgården 7:2	3341 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: skola
Biskopsgården 7:2	146 kvm	Biskopsgården 830:904	Allmän plats: GATA
Biskopsgården 7:3	890 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: bostad
Biskopsgården 830:842	3260 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: bostad
Biskopsgården 830:842	170 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: parkering
Biskopsgården 830:842	2950 kvm	Biskopsgården 830:904	Allmän plats: GATA
Biskopsgården 830:843	5100 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: bostad
Biskopsgården 830:843	2300 kvm	Biskopsgården 830:904	Allmän plats: GATA
Biskopsgården 6:1	680 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: bostad
Biskopsgården 5:1	15 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: bostad
Biskopsgården 830:904	160 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: Återvinnings- station
Biskopsgården 830:904	2000 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: parkering
Biskopsgården 830:904	13 085 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: bostad
Biskopsgården 830:904	100 kvm	Ny fastighet	Kvartersmark: transformator- station

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastighet AB Balder har idag tomträtt på flera av fastigheterna som ingår i planområdet. Justering respektive uppsägning/friköpning av tomträtterna kommer att ske.

Inga övriga befintliga avtal berörs.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal alt. genomförandeavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Fastighets AB Balder angående genomförandet av planen. Genom avtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska an-

läggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Avtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal med Fastighets AB Balder avseende bullerdämpande åtgärder i befintliga flerbostadshus utmed planerad ny gata är upprättat.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Kommuninterna avtal

Avtal ska tecknas mellan fastighetskontoret och Lokalförvaltningen för upplåtelse av mark för förskolan.

Arrendeavtal ska tecknas mellan Fastighetskontoret och Kretslopp och vatten gällande ny plats för återvinningsstationen.

Dispenser och tillstånd

En befintlig allé utmed Långströmsgatan omfattas av biotopskydd, denna kommer att behöva tas ner för att möjliggöra planerad bebyggelse. Ersättning med minst samma antal träd som avverkas ska planteras på östra sidan av den nya gatan.



Ersättning av biotoppsskyddad trädrad på allmän plats mark

Träd utmed befintliga markparkeringar inom fastigheterna Biskopsgården 7:1-7:3 som omfattas av biotopskydd kommer att behöva tas ned i samband med att området

görs om. Exploatören ansvarar för att kompensationsåtgärder sker för de träden samt står för alla kostnader. Ersättning med minst samma antal träd som avverkas ska planteras inom gårdsmiljön längs med gångvägar och i park.



Ersättning av biotoppsskyddad trädrad på kvartersmark

2017-10-09 gav Länsstyrelsen dispens för att ta bort dessa trädrader.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2016

Granskning: 2 kvartalet 2017

Antagande: 4 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den tre veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2018

Färdigställande: 4 kvartalet 2021

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft. Då planarbetet ingår i BoStad2021, är målet är att bostäderna ska vara inflyttningsklara under 2021.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär utbyggnad enligt gällande detaljplaner. Det innebär att det inte tillåts någon ny bebyggelse på platsen och området fortsätter att användas för parkeringsändamål. Långströmsgatan kommer att behålla sitt nuvarande läge och de

dubbla gatusystemen kvarstår. Detta förhindrar stadens övergripande målsättning om att komplettera staden i strategiska lägen med god kollektivtrafik, nära till service och befintliga infrastruktur samt med tillgång till rekreationsområden. Att området kring Långströmsgatan förblir öde kommer att påverka möjligheterna till att förändra upplevelsen av området negativt.

Flytt av Långströmsgatan

Göteborgs Stad vill att *Mellanstaden*, den sammanhängande staden utanför stadskärnan, ska byggas tätare. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till livsmedelsbutik, skola, busshållplats etc. – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill på detta vis också skapa fler attraktiva platser för företagsetableringar. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta.

Göteborgs Stads trafikstrategi har som budskap att antalet bilresor ska minska med 25 procent i Göteborg under perioden 2011–2035. Under samma period ska resor med kollektivtrafik, cykel och promenader i gengäld fördubblas. Göteborgarna kommer att resa ungefär lika mycket per person som idag, men de kommer att göra färre resor med bil.

