



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Flygvädersgatan
(Biskopsgården 64:1, 730:532 m.fl.) inom
stadsdelen Biskopsgården**

2023-11-24

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	4
Översiktlig planering	4
Stadsmiljö	5
Samband, beroenden och prioriteringsgrund	6
Slutsats	6
Sammanfattning och slutsats	6
Detaljplanarbete	7
Inkomna yttranden	8
Göteborgs Energi AB	8
Kretslopp och Vatten	8
Kulturförvaltningen	12
Miljöförvaltningen	12
Stadsledningskontoret	13
Stadsområde Hisingen	13

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2023-00828
Handläggare SBF:	Anna Samuelsson
Stadsområde:	Hisingen
Fastighet:	Biskopsgården 64:1, 730:532
Sökande:	Framtiden Byggutveckling AB

Området ligger norra Biskopsgården. Marken används som parkering, parkeringsgarage i ett befintligt bostadsområde. Det gjordes en omarbetning i november och det är inarbetat. Förslaget består av ny bebyggelse på den västra sidan av Flygvädersgatan med totalt 144 bostäder. De är fördelade mellan 34 radhus närmast naturområdet och 110 bostäder i flerbostadshus i fyra våningar närmast vägen. Förslaget innehåller även en 1- vånings i det södra kvarteret tänkt för lokaler/föreningsverksamhet. Dagens aktivitetsytor och lokaler för föreningsverksamhet kan bibehållas men ges en annan utformning. De nya byggnaderna/bostäderna föreslås lokaliseras främst på redan ianspråktagen mark (parkeringsytor/parkeringsgarage).



Skiss på utveckling med flerbostadshus och småhus i ansökan från november 2023.

Styrande dokument och tidigare beslut

Det aktuella området är beläget inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt kommunens översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19. Där det är relativt stor potential för komplettering, i första hand på redan ianspråktagen mark. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg. Befintliga parker och grönområden ska bevaras. Planansökan bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och dess strategier.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Området för ansökan berörs av förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planbeskedet inte är i förenligt med analysen eftersom det föreslås ”park” för ansökningsområdet.

Gällande detaljplaner/stadsplaner är från 1956 akt 1480K-II-2842 och från 1961 akt 1480K-II-3015, båda anger garage, parkering och prickmark. Genomförandetiden har gått ut.

För det aktuella området en del av, gäller tomtindelning 1480K-III-4983.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2023-10-24 att godkänna Program för Biskopsgården

Bedömning

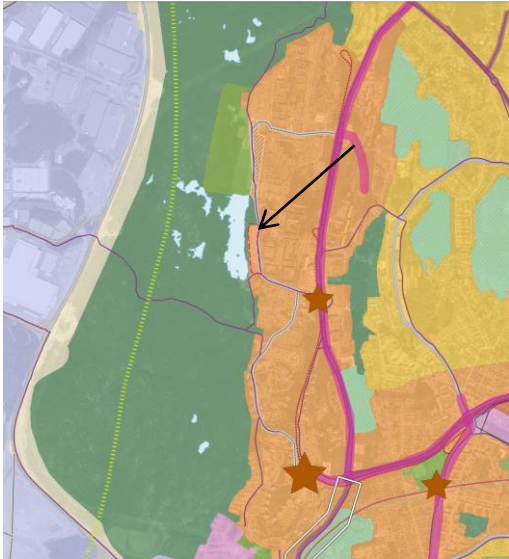
Översiktlig planering

Förslaget med bebyggelse bedöms stämma överens med översiktsplanens strategier för mellanstadens centrala områden, med avseende på förtätning i lämpliga lägen. Hänsyn ska tas till befintliga parker och grönområden. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

