Detaljplan för
Bostäder mm. väster om Litteraturgatan, etapp 1

Normalt planförfarande

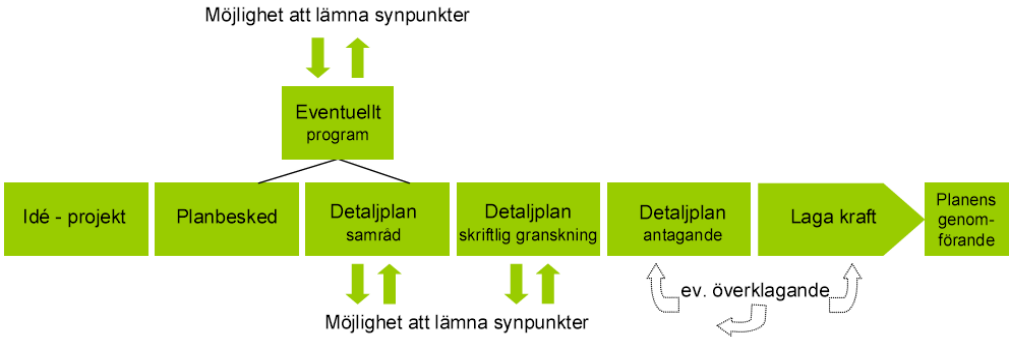
Samrådshandling
december 2015

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:

Carolina Högvall, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 11

Arvid Törnqvist, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 50

Sanna Gavel, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 68

Annelie Svanberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 87

Samrådstid: 16 december 2015 – 9 februari 2016

Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2015-12-01, Koncept 2015-11-02
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0342/13
Handläggare SBK
Carolina Högvall
Tel: 031-368 18 11
carolina.hogvall@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0560/15
Handläggare FK
Sanna Gavel
Tel: 031-368 11 68
sanna.gavel@fastighet.goteborg.se

Plankonsult: Radar arkitektur & planering AB

Detaljplan för Bostäder väster om Litteraturgatan inom Backa i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Illustrationskarta
- Program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning (Sweco) 2015-09-22
- Systemförslag dagvatten (DHI) 2015-09-021
- Översiktlig naturinventering av krumeluren och Naturområdet vid Backavallen, (Park och Naturförvaltningen) 2014-11-26
- Geoteknisk utredning (Fastighetskontoret) 2015-06-26
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco) 2015-08-06
- Parkeringsutredning Litteraturgatan/Backa Röd (Koucky & Partners) 2015-06-09
- Luftutredning Litteraturgatan (Miljöförvaltningen) 2015:7
- Solstudier (OkiDoki) 2015-10-28

Innehåll

PLANBESKRIVNING **3**

SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *5*
Överväganden och konsekvenser *6*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 8
Syfte *8*
Läge, areal och markägoförhållanden *8*
Planförhållanden *10*
Mark, vegetation och fauna *12*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *13*
Sociala aspekter *16*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *16*
Teknik *17*
Störningar *17*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 18
Markanvisning *21*
Bebyggelse *21*
Trafik och parkering *27*
Tillgänglighet och service *31*
Friytor *31*
Sociala aspekter *32*
Teknisk försörjning *32*
Övriga åtgärder *38*
Fastighetsindelning *41*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *41*
Fastighetsrättsliga frågor *42*
Avtal *44*
Dispenser och tillstånd *46*
Tidplan *47*
Genomförandetid *47*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 47
Nollalternativet *48*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *48*
Miljökonsekvenser *51*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *53*
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 55

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Backa i anslutning till Litteraturgatan. Planområdet är cirka 12 hektar stort och marken ägs av Poseidon samt Göteborgs Stad. Området utgör i huvudsak markparkering och mindre gräsytor.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till en utbyggnad av bostäder genom nybyggnation och kompletteringsbebyggelse längs med Litteraturgatan så att cirka 650-700 lägenheter möjliggörs. Detaljplanen ska också bidra till att utveckla stadsdelen med centrumverksamheter och ge förutsättningar för en levande och attraktiv stadsdel.

I detaljplanen ligger även en ombyggnad av den berörda sträckan av Litteraturgatan till en stadsgata med prioritering av gång- och cykeltrafikanter och med kollektivtrafikfält i mitten. Ombyggnaden tar höjd för en framtida utbyggnad av spårväg som kan komma att ersätta busskörfältet.

Befintlig bebyggelse, Backa Röd

Litteraturgatan, söderut.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av cirka 650-700 nya bostäder i kvartersstruktur längs med Litterasturgatans västra sida, samt en ombyggnad av Litteraturgatan med kollektivtrafikkörfält, nya cykelbanor och tre nya cirkulationsplatser samt ombyggnad av befintliga hållplatslägen Björkrisvägen, Backa Kyrkogata och Sägengatan.

Bebyggelsen varierar mellan två-sju våningar med lägst antal våningar närmast befintlig bebyggelse och högre mot Litteraturgatan. Nya punkthus i tio våningar föreslås i tre lägen invid befintlig bebyggelse vid Hjalmar Bergmans gata.

I planen ges förutsättningar för att förbättra stadsmässiga kvalitéer, öka tryggheten, nya attraktiva stadsrum och mötesplatser, minska Litteraturgatans barriäreffekt samt tydliggöra stråket mellan Backadalsgatan i norr och Wadköpingsgatan som ansluter till Selma Lagerlöfs torg.

Centralt i området i anslutning till hållplatsen Backa Kyrkogata möjliggör detaljplanen ett torg och en koncentration av service och centrumverksamheter. I strategiska lägen säkerställer planen verksamheter genom att reglera en minsta total bruttoarea för lokalarea som ska nyttjas för centrumändamål. Beteckningen centrum omfattar en relativt blandad typ av verksamheter, exempelvis butiker, bio, samlingslokal och bibliotek cykelreparatörer, kontor, frukthandlare, kiosk, café, restaurang, begravningsbyrå m.m.

Naturområdet Krumeluren planläggs till största delen som allmän plats Natur och bevaras och utvecklas.

I sluttfoten söder om naturområdet Krumeluren vid huvudstråket för gång och cykel föreslås en ny förskola som får sin gård i direkt anslutning till naturområdet.

Överväganden och konsekvenser

Avvägning har gjorts mellan samhällets behov av bostäder mot nyttjande av befintligt område för andra ändamål.

Förslaget innebär att parkeringsytor tas i anspråk och ny parkering ersätts i garage eller parkeringshus.

Bostadsbebyggelsens och förskolans placering är central i området och har närhet till service och kollektivtrafik och bidrar till en ökad trygghet. Förskolans placering har noga studerats och utretts i samverkan med stadsdelen och berörda förvaltningar.

För tillkommande bebyggelse har planbestämmelser föreslagits så att den nya exploateringen ska möjliggöra inte bara bostäder utan också lokaler för service, handel och andra typer av verksamheter i bottenvåningarna mot Litteraturgatan.

Bullerberäkningar visar att området är bullerstört främst av vägtrafik på Litteraturgatan och framtida spårvagnstrafik. Flera fasader mot Litteraturgatan, får ekvivalenta och maximala ljudnivåer över gällande riktvärde (55dB(A) resp. 70dB(A)). Fasader vända bort från Litteraturgatan samt fasader vända mot innergårdar uppfyller kraven för ljuddämpad sida. Bedömningen är att den planerade bebyggelsen uppfyller kraven för avsteg enligt Boverkets allmänna råd. Avsteg bedöms vara möjligt med utgångspunkt att området har en god kollektivförsörjning, föreslår en kvartersstruktur, innehåller en blandning av funktioner samt ökar befolkningstätheten.

Bebyggelsen i samrådsförslaget innehåller fler antal våningar än vad programmet angivit (Program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan, 2010-06-09), vilket bedöms vara positivt eftersom det innebär att fler människor får möjlighet till en bostad i ett område med god service och bra kollektivtrafik.

Planillustration

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

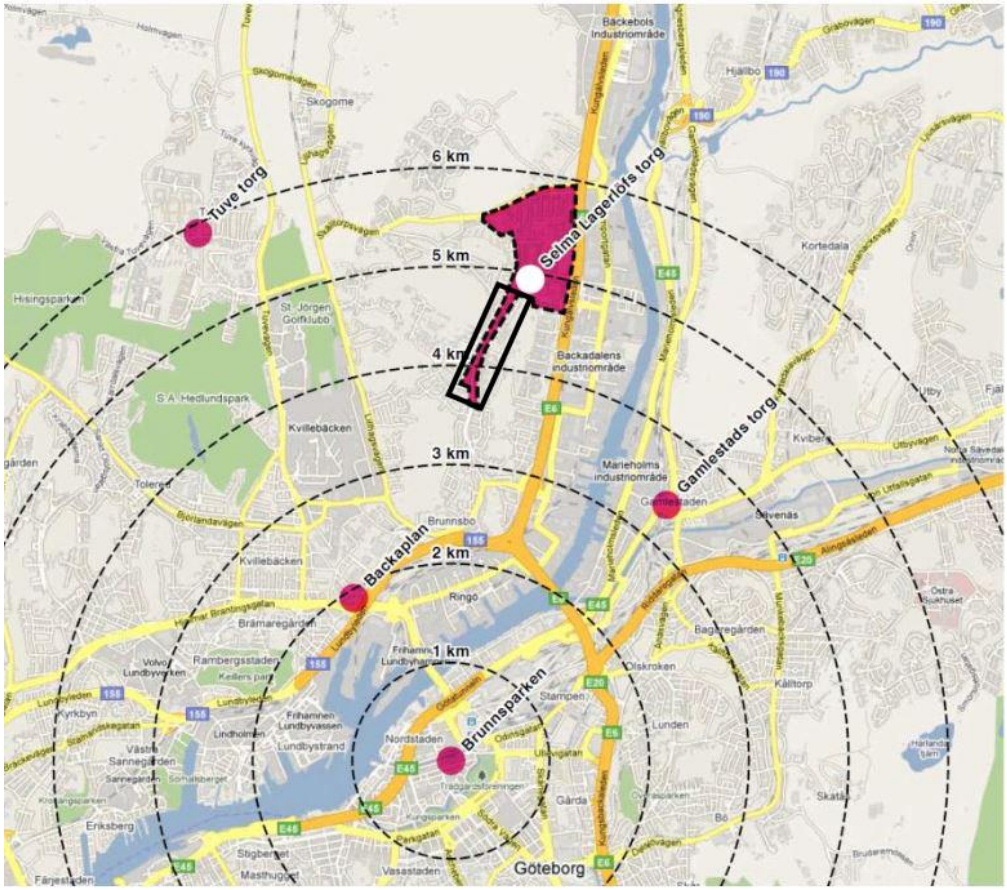
Detaljplanens syfte är att bidra till att utveckla stadsdelen genom att komplettera utbudet av bostäder och service. Utvecklingen av stadsdelen syftar till att förbättra de stadsmässiga kvalitéerna, öka tryggheten, skapa attraktiva stadsrum och mötesplatser, minska Litteraturgatans barriäreffekt samt tydliggöra stråket mellan Wadköpingsgatan i söder och Backadalsgatan i norr och kopplingen vidare norrut till Selma Lagerlöfs torg.

Detaljplanen medger uppförande av cirka 650-700 nya bostäder i kvartersstruktur längs med Litteraturgatans västra sida.

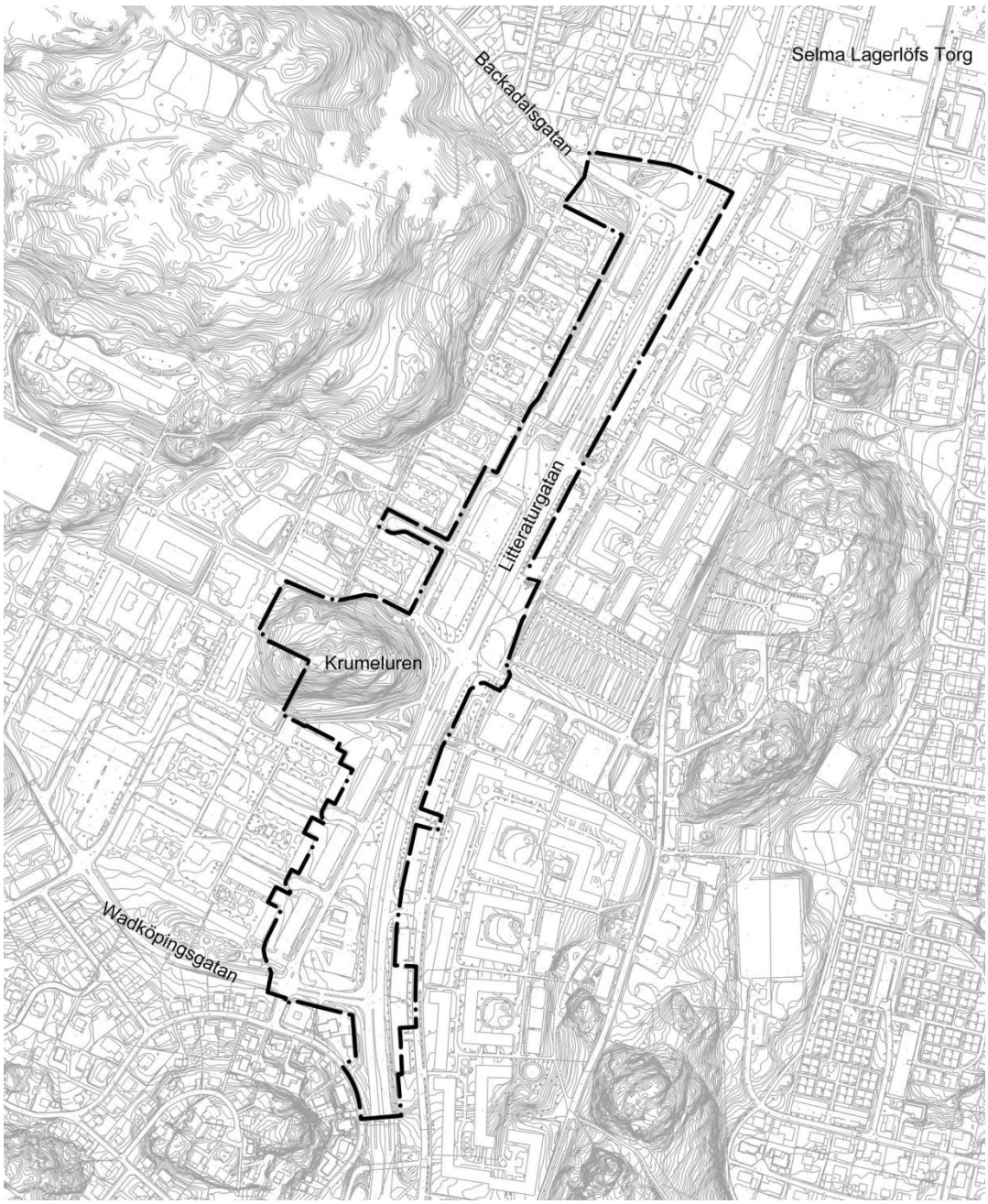
Detaljplanen ger även förutsättningar för ombyggnad av Litteraturgatan med separat kollektivtrafikkörfält, nya gång- och cykelbanor, cirkulationsplatser och förbättrade hållplatser. Dimensionering av gaturummet tar höjd för en framtida utbyggnad av spårväg.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Hisingens östra sida, cirka 4-5 kilometer från Brunnsparken. Planområdet omfattar en sträcka på cirka 1 km mellan Backadalsgatan i norr och Wadköpingsgatan i söder.



Svart rektangel markerar planområdet. Området ansluter direkt söder om Selma Lagerlöfs torg.



Planområdet

Planområdet avgränsas i öster av Litteraturgatans östra kant och de ytor som behöver tas i anspråk för att bygga om gatan. Åt väster sträcker sig planområdet fram till befintlig bostadsbebyggelse i Backa Röd.

Planområdet omfattar cirka 12 hektar och marken ägs av Bostads AB Poseidon och Göteborgs Stad.