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

Inför planbeskedet studerades två alternativa förslag för området. Ett där den nya bebyggelsen lokaliserades på befintliga parkeringsytor och ett där den nya bebyggelsen lokaliseras på befintlig väg, där Långströmsvägen får en ny sträckning och byggs om till stadsgata med bebyggelse på båda sidor. De båda alternativen studerades utifrån aspekterna stadsbyggnad, trafik, ekonomi (inkl bygrätter), buller och sociala.

Alternativ 1: bibehålla Långströmsgatan

Stadsbyggnad: Förslaget att bebygga de befintliga parkeringsytorna och behålla befintligt läge på Långströmsgatan skulle innebära att ca 300 nya bostäder kan byggas. Förslaget innebär att Långströmsgatan fortsätter att enbart ha bebyggelse på den västra sidan. Förslaget innebär också att det endast är den nya bebyggelsen som får en koppling mot Långströmsgatan och att den befintliga bebyggelsen inte lyfts in i gaturummet. Förtätningen bygger vidare på den befintliga strukturen i området.

Trafik: Långströmsgatan behåller i sitt nuvarande läge men byggs om för att möjliggöra byggnation intill gatan. Lokalgatan väster om Långströmsgatan behålls i sitt nuvarande läge men byggs för gång- och cykeltrafik. Det skapas nya angoringsmöjligheter utmed gatan och fler gångpassager över gatan samt fler in- och utfarter till parkeringsuppställning från gatan. Förslaget innebär att Långströmsgatan behåller sin raka sträckning vilket innebär att den fortsättningsvis kan uppfattas endast som en genomfartsgata om inga åtgärder görs.

Ekonomi: Befintliga VA- och fjärrvärmeledningar går i den befintliga lokalgatan väster om Långströmsgatan, vilket innebär att ny bebyggelse inte kan placeras på gatan utan att kostnader tillkommer för flytt av ledningarna. Detta innebär att det endast är den befintliga parkeringsytan som möjliggörs för nya byggnader. Förslaget skulle där-

med innebära att cirka 300 nya bostäder kan byggas vilket inte skapar lika många bostäder som vid en flytt av Långsömgatan. Detta innebär att staden inte kan få in lika stora intäkter vid försäljning av marken. Kostnader tillkommer för ombyggnad av gatan.

Sociala: Den nya bebyggelsen skulle bidra till ökad trygghet utmed Långströmsgatan då de stora parkeringsytorna byggs bort och att de nya byggnaderna kommer närmre gatan. Den östra sidan av Långströmsgatan blir dock inte lika befolkad och kommer att upplevas mindre trygg än den västra sidan av gatan. Fler bostäder innebär att fler personer kommer att flytta till- och vistas i området. Fler personer skapar ett bättre underlag för service och lokaler. Förslaget innehåller dock inte lika många bostäder som vid en flytt av Långsömgatan.

Buller: Förslaget innebär att nya byggnader placeras framför den befintliga bebyggelsen på den västra sidan av Långströmsgatan. Den nya bebyggelsen skulle då skärma av den befintliga bebyggelsen från buller från Långströmsgatan. Förslaget innebär ingen förändring avseende buller för de befintliga bostäderna öster om Långströmsgatan.

Alternativ 2: flytta Långströmsgatan

Stadsbyggnad: Förslaget innebär att ny bebyggelse placeras på den befintliga Långströmsgatan vilket innebär en omdragning av Långströmsgatan som byggs om till en stadsgata. Detta möjliggör en förtätning med ca 450 nya bostäder utmed båda sidorna av gatan. Genom att bebygga båda sidorna av Långströmsgatan och på så sätt öka stadsmässigheten i området. En fördel med förslaget är att både den befintliga och nya bebyggelsen ligger utmed gatan så att stadsbilden bli varierad. De nya punkthusen öppnar upp området mot Långströmsparken. Husen bidrar till att bryta upp den likartade skalan på bebyggelsen utmed den västra sidan av Långströmsgatan. De nya husen kommer att ha sina entréer mot Långströmsgatan vilket bidrar till att skapa mer liv mot gatan och även en mer öppen fasad.

