

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

Utökat förfarande



Samrådshandling
augusti 2016

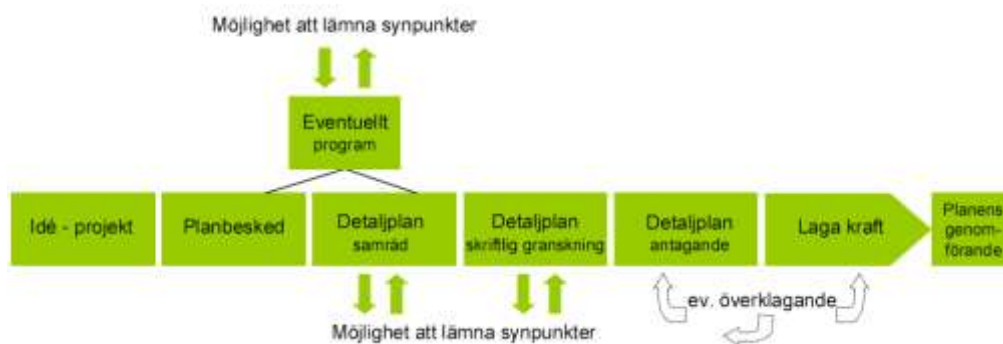


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

André Berggren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 57

Tordh Lindgren, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 77

Malin Lorentsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 46

Fredrik Aspult, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 07

Samråd tid: 17 augusti – 27 september 2016



Planhandling

Koncept 2016-06-03 Samrådsskede

Datum: 2016-06-21

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0347/14

Handläggare SBK

André Berggren

tel: 031-368 19 57

andre.berggren@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:4449/15

Handläggare FK

Tordh Lindgren

Tel: 031-368 10 77

tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

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

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:

- Buller PM, 2016-05-19
- Dagvattenutredning Långströmsgatan, Sigma Civil AB, 2016-03-15
- Geotekniskt PM med miljöteknik, Tellstedt, 2015-11-25
- Markteknisk undersökningsrapport med bergteknisk besiktning, Tellstedt, 2015-11-25
- Vibrationsutredning, ÅF-Infrastructure AB, 2016-04-14
- Solstudie, Abako, 2016-03-22

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID LÅNGSTRÖMSGATAN INOM STADSDELEN BISKOPSGÅRDEN I GÖTEBORG, EN DEL AV BOSTAD2021 (JUBILEUMSSATSNINGEN)	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	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 markägförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala aspekter</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	15
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse och dess ändamål</i>	17
<i>Trafik och parkering</i>	20
<i>Tillgänglighet och service</i>	24
<i>Friytor</i>	25
<i>Sociala aspekter</i>	25
<i>Teknisk försörjning</i>	26
<i>Övriga åtgärder</i>	29
<i>Fastighetsindelning</i>	34
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	34
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	35
<i>Avtal</i>	36
<i>Dispenser och tillstånd</i>	37
<i>Tidplan</i>	37
<i>Genomförandetid</i>	37
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	37
<i>Nollalternativet</i>	37
<i>Flytt av Långströmsgatan</i>	38
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	40
<i>Miljökonsekvenser</i>	41
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	45
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	45

Sammanfattning

Denna samrådshandling avser beskriva förutsättningarna och grunderna i förslaget till detaljplan för Långströmsgatan i Biskopsgården. Fokus ligger på ändamålen och byggnadernas placering och volymer.

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 lägenheter och utbildningslokaler. Ny bebyggelse föreslås placeras på den befintliga Långströmsgatan vilket innebär en omdragning av Långströmsgatan. Omdragningen möjliggör en förtätning utmed båda sidorna av gatan. Planförslaget innebär att hela gatusektionen minskas. Huvudgatan och den inre matargatan slås ihop. Parkering sker längs huvudgatan samt löses i däck under de nya bostäderna samt i anslutning till den nya och befintliga bebyggelsen. Den dubbelsidiga bebyggelsen bidrar bland annat till att stärka gaturummet och öka tryggheten i området.

Denna plan ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen). 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.



Karta: Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse. Observera att kartan är liggande och att norr inte är uppåt i kartan. (Abako Arkitektkontor)

Planens innebörd och genomförande

Den tillkommande bebyggelsen i området syftar till att öka bostadsbeståndet, öka tryggheten genom att bebygga båda sidorna av Långströmsgatan och på så sätt öka stadsmässigheten i området. Den nya bebyggelsen ska även bidra till att skapa en mer varierad bebyggelse med blandade upplåtelseformer och en varierad skala. Förslaget innebär en komplettering med cirka 450 bostäder i fem till åtta våningar. BILparkering för både befintliga och tillkommande bebyggelse ska rymmas inom området.

Vid planens genomförande kommer fyra befintliga byggnader att rivas utmed Långströmsgatan och ersättas med nya byggnader. Orsaken till att byggnaderna föreslås att rivas är att öppna upp området mer och möjliggöra infart till de två skoltomterna. Or-

saken är även att möjliggöra för fler bostäder och även för att kunna lösa parkeringsfrågan

I anslutning till Långströmsparken i planområdets västra del möjliggörs två tomter för skolverksamhet. Planen möjliggör för byggnation av utbildningslokaler för en förskola på cirka sex avdelningar i två till tre våningar och en F-3 skola i två till tre våningar.



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

Överväganden och konsekvenser

I Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, 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.

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

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

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 nya lägenheter och utbildningslokaler. Ny bebyggelse föreslås placerad på den befintliga Långströmsgatan vilket innebär en omdragning av Långströmsgatan. Omdragningen möjliggör en förtätning utmed båda sidorna av gatan. Planförslaget innebär att hela gatusektionen minskas. Huvudgatan och den inre matargatan slås ihop. Parkering sker längs huvudgatan samt löses i däck under de nya bostäderna samt i anslutning till den nya och befintliga bebyggelsen. Den dubbelsidiga bebyggelsen bidrar bland annat till att stärka gaturummet och öka tryggheten i området.

I Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bl.a. att för att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt gäller det att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda används på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns. Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns mycket investeringar gjorda, där behovet att bygga nya vägar, ledningar, bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den 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 bl.a. Göteborg vara en jämlik stad, d.v.s. 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.

Nybyggnation ska framförallt ske i redan exploaterade lägen med god kollektivtrafik. Värdefulla naturområden ska bevaras. 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. Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning.

Bostadsbristen ska mötas genom kraftigt ökat bostadsbyggande. Bostad är en rättighet och en del av den generella välfärden. Andelen hyresrätter i nybyggnation ska öka.

Denna plan ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen). 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 markägoförhållanden



Översiktskarta som visar läget för planområdet.

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.

Planområdet omfattar cirka fem hektar och ägs till huvuddelen av Göteborg Stad. Planområdet består av fastigheterna Biskopsgården 830:904, Biskopsgården 7:1, Biskopsgården 7:2, Biskopsgården 7:3, Biskopsgården 830:842 samt Biskopsgården 830:843. Fastigheterna Biskopsgården 7:1, Biskopsgården 7:2 och Biskopsgården 7:3 ägs av Göteborgs stad men Fastighets AB Balder har tomträtt. 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

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.



Karta: Gällande detaljplaner F 3133 från 1964 till vänster samt detaljplan 5033 från 2010 till höger.