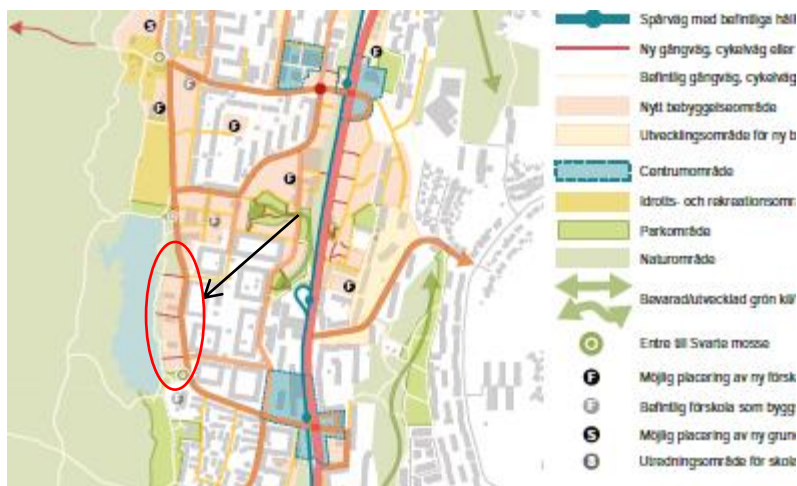
Förslaget med bebyggelse bedöms stämma med Program för Biskopsgården (2023).

Förslaget ligger i utkanten av historisk stadsplaneanalys och är inte i förenligt med analysen. Historisk stadsplaneanalys föreslår ”park” för ansökningsområdet.

Förslaget är i linje med översiktsplan och program.



Ansökningsområdet ligger inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt ÖP.



Ansökningsområdet ligger inom nytt bebyggelseområde enligt programmet (2023).

Stadsmiljö

Föreslagen exploatering hamnar precis invid ett befintligt grönstråk med buskar och träd invid sjön Svarte Mosse. Den redan smala gröna remsan mellan Svarte mosse och befintligt parkeringsområde bedöms som värdefull naturmiljö. Det är en grön korridor och skyddsbuffert för den biologiska mångfalden, och är utpekat som ekologiskt särskilt känsligt område enligt miljöförvaltningen. Vidare att grönområdet tillhandahåller viktiga ekosystemtjänster som rekreation, omhändertagande av dagvatten, utjämnande av lokalklimat med mera. I fortsatt planarbete behöver dessa frågor utredas och behandlas:

- Artskyddet och den skyddade mindre hackspetten, som uppmärksammats i naturvärdesinventeringen (Program för Biskopsgården, SBF-2023-00442). Det kan även finnas skyddade fladdermöss.
- Hur man kan utforma bebyggelse utan negativ påverkan på Svarte mosse, det vill säga undvika störningar och ljusföroreningar som kan skada fåglar, insekter och fladdermöss. Även utifrån hur tillgängligheten till grönområdet för närboende och besökare inte försämras, utan i stället kan stärkas.

Inga särskilda kulturmiljövärden har framkommit i detta tidiga skede. Ett fortsatt planarbete behöver omfatta en tydlig entré till Svarte Mosse, så att tillkommande bebyggelse inte ”gömmer” det populära naturområdet och gör det svårtillgängligt.

På fastigheten i söder, Flygvädersgatan 8 (Biskopsgården 730:532) finns en paviljong föreningslivet och lekplats och aktivitetsyta med flera bollplaner. Föreningen som huserar här (*Neutrala Ungdomsföreningen i Norra Biskopsgården*) bedriver en bred verksamhet bland annat med läxhjälp och idrottsaktiviteter.

I program för Biskopsgården är delar av denna yta i söder markerad som park. Att föreningen kan fortsätta bedriva verksamheten är en angelägen fråga. I den omarbetning av förslaget som gjordes i november kan aktivitetsytor och lokaler för föreningsverksamhet bibehållas men ges en annan utformning. Det är positivt och även värdefullt för stadsbilden, att inte täppa för mycket mot grönområdet/Svarte Mosse.