Kommunen har med arrende upplåtit mark för biltvättsanläggning samt gatukök inom fastigheten Backa 80:1. Intill Krumelurberget har kommunen upplåtit mark för en tryckstegringsstation till Kretslopp och Vatten. Närmast Litteraturgatan på den östra sidan är mark delvis upplåten med tomträtt för parkering till HSB Brf Backa och Riksbyggen Brf Sagogången/Göteborgshus nr 33.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg, antagen 2009-02-26

Hela detaljplaneområdet utgör ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor” i kommunens översiktsplan. Det innebär att förnyelse och komplettering inom den byggda staden i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Komplettering bör också fortsättningsvis ske så att verksamheter och service som inte är störande för omgivningen blandas med bostäder. Vid komplettering och nybyggnad ska tillgången till och kvaliteterna i stadens grönområden bevaras, utvecklas eller kompenseras. Längs hela Litteraturgatan finns ett reservat för framtida spårväg.

Detaljplanens innehåll överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan, 2010-06-09

Programmet pekar ut området väster om Litteraturgatan för möjlig komplettering med bostäder, service och verksamheter som inte är störande för omgivningen. I området ska nya mötesplatser och rekreation utvecklas. Litteraturgatans gaturum ska omformas på de gåendes villkor och bli mer attraktivt, aktivt och tryggt. Nya lösningar för parkering krävs när parkeringsytor tas i anspråk för bebyggelse.

Programkarta

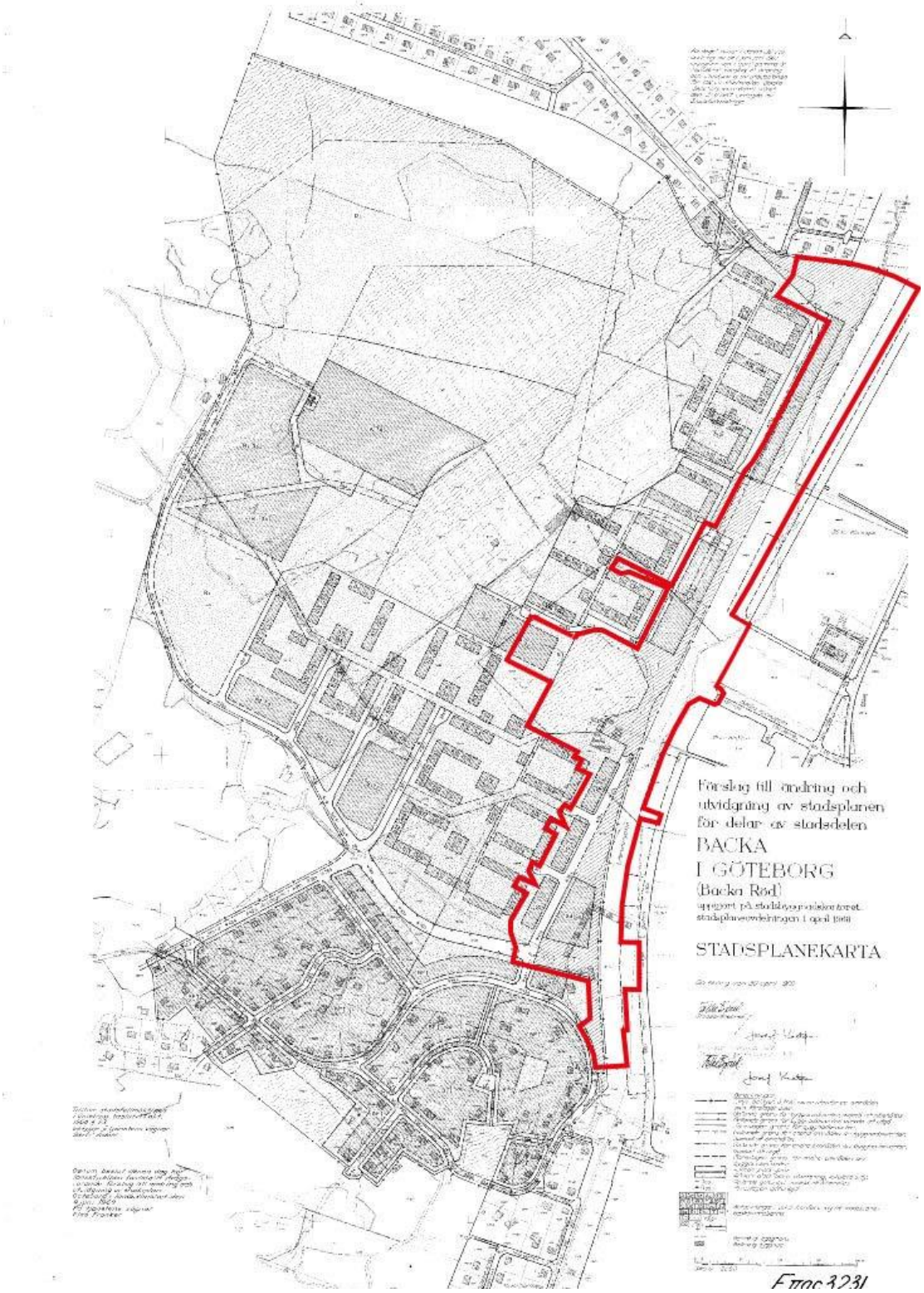
Inriktningarna i Stadsbyggnadskontorets arbete med programmet har bland annat varit följande:

- Öka attraktiviteten i stadsdelen och utveckla stadsdelen på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt, särskilt utifrån barnperspektivet
- Komplettera utbudet av bostäder och service
- Utveckla stråket längs Litteraturgatan till ett attraktivt stadsrum
- Öka den upplevda tryggheten i det offentliga rummet
- Bygga bort barriärer och koppla samman områden
- Förbättra och tydliggöra stråk och mötesplatser
- Prioritera och utveckla kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken

Detaljplaneförslaget följer programmets intensioner. Den föreslagna bebyggelsen innehåller dock fler antal våningar än vad programmet angivit, vilket bedöms vara positivt eftersom det innebär att fler människor får möjlighet till en bostad i ett område med god service och bra kollektivtrafik.

Detaljplan

För området gäller stadsplan F IIa 3231 som vann laga kraft år 1968. Planens genomförandetid har gått ut. Aktuellt planområde är planlagt för bostäder, parkeringsändamål, bensinstation, trafikområde m.m.

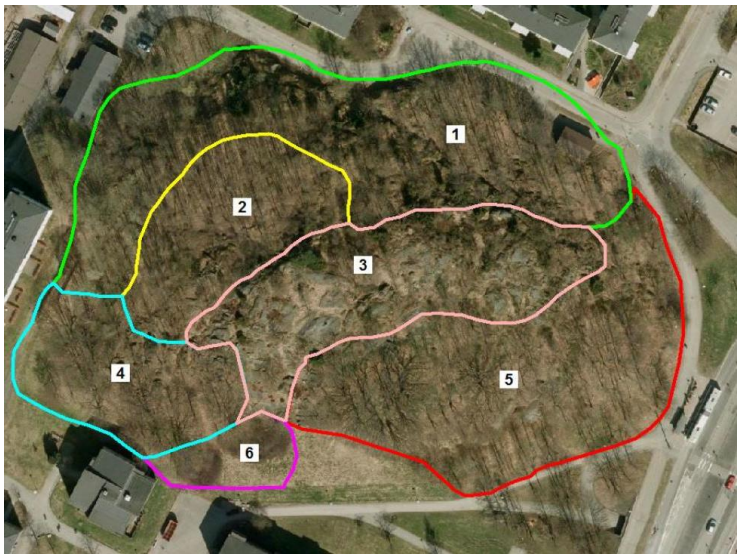


Röd linje markerar planområdets ungefärliga läge. Gällande plan från 1968.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs av trafikytor, gräsbevuxna impediment, asfalterade parkeringsplatser omgivna av träd och mindre grönytor.

Centralt i planområdet ligger naturområdet Krumeluren som utgör en skogsbeklädd höjd. En översiktlig naturinventering har genomförts i planarbetet i syfte att utreda eventuella naturvärden inom området. Det inventerade området utgör en varierad miljö som sannolikt är värdefull för flera arter. I inventeringen har område 1, 4 och 5 pekats ut som viktiga födosöksområden för mindre hackspett. Särskilt värdefulla är de grova ekarna på sydsluttningen.



1. Område med ek, cirka 40-50 cm i diameter.
2. Björkdunge.
3. Hällmark med en, ljung och enstaka mindre ekar och björkar.
4. Krattekskog.
5. Sluttning med grova ekar (70 – 100 cm i diameter)
6. Slånbryn

Kartbild från naturinventering

Ekar i sluttning, Krumeluren. Område 5.

Krumeluren i anslutning till Litteraturgatan och hållplats Backa Kyrkogatan.

Krumeluren i anslutning mot befintlig bebyggelse.

Undergång vid hållplatsen Backa Kyrkogatan, Krumeluren i bakgrunden.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inom planområdet finns tre dokumenterade fynd. Vid naturområdet Krumelurens västra slänt har ett tidigare grav- och boplatsområde identifierats, vilket undersöktes och togs bort 1972. Vid två platser, vid Wadköpingsgatan samt Krumelurens östra slänt, har fynd av flinta också påträffats.

Kulturhistoria

Backa socken var tidigare en bördig jordbruksbygd och kallades i slutet av 1800-talet för ”Hisingens trädgård”. Under 1800-talets senare del började Backa att förändras, bl a genom inflytandet från Göteborg. Efter 1920 utökades bebyggelsen med villor, nya skolor uppfördes och 1924 byggdes Backas första Folkets Hus som ligger cirka 700 m söder om planområdet.

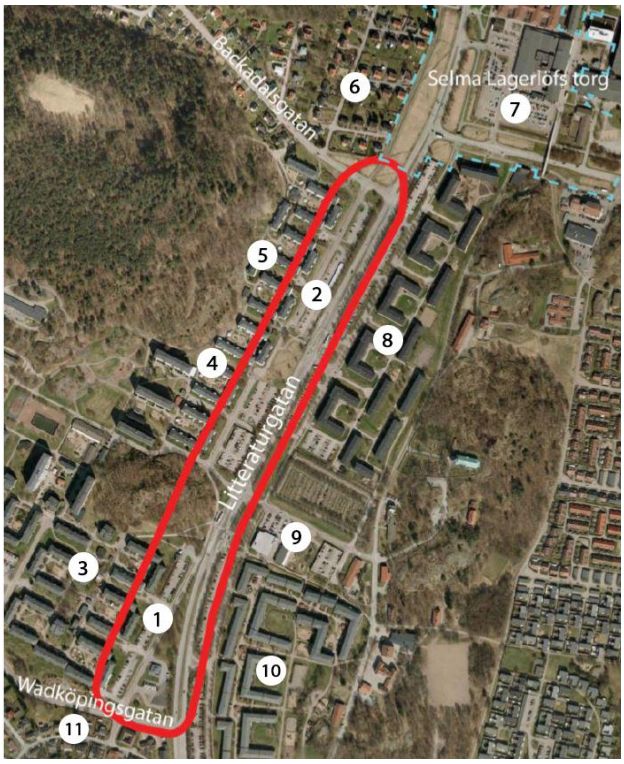
År 1948 blev Backa en del av Göteborgs kommun och efter 1960 har flera stora bostadsområden vuxit fram. Backa Röd, som är en del av norra Backa byggdes ut cirka 1968–71. Området är ett relativt stort homogent område med lamellhus, skivhus och punkthus och utgör cirka 1 600 lägenheter. Under 2003 påbörjades renoveringarna både interiört och exteriört.

Backa kyrka och kyrkogård angränsar till Litteraturgatans östra sida och är skyddade enligt Kulturmiljölagen 4 kap. kyrkliga kulturminnen. Backa kyrka är placerad på ett höjdparti och utgör ett viktigt blickfång i området.

Inga områden eller objekt inom planområdet bedöms vara av särskilt kulturvårdsintresse. Siktlinjer och kopplingar mot Backa kyrka bör om möjligt bevaras och förstärkas vid exploatering av området.

Kyrkan sett från Krumeluren.

Befintlig bebyggelse



Bebyggelse vid Hjalmar Bergmans gata med parkeringsdäcken i förgrunden. (3)

Bebyggelse vid Baron Rogers gata. Hus i tre till åtta våningar.(4)

1. Den södra delen utgörs av parkeringsytor med parkeringsdäck i två plan. I söder ligger ett gatukök och en biltvätt.

2. Den norra delen utgörs av en markparkering samt garage och parkeringsdäck. Planområdet sträcker sig även norr om Backadalsgatan.

3. Väster om planområdet, vid Hjalmar Bergmans gata, finns flerbostadshus som tillhör Bostads AB Poseidons. Husen utgör lameller och punkthus från 1970. De bostadshus som direkt ansluter till planområdet har tre till fyra våningar och balkonger som vetter ut mot planområde. Inne i området finns punkthus i upp till sex våningar. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats i markplan och tillgång till en gemensam gård. Bebyggelsen har genomgått renovering. Punkthusen genomgick förnyelse och påbyggnad 2015.

4. Väster om planområdet vid Baron Rogers gata finns lameller i tre våningar uppförda 1970. Bakomliggande hus har upp till åtta våningar. I förhållande till gatan ligger husen högre upp i en slänt. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats i markplan och tillgång till en gemensam gård.

5. Väster om planområdet vid Markurellgatan ligger flerbostadshus i tre till fyra våningar uppförda 1969. Husen har renoverats och byggts om under 2006. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats i markplan och tillgång till en gemensam gård.

6. Bostadsområdet som angränsar till planområdet i norr utgörs av villabebyggelse.

7. Planområdet ansluter till Selma Lagerlöfs torg i norr. På torget finns ett stort utbud av butiker och service.

8. Bebyggelsen öster om Litteraturgatan utgörs av bostadsrätter.

9. Söder om kyrkogården finns en befintlig Nettobutik som ansluter till planområdet i öster.

10. Bostadsbebyggelsen utgörs av bostadsrätter.

Ljusa kulörer på nyrenoverade bebyggelse vid Hjalmar Bergmans gata. (3)

Till vänster skymtas matbutiken Netto (9) och till höger flerbostadshus öster om Litteraturgatan. (10)

Befintliga garage (1). Slutna gavlar på bebyggelsen vid Hjalmar Bergmans gata.(3)

Innergård kvarter söder om Krumeluren om vid Hjalmar Bergmans gata.(3)

Vy från Markurellgatan ut mot garage inom planområdet. (2)

Bebyggelse vid Markurellgatan. Omsorgsfullt utformade sophus. (5)

Nivåskillnad mellan planområdet (2) och bebyggelse vid Markurellgatan. (5)

Villabebyggelsen norr om planområdet. (6)

Sociala aspekter

Utifrån Göteborgsbladen för 2014 och 2015 kan en demografisk och socioekonomisk bild av primärområdet Backa tecknas, dit Litteraturgatan tillhör. I stadsdelen bor 36,5% utlandsfödda (att jämföra med 23,5% i Göteborg som helhet), medelinkomsten i området är knappt 70000 under Göteborgssnittet på 295000. Drygt 9% (6,5%) av familjerna har försörjningsstöd, arbetslösheten på 9,5% ligger två enheter över kommungenomsnittet och andelen boende med eftergymnasial utbildning är knappt hälften av kommungenomsnittets 33,3%. 41% av bostäderna är allmännyttiga, för Göteborg är siffran 26,3% (siffror för 2013). Backa är socioekonomiskt mer utsatt än genomsnittet i den administrativa stadsdelen Norra Hisingen, trots att den ligger mest centralt av alla primärstadsdelarna.

Bebyggelsen i anslutning till Litteraturgatans västra sida består av hyresrätter. Öster om Litteraturgatan är upplåtelseformen av framförallt bostadsrätter. Nordost och söder om planområdet består bebyggelsen av friliggande villatomter. Området är övervägande ett bostadsområde med få service- och butiksinslag. Mittemot naturområdet Krumeluren, i planområdets mitt, ligger matvarubutiken Netto. I övrigt är service och butiker koncentrerat till Selma Lagerlöfs torg som ligger i anslutning till planområdets norra del. Litteraturgatan är idag en stark barriär i området med ett fåtal korsningspunkter för gång och- och cykeltrafikanter via gångtunnlar under gatan.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Områdets biltrafiknät är upplagt med större huvudgator för snabba rörelser och mindre säckgator in i bostadsområdena. Litteraturgatan utgör huvudgata i området och flankeras på båda sidor av lokalgator som leder till större samlade parkeringsytor. Det saknas ett separat cykelvägnät, cyklister tar sig fram på lokalgatorna.