Program för Biskopsgården har godkänts av byggnadsnämnden 20 februari 2007. Huvudinriktningen 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 så marken redan ianspråktaga.

Föreslagen bebyggelse stämmer överens med Göteborgs Översiktsplan och stadens utbyggnadsplanering.

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.

Långströmsgatan ligger i området *mellanstaden* som i utbyggnadsplaneringen och översiktsplanen har identifierats som område lämpligt för komplettering av bostäder.

Strategi för utbyggnadsplanering (UP) fokuserar på mellanstaden. Det finns en stor potential att bygga mer i mellanstaden genom att ge ytor en effektivare markanvändning. Storskaliga områden kan ges ökad rumslighet och variation genom ny bebyggelse och nya platser, samband kan förbättras och lokala torg och andra mötesplatser kan rustas upp och få kompletteringar som ökar attraktiviteten. Utgångspunkten är att de befintliga kvaliteterna ska bibehållas och förstärkas. Vid kompletteringsbebyggelse är det extra viktigt att beakta möjliga konflikter som buller, riskfrågor och tillgång till grönområden.

Inom mellanstaden pekas i UP prioriterade utbyggnadsområden ut. I dessa områden finns mycket investeringar redan gjorda i t.ex. infrastruktur, kollektivtrafik och service. Behovet att bygga nya vägar, ledningar, förskolor m.m. eller av att bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. Aktuellt område ingår inte i de prioriterade områdena, men det gränsar till ett sådant som omfattar Biskopsgården-Länsmansgården. Det ligger också nära Friskväderstorget som bedöms kunna utvecklas till en s.k. tyngdpunkt med lokal karaktär.

Mark, vegetation och fauna

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 bergssluttnings med naturområde och villabebyggelsen Jättstenen. Väster om planområdet ligger Långströmsparken, vilken övergår i ett skogsparti som sluttar upp mot centrala delarna av Biskopsgården.

Markområdena består av asfalterade ytor såsom parkeringsplatser, gårdar, vägar och grönytor mellan husen. 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.

Alléer

Detaljplanen för bostäder vid Långströmsgatan berör två alléer. Den ena allén är nyplanterad sedan 2014 och har ännu inte uppnått status vad gäller begreppet allé. Den står i direkt anslutning till Långströmsgatan. Den andra allén består av 44 stycken lönnar uppdelade på två sektioner. Allén står mellan en lokalgata väster om Långströmsgatan och parkeringsplatser. Alléns syfte är att dela upp rummet som finns mel-

lan bebyggelse och Långströmsgatan och parkeringar. Allén förtydligar lokalgatan, men avgränsar även för parkeringsytan. Lönnarna är mellan 0,26 – 0,4 meter i diameter.

Allén som definierats som biotopskyddsobjekt har inventerats. Allén bedöms ha låga naturvärden och de saknar större håligheter. Inga svamppåväxter noterades. Ett 20-tal lavarater 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 omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11§. Allén står i stadsmiljö utan kontakt med annat större grönområde och bedöms inte ha någon funktion som spridningsstråk till grönområden. Det krävs dispens från biotopskyddet vid ett genomförande av planförslaget. Ett alternativ för kompensation av allén ska tas fram där samma antal träd som inte bedöms kunna stå kvar och behöver avverkas för exploateringen ersätts på annan plats. Träden i den nya allén utmed Långströmsgatan har ännu inte vuxit till sig så mycket och bedöms kunna planteras om inom området.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

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

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger inom stadsdelen Biskopsgården och inom primärområdet Svartedalen.



Bild på den befintliga lamellhusbebyggelsen utmed Långströmsgatan.

Området består av 25 lamellhus som är byggda i mitten av 1960-talet utmed Långströmsgatans västra sida. Byggnaderna är i fyra våningar och har sina entréer på gavlarna. Området 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 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.

Sociala aspekter

Biskopsgården upplevs som väldigt uppdelad, få kopplingar mellan områdena, där topografin styr och delar upp stadsdelen med bebyggelse på åsryggar och trafik 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 Friskvåderstorget 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 finns stadsdelens högsta andel bostadsrätter, över hälften av invånarna bor i bostadsrätt. 39 procent bor i hyresrätt och 5 procent i småhus. Andelen bostadsrätter inom och i närmast anslutning till planområdet är dock obefintlig. 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 är 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 slutet. 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 bland annat för 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, tillgänglighet och service

Området är byggt i slutet av 60-talet och är trafikseparerat. Parkering ligger i huvudsak längs Långströmsgatan med åtkomst från en lokal angöringsgata. Innanför parkeringsplatsen ligger bostäderna med gröna gårdar, 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.

I söder ansluter gång- och cykelvägar på båda sidor av Långströmsgatan, där den västra har anslutning in till Långströmsparken och till parkeringsgatan utmed Långströmsgatan.

Det är begränsat med gång- och cykelvägarna i öst-västlig. 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 området utmed Långströmsgatan inom planområdet. 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 bilar varierade mellan 240-298 stycken.

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 på tre avdelningar i anslutning till Långströmsparken. Söder om planområdet ligger Jättestensskolan är en F-6 skola och förskola. Söder om planområdet utmed Långströmsgatan ligger en privat förskola på tre avdelningar.

Teknik

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

Det allmänna ledningsnätet i området är separat men övergår till kombinerat system söderut. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

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 ansluter till det nyligen planerade radhusområdet väster om planområdet.

Göteborgs Energi Nät AB äger befintliga elledningar inom området. En befintlig transformatorstation ligger öster om planområdets centrala del i anslutning till parkeringsplatsen.

Störningar

Buller

Området är utsatt för buller från Långströmsgatan. Trafikbuller från angränsande gator medför höga bullervärden inom planområdet. En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. För sammanfattning och konsekvensbedömning läs mer under *Detaljplanens innebörd och genomförande*.

Luftmiljö

Luftkvaliteten vid Långströmsgatan klarar samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal.

Vibration

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. På grund av markförhållanden och att Långströmsgatan flyttas har en vibrationsutredning genomförts för att studera den befintliga bebyggelsen samt den planerade. Utredningen bifogas planbeskrivningen och redovisas under *Detaljplanens innebörd och genomförande*.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Syftet med detaljplanen är att omvandla Långströmsgatan till ett stråk med mer stadsmässiga kvaliteter och möjliggöra nya lägenheter och utbildningslokaler. Ny bebyggelse föreslås placeras på den befintliga Långströmsgatan vilket innebär en omdragning av Långströmsgatan. Omdragningen möjliggör en förtätning utmed båda sidorna av gatan. Planförslaget innebär att hela gatusektionen minskas. Huvudgatan och den inre matargatan slås ihop. Parkering sker längs huvudgatan samt löses i däck under de nya bostäderna samt i anslutning till den nya och befintliga bebyggelsen. Den dubbelsidiga bebyggelsen bidrar bland annat till att stärka gaturummet och öka tryggheten i området.

Detaljplanen medger uppförande av nya bostadshus med parkeringshus och möjlighet till centrumändamål i markplan. Detaljplaneförslaget reglerar bebyggelsens placering och omfattning. Gestaltungsfrågor kommer att studeras närmare till granskningen.

