



Förprövningsrapport

**Planbesked för Bostäder och förskola vid
Temperaturgatan (Biskopsgården 830:751 m.fl.)
inom stadsdelen Biskopsgården, dnr 0630/22**

2023-01-02

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	4
Översiktlig planering.....	4
Stadsmiljö, Naturmiljö.....	5
Trafik och parkering.....	6
Teknisk försörjning och mark.....	7
Miljö- och hälsoaspekter.....	8
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	8
Slutsats	8
Sammanfattning och slutsats	8
Detaljplanarbete	9
Inkomna yttranden	10
Göteborg Energi AB	10
Kulturförvaltningen	11
Stadsledningskontoret.....	11
Park- och Naturförvaltningen	12
Kretslopp och Vatten	13
Socialförvaltningen Hisingen	16

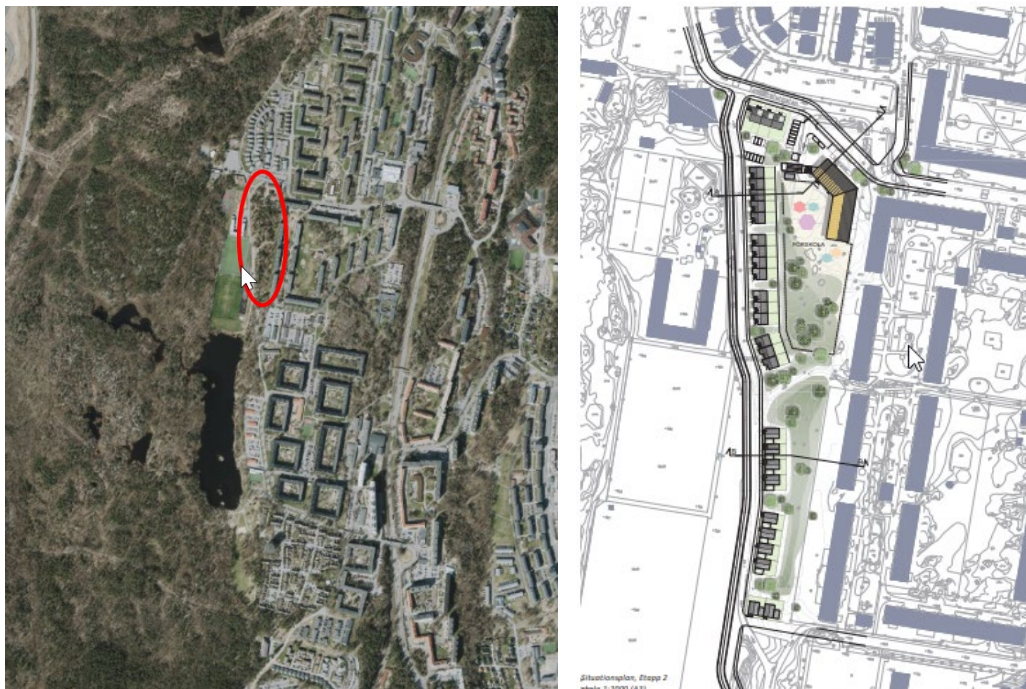
Ärendet

Diarienummer: 0630/22
Handläggare SBK: Hugo Lindblad
Stadsområde: Hisingen
Fastighet: Biskopsgården 830:751 och 93:4
Sökande: Fastighetsägarna (Fastighetskontoret)

Området ligger i anslutning till entrén till Svarte Mosse i västra delen av Biskopsgården. Området ligger mellan Temperaturgatan och Rimfrosgatan på de kommunägda fastigheterna Biskopsgården 830:751 och 93:4.

Idag utgörs området av naturmark med gång- och cykelvägar, parkeringsytor, en bussvändslinga samt en förskola om fyra avdelningar som bedöms nå sin tekniska livslängd inom fem år.

Planansökan föreslår bland annat 40 nya bostäder, rivning av en befintlig förskola med fyra avdelningar, en ny förskola med sex avdelningar och en ny gata för att försörja bostäderna. Gatan bidrar också till att bättre koppla samman Länsmansgården och Norra Biskopsgården samt blir möjlig att trafikera med buss.



T.V. Lokaliseringskarta, den röda cirkeln markerar det ungefärliga läget för planansökan.

T.H. Illustrationsskiss från planansökan.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger bland annat förändrad markanvändning blandad stadsbebyggelse

Området berörs av program för Biskopsgården som varit på samråd 2022.

Området berörs av 3 detaljplaner. En plan med akt-nummer 1480K-II-3129 från 1960-talet som anger lekstuge och jämförliga ändamål. En plan med akt-nummer 1480K-II-3315 från 1970-talet som anger idrottsändamål och allmänplats, park, plantering, lekplats och dylik. En plan med akt-nummer 1480K-II-5195 från 2014 som anger lokalgata. Genomförandetiden för samtliga 3 detaljplaner har gått ut. För del av planområdet gäller tomtindelning med akt-beteckning 1480K-III-5704.

Detaljplanen föreslås ingå i startplanen för 2023. Detaljplanen ersätter ett ospecificerat ärende.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2022-05-17 att samråda om program för Biskopsgården

Program för Biskopsgården, dnr 0189/18 går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen. Området ligger nära Svarte mosse är en befintlig stadsdelspark som i översiktsplanen föreslås utvecklas till stadspark. Området för planansökan gränsar i väster till ett område som är utpekad för idrott och rekreation. I detta område finns bland annat en fotbollsplan, hinderbana mm.

Program för Biskopsgården

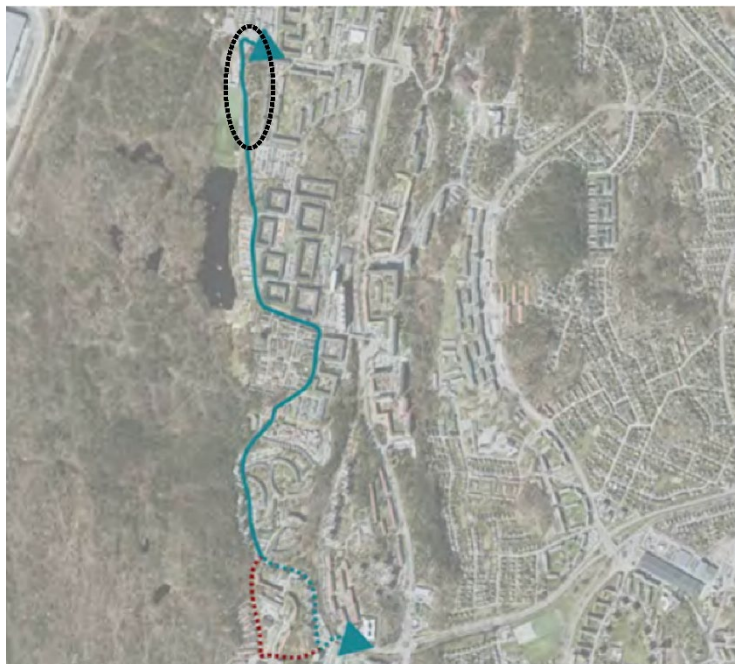
Förslaget bedöms ligga i linje med det förslags som finns i programmet som man arbetar med för Biskopsgården. Programmet stödjer bland annat en utveckling med bostäder och förskola och föreslår en ny gata i ungefär samma placering som programmet.

I norra delen finns vissa skillnader mellan planansökan, programförslaget och förslag till Göteborgsutvidgade innerstad. Hur den norra delen av området ska utformas bör studeras mer ingående i detaljplanearbetet.

I programmet konstateras att stora delar av den västra delen av Biskopsgården har långt till kollektivtrafik. För att knyta ihop de olika delarna i västra Biskopsgården föreslår programmet en ny gata som även ska kunna trafikförsörjas med kollektivtrafik. Den nya gatusträckningen planeras från Länsmansgården i norr till Vårväderstorget i söder. Den gata som föreslås i planansökan är en del av den nya kopplingen.

I samrådet för programmet har västtrafik yttrat att de ser värdet av en mer nära kollektivtrafik som ett kollektivtrafikstråk i västra Biskopsgården skulle ge. Ska kollektivtrafik etableras på den västliga förbindelsen anser Västtrafik att konsekvensbeskrivningen behöver fördjupas och ta med fler aspekter så som

trafikekonomi, resandepotential och fördjupningar kring framkomlighet för kollektivtrafiken. Vägtrafik ser fram emot att delta i fortsatta utredningar och i en fördjupning kan även den befintliga vändningen av busstrafik vid Svarte Mosse studeras.



Karta från program för Biskopsgården. Den blå linjen visar det nya föreslagna kollektivtrafik stråket. Den svarta streckade cirkeln visar det ungefärliga planansökningsområdet.

Programmet har varit på samråd och planeras att skickas för godkännande under 2023.

Göteborgs utvidgade innerstad

Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Planansökan följer inte den utvidgade exakt men följer intentionerna i den utvidgade innerstaden, en gata tillskapas för att bättre integrera området och bebyggelsen är placerad för att skapa tydligare gaturum jämför med dagsläget.

Stadsmiljö, Naturmiljö

Biskopsgården består av ett bostadsbestånd som till stor del består av flerbostadshus som tillkommit mellan åren 1950 och 1970. Områdets struktur är uppbyggt efter den tidens ideal med många återvändsgator och stora bilfria områden. Biskopsgården bedöms ha brist på kopplingar inom området och till närliggande områden för att skapa en väl integrerad stadsdel. Sedan 90-talet har ett antal mindre förtätningsprojekt med både småhus och flerbostadshus tillkommit. Biskopsgården finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden.

Bebyggelseförslaget inrymmer cirka 40 bostäder i form av radhus, kedjehus samt staplade radhus. Dessa är placerade i västra delen av Biskopsgården på mark som idag främst är natur och bussvändplats.

Den del av planområde som utgörs av naturmark består främst av blomrika buskmarker, som är en intressant miljö för fåglar och insekter. Området har naturvärdesklass 3.

Området gränsar i väster till ett idrottsområde som i sin tur gränsar till naturområdet Svartemosse. Inom staden finns en gemensam ambition om att göra Svarte Mosse till stadspark.

I planansökan föreslås en gata som skapar en ny koppling i området. Läsmangården och Biskopsgården bedöms ha brist på kopplingar genom områdena och gatan bedöms bidra till att integrera och koppla samman områdena vilket ofta leder till att den upplevda tryggheten ökar. Den nya bebyggelsen bedöms anpassad till området i skala och i hur de förhåller sig till den befintliga bebyggelsen. Men det binfintliga förslaget bryter mot den befintliga strukturen genom att bebyggelsen på ett tydligare sätt är placerad längs med gatorna och på så sätt skapa tydligare gaturum och ger ”ögon” mot gatan. En tät småskalig bebyggelse placerad för att skapa tydliga stadsrum var ett viktigt inslag i planerandet av de så kallade trädgårdstäderna.

Förslaget bidrar också till blandade upplåtelse- och boendeformer i området. En större variation av boendeformer i Biskopsgården främjar mångfald eftersom flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Möjligheten att äga sitt eget boende kan leda till att mer resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i eller flytta till Biskopsgården.

Eventuellt utökat planområde

Sökande framförde i planansökan att en anpassning av naturområdesgränsen i väster skulle möjliggöra ytterligare bostäder i områdets östra del. Park och natur anser att det är viktigt att den gräns mot parken som är föreslagen i ÖP behålls. Kulturförvaltningen anser att den grönska som finns mellan befintlig och föreslagen bebyggelse är positivt. Frågan om bebyggelsens avgränsning studeras i det programarbete som pågår. Planförslaget ska förhålla sig till programmet.

Kommunal service

Det är brist på förskoleplatser i området. Den aktuella planansökan innehåller ett förslag om att en befintlig förskola med 4 avdelningar ska rivas och ersättas med en förskola med 6 avdelningar. Ersättningslokal måste finnas om man river den befintliga förskolan innan man uppför den nya.

I dagsläget finns flera förskolor i området som föreslås rivas och ersättas. Man bör se över detta så att inte flera förskolor rivs samtidigt.

Kommunala lekplatser finns inom ca 700 meters gångavstånd, vilket överstiger Göteborgs grönplans riktvärde om tillgång till lekplats inom 500 meter. Det kan inom planarbetet därför vara nödvändigt att förbättra tillgången till lekplats.

Trafik och parkering

De nya bostäderna föreslås främst angöras med bil via en ny gata längs Svarte Mosse.

Cykelbana finns längs områdets västra del. Ny bebyggelse föreslås placeras så att man från de eventuellt tillkommande bostäderna ser gång- och cykelbanan. Detta kan bidra till att förbättra den upplevda tryggheten.

I planansöknings områdets norra del finns busshållplatsen Svarte Mosse, ca 400 m öster om området finns spårvagnshållplatsen Temperaturgatan. Den i planansökan föreslagna nya gatan föreslås i program för Biskopsgården bli en del av ett nytt stråk för kollektivtrafik.

Teknisk försörjning och mark

Geoteknik

På grund av sjukskrivning har en förenklad kartavläsning endast gjorts av planhandläggare och inte av en geotekniker. Om detaljplanen startar behövs en komplett kartavläsning göras inför startmötet. Området bedöms främst bestå av berg i dagen och fyllning. Delar av slänten åt väster, där bostäder föreslås, är klassad som stabilitetszon 1. Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll. Frågor som ska behandlas är bland annat stabilitet. En geotekniker bör inför ett eventuellt startmöte göra en bedömning av vad den geotekniska handlingen bör innehålla. Baserat på den enkla geotekniska avläsningen bedöm det inte finnas några geotekniska hinder för ett positivt planbesked.

Vatten och avlopp

VA-utbyggnad

VA-utbyggnad i och till planområdet uppskattas kosta ca 7–10 miljoner. Stor del av planområdet (förutom *Biskopsgården 93:4*) ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för VA-tjänster. Vid en utbyggnad bedömer Kretslopp- och Vatten det lämpligt att området ska att ingå i det allmänna VA-ledningsnätet. Faktiskt beslut om området kommer att ansluta till det allmänna ledningsnätet tas i samband med ett eventuellt antagande av detaljplanen.

Flytt av ledningar

Det finns ledningar i Temperaturgatan idag norr om planområdet som kan komma att behöva flyttas pga. exploateringen. Det rör sig om ca 150 meter ledningsflytt som exploatören eller den som påkallar ledningsflytten skall bekosta. I detaljplanarbetet behöver detta utredas noggranare.

En grov uppskattning av kostnaden för att flytta ledningen är ca 5–8 miljoner. De geotekniska förhållandena i området är berg, vilket fördyrar ledningsomläggningen.

Befintlig förskola (*Biskopsgården 93:4*) är ansluten till VA- ledningsnätet för dricks, spill och dagvatten.

Transformatorstation

För att försörja byggnationen kan det komma krävas en ny nätstation (beroende på uppvärmningsform mm). Behovet av E-område i planen behöver undersökas i planskedet.

Fjärrvärme

Göteborgs Energi Fjärrvärme finns utbyggt i området och befintlig förskola inom planområdet är idag ansluten. Huruvida en eventuell utökning av framtida effekt är möjlig får utredas i ett senare skede. Likaså gäller om befintlig kapacitet i ledningsnätet räcker till för att ansluta framtida småhus eller ej.

Skyfall och dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Osbäcken. Recipienten är klassad som känslig enligt Göteborgs stad reningskrav för dagvatten och även klassad med miljö kvalitetsnormer. Det kommer behöva läggas ett extra fokus på rening av dagvattnet från planområdet och det kommer behöva avsättas ytor för att rena dagvattnet för att planen ska vara möjlig att genomföra

Yta för skyfallshantering kommer att behövas.

En dagvatten-, och skyfallsutredning behöver tas fram i en eventuell detaljplan.

Miljö- och hälsoaspekter

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras och eventuellt utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Troligtvis behövs ingen utredning.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden. En bullerutredning bör visa hur den nya trafiken påverka en eventuell ny förskole gården. För att skapa en bra ljudnivå på förskolans gård kan man behöva arbeta med utformningen av både förskolebyggnaden och gården.

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

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Genomförandet förutsätter att det finns lämpliga evakueringsmöjligheter för nuvarande förskoleverksamhet under tiden befintlig byggnad rivs, Temperaturgatan läggs om i nytt läge och en ny förskolebyggnad uppförs. Projektet behöver även förhålla sig till andra planerade förskole projekt i närområdet eftersom det troligen inte är möjligt att evakuera flera enheter samtidigt. Utifrån flera prioriterade detaljplaner som innehåller förskolor med planerad planstart 2023.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering och pågående program.

Förslaget bedöms bidra till att bättre koppla samman området, tillskapa en boende form som det är brist på i området. Det är även brist på förskola i området och en detaljplan enligt förslaget skulle möjliggöra fler förskoleplatser.

Både programmet för Biskopsgården och GUI föreslå att Temperaturgatan på ett tydligare sätt rätas upp. Västtrafik har i yttrandet i program för Biskopsgården framfört att befintliga bussvändslingan kan studeras och att det kan finnas fördelar med en annan körväg. Planansökan föreslår en etappvis utbyggnad där man i etapp 1 tillåter bussvändslingan vara kvar i befintligt läge. Bussvändslingans utformning och vara eller icke vara bör studeras tillsammans med västtrafik i ett tidigt skede i en eventuell detaljplan. Temperaturgatans dragning och hur den angör till planområdet bör även studeras med fokus på om det bedöms finnas stadsbyggnadsmässiga kvalitéer med att rätta upp gatan.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Inför ett eventuellt detaljplanarbete

Utredningsbehov som identifierats i detta tidiga skede. Utredningsbehovet kommer att studeras mer ingående vid en eventuell start av ett detaljplanearbete.

- Trafikbullerutredning
- *SKA/BKA*
- Dagvatten- och skyfallsutredning

Andra frågor som har identifierats.

- Anslutning till allmänt VA-nät
- Behov av transformatorstation och u-område.
- Kompensationsåtgärder för naturvärden
- Vid en rivning av den befintliga förskolan behöver ersättningslokaler anordnas innan den nya förskolan är på plats.
- Behov av att riva och bygga nya förskolor på flera ställen i Biskopsgården. Detta bör utredas och man bör planera så att inte flera förskolor rivs samtidigt. Genomförandetiden bör vara så pass flexibel så att man inte behöver påbörja en utbyggnad direkt efter att en detaljplan eventuellt vunnit laga kraft utan att det finns en flexibilitet på några år.
- Avgränsning av planområdet.
- Mötet med Svarte Mosse som är en eventuellt blivande stadspark.

Fastighetskontoret har gjort en tidig ekonomisk bedömning som visar på en ekonomi i balans.

Projektet bedöms realistiskt att genomföra.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Lokalsekretariatet, SBK Geotekniker, Stadsområde Hisingen och park och Naturförvaltningen för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har granskat rubricerad ansökan. Korsande området (i befintlig gångbana) finns befintliga 10kV-kablar som kommer förnyas de närmaste åren. För dessa behövs således ett U-område i kommande plan i det fall ytan blir kvartersmark.

För att försörja byggnationen kan det komma krävas en ny nätstation (beroende på uppvärmningsform mm). Behovet av E-område i planen behöver därför undersökas i planskedet.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi Fjärrvärme finns utbyggt i området och befintlig förskola inom planområdet är idag ansluten. Huruvida en eventuell utökning av framtida effekt är möjlig får utredas i ett senare skede. Likaså gäller om befintlig kapacitet i ledningsnätet räcker till för att ansluta framtida småhus eller ej.

Göteborg Energi Fjärrkyla finns inte i området. Göteborg Energi Gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB.

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Vi är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose samt bevaka våra befintligheter inom planen.

Kulturförvaltningen

Bakgrund

Den befintliga förskolan är byggd under sent 1960-tal och är samtida med närliggande bostadsområden. Den är uppförd i en våning och har ett flackt, valmat sadeltak med djupt överkragande takfot. Fasaderna är klädda med lockpanel i en mörkt grön kulör och taket är täckt med rött betongtegel.

Öster om planområdet ligger ett bostadsområde med 1960-talsbebyggelse i form av ett flertal lamellhus om 4 våningar placerade kring en bostadsgård. Bostadsområdet karaktäriseras av mycket grönska på gården och i omgivande miljö.

Förvaltningens yttrande

Förskolbyggnaden har vissa arkitektoniska kvalitéer, med material och utformning typiska för uppförandetiden. Byggnaden har en tydlig historisk koppling och gestaltningsmässig samhörighet till angränsande bostadsområden. Kulturförvaltningen bedömer inte förskolbyggnaden som omistlig, men anser att den har ett visst miljöskapande värde. Förvaltningen ställer sig frågande till på vilket sätt byggnaden förväntas uppnå sin tekniska livslängd och hur denna bedömning tagits fram, då detta inte framgår av underlaget i ansökan.

I förslaget placeras bostäderna i de västra delarna av planområdet och lämnar på så vis naturmarken i öster orörd. Kulturförvaltningen ser positivt på detta och trycker på vikten av grönområdets miljöskapande verkan på det befintliga bostadsområdet öster om planområdet.

Stadsledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen har begärt ett remissvar från stadsledningskontoret angående planansökan för bostäder och förskola vid Temperaturgatan i Biskopsgården. Ansökan från fastighetsnämnden omfattar totalt ca 40 bostäder i småhus (radhus/kedjehus) samt ersättning/expansion av en befintlig kommunal förskola på Temperaturgatan 70.

Stadsledningskontoret bedömer i svaret främst behoven av kommunal service utifrån planerad exploatering, men kommenterar även påverkan på befintlig kommunal service ur ett långsiktigt lokalförsörjningsperspektiv.

Det är för tillfället en brytningstid när det gäller nyckeltalsbedömningar i tidigt skede. Inom arbetet med Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020-2026 har ett förslag på ny riktlinje för nyckeltal tagits fram. Den nya riktlinjen ligger hösten/vintern 2022 för politisk beredning i kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Stadsledningskontoret kommer i detta remissvar att använda beräkningsmodellen från förslaget till ny riktlinjen för volymbedömningen, även om riktlinjen formellt inte har antagits politiskt.

Förskola

Den planerade exploateringen om 40 bostäder i småhus skulle enligt förslaget till ny riktlinje för nyckeltal innebära ett behov av ca 18 nya förskoleplatser (1 avd) i området.

Planansökan innebär att befintlig kommunal förskola på Temperaturgatan 70 (uppförd 1983) med kapacitet om 72 platser/4 avdelningar rivs och ersätts med en större förskola med preliminärt 108 platser/6 avd. Stadsledningskontoret bedömer förslaget som klokt givet att det tar hand om tillkommande behov från nya bostäder, men även möter det prioriterade målet att öka andelen inskrivna barn i förskolan bland 1-5-åringar som redan bor i Biskopsgården.

Som lokalnämnden redan har kommenterat i sitt remissvar på planprogrammet för Biskopsgården så har den aktuella platsen ett antal knäckfrågor kring höjdsättning och trafikmiljön som behöver hanteras under kommande planarbete.

Genomförandet förutsätter att det finns lämpliga evakueringsmöjligheter för nuvarande förskoleverksamhet under tiden befintlig byggnad rivs, Temperaturgatan läggs om i nytt läge och en ny förskolebyggnad uppförs. Projektet behöver även förhålla sig till andra planerade förskoleprojekt i närområdet eftersom det troligen inte är möjligt att evakuera flera enheter samtidigt. Utifrån flera prioriterade detaljplaner som innehåller förskolor med planerad planstart 2023, ser stadsledningskontoret att planstart vid ett positivt planbesked bör ske tidigast 2025.

Grundskola

Den planerade exploateringen om 40 bostäder i småhus skulle enligt förslaget till ny riktlinje för nyckeltal innebära ett behov av ca 28 nya grundskoleplatser (för åk F-9). Volymen är så liten att det inte motiverar några särskilda åtgärder.

På ett övergripande plan finns sedan många år planer på en ny F-6-skola i denna del av Biskopsgården. Pågående detaljplanarbete för en ny skola vid Rimfrostgatan har identifierat många hinder för genomförande varför alternativa platser kommer att utredas. Planprogrammet för Biskopsgården pekar också ut plats för en ny grundskola längre västerut på Temperaturgatan

Park- och Naturförvaltningen

Ansökan om planbesked föreslår cirka 40 bostäder i form av radhus, kedjehus och staplade radhus samt en förskola som ersätter en befintlig förskola och utökas med 2 avdelningar, till 6 avdelningar.

Förslaget innebär att naturmark med påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3) exploateras. Förslaget är i enlighet med pågående planprogram och gällande Översiktsplan.

Bedömning

Park- och naturförvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt och vill framföra följande synpunkter:

Merparten av området som föreslås att exploateras innehar påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3), enligt den naturvärdesinventering som genomfördes under 2019 i samband med planprogrammet. (*Naturvärdesinventering i samband med framtagande av planprogram för stadsutveckling i Biskopsgården, Göteborgs stad. Pro Natura 2019*) Den del av planområde som utgörs av naturmark består främst av blomrika buskmarker, som är en intressant miljö för fåglar och insekter. Här finns slån och sälg tillsammans med en

rad införda arter, samt hållmarker med ett glest träd och buskskikt med bland annat en, björk och tall. Detta ger goda förutsättningar för ett rikt fågel- och insektsliv. Den sydvästra delen av delområdet ingår i ett område kring Svarte Mosse som pekats ut som ett värdefullt område för häckande fåglar.

Exploatering bör genomföras på ett rationellt sätt så att befintlig natur kan sparas i så hög grad som möjligt, och att det som sparas får goda förutsättningar att bibehålla sina naturvärden. Eventuella särskilt viktiga strukturer inom området bör behållas och värnas.

Kompensationsåtgärder för naturvärden kommer vara aktuellt, förslaget bör anpassas så att dessa åtgärder kan minimeras. Nödvändiga åtgärder bör genomföras inom planområdet.

Enligt park och naturförvaltningens närhetsanalyser för parker, naturområden och lekplatser finns inom området god tillgång till parker- och naturområden på grund av den omedelbara närheten till Svarte mosse.

Kommunala lekplatser finns inom ca 700 meters gångavstånd, vilket överstiger Göteborgs grönplans riktvärde om tillgång till lekplats inom 500 meter. Det kan inom planarbetet därför vara nödvändigt att förbättra tillgången till lekplats.

Eventuellt behov för att tillskapa allmänna friytor behöver omvärderas när planarbetet startar.

Inom staden finns en gemensam ambition om att göra Svarte Mosse till stadspark. Detta arbete är i ett tidigt skede. Det är viktigt att den gräns mellan park/ naturområde och området för bebyggelse som är dragen i Översiktsplanen respekteras och i huvudsak bibehålls, då denna gräns är en viktig utgångspunkt för arbetet med den framtida stadsparken.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

- En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram för att studera dagvatten- och skyfallssituationen.
- Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

Området i anslutning till planområdet är försörjt med allmänna VA-ledningsnät. Det finns normalstora ledningar i Temperaturgatan idag norr om planområdet som kan komma att behöva flyttas pga. exploatering. Det rör sig om ca 150 meter ledningsflytt som exploatören eller den som påkallar ledningsflytten skall bekosta. I detaljplanarbetet behöver detta utredas noggrant.

Befintlig förskola (Biskopsgården 93:4) är ansluten till VA- ledningsnätet för dricks, spill och dagvatten. Anslutningspunkter kan fortsatt användas för kommande förskola. Det behöver utredas under planarbetet.

Största delen av planområdet (förutom *Biskopsgården 93:4*) ligger utanför Kretslopp och vattens verksamhetsområde för VA-tjänster. Det innebär att kommunen inte kan garantera att området kommer anslutas till allmänt VA-ledningsnät. Detta behöver stämmas av med Kretslopp och vatten tidigt i planarbetet då detta är en viktig förutsättning för en genomförbar detaljplan.

Utbyggnad av allmänt VA motsvarande ca 480 meter inom planområdet kommer att behövas för att ansluta de nya fastigheterna med allmänt VA. Området består främst av berg, vilket innebär fördyranden för utbygganden. Kretslopp och vatten ska eventuellt bekosta utbyggnaden.

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



Figur 1. Maximalt vattendjup vid klimatanpassat 100-årsregn. (Urklipp Go: Kart)

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram för att studera dagvatten- och skyfallssituationen närmare.

Dagvatten

Området består idag av naturmark, vilket har god förmåga att rena och fördröja dagvattnet. Förslaget innebär att andelen hårdgjord yta kommer öka och därmed öka

avledningen av dagvatten från området och ökar mängd föroreningar från området. Dagvattnet kommer behöva fördröjas och renas innan det släpps till allmän dagvattenledning. På kvartersmark ställs krav på att 10 mm per reducerad area ska fördröjas samt att tillräcklig rening av dagvattnet uppnås.

Dagvattnet från planområdet avleds till Osbäcken. Recipienten är klassad som känslig enligt Göteborgs stad reningskrav för dagvatten och även klassad med miljö kvalitetsnormer. Det kommer behöva läggas ett extra fokus på rening av dagvattnet från planområdet och det kommer behöva avsättas ytor för att rena dagvattnet för att planen ska vara möjlig att genomföra

Ekonomi för VA

VA-utbyggnad i och till planområdet uppskattas kosta ca 7–10 miljoner. Detta behöver utredas ytterligare när planen startar eftersom största delen av planområdet ligger utanför Kretslopp och Vattens verksamhetsområdet för VA-tjänster.

Ledningsflytten som uppstår i Temperaturgatan bekostas av exploatör/fastighetsägare och en grov uppskattning av kostnaden för att flytta ledningen är ca 5–8 miljoner. De geotekniska förhållandena i området är berg, vilket fördyrar ledningsomläggningen.

Avfall

Det är positivt med en designerad angöringsficka för leveranser vid förskolan, vilket skiljer tung trafik från plats för hämtning och lämning, samt möjliggör in- och utfart till Temperaturgatan utan att vändning eller backning behövs. Avfallsfordon ska inte backa eller backvända vid förskolor. Angöringsfickan kan nyttjas av avfallsfordon och behöver då dimensioneras enligt Kretslopp och vattens riktlinjer.

Vid avfallshämtning från bostäderna kan det vara möjligt att angöra direkt i körbanan. Om genomkörning inte är möjlig behöver vägen vara utrustad med vändplats dimensionerad för avfallsfordon.

Plats för avfallsinsamling har ännu inte presenterats. Tillräckliga ytor för avfallsinsamling behöver ordnas inom respektive fastighet.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn (skyfall) påverkas området såsom det framgår ur figuren nedan. Vatten ansamlas inom planområdet på ett vattendjup på ca 0,5 meter. Vattnet ser ut att samlas på den nya vägen utmed husen på västra sidan av planområdet.

Yta för skyfallshantering kommer att behövas, och det ser ut att vara möjligt enligt strukturskissen (Al studio 22-04-13). Det är viktigt att nybyggnation inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Socialförvaltningen Hisingen

Bakgrund

Socialförvaltningen Hisingen har för yttrande fått en ansökan om planbesked för förskola och bostäder vid Temperaturgatan i Biskopsgården. Stadsbyggnadsförvaltningen önskar synpunkter om socialnämnden ser några hinder för en utveckling enligt ansökan samt synpunkter kring vad som är viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla. Socialnämnden skall vidare svara på planens sociala komplexitetsnivå och särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.

Ärendet

Området ligger i Länsmansgården mellan Flygvärdersgatan och Temperaturgatan strax nordost om Svarte mosse och utgörs främst av naturmark med gång- och cykelvägar, parkeringsytor, en bussvändslinga samt en förskola med 4 avdelningar. Förskolan bedöms nå sin tekniska livslängd inom 5 år. Fastighetskontoret har med utgångspunkt i det pågående programarbetet för Biskopsgården tagit fram ett bebyggelseförslag med möjlighet att utveckla cirka 40 nya bostäder i form av radhus, kedjehus och staplade radhus, samt sex avdelningar förskola inom de kommunägda fastigheterna Biskopsgården 830:751 och 93:4. Befintlig förskola ersätts med en ny förskola på 6 avdelningar varpå nettotillskottet blir 2 avdelningar.

Projektet ger en ökad blandning av boendetyper och upplåtelseformer i Biskopsgården, vilket har potential att öka både kvarboendet och attraktiviteten i området. Projektet ger även en inramning av entrén till Svarte Mosse och binder samman gatunätet samt bidrar till fler förskoleplatser vilket är ett viktigt tillskott då Biskopsgården i stort har ett underskott av förskoleplatser. Ny förskola får en utökad tomt för att säkerställa 35 kvm friyta per barn och placeras så att den bidrar till Temperaturgatans rumslighet och angöring sker från Temperaturgatan. Förslaget tar naturmark i anspråk. Ytorna är dock utpekade för bebyggelse i ny översiktsplan för Göteborg och föreslås för bebyggelse inom det pågående programarbetet.

Förvaltningens överväganden

Förvaltningen har inget att erinra mot förslaget utan menar att det är positivt att området förses med en ny större och ändamålsenlig förskola samt med eget ägda småhus och radhus. Mellanområdet Västra Biskopsgården, där primärområdet Länsmansgården ingår, är ett av Hisingens mest socialt utsatta och i behov av såväl nya bostäder som nya uppgraderade lokaler för offentlig service, inte minst med bakgrund av det stora underskott av förskoleplatser som tidigare utredningar visat på. Då antalet kommunala tomter för allmänt ändamål är begränsade i Biskopsgården är det positivt att en stor förskola uppförs och att markanvändandet optimeras, med hänsyn till den befintliga platsbristen samt till den framtida nybyggnationen av bostäder inom området. Beräkningar visar att friytan kommer att uppgå till 35 kvm per barn vilket är positivt och i linje med ramprogrammets riktvärde. Förvaltningen ser gärna att gården utformas på ett sådant sätt att den kan användas av mindre barn och deras föräldrar även utanför verksamhetens öppettider. Området är trångbott och har därför behov av fler aktivitets- och mötesplatser som samtidigt kan främja möten mellan olika kulturer och människor och bidra till att stärka det sociala kapitalet hos de boende.

Förvaltningen delar fastighetskontorets bedömning om att förslaget bidrar till målet om en större blandning av upplåtelse- och boendeformer i området. I dagsläget finns ytterst få

småhus i Länsmansgården då knappt 3 procent av områdets samtliga 2400 bostäder utgörs av småhus. En större variation av boendeformer i Biskopsgården kan främja mångfald då flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Möjligheten att äga sitt eget boende kan leda till att mer resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i eller flytta till Biskopsgården, vilket är positivt och en bärande idé för hela programarbetet.

Generellt har dock boende i Västra Biskopsgården mycket låga inkomster och en avgörande utmaning för projektet blir således hur de nya bostäderna skall kunna efterfrågas av befintliga invånare, och inte bara av personer utifrån. Viss omflyttning kan komma att ske genom igångsättande av flyttkedjor vilket leder till en bättre bostadsmatchning, men långt ifrån så omfattande som den allmänna bilden av flyttkedjornas effekter är, då forskning har visat detta. Förvaltningen menar att staden måste arbeta mycket aktivt med de planeringsinstrument man har för att kunna producera nya bostäder som flertalet kan efterfråga. Markanvisningsprocessen är central och staden behöver arbeta med särskilda kriterier i kommande markanvisningstävlingar med takpriser och takhyror. Att anvisa mark till byggemenskaper som inte har något avkastningskrav och som genom eget arbete kan påverka kostnadsbilden kan vara ett ytterligare ett sätt att öka möjligheten för fler att kunna bo i ett småhus i området. Det behöver finnas ett brett utbud av bostäder och en tydlig hyresmodell för hur man som invånare skall ha råd att efterfråga en nybyggd bostad i området men också för hur man skall kunna göra boendekarriär i området. Här finns goda exempel från t.ex. Drottninghög i Helsingborg som har en liknande social struktur som den i Biskopsgården.

Förvaltningen delar fastighetskontorets bedömning om att projektet kopplar ihop området bättre och kan tydliggöra entrén till det välbesökta och uppskattade naturområdet Svarte Mosse. Det är av stor vikt att det nya området blir väl kopplat och väster ut, mot Svarte mosse, idrottsområdet och utegymmet och att den nya lokalgatan inte uppfattas som en barriär mot dessa målpunkter. Den nya gatan behöver förse med GC-bana och ett flertal passager mellan det nya bostadsområdet och Svarte Mosse samt över lag utformas på gående och cyklisters villkor.

Avslutningsvis bedömer förvaltningen planens komplexitetsnivå till nivå två.

Beslut

Yttrandet översänds till Stadsbyggnadskontoret

Kapitelnummer och kapitelrubrik i delegationsordningen

4.4.18

Inkomna mail

I samband med att planbeskedet skulle hanteras på Ärendesamråd UT(ÄS-UT) mailade Trafikkontoret synpunkter. Synpunkterna berörde frågor som man borde hantera/diskutera i ett eventuellt detaljplanearbete. Mailet med synpunkter sammanfattas nedan.

Mail från TK

Här kommer några inspel att ha med sig kommande detaljplanearbete:

- Det är tänkt busstrafik på gatan närmast Svarte mosse förbi fotbollsplanerna. Ej lämpligt med tomtutfarter/backande fordon där.
- Bostadsbebyggelsen bör ha samlade parkeringslösningar, dvs parkering i gemensam anläggning istället för på egen fastighet. Detta för att mer kunna likställa bilparkering med busshållplats beträffande avstånd från entré. Fortfarande finns väl krav på att kunna angöra fastighet och möjlighet att kunna anlägga PRH-plats nära entré.
- Gemensam parkeringslösning skulle kunna vara utanför aktuell detaljplan, men den lösningen är inte säkrad ännu (där behövs avtal).
- Framtiden planerar för radhusbebyggelse alldeles sydost om aktuell planförfrågan på bef markparkeringar mellan Länsmansgården och Norra Biskopsgården vid Rimfrosgatan/Dimvädersgatan.
- Linje 25 behöver fortsatt ha bra ändhållplats med laddfunktioner, rastutrymme för förare(?), möjlighet till terminering/laddning av två bussar (?). Västtrafik behöver vara del av dp-arbete.
- Områdesbuss behöver kunna köra på Temperaturgatan – ny gata utmed Svarte Mosse – lämplig korsningsutformning.

För kännedom beslutade Göteborgs stads kommunfullmäktige den 25 november 2021 om en förändring av den befintliga facknämndsorganisationen. Beslutet innebär att byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden lokalnämnden och park- och naturnämnden kommer att upphöra, för att från 2 januari 2023 istället ingå i fyra nya nämnder; stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsfastighetsnämnden. I den här förslagshandlingen anges de äldre nämnderna och förvaltningarna. I samband med omorganisationen kommer ansvar att överlåtas till de nya nämnderna och förvaltningarna inom Göteborgs stad