Litteraturgatans norra del är utformad för att minimera antalet konfliktpunkter mellan bilar och fotgängare och cyklister och gående ska korsa gatan via gångtunnlar. Södra delen av Litteraturgatan byggdes om år 2008 och gjordes smalare. Busshållplatserna byggdes om och de planskilda korsningarna kompletterades med övergångsställen.

Längs Litteraturgatan ligger hållplatserna med cirka 300-500 meter avstånd från varandra. Inom planområdet finns två hållplatser, Backa kyrkogata och Sägengatan. Hållplatserna trafikeras av tre busslinjer (18, 19 och 45) cirka var fjärde minut under rusningstrafik. Med stombuss 18 och 19 tar det cirka femton minuter från hållplatsen Backa Kyrkogata till Brunnsparken. Buss 45 går till Marklandsgatan på cirka 30 minuter.

På Selma Lagerlöfs torg finns det ett brett utbud av service i form av ett tjugotal butiker, matställen, vårdcentral och bibliotek. För området kring Selma Lagerlöfs torg har en ny detaljplan tagits fram som innebär en total ombyggnad av torget. I etapp 1 av utbyggnaden av Selma Lagerlöfs torg ska en idrottshall med 200 ungdomslägenheter byggas. I etapp 2 ska Backadalen dras om och Litteraturgatan omvandlas till stadsgata. I den etappen kommer även torget byggas ut med nya bostäder, lokaler för butiker och andra aktiviteter i entréplan och centrumhandel med parkering i två plan ovanpå. I etapp 4 kommer fler bostäder med lokaler i bottenvåningen samt kontor och äldreboende byggas. Planen tros vara färdigutbyggd kring 2020-2022.

Inom 500 meter från planområdet finns 10 förskolor. Dessa förskolor är: Krumeluren 6 förskola, Wadköpingsgatan 157 förskola, Oxerödsgatan 1 förskola, Backa Kyrkogata 3 förskola, Backa Kyrkogata 7 förskola, Backa Kyrkogata 9 förskola, Svenska kyrkans förskola Lammet, Backa Västergård, Rimmaregatan 5 förskola och Rimmaregatan 7 förskola (Backa Bällskär).

Inom gångavstånd från planområdet ligger grundskolor med elever upp till klass 9. Dessa är Backaskolan F-5 Skälltorpsskolan 6-9, Svenska Balettskolan 4-9, Brudbergsskolan F-5.

När området exploateras finns behov av ytterligare en förskola.

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

Inom planområdet har Kretslopp och Vatten ett omfattande befintligt VA-ledningsnät och allmänna VA-ledningar korsar Litteraturgatan på flera ställen. Parallellt med Litteraturgatan i Markurellgatan, Baron Rogers gata och Hjalmar Bergmans gata finns allmänna VA-ledningar. Ledningsstråket som korsar Litteraturgatan cirka 200 meter norr om Wadköpingsgatan är lagt på en pålad betongplatta (0,35 m x 2,4 m). Ledningarna ligger på drygt 3 meters djup. Det finns även en dricksvattenledning samt en spill- och dagvattenledning som korsar Litteraturgatan drygt 500 meter resp. 600 meter norr om Wadköpingsgatan. Planerad byggnation bör anpassas efter dessa ledningar.

Avloppsvattnet i området avleds via duplikatsystem d.v.s. i skilda ledningar för spill- och dagvatten. Dagvattnet från planområdet avleds via allmän dagvattenledning som mynnar ut i Göta älv ca 700 meter nedströms Lärjeholms råvattenintag.

Göta älv söder om råvattenintaget har klass 4 enligt Vattenplan för Göteborg. Dagvattnet från planområdet har klass 2. Matrisen över behandlingsbehov enligt åtgärdsplan anger enklare behandling vilket exemplifieras med LOD, fördröjning, utjämningsmagasin, översilning eller avledning i öppet dike där det så är möjligt.

Fjärrvärme, el och tele

Planområdet är sedan tidigare försörjt av fjärrvärme, el- och tele.

Störningar

Buller

Området är idag bullerstört och en separat bullerutredning har upprättats, Bullerutredning (Sweco) 2015-09-22. En sammanfattning av resultat och åtgärder beskrivs under Övriga åtgärder - buller (s. 36). Ljudmiljön regleras i detaljplanen med utgångspunkt i Boverkets allmänna råd samt genom tillämpning av Göteborgs Stads *Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller Utgångspunkter vid planering och byggande av bostäder i Göteborg, 2006.*

Luftmiljö

En utredning avseende luftmiljö har upprättats i planarbetet, Luftutredning Litteraturgatan (Miljöförvaltningen) 2015:7. Luftkvaliteten vid Litteraturgatan i Göteborg bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal. Byggandet av

nya hus utmed vägen i enlighet med detaljplanen för området kommer ge små effekter på halterna av luftföroreningar.

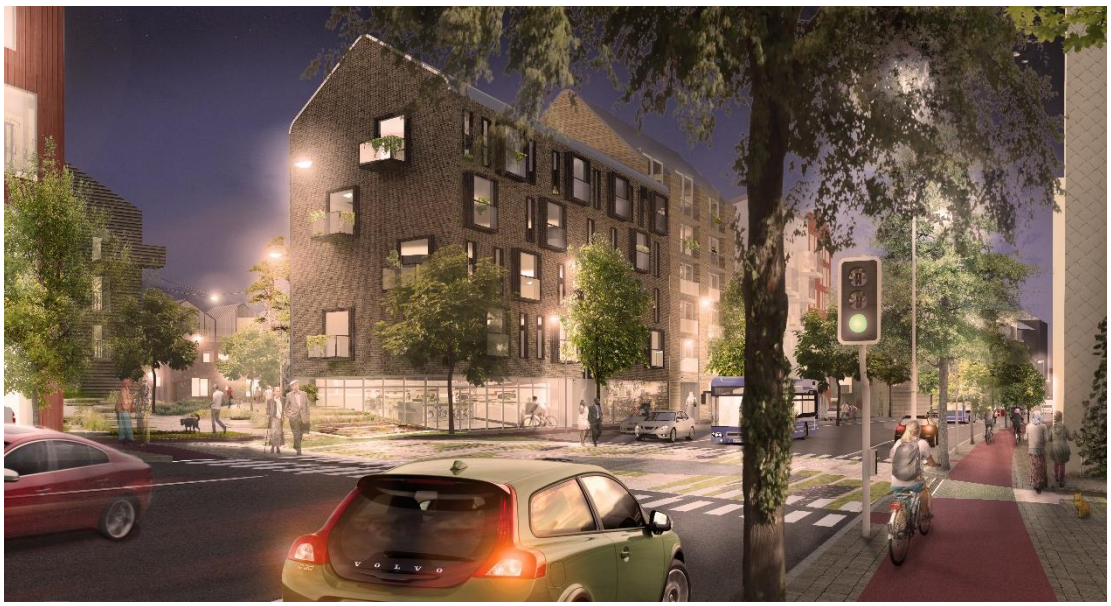
Risken för överskridanden av miljökvalitetsnormerna är mycket små. På grund av bakgrundshalter överskrids dock miljömålen för inandningsbara partiklar.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av cirka 650-700 nya bostäder i kvartersstruktur längs med Litterasturgatans västra sida, samt en ombyggnad av Litteraturgatan med kollektivtrafikkörfält, nya cykelbanor och tre nya cirkulationsplatser samt ombyggnad av befintliga hållplatslägen Björkrisvägen, Backa Kyrkogata och Sägengatan.

Bebyggelsen i kvarteren varierar mellan två-sju våningar med lägst antal våningar närmast befintlig bebyggelse och högre mot Litteraturgatan. Tre nya punkthus i tio våningar föreslås i lägen invid befintlig bebyggelse vid Hjalmar Bergmans gata.

Detaljplanen ska utveckla stråket längs Litteraturgatan till ett attraktivt stadsrum. Målet är att genom god gestaltning öka den upplevda tryggheten i det offentliga rummet och bygga bort barriärer samt koppla samman områden. För att säkerställa förutsättningar för att Litteraturgatan blir ett aktivt stadsrum med lokaler i bottenvåning föreskriver planen att entréplan ska ha ett fritt mått till övre bjälklag med minst 3,6 meter. I strategiska lägen säkerställer även planen verksamheter genom att reglera en minsta total bruttoarea för lokalarea som ska nyttjas för centrumändamål. Centralt i området, i anslutning till hållplatsen Backa Kyrkogata, möjliggör detaljplanen ett torg och en koncentration av service och centrumverksamheter.



Perspektiv från markanvisning som visar hur området kan bli i framtiden. Bild: OkiDoki arkitekter

Naturområdet Krumeluren planläggs till största delen som allmän plats Natur och bevaras. På Krumelurens östra sida, i anslutning till hållplatsläget skapas ytor för service, centrumverksamheter och bostäder. I sluttfoten åt söder vid huvudstråket för gång och cykel föreslås en ny förskola som får sin gård i direkt anslutning till naturområdet.

I detaljplanen möjliggörs en förbättring av befintliga stråk och utveckling av mötesplatser, tillexempel genom att utveckla hållplatslägen som i dag redan utgör målpunkter. Detaljplanen ger goda möjligheter för en utveckling av kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken i området.

I arbetet med detaljplanen finns ambitioner att säkerställa en god kvalité på den byggda miljön. I fortsatt planarbete kommer kvalitetsaspekter att ytterligare förtydligas och fördjupas. En god beskrivning av kvalitéer i området är angeläget då flera aktörer deltar i genomförandet av planen.

Perspektiv från som visar hur Hjalmarbergmans gata kan utformas i framtiden.
Bild: OkiDoki arkitekter

Den planerade bebyggelsen bedöms inte direkt påverka befintliga bostäder i området negativt. För de befintliga bostäder som har balkonger som vetter ut mot planområdet kan det innebära att boende få en annan utsikt. Befintliga lokalgator flyttas och byggs om till kvartersgator för främst gång- och cykeltrafik. Den nya bebyggelsen skärmar av buller från biltrafik och kollektivtrafik på Litteraturgatan. Befintliga parkeringar som är ianspråktagna ersätts i nya parkeringsanläggningar. Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen medföra positiva effekter för och ge en trevligare bostadsmiljö. Genomförda solstudier visar att kringliggande bebyggelse inte kommer påverkas

negativt av föreslagen bebyggelse, snarare kan nya bostäder bli skuggade av befintliga, det bedöms dock vara acceptabelt.

I planen fastställs ett avstånd om 6 meter med prickmark mellan befintliga fastigheter norr om planområdet och planerade bostäder. Befintliga bostäder bedöms inte direkt påverkas negativt.

Kvarters nummer.

Markanvisning

Kommunen äger tillsammans med Bostadsaktiebolaget Poseidon all mark inom planområdet. Kommunens fastighetsnämnd har markanvisat sin del av marken till Förvaltnings AB Framtiden (exploatören). Förvaltnings AB Framtiden ägs av Göteborgs Stadshus AB som är helägt av Göteborgs Stad. Förvaltnings AB Framtiden har för avsikt att utforma kommande bostadskvarter som en blandning mellan upplåtelseformen hyresrätt och bostadsrätt. Hyresrätterna kommer att uppföras av Poseidon och bostadsrätterna kommer att uppföras av Göteborgs Egnahems AB, nedan kallat EHAB, båda dotterbolag till exploatören.

En markanvisning innebär att en exploatör under en begränsad tid har ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för att utveckla och förvärva ett visst markområde för bebyggelse. Om kommunen godkänner det förslag som utvecklas är avsikten att exploatören ska förvärva marken för ett marknadsmässigt värde när detaljplanen vunnit laga kraft. En förutsättning för markförvärv är att nödvändiga avtal om genomförande av detaljplanen tecknas med exploatören där bland annat villkor för kostnader för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar (gator, parker etc.) regleras.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören är ansvarig för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

Bebyggelse

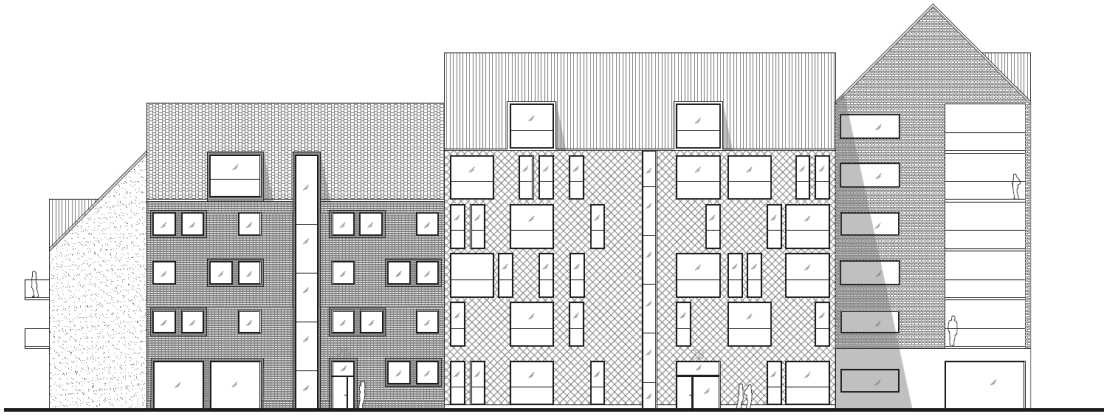
Förslaget redovisar en förtätning med nya bostadskvarter (kvarter 1-10) väster om Litteraturgatan samt ett bostadskvarter (kvarter 11) norr om Backadalsgatan. Utgångspunkten är att bygga slutna kvarter, men kvarterens storlek regleras inte i planen. Flexibiliteten i planen medger sammanbyggda bostadslängor längs med Litteraturgatan. Där förutsättningarna gör det svårt att få plats med slutna kvarter bör bebyggelsen så långt som det är möjligt inordnas i en kvartersliknande struktur. Förutsättningar som förhindrar slutna kvarter är exempelvis ledningsgator och snäva mått mellan befintlig bebyggelse och nytt läge för Litteraturgatan.

Målsättningen är att komplettera stadsdelen och etablera stadsmässiga miljöer som kan utgöra attraktiva boendemiljöer med variation och närhet till service. Med en tätare bebyggelse i framtiden kan stadsdelen utvecklas och Litteraturgatan blir en levande stadsgata. Då Litteraturgatan är en långsträckt gata är det önskvärt att bryta upp och skapa variation i gaturummet för att minska risken att gatan upplevs som monoton. Detta kan exempelvis göras genom olika materialval och omsorg om utemiljön.

Huvudprincipen för bebyggelsens placering styrs i detaljplanen i syfte att förhindra att bebyggelsen placeras indraget med för stort avstånd från Litteraturgatan. Styrningen avser att byggnad som uppförs mot Litteraturgatan ska placeras med minst en meter förgårdsmark. Förgårdsmark ska finnas för att förhindra att boende kliver rätt ut i gatan. Där utöver får 40% av fasadlängden vara indragen till max fem meter. Indragningen syftar till att möjliggöra variation och skapa platsbildningar längs stråket.

För att ytterligare förstärka variationen och upplevelsen av inbjudande och öppna fasader för gående längs med Litteraturgatan har bestämmelse införts om att fasader till minst halva sträckan ska utgöras av glaspartier, fönster och uppglasade entréer.

Bestämmelse har även införts om att minst två bostadsentréer ska placeras mot huvudgata. Bestämmelsen om bostadsentréer gäller inom respektive byggrätt och innebär att minst tio bostadsentréer vetter ut mot Litteraturgatan. En tydlig kontakt mellan ute och inne ger förutsättningar för en trygg, attraktiv och livfull stadsmiljö. Antal entréer mot Litteraturgatan påverkar karaktären och bidrar till den mänskliga skala och den variationsrikedom som eftersträvas på sträckan.



Principfasad ut mot Litteraturgatan, men inslag av lokaler i bottenvåningen. Bild: OkiDoki arkitekter

Husens största takvinkel får vara 45 grader. Takkupor får sammanlagt uppta högst en tredjedel av fasadlängden. Vindsvåning får anordnas och inredas utöver angivet våningsantal. Utöver angivet våningsantal medges suterrängvåning.

Komplementbyggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd 3,5 meter och med en största taklutning 30 grader.

Lokaler i bottenvåning

All bebyggelse väster om Litteraturgatan som gränsar till Litteraturgatan ska förberedas för verksamhetslokaler. Detta säkerställs med en planbestämmelse om att det i entréplan ska vara fritt mått till överliggande bjälklag på minst 3,6 meter till ett djup om minst 8 meter från HUVUDGATA. För att säkerställa en lägsta nivå av markanvändningen Centrum, reglerar detaljplanen att utav maximal total bruttoarea ska bottenvåning mot Litteraturgatan inrymma minst angivet kvadratmeter lokalarea, sammantaget säkerställs 1000 m^2.