Denna detaljplan ingår i BoStad2021 (Jubileumssatsningen). 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.

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 utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse och dess ändamål



Karta: Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse. Observera att kartan är liggande och att norr inte är uppåt i kartan.(Abako Arkitektkontor)

Den tillkommande bebyggelsen i området syftar till att öka bostadsbeståndet, öka tryggheten genom att bebygga båda sidorna av Långströmsgatan och på så sätt öka stadsmässigheten i området. Den nya bebyggelsen ska även bidra till att skapa en mer varierad bebyggelse med blandade upplåtelseformer och en varierad skala. Förslaget innebär en komplettering med cirka 450 bostäder i fem till åtta våningar.



Perspektiv från väster över befintlig bebyggelse i vitt och ny bebyggelse med röda tak.(Abako Arkitektkontor)

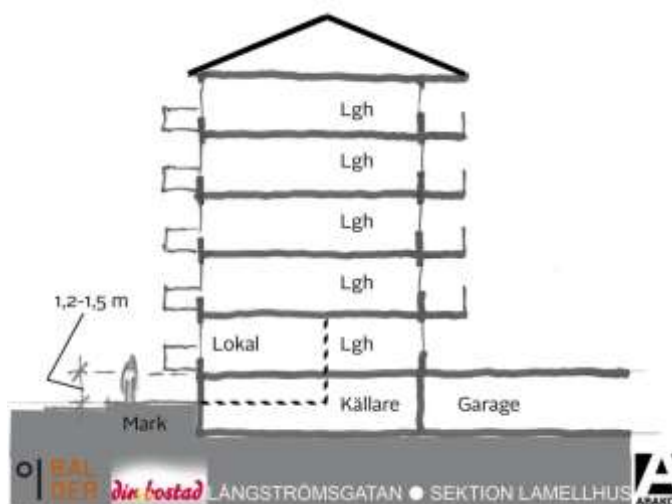
Detaljplanen medger flerbostadshus som L-formade lamellhus utmed den nya dragningen av Långströmsgatans östra sida. Mellan husen och berget finns utrymme upphöjda bostadsgårdar med garage under. Centralt i området skapas en ny torgbildning med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.



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

Lokaler för centrumändamål ska finnas i markplan i de centrala delarna av planområdet utmed den östra sidan av Långströmsgatan. Besöksparkering till lokalerna anordnas utmed Långströmsgatan. Detaljplanen medger även lokaler för centrumändamål kan uppföras i markplan i övriga delar av området.

På västra sidan gatan möjliggörs en förtätning med sju flerbostadshus som punkthus i sex-åtta våningar. Punkthusen syftar till att komplettera området med ny bebyggelse och samtidigt öppna upp området mot Långströmsparken samt att möjliggöra angöring till skola och förkola. Husen bidrar även 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 till skillnad från de befintliga husen som har sina entréer på gavlarna. Fler entréer mot gatan bidrar till att skapa mer liv mot gatan och även en mer öppen fasad.



Sektion över lamelltyphus i 5 våningar med nedsänkt källare och garage. Möjlighet att iordningställa lokal i entréplan finns.



Förslag på sektion i öst-västlig riktning som visar relationen mellan befintlig- och nya bostadshus, i förhållande till nya Långströmsgatan. (Abako Arkitektkontor)

I anslutning till Långströmparker i planområdets västra del möjliggörs två tomter för skolverksamhet. Planen möjliggöra för byggnation av utbildningslokaler för en förskola på cirka sex avdelningar i två till tre våningar och en F-3 skola i två till tre våningar.

Bilparkering för både befintliga och tillkommande bebyggelse ska rymmas inom området. Detaljplanen medger att två parkeringsgarage i två respektive tre plan kan uppföras. Ett garage föreslås i planområdets södra del i anslutning till det befintliga berget i två plan. Ett garage föreslås kunna byggas i den norra delen av planområdet som ligger i anslutning till den befintliga bebyggelsen på den västra sidan av Långströmsgatan. Planen medger även en byggrätt för bostäder och parkering i planområdets nordöstra del. Andelen parkeringar och bostäder inom byggrätten kommer att studeras noggrannare inför granskningsförfarandet. och det andra garaget ligger i anslutning till den nya bebyggelsen på den östra sidan av Långströmsgatan. Utformningen av parkeringsgaragen ska studeras i detalj inför granskningsskedet

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 två tomter i anslutning till Långströmparken som möjliggör en byggnation av en förskola samt en F-3 skola. Planen innefattar inte den befintliga bebyggelsen.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer fyra befintliga byggnader att rivas utmed Långströmsgatan och ersättas med nya byggnader. Tre av byggnaderna som kommer att rivas är flerbostadshus vid Långströmsgatan 2, Långströmsgatan 18 samt vid Långströmsgatan 36. Byggnaden med servicebutik och restaurang, som ligger centralt i området vid Långströmsgatan 26, föreslås också rivas. Orsaken till att byggnaderna föreslås rivas är för att öppna upp området mer och möjliggöra infart till de två skoltomterna. Orsaken till att det södra huset vid Långströmsgatan 2 föreslås rivas är för att möjliggöra för fler bostäder men även för att kunna lösa parkeringsfrågan för de befintliga och nyplanerade bostäderna. Befintliga hus utmed den västra sidan av Långströmsgatan ligger tätt och upplevs slutna då det sakas entréer utmed gatan. Byggnaderna bedöms inte besitta några särskilda kulturhistoriska värden. De tre flerbostadshusen som föreslås att rivas innehåller totalt 72 lägenheter.

Solstudie

En solstudie för området finns som bilaga till planhandlingarna. Solstudien visar hur den befintliga- och nya bebyggelsen blir solbelysta.



kl 08.00



kl 10.00



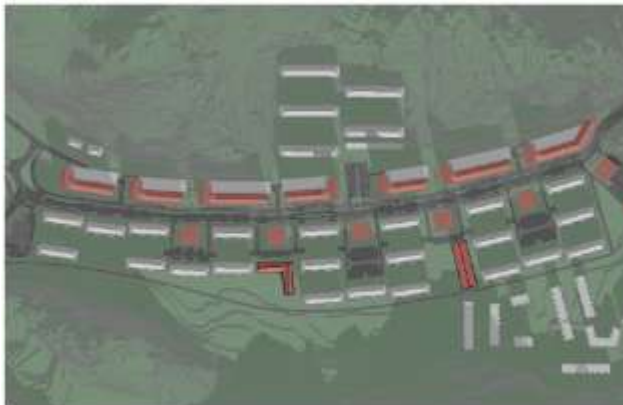
kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00



kl 18.00

Utsnitt ut solstudien för höstdagjämning (Abako Arkitektkontor). Observera att kartan är liggande och att norr inte är uppåt i kartan.

Trafik och parkering

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.

Gator och gång- och cykelvägar

Detaljplanen 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 ny korsning.

