

**Göteborgs Stad**
Stadsbyggnadskontoret**Planhandling**

Utställningshandling

Carolina Grabowska

Datum: 2014-06-10, Rev 2014-12-16

Telefon: 031-368 18 11

Diarienummer: 0701/10 (FIIa 5251)

E-post: carolina.grabowska@sbk.goteborg.se

**Detaljplan för område vid Selma Lagerlöfs Torg, etapp 1
inom stadsdelen Backa i Göteborg**

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning**Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanearbetet har föregåtts av program och parallella uppdrag. Detaljplanen följer i stort sett resultatet av dessa arbeten. Denna detaljplan är första etappen i en tänkt utbyggnad av bostadsbebyggelse utmed Litteraturgatan. Etappen omfattar det befintliga centrumområdet "Selma Lagerlöfs torg" mellan Litteraturgatan och Skälltorpsskolan samt Litteraturgatan fram till befintlig förskola och villaområdet väster om Litteraturgatan. I nord-sydlig riktning omfattar området kvarteret Gurlita Klätt i norr ner till befintlig bebyggelse söder om Backadalen.

Planen syftar till att komplettera utbudet av bostäder och service i stadsdelen och med en större befolkning utveckla Selma Lagerlöfs torg till en attraktiv handels- och mötesplats. Syftet är vidare att öka den upplevda tryggheten genom att förbättra stråk och mötesplatser. Litteraturgatan ska utvecklas till en stadsgata i stället för att vara en trafikerad barriär. Ett parkstråk ska utvecklas särskilt med tanke på barn och unga.

Detaljplanen innebär en förtätning av området kring Selma Lagerlöfs torg. Öster om Litteraturgatan och norr om Backadalen medger planen att sex kvarter med ett blandat innehåll byggs. Kvarteren kommer att innehålla bostäder i flerbostadshus och radhus med en inblandning av handel, kontor och centrumanknutna verksamheter. Planen gör det möjligt att flytta stadsdelsförvaltningens verksamhet till området och att inrymma en eller flera vårdcentraler/familjecentraler i kvarteren. I anslutning till Skälltorpsskolan möjliggörs byggnation av en idrottshall i kombination med ungdoms-/studentbostäder och lokaler för skolans verksamhet. Bostäder i flerbostadshus medges söder om Backadalen och väster om Litteraturgatan. Att möjliggöra en ny kvartersbebyggelse på Selma Lagerlöfs torg förutsätter rivning av befintlig bebyggelse.

Planen medger att verksamheter och bostäder kan blandas på olika sätt i kvarteren. Som underlag för parkeringsberäkningen har följande fördelning antagits: Totalt rymmer planområdet cirka 800 nya bostäder, varav 500-600 i form av flerbostadshus, cirka 200 ungdoms/studentlägenheter samt ett mindre antal radhus.

Övriga ytor i m² är sammantaget cirka 19 000. Dessa fördelar sig på 6 350 m² handel, 5 360 m² kontor, 3 320 m² bibliotek och kultur samt cirka 4 000 m² idrottshall. (Alla siffror anger BTA, bruttoarea, ovan mark.)

Inom planområdet kan cirka 750 parkeringsplatser iordningställas. Den totala kapaciteten för bilparkering i detaljplanen täcker det behov som förväntas uppstå.

Planen innebär att Backadalen och ledningar i gatan flyttas cirka 40 meter norrut. Litteraturgatan byggs om till en stadsgata med kollektivtrafik i mitten.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- *Program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan.* Antecknat i byggnadsnämnden 2010-11-30.
- *Samrådsredogörelse. Inriktning för fortsatt planarbete.* Göteborgs Stad stadsbyggnadskontoret. Antecknat i byggnadsnämnden 2013-11-30.
- *Selma Lagerlöfs torg och kringliggande områden. Sammanfattning och förslag till inriktning.* Göteborgs Stad stadsbyggnadskontoret, april 2012
- *Parallella uppdrag för Selma Lagerlöfs torg och kringliggande områden, Utlåtande.* Göteborgs Stad, april 2012
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse, 2014-06-10
- Utställningsutlåtande, 2014-12-16
- Kvalitetsprogram för den yttre miljön, tillhörande detaljplan för område vid Selma Lagerlöfs torg, 2014-06-10

Utredningar:

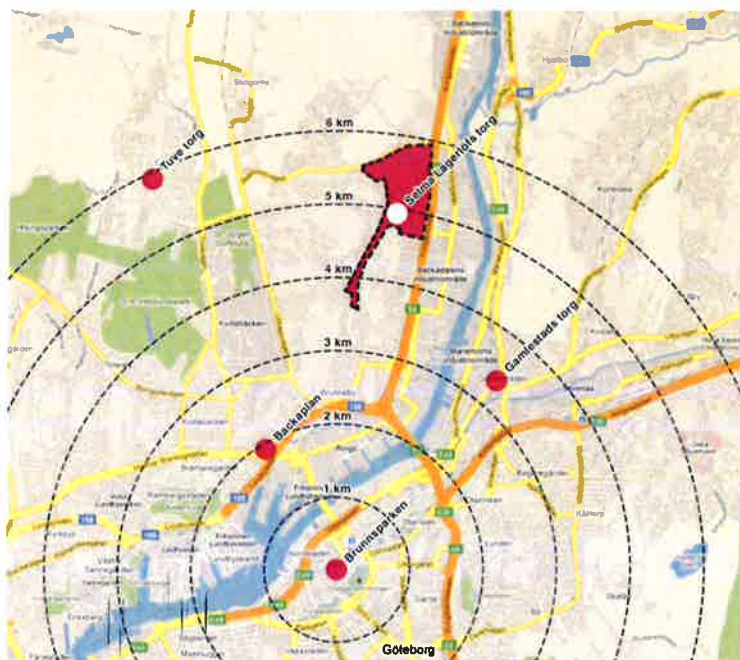
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan för Selma Lagerlöfs torg inom stadsdelen Backa i Göteborg.* Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB, 2013-03-25.
- *Detaljplan för Selma Lagerlöfs torg, Geoteknisk undersökning.* Sweco 2012-12-21.

- *Selma Lagerlöfs torg, Verksamhetsutredning.* ZÖK, 2013-05-01.
- *Parkeringsbehov i ny detaljplan: Selma Lagerlöfs torg, Göteborg. Utredning och planering för bil- och cykelparkering.* Landskapsgruppen AB, 2014-06-10, reviderad 2014-12-16.
- *Selma Lagerlöfs torg, Bullerutredning.* Sweco 2013-12-05 reviderad 2014-06-10.
- *PM – Kontroll av beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid planerad radhusbebyggelse, Selma Lagerlöfs Torg – etapp 1.* 2014-12-16.
- *PM – Känslighetsanalys och beräkning av buller vid lokalgata söder om Backadalen.* 2014-06-26.
- *Buller PM – Sammanfattning och avvägningar,* 2014-06-10
- *Detaljplan för Selma Lagerlöfs Torg- etapp 1, inom stadsdelen Backa i Göteborg, Dagvattenutredning, Steg 2.* Ramböll 2013-11-07
- *Kompletterande dagvattenutredning Familjebostäder - Detaljplan för Selma Lagerlöfs Torg, etapp 1, inom stadsdelen Backa i Göteborg.* Ramböll 2013-11-28
- *Utredning av framtida luftkvalitet vid Selma Lagerlöfs Torg i Göteborg.* Miljökontoret 2013:7
- *Solstudier.* Erseus arkitekter AB
- *Bergtekniskt utlåtande,* 2014-03-28

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget på Hisingens östra sida, cirka 4,8 kilometer från Brunnsparken.



Planområdets läge i staden

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 9,5 hektar. Marken inom planområdet ägs av Göteborgs Stad, Rysåsens Fastighets AB och Familjebostäder.

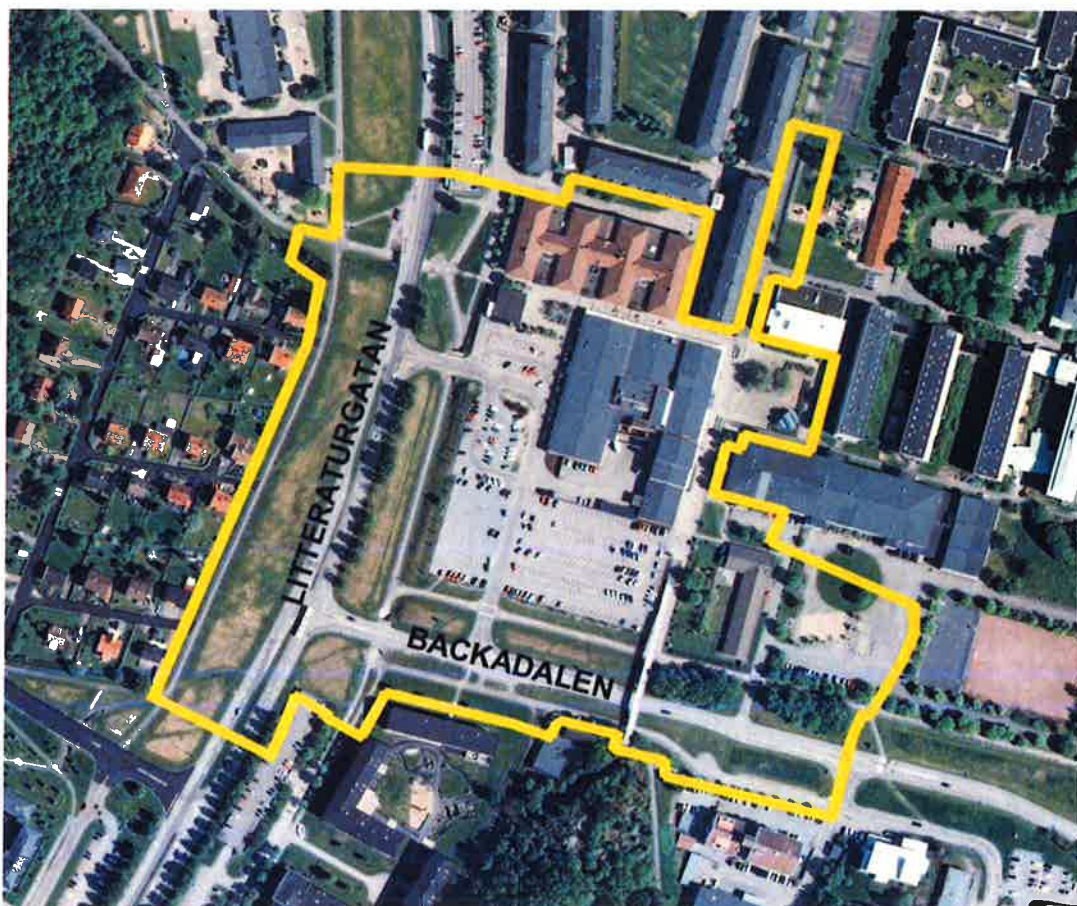
Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen 2009-02-26, anger "bebyggelseområde med grönska och rekreationsytor". Förnyelse och komplettering inom den byggda staden ska i första hand 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. Den användning som redovisas i detaljplanen stämmer med översiktsplanen.

Program

Stadsbyggnadskontoret tog under 2009/2010 fram "Program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan". Detaljplaneprogrammet redovisar förutsättningar, viktiga frågeställningar och generella riktlinjer för hela programområdet som omfattar Litteraturgatan samt området mellan Backadalen, Skälltorpsvägen, E6 och Litteraturgatan. Program för planområdet har antecknats av byggnadsnämnden 2010-11-30.



Flygfoto över området med plangräns

Parallella uppdrag

Under 2011 genomfördes parallella uppdrag med syfte att hitta alternativa förslag till lösningar för de stadsbyggnadsfrågor som detaljplaneprogrammet anger. Resultatet av de parallella uppdragen ligger till grund för detta detaljplanearbete.

Övriga övergripande beslut

Detaljplanen berör inga riksintressen eller Natura 2000-områden. Inga andra natur- och kulturvärden påverkas heller negativt av detaljplaneförslaget.

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen för Göteborgs Stad.