Kvarter	Lokalarea m^2
1-2	200
3	250
4	300
7	100
8	100
11	50

Kilen

Längst i söder kallas området Kilen. Kilen består av tre kvarter (kvarter 1-3) samt tre byggrätter för tillbyggnader på befintlig bebyggelse väster om Hjalmar Bergmans gata. Inom kvarteren varieras våningsantalen med en hög exploatering närmast Litteraturgatan på fyra till sju våningar. I kvarterens västra del föreslås bebyggelsen uppföras i två till tre våningar. Här kan exempelvis radhus/stadsradhus uppföras vilket bidrar till en variation i bostadsutbudet i området.

Vid byggrätterna i hörnen av den befintliga bebyggelsen etableras tre höghus om tio våningar som annonserar mötet mellan det gamla och det nya. Dessa blir landmärken för hela området och inte bara för Litteraturgatan.

Krökta tvärgator definierar kvarteren och knyter an till den befintliga bebyggelsen.

I den byggrätt som angränsar till allmän platsmark Torg får burspråk kraga ut högst 0,8 meter och balkonger högst 1,6 meter från fasad och balkonger över allmän plats Torg ska ha en minsta fri höjd från marken på 3,5 meter.

Principsektion genom kv. 2. Bild: OkiDoki arkitekter

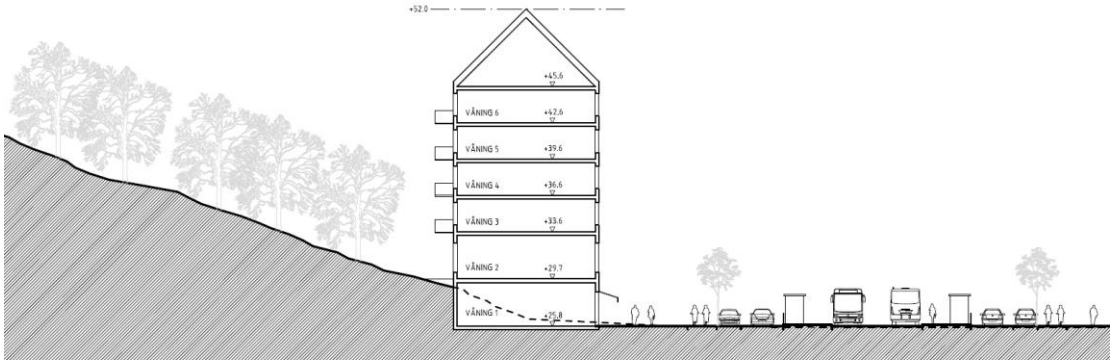
Bilden visar en vy från korsningen Wadköpingsgatan/Littetraturgatan. Bild: OkiDoki! Arkitekter AB.

Krumeluren

Bebyggelseområdet (kvarter 4-6) som ansluter till naturområdet och två kvarter norr om kallas för Krumeluren. Bebyggelse föreslås öster om höjdpartiet i slänten mot Litteraturgatan i anslutning till hållplatsen Backa Kyrkogata. Husen får uppföras i tre till sex våningar och utöver det får suterrängvåning anordnas. Husen ska innehålla centrumverksamheter i bottenvåningen, vilket regleras genom att markanvändningen ej tillåter bostadsändamål i bottenvåningen.

Ny bebyggelse ska placeras minst 3,5 meter från Litteraturgatan för att möjliggöra en möblerbar zon för uteservering eller dylikt. I Krumeluren planeras den högsta koncentrationen av verksamheter i planområdet.

Norr om Krumeluren finns byggrätter för två kvarter (kvarter 5-6). Det första kvarteret möjliggör för ett parkeringshus i fem våningar med möjlighet att bygga två våningar bostäder ovanpå och i det nästa kvarteret föreslås bostäder. Maximalt får sju våningar uppföras.



Principsektion genom kv. 2. Bild: OkiDoki arkitekter

Bilden visar en vy från in på Baron Rogers gata. Bild: OkiDoki! Arkitekter AB.

Torget

Mellan bebyggelsen i Kilen och Krumeluren bildas ett torg. Platsen är viktigt redan i idag och har goda förutsättningar att utvecklas till ett levande torg. Det befintliga stråket som passerar platsen utgör entrén till befintliga bostäder i Backa Röd. Här rör sig många människor varje dag på vägen till och från hållplatsen Backa Kyrkogata. Det är viktigt att platsen utformas och förstärks som entrépunkt med en mänsklig skala och innehåller god belysning, sittplatser, och möjligheter att utöva olika typer av aktiviteter – valfria och nödvändiga.

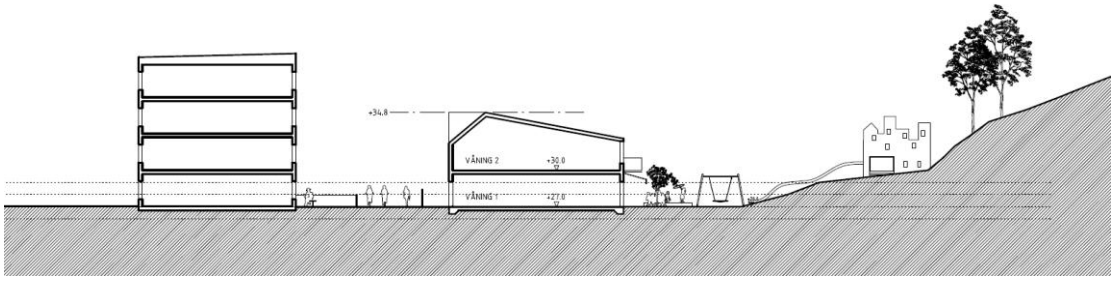
I anslutning till torget finns planer på att etablera ett allaktivitetshus. Allaktivitetshuset är tänkt att drivas i stadsdelens regi.

Bilden visar en vy mot torget från Hållplatsen Backa kyrkogata. Den gula byggnaden illustrerar planerad förskola. Övriga byggnader illustrerar en bebyggelse som omfamnar torget med aktiva bottenvåningar. Bild: OkiDoki! Arkitekter AB.

Förskolan

Vid naturområdets södra slänt, i fonden på torget ges plats för förskola. En byggnad får uppföras i två våningar. Här finns goda förutsättningar för att skapa en gård med kvalitéer på nära avstånd till Krumelurens naturområde. Förskolan placering i anslutning till stråket mellan bostadsområdet Backa Röd, kollektivtrafikhållplatsen och befintliga (exempelvis Netto) och planerade servicefunktioner, vilket underlättar vardagslivet vid hämtning och lämning. Flera platser studerats för etablering av en ny förskola och föreslagen plats har varit motiverat just ur platsens fördelaktiga läge i förhållande till hållplatsen. Förskolans placering gör att den kan profilera sig som en fondbyggnad till torget och ett attraktivt tillskott till stadsmiljön.

Tomten bedöms vara lämplig för förskoleändamål då platsen ger goda möjligheter till utevistelse. Närheten till naturen på Krumeluren är en stor kvalité. Vegetation och topografin möjliggör en spännande gård med lekutrustning integrerat i landskapet. Vid detaljutformning av gården finns möjlighet att dela upp gården i olika zoner som erbjuder barn olika upplevelser – den trygga zonen, den vidlyftiga zonen och den vilda zonen. Korta avstånd till hållplats och naturområdet ger barnen möjlighet till omvärldsförståelse. I Backa finns även andra miljöer på nära avstånd att upptäcka. Intilliggande torgyta är tänkt att användas för angöring till förskolan.



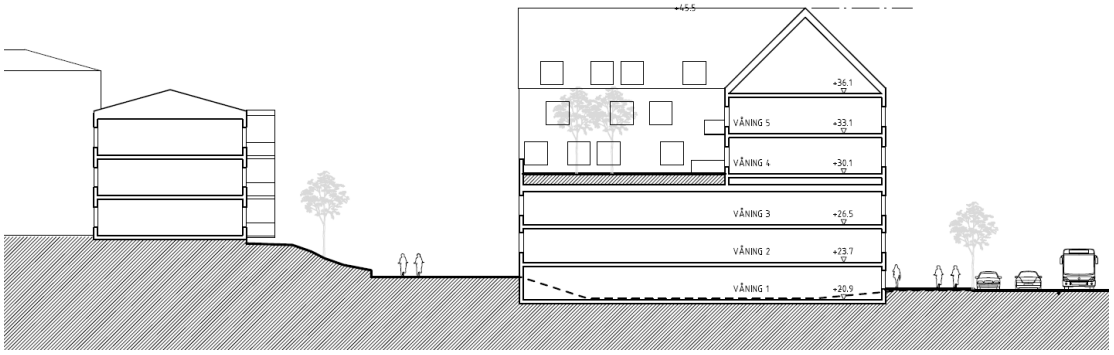
Principsektion genom befintlig bebyggelse och föreslagen förskola. Bild: OkiDoki arkitekter

Dalen

Området Dalen ligger längst i norr. Området utgörs av fyra kvarter söder om Backadalsgatan samt två kvarter norr om. Bebyggelsen söder om Backadalsgatan varierar mellan tre och sex våningar och i norr om Backadalsgatan mellan två till sex våningar.

Byggnaderna placeras i ett antal mindre kvarter. Området mellan befintlig bebyggelse och läget för Litteraturgatan är trångt vilket gör det svårt att uppnå slutna kvarter i samtliga byggrätter. Nya kvarter är indelade så att de knyter an till etablerade stråk i den befintliga bebyggelsen och bidrar genom sin förskjutning gentemot det befintliga till upplevelserika och intressanta gaturum.

Kvarter 9 kan nyttjas för parkeringsändamål med ett parkeringshus upp till tre våningar. Ovanpå parkeringshuset finns möjlighet att bygga tre våningar.

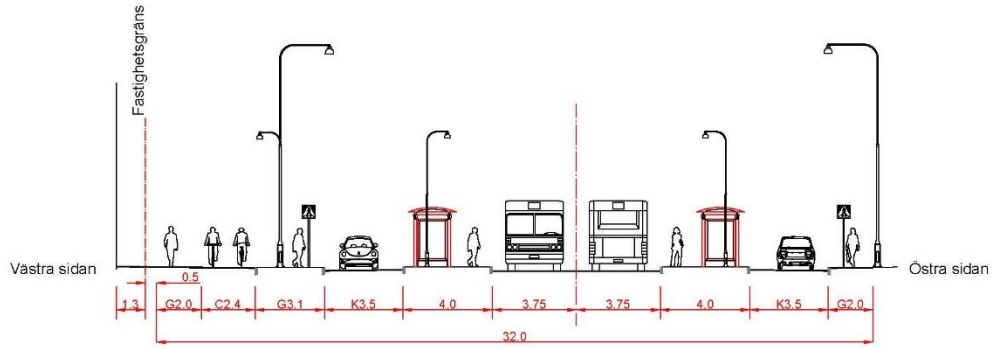


Principsektion genom befintlig bebyggelse och föreslaget parkeringshus med bostäder ovanpå, kv 9. Bild: OkiDoki arkitekter

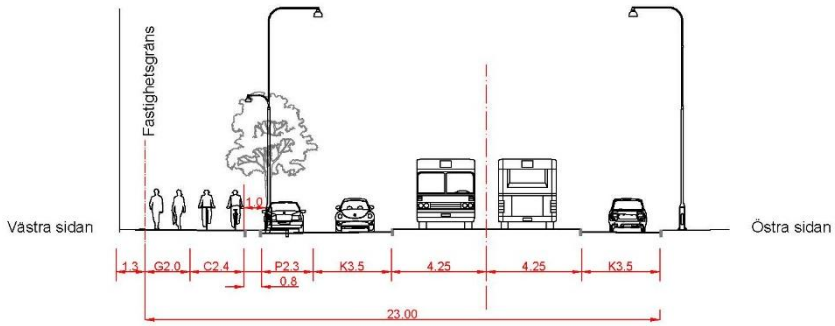
Trafik och parkering

Gator, spårväg

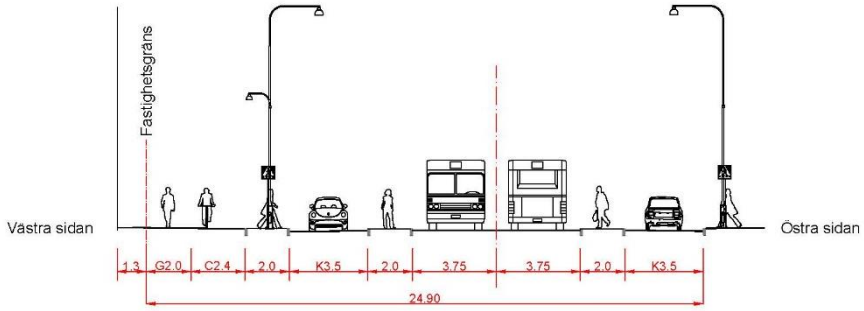
Litteraturgatan planläggs som HUVUDGATA. På sträckan varierar sektionen mellan 23,0-34,5 meter beroende på trafiksituation i gaturummet. För biltrafik finns ett körfält i vardera riktningen.



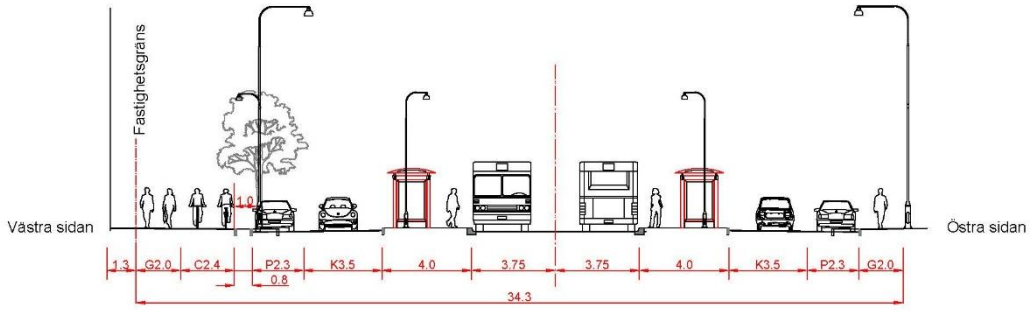
Vid gångpassage i anslutning till hållplats (utan längsgående parkering eller träd)



På sträcka



Vid gång- och cykelpassage



Vid hållplats Backa Kyrkogata

Principsektioner över Litteraturgatan. Bild: ÅF Infrastructure.

Bredvid Litteraturgatan finns ett reservat för framtida spårväg. I detaljplanen har reservatet för kollektivtrafikkörfält anpassats till en framtida utbyggnad där mittdelen av gatan planeras för kollektivtrafikkörfält som kan trafikeras med bussar till dess att spårväg byggs ut i området. Vid utbyggnad av spårväg krävs ytor för två tekniska anläggningar. Dessa bedöms kunna inrymmas på den östra sidan inom område som idag är planlagt som trafikområde.

I dag finns tre befintliga hållplatslägen; Björkrisvägen, Backa Kyrkogata, Sägengatan. Den södra hållplatsen Björkrisvägen kommer att flyttas norrut från sitt ursprungliga läge. Alla tre hållplatser kommer att byggas om.

Tre cirkulationsplatser planeras vid korsningarna Wadköpingsgatan, Krumeluren och Backadalsgatan.

Den nya bebyggelsen kommer att trafikmatas från Litteraturgatan in på kvartersgator mellan kvarteren. Trafiken leds via kvartersgatorna ner till garage eller in i parkeringshus.

Förskolan angörs över torgytan.

Gång och cykelvägar

Litteraturgatans nya utformning innebär att dubbelriktade gång- och cykelbanor etableras på båda sidor om Litteraturgatan. I en första etapp byggs bara gc-nätet ut på den västra sidan om Litteraturgatan. På kvartersgatorna sker blandtrafik. Intentionen är att utformningen ska uppmuntra till låga hastigheter och vistelse.

De gångtunnlar som idag förbinder båda sidor om Litteraturgatan planeras att fyllas igen och tas bort. Övergångar kommer istället att ordnas i gatunivå. Trafikkontoret planerar att alla övergångar vid cirkulationsplatserna kommer vara rödljusreglerade och att övergångar på sträckan och vid hållplatser kommer vara reglerade med varningsljud/ljus.