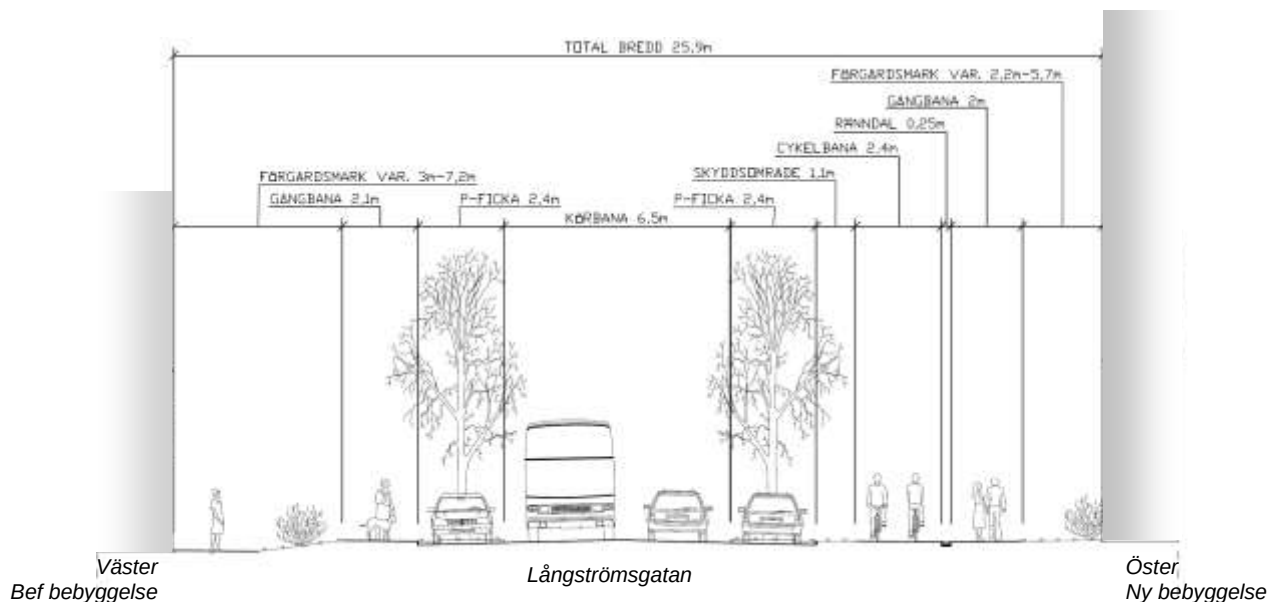
Vid entrén till området söderifrån, behöver en justering göras så att befintlig och ny huvudgata länkas ihop på ett bra sätt. Här kan det bli aktuellt med en mindre justering av bergsklacken väster om gatan.



Bild: Perspektiv från söder över ny entré till området. (Abako Arkitektkontor)

En dubbelriktad cykelbana föreslås att anordnas på östra sidan av Långströmsgatan och gångbana på båda sidor av gatan. Befintlig gång- och cykelväg i anslutning till Långströmsparken kommer att behållas sin nuvarande sträckning.

Inför granskningsskedet av detaljplanen kommer utformningen av Långströmsgatan att studeras mer noggrant.



Typsektion över Långströmsgatan väst-östlig riktning vid föreslaget hållplatsläge centralt i området. (Reinertsen)

Parkering/cykelparkering

Markparkeringen utmed Långströmsgatan föreslås att bebyggas med nya bostäder. För ersättning av de befintliga parkeringarna har uthyrningsgraden och utnyttjandegraden av parkeringarna studerats. Uthyrningsgraden och utnyttjandegraden av parkeringarna är lägre än antalet befintliga parkeringar. Totalt finns i dagsläget 553 parkeringsplatser i området. Antalet parkerade bilar har räknats åtta olika dagar mellan 18.00-20.30 vid olika tillfällen under året. Antalet bilar varierade mellan 240-298 stycken. Medianvärdet för antal parkerade bilar är 290 vilket innebär ett parkeringstal på 0,52 parkeringsplatser/bostad. Medelvärde för parkerade bilar är 281 vilket innebär ett parkeringstal på 0,51 parkeringar/bostad. Efter rivningarna av tre byggnader finns det kvar 528 befintliga lägenheter kvar inom området. Detaljplan möjliggör ett parkeringsbehov enligt riktlinjerna för bygglov om 0,65 parkeringsplatser per bostad för 380 parkeringsplatser för befintlig bebyggelse. Planen möjliggör därmed cirka 100 parkeringsplatser utöver antalet median- och medelvärde på antalet faktiskt parkerade bilar inom området.

För de befintliga bostäderna föreslås markparkering inom det befintliga bostadsområdet som idag används som parkeringsyta. Ytan mellan de befintliga husen kompletteras även med ytterligare parkeringsplatser så det totalt blir 170 parkeringsplatser. Angöringsparkering möjliggörs utmed Långströmsgatan och kommer främst att fungera som besöksparkering.

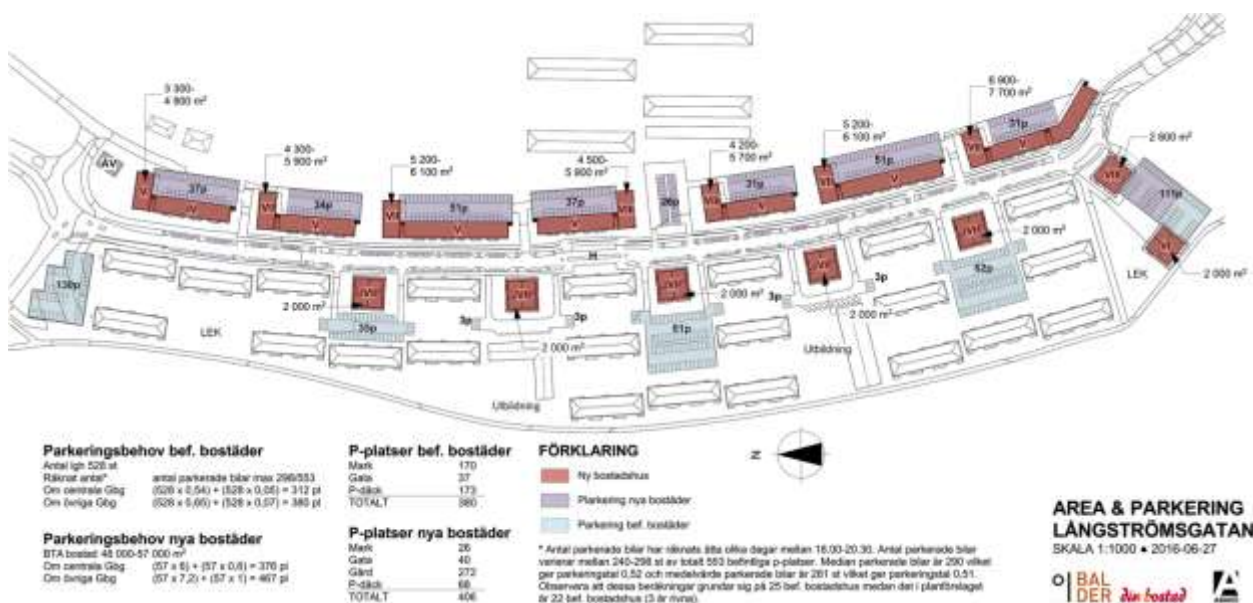
I den sydvästra delen av planområdet möjliggörs ett parkeringsdäck i två plan, i anslutning till de nya bostäderna, för 111 parkeringsplatser varav cirka hälften kommer att vara tillgänglig för de befintliga bostäderna och resterade till de nyplanerade bostäderna.