Förslagets utbyggnad med mer bostäder i Biskopsgården är ett angeläget behov för staden. Ett par frågor har identifierats i ovan, det är naturmiljö- och rekreationsvärden vid Svarte Mosse som behöver fördjupas under kommande planarbete och eventuellt kan påverka utformningen. Samt återinträdande av strandskydd diskuteras tidigt med Länsstyrelsen.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Denna ansökan om planbesked är planerad att ingå i en detaljplan som är under uppstart: *Detaljplan för bostäder, skola och kollektivtrafikstråk vid Svarte mosse inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg, Etapp 1* (SBF-2023-01512).

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta inom två fastigheter i norra Biskopsgården. Förslaget består av ny bebyggelse med totalt 144 bostäder.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess strategier, samt med program Biskopsgården.

Förslagets utbyggnad med mer bostäder i Biskopsgården är ett angeläget behov för staden. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet. Ett par frågor har identifierats

att utreda vidare inför ett nästa skede och ev behöver förslaget anpassas efter det. Att bebygga invid Svarte Mosse, ett relativt orört grönområde är problematiskt. Naturmiljöfrågor behöver utredas vidare, bland annat om värdefulla fåglar och ev fladdermus kan påverkas. Park/grönområdet Svarte mosse är värdefullt och tillgängligheten till parkområdet bör inte försämrats, vilket är en annan aspekt att klargöra.

I den omarbetning av förslaget som gjordes i november kan aktivitetsytor och lokaler för föreningsverksamhet bibehållas men ges en annan utformning. Det är positivt och även värdefullt för stadsbilden, att inte täppa för mycket mot grönområdet/Svarte Mosse.

Strandskydd (Svarte mosse) kan vara en intressekonflikt som kan påverka projektet. Tidig dialog med länsstyrelsen rekommenderas.

Förslaget bedöms innebära sociala komplexitetsnivå tre (3).

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens strategier samt att inga hinder för förtätning av området har uppdragats bedöms området som lämpligt för detaljplanläggning.

Detaljplanarbete

Planansökan föreslår en förtätning av ett befintligt utbyggnadsområde i inre mellanstaden. Detta medför att befintlig infrastruktur, tekniska system och service kan utnyttjas och skapa en effektiv exploatering. Samtidigt innebär en förtätning i detta läge vissa konflikter med den befintliga miljön som behöver adresseras i eventuellt detaljplanearbete. Följande frågor har i nuläget identifierats och behöver utredas:

- Ev Naturmiljö bland annat fåglar och fladdermöss
- Park/grönområdet Svarte mosse så att tillgängligheten till parkområdet inte försämrats
- Strandskydd kan vara en intressekonflikt och behöver stämmas av med länsstyrelsen tidigt
- Dagvatten- och skyfallsutredning samt VA-utredning
- Trafikbullerutredning

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med exploitör.

Inkomna yttranden

Det gjordes en omarbetning av förslaget i november 2023 och den varianten har inte skickat ut till andra förvaltningar. När ärendet sändes till på intern remiss (hösten 2023) var det en skiss från mars 2023 som gällde. Följande synpunkter baserade på det tidigare ansökningsförslaget har inkommit:

Göteborg Energi AB

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda bolag.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har granskat rubricerad ansökan om planbesked. Inom området finns endast några få servisledning som försörjer befintlig byggnation. Den initiala bedömningen är att området kan försörjas med elkraft, via ombyggand av befintliga nätstationer i anslutning till området.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi Fjärrvärme finns i området. Möjlighet till nyanslutning får utredas i ett senare skede. Göteborg Energi Fjärrkyla finns inte i området. Göteborg Energi Gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB

Vi har inte så mycket att säga kring parkmiljö och trafikpekter. Finns fiber och kanalisation inom södra projektområdet.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser varken ur ett avfalls- eller VA-perspektiv några hinder med att starta ett planarbete men har några synpunkter som vi vill lyfta fram:

Yta för dagvatten behöver avsättas inom planområdet för att planen ska vara möjlig att genomföra.