Trafik: Förslaget innebär en flytt av trafiken från Långströmsgatan till den befintliga lokalgatan väster om Långströmsgatan. Den nya gatan utformas som ett gaturum med en bredd av ca 25 meter med bebyggelse på båda sidor. Det skapas nya angöringsmöjligheter utmed gatan och fler gångpassager över gatan samt fler in- och utfarter till parkeringsuppställning från gatan.

Den nya dragningen av gatan kräver också en förändring av korsningen Släktledsgatan, som föreslås utformas med en med en ny korning.

Ekonomi: Vid en flytt av Långströmsgatan möjliggörs större yta för ny bebyggelse. Förslaget innebär förtätning med ca 450 nya bostäder vilket innebär att staden kan få in större intäkter vid försäljning av marken än om Långströmsgatan inte flyttas. Kostnader tillkommer för ombyggnad av gatan tillkommer och en ny anslutning i söder och en ny korsning i norr.

Sociala: Förslaget innebär att hela gatusektionen minskas, där de stora parkeringsytorna och de dubbla gatusystemen byggs bort, vilket bidrar till ökad trygghet utmed båda sidorna av Långströmsgatan. Fler bostäder innebär att fler personer kommer att flytta till- och vistas i området. Fler personer skapar ett bättre underlag för service och

lokaler. Området stärks med fler som befolkar platserna, segregation bryts när området får större variation i bostadsutbudet. Det blir även trevligare och tryggare att gå och cykla utmed Långströmsgatan.

Buller: Det nya läget på Långströmsgatan medför att ljudnivåerna för den befintliga bebyggelsen väster om Långströmsgatan påverkas negativt i form av ökade bullernivåer. Eftersom byggnaderna ligger nära vägen är åtgärder med plank och vall inte en effektiv lösning då inverkan i gaturummet skulle bli stor samt effekten av åtgärden begränsas till de nedersta våningsplanen. Åtgärder krävs därför för att inomhusljudnivån enligt riktvärdena ska klaras. Åtgärder ska ställas mot vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Förslaget innebär en förbättring avseende buller för de befintliga bostäderna öster om Långströmsgatan.

Bedömning

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

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Fastighets AB Balder har initierat ett dialogarbete där boende i området bjuds in till samtal om den pågående förändringen av området. Inom ramen för planarbetet har även en socialkonsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts genom en intern workshop med deltagare från stadens förvaltningar och från byggherren. Vid workshopstillfället deltog även personer från stadsdelsförvaltning med god kunskap om området. Nedan sammanfattas synpunkter på planförslaget med hänsyn till sociala värden i området och konsekvenser för barn och unga.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer.

Nuläge: Ganska lugn område generellt. Stora gatu- och parkeringsytor gör att området känns otryggt, framförallt på kvällen. Inom befintliga bostäder finns det en bra lägenheter och bra storlek på lägenheterna. Husen är dock nergångna och är i behov av upprustning vilket är bra att det ska göras. De befintliga husen skulle behöva entréer mot gatan då husen idag endast har entréer på gavlarna. Idag finns endast hyresrätter inom området. Nivåskillnaderna är en barriär. Avståndet till spårvagnen vid Eketrägatan upplevs långt bort.

Förslag: Skapar en förbättrad trygghetskänsla med fler bostäder utmed gatan. Förslaget innebär en mer varierad arkitektur och möjliggör varierade upplåtelseformer med möjlighet till boendekarriär inom området. Det skulle vara bra om de nya bostäderna kan var lite mindre i storlek men innehålla fler rum för att komplettera det befintliga beståndet. Det är viktigt att det nya och det gamla byggs ihop på ett bra sätt. Förslaget skapar en mer stadslig karaktär och möjliggör för utåtriktade verksamheter.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Nuläge: Långströmsparken är en stor tillgång med möjlighet för barn och vuxna att leka och vistas i. Befintliga gårdar skulle kunna utvecklas mer. Bra närhet till skola och förskola inom området, men finns behov av mer utbildningslokaler. Finns ingen fotbollsplan inom området men parkytan är flexibel och brukar klippas för att möjliggöra bollspel. Bra befintligt föreningsutbud som bör tas tillvara.