I den nordvästra delen av planområdet möjliggörs ett parkeringsdäck i två plan för de befintliga bostäderna med cirka 130 parkeringsplatser.

Parkering för de nya bostäderna kommer främst att lösas med parkering i garage i halvt plan ovan mark i anslutning till bostäderna utmed östra sidan av Långströmsgatan.

tan, totalt 272 parkeringsplatser. Angöringsparkering möjliggörs utmed Långströmsgatan och kommer främst att fungera som besöksparkering.

För den nyplanerade bebyggelsen tillkommer totalt 406 parkeringsplatser. Behovet enligt Göteborg Stads vägledning till parkeringstal för 57 000 m² BTA bostäder är 7,2 parkeringsplatser/1000 m² vilket innebär ett behov på 467 parkeringsplatser. Detaljplanen uppfyller därmed inte vägledningen till parkeringstal för den nyplanerade bebyggelsen. Det beror främst på en sen inkommen byggrätt i samband med byggnadsnämndens beslut om samråd i områdets nordöstra del. Framtagandet av grön resplan kan för aktuell detaljplan kan dock möjliggöra en reduktion av parkeringstalet för bil. Andelen parkeringar och bostäder inom planområdet kommer att studeras noggrannare inför granskningsförfarandet.



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. Utrymme för cykelparkering och cykelförråd finns i anslutning till de föreslagna bostäderna. Kommunens vägledning till parkeringstal för cykelparkering följs inom planförslaget.

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-projektet.

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.

Fler bostäder inom planområdet kommer att innebära en viss ökning av trafiken på de närliggande gatorna. Fram till år 2035 beräknas trafiken från området söderut öka från dagens 5 100 fordon per dygn (årsdygnstrafik) till 5450 fordon per dygn. Från området norrut beräknas trafiken öka från dagens 3 600 fordon per dygn (årsdygnstrafik) till 3 720 fordon per dygn. Ett tillskott av den planerade bebyggelsen bedöms därmed inte ha en betydande påverkan på trafikmiljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillkommande trafik inte medför någon större påverkar 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. SAMKOs 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 tillkommer eller tätare avgångar. I samband med ombyggnation av Långströmsga-

tan förbättras tillgängligheten genom att fler av de befintliga bostäderna slippar passera parkeringsområdet för att nå busshållplatsen.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréförhållandena är tillgänglighetsanpassade och att man når 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. På de nya skolgårdarna kommer lekytor att iordningställas, vilka även skall kunna användas på kvällar och helger.

Befintlig lekplats vid den planerade skoltomten föreslås att tas bort, men ersätts av en ny lekplats i planområdets södra del i anslutning till de planerade punkthusen.

Lekytor får iordningställas på gårdarna inom kvartersmarken för bostäder.

Naturmiljö

Ingen naturmark tas i anspråk för föreslagen bebyggelse. Lönnallén inom området omfattas av generellt biotopskydd. En översiktlig inventering är gjord av kommunens park- och naturförvaltningen och allén bedöms ha låga naturvärden. Vid en exploatering enligt förslaget ska dispens från biotopskyddet sökas om hos Länsstyrelsen enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Ett alternativ för kompensation av allén ska tas fram där samma antal träd som inte bedöms kunna stå kvar och behöver avverkas för exploateringen ersätts på annan plats. Träden i den nya allén utmed Långströmsgatan har ännu inte vuxit till sig så mycket och bedöms kunna planteras om inom området.

Sociala aspekter

Ett tillskott av fler bostäder i området medför med bättre möjligheter till fler lägenhetstyper som inte finns inom området idag, vilket innebär att människor kan bo i området under olika skeden i livet. Förslaget möjliggör även 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 dubbelsidig bebyggelse.

Genom att bebygga idag obefolkade områden som upplevs som otrygga bidrar detaljplanen till en ökad trygghet. De befintliga gångtunnlarna under Långströmsgatan upplevs idag som otrygga och föreslås därför att ersättas med säkra passager i gatuplan.



Bild: 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 östra sidan av Långströmsgatan 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.

Ett ökat befolkningsunderlag och nya utbildningslokaler i anslutning till Långströmsparken ökar belastningen på de befintliga lekytorna i Långströmsparken. En dialog om behovet av förädling och upprustning av Långströmssparken kommer att ske inför granskningsförfarandet av detaljplanen.

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

Teknisk försörjning

Dagvatten

I samband med detaljplanearbetet har Sigma Civil AB fått i uppdrag av Göteborgs stad att göra en dagvattenutredning för området. Lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) ska eftersträvas.

Beräkningen visar att dagvattenflödet i dagsläget ligger på ca 1 270 l/s. Efter exploateringen förväntas flödet att ligga på ca 1 250 l/s. Stora delar av marken som tas i anspråk för nybyggnation är redan är hårdgjord vilket innebär ingen ökning av flödet. Beräkningen visar att vid antagna förutsättningar kan dagvattenflödet även minska till ca 1 250 l/s på planområdet. Det skulle medföra en viss avlastning av befintligt VA-

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

Utöver planområdet måste hänsyn tas till intilliggande mark. Det vill säga att också vatten från omgivande höjdparter öster och väster om Långströmsgatan bidrar med ett visst dagvattenflöde. Beräkningen visar att skogsområdet väster om Långströmsparken bidrar med ca 150 l/s vid dimensionerade regnintensitet medan området öster om Långströmsgatan genererar ca 100 l/s. Påverkan anses som relativt liten jämförd med beräknat dagvattenflöde från exploateringsområdet.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvattnet från planområdets nyanlagda ytor fördröjas så nära källan som möjligt. Ett av alternativen avser anläggning av gröna tak och växtbäddar för att hantera dagvatten från kvartersmark. Dagvatten från vägområdet föreslås fördröjas i en skelettjordsanläggning under nya Långströmsgatan. I det andra alternativet föreslås placering av utjämningsmagasin på kvartersmark för att fördröja dagvattenmängder innan avledning till VA-nätet sker.

Utredningen visar att ett fullständigt lokalt omhändertagande av dagvatten är svårt att realisera. Dock kan en omfattande fördröjning och infiltration av dagvattnet möjliggöras inom planområdet så att mängden dagvatten som leds vidare till det allmänna VA-systemet minimeras betydligt.

Föroreningar i dagvatten

En beräkning av föroreningar i dagvatten har genomförts. Resultat av beräkningarna för nuvarande föroreningshalter och -mängder framtida förhållanden redovisas i dagvattenutredningen i sin helhet.

Beräkningarna visar att föroreningshalter kan minskas betydligt för nästan alla ämnen med båda alternativen för fördröjning av dagvatten. Miljöförvaltningens riktvärde för fosforhalten kan dock inte hållas i båda fall varken på kvartersmark eller vägområde. En exploatering utan reningsåtgärder skulle bidra med näringsämnen (P, N) om ca 76 kg/år (innan exploatering 105 kg/år). Föreslagna åtgärderna gör att andel näringsämnen kan minskas ytterligare till 42 resp. 53 kg/år. Planområdet bidrar med ca 13 kg tungmetaller (Pb, Cu, Zn, Cd, Cr, Ni, Hg) per år idag. En exploatering utan reningsåtgärder skulle bidra med tungmetaller på ca 33 kg/år. Med hjälp av dagvattenhantering kan den andelen minskas till 5 kg/år (alternativ 1). Reningseffekten på alternativ 2 är något mindre som gör att mängden tungmetaller skulle ligga på ca 16 kg/år. Värdena är teoretiska men ger ändå en indikation på förväntad miljöpåverkan.