Ett reservat för eventuell framtida spårväg finns längs Litteraturgatan. Detaljplanen har utformats så att en framtida spårvägsutbyggnad i Litteraturgatan är möjlig.

Utanför planområdet går E6 som är av riksintresse för kommunikation på väg. E6 är också transportled för farligt gods.

Miljöprogram

Göteborgs miljöprogram ”*Miljöanpassat byggande i Göteborg*”, som fastställdes av fastighetsnämnden 2009-05-04, gäller för planområdet.

Detaljplan

För området gäller detaljplanerna med aktnummer F 3153 som fastställdes år 1966, F 3196 som fastställdes 1968, F 3284, som fastställdes 1971 och F 3325 som fastställdes år 1973. Planernas genomförandetid har gått ut. Detaljplanen ersätter delar av dessa planer.

Mark och vegetation

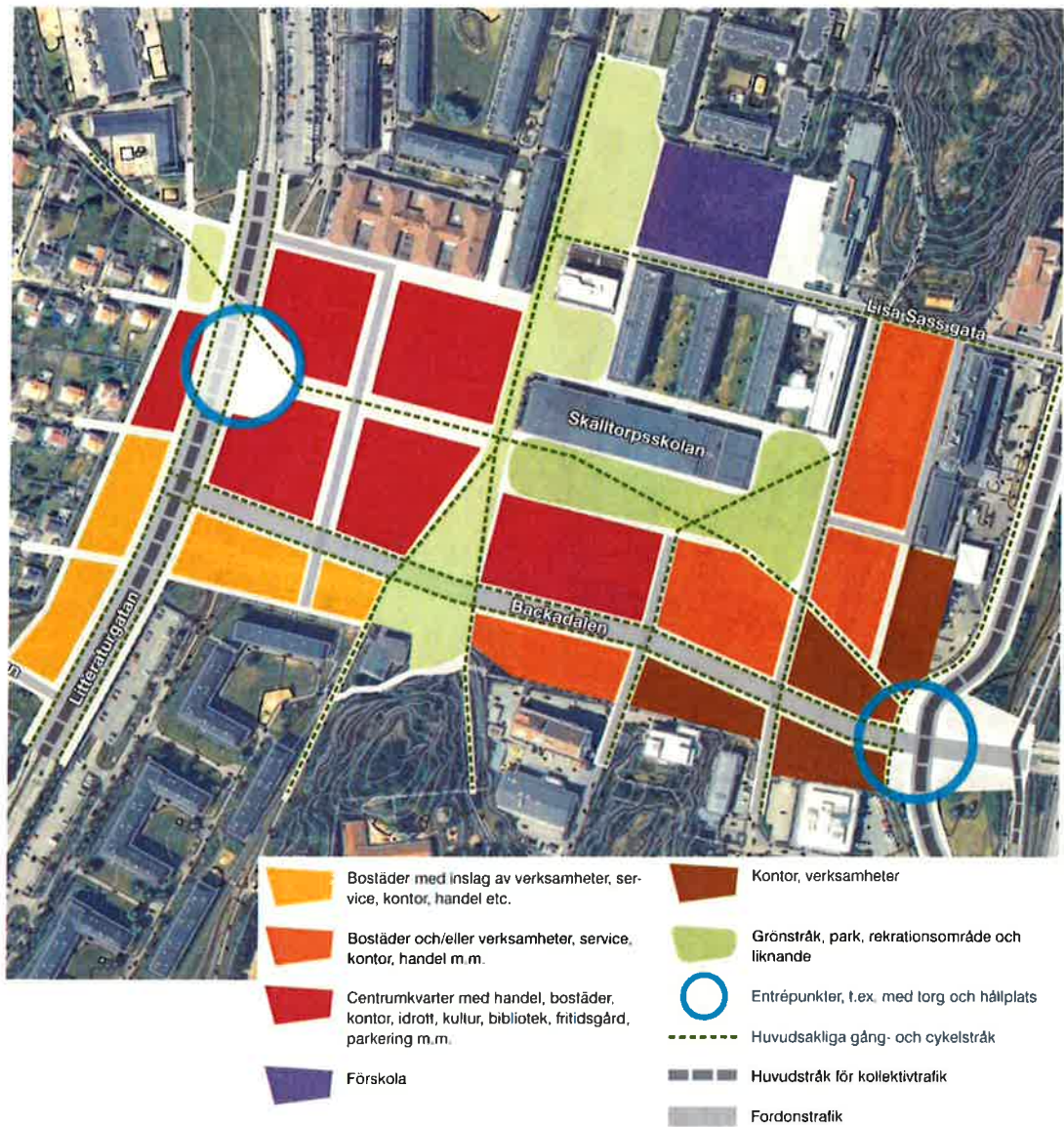
Inom planområdet är den mesta marken hårdgjord. Gräsytor finns väster om Litteraturgatan och kring Backadalen samt vid skolan. Ett fåtal träd står i anslutning till torgen och på skolgården. Parkområden finns i anslutning till planområdet. Planen tangerar Kyrkåsberget i söder som utgör ett större sammanhängande grönområde.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning för detaljplan för Selma Lagerlöfs torg har genomförts av Sweco, PM 2012-12-21. I anslutning till det aktuella området har ett antal geotekniska undersökningar och utredningar utförts tidigare. Resultaten av dessa har inarbetats i Swecos utredning.

De översta metrarna (ca 1,5–3,5 m) av jordlagerföljden inom området utgörs av hårdgjorda ytor av fyllnadsmaterial (bestående av sand, sandig lera eller grusig sand) och inom övriga ytor av torrskorpelera. Därunder följer en siltig lera med en mäktighet på ca 20-40 m innan ett lager av obestämd mäktighet med friktionsjord tar vid.

Marken inom området är i princip plan. Den ligger ungefär på nivån +28,5-29,5 och utgörs till stor del av hårdgjorda ytor. Mellan Litteraturgatan och Selma Lagerlöfs Torg löper en gång- och cykelväg som idag är nedsänkt i förhållande med omkringliggande markytor och som fortsätter i en tunnel under Litteraturgatan. Planområdet genomkorsas av en större kulvert (Ø1400) där det enligt uppgift tidigare fanns en bäck eller ett dike.



Sammanfattning av programarbetet och förslag till inriktning april 2012

När detaljplanen genomförs kommer markområdena att jämnas ut, vilket innebär att området med den nedsänkta gång- och cykelvägen kommer att fyllas upp. Befintliga slänter försvinner därmed. Stabilitetsförhållandena vid full utbyggnation enligt planen är därmed tillfredsställande. Då stabilitetsförhållandena för de befintliga slänterna är tillfredsställande idag, anses stabilitetsförhållandena vara tillfredsställande även för ett eventuellt skede med endast delvis utförd utbyggnad enligt detaljplan.

Marken inom området utgörs av sättningsbenägen lera med mäktigheter mellan ca 20 och 40 m. Belastningsökningar (för såväl permanenta som temporära skeden) inom området till följd av exempelvis uppfyllnader eller grundvattensänkningar ska beaktas så att inga oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerade byggnader eller befintliga intilliggande byggnader och anläggningar. De nya byggnaderna är enligt planförslaget i flera våningsplan, vilket innebär stora marklaster. Utifrån nu kända förhållanden bör byggnaderna på grundläggas. Dimensionering och utformning av grundläggning detaljprojekteras i senare skede.

Markföroreningar

Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB har på uppdrag av Fastighetskontoret i Göteborg genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning vid Selma Lagerlöfs torg, daterad 2013-03-25. Provtagning har enbart utförts på öppen mark. Befintliga byggnader eller marken under byggnader har inte ingått i undersökningen.

På fastighet Göteborg Backa 75:17 har det funnits en bensinstation som var i drift från 1970 till 2003. Under 2004 togs samtliga drivmedelsinstallationer bort och i samband med rivningen sanerades förorenad jord. Målet var att sanera till MKM (miljökvalitetsmål), enligt då gällande riktvärden från Naturvårdsverket. Totalt schaktades cirka 70 m³ massor bort. Ett asfaltprov lämnades in, men ingen stenkolstjära påvisades. En restförorening, om cirka 1 m³ finns kvar där bensinstationen låg tidigare. För att klara kraven för planerad markanvändning krävs sanering. Detta kommer att hanteras i samband med kommande ledningsflytt. Frågor om föroreningsrisker kopplade till byggnader kommer att utredas i samband med respektive byggnads tillståndsprocess för rivningslov.

Provtagna asfaltytor inom undersökningsområdet har inte påvisat någon förekomst av PAH-haltig stenkolstjära.

Markradon

Planområdet är till största delen ett lågriskområde för radon. Det finns dock vissa partier med normalrisk i anslutning till berget.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornminnen inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Kulturhistoria

Hela planområdet är sedan 1970-talet ianspråktaget. Inom planområdet finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Inför utbyggnaden av området på 60-talet gjordes en del arkeologiska utgrävningar och man hittade då bland annat gravar från järnåldern.



Gågatan



Fiskbutiken på torget



Centrumbyggnad med ingång till kulturhus



Skälltorpsskolan från norr



Gågatan och Gurlita Klätt



Skolbyggnad från 1971



Befintligt torg



Centrumbyggnaden från väster

Befintlig bebyggelse

Området Backa är ett representativt exempel på miljonprogramområde uppfört 1970. Här var tidigare jordbruksmark. Kombinationen av gles bebyggelse, öppen planform och trafikseparering är tidstypisk. Bebyggelsen har en relativt sammanhållen skala. Merparten av bebyggelsen består av 3-4 våningars lamellhus. Husen är ofta grupperade kring halvöppna gårdar (en social enhet) och entréerna vänder sig in mot den gemensamma stora gården. Selma Lagerlöfs torg är idag ett fungerande närcentrum med butiker, skola, förskola, bibliotek, vårdcentral, kyrkans lokaler med mera. Här finns ett par torgytor att vistas på och en stor parkeringsyta, som sällan utnyttjas fullt ut. Bussförbindelserna till centrala Göteborg är goda. Brister i dag är vikande handel, otrygghet, färre boende i varje lägenhet, liten variation i bostadsutbudet. Litteraturgatan och Backadalen utgör barriärer i området.

Byggnader som kan rivas

Centrumbyggnad

Centrumbyggnaden ägs av Rysåsen Fastighets AB, dotterbolag inom Framtiden-koncernen sedan 2008. Byggnaden, som härstammar från 1970-talet, har en yta på runt 7 000 m² med flera verksamheter, som exempelvis livsmedelsbutik, second hand-butik, sushi, grillkiosk och presentbutik. Byggnaden rymmer även Backa Kulturhus samt Selma Center, en mötesplats som drivs av Framtidens Selma tillsammans med stadsdelen Norra Hisingen och Polisen. Planen medger att byggnaden rivs.

Gurlita Klätt

Byggnaden, som ägs av Familjebostäder, är från 1971. Den används idag för handel, äldreboendet Backahuset, tandläkarmottagning, Svenska kyrkan med mera. Bottenplanet är i betong från 70-talet med en träpåbyggnad från tidigt 90-tal, som inrymmer äldreboende. Denna kombination gör det för kostsamt och svårt att modernisera byggnaden. Därför har Familjebostäder tagit fram ett förslag som innehåller nya bostäder där dagens byggnad ligger. Byggnaden tillåts rivas. I planen läggs dock en förlängd genomförandetid för kvarteret för att möjliggöra att byggnaden finns kvar i en första etapputbyggnad av området.

Fiskbutik

Byggnaden som är en mindre fristående byggnad ägs av Familjebostäder. Planen medger att byggnaden rivs. Avsikten är att verksamheten inryms i nytt handelskvarter.

Förskolebyggnad söder om Skälltorpsskolan

Detta är en före detta förskola från 1971 som ägs av Göteborgs Stad. Byggnaden används idag av Svenska balettskolan och inrymmer elevernas hemklassrum, teoriundervisning samt administration och viss skolhälsovård. Byggnaden är 792 m². Eftersom byggnaden ursprungligen utformades för förskoleverksamhet är den inte optimal för dagens användning. Planen medger att byggnaden rivs.