Avfallshantering samt framkomlighet och angöringsmöjligheter för avfallsfordon behöver säkerställas.

maximalt 20 cm bli stående på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall. Det finns inte några utpekade strukturplanåtgärder i området, som påverkar eller påverkas av planen.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Svarte mosse med slutrecipient i Rivö fjord, vilken är klassad som mycket känslig enligt stadens reningskrav för dagvatten och även klassad som med miljö kvalitetsnormer. Dagvattnet inom planområdet behöver genomgå rening. Utöver rening så ställer Kretslopp och vatten krav på fördröjning om 10 mm per hårdgjord yta.

Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta kring 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Recipienten har inte ett markavvattningsföretag.

Ekonomisk bedömning

I detta skede ser inte Kretslopp och vatten några stora kostnader för planen.

Avfall

Om ett planarbete startar upp blir det viktigt att se på hur avfallshantering med fastighetsnära insamling av avfall kan iordningställas. Kretslopp och vatten rekommenderar gemensam avfallslösning för radhus och småhus med små tomter. Framkomlighet för avfallsfordon och angoringsmöjligheter vid bostäderna behöver också utredas.

Avfallsfrågan kommer att granskas mer noggrant i samband med startmötet om positivt planbesked ges. Vid eventuella frågor gällande avfall innan dess kan kontakt tas med avfallshandläggaren för det här yttrandet.



Figur 1. Vattendjup inom planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (urklipp GO:kart)



Figur 2. Ytvattenflöde vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (urklipp GO:kart)

Kulturförvaltningen

Ärendet gäller en ansökan om planbesked för att möjliggöra bebyggelse mellan Flygvädersgatan i öst och Svarte Mosses naturområde i väster. Platsen används idag främst för markparkering. Planansökan omfattar cirka 180 bostäder, fördelade mellan 40 radhus närmast naturområdet och 140 bostäder i flerbostadshus i fyra våningar närmast vägen. Förslaget ska vara i linje med pågående programarbete för Biskopsgården.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen har ingenting att erinra mot att ett planarbete påbörjas för rubricerat ärende med sitt presenterade innehåll. Förvaltningen vill skicka med att ett eventuellt planarbete behöver omfatta en tydlig entré till Svarte Mosse, så att tillkommande bebyggelse inte ”gömmer” det populära naturområdet och gör det svårtillgängligt.

Miljöförvaltningen

Synpunkter

Naturmiljö

Det är positivt att exploatering sker på redan ianspråktagen mark med nuvarande parkeringsplatser. Föreslagen exploatering tar dock även en del av grönområdet nära Svarte mosse i anspråk. Miljöförvaltningen ser hinder med att bebygga den redan smala gröna remsan mellan Svarte mosse och befintligt parkeringsområde/stadsplanlagt område. Detta då grönområdet behövs i sin helhet som en grön korridor och skyddsbuffert för den biologiska mångfalden, och är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område. Vidare att grönområdet tillhandahåller viktiga ekosystemtjänster som rekreation, omhändertagande av dagvatten, utjämnande av lokalklimat med mera. Även med hänsyn till att strandskyddet kommer att återinträda vid planändring.

Miljöförvaltningen ser det som viktigt att utreda och behandla:

- Artskyddet och den skyddade mindre hackspetten, som uppmärksammats i naturvärdesinventeringen (Program för Biskopsgården, SBF-2023-00442). Det kan även finnas skyddade fladdermöss.
- Hur man kan utforma bebyggelse utan negativ påverkan på Svarte mosse, det vill säga undvika störningar och ljusföroreningar som kan skada fåglar, insekter och fladdermöss. Även utifrån hur tillgängligheten till grönområdet för närboende och besökare inte försämras, utan i stället kan stärkas.

Markmiljö

Översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver genomföras vid ett eventuellt planarbete. Särskild uppmärksamhet bör riktas mot eventuellt förekomst av tjärasfalt och tjärhaltiga bärlager, PFAS förorening orsakat av släckskumsanvändning, PCB samt föroreningar från bilar.