Översvämningsrisk

Utredningen 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. Avsaknaden av ett naturligt vattendrag i området Långströmsparken ökar risken för att dagvatten blir stående när dagvattennätet är överbelastad.

Skyfallsmodelleringen visar att en del av de planerade byggnaderna är påverkade vid regn med 100 och 500 års återkomsttid. Det gäller främst skoltomterna och planerade byggnader på västra sidan Långströmsgatan där vattnet beräknas stå med mer än 0,3 m vattendjup. Ett 500-årsregn påverkar i princip alla planerade och befintliga byggnader väster om nya Långströmsgatan med ett beräknat vattendjup på maximalt 1,0

m. Planerade nyproduktioner i sydöstra delen av planområdet får erfara ett vattendjup på maximalt 0,5 m enligt modelleringen.

Åtgärder krävs för att minska översvämningsrisken. Noggrannare redovisning av hur marken utformas och höjdsätts så att planerad bebyggelse inte riskerar att utsättas för översvämning kommer att ske inför granskning av detaljplanen. Detta säkerställs främst genom att hålla avstånd mellan lägsta golvnivå i byggnaderna och marknivån i respektive avloppsförbindelsepunkt och genom att bibehålla lokal- och huvudgator som naturliga lågstråk i området.

Vatten och avlopp

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå + 73 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Långströmsgatan. 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. Spillvattenanslutning för planerad byggnation inom norra planområde kan ske till allmänt ledningsnät i Långströmsgatan. Förlängning av spillvattenledningen krävs för att ansluta planerad byggnation inom det södra planområdet. Kapaciteten bedöms vara god om utbyggnad enligt plan skall ske.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg 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

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

Avfall

Den återvinningsstation som finns inom planområdet kommer att tas bort vid en exploatering enligt förslaget. Läget anses inte vara lämpligt i samband med den kommande byggnationen och föreslås därför att flyttas längre norrut utmed den östra sidan av Långströmsgatan i anslutning till korsningen mot Släktledsgatan.

Den nytilkommande bebyggelsen ska utföras enligt miljöanpassat byggande som ställer krav på möjlighet till full sortering av avfallet. Gemensamma avfallsutrymmen görs tillräckligt stora samt att ytor för källsortering även avsätts inne i bostäder och lokaler.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

På uppdrag av Fastighets AB Balder har Tellstedt i Göteborg AB utfört en geoteknisk utredning för området. 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. 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 porttrycksnivåerna har stabiliserats eller ökat något.

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.

Stabiliteten har kontrollerats i den norra delen av området. För befintliga förhållanden är stabiliteten tillfredställande. För framtida förhållanden är stabiliteten tillfredställande med en last om 35 kPa placerad på den pådrivande sidan. Radonmätning har utförts på berg och i jord.

Från radonmätningen klassificeras området som normalriskområde och byggnader skall därmed uppföras som radonskyddade.

På grund av att sättningkänslig lera finns inom området rekommenderas att byggnader grundläggs med stödpålar. Inom områden med mindre jorddjup kan eventuellt byggnader grundläggas på berg beroende på bergets nivå och planerad grundläggningsnivå.

Markmiljö

Området skall klassas enligt känslig markanvändning (KM), då markområdet planeras förtätas med ytterligare bostäder. Inom fastigheterna finns föroreningar som överstiger KM. Förhöjda värden av PAH:er med hög molekyelvikt (tidigare benämnda canceroгена PAH:er), vilka bedöms som ”allvarligt” förorenade påträffas i punkt 9, 14 och 19. I punkt 19, hittas även föroreningar av PAH:er med medelhög molekyelvikt men klassas här som ”måttligt allvarligt” förorenad. Övriga föroreningar av koppar och zink i punkt 9 och bly samt alifat >C16-C35 i punkt 19, klassas som ”mindre allvarligt” till ”måttligt allvarligt” förorenat. Halten av föroreningarna som överstiger KM, tenderar att öka med ökat djup. Tellstedt i Göteborg AB gör bedömningen att de högsta föroreningshalterna påträffas i det nedre fyllnadsmaterialet. 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. En mer noggrann kartläggning av föroreningar bör utföras inom fastigheterna innan grundläggningsarbetena påbörjas.

Analyserna av asfaltsproverna i punkt 6, 19 och 24-26, visar att i de provtagna punkterna inte förekommer någon tjärasfalt.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget.

Buller

Ett buller-PM 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.

Med föreslagna åtgärder och mindre avsteg anses förordning 2015:216 uppfyllas för den nya bebyggelsen.

För befintlig bebyggelse närmast Långströmsgatan ökar ljudnivån med cirka 5 dBA ekvivalent ljudnivå. Fasadåtgärder ska vidare utredas för att säkerställa att inomhusnivån blir acceptabel, samt ställas mot vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

Nya bostäder ska följa förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Förordningen 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. Beräkningarna redovisas i helhet i bifogat Buller-PM, 2016-05-19.

Nya bostäder

Med föreslagna åtgärder går det att skapa en bullerskyddad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid för minst hälften av bostadsrummen.

Om uteplats anordnas så bedöms förutsättningarna som mycket goda att kunna anordna enskilda eller gemensamma uteplatser. Gemensamma uteplatser kan skapas vid byggnadernas ”skuggsida”.

Beräkningarna visar att ljudmiljön i området i stort är god och att det finns gott om ytor för utevistelse och rekreation.

En sen inkommen byggrätt finns inte redovisad i bullerutredningen i planområdets nordöstra del. Utredningen kommer att kompletteras inför granskningsförfarandet för denna byggnad men principen följer de övriga lamellhusen utmed Långströmsgatans östra del. Ljudnivån för den intilliggande bebyggelsen utmed Tredjedalsgatan kommer därmed att bli lägre än angivna beräkningar.



Bild över planområdets norra del respektive södra del: Ekvivalent ljudnivå för ny bebyggelsen. Röda områden innebär 65-70 dBA, orangeområden 60-65 dBA, gula områden 55-60 dBA och ljusgröna områden 50-55 dBA.