Litteraturgatan norrut från befintlig hållplats



Gurlita Klätt i fonden. Fiskbutiken till vänster i bild



Skälltorpsskolan från söder



Gångtunneln under Litteraturgatan tas bort



Backadalen mot öster. Plats för bostäder och parkeringshus



Backadalen mot väster. Plats för nya bostäder



Bebyggelse söder om Backadalen. Kyrkäberget till höger



Litteraturgatan till vänster i bild. Nya bostadshus uppförs på gräsytan.

Service

Selma Lagerlöfs torg är lokalt centrum för omkring 15 000 människor. Vid torget finns sammanlagt ett tjugotal olika butiker, tillsammans med matställen och vårdinrättningar. Utöver verksamheterna vid torget finns några mindre närbutiker utspridda i området. Viktiga punkter i det lokala offentliga livet är biblioteket och kulturhuset, där det finns fritidsgård och verksamheter för alla åldrar. Det finns också apotek och tandvård vid torget samt flera vårdcentraler i området. De täcker såväl äldre- som mödra- och barnavård. Ett äldreboende finns i kvarteret Gurlita Klätt.

Det finns sju förskolor och tre grundskolor inom en radie av en kilometer från Selma Lagerlöfs torg. Skolorna i Backa ligger över genomsnittet för Göteborg i kommunens Nöjd Kundindex (NKI). Skolan har kapacitet för att klara utbyggnaden.

Skälltorpsskolan ligger centralt vid Selma Lagerlöfs torg. Här finns cirka 480 elever som går i skolår 6-9 och 130 elever som hör till Svenska Balettskolan. Balettskolan har ett gott renommé och dess elever kommer från hela Västsverige.

En verksamhetsutredning genomfördes under våren 2013. Denna pekar på följande:

- Marknadsunderlaget, dvs. kundernas köpkraft och närheten till andra starka handelsplatser som Backaplan, Brunnsbo och centrala Göteborg begränsar möjligheten att skapa en omfattande handel och besöksnäring på Selma Lagerlöfs torg.
- Handeln måste koncentreras på torget. Handeln måste växa fram etappvis efter att bostadsutbyggnaden skett. God tillgänglighet för distributörer och kunder är viktigt. Lokaler för företag med begränsad betalningsförmåga måste finnas, så att befintliga företag blir kvar eller nya kan skapas.
- Ytbehovet i denna detaljplan för dagligvaror, sällanköpsvaror och restaurang uppskattas till 4 500-4 700 m².

Störningar

Miljökvalitetsnormer

På uppdrag av Stadsbyggnadskontoret har Miljöförvaltningen tagit fram rapporten *”Utredning av framtida luftkvalitet vid Selma Lagerlöfs Torg i Göteborg”*, *Utredningsrapport 2013:7*. Miljöförvaltningen konstaterar att alla miljökvalitetsnormer för NO₂, PM₁₀ och PM_{2,5} med stor sannolikhet kommer att klaras inom hela planområdet år 2020.

Miljömålen för NO₂ kommer sannolikt att klaras och för PM_{2,5} ligger halterna på gränsen för miljömålen. För att kunna nå miljömålen för PM_{2,5} krävs eventuellt vissa åtgärder. Dessa åtgärder bedöms enligt åtgärdsutredningen vara sådana som är kopplade till fordonstrafikens avgaser. Det bör framföras att halten PM_{2,5} till stor del består av intransporterade partiklar från avlägsna utsläpp som inte kan påverkas i planläggningen.

Miljömålen för PM₁₀ kommer sannolikt inte att klaras år 2020 som prognoserna ser ut idag. Möjligheten att klara detta miljömål är till stor del beroende av övergripande åtgärder som sker i Göteborg, nationellt och internationellt.

Antalet människor som är exponerade för luftföroreningar och den tid de är utsatta kommer sannolikt att öka på grund av planen till följd av tätare bebyggelse och fler bostäder, fler gång- och cykelbanor, verksamheter i gatunivå etc.

Trafikbuller

En bullerutredning har utförts av Sweco på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret: *Bullerutredning, Selma Lagerlöfs Torg 2013-12-05, reviderad 2014-05-12*. Bullerutredningen har kompletterats med ett PM – *Känslighetsanalys och beräkning av buller vid lokal-gatan söder om Backadalen, 2014-06-26*. I detta PM beskrivs konsekvenserna av ökad trafikering till följd av att underjordisk parkering tillåts i kvarteren söder om Backadalen, kvarter H och I. Bullerutredningen kompletterades efter utställning med ytterligare ett PM – *Kontroll av beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid planerad radhusbebyggelse, Selma Lagerlöfs Torg – etapp 1, 2014-10-16*, i vilket effekten av avrundningar vid beräkningar analyseras.

De bullerutredningar och PM som hör till planen redovisar beräkningar för radhusbebyggelse väster om Litteraturgatan. Den tvingande bestämmelsen för radhusbebyggelse har efter utställningen tagits bort men bullerutredningen har inte justerats då bebyggelsens volymer är desamma även vid en utbyggnad av flerbostadshus.

Bullerstörningar i planområdet kommer huvudsakligen från vägtrafik på Backadalen och på Litteraturgatan samt från E6, öster om planområdet. Genomförd bullerutredning har tagit höjd för en framtida utbyggnad av spårvagnstrafik. Se vidare under Konsekvensbeskrivning, nedan.

Farligt gods

E6 är transportled för farligt gods. Eftersom planområdets närmaste gräns ligger cirka 250 meter från E6 bedöms någon särskild riskutredning inte behövas.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Sammanfattning

Detaljplanen innebär en förtätning av området kring Selma Lagerlöfs torg. Öster om Litteraturgatan och norr om Backadalen medger planen att sex kvarter med blandat innehåll byggs. Kvarteren kommer att innehålla bostäder i flerbostadshus med en inblandning av handel, kontor och centrumanknutna verksamheter. Planen gör det möjligt att flytta stadsdelsförvaltningens verksamhet till området och att inrymma en eller flera vårdcentraler/familjecentraler i kvarteren. I anslutning till Skälltorpsskolan möjliggörs byggnation av en idrottshall i kombination med ungdoms-/studentbostäder och lokaler för skolans verksamhet. Bostäder i flerbostadshus medges söder om Backadalen och väster om Litteraturgatan. Att möjliggöra en ny kvartersbebyggelse på Selma Lagerlöfs torg förutsätter rivning av befintlig bebyggelse.

När området byggdes ut på 1970-talet var idealet trafikseparering enligt den så kallade Scaft-modellen. Planen innebär att detta mönster bryts upp och att de barriärer som Litteraturgatan och Backadalen utgör idag försvinner. Gatorna får karaktären av stadsgator, med hus invid gatan på båda sidor. Backadalen flyttas cirka 40 meter norrut, för att fler bostäder ska kunna byggas mellan gatan och befintlig bebyggelse söder om planområdet. Gångbron till Kyrkåsberget måste då rivras. Gång- och cykelbanan som idag korsar Litteraturgatan i en tunnel flyttas upp till samma nivå som torgytan och hållplats.

Stråk och torg är i första hand till för de gående, men också för cyklar och för viss biltrafik på de gåendes villkor. Ett grönt stråk med inriktning på barn och unga kan utvecklas i nord-sydlig riktning.

Parkering förläggs huvudsakligen i parkeringshus lokaliserade utmed Backadalen. Detta för att undvika att allt för mycket trafik leds in i området. Parkering i två våningar samt på en del av taket förutsätts byggas i handelskvarteret (kvarter D). Ett större p-hus med fem plan parkering samt parkering på taket kan byggas i planområdets sydöstra del. Ett alternativ med så kallat parkeringsköp utanför planområdet kan vara aktuellt.

Detaljplanen medger dessutom en flexibilitet vad gäller parkering genom att vissa bostadskvarter söder om Backadalen, kvarter H och I tillåts underbyggas för parkeringsändamål. Parkeringslösen och/eller underbyggnad skulle innebära att det behövs färre p-platser inom planområdet. För att skapa en flexibilitet för framtiden tillåter detaljplanen därför att kvarter Q bebyggs med parkering eller bostäder eller med en kombination av båda ändamålen.

Viss markparkering förekommer inom planområdet, dels som kantparkering vid de större gatorna och dels norr om kvarter A. Även för bebyggelsen i kvarter L, M och N anordnas gemensam markparkering i norr och söder.

Riktlinjer för gestaltning

Till planen fogas *Kvalitetsprogram för den yttre miljön vid Selma Lagerlöfs torg, 2014-06-10*. Syftet med kvalitetsprogrammet är att förtydliga detaljplanens avsikt och hålla den höga ambition levande, som formulerats genom hela processen, från programarbete över parallella uppdrag till detaljplanearbete. Kvalitetsprogrammet är angeläget då många olika exploitörer och förvaltningar ska samverka i strävanden att skapa en bra miljö.

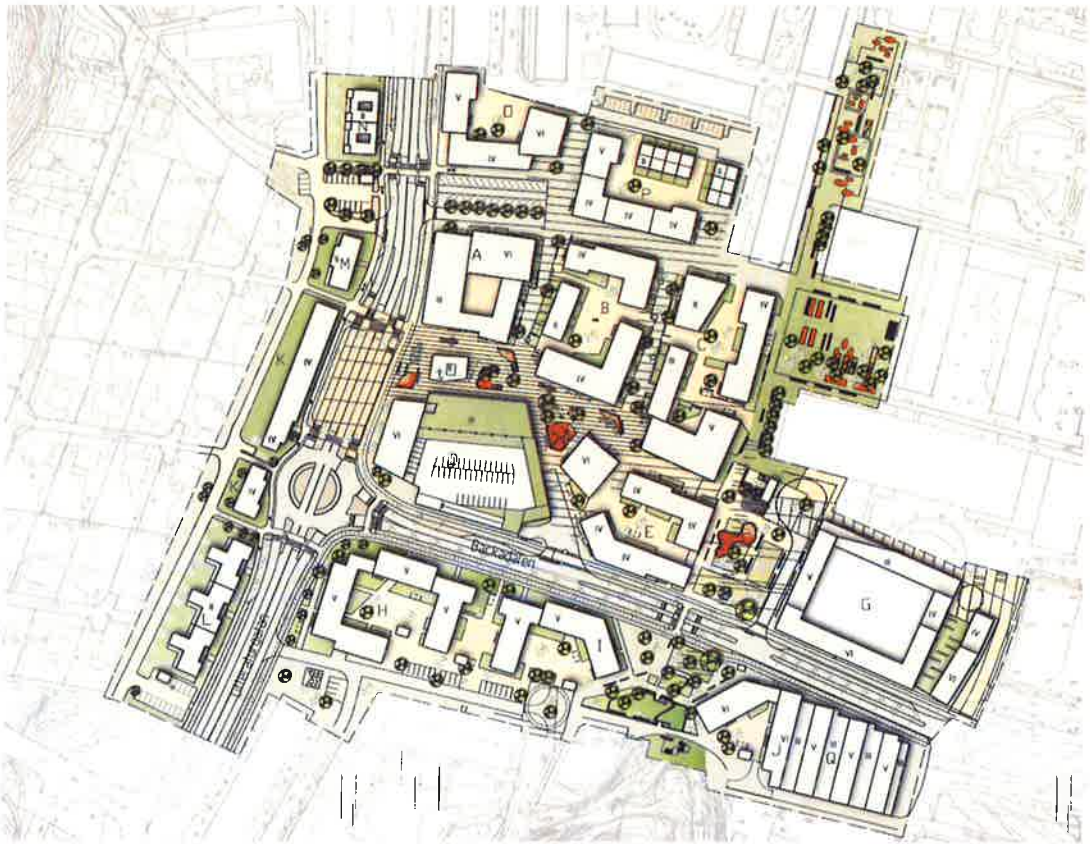


Illustration med kvartersbeteckningar (beteckningen F har utgått)

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Här följer en beskrivning av den användning planen medger kvarter för kvarter.