Förslag: Förbättrar underlaget för kollektivtrafiken och bidrar till ökad trygghet med fler bostäder. Skulle vara bra om det skapas någon lokal för ungdomar inom området.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barns och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Nuläge: Bra med närlivs inom området men skulle behöva utvecklas och fler bostäder ökar efterfrågan. Bra gemenskap inom området idag. Barnvänligt område med t ex. Långströmsparkens nya lekplats. Sker många inbrott på parkeringsplatsen. Saknas en mötesplats. I det befintliga beståndet är det endast entréplanet som är tillgängligt. Kollektivtrafiken skulle kunna förbättras. Befintliga gångvägar behöver rustas upp. Nära skola och förskola.

Förslag: Bra med fler bostäder. Bättre underlag för kollektivtrafiken. Positivt med fler tillgängliga lägenheter med förslaget. Bättre underlag för handel och lokaler och ny torgyta skapar en mötesplats. Skulle behövas en mötesplats för unga. Bra tillfälle att skapa en bilpool.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan.

Nuläge: Anonymt och inte så välkomnande. Alla hus ser likadana ut vilket gör att området är lite identitetslöst. Trapphusen är anonyma och otrygga. Bra att det byggs radhus i anslutning till området. Långa avstånd mentalt till centrum.

Förslag: Bra med en helhetssatsning för hela området som stärker identiteten och bryter upp den monotona strukturen. Förslaget skapar förutsättningar att höja statusen på området. Öppnar upp mer mot Långströmsparken. Bra att Balder planerar att rusta upp befintliga bostäder vilket möjliggör att husen får en egen identitet.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

Nuläge: För stor gata med dubbla vägsystem och stora parkeringsytor. Högre hastigheter än skyltat idag. Trafiksepareringen har för- och nackdelar. Gång- och cykelvänligt.

Förslag: Minskar barriären och gör att bilarna håller hastigheten. Bra att ta bort gångtunneln och skapa tydligare övergångar. Gång- och cykelvänligt.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

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

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Bebyggelsen kommer bland annat att skapa många nya bostäder utmed Långströmsgatan. Bebyggelsemiljön utmed Långströmsgatan kommer att förbättras då ett stort område som främst har använts för gata och parkering nu kommer att bebyggas och befolkas. Den största delen av detaljplaneområdet består av redan ianspråktagen mark.

Detaljplanen medför ökat buller för de befintliga bostäderna som får ett kortare avstånd mot Långströmsgatan än i dag. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att de positiva effekterna av en flytt av Långströmsgatan och omvandlingen från genomfart till stadsgata överväger de negativa konsekvenserna. En noggrannare redovisning av avvägningen mellan de negativa och positiva konsekvenserna av detaljplanens genomförande sker ovan under rubriken *Flytt av Långströmsgatan*.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med Länsstyrelsen 2016-05-30. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Avstämning av planförslaget har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Antalet bostäder nära god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med upp till 480 lägenheter. Området får en god bebyggd miljö genom att minska gatubredden och komplettera området med fler bostäder, förskoleplatser och verksamhetslokaler. Bebyggelsen medför inte särskilt stora miljöeffekter och klimatpåverkan är begränsad. Det kan förekomma föroreningar i marken vilket kommer saneras innan byggnationen startas.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1) Begränsad klimatpåverkan och (2) Frisk luft	Neutralt	Planen bedöms endast marginellt påverka trafikmängden. Planområdet ligger inom mellanstaden där förutsättningarna att klara vardagslivet med buss, cykel eller till fots är goda. Förslaget innebär också en förbättring av GC-nätet inom området genom att gång och cykelbanor anläggs på vardera sidan av Långströmsgatan samt flera passager möjliggörs över gatan. Detta innebär också bättre förutsättningar för gående och cyklisterna.