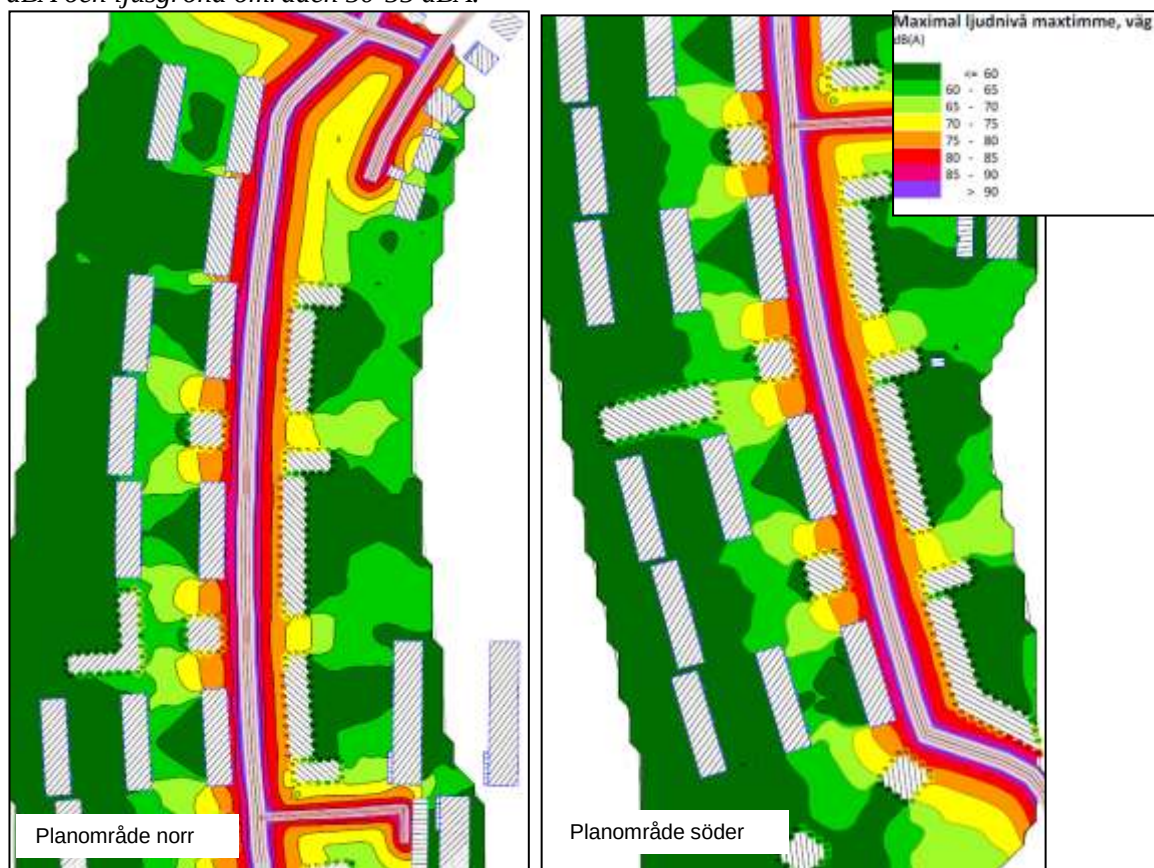
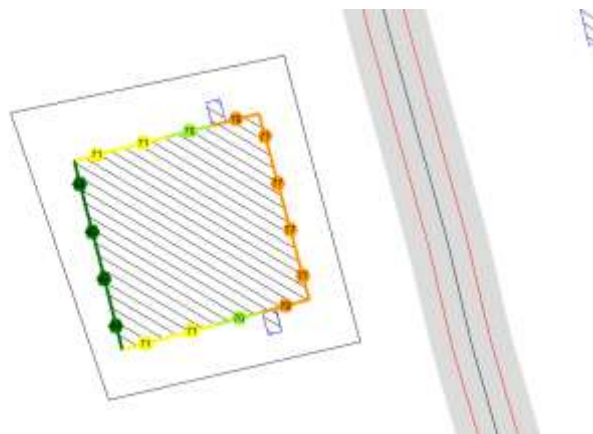


Bild över planområdets norra del respektive södra del: Maximal ljudnivå för ny bebyggelsen. Röda områden innebär 80-85 dBA, orange områden 75-80 dBA, gula områden 70-75 dBA och ljusgröna områden 65-70 dBA.

Åtgärdsförslag

Punkthusen väster om Långströmsgatan beräknas få ekvivalent ljudnivå över 55 dBA på den mest exponerade fasaden. Övriga fasader ekvivalent ljudnivå under 55 dBA. För att övriga fasader ska kunna räknas som "bullerdämpad sida" så krävs även att maximal ljudnivå är lägre än 70 dBA nattetid, vilket inte uppfylls utan åtgärder.



Förslag har tagits fram där punkthusen förses med förråd på balkongen. Eftersom den ekvivalenta

Beräkningsresultat (L_{max} , natt) med föreslagna förråd vid balkong

ljudnivån klaras utan åtgärder så kan en åtgärd vid fasaden i form av förråd anses vara acceptabel för att även klara den maximala ljudnivån. Med nuvarande placering behöver de vara 2,2 m breda, se bild nedan. Åtgärden krävs för samtliga nya punkthus (6 st) närmst Långströmsgatan.

För hörnlägenheter kan det vara svårt att uppfylla att minst hälften av bostadsrummen ska ha tillgång till en sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Avsteg från kravet hanteras som mindre avvikelse i bygglovet enligt Göteborgs stads vägledning för trafikbuller; *Vägledning för trafikbuller i planeringen, Göteborgs stad*.

Befintliga bostäder

Ljudnivåerna för den befintliga bebyggelsen väster om Långströmsgatan påverkas negativt i form av ökade bullernivåer.

Många boenderum är orienterade mot den bullriga vägen vilket gör det svårt att uppfylla nybyggnadskrav.

Eftersom byggnaderna ligger nära vägen är åtgärder med plank och vall inte en effektiv lösning då inverkan i gatrummet 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. Åtgärderna bör då ställas mot vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

ÅF-Infrastructure AB har tagit fram en utredning för att teoretiskt bedöma fasaddreduktion i befintlig fasad samt åtgärdsförslag. Den högsta beräknade maximala ljudnivån vid fasad är 80 dBA nattetid, vilket innebär att det i de flesta fall endast krävs ventil och fönsterbyte för att reducera ljudnivån till ca 45 dBA. Undantaget "sovrums 2" i ÅFs utredning, vilka även kräver fasadåtgärder för att nå 45 dBA.

Fortsatt arbete föreslås vara att ta fram två separata kostnadsförslag för åtgärder för byte av friskluftsventiler samt byte av ventil och fönster. Kostnaderna bör vägas mot nyttan. I det fortsatta arbetet föreslås det även att komplettera den teoretiska bedöm-

ningen av fasadreduktion med en mätning för att få ett bättre beslutsunderlag för vilka åtgärder som kommer att krävas.



Bild över planområdets norra del respektive södra del: Ekvivalent ljudnivå för befintlig bebyggelsen. Röda områden innebär 65-70 dBA, orangeområden 60-65 dBA, gula områden 55-60 dBA och ljusgröna områden 50-55 dBA.

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 friktions-skikt 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 husstomme, 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 miljökvalitetsnormer 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 exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

För planens genomförande krävs biotopskyddsdispens för åverkan på den trädallé som finns inom planområdet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Allén består av 44 stycken lönnar uppdelade på två sektioner. Inför granskningsskedet ska ombyggnaden av den befintliga lokalgatan till ny stadsgata studeras noggrannare om det är möjligt att behålla enstaka befintliga träd. Påverkan på allén för de träd som inte kan behållas ska kompenseras. Träden i den nya allén utmed Långströmsgatan har ännu inte vuxit till sig så mycket och bedöms kunna planteras om inom området.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan. Samråd kommer att ske med lantmäteriet.