Bostäder – lägenheter	ca 60000 m ²
Bostäder – ungdoms/studentlägenheter	(ca 200 st) ca 7000 m ²
Bostäder – radhus	ca 7 st
Handel	ca 2000 m ²
Handel – dagligvaror	ca 4000 m ²
Kontor m.m.	ca 6700 m ²
Bibliotek, kultur	ca 3100 m ²
Idrottshall	ca 4000 m ²

Bruttoarealer ovan mark

Kvarter A

Kvarter A är ett nytt kvarter för bostäder och lokaler för centrumändamål, det vill säga butiker, serveringar, service, och andra verksamheter samt lokaler för vård (beteckning **BCD₁** på plankartan). Bostäder medges överallt i kvarteret utom i ett läge mot torget som redovisas på plankartan. Kommunen vill med denna bestämmelse försäkra sig om att bottenvåningarna i torgstråket blir utnyttjade för handel, serveringar eller offentliga verksamheter för allmänheten. Detta kan vara ett kvarter där stadsdelförvaltningen med offentlig verksamhet, som till exempel bibliotek, kan placeras. I planen medges därför att hela bottenplanet används för centrumändamål. Kvarter A kan också rymma ett äldreboende som ersättning för det äldreboende som försvinner om kvarteret Gurlita Klätt rivs.

Kvarter B

Kvarter B är ett nytt kvarter för bostäder och lokaler för centrumändamål. Här finns möjlighet att placera en vårdcentral (beteckning **BCD₁** på plankartan). Bostäder medges överallt i kvarteret utom i ett läge mot torget som redovisas på plankartan.

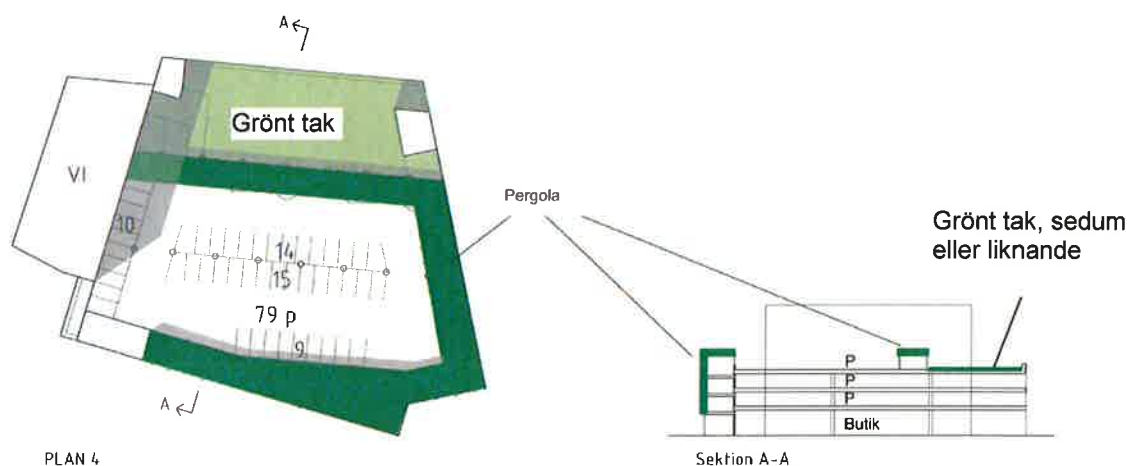
Kvarter C

Kvarter C är ett nytt kvarter för bostäder och lokaler för centrumändamål. Här finns också möjlighet att placera en vårdcentral (beteckning **BCD₁** på plankartan). Bostäder medges överallt i kvarteret utom i ett läge mot torget som redovisas på plankartan. Den högsta byggnad som tillåts i denna detaljplan kan uppföras här. Planen medger att byggnaden uppförs i tio våningar. Detta kan vara ett kvarter där stadsdelförvaltningen med offentlig verksamhet, som till exempel bibliotek, kan placeras. Kvarter C är även en alternativ plats för äldreboendet.

Kvarter D

Parkeringshuset med handelsverksamhet i bottenplan, kvarter D, används för både lång- och korttidsparkering. Det är tänkt att inrymma platser för boende och för besökare till handel, idrotts hall, kontor och kulturverksamheter.

I markplan i merparten av kvarter D medges handel i en större enhet och/eller flera mindre enheter. Över handeln kan två våningar parkeringar byggas. Parkering medges också på en del av taket. Utefter fasad ska takparkeringen vara överbyggd med pergola. Avsikten är att dölja en del av bilarna för boende och verksamma som ser ner på parkeringsytan. En del av taket ska förses med grönt tak, sedum eller liknande, som medverkar i fördröjningen av dagvattnet. En nätstation kan placeras i kvarteret (beteckning **HP₁E₁** på plankartan). In- och utfart till parkeringen sker från Backadalen. I den västra delen av kvarteret medges centrumverksamhet och vård i alla våningsplan. Avsikten är att få en mer levande fasad mot Litteraturgatan än vad storbutiker och parkeringsdäck kan ge (beteckning **CD** på plankartan). Denna del av kvarteret är mindre lämplig för bostäder, då det är svårt att åstadkomma en tyst eller ljuddämpad sida i lägenheterna. En lägre del avsedd för centrumverksamheter medges ut mot torget på kvarterets norrsida.



Utformning av kvarter D

Kvarter E

Kvarter E är ett nytt kvarter för bostäder och lokaler för centrumändamål (beteckning **BC** på plankartan). Bostäder medges överallt i kvarteret utom i ett läge mot torget som redovisas på plankartan.

Kvarter G

Kvarter G är ett nytt kvarter för ungdoms-/studentbostäder samt idrott och skola (beteckning **B₁YS** på plankartan). Idrottsfunktionen ska komma skolan, stadsdelen och föreningslivet tillgodo. Byggnaden ska vara ett tillskott för Skälltorpsskolan med sin idrottsfunktion men inte hindra solinstrålning på skolgården. Byggnaden blir därför som högst mot Backadalen och trappar av mot norr. Byggnaden ska upplevas som ett tillskott i grönstråket och med en generös entré och en bred utomhustrappa mot väster skapas en mötesplats för de yngre i kvällssolen.

Vissa lokaler på plan ett kan utnyttjas för skolverksamhet. Kopplat till idrottsändamålet får även mindre butiker, näringsställen och verkstäder för deltagarnas och publikens behov inrymmas. En ljuddämpad uteplats på idrottshallens tak ska vara tillgänglig för de boende. Bostadsentréer får inte finnas mot skolgården.

Kvarter H, I

Kvarter H är ett bostadskvarter. Mot Backadalen medges flerbostadshus med möjlighet till centrum i bottenvåningen (beteckning **BC₁** på plankartan). Huvudentréer ska placeras ut mot Backadalen. Planen medger underjordisk parkering för dessa två kvarter. Tillfarten till parkeringen sker från lokalgatan direkt söder om de två kvarteren.



ERSÉUS ARKITEKTER AB / ANDBERK WESTIN STRÅNDH

Kvarter J

Kvarter J är ett kvarter för bostäder, delvis motbyggt kvarter Q, öster om kvarteret (beteckning **B** på plankartan).

Kvarter K

Detaljplanen medger lamellhus vid hållplatsen för bostäder och centrumverksamheter i fyra våningar. Centrum medges endast i bottenvåningen (beteckning **BC₁** på plankartan). Handikapplatser tillåts utmed Litteraturgatan.

Kvarter L

Kvarter L är ett kvarter för lägre flerbostadshus i två våningar där vind får inredas (beteckning **B** på plankartan). Kvarteret innehåller gemensam boendeparkering samt besöksparkering. Handikapplatser tillåts utmed Litteraturgatan.

Kvarter M

Kvarter M är ett kvarter för lägre flerbostadshus i två våningar där vind får inredas (beteckning **B** på plankartan). Kvarteret innehåller gemensam boendeparkering. Besöksparkering och handikapplatser tillåts utmed Litteraturgatan.

Kvarter N

Kvarter N är ett kvarter för lägre flerbostadshus i två våningar där vind får inredas (beteckning **B** på plankartan). Kvarteret innehåller gemensam boendeparkering. Besöksparkering och handikapplatser tillåts utmed Litteraturgatan.

Kvarter O

Kvarter O är ett nytt kvarter för bostäder och lokaler för centrumändamål (beteckning **BC** på plankartan).

Kvarter P

Kvarter B är ett nytt kvarter för bostäder och lokaler för centrumändamål (beteckning **BC** på plankartan). Inom del av kvarteret mot befintlig bebyggelse tillåts radhus.

Kvarter Q

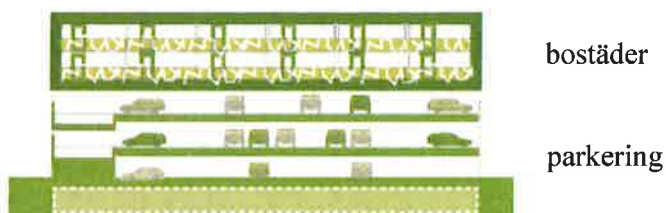
Kvarter Q är ett nytt kvarter för parkering eller en kombination av parkering och bostäder (beteckning **BP** på plankartan). Tomten kan rymma fem plan parkering samt parkering på tak och i underjordiskt garage, i huvudsak för boende inom planområdet. Om man enbart bygger ett parkeringshus så kan det rymma ca 420 platser (490 platser om även underbyggnad utnyttjas) vilket dock skulle ge en överkapacitet i detaljplanen. I parkeringsutredningen har en rimlig bruttototalarea (BTA) för bostäder beräknats till cirka 2400 m², vilket ger ett totalt behov om 298 platser i kvarter Q.

Behovet av parkeringsplatser i detta kvarter minskar ytterligare om parkeringsköp utanför planområdet genomförs och om parkeringsgarage byggs under kvarter H och I. (Se vidare i Parkeringsutredningen). Bestämmelsen rymmer därför en flexibilitet så tillvida att kvarteret då kan bebyggas med bostäder och den parkering som dessa bostäder kräver. Infart sker från öster. Om kvarteret byggs som ett parkeringshus bör skalan brytas ner genom horisontell eller vertikal indelning, förskjutning av fasadliv eller färger. Trapphusen bör ligga i fasad och vara genomsiktliga så att den som rör sig här har kontakt med de som rör sig på gatan utanför. Det bör finnas flera entréer och skymda platser där någon kan gömma sig ska undvikas.

Principskisser med exempel för användning av kvarter Q:



Exempel: Parkering 5 våningar samt parkering på tak, totalt 420 p-platser



Exempel: Parkering 3 våningar och ev. i garage ca 300 p-platser och ovanliggande bostäder i 2 våningar, cirka 2400 m² BTA



Exempel: Bostäder i 5 våningar cirka 6 000 m² BTA med tillhörande underjordisk parkering, cirka 40 p-platser. Aktuellt vid P-köp och/eller med underjordiskt garage i H och I.

Utförning

Planområdet disponeras så att kvarter med bostäder och centrumverksamheter placeras där nuvarande stadsdelscentrum Selma Lagerlöfs torg ligger, dvs. öster om Litteraturgatan. I korsningen Backadalen och Litteraturgatan kommer livsmedelshallen att ligga, med inlastning och infart till parkering från Backadalen men med sin entré för kunderna mot torget norr om byggnaden. Väster om Litteraturgatan, i mötet med befintligt villaområde, placeras lägre hus. Här medger planen låga flerbostadshus i två våningar med möjlighet till inredd vind och en högsta nockhöjd på 10 meter. Byggnadernas huvud-

entréer ska vetta mot Litteraturgatan. Avsikten med detta är att göra Litteraturgatan till en stadsgata som känns öppen och befolkad och anpassa skalan till angränsande bebyggelse. I höjd med den nya hållplatsen medges skalan på flerbostadshusen öka upp till högst fyra våningar för att stärka hållplatsläget som en del av torget. I planområdets östra del och söder om Skälltorpsskolan, kan större byggnader tillkomma. Planen medger att en byggnad för parkering eller bostäder eller en kombination byggs söder om Backadalen. Den andra större byggnaden innehåller ungdoms-/studentbostäder och en idrottshall som kommer att utnyttjas av såväl Skälltorpsskolan som av föreningslivet.

Flerbostadshus kvarter

Huvuddelen av planområdet bebyggs som en tät kvartersstad med en varierad hushöjd. De enskilda kvarteren kan komma att delas upp i flera fastigheter med olika byggherrar. Den tillåtna exploateringen/utnyttjandegraden ovan mark redovisas på plankartan för varje kvarter. Byggherren sluter avtal med kommunen om fördelning av byggrätterna. Avsikten är att åstadkomma en varierad och småskalig miljö. Byggnaderna ska placeras med långsidan mot torg och stråk. Mellan hus och torgyta finns en zon på några meter som inte får bebyggas. Här kan man angöra sin entré, ställa cyklar, odla i liten skala, ha sittplatser och där det behövs ordna en parkeringsplats för rörelsehindrade. Huvudentréerna ska vetta mot det offentliga rummet. Avsikten med detta, liksom med förgårdsmarken, är att ge förutsättningar för ett gaturum som känns öppet, befolkad och grönt.

Plankartan redovisar högsta antal våningar som får uppföras per kvarter. Fyra våningar med möjlighet till inredd vind gäller för de flesta kvarteren. I några kvarter medges punkthus i 6 våningar (kvarter A, E och O). Den högsta tillåtna byggnaden inom planområdet har 10 våningar (kvarter C). Den största tillåtna exploateringen ovan mark per kvarter innebär att några byggnader kan komma att bli lägre.

Lägre byggnader bör placeras så att de ger bästa solförhållande för omgivningen, framför allt för gårdarna i kvarteren. Planen medger att det byggs källare under delar av vissa kvarter. Källare kan behövas för förråd och cykelförvaring. De bottenvåningar i torgstråket som reserveras för lokaler ska ha en våningshöjd på 3,6 meter, vilket anges på plankartan.





*Parkstråket mot söder. Idrottshallen med ungdoms-/studentbostäder i mitten.
Illustration: Erseus Arkitekter AB*

Allmänt

Detaljplanen ger byggherrarna stor frihet när det gäller byggnadernas utformning. Avsikten är att området ska innehålla ett stort mått av variation. Detta gäller såväl byggnadernas mått som materialval och karaktär. Plankartan innehåller en bestämmelse om största och minsta takvinkel. Avsikten är att ge den nya bebyggelsen i kvarteren synliga tak. En tredjedel av fasadlängden kan ha takkupor. Gröna tak, sedumtak med fetbladiga växter, kan medverka i den fördröjning av dagvatten som ska ske på kvartersmark. Planen medger att sådana tak har en lägre takvinkel än övriga tak.

Burspråk och balkonger medges över allmän platsmark. Avsikten är att skapa förutsättningar för ett livfullt gaturum, där kontakter mellan personer på balkonger och på torgytan bidrar till detta.



Modell över kvarteren i sydöstra delen av planområdet. Från vänster i bild: parkeringshuset i kvarter Q, Backadalen, idrottshallen med ungdoms/studentbostäder, kvarter K, skolgården och Skälltorpsskolan.

Service

Planen medger ändamålet centrum i kvarteren längs torgstråket. I vissa lägen är bottenvåningen reserverad för lokaler och bostäder medges inte där. Centrumändamål kan innebära butiker, service, kontor, verksamheter, mindre samlings- eller utbildningslokaler, det vill säga lokaler som ska vara lätta att nå för många människor.

I samband med utbyggnad av nya bostäder beräknas antalet nya barn i området öka. För att klara det nya tillskottet krävs en utökning av antalet förskoleplatser. Lokalförvaltningen har därför tittat på möjligheten att bygga ut befintlig förskola vid Lisa Sass gata 16. Utbyggnaden skulle innebära att befintlig verksamhet utökas från dagens 3 avdelningar till 8 avdelningar. Eftersom denna utbyggnad förutsätts ske i enlighet med gällande detaljplan ingår den inte i planområdet.

Den skolbyggnad som idag finns söder om Skälltorpsskolan och som nyttjas för Svenska Balettskolans verksamhet kommer att rivas i samband utbyggnad av den nya exploateringen. Lokalerna förutsätts kunna ersättas genom ombyggnad och omstrukturering inom Skälltorpsskolan. Någon ny ersättningsbyggnad bedöms härmed inte krävas. Planen medför att delar av skolans ytor tas i anspråk för byggnation av ny idrottshall med tillhörande ungdoms-/studentlägenheter. Detta innebär att skolans nuvarande lastzon byggs om och att befintliga sophus eventuellt ersätts med nya. En ny infart till skolan och de nya ungdoms-/studentlägenheterna anordnas från Backadalen i syfte att möjliggöra angöring och handikappsparkering i närhet av entréer. Nya parkeringsplatser, som ersättning för de som försvinner, kan ordnas på skolans tomt. Skolan kommer även kunna nyttja parkeringshusen där besökare och personal får betala parkeringsavgift. I samband med byggnationen sker även en upprustning av skolans ytor.



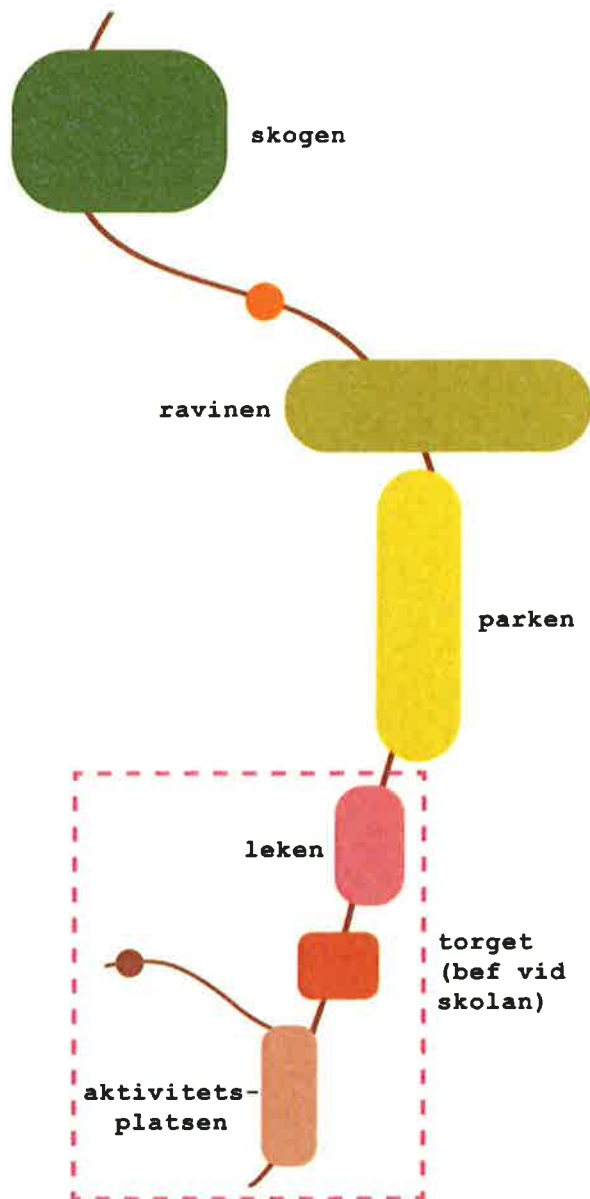
Perspektiv från torget mot öster. Illustration: Erseus Arkitekter AB

Friytor

Största delen av planområdet kommer att bebyggas. Den obebyggda marken utgörs, förutom av trafikområden, av ett torgstråk från hållplatsen i väster till Skälltorpsskolan i öster och ett nord-sydligt grönstråk från förskolan Selma vid Lisa Sass gata till Kyrkåsberget. Möjlighet för lek och utomhusvistelse finns även på de privata bostadsgårdarna.

Lek och rekreation

Norr om planområdet finns ytor för lek och rekreation. Söder om planområdet finns Kyrkåsberget. Avsikten är att utveckla ett grönt stråk i nord-sydlig riktning inom planområdet och binda samman de befintliga gröna områdena inom och utanför planområdet.



Grönstråket. Rutan markerar det avsnitt som ligger inom planområdet

Detaljplanen omfattar ett område väster om förskolan vid Lisa Sass gata (beteckning **PARK** på plankartan). Avsikten är att denna gröna remsa på allmän platsmark ska vara en länk i grönstråket. Då kommunen avser att iordningställa området för aktiviteter och lek blir platsen också en resurs för förskolan. Området ligger i gällande detaljplan på kvartersmark.

Grönstråket passerar det befintliga torget vid Skälltorpsskolan och fortsätter ner mot Backadalen. Det gamla torget kan även i fortsättningen vara en resurs för boende i alla åldrar, liksom för Skälltorpsskolans elever. Fler träd kommer att planteras och markytan tas om hand. Användningen ändras från **TORG** till **PARK**. Mellan kvarter E och G kan ett område utvecklas för lek och utevistelse för målgruppen lite äldre barn (beteckning **PARK** på plankartan). Detta område ligger i anslutning till den idrottshall som planen medger söder om skolan.

Mellan Backadalen och Kyrkåsberget fortsätter grönstråket (beteckning **PARK** på plankartan). Inom planområdet föreslås en trappa upp till berget som ersättning för den ramp som rivs. Genom att lämna denna plats obebyggd kommer Kyrkåsberget att synas norrifrån.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen naturmark.

Trafik

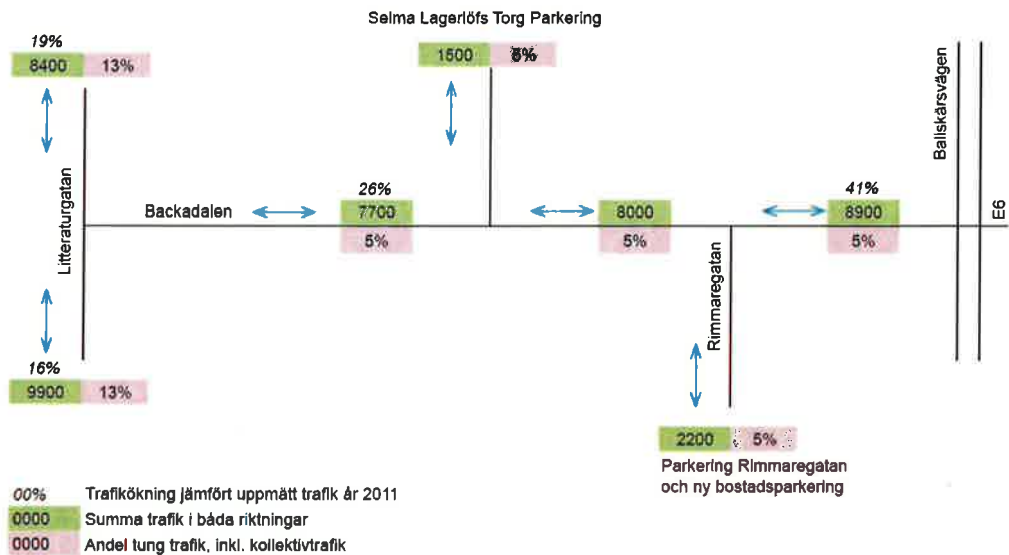
Biltrafik

Biltrafiken till planområdet går på de två huvudgatorna Litteraturgatan och Backadalen (beteckning **HUVUDGATA** på plankartan). Litteraturgatan matar ett stort område och förbinder Brunnsbotorget med Skälltorpsvägen och bebyggelse längre ut från centrum. Backadalen förbinder Litteraturgatan med E6:an. Idag är dessa gator och vägområden dimensionerade för höga hastigheter. Gång- och cykeltrafiken passerar Litteraturgatan i en tunnel. Gångtunnlar skapar otrygga miljöer och påverkar framför allt kvinnors tillgänglighet till området. Trafikfarliga situationer uppstår när människor istället genar i markplan, eftersom gångtunnlar upplevs som oattraktiva.

Planförslaget genomsyras av tanken att dessa huvudgator ska byta karaktär från matarled till stadsgata. Bebyggelsen ska krypa närmare gatan och ha sina entréer mot densamma, för att bidra till en livfull och trygg miljö. De nya stadsgatorna förses med trädplanteringar, gång- och cykelbanor samt viss kantstensparkering. Detta bidrar till den stadsmässiga karaktären. Trafikseparering, som kännetecknar den befintliga utformningen, ska ersättas av en blandad trafikmiljö där olika trafikslag samsas om utrymmet och där utformningen gör det naturligt att man anpassar hastigheten till de oskyddade trafikanterna. Denna målsättning innebär att en gångtunnel under Litteraturgatan fylls igen och att en gångbro till Kyrkåsberget tas bort. I stället kommer passagera ske i marknivå. I samband med att man river befintlig gångbro över Backadalen ska stenblocken under bron säkras mot ras. Korsningen mellan Litteraturgatan och Backadalen utformas som en cirkulationsplats, vilket ger ett bättre trafikflöde och en säkrare miljö än vad en T-korsning skulle innebära. Tanken är att hastighetssäkra gångpassager, särskilt vid skolor.

Del av de ombyggnader som krävs för att ansluta Litteraturgatan och Backadalen till befintliga vägsträckningar kommer att genomföras utanför det aktuella planområdet. Dessa ombyggnader kan genomföras inom ramen för gällande detaljplaner och har därför inte tagits med i den nu aktuella detaljplanen. I samband med att kommande etapper detaljpaneläggs kommer utbredning för de nya vägområdena säkerställas i de nya detaljplanerna. Störst kommer förändringarna att bli inom den södra delen av Litteraturgatan. Utgångspunkten är här att inom ramen för gällande detaljplan få till stånd en ombyggnad av korsningen Litteraturgatan/Backadalsgatan till en ny cirkulationsplats. I samband med denna byggnation avses även vissa anslutande gator samt gång- och cykelvägar byggas om. Reglering av den nya cirkulationsplatsen och vidare studier av bebyggelsen närmast cirkulationsplatsen kommer att göras inom ramen för nästkommande detaljplan som i enlighet med kommunens produktionsplan skall påbörjas under slutet av 2014. Att hela sträckningen ner till den nya cirkulationsplatsen inte tagits med i denna detaljplan beror på att kommunen anser det lämpligt att studera detta område i ett sammanhang för att få ett tydligt helhetsgrepp över planeringen.

Beräknade trafikflöden, årsmedelvardagsdygn
Nuläge + 2400 planerade lägenheter (800+800+800) + kollektivtrafik år 2035



Beräknade trafikflöden.

Kommentar: Kommunen planerar för ett tillskott på 2 400 lägenheter utmed Litteraturgatan, inklusive det som denna detaljplan medger. Av de tillkommande lägenheterna som är planerade utmed Litteraturgatan görs antagandet att 50 % av trafiken från lägenheterna vid norra delen av Litteraturgatan kommer att riktas mot norr (Bäckebolesmotet). På motsvarande sätt antas att 50 % av trafiken från lägenheterna i söder är riktad söderut. Således har vi räknat med trafikallstring 800 + 800 + 800 lägenheter.

Litteraturgatan

Litteraturgatan föreslås få bilkörfält som är 3,5 meter breda. Ett körfält på 7,5 meter mitt i gatan reserveras för busstrafik, senare eventuellt också för spårvagnstrafik. På gatans västra sida, söder om cirkulationsplatsen, finns i förslaget plats för besöksparkering, trädplantering och gångbana. På den östra finns träd samt dubbelriktad gång- och cykelbana. Litteraturgatans bredd är här 26,5 meter. Norr om cirkulationsplatsen kommer ett hållplatsområde med väderskydd att byggas. Hållplatsen, som kommer att ligga något längre söderut än idag, har god kontakt med torgytan i samma nivå. Här är gatans bredd 33,0 meter. Norr om hållplatsen blir Litteraturgatan smalare igen. Gatusektioner redovisas i Kvalitetsprogrammet.

Backadalen

Enligt planförslaget möter Backadalen Litteraturgatan cirka 40 meter längre norrut än idag. Avsikten med detta är att skapa utrymme för bostadskvarter mellan Backadalen och befintlig bebyggelse söder om planområdet. Gatan utformas med körfält på 3,5 meter som trafikeras av bilar och bussar. Infart till livsmedelsbutik och parkeringsdäck i kvarter D sker från Backadalen. Lastbryggan finns inne i kvarteret. Leveranser till Skälltorpsskolans kök och hämtning av avfall därifrån sker på skolans område väster om idrottshuset i kvarter G. Angöring till skolan och handikapplatser inryms på kvarteretsmark. Idrottshallen med tillhörande bostäder kan använda denna yta som in- och utfart. Från Backadalen kör man via Rimmaregatan in till kvarter Q. På Backadalens

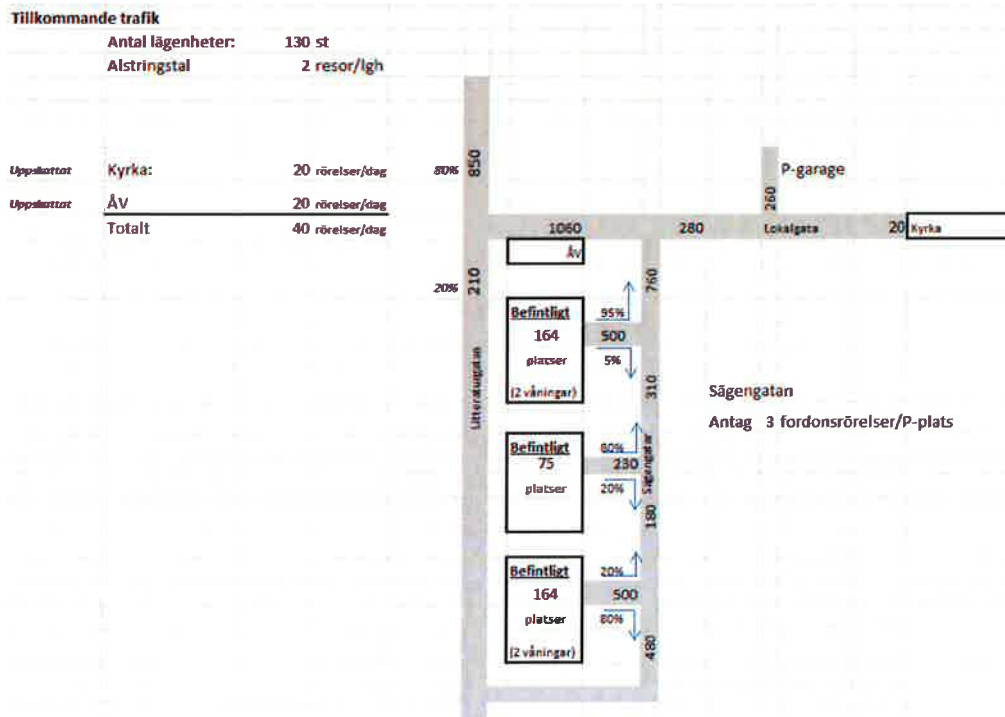
norra sida finns viss kantstensparkering och en uppställningsficka för renhållningsfordon vid livsmedelsbutiken. Dubbelriktade cykelbanor föreslås på båda sidor om Backadalen. I Backadalens västra del vidgas gatusektionen till förmån för en eventuell framtida svängfil in mot cirkulationsplatsen i fall det visar sig att köbildning uppstår.

En bred refug finns i anslutning till grönstråket, väster om idrottshuset. Avsikten är att skapa en säker passage mellan bostäderna norr om Backadalen och parkeringshuset, Kyrkåsberget samt befintlig bebyggelse söder om planområdet. Gatusektioner redovisas i Kvalitetsprogrammet.

Lokaligator

Bostadskvarteren matas via lokaligator (beteckning **LOKALGATA** på plankartan). Kvarteren öster om Litteraturgatan matas via två lokaligator från Litteraturgatan. Torg och torggränder (beteckning **TORG** på plankartan) utgör ett område där bil- och cykeltrafik ska ske på de gåendes villkor och där biltrafik endast tillåts för angöring, lokala leveranser, renhållningsfordon, räddningstjänsten samt för rörelsehindrade som parkerar på kvartersmark.

En lokalgata söder om cirkulationsplatsen går österut och matar bostadskvarter H och I, Backadalskyrkan vid Kyrkåsberget samt återvinningsplatsen. Trafikflödena på denna lokalgata påverkas av huruvida underjordisk parkering anordnas under dessa kvarter eller ej. Trafikkontoret har gjort bedömningen att trafikflödet i det fall att underjordisk parkering anordnas kommer att bli ca 1060 ÅMVD. I det fall att underjordiskt garage inte byggs, utan all parkering anordnas i kvarter Q, kommer lokalgatan endast trafikeras av angöringstrafik och trafik till besöksparkering, vilket ger ett trafikflöde på ca 200 ÅMVD.



Bilden redovisar tillkommande trafik i de fall underjordiska garage byggs under kvarter H och I. I de fall underjordiska garage inte byggs ut beräknas trafikflödet till 200 ÅMVD.

Parkeringsplatserna till bebyggelsen väster om Litteraturgatan matas via två lokalgator, den ena norrifrån och den andra söderifrån. Avsikten med att inte binda samman dessa gator är att omöjliggöra smittrafik. Renhållningsfordon kan nå miljöhuset vid den södra parkeringen från Högatan väster om planområdet och sedan köra ut via den nya lokalgatan söderut. Den genomgående gång- och cykelbanan ska även kunna användas av räddningstjänsten. Angöring till förskolan Brudebergsskolan kan ske från Litteraturgatan genom att ett mindre antal p-platser tillskapas.

Cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik ska prioriteras inom Göteborgs Stad. En dubbelriktad cykelbana föreslås på Litteraturgatans östra sida, nära handel och verksamheter vid torget. En dubbelriktad cykelbana går i samma läge som idag, det vill säga öster om befintlig villa-bebyggelse och väster om de flerbostadshus som planen medger. Anledningen till att den södergående cykelbanan inte ligger vid Litteraturgatan är utrymmesbrist på grund av en befintlig fjärrvärmeledning. På Backadalen föreslås dubbelriktade cykelbanor på båda sidor om gatan. Cykeltrafik medges på lokalgator, torgytor och torggränder, men ska ske på de gåendes villkor.

Parkering

Landskapsgruppen har som underlag för detaljplanearbetet tagit fram *Parkeringsbehov i ny detaljplan: Selma Lagerlöfs torg, Göteborg, Utredning och planering för bil- och cykelparkering, 2014-06-10, reviderad 2014-12-16*. I denna redovisas utförligt de beräkningar som ligger till grund för antagande om bil- och cykelparkering. Grundprincipen för parkering vid Selma Lagerlöfs torg med omgivande kvarter är att bil- och cykelparkeringar skall anordnas inom kvartersmark. Cirka 90 % av parkeringsplatserna inom planområdet finns i parkeringshus. Mindre mark- och gatuparkeringar kan utnyttjas för korttidsparkering och bidra till en stadskaraktär.

Vid beräkning av parkeringsplatser har följande fördelning skisserats. Boende i lägenhet och en del besök till boende parkerar i parkeringshusen i kvarteren D och Q. Parkeringshuset med handelverksamhet, kvarter D, används främst för korttidsparkering och är tänkt att inrymma platser för handel, besök till bollhall, kontor, kultur men även boende och besök till boende. Bebyggelsen i kvarter L, M och N parkerar i gemensamma anläggningar i norr och söder medan kvarter K har sina parkeringar i det gemensamma parkeringshuset i kvarter D. Besöksplatser samt handikapplatser finns som kantstensparkering utmed Litteraturgatan.

Det uppskattade behovet av parkering i detaljplanen har tagits fram för olika kategorier och kvarter i en särskild parkeringsutredning som baseras på kommunens parkeringstal från handlingen "Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov". Parkeringstalen för bostäder, handel m.m. styrs framför allt av områdets geografiska läge i Göteborg samt dess kollektivtrafikförsörjning. Utöver detta så beaktas i detaljplanen även inriktningen i kommunens parkeringspolicy, antagen av kommunfullmäktige 2009. Policyn anger bland annat att parkeringsplatser kan samutnyttjas och att bilpool skall premieras. Vid beräkning av parkeringsbehov har utredningen utgått från en sannolik fördelning av användning. Sannolik användningsomfattning baseras på given markanvisning, utförd handelsutredning samt dialog i arbetsprocessen med lokalsekretariatet. Ett scenario där kvarter A-D inrymmer vårdcentral och centrum i betydligt större utsträckning än den sannolika fördelningen, alltså ett maxalternativ, har ej studerats i parkeringsutredningen.

Omfattning av bilparkering föreslås i detaljplanen anordnas i enlighet med kommunens vägledning till parkeringstal. Den särskilda parkeringsutredningen visar hur antalet parkeringar kan beräknas i tre steg: Först görs en grundberäkning med utgångspunkt i att

Selma Lagerlöfs torg ligger i "Övriga Göteborg". Därefter reduceras antalet parkeringar för bostäder med 10 % då området kommer att bli försörjt med kollektivtrafik till en nivå som anses vara god sett till turtäthet. I det tredje beräkningssteget görs ytterligare en reduktion av parkeringsplatser med 10-11 % för samutnyttjande av parkeringar. Samutnyttjande kan ske mellan boende, samt mellan besökare till boende, handel, kontor och bollhall.

Kvarter G, som avses inrymma ungdoms-/studentboende eller smålägenheter, har i utredningen behandlats som en egen post där det beräknade parkeringsbehovet har dimensionerats utifrån ovanstående tre steg och dessutom tillgång till bilpool. Detaljplanen föreslår därmed parkering för boende i kvarter G i en omfattning som är mer begränsad än för andra boende.

Planen medger en flexibel användning av kvarteren H, I och Q. I kvarteren H och I tillåts underjordiskt garage, och i kvarter Q tillåts såväl parkeringshus som bostäder. Om möjligheten till garage utnyttjas i H och I, minskar behovet av parkering i Q. Det kan även vara möjligt att utnyttja parkeringslösen i Bostadsbolagets parkeringsdäck på Lisa Sass gata, vilket ytterligare kraftigt minskar behovet av parkeringsplatser i kvarter Q och möjliggör fler bostäder i kvarteret.

Sammantaget visar beräkningarna i utredningen att den totala kapaciteten för bilparkering i detaljplanen täcker det behov som förväntas uppstå. Inriktningen i planen föreslås därför ligga i linje med beräkningsmodellen i parkeringsutredningen, som baseras på grundtalen i kommunens vägledning, god kollektivtrafik och samutnyttjande.

Cykelparkering föreslås i detaljplanen anordnas i förråd och vid entréer i enlighet med kommunens vägledning till parkeringstal. I utredningen ges exempel på beräkning av hur cykelparkeringarna kan fördelas kvartersvis inom detaljplanen.

Kollektivtrafik

Trafiknämnden har nyligen antagit en trafikstrategi för en nära storstad. Trafikstrategins mål för färdmedelsfördelningen i Göteborg motsvarar en minskning av antalet bilresor med 25 % från år 2011, fram till år 2035. Fler resor ska istället ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Förutsättningar för en sådan utveckling är bra på Selma Lagerlöfs torg.

Trafikkontoret har 2013-03-08 tagit fram en genomförbarhetsstudie för utbyggnad av spårvagnslänkar till Backa och Norra Älvstranden. Utredningens syfte var att fungera som politiskt beslutsunderlag för den fortsatta planeringen av spårvagnsutbyggnad i de två stråken. För den aktuella länken till Backa togs två möjliga scenarier för spårvagnsutbyggnad fram. Scenario 1 med i huvudsak blandtrafik i kollektivtrafikkörfält och Scenario 2 med stor del egen banvall.

Scenario 1 - Spårvägen byggs med gatuspår och kombineras med busstrafik. Spåret får beträdas och miljön medger en möjlighet att i stor utsträckning röra sig tvärs spåret. Maxhastighet för spårvagnen är 30-50 km/h.

Scenario 2 – Utbyggnad av spårvagn sker på egen banvall med planskilda korsningar eller bommar. Detta innebär få hastighetsnedsättningar mellan hållplatserna. Spåret kan trafikeras i 60-70 km/h. I detta scenario kan en stadsmiljömässig avvägning vara att bygga en integrerad miljö, med lägre hastigheter för spårvagnen, i anslutning till hållplatser eftersom restidsförlängningen blir förhållandevis liten när spårvagnen ändå ska stanna vid hållplatsen.

I samband med pågående detaljplanearbete har resultatet från spårvagnsutredningen beaktats. Detaljplanen möjliggör på den aktuella sträckan en utbyggnad i enlighet med scenario 1. Motivet för detta är att området vid Selma Lagerlöfs Torg skall ges en

stadsmässig utformning och att det i anslutning till hållplatsläget är motiverat att skapa en integrerad lösning. Detaljplaneförslaget bedöms inte omöjliggöra att övriga delar av Litteraturgatan byggs ut på ett annat sätt om kommande utredningar rörande spårvagns-utbyggnad finner detta lämpligt.

Kollektivtrafikkörfältet i mitten av Litteraturgatan kommer i ett första skede att trafikeras av busstrafik. Befintligt hållplatsläge i anslutning till torget flyttas söderut för att på ett bättre sätt integreras med den nya bebyggelsen och för att få en god tillgänglighet till torgstråket. Hållplatsen integreras med torget och passager för gång- och cykeltrafik gör det möjligt för kollektivtrafikresenärer och besökare till torget att på ett enkelt sätt ta sig till området. Hållplatsen är i ett första skede utformad för busstrafik men kan byggas ut för att klara utbyggnad av en spårvagn på 45 meter.

På Litteraturgatan går tät busstrafik mot Brunnsbo, Backaplan, centrum och vidare till andra delar av staden. En busshållplats finns vid Skälltorpsvägen för långfärds- och expressbussar som trafikerar E6.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet är det allmänna VA-ledningsnätet utbyggt med god kapacitet för att ansluta den planerade exploateringen. De förtätningar som planeras längs Litteraturgatan samt flytten av Backadalen medför att en del av det befintliga VA-ledningsnätet behöver rivras eller flyttas.

Större ledningar ligger längs med den kulvert som löper genom planområdet i nord-sydlig riktning och berörs inte av den nya exploateringen.

I planområdets sydvästra hörn samförläggs dag-, spill- och dricksvattenledningar samt optoledningar i ett stråk som korsar den planerade parkeringsplatsen, vilket minimerar utbredningen (beteckning u på plankartan). Befintliga ledningar under nuvarande parkering vid torget rivs och ersätts med nya anslutningar till planerad bebyggelse.

Lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 m högre än markytan vid förbindelsepunkt.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 öster om Litteraturgatan och + 80 väster om Litteraturgatan, (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning för att klarlägga förutsättningarna för byggnation inom planområdet har utarbetats på uppdrag av stadsbyggnadskontoret, (*Detaljplan för Selma Lagerlöfs Torg- etapp 1, inom stadsdelen Backa i Göteborg, Dagvattenutredning, Steg 2.* Ramböll 2013-11-07. Dagvattenutredningen har kompletterats omfattande planområdets norra del (*Kompletterande dagvattenutredning Familjebostäder - Detaljplan för Selma Lagerlöfs Torg, etapp 1, inom stadsdelen Backa i Göteborg.* Ramböll 2013-11-28).

Avvattningen av tak och hårdgjorda ytor sker idag till ett dagvattensystem bestående av dagvattenbrunnar och ledningar. Dagvattensystemet mynnar i Göta älv ca 1 km norr om området. MKN (Miljö kvalitetsnormer) för Göta älvs mynning till Mölndalsåns inlopp, som är recipient för planområdet, har klassats enligt följande: Måttlig ekologisk status. God ekologisk status kan förväntas 2021, om alla åtgärder som är rimliga och möjliga verkställs.

Krav på dagvattenhanteringen är att 10 mm/ha hårdgjord yta ska fördröjas inne på fastigheterna, utloppsflödet ska strypas till 20 l/s*ha och enligt Svenskt Vattens P90 ska ledningssystemet i övrigt dimensioneras för regn med 5 års återkomsttid. För att MKN ska kunna uppnås för Göta älv ska dagvattnet renas innan utsläpp. Marken inom planområdet är inte användbar för infiltration. Genom området ligger ett stort ledningsstråk med bland annat D1400 som kan användas som recipient för dagvattnet. Dagvattenledningar av mindre dimension finns även väster och norr om området samt i Backadalen.

Fördröjningsåtgärder föreslås inom respektive kvarter utom i delområdet väster om Litteraturgatan där hela delområdet fördröjs i ett magasin under parkeringsytan i planområdets nordvästra hörn. I princip samtliga magasin kommer att behöva utföras som underjordiska magasin, sannolikt i form av kassetmagasin. Nytt ledningssystem kommer att behövas inom respektive delområde och i vissa fall på allmän platsmark i form av gemensamhetsanläggningar.

Värme

Fjärrvärmeledningar med god kapacitet finns utbyggt inom planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärmeledningar längs med Backadalen måste flyttas norrut till gatans nya läge. Från anslutningspunkt under befintlig gångbro sydväst om Skälltorpsskolan dras två nya ledningsstråk åt väster. Den ena ledningen matar söderut och kan förläggas i parkstråket. Den andra ledningen korsar Litteraturgatan och löper sedan i ett stråk på den planerade bebyggelsens västra sida (beteckning **gc-väg** på plankartan). Befintlig matning till centrumbyggnaden samt till en mindre skolbyggnad norr om Backadalen rivs.

El och tele

Två nya nätstationer behövs inom planområdet. I planen finns tre möjliga lägen; i anslutning till återvinningsstationen vid Litteraturgatan, i bottenvåning på handelskvarteret D samt söder om Skälltorpsskolan vid inlastning till köket. Planområdet genomkorsas av ett stort antal optokablar med ett flertal olika ledningsägare. Flertalet av dessa ledningar berörs av exploateringen och flyttning krävs i samband med byggnation.

Avfall

En ny återvinningsplats medges på kvartersmark inom planområdet. Den kan placeras i anslutning till Litteraturgatan, strax söder om Backadalen. Kvarteret kan också användas för markparkering om återvinningsplatsen inte kommer till stånd eller om den dras in i framtiden (beteckning **E₁E₂P** på plankartan). Avfallshantering i form av behållare, kärl m.m. tillåts placeras över befintliga VA-ledningar. Anpassning och utformning krävs m.h.t. till ledningarnas läge och placering.

Övrigt avfall hanteras inom respektive kvarter.

Grundläggning

De nya byggnaderna är enligt planförslaget i flera våningsplan, vilket innebär stora marklaster. Byggnadernas storlek och de geotekniska förutsättningar och andra förhållanden som är kända idag medför att byggnader bör grundläggas på pålar. Dimensionering och utformning av grundläggning detaljprojekteras i senare skede.

Översvämningsrisk/höjdsättning

Högre framtida vattenstånd på grund av klimatförändringar kommer inte att påverka planområdet, då det ligger på en nivå cirka 6 meter över den av kommunen bedömda risknivån.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL (Plan- och bygglagen) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. (MB) 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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Miljöförvaltningen konstaterar att alla miljö kvalitetsnormer för NO₂, PM₁₀ och PM_{2,5} med stor sannolikhet kommer att klaras inom hela planområdet år 2020.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § och MB (Miljöbalken) 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 (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte särskilt behövs 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 (Miljöbalken) 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Planen medger handel men detta är ingen ny verksamhet.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen. Planområdet utgör redan ianspråktagen mark och ändamålet är det samma som idag.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2013-04-26. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Hållbart stadsbyggande

En utbyggnad av bostäder kring Selma Lagerlöfs torg ligger i linje med kommunens strategi för centrala Hisingen. Den föreslagna bebyggelsen innebär att delvis dåligt utnyttjad central mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse med mera, vilket är mycket positivt för en hållbar utveckling av staden. Projektet innebär att befintlig infrastruktur utnyttjas och det bidrar därmed till en god resurshushållning. Att bygga i centrala lägen samt med god tillgänglighet till kollektivtrafik motverkar också behovet av resor med egen bil, vilket är positivt för luftkvaliteten i staden. Huvudgator och lokalgator har utformats för att främja att människor går och cyklar i stället för att ta bilen.

Göteborgs miljöprogram ”Miljöanpassat byggande i Göteborg”, fastställt av fastighetsnämnden 2009-05-04, gäller för byggande inom kommunägd mark. Det betyder att kommunen ställer krav, utöver kraven som finns i BBR, beträffande energianvändning, luftkvalitet, emissioner etc.

Stadsbild

Parkeringslandskapet som idag möter den som besöker Selma Lagerlöfs Torg idag kommer att ersättas av en kvartersbebyggelse. De nya byggnaderna kommer att kunna bli högre än befintlig bebyggelse. Den generella skalan är 4 våningar med enstaka punkthus i upp till 6 våningar. Ett hus högre hus upp till 10 våningar medges. Ett grönstråk förstärks och utvecklas särskilt med tanke på barn och unga. En ny hållplats knyts ihop med torg och stråk genom att gångtunneln under Litteraturgatan tas bort. Karaktären på Litteraturgatan och Backadalen kommer att förändras från trafikled till stadsgata. Den östra delen av Backadalen, söder om Skälltorpsskolan, kommer att byggas med relativt stora byggnader som förutom bostäder också innehåller idrott och parkering.

Kulturmiljö

Den befintliga bostadsbebyggelsen förändras inte av förtätningen kring torget. Några byggnader från 70-talet utan större värde kan rivras. Det gäller en fiskhall, en större butiksbyggnad och en skolbyggnad. Kvarteret Gurlita Klätt kan rivras på lite längre sikt. En befintlig gångbro kommer att ersättas med passager i markplan och en trappa till Kyrkåsberget. Tidstypiska drag för miljöprogrammet som gles lamellhusbebyggelse och trafikseparering byts dock mot en tät kvartersstruktur

Naturmiljö

Planområdet innehåller ingen naturmark. Gröna stråk inom området utvecklas och förstärks. Förutsättningar finns för att området får en grön karaktär med förträdgårdar och gröna fasader.

Påverkan på luft

Miljöförvaltningen konstaterar att alla miljö kvalitetsnormer för NO₂, PM₁₀ och PM_{2,5} med stor sannolikhet kommer att klaras inom hela planområdet år 2020. Luftutredningen visar dock att det finns risk att det blir problem med partiklar lokalt i området. För att nå stadens miljö kvalitetsmål för partiklar krävs det att staden arbetar med partikeldämpande åtgärder, t.ex. sänkta trafikflöden och hastigheter samt minskat antal parkeringsplatser. Att minska antalet parkeringsplatser inom planområdet är inte möjligt utan att sänka exploateringen och frånga Göteborgs Stads parkeringsmål. Vad gäller trafikflöden och hastigheter har inriktningen för planarbetet varit att ha en målstyrd planering som bidrar till att hålla nere antalet fordonsrörelser till fördel för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Utformningen av vägarna har skett med utgångspunkten att hålla nere hastigheterna och åstadkomma en s.k. 50/30-gata, vilket innebär att den reella hastigheten i korsningspunkter med oskyddade trafikanter är max 30 km/tim. Dessa åtgärder tillsammans är positiva för att hålla nere mängden partiklar.

Påverkan på vatten

Lokal fördröjning av dagvatten på kvartersmark ska ske och detta, samt rening av dagvattnet, skyddar recipienten Göta älv.

Trafikbuller

En bullerutredning har utförts av Sweco på uppdrag av stadsbyggnadskontoret; *Bullerutredning, Selma Lagerlöfs Torg 2013-12-05 reviderad 2014-06-10*. Bullerstörningar i planområdet kommer huvudsakligen från vägtrafik på Backadalen och Litteraturgatan samt E6 i öster samt från planerad spårvägstrafik. Bullerutredningen har kompletterats med; *PM – Känslighetsanalys och beräkning av buller vid lokalgatan söder om Backadalen, 2014-06-26*. I detta PM beskrivs konsekvenserna av ökad trafikering till följd av att underjordisk parkering tillåts i kvarteren söder om Backadalen, kvarter H och I. Bullerutredningen kompletterades efter utställning med ytterligare ett PM – *Kontroll av beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid planerad radhusbebyggelse, Selma Lagerlöfs Torg – etapp 1, 2014-12-16*, i vilket effekten av avrundningar vid beräkningar analyseras. Olika sätt att avrunda decibelnivåerna i utredningens grafiska redovisning respektive utredningens bedömning och slutsatser har gett negativa konsekvenser för en del av bebyggelsen väster om Litteraturgatan. Enligt de beräkningar som gjorts får hela den planerade bebyggelsen väster om Litteraturgatan tillgång till ljuddämpad sida, något som inte framgick av bullerutredningens grafiska redovisning som i gränsfallen överskattade vissa bullernivåer.

De bullerutredningar och PM som hör till planen redovisar beräkningar för radhusbebyggelse väster om Litteraturgatan. Den tvingande bestämmelsen för radhusbebyggelse har efter utställningen tagits bort men bullerutredningen har inte justerats då bebyggelsens volymer är desamma även vid en utbyggnad av flerbostadshus.

I detaljplanen har ställningstagandet gjorts att planområdet är ett avstegsområde. Kommunens syn på trafikbuller och argument för avsteg från riktlinjerna redovisas i ett särskilt PM; *Buller PM - sammanfattning och avvägningar 2014-06-10*. Nedanstående avstegsprinciper tillämpas i detaljplanen.

Tillämpade avstegsprinciper 60-65 dBA

I utformning av området tillåts bullernivåer upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, under förutsättning att följande funktionskrav kan säkerställas:

Bostaden

- Hälften av boningsrummen mot luddämpad sida, högst 50 dBA vid fasad
- Ljudklass B inne

Uteplats/gård

- <50 dBA ekv/70 dBA max

Närområdet

- Tillgång till rekreativa miljöer med god ljudkvalitet

De flesta fasader mot Backadalen och Litteraturgatan beräknas för föreslagen bebyggelse inom planområdet få ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, men ingen fasad beräknas få nivåer över 65 dBA. När den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid någon bostadsfasad är mellan 55 och 65 dBA ska lägenheterna, enligt Göteborgs Stads bullerpolicy, vara genomgående med möjlighet att ordna sovplats mot den tysta eller luddämpade sidan för samtliga boende i lägenheten. När den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid någon bostadsfasad är mellan 60 och 65 dBA ska ljudklass B användas för luddämpning inomhus.

Med ett avstånd på mindre än 500 meter till E6 är det enligt bullerutredningen inte möjligt att någonstans inom planområdet erhålla tyst sida.

Den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA på fasader mot Backadalen och Litteraturgatan, i vissa fasader även en bit in på långsidorna. För att skapa uteplats med balkong på dessa fasader krävs lokala bullerskyddsåtgärder, alternativt kan gemensamma uteplatser anordnas i markplanet. Goda möjligheter att anlägga gemensamma uteplatser i markplanet med ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA finns för föreslagen bebyggelse. Enligt Göteborgs Stads bullerpolicy bör uteplatser vägas in i bedömningen av ljudmiljön. Om uteplatser finns ska minst en uteplats per bostad uppfylla gällande riktvärden för buller.

I bullerutredningen framhålls att lågfrekvent ljud från tung trafik, inkl. bussar, bör beaktas vid dimensionering av bostadsfasader.

Andelen lägenheter som beräknas behöva avsteg från bestämmelserna om "luddämpad sida" bedöms utgöra mindre än 5 % av områdets totala antal lägenheter, vilket innebär att området som helhet uppfyller regler i gällande bullerpolicy. Undantag utgör dock kvarteret söder om Backadalen (kvarter I på illustrationsplanen). För enstaka beräkningpunkter på det översta våningsplanet inom detta kvarter, kommer inte kravet på "tyst eller luddämpad sida" på skyddad sida kunna uppnås. Avsteg från bestämmelserna om "luddämpad sida" krävs följaktligen för en mindre del av det övre våningsplanet i detta kvarter.

I bedömningen av bullerpåverkan inom kvarter H och I har även tagits höjd för en eventuell ökad trafik till följd av att underjordisk parkering i dessa kvarter medges. I den kompletterande bullerutredning som tagits fram fastställs att bullernivåerna endast påverkas marginellt till följd av en ökad trafik på lokalgatan.

Riktlinjer för avsteg för bebyggelsen söder om Backadalen (kvarter I)

Avvikelse är möjligt för de övre våningsplanen men för maximalt halva antalet våningar. Ljudnivån på den ljuddämpade sidan för dessa våningar får högst vara 55 dBA.

Trafikbuller ungdoms-/studentlägenheter

Byggnaden söder om Skälltorpsskolan kan innehålla kombination av idrottshall omgärdad av ungdoms-/studentbostäder. Byggnaden skulle inte bara förse området kring Selma Lagerlöfs torg med en efterfrågad idrottshall. Den skulle också i högsta grad bidra till att befolka området vilket stärker den sociala och ekonomiska hållbarheten. Bostäderna kring idrottshallen är konstruerade som enkelsidiga moduler med en gemensam loftgång in mot idrottshallen. I det läge där idrottshallen är placerad utsätts den för buller både från E6 öster om planområdet och från Backadalen söder om byggnaden. Läget för enkelsidiga lägenheter är därför inte optimalt då de placeras ut mot den bullerstörda sidan. Placeringen av hallen är emellertid en noga övervägd och studerad fråga som är en kompromiss mellan många olika intressen. Den måste ligga i direkt anslutning till skolan (som är tänkt att bli den främsta hyresgästen) utan att skugga vare sig skolbyggnad eller utemiljö. Den måste också ligga nära centrumbebyggelsen för att ungdomsbostäderna skall knytas till kollektivtrafik och handel samt för att skapa trygghet för de boende.

Den utformning av byggnaden som föreslås i planen är ett resultat av en skissprocess som tagit hänsyn till placeringen intill skolan. De höga byggnadskropparna hamnar mot söder, längs med Backadalen, för att skärma men samtidigt inte skugga. Det skapar bullerproblematik för de enkelsidiga lägenheterna. Det går, som ett avsteg från grundkonceptet, att vända loftgångarna på de övre tre våningsplanen ut mot Backadalen för att på så sätt skapa en ljuddämpad sida för lägenheterna in mot gården (även om en stor del av vinsten med ett rationellt byggande i så fall går förlorad). De två understa bostadsplanens lägenheter går dock inte att vända då loftgången i det fallet ligger in mot idrottshallen och det inte går att vända bostadsrummen in mot den mörka sidan. Här skulle en ljuddämpad sida kunna skapas genom lokala bullerskydd i form av till exempel trefjärdedels inglasade balkonger ut mot Backadalen. Inglasningen i kombination med absorber i balkongtaken (för att bryta reflektioner) skulle dämpa trafikbullret utanför bostädernas fönster/balkongdörrar till 50 dBA vilket uppfyller kravet för ljuddämpad sida. En planbestämmelse medger att 25 % av bostäderna placeras mot den bullerutsatta sidan men utformas med byggnadstekniska lösningar för att säkerställa ljuddämpad sida vid minst ett öppningsbart fönster. Bestämmelsen har inte stöd i Boverkets allmänna råd eller Göteborg Stads bullerpolicy. Avsteget motiveras av stadens starka intresse av en komplettering med ett stort antal ungdoms-/studentlägenheter i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Att det är just små ungdoms-/studentbostäder som planeras gör att omsättningen av boende kan antas vara högre varför enskilda individer exponeras under kortare tidsperioder än vad som normalt är fallet.

Ett externt bullerskydd längs med Backadalen har studerats men dimensioneringen av ett sådant skydd bedöms som orimlig i förhållande till dess effekt. En bullerskärm till en höjd av 2,5 meter skulle behöva löpa 85 meter längs med Backadalen för att den södra fasaden skulle komma ner till 60 dBA. Ett alternativ med en 8 meter hög skärm har också studerats. Beräkningarna visar att en 8 meters skärm skulle skapa ljuddämpad sida för en övervägande del av lägenheterna i de två understa våningsplanen. Åtgärden

bedöms inte som tillräcklig då varken lägenheterna på det andra bostadsplanet eller lägenheterna vid husets gavlar blir tillräckligt skärmade för att skapa en ljuddämpad sida. En 8 meter hög och 85 meter lång skärm i en tät stadsmiljö bedöms inte heller som ett önskvärt eller genomförbart alternativ.

Byggnaden är placerad i en urban kontext utan några vistelseytor på kvartersmark men i direkt anslutning till det grönstråk som löper