Bilparkering och cykelparkering

En parkeringsutredning har tagits fram i detaljplanen, Parkeringsutredning Litteraturgatan/Backa Röd (Koucky & Partners) 2015-06-09. Exploateringen som föreslås tar områden i anspråk som i dag nyttjas som parkering för befintliga bostäder. Föreslagen parkeringslösning tar därför höjd för behovet för befintlig bilparkering, behovet för bilparkeringar till nya bostäder samt behovet för ett antal outnyttjade byggrätter. Utredningen visar att erforderlig bilparkering som motsvarar samtliga behov går att lösa inom kvartersmark och på befintliga områden för parkering i Backa Röd.

Berörda förvaltningar har i samförstånd beslutat att frångå stadens parkeringspolicy och ersätta befintliga parkeringsplatser enligt uthyrningsgrad sett över en tioårsperiod istället för att ersätta platserna enligt gällande stadsplan från 1968 och då gällande parkeringsnorm. Enligt utredningen ger det en reduktion på 163 p-platser jämfört med stadsplanen.

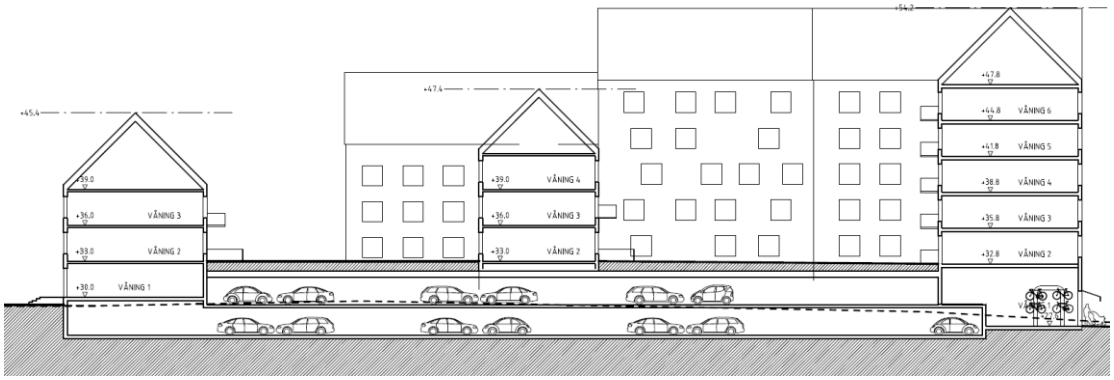
Reduktion av antalet parkeringsplatser görs även utifrån en uppskattning av områdets läge i staden och tillgång till god kollektivtrafik. Backa har idag ett mycket nära läge till den centrala staden samt stora verksamhetsområden på Norra Älvstranden. Området är kollektivtrafikförsörjt med två stombusslinjer med mycket hög turtäthet och i samband med ombyggnad av Litteraturgatan planeras för spårväg med än högre kapa-

citet. Sammantaget anses området ha god tillgänglighet med kollektivtrafik både rent faktiskt sett till restid och antalet avgångar mot centrala staden men även utifrån parkeringspolicyns kriterium där hälften av stadens arbetsplatser skall nås inom en halvtimme.

Parkeringsbehovet har sammanfattats i utredningen enligt följande tabell:

	Parkering Boende minus reduktion för god koll.	Parkering besök minus red god koll. plus behov special lgh	Potentiellt behov	Nybyggnation	Redan lösta	Kvar att lösa
	Befintlig bebyggelse	Befintliga besökspark.	Outnyttjade byggrätter	Tillskott nyexploatering	Lösta park. på Wadköpingsg.	**Totalt**
Samtliga befintliga parkeringar idag	1 025	127	45	605	-196	**1 606**
Enligt P-tal	765	114	45	605	-196	**1 333**
Uthyrningsgrad	862	127	45	605	-196	**1 443**
Faktisk användning	815	60	45	605	-196	**1 329**

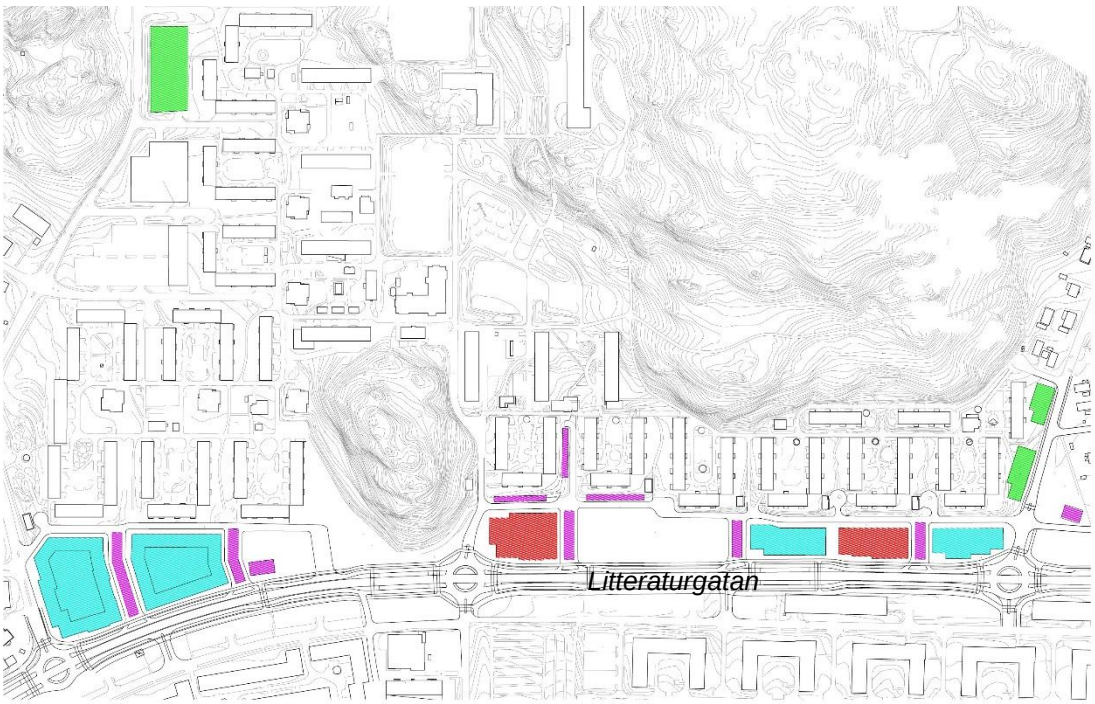
I detaljplanen finns möjlighet att bygga garage under mark i samtliga kvarter. Parkeringsgarage under mark får anläggas utöver maximal total bruttoarea. I flera kvarter kommer parkeringsgarage troligt byggas ut även ovan mark. Maximal bruttoarea för parkeringsändamål regleras genom planbestämmelse inom respektive kvarter.



Principsektion där parkeringsgaraget i ett plan är nedgrävt. Streckad linje visar befintlig marknivå. Bild: OkiDoki arkitekter

Detaljplanen möjliggör för parkeringshus i två kvarter, kvarter 5 och 9. I kvarter 5 får parkeringshus i fem våningar uppföras och i kvarter 9 får parkeringshus i tre våningar byggas. Mellan kvarteren finns möjlighet till markparkering.

Exempel på referensbilder som visar på en god gestaltning av ett kvarter med parkeringshus och bostäder integrerat.



GARAGE (NEDGRÄVD / UPPHÖJD GÅRD / SUTERRÄNG)
KV. 1 OCH 2 TOT. CA. 15 800 M²
(29 M²/P): TOT. CA. 500 P
KV. 8 CA. 1 700 M² (29 M²/P): CA. 60 P
KV. 10 CA. 1 540 M² (29 M²/P): CA. 50 P

MARKPARKERING
TOT. CA. 200 P

KONVERTERBARA P-HUS
KV. 5 CA. 2 400 M²/PLAN (29 M²/P): CA. 85 P
KV. 9 CA. 1 650 M²/PLAN (29 M²/P) CA. 60 P

PARKERINGSRESERV
TOT. CA. 50 P VID P1.
TOT. CA. 50 P VID BACKADALSGATAN.

Parkering kommer troligen lösas enligt principen som redovisas på illustrationen ovan.

Besöksparkering till förskolan anordnas på TORG intill Krumeluren som korttidsparkering som kan samordnas med besöksparkering för övriga verksamheter. Parkering för förskolans personal löses inom kvartersmark.

Cykelparkering föreslås ske i anslutning till entréer, på gården och i bottenvåning.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik till Göteborgs centrala delar är god och en framtida utbyggnad av spårväg skulle kunna förbättra kapaciteten ytterligare.

Tillgänglighet till service ökar genom att bebyggelsens bottenvåningar förbereds för lokaler, genom förhöjda bjälklag, för centrumändamål utmed Litteraturgatan. Lokaler skapar möjligheter för ett förändrat nyttjande över tid. Bestämmelsen syftar att säkerställa en blandning mellan markanvändningen centrum och bostäder. Syftet är inte att möjliggöra för storskaliga verksamheter utan komplement i bostadsbebyggelsen som bidrar till variation. Beteckningen centrum omfattar en relativt blandad typ av verksamheter, exempelvis butiker, bio, samlingslokal och bibliotek cykelreparatörer, kontor, frukthandlare, kiosk, café, restaurang, begravningsbyrå m.m. Målsättningen är att ge förutsättningar för ett stråk med aktiva bottenvåningar som bidrar till att höja attraktiviteten i hela området.

Arbetet med att förnya och förbättra Selma Lagerlöfs torg är igång vilket bedöms ge ett bra underlag för service och handel i området. Från planområdets södra del är det 1,3 km längs Litteraturgatan till Selma Lagerlöfs torg vilket innebär en 15-minuters promenad, eller fem minuter med cykel.

Byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Tomter avsedda för bebyggelse ska vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Det gäller även t.ex. gator och torg. Detaljplanen bedöms klara kraven på god tillgänglighet till lokaler och bostäder.

Friytor

Naturmiljö

Centralt i området ligger Naturområdet Krumeluren. Krumeluren utgör en stor tillgång för området och kan utvecklas för närrekreation. Större delen av naturområdet planläggs som allmän plats Natur.

Park- och naturförvaltningen planerar att genom ”Trygg vacker stad”-projekt rusta upp naturområdet. Det innebär anläggning av enklare trappsteg för att öka tillgängligheten, förstärka befintliga stigar, lyfta fram olika platser på berget, ordna med sittplatser, skyltning och fallring av sly och städning.

Park

Ett markområde för trafikändamål öster om Litteraturgatan förslås i detaljplanen utgöra allmän plats Park.

Bostadsgårdar

Samtliga bostadskvarter har tillgång till en gemensam gård. Det är viktigt att gården utformas med omsorg och med fokus på vistelse och aktiviteter.

Sociala aspekter

Bebyggelsen som föreslås är en blandning av lägenheter i högre flerbostadshus mot Litteraturgatan och lägre bebyggelse mot befintliga hus i Backa Röd i form av mindre flerbostadshus eller radhus. Eventuella radhus kan bli ett bra komplement till befintligt bestånd som framförallt utgörs av lägenheter i flerbostadshus.

Gatans monotoni föreslås brytas upp med hjälp av att bebyggelsen kommer närmre gatan. Olika platsbildningar uppstår också längs med sträckan. Trädplantering kommer finnas längs med delar av Litteraturgatan.

För att området ska kunna exploateras enligt förslaget krävs att flera av gångtunnlarna fylls igen och försvinner. Det innebär att och övergångar sker i gatunivå. Detaljutformning och val av markbeläggning samt hur korsningspunkter regleras är viktigt för säkerhet och trygghet. En tydligare definierad trafikmiljö är positivt ur ett barnperspektiv.

Krumeluren kommer göras mer tillgänglig för allmänheten genom ”Trygg vacker stad”-projekt under 2016.

Ny förskola planeras centralt i området med närhet till hållplats. Det bidrar till att det är enkelt att ta sig till fots/cykel/kollektivt för att lämna/hämta barn på väg till och från bostad och transporter till jobb eller skola. I närheten ligger matvarubutiken Netto och i anslutning till hållplatsen finns möjlighet till lokaler i bottenvåningen på bebyggelsen som kan inrymma annan handel och service.

Funktionernas närhet till varandra underlättar vardagslivet.

Teknisk försörjning

Flytt av VA- och dagvattenledningar

I dag finns flera befintliga ledningsstråk inom planområdet. En utbyggnad enligt planen kommer påverka ledningsgatorna.

Parallellt med Litteraturgatan, beläget i Sägengatan, finns ett VA-ledningsstråk som är cirka 800 meter bestående av en dagvattenledning, två spillvattenledningar samt en dricksvattenledning. Ledningarna är lagda på en betongplatta som delvis är pålad och ledningarna ligger på ett djup mellan 3,3 och 4,3 meter. En flytt av dessa ledningar är inte att rekommendera.

Totalt korsas Litteraturgatan av VA-ledningar på fyra ställen inom planområdet, se bilder på följande sidor. Dessa korsningspunkter kommer att finnas kvar och säkras i planen.

Flera ledningar som i dag ligger i allmän plats gata föreslås bli kvartersmark. Dessa ledningars läge fastställs som u-område i plankartan eller säkerställs med ledningsrätt i samband med kommande lantmäteriförrättningar.

Hjalmar Bergmans gata, föreslås flyttas västerut och planläggs som kvartersgata. Flytten innebär att befintliga dricks- och dagvattenledningar måste flyttas. Det rör sig dels

om en cirka 230 meter lång dricksvattenledning och en cirka 160 meter lång dagvattenledning för kvarter 1-3 samt en cirka 190 meter lång dricksvattenledning och dagvattenledning öster om kvarter 4 och 5. Ledningarna föreslås förläggas i ny kvartersgata eller alternativt i Litteraturgatan. Ledningsflyttarna möjliggör en mer effektiv kvartersindelning och en ökad möjlighet till fler antal bostäder.

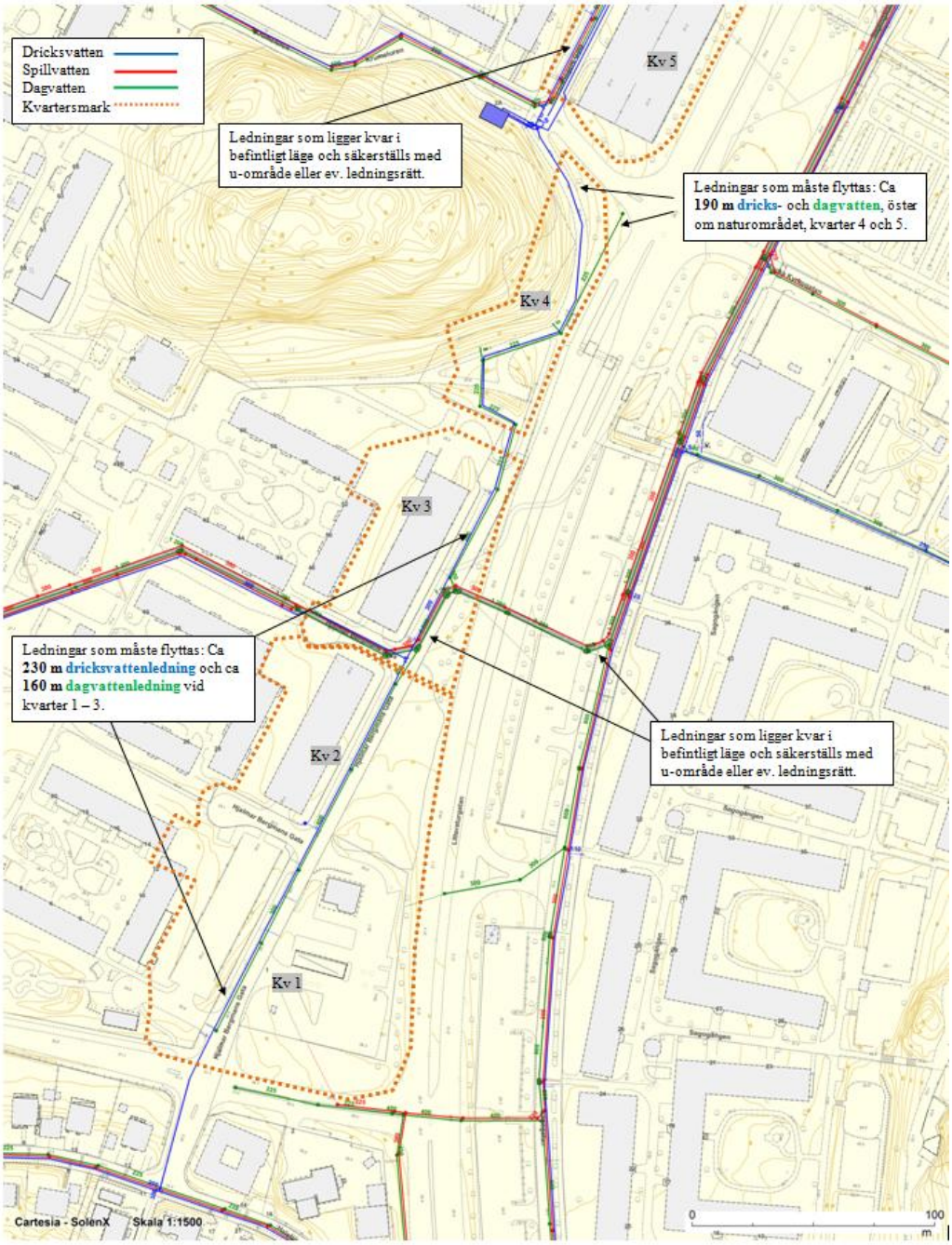
Inom kvarter 2 och 3 fastställs befintliga spill- och dagvattenledningar med u-område i plankartan.