(11) God bebyggd miljö: Attraktiv bebyggelse- miljö, Avfall, Energi	Positivt	Den nya bebyggelsen kommer att tillföra nya värden i området genom att skapa en ny stadsgata med bebyggelse på båda sidor ut med Långströmsgatan. Det kommer vara bostadsnära sortering. Ny bebyggelse innebär bättre energital.
(11) God bebyggd miljö: God ljudmiljö	Neutralt	Bullernivåerna för befintliga bostäder ökas men varken befintliga eller nya bostäder längs med Långströmsgatan kommer utsattas för en ljudnivå utomhus som överstiger 60 dBA ekvivalentnivå vid utsatt fasad.
(12) Rikt växt- och djurliv	Neutralt	Ingen naturmark tas i anspråk för bebyggelse. En allé utmed Långströmsgatan samt träd utmed befintliga markparkeringsområden behöver tas ner för att möjliggöra planerad bebyggelse. Ersättning med minst samma antal träd som avverkas ska planteras

Naturmiljö

Ingen naturmark tas i anspråk för föreslagen bebyggelse.

Planens genomförande innebär att allé utmed Långströmsgatan samt träd utmed befintliga markparkeringsområden inom fastigheterna Biskopsgården 7:1–7:3 behöver tas ner för att möjliggöra planerad bebyggelse. Dessa träd omfattas av biotopskydd. Fastighetskontoret har ansökt om dispens från det generella biotopskyddet hos Länsstyrelsen. Ersättning med minst samma antal träd som avverkas ska planteras.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller särskilda kulturhistoriska värden inom området.

Påverkan på luft

Luftkvaliteten vid Långströmsgatan bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal.

Påverkan på vatten

Den framtagna dagvattenutredningen (Sigma Civil AB, 2016-03-15) visar att eftersom planområdet till största delen är redan i dagsläget hårdgjort kommer planerade byggnationer inte att öka det befintliga dagvattenflödet. Beroende på den slutgiltiga gestaltningen kan dagvattenflödet från området till och med minska efter exploatering.

Föroreningsberäkningar visar att Miljöförvaltningens riktlinjer för utsläpp kan uppnås för nästan alla ämnen förutom fosfor vid föreslagen dagvattenhantering. Föroreningsmängder som utsläpps till nätet minskar i samband med exploatering.

Skyfallsmodell för Göteborgs stad visar att vid extrema regntillfällen kommer vattnet att tvingas rinna av på ytan utmed den nämnda lokal- och huvudgatan och vidare till gårdsmark mellan befintliga flerbostadshus väster om gatorna som bildar lågstråk.

Den framtagna skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten, 2016-11-29) visar att merparten av de planerade husen kommer att klara sig från höga vattennivåer från skyfall. Planerade bebyggelse väster om Långströmsgatan är de enda som befinner sig i riskzonen. Utredningen redovisar vidare vilka höjder för nedre gräns på underkant av golvbjälklag gäller för dessa byggnader för att säkra dem mot översvämning.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark för bostadsrätter. Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnation av Långströmsgatan, byggnation av angöringsgata till förskolan, inlösen av befintliga tomrätter och förrättningskostnader mm. Fastighetsnämnden får även kostnader för kompensationsåtgärder kopplade till dispens från det generella biotopskyddet för trädraderna utmed Långströmsgatan.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av utbildningslokaler.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator, parkering och GC-vägar.

Park- och Naturnämnden får kostnader för skötsel och underhåll av gångvägar.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna VA-anläggningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för utbildningslokaler.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploitören bekostar samtliga åtgärder som utförs på kvartersmark.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Föreslagen bebyggelse stämmer överens med Göteborgs Översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret



Karoline Rosgardt
Planchef

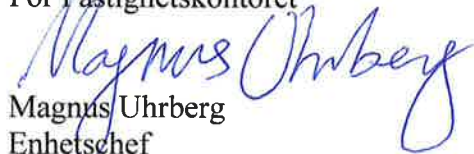


Agneta Runevad
Bitr. Projektledare Bostad2021



Maryam Sepehr
Planarkitekt

För Fastighetskontoret



Magnus Uhrberg
Enhetschef

Malin Lorentsson
Exploateringsingenjör