Huvuddelen av parkeringsytorna är anlagda innan 1956 vilket innebär att det är risk för förorening av tjärasfalt. Bostadskvarter öster om planområdet är uppfört under år när PCB har använts i byggnader. Det är skäl till att PCB-provtagning bör göras inom planområdet. Mer detaljerad information om PCB i intilliggande bostadsområde kan finnas i miljöförvaltningens arkiv.

En sammanställd och dokumenterad insats med släckskum, eventuellt innehållande PFAS finns inom planområdet samt två insatser precis norr om planområdet. Sammanställningen omfattar insatser av Räddningstjänsten mellan år 1998–2015.

Ytterligare utredningar som behövs

Ljudmiljö: En trafikbullerutredning behöver tas fram vid ett eventuellt detaljplanearbete, som visar att riktvärden vid bostäder enligt trafikbullerförordningen klaras. Bullerberäkningen ska utgå från en framtidsprognos av trafiksituationen i området (förslagsvis 2035).

Luftmiljö: En platsbedömning enligt stadens riktlinje Luftkvalitet i planeringen ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.

Dagvatten: En dagvatten- och skyfallsutredning behöver genomföras vid ett eventuellt detaljplanearbete, för att visa att stadens krav på fördröjning och rening klaras.

Stadsledningskontoret

Inga synpunkter har inkommit

Stadsområde Hisingen

Planansökan gäller nyproduktion av sammanlagt 180 bostäder vilka är fördelade på 140 bostäder i flerbostadshus på fyra våningar och 40 radhus i två våningar. Projektet innebär förtätning på sökandes egen mark på ytor som idag utgörs av markparkeringar, garagebyggnader samt en aktivitetsyta i söder som rymmer bland annat olika bollplaner. På ytan i söder finns för närvarande även paviljonger för föreningsliv samt evakueringspaviljong för förskolan.

Området för planansökan ligger cirka 400 meter nordväst om Friskvaderstorget i primärområdet Norra Biskopsgården. Öster om området ligger stadsdelsparken Svarte Mosse och en större damm som finns i parken. I väster avgränsas planområdet av Flygvädersgatan som går i nord-sydlig riktning förbi området.

Den tillkommande bebyggelsen planeras utformas i öppna kvarter enligt trädgårdsstadens principer. En del av bebyggelsen i det aktuella planförslaget inkräktar på gällande strandskydd öster om området. Enligt ansökan förläggs flerbostadshus med fasader i långsida ut mot Flygvädersgatan medan radhusen förläggs med fasader i kortsida ut mot Svarte Mosse. Längs med Flygvädersgatan planeras kantstensparkering varvat med trädplantering. Inom planområdet förläggs även viss annan markparkering. Totalt tillskapas cirka 120 parkeringsplatser inom området samtidigt som dagens cirka 290 parkeringsplatser försvinner. Totalt minskas antalet parkeringsplatser med cirka 170.

Primärområdet

Platsen för planansökan ligger i primärområdet Norra Biskopsgården. I Norra Biskopsgården bor det 5 425 personer (år 2022) och det bor i snitt 2,8 personer per hushåll vilket är något högre än göteborgssnittet på 2,1 personer per hushåll. Andelen av befolkning som är trångbodd¹ i Norra Biskopsgården är cirka 27 procent (år 2020), vilket

¹ Att vara trångbodd innebär att bo: tre personer eller fler på mindre än 40 kvm, fyra personer eller fler på mindre än 60 kvm och fem personer eller fler på mindre än 80 kvm.

är den högsta andelen på Hisingen. Över 60 procent av bostäderna i området är i storleken 61 till 80 kvadratmeter och över 90 procent av bostäderna är hyresrätter med majoriteten inom allmännyttan. Norra Biskopsgården har en högre andel barnhushåll, på cirka 39 procent, än snittet i Göteborg som är på 23 procent.