I Baron Rogers gata och i Markurellgatan ligger befintliga dricks- spill- och dagvattenledningar. Ledningarna fastställs med u-område i plankartan eller säkerställs med ledningsrätt i kommande lantmäteriförrättning till förmån för respektive ledningsägare. Inom kvarter 6 och 7 fastställs befintliga dricks- spill- och dagvattenledningar med u-område i plankartan. Baron Rogers gata samt Markurellgatan, läggs som nya kvartersgator.

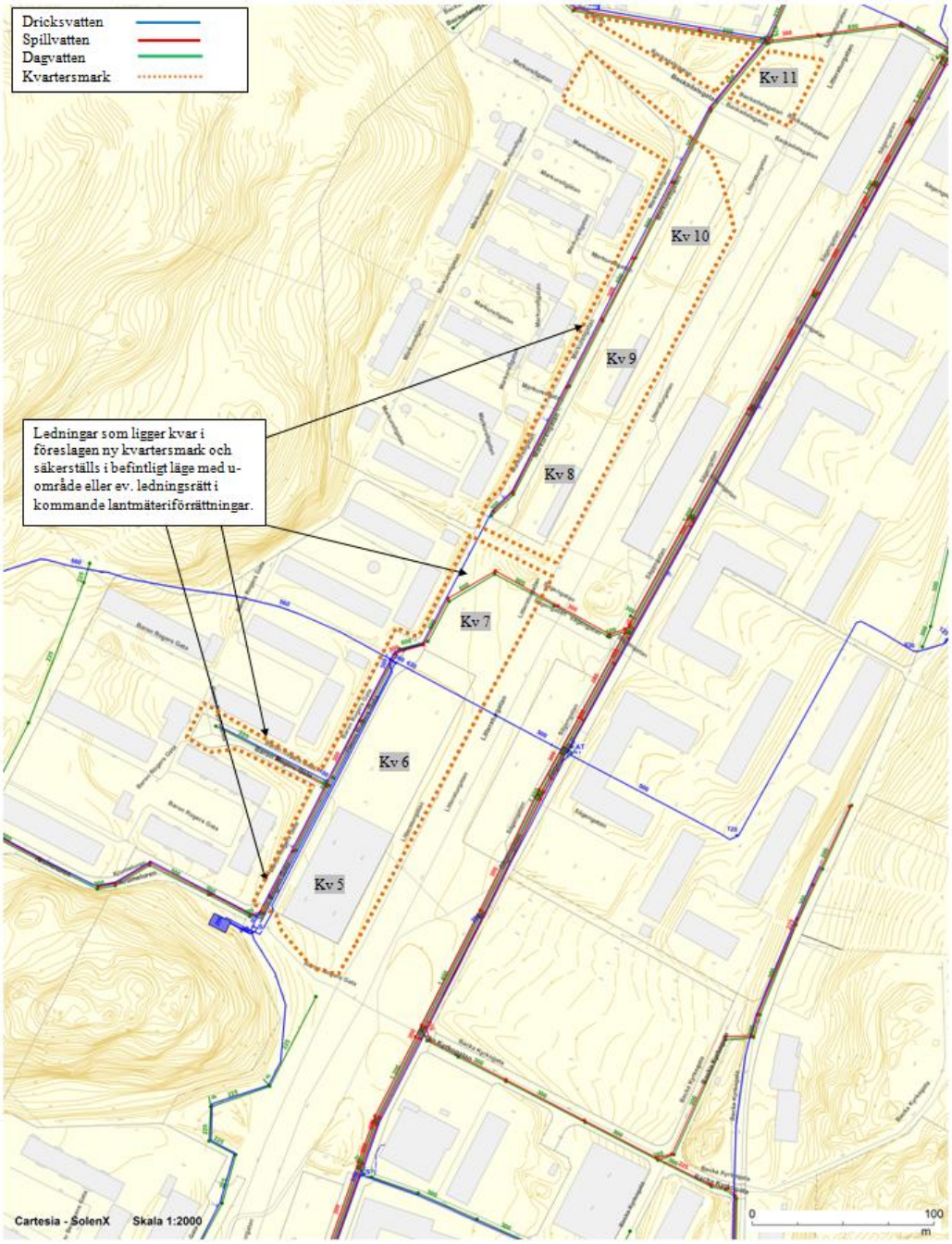
Kostnaderna för säkerställande av ledningsrätt bekostas av Kretslopp och Vatten och ledningsflytten ska bekostas av fastighetskontoret. Exploatören bekostar utbyggnad av kvartersgata.

Vid flytt av ledningar till nytt läge måste erforderligt arbetsutrymme finnas på var sida om ledningarna, som i plankartan fastställs som u-områden. Kapacitet på planerat ledningsnät måste ha likvärdig hydraulisk kapacitet med det befintliga ledningsnät som ersätts. Vid ledningsflytt kan större dimensioner än befintliga vara aktuella för att uppnå likvärdig kapacitet. Ledningsnätet för spill- och dagvatten skall i längsta möjliga mån fungera med självfall. Kretslopp och vatten kommer att ansöka om ledningsrätt inom område där detta saknas.

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



Princip över åtgärder i planområdets södra del.



Princip över åtgärder i planområdets norra del.

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät som finns utbyggt i området. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt inom området motsvarar nivån +50 meter inom lågzon och +80 meter inom högzon. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Norr om Krumeluren ligger det en befintlig tryckstegringsstation för dricksvatten som troligen behöver utökas till följd av de nya bostäderna som planeras. Det pågår en utredning om stationens kapacitet är tillräcklig för att tillgodose ökad dricksvattenförbrukning samt nödvändigt brandvatten.

Spillvatten

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i området. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig om utbyggnad enligt plan skall ske.

Dagvatten

Till planhandlingar har ett systemförslag för dagvatten utarbetats (DHI 2015-09-21). För mer utförlig beskrivning hänvisas till utredningen. Nedan följer en sammanfattning.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i området. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Markförhållandena i planområdet ger små möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten. Ifall en blandning av gröna lösningar och traditionella magasin konstrueras kan en god fördröjning skapas för området innan det avleds till det kommunala vasystemet.

Kvarteren i planområdet har olika förutsättningar för t.ex. rain gardens som fördröjning. De kvarter som har ont om plats föreslås endast dimensioneras för att fördröja 10 mm regn kallas klass B och utgörs av kvarteren; 3,11,5 och 12. Här rekommenderas en täckningsgrad av gröna tak till minst 50% tillsammans med rain gardens.

De resterande kvarteren som kallas klass A; 2, 10,1, 6 & 7, 8 & 9 och 4 föreslås dimensioneras för att fördröja ett blockregn med återkomsttid 10 år och varaktighet 30 minuter.

Underjordiska magasin föreslås endast för parkeringsytorna som befinner sig på de hårdgjorda ytorna mellan kvarteren. För Litteraturgatan och lokalgatorna saknas det självklara ytor för underjordiska magasin. Placering av magasin utreds vidare. Planteringsytor för träd mellan Litteraturgatan och GC-bana samt mindre ytor i rondellerna föreslås bli gröna för att skapa fördröjning och rening på de små ytor som finns att tillgå. Kvartersgatorna kan fördröjas med dagvattenrännor eller där så är möjligt till rain gardens på kvartersmark. Att avleda till rain gardens kan dock bli svårt med tanke på den höjdsättning som förespråkas i P105 där gatorna ska ligga lägst för att fungera som sekundära avrinningsvägar.

Reningen av dagvattnet blir för kvarteren de gröna taken och rain gardens på gårdarna. För vägytorna kommer det behövas filter av något slag då det inte finns plats för andra mer ytkrävande lösningar. Dagvattenrännorna till kvartersgatorna kan få en viss dämning ifall de avvattnas genom filter vilket är positivt för fördröjningen.

Höjdsättningen skall vara utförd på ett sådant sätt att byggnader och anläggningar skyddas även vid extrema nederbördssituationer när dagvattenledningsnätet är överbelastat.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Större parkeringsytor ska placeras så att dagvattnet avleds ovan mark via lägre belägna infiltrationsytor. Kantsten får inte hindra vattnet från att rinna ut över ytorna och infiltrera. Det är viktigt att vattnet fördelas ut över så lång sträcka som möjligt. Dagvatten på parkeringsplatser riskerar att förorenas av läckande olja, bränsle och urlakning av metaller från bilar. För större parkeringsplatser ska dagvattnet ledas till en oljeavskiljare.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas som anger att Kretslopp och vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Klimatanpassning

Planområdet ligger så pass högt att det inte föreligger risk för översvämning p.g.a. stigande vattennivåer i hav och älv.

Med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem ska bebyggelsen anslutas med självfall från färdigt golv, vilket skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Detta anges som en upplysning på plankartan.

Värme, el och tele

Fjärrvärmeledningar med god kapacitet finns utbyggt inom planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Inom område som ska bli kvartersmark (Baron Rogers gata samt Markurellgatan) har Göteborg Energi AB med dotterbolag ledningar som ska säkras med ledningsrätt. Säkerställande av ledningsrätt för ledningarna bekostas av exploatören.

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.

Göteborg Energi AB har meddelat på startmötet att planområdet kommer att kräva ytterligare två transformatorer à 60 m^2 förutom de redan befintliga. Befintliga ledningars läge och eventuellt behov av flytt kommer utredas vidare i planarbetet. Bedömningen är att genom att tillåta placering av en ny teknisk anläggning, strax norr om kvarter 10 om max 100 m^2 samt genom att utöka befintliga anläggningar i anslutning till planområdet så kan försörjningen inom planområdet tillgodoses.

GENAB har en 10 kV kabel som ligger i ett område som ska bli kvartersmark (Baron Rogers gata samt Markurellgatan). GENAB yrkar på ledningsrätt för deras ledning.

GothNet har optokablar och rör som ligger i ett område som ska bli kvartersmark (Baron Rogers gata samt Markurellgatan). Ledningarna ligger i samma läge som fjärrvärmen. GothNet har även högspänningskabel, styrkabel och belysningskabel inom området. Optokablarna och tomrören behöver säkerställas med ledningsrätt i samband med genomförandet av detaljplanen.

Göteborg Energi har även fjärrvärmeledningar förlagda inom område som ska bli kvartersmark. Ledningarna som ligger inom aktuellt område ska säkras med ledningsrätt och bekostas av exploatören.

Ledningar inom kvartersmark

Interna ledningar som finns inom befintlig kvartersmark och som kan påverkas av en exploatering enligt planförslaget har inte studerats. De får istället ske vid genomförandet.

Avfall

En återvinningsstation (ÅVS) i området försvinner i och med den nya bebyggelsen. Behovet av ÅVS för den nya bebyggelsen tillgodoses i egna miljöhus placerade på kvartersmark. En ny ÅVS planeras i utbyggnaden av Selma Lagerlöfs torg, norr om planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram i planarbetet Geoteknisk utredning (Fastighetskontoret) 2015-06-26. För en mer utförlig beskrivning hänvisas till utredningen. Nedan följer en sammanfattning.

Tidigare utförda geotekniska undersökningar inom och strax utanför planområdet visar på varierande jorddjup. Generellt är jorddjupen små utmed bergshöjderna i öster och väster och ökar successivt mot de centrala delarna. Lokalt har jorddjup på över 40 m konstaterats. Allmänt utgörs den naturligt avsatta jordlagerföljden utmed bergspartierna av friktionsjord på berg med relativt små mäktigheter som successivt, mot de centrala delarna, övergår till lera. Under leran finns generellt ett lager friktionsjord med varierande mäktighet, lokalt mäktiga lager.

Markområden som utgörs av lera är till största del sättningsbenägen vid all form av belastning vilket medför att det kan komma att krävas omfattande förstärkningsåtgärder av marken. Vid djupa schakter för t.ex. källare, kommer det att krävas tillfälliga stödkonstruktioner. Omläggning och komplettering av diverse ledningar kan komma att bli nödvändiga.

Nya byggnader med fler än ett våningsplan måste pålgrundläggas. Mindre lättare byggnader i ett plan kan eventuellt grundläggas med hel bottenplatta i befintliga jordlager med nuvarande marknivåer alternativt kompensationsgrundläggas. Om lokalgator, parkeringsytor mm nivåmässigt ska höjas rekommenderas att de anläggs med någon sättningsreducerande metod. Vilken sättningsreducerande grundläggningsmetod som är tekniskt och ekonomiskt bäst lämpad måste utredas vid detaljprojekteringen när den exakta utformningen och blivande lägen och nivåer för byggnader, mark och konstruktioner har fastställts.

I samband med Göteborgs Stads stora stabilitetskartering 2009-2011 kontrollberäknades stabiliteten inom delområde H118, 22, 26, och H31 översiktlig utredningsnivå. Dessa beräkningar visar att stabiliteten är tillfredställande god för nuvarande förhållanden, se även SWECOS Rapporter Hisings Backa – H118, H122 och Hisings Backa-H126, H128, H130, H131, H132

När ett konkret förslag till exploatering av området har arbetats fram måste stabilitetsförhållandena utredas vidare till åtminstone nivån ”detaljerad utredning”, enligt Skredkommissionens riktlinjer i rapport 4:2010, för de nya blivande förhållandena gällande geometri och belastning utmed hela planområdet.

För att klara tillgängligheten till befintliga fastigheter och trafiken i ett byggskede kommer tillfälliga lösningar att bli nödvändiga.

Berg i dagen förekommer inom en begränsad del centralt i området. Bergspartiet utgörs omväxlande av flackare hällar och branta partier med däremellan jordfyllda svackor med träd, buskar och sly samt tunt jordtäcke på berg. Lokalt finns svackor där det saknas ett naturligt system för bortdränering av vatten och marken här är periodvis sank. Berggrunden domineras av granit och flera olika spricksystem förekommer. Generellt är bergmassan relativt sprickfri. De partier som är brantast ligger inom den södra delen och här är berget mer uppsprucket och större block ligger lokalt nedanför branterna. Blocken nedanför bergsbranterna ligger stabilt inbäddade i jord och på plan mark. Därmed föreligger ingen risk att blocken kan förflyttas på ett naturligt sätt. Trots att delar av berget är brant med nedanförliggande block, bedöms idag ingen risk föreligga för nya blockutfall eller bergras genom naturliga processer.

Ur geoteknisk synvinkel kan planerad exploatering mycket väl utföras om ovanstående punkter avseende bergtekniska och geotekniska risker tas i beaktande vid detaljprojekteringen. I samband med bygglov/marklov och startbesked kommer det att krävas projektanpassade geotekniska utredningar samt detaljprojektering som visar lämpligaste grundläggningsförfarandet och förstärkningsåtgärder för blivande exploatering med hänsyn till markbelastningar, sättningar och stabilitet.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet. Undersökningen har omfattat skruvborrning i 34 punkter med geoteknisk borrbandvagn och provgropsgrävning för hand i två punkter (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco 2015-08-06).