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.

Anläggningar utanför planområdet

Norr om området där Släktledsgatan och Tredjedalsgatan möter Långströmsgatan finns en korsning som i samband med flytten av Långströmsgatan kommer att anpassas till Långströmsgatans nya sträckning.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden ansvarar för allmänna gator och vissa allmänna gång- och cykelvägar.

Park- och naturnämnden ansvarar för vissa allmänna gång- och cykelvägar.

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

Ledningshavare ansvarar för förvaltning av sina respektive ledningar.

Exploatören 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.

Fastigheter kommer att nybildas/ombildas för bostadsändamål.

Biskopsgården 7:1, 7:2 och 7:3 berörs av fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-5744.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggningar för parkering kan bildas.

Om det krävs för genomförandet av detaljplanen ska rättigheter i form av gemensamhetsanläggningar eller servitut bildas. Rättigheter kommer att utredas vidare till granskningshandlingen.

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

Fastighetsindelningsbestämmelse 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.

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 anläggningar 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 skall också träffas innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg 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.

Dispenser och tillstånd

Befintlig allé utmed Långströmsgatan omfattas av biotopskydd, denna kommer att behövas 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 biotopskyddet till Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2016

Granskning: 1 kvartalet 2017

Antagande: 2 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2017

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 (Jubileumssatsningen), är målet 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 att 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

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 placeras på de befintliga parkeringsytorna. I det andra alternativet placeras den nya bebyggelsen på den befintliga vägen och Långströmsvägen dras om till en ny stadsgata med bebyggelse på båda sidor. De två alternativen har studerats utifrån aspekterna stadsbyggnad, trafik, ekonomi (inkl byggrätter), buller och sociala.

Alternativ med bibehållen Långströmsgata

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 därmed innebära att cirka 300 nya bostäder kan byggas vilket inte skapar lika många bostäder som vid en flytt av Långströmsgatan. Detta innebär att staden kan inte 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 Långströmsgatan.

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 med flyttad Långströmsgata

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 och inkluderar även den befintliga bebyggelsen. 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. Åtgärden 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 dock ökat buller för de befintliga bostäderna som får ett kortare avstånd mot Långströmsgatan än i dag. Med föreslagna åtgärder bedöms inomhusnivåerna för de befintliga bostäderna till stora delar klar riktvärdena för ljudnivå inomhus. Åtgärderna 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 workshoptillfället 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 stadslik 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Att komplettera befintlig bebyggelse med nya bostäder i ett strategiskt bra läge ur 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 miljökvalitetsnormer 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 avstämd 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 450 lägenheter.

Området får en god bebyggd miljö genom att komplettera med bostäder utifrån befintlig struktur. Bebyggelsen medför inte särskilt stora miljöeffekter och klimatpåverkan är begränsad. Marken är delvis förorenad av asfalten på befintliga parkeringar men kommer att saneras.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1)Begränsad klimatpåverkan och (2)Frisk luft	Ingen förändring	Planen bedöms endast marginellt påverka trafikmängden. Planområdet ligger nära en kollektivtrafikhållplats. Cirka 500 meter söder om planområdet finns en spårvagnshållplats med tre spårvagnslinjer och en busshållplats med flertal busslinjer mot centrum. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålen.
(11)God bebyggd miljö, attraktiv bebyggelsemiljö, god ljudmiljö	Neutralt - Positivt	Riktvärden bullernivåer för den nyplanerade bebyggelsen klaras med mindre avsteg. Riktvärden bullernivåer för den befintliga bebyggelsen klaras inte vid fasad. Inriktningen har därför varit att analysera och eventuellt åtgärda fasaddämpningen så att inomhusnivån klaras. Med ventil och fönsterbyte bedöms stor del av de befintliga bostäderna få inomhusnivåer som understiger riktvärdet. Åtgärderna bör då ställas mot vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Riktvärden för luftkvalitet klaras Den nya bebyggelsen kommer att tillföra nya värden i området genom att skapa en ny stadsgata med bebyggelse på båda sidor ut med Långströmsgatan. Bebyggelsen kommer

		att skapa en variation i byggnadstyper och upplåtelseform. Förslaget bidrar till ökad trygghet inom området. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålen.
(12)Rikt växt- och djurliv, sociala värden	Positivt	Ingen naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Med ny bebyggelse och utveckling av gatan med lokaler i entréplan. Planen förbättrar möjligheterna till möten mellan människor kan nya sociala värden tillföras till området. Otrygg gångpassager i tunnel ersätts med övergångsställe i plan och tidigare folktomma gångstråk får ny bebyggelse i anslutning vilket förbättrar den upplevda tryggheten i området. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålen.

Naturmiljö

Naturmiljön påverkas främst genom att flera träd behöver tas ner. Befintliga lönnallén ersätts inom gaturummet. Detta förtydligas med planbestämmelse inom användningen gata. Träden i den nya allén utmed Långströmsgatan har ännu inte vuxit till sig så mycket och bedöms kunna planteras om inom området.

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

Beräkningen visar att dagvattenflödet i dagsläget ligger på ca 1 270 l/s. Efter exploateringen förväntas flödet att ligga på ca 1 250 l/s. Stora delar av marken som tas i anspråk för nybyggnation är redan är hårdgjord vilket innebär ingen ökning av flödet.

Beräkningarna visar att föroreningshalter kan minskas betydligt för nästan alla ämnen med båda alternativen för fördröjning av dagvatten. Miljöförvaltningens riktvärde för fosforhalten kan dock inte hållas i båda fall varken på kvartersmark eller vägområde.

Skyfallsmodelleringen visar att en del av de planerade byggnaderna är påverkade vid regn med 100 och 500 års återkomsttid. Åtgärder krävs för att minska översvämningsrisken. Noggrannare redovisning av hur marken utformas och höjdsätts så att planerad bebyggelse inte riskerar att utsättas för översvämnning kommer att ske inför granskning av detaljplanen. Detta säkerställs främst genom att hålla avstånd mellan lägsta golvnivå i byggnaderna och marknivån i respektive avloppsförbindelsepunkt och genom att bibehålla lokal- och huvudgator som naturliga lågstråk i området.

Buller

Riktvärden bullernivåer för den nyplanerade bebyggelsen klaras med mindre avsteg. Riktvärden bullernivåer för den befintliga bebyggelsen klars inte vid fasad. Inriktningen har därför varit att analysera och eventuellt åtgärda fasaddämpningen så att inomhusnivån klaras. Med ventil och fönsterbyte bedöms stor del av de befintliga bostäderna få inomhusnivåer som understiger riktvärdet. Åtgärderna bör då ställas mot vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark för bostadsrätter. Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnation av Långströmsgatan, byggnation av angöringsgator till de blivande skolorna, köp av befintliga tomträtter och förrätningskostnader mm.

Trafiknämnden får utgifter för ombyggnation av korsningen norr om området.

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

Fastighetsnämnden får intäkter från tomträttsavgälder.

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 GC-vägar.

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 exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder som utförs på kvartermark.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Föreslagen bebyggelse stämmer överens med Göteborgs Översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Biträdande projektledare

André Berggren
Plankonsult WSP

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Tf enhetschef

Tordh Lindgren
Exploateringsingenjör