Medelinkomsten i Norra Biskopsgården är 207 900 kr vilket är 139 300 kr lägre än snittet för hela Göteborg. Andelen barnhushåll i relativ fattigdom² är cirka 52 procent i Norra Biskopsgården (år 2020). Cirka 65 procent av de boende i Norra Biskopsgården har utländsk bakgrund vilket är högre än snittet i Göteborg som är cirka 39 procent.

Arbetslösheten i Norra Biskopsgården är cirka 17 procent vilket är cirka 11 procent över snittet för Göteborg. Andelen av befolkningen i Norra Biskopsgården med eftergymnasial utbildning på tre år eller längre är cirka 15 procent vilket kan jämföras med cirka 39 procent i hela Göteborg. Norra Biskopsgården definieras enligt Segregationsbarometern

som områdestyp ett (1), det vill säga ett område med stora socioekonomiska utmaningar. Området ingår även i polisens lista över särskilt utsatta områden.

Förvaltningens överväganden

Socialförvaltningen Hisingen ser positivt på den i ansökan föreslagna utvecklingen av området vad gäller att denna är i linje med program för Biskopsgården. Dock är planprogrammet ännu inte antaget av stadsbyggnadsnämnden. Förvaltningen ser även positivt på ett tillskott av bostäder som bidrar till en blandning av upplåtelseformer i området samt på sökandes ambitioner med planen vad gäller att tillskapa en livfull, attraktiv och trygg plats.

Förvaltningen ser samtidigt vissa utmaningar vad gäller att tillskapa bostäder som flertalet kan efterfråga i området och ser att planen riskerar att få vissa undanträngningseffekter. Förvaltningen ser även hinder för en utveckling av planen vad gäller sociala målkonflikter mellan planerad förtätning och boendes tillgång till vistelsezoner samt planerad bebyggelses påverkan på strandskydd.

Förvaltningens överväganden presenteras i efterföljande stycken.

Social konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Förvaltningen bedömer planens sociala komplexitetsnivå till nivå tre (3) vid ett eventuellt framtida planarbete. Detta då planen innehåller ett större antal bostäder (fler än 100), vissa sociala målkonflikter då befintlig aktivitetsyta tas bort och inte ersätts i den nya planen, samt vissa frågor av mer strukturell karaktär med konsekvenser avseende segregation och gentrifiering.

Vid en eventuellt kommande detaljplan är det vid social komplexitetsnivå tre nödvändigt med ett utökad projektgruppsmöte kopplat till SKA/BKA, som en del i arbetet med att ta fram projektplanen. Mötet ska specificera tillvägagångssätt, resursbehov och aktiviteter för hur arbetet med sociala aspekter och barnperspektiv planeras för i den fortsatta planprocessen.

Vid social komplexitetsnivå tre skall dialog genomföras med människor med relation till platsen så som boende, eventuella verksamheter och föreningar, tidigt i

² Relativ fattigdom innebär att den disponibla hushållsinkomsten understiger 60 procent av landets medianinkomst. 2020 var gränsen för relativ fattigdom 159 600 kronor.

inventeringsarbetet. En viktig slutsats från samrådet för planprogram för Biskopsgården var just betydelsen av att ha tidiga dialoger med närboende och aktiva föreningar då det både finns ett stort engagemang och ett intresse hos de boende att få vara med i Biskopsgårdens utveckling.

Socialförvaltningen Hisingen har sedan tidigare beviljat föreningsbidrag till Neutrala Ungdomsföreningen i Norra Biskopsgården som är en ideell förening som bedriver en bred verksamhet för unga i området bland annat med läxhjälp samt idrottsaktiviteter med målsättningen att arbeta förebyggande mot våld, droger, kriminalitet och motsättningar. Föreningen huserar för närvarande i lokaler på Flygvädersgatan 8 på sökandes fastighet. Förvaltningen vill särskilt betona vikten av att bjuda in föreningen Neutrala Ungdomsföreningen till dialog. Föreningen behöver informeras över hur en eventuell kommande detaljplan kan komma att påverka deras verksamhet.

Vid ett eventuellt framtida planarbete ser förvaltningen vidare att det finns samordningsvinster för SKA och BKA om planprojektet kan genomföras inom en liknande tidshorisont som övriga planer i närområdet. Förvaltningen ser vidare ett behov av att kartlägga och inventera befintligt kunskapsunderlag gällande sociala aspekter inför ett SKA/BKA-arbete. På så sätt kan kunskapsluckor identifieras som behöver omhändertas i den fortsatta planprocessen.

Bostäder och boendemiljö

Socialförvaltningen Hisingen är positiva till att förslaget innehåller ett antal småhus i form av radhus då andelen av denna hustyp för närvarande är lägre än en procent i Norra Biskopsgården. Nästintill en tredjedel av befolkningen i Norra Biskopsgården är trångbodd i dagsläget, varför stora bostäder behövs för barnfamiljer, generationsboenden och liknande. Mellanområdet har också en klart lägre andel bostadsrätter än göteborgsgenomsnittet. Bostads- och äganderätter behöver således tillföras området för att uppnå en jämnare blandning av upplåtelseformer. Samtidigt har de boende i området mycket låga inkomster i förhållande till övriga Hisingen samt Göteborg och cirka 17 procent av befolkning är för närvarande arbetslös.

En avgörande utmaning för detaljplanen blir således hur de nya bostäderna skall kunna efterfrågas av befintliga invånare i Biskopsgården, 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. Forskning på området³ har visat att det inte finns stöd för slutsatsen att flyttkedjor skapar flyttrörelser som tillgängliggör bostäder även för socioekonomiskt svaga grupper. Studier som har undersökt vilka hushåll som deltar i flyttkedjor visar att socioekonomiskt svaga grupper sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor som initieras i samband med att nya bostäder byggs. Däremot skapar byggandet av nya bostäder flyttkedjor som tillåter socioekonomiskt starka hushåll att flytta. Flyttkedjor tenderar vidare att vara korta; om en flyttkedja initieras i ett visst geografiskt område skapas följaktligen de flesta bostadsvakanserna inom det geografiska området.

I samrådsredogörelsen för planprogram för Biskopsgården anges att det under medborgardialog och i enkätsvar framkommit en oro för att en större nyexploatering ska förskjuta värdena i området, där ett större tillskott av bostäder skulle kunna påskynda

³ Flyttkedjor - En litteraturoversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor, GR med flera 2018

gentrifiering av området. Gentrifiering är en process där framför allt äldre stadsdelar med övervägande låga hyror blir så populära att de alltmer övertas av resursstarka grupper. Därigenom sker en undanträngning av den tidigare befolkningen, ofta grupper som är mer socialt och ekonomiskt svaga, och en del av det som upplevts som stadslivets kvaliteter kan förändras.

Socialförvaltningen Hisingen menar därför att staden måste arbeta aktivt med de planeringsinstrument som finns för att kunna producera nya bostäder som flertalet kan efterfråga och att en omdaning av den fysiska strukturen i området behöver genomföras med omsorg. Förvaltningen vill även lyfta fram att sökande bolag bör undersöka finansieringsmodeller som möjliggör byggnation av bostäder som flertalet kan efterfråga.

Förvaltningen är positiva till ambitionerna med planen vad gäller att tillskapa en livfull, attraktiv och trygg plats men hade gärna sett att projektet och sökande tar inspiration från andra bostadsprojekt som arbetar med sociala åtgärder och ökad trygghet som målsättning i bostadsområden. Exempelvis kan projektets mål för social hållbarhet även kopplas till finansiering, och indikationer för social hållbarhet kan följas upp för att säkerställa att genomförd utveckling bidragit till ökad trygghet och social sammanhållning i området.

Social service och föreningsliv

Förvaltningen ser att det finns ett beroende mellan denna plan och utveckling som sker i andra planprojekt i närområdet vad gäller tillgång till social service i form av förskola och grundskola. I planansökan anges att föreslagen bebyggelse genererar ett behov på två till tre förskoleavdelningar. Förvaltningen vill lyfta fram att även eventuellt behov av grundskola bör tänkas in samt att det säkerställs att planerad samhällsservice byggs ut innan en eventuell byggnation inom denna detaljplan påbörjas.

Socialförvaltningen Hisingen har också blivit varse om att det för närvarande ligger en paviljong på Flygvädersgatan 8 som just nu huserar en evakuering från förskolan på Dimvädersgatan. Planen är att paviljongen sedan ska användas av förskolan Solvädersbyn som ska rivas och byggas ny. Hur paviljongen ska användas efter det är inte klart, men ett nytt permanent läge undersöks för den permanenta förskolan på Flygvädersgatan 13 som för närvarande ligger utom plan. Socialförvaltningen vill lyfta fram att dessa frågor behöver samordnas och koordineras tidsmässigt i en eventuellt kommande detaljplan för att säkerställa ett fungerande vardagsliv för boende i området.

Förvaltningen hade också sett det som positivt för sammanhållning, tillit och gemenskap i området om det inom tillkommande bebyggelse hade kunnat inrymmas mindre lokaler för föreningsliv, vilket även är något som efterfrågats i samrådsredogörelsen för program för Biskopsgården. Det hade möjliggjort att föreningar som idag är verksamma på platsen ges möjlighet att finnas kvar.

Vistelseytor

Förvaltningen ser negativt på att den aktivitetsyta med bollplaner samt tidigare lekplats som i dagsläget finns i planområdets södra del tas bort och inte ersätts i det nya förslaget. I program för Biskopsgården är delar av denna yta i söder markerad som park men i aktuell ansökan utgörs större delen av ytan av markparkering och endast en liten remsa lämnas som park. Förvaltningen vill lyfta fram att tillgång till bostadsnära aktivitetsytor med möjlighet till lek och utevistelse utgör ett viktigt komplement till den egna bostaden,

framför allt för barn som lever i trångboddhet. Boende och verksamma i Biskopsgården har även i olika sammanhang uttryckt missnöje samt upplevelse av bristande information kring att lekplatsen på aktivitetsytan revs i samband med att evakueringspaviljongen för förskolan byggdes, vilket är ett tecken på att ytor för lek och spontana aktiviteter är något som efterfrågas av boende i området.

I ansökan anges att de radhus som förekommer i förslaget får en egen trädgård. Förvaltningen vill lyfta fram att det i en eventuellt kommande detaljplan är viktigt att utreda och bevaka fördelningen mellan privat trädgård och offentlig bostadsgård. I samrådsredogörelsen för planprogram för Biskopsgården framkommer att boende i Biskopsgården är negativt inställda till privata, inhägnade trädgårdar och hellre ser gemensamma gårdar med exempelvis möjlighet till delande av odlingslotter. Tillgänglighet till bostadsnära natur, som en bostadsgård kan utgöra, kan ha särskilt stor betydelse för socioekonomiskt svagare grupper och det är därför viktigt att det finns en balans i fördelning mellan de olika ytorna i planen.

Vidare ställer sig förvaltningen negativ till att sökande ämnar ta mark med strandskydd i anspråk för byggnation. Att visas i naturen nära vatten har påvisade positiva hälsoeffekter och förvaltningen menar därför att allmänhetens tillgång till ett vattennära område inte bör inskränkas eller minskas i omfång genom privatisering av mark. I dagsläget går det att gena över markparkeringen för att komma till gångstråket som går längs med mossen. Förvaltningen ser det som viktigt att en eventuellt framtida detaljplan inte begränsar eller försvårar för boende och besökare i området att ta sig till parken.