Utredningen visar att uppmätta halter ställvis överstiger det generella riktvärdet för bostadsmark, KM, vilket innebär att det inte kan uteslutas att viss sanering (urschaktning av förorenad jord) behöver genomföras i samband med kommande bostadsexploatering. Kompletterande provtagning i syfte att erhålla en mer detaljerad bild av föroreningssituationen utförs lämpligen när detaljerna kring marknyttjandet fastställts.

Mot bakgrund av genomförd utredning finns det inget som tyder på att marken inte skulle vara lämplig, eller efter lokala åtgärder bli lämplig, för detaljplanens ändamål. Det finns inte heller något som tyder på att eventuella åtgärder skulle vara komplicerade eller orimligt kostsamma att genomföra.

Arkeologi

Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet anser att det inte föreligger behov av någon arkeologisk utredning med anledning av aktuellt detaljplanearbete.

Buller

Inom planområdet finns risk för att riktvärden för bullernivåer kan överskridas. En bullerutredning har upprättats (Sweco 2015-09-22) i planarbetet. För mer utförliga beräkningar och beskrivningar hänvisas till utredningen.

Bullerberäkningar visar att området är bullerstört främst av vägtrafik på Litteraturgatan och framtida spårvagnstrafik. Fasader på tillkommande byggnader, parallellt med, och vinkelrätt mot Litteraturgatan, får ekvivalenta och maximala ljudnivåer över gällande riktvärden (55dB(A) resp. 70dB(A)). Fasader vända bort från Litteraturgatan samt fasader vända mot innergårdar uppfyller kraven för ljuddämpad sida.

Med anpassningar av bebyggelsen och åtgärder i planen är bedömningen att tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet uppfylls. Alla lägenheter kan uppfylla dessa krav med undantag för eventuella exponerade hörnlägenheter som kan ha problem då de har flera fasader med höga ljudnivåer. Om uteplatser anläggs i de slutna kvarterens innergårdar finns det goda möjligheter för uteplatser med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) samt maximala ljudnivåer under 70 dB(A).

Bedömningen är att den planerade bebyggelsen uppfyller kraven för avsteg enligt Boverkets allmänna råd. Avsteg bedöms vara möjligt med utgångspunkt att området har en god kollektivförsörjning, föreslår en kvartersstruktur, innehåller en blandning av funktioner samt ökar befolkningstätheten.

Vibrationer

Förekomsten av tunga transporter samt den stora mängden tung kollektivtrafik på Litteraturgatan ihop med de geotekniska förutsättningarna talar för en stor risk för vibrationer. Detta måste beaktas vid utformning av Litteraturgatan och ny bebyggelse för att uppfylla riktvärdet för vibrationer. Grundläggning ner till fast mark bör övervägas för att minska risken för höga vibrationsnivåer.

Luft

Byggandet av nya hus utmed Litteraturgatan i enlighet med förslaget kommer att ge små effekter på halterna av luftföroreningar. Trafikintensiteten på Litteraturgatan är låg och det planerade gaturummet är så pass öppet att inga större ökningar av halterna kan förväntas. Risken för överskridanden av miljökvalitetsnormerna är mycket små.

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 utredning av behovet av kompensationsåtgärder pågår i samråd med berörda kommunala förvaltningar och kommer inarbetas i planförslaget efter samrådsskedet.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelning, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden m.m. framgår av plankartan.

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.

Det kommer att ske en omfattande ombyggnad av Litteraturgatan.

Ombyggnaden innefattar bland annat uppförandet av nya körbanor om vardera sidan av en s.k. bussgata. Bussgatan kommer att kunna ge utrymme för ny spårvagnstrafik. Befintliga busshållplatser läggs också om i nya lägen för att kunna försörja eventuell spårvagnstrafik.

Längs med Litteraturgatan byggs det ut tre nya cirkulationsplatser. En cirkulationsplats erbjuder en bättre trafikföring.

På Litteraturgatans västra sida byggs det ut en ny gång- och cykelväg. I höjd med kvarter 3 och i förlängningen av ny torgyta förläggs ett nytt allmänt gångstråk över till den östra sidan. Befintlig tomträtt för parkering påverkas av det nya gångstråket. Eventuellt berörda parkeringsplatser ersätts med likvärdiga till antal och utformning.

Den nya cirkulationsplatsen vid Wadköpingsgatan byggs ut helt och kopplar på så vis samman den västra och den östra sidan. Befintliga parkeringsplatser upplåtna med tomträtt på den östra sidan berörs till följd av utbyggnaden. Berörda parkeringsplatser ska ersättas med likvärdiga platser till antal och utformning inom befintlig tomträttsmark.

Den nya cirkulationsplatsen vid Backadalsgatan gör intrång i befintlig tomträtt för parkering. Eventuellt berörda parkeringsplatser ska ersättas med likvärdiga till antal och utformning.

Utbyggnad av nya parkeringsplatser och eventuella åtgärder inom befintliga tomträtter till följd av gatuutbyggnaden bekostas av fastighetskontoret.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Göteborg Energi AB har påtalat ett behov av en ny transformatorstation i området till följd av den nya bebyggelsen. Deras anläggning är planerad att förläggs i kvarter 10, i norra delen av planområdet, inom kvartersmark och Göteborg Energi AB ansvarar själva för utbyggnaden av anläggningarna.

Drift och förvaltning

Trafikkontoret har drift- och förvaltningsansvar för allmän platsmark benämnda som HUVUDGATA, GÅNGVÄG samt TORG. Park- och naturförvaltningen har drift-

och förvaltningsansvaret för allmän platsmark benämnd som NATUR. (Krumelurberget).

Kretslopp och Vatten ansvarar för drift och förvaltning av allmän VA-anläggning.

Lokalförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av kommande förskola invid Krumelurberget.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Del av Backa 79:12 , som i detaljplanen utgörs av kvartersmark för skola, överförs antingen till en kommunägd fastighet eller fastighetsbildas i enlighet med detaljplanen. Marken ska lösas in av kommunen.

Del av Backa 79:12, som i detaljplanen utgörs av allmän plats, TORG, överförs förslagsvis till en intilliggande kommunägd fastighet. Marken ska lösas in av kommunen.

Del av Backa 79:13, som i detaljplanen utgörs av allmän plats, NATUR, överförs förslagsvis till den intilliggande kommunägd fastigheten Backa 766:395.

Del av Backa s:263, delägande fastigheter Backa 77:1, 77:2 och 77:3, som utgörs i detaljplanen av allmän plats, HUVUDGATA, överförs förslagsvis till en intilliggande kommunägd fastighet. Marken ska lösas in av kommunen.

Del av Backa 866:741, upplåten med tomträtt för parkering till Riksbyggen Brf Sagogången, som utgörs i detaljplanen av allmän plats, HUVUDGATA, överförs förslagsvis till en intilliggande kommunägd fastighet för gata. Till följd av åtgärden kan det befintliga tomträttsavtalet behöva omförhandlas.

Del av Backa 866:740, upplåten med tomträtt för parkering till Riksbyggen Brf Sagogången, utgörs i detaljplanen av allmän plats, GÅNGVÄG, överförs förslagsvis till en intilliggande kommunägd fastighet för gata. Till följd av åtgärden kan det befintliga tomträttsavtalet behöva omförhandlas.

Del av Backa 766:778, upplåten med tomträtt för parkering till HSB Brf Backa, utgörs i detaljplanen av allmän plats, HUVUDGATA, överförs förslagsvis till en intilliggande kommunägd fastighet för gata. Till följd av åtgärden kan det befintliga tomträttsavtalet behöva omförhandlas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastigheter kommer att nybildas för bostadsändamål med centrumändamål i entréplan, skoländamål samt markområde för E, teknisk anläggning, i plankartan.

Före beviljande av bygglov ska bildade fastigheter och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder (t.ex. bildandet av gemensamhetsanläggningar), servitut och ledningsrätter vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Parkeringshus planeras att byggas inom området och kan inrättas som gemensamhetsanläggning. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Vilka fastigheter och kvarter som ska ingå i den kommande gemensamhetsanläggningen för parkeringshus är inte klarlagt än utan ska utredas vidare i kommande planarbete. Plankartan medger parkeringshus i kvarter 5 och 9. Vidare kan det behöva bildas gemensamhetsanläggningar för de planerade markparkeringsplatserna inom kvartersmark och för eventuella underjordiska garage.

Vidare kan det krävas ytterligare gemensamhetsanläggningar och även servitut beroende på hur den kommande kvartersindelningen blir, något som inte är klarlagt än utan ska utredas vidare i kommande planarbete.

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 nödvändiga 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.

Inom område som ska bli kvartersmark har Göteborg Energi fjärrvärmeledningar som ska säkras med ledningsrätt. Säkerställande av ledningsrätt för ledningarna bekostas av exploatören.

GENAB har en 10 kV elkabel som ligger i ett område som ska bli kvartersmark (Baron Rogers gata samt Markurellgatan). Säkerställande av ledningsrätt för ledningarna bekostas av exploatören.

GothNet har optokablar och rör som ligger i ett område som ska bli kvartersmark (Baron Rogers gata samt Markurellgatan). Ledningarna ligger i samma läge som fjärrvärmen. Optokablarna och tomrören behöver säkerställas i samband med genomförandet av detaljplanen. Säkerställande av ledningsrätt för ledningarna bekostas av exploatören.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning inom allmän platsmark och inom kvartersmark (kommunägd mark) avseende bildande av exploateringsfastigheter och fastighet för skolan. Kommunen ansöker vidare om eventuell ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.

Exploatören ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning inom kvartersmark avseende bildande av nya fastigheter samt eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

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 kommande avtal.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Backa 79:13		4720 m^2	Natur
Backa 79:12		1157 m^2	Skola, förskola
Backa 79:12		1211 m^2	Allmän torgyta
Backa s:263		229 m^2	Cirkulationsplats vid Backadalen
Backa 866:741		1745 m^2	Cirkulationsplats vid Wadköpingsgatan
Backa 866:740		285 m^2	Gångväg
Backa 766:778		32 m^2	Cirkulationsplats vid Backadalen
Backa 766:782		1823 m^2	Park

Avtal

Befintliga avtal som berörs

SE20120009 (Servitut för gångväg), inom Backa 866:741. Trolig dödning av servitut om ytan behöver byggas om till parkeringsplatser.

TR19740009 (Tomträtt för parkering), inom Backa 866:741. Omförhandling till följd av ny cirkulationsplats vid Wadköpingsgatan.

AA2011-0033 (Arrende för Gatukök), inom Backa 80:1. Arrendeavtalet kommer att sägas upp till följd av ny exploatering.

AA2012-0040 (Arrende för Biltvättsanläggning), inom Backa 80:1. Arrendeavtalet kommer att sägas upp till följd av ny exploatering.
TR19740008 (Tomträtt för parkering), inom Backa 866:740. Omförhandling till följd av ny allmän gångväg mitt emot kvarter 3's torgyta.

KI-2008-0018 (Kretslopp och vatten, pumpstation) inom Backa 766:395. Omförhandling av avtalet till följd av utökad yta kan behövas.

TR19730001 (Tomträtt för parkering), inom Backa 766:778. Omförhandling till följd av ny cirkulationsplats vid Backadalsgatan.

KI-1984-0004 (Lokalförvaltningen, förskola), inom Backa 79:13. Del av förskolans lekyta tas i anspråk av naturmark. Omförhandling av den kommuninterna markupplåtelsen blir nödvändig. Backa 79:13 är en kommunal tomträtt och kan komma att behöva dödas till följd av åtgärden. Inteckningar finns.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal (avtal som berör mark som inte ägs av kommunen) 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 exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet 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 exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Inom det aktuella planområdet är ägarfördelningen, inom föreslagen kvartersmark, ungefär 50/50 dvs. hälften privatägd mark och hälften kommunägd mark. Den privatägda marken ägs av ett dotterbolag till exploatören, Poseidon. Exploatören är vidare ett helägt kommunalt bolag. Helägda kommunala bolag ställer inte ekonomiska säkerheter i samband med nyexploatering eftersom bolagen ägs av kommunen.

För den aktuella detaljplanens genomförande är det ännu inte klarlagt hur avtalstecknandet ska ske inför kommande markfördelning. Tidigare i den här handlingen har det nämnts att exploatörens båda dotterbolag, EHAB och nämnda Poseidon, tillsammans ska utveckla planområdet. Tanken är att de ska kunna fördela upplåtelseformerna fritt, dvs. blanda boendeformerna hyresrätt och bostadsrätt på ett så klokt sätt som möjligt.

I normalfallet tecknar kommunen och exploatören ett s.k. genomförandeavtal där kommunen äger all mark själv. Genomförandeavtalet reglerar utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt, utbyggnad inom kvartersmark m.m.

Det kan vara aktuellt att teckna ett kombinerat exploaterings- och genomförandeavtal för den här detaljplanen till följd av markägarfördelningen. Ett annat alternativ är att istället teckna separata avtal med respektive dotterbolag till exploatören men det är inte klarlagt vilket alternativ som är att föredra när den här handlingen upprättas.

Vidare kommer det att behöva tecknas överenskommelser om fastighetsbildning avseende nödvändiga marköverföringar inom planområdet. Det kan även vara aktuellt att teckna köpeavtal och att reglera förmedlingen av lägenheter för boende med särskild service, s.k. BmSS och hanteringen av de kommande nybyggda hyresrätterna.

Det kan komma att tecknas separata avtal med Poseidon rörande fördelning av kostnader, markbyte, avstående av allmän plats m.m.

Det kan också bli aktuellt att teckna avtal med berörda tomträttshavare rörande avstående av kommande allmän plats till följd av nya gatuanläggningar. Avtalet kan även reglera marköverlåtelse och kostnader för utbyggnaden av den allmänna platsen.

Avtal mellan ledningsägare, kommun och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det 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.

Fastighetskontoret har fullmakt att företräda Göteborg Vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energis och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Avtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen rörande nödvändiga parkeringsplatser till ny förskola innan detaljplanen antas. Parkeringsplatserna placeras förslagsvis inom kvarter 5.

Dispenser och tillstånd

Det har genomförts en miljöteknisk markundersökning inom planområdet. Undersökningen redovisade halter av föroreningar över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Miljöförvaltningen har därför förordat att arbeten i mark, byggnader eller grundvatten som är förorenade, ska anmälas innan arbete startar.

Längs med Litteraturgatan kommer befintliga träd troligen att beröras till följd av den omfattande ombyggnationen av Litteraturgatan som är planerad. En ansökan till länsstyrelsen om biotopskyddsdispens kommer att skickas in så snart berörda träd (individer) är identifierade. Avsikten är att identifiera berörda träd i samband med kommande förprojektering av allmän platsmark.

Ytterligare behov av dispenser eller tillstånd kommer att utredas vidare i granskningsskedet.

Tidplan

Samråd:	16 december-2 februari 2016
Granskning:	4 kvartalet 2016
Godkännande BN:	4 kvartalet 2016
Antagande KF:	2/3 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart:	4 kvartalet 2017
Färdigställande:	Utbyggnadstakten är troligen 2-3 år efter det att detaljplanen är antagen. Byggnation kommer troligen att bedrivas parallellt inom planområdet.

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 tio år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Avvägning har gjorts mellan samhällets behov av bostäder mot nyttjande av befintligt område för andra ändamål.

Förslaget innebär att parkeringsytor och till viss del naturmark samt impedimentytor tas i anspråk för utbyggnad av nya bostadskvarter med inslag av verksamheter samt för utbyggnad av förskola. För tillkommande bebyggelse har planbestämmelser föreslagits så att den nya exploateringen ska möjliggöra inte bara bostäder utan också säkerställa lokaler för service, handel och andra typer av verksamheter i bottenvåningarna mot Litteraturgatan.

En stor konsekvens av att marken tas i anspråk är att befintlig parkering kommer inordnas i garage och parkeringshus. Anläggning av parkeringshus i två kvarter bedöms vara det ekonomisk mest fördelaktiga men det innebär att befintliga bostäder får ett parkeringshus på motsatt sida gatan. En god gestaltning av parkeringshusen är avgörande för hur väll integrerat parkeringshuset upplevs i stadsdelen.

De föreslagna lägena för centrumnäraverksamheter är främst placerade i anslutning till kollektivtrafikhållplatserna. Mängden föreskrivna lokaler är anpassade för att inte konkurrera med den nya exploateringen vid Selma Lagerlöfs torg som i programmet pekats ut som stadsdelens tyngdpunkt när det gäller handel och ser-

vice. I en framtid kan Litteraturgatan förhoppningsvis omvandlas till en stadsgata med levande bottenvåningar och verksamheter längs hela sträckan.

Förskolans placering har övervägts och studerats noga. Syftet är att placera förskolan ”mitt i byn” för att på så sätt stärka förskolans identitet och på förbättra integrationen i området. Intrånget i naturmarken begränsas i mesta möjliga mån för att undvika skada. De träd som identifierats mest värdefulla ska bevaras.

Bostadsbebyggelsen vid naturområdets östra slänt fyller en viktig funktion för att öka tryggheten och närvaron vid hållplatsläget. I kombination med föreslagna verksamhetslokaler i bottenvåningarna skapar de en trygg och attraktiv miljö vid den centrala punkten i planområdet och stärker områdets tillgång till service.

Bullerberäkningar visar att området är bullerstört främst av vägtrafik på Litteraturgatan och framtida spårvagnstrafik. Med anpassningar av bebyggelsen och åtgärder i planen är bedömningen att tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet uppfylls. Bedömningen är att den planerade bebyggelsen uppfyller kraven för avsteg enligt Boverkets allmänna råd. Avsteg bedöms vara möjligt med utgångspunkt att området har en god kollektivförsörjning, föreslår en kvartersstruktur, innehåller en blandning av funktioner samt ökar befolkningstätheten.

Genomförda solstudier visar att kringliggande bebyggelse inte kommer påverkas negativt av föreslagen bebyggelse, snarare kan nya bostäder bli skuggade av befintliga, det bedöms dock vara acceptabelt. Riktlinjer angående solförhållanden i planering rekommenderar minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 och 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

Under Litteraturgatan finns i dag ett antal gångtunnlar. Vid utbyggnad av området kommer dessa att tas bort för att bereda mark åt nya byggnader. Detta innebär att passager efter exploateringen är genomförd kommer ske i markplan. Gångtunnlarna anses i dag vara otrygga nattetid, men är samtidigt trafiksäkra för barn. Vid en planläggning av området och där gångtunnlarna finns kvar, innebär att tunnlarna behöver byggas om och tillgänglighetsanpassas. Detta bedöms vara orimligt eftersom mer mark måste tas i anspråk. Det mest fördelaktiga är därför att tunnlarna byggs bort. För att trygga barns skolvägar föreslås att gång- och cykelpassagerna hastighetssäkras.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att förtätning med cirka 650-700 bostäder och verksamhetslokaler längs med Litteraturgatan och ombyggnad av gatan inte kan komma till stånd och att detaljplan F IIa 3231 fortsätter att gälla. Det innebär ett minskat underlag för planerad service och handel vid Selma Lagerlöfs torg. Det innebär också att staden får svårt att nå bostadsmålen. Nollalternativet innebär att de större öppna gräs- och parkeringsytorna behålls och att inga intrång görs i naturområdet Krumeluren.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Det föreslagna projektet har stora konsekvenser för stadsdelen Backa ur sociala perspektiv. Detaljplanen innebär en möjlighet att överbrygga Litteraturgatan och länka samman boende i olika delområden. Genom att skapa en större närhet mellan Litteraturgatans ömse sidor och skapa ett tätare stadsrum med mer verksamhe-

ter, förflyttas gränserna rent konkret närmre varandra. Genomförandet av planen bedöms därför vara gynnsamt för stadsdelen.

Ur ett vardagslivsperspektiv kan ianspråktagandet och omfördelning av parkeringsplatser skapa problem för en del personer. Samtidigt bedöms detta vara ett problem som försvinner över tid.

Nya boende i detta läge i staden skapar förutsättningar för ett ökat resande med kollektivtrafik och mer allmänt bättre serviceunderlag och nya kvalitativa mötesplatser.

Sammanhållen stad

Målet ”en sammanhållen stad” innebär i fallet Göteborg att bygga mycket i de ”håligheter” som finns i stadsmatrisen, för att minska känslan av en stad som är fysiskt splittrad. Men ”sammanhållen stad” handlar också om att få ett bostadsbyggande som speglar demografin - storleken på lägenheterna bör därför täcka flera behov som Göteborgs stad har – det är inte bara brist på små och billiga lägenheter, utan definitivt också yteffektiva och därmed prisvärda fyra- och femrumslägenheter.

Detaljplanen kan ses som en del i utvecklingen som pågår på Hisingen. Pågående omvandlingsprojekt bidrar till att knyta samman en tidigare uppbruten stad. Med Frihamnen-Backplan-Litteraturgatan skapas ett mer sammanhängande stadsrum till Göteborgs centrala delar. En viktig nyckelfaktor i den närmre skalan är att det skapas högkvalitativa mötesplatser på flera ställen än det nya Selma Lagerlöfs torg.

Men utbyggnad av fler bostäder i ett område med god service i ett relativt centrumnära läge (15 minuter med buss från Brunnsparken) är gynnsamt avseende den stora bostadsbrist som råder i Göteborg.

Samspel

Litteraturgatan upplevs i dag som en barriär i området. I dag finns en uppdelning med hyresrätter på ena sidan gatan och bostadsrätter på den andra. Vid utbyggnad av området är ambitionen att tillföra 25% bostadsrätter på den tidigare ”hyresrättssidan”. Upplåtelseformen ingenting som planen styr, men en varierad stadsväv ger upphov till flera sociala mötesmöjligheter.

Området kring planerad cirkulationsplatsen i höjd med Krumeluren kräver en väldigt genomtänkt gestaltning eftersom det utgör ett strategiskt flöde i det utvecklade området. Mötesplatsen som funktion skall i det här fallet utgöra en överbryggning mellan områden i stadsdelen och inte minst över den barriär som Litteraturgatan kommer att fortsätta att vara även efter en omstrukturering.

Vardagsliv

Idag är Litteraturgatan ett trafikutrymme för snabb förflyttning förbi impediment och döda parkeringsytor. Idén med projektet är att ändra den karaktären och skapa närmre stadsrum, mer ytor för möten och samliv. Tryggheten i området bedöms bli bättre, en konkret åtgärd är att säkerställa entréer mot gatan som bidrar till rörelse och ögon på gatan och en annan är att ersätta gångtunnlar med passager i markplan.

För ett hållbart vardagsliv är möjligheter till kvarboende i det område man rotat sig i en viktig aspekt. De bostäder som tillförs Backa bedöms komplettera området avse-

ende storlek och socioekonomisk profil. Ett socialt blandat boende i stadsdelen totalt innebär att man som ung kan få sin första lägenhet där, att man som ung vuxen kan sammanbo med någon i en lite större bostad och att man sedan kan ta klivet in i en familjeanpassad bostad när det behovet finns.

Ett fungerande vardagsliv ur ett barnperspektiv handlar om trygga skolvägar, men också lekfulla och inbjudande miljöer och möjligheter att själv ta det urbana rummet i anspråk. För gruppen barn kan borttagandet av gångtunnlar vara en försämring ur trafiksäkerhetssynpunkt. Därför bör passager trafiksäkras och utformas särskilt med hänsyn till barns trafikförståelse.

Förskolans placering är central i området och är noga studerad i samråd med berörda förvaltningar. Syftet är att placera förskolan ”mitt i byn” för att på så sätt stärka förskolans identitet och på förbättra integrationen i området. Tydlig skyltning och väl belysta vägar till sådana platser är av stor vikt. Eftersom projektet fäster i ett befintligt större idrottsområde och i ett kommande (Idrottshallen på Selma) så finns det all anledning att tillse att det finns säkra och enkla förflyttningsmöjligheter mellan dessa.

Identitet

Idag är Backa en stadsdel med stor utvecklingspotential. Liksom många andra områden byggda i samma era av svensk bostadspolitik, innehåller Backa en mängd goda kvaliteter, framförallt närheten till grönska och goda kommunikationer, samt ett relativt nära avstånd till Göteborgs centrala delar – det är exempelvis närmre till Operan från Backa än från Johanneberg.

Boende i Backa identifierar sig som en Hisingsbo i första hand, sen Göteborgare och hemkänslan och tillhörigheten i området bedöms vara stor. Pågående projekt med Nya Selma skapar nya uppfattningar och bidrar till en ny identitet för stadsdelen. Inte minst är gestaltningen viktig vid genomförandet av projektet. Ny gestaltning och verksamheter i delar av bottenvåningarna kommer att addera nytt positivt innehåll till stadsdelen.

Även för barn är det viktigt att ett område har en identitet som skapar trygghet, lugn och gynnsamma förutsättningar för ett växande och välmående. Möjligheterna att bygga en identitet handlar också om möjligheterna till kvarboende och att mötas och dela upplevelser och lek med andra i stadsdelen. Möjligheterna att bygga en god identitet har därför mycket att göra med möjligheterna att mötas och utveckling av fler mötesplatser längs Litteraturgatan är därför viktigt.

Hälsa och säkerhet

Risk finns för att riktvärden för bullernivåer och luftkvalitet kan överskridas, men åtgärder i planen gör att tillräckligt bra kvalitet för människors hälsa och säkerhet ska kunna uppfyllas. I planarbetet görs en avvägning bland annat när det gäller boendemiljö och möjligheten till fler bostäder i centralt och kollektivtrafiknära läge. Bostäder i planområdet är ett steg i arbetet med att möjliggöra en tätare stad med lägre bilberoende.

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.

MKB/Behovsbedömning

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

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 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 2015-08-21. Följderna av planens genomförande ska dock

alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Göteborgs stad har tagit fram lokala delmål.

Planen bedöms bidra positivt till målen Begränsad klimatpåverkan och God bebyggd miljö.

Luftkvaliteten i området är i nuläget tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna. Den nya detaljplanen kommer mycket troligt inte medföra några betydelsefulla höjningar av halterna av luftföroreningar. Miljömålen för kvävedioxid klaras. Miljömålen för PM10 klaras troligen inte. Detta beror i huvudsak på bakgrundskällor, dvs halter från källor utanför Sverige.

Miljömålet Levande skogar och delmålet Biologisk mångfald kan påverkas av att bebyggelse föreslås på delar av Krumeluren. Delmålet Hög tillgänglighet kan dock stärkas. Delmålet Hållbart skogsbruk bedöms ej påverkas.

Möjligheten att uppnå resterande miljökvalitetsmål bedöms vara oförändrat, eller att de ej berörs av planförslaget.

Naturmiljö

En cirka 500 m^2 stor yta av Krumelurens södra slänt plus framförvarande gräsyta tas i anspråk för en förskoletomt. Vid Krumelurens sydöstra slänt tas cirka 950 m^2 i anspråk för bostäder och centrumändamål i bottenvåningen. De värden som beskrivs i den översiktliga naturinventeringen bedöms inte påverkas av exploateringen, då miljöer för viktiga födosöksområden för mindre hackspett kommer kunna finnas kvar.

Exploateringen öster om Krumeluren kommer innebära att ekar behöver tas ner. Förskoletomten kommer att anpassas så att ekar hamnar helt utanför skoltomten. Ett antal träd kommer att hamna inom förskoletomten i fortsatt planarbete kommer träden att mätas in och ambitionen är att träden ska bevaras och utgöra en del av förskolegården. Byggnadens placering kommer att ske på område som fylls ut. Befintlig gräsyta kommer i första hand utgöra förskolegården.

Bedömning är att våningshöjden på omgivande byggnader inte har någon negativ påverkan på naturområdet. Det är dock viktigt att siktlinjer upp mot berget finns. Krumeluren bör ses som ett landmärke som tas tillvara, där upplevelsen av ”grönt” är viktig. Som besökare på Krumeluren är det viktigt att utblickar mot omgivningen bevaras.

Det är positivt att tillgängliggöra Krumeluren och att naturområdets funktion som närrekreation kan öka.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns kända fornlämningar som är borttagna och undersökta. Ett par fynd av flinta har gjorts men har ej återfunnits. Kulturmiljön i övrigt bedöms inte påverkas av planförslaget.

Siktlinjer och kopplingar mot Backa kyrka bör om möjligt bevaras och förstärkas.

Påverkan på luft

Luftkvaliteten i området är i nuläget tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna. Den nya detaljplanen kommer inte medföra några betydelsefulla höjningar av halterna av luftföroreningar. Byggandet av nya hus utmed vägen i enlighet med detaljplanen för området kommer ge små effekter på halterna av luftföroreningar. Risken för överskridanden av miljökvalitetsnormerna är mycket små. På grund av bakgrundshalter överskrids dock miljömålen för inandningsbara partiklar.

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms ej påverka vattenförekomster negativt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark för bostadsändamål (det tillåts även centrumändamål i entréplan) samt exploateringsbidrag för Bostad AB Poseidons nytillkomna byggrätter.

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats. Fastighetsnämnden får även utgifter för justering och anpassning av berörda befintliga tomträtter för parkering på den östra sidan av Litteraturgatan, förrättningskostnader i samband med fastighetsbildning och kommande ledningsrättsfrågor.

Trafiknämnden delar med fastighetsnämnden på vissa utgifter för anläggande av allmän plats till följd av att det inte bara är det aktuella planområdet som är betjänta av kommande utbyggnad och ombyggnad av Litteraturgatan.

Park- och Naturnämnden bedöms inte få några inkomster till följd av den nya detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av den nya VA-anläggningen, anslutningspunkter samt utgifter för kommande ledningsrättsförrättning för att säkerställa befintliga ledningar inom kommande kvartersmark.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskolan samt för den kommuninterna markupplåtelsen.

De kostnader som kommunen har för planens genomförande bedöms finansieras genom försäljningen av kvartersmark inom planområdet. Genom avtal kommer även Poseidon att betala sin andel av gatukostnaden. Sammantaget innebär det att planen för närvarande bedöms ge ett ekonomiskt överskott.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får driftsintäkter för den kommuninterna markupplåtelsen för förskolan. Fastighetsnämnden kan få lägre driftsintäkter till följd av förändrade tomträttsavtal på den östra sidan av Litteraturgatan.

Fastighetsnämnden får investeringsutgifter för den ny förskola i from av inlösen av mark, markförberedande åtgärder och eventuella bergförstärkningsåtgärder på Krumelurberget. Vidare kan fastighetsnämnden få investeringsutgifter för kompensa-

tionsåtgärder till följd av den nya detaljplanen. Fastighetsnämnden kan också få eventuella utgifter för marksanering inom Backa 80:1.

Trafiknämnden får kostnader för drift av den nya gatuanläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av densamma. Med gatuanläggning menas hela området som utgörs av allmän plats huvudgatan, gångväg, TORG samt GC-väg inom planområdet.

Park- och Naturnämnden kan få kostnader för drift av nytillkomna natur- och parkytor, träd, samt ny gång- och cykelpassage mellan kvarter 7 och 8.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av befintlig tryckstegringsstation. Möjligen kan tryckstegringsstationen behöva byggas om vilket i så fall ökar kretslopp och vattennämndens kostnader.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt driftskostnader för förskolan och för det nya skolområdet. Fastighetsnämndens investeringsutgifter för förskolan påförs det bokförda värdet inom berörd fastighet. Det bokförda värdet ligger till grund för kommande markupplåtelse. Lokalnämnden får driftsintäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får inkomster från markförsäljning och utgifter för samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för förvärv av mark, kompensationsåtgärder samt nödvändiga lantmäteriförrättningar. För den ursprungliga kommunägda marken, vid förvärv, ingår gatukostnadsersättning i köpeskillingen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

För tillkommande byggrätter utgår det gatukostnadsersättning vilket påförs Poseidon i egenskap av markägare.

Poseidon får inkomster i samband med inlösen av mark inom fastigheten Backa 79:6, 79:12 och s:263.

Tomträttsavgälden för berörd parkering för Riksbyggen Brf Sagogången kan påverkas till följd av markintrånget av ny gatuanläggning.

Tomträttsavgälden för berörd parkering för HSB Brf Backa kan påverkas till följd av markintrånget av ny gatuanläggning.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslagets innehåll överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Bebyggelsen i samrådsförslaget innehåller fler antal våningar än vad programmet angivit (Program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan, 2010-06-09), vilket bedöms vara positivt eftersom det innebär att fler människor får möjlighet till en bostad i ett område med god service och bra kollektivtrafik.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Carolina Högvall
Projektledare

Arvid Törnqvist
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Christian Schiötz
Projektledare

Sanna Gavel
Exploateringsingenjör

Konsult: Radar arkitektur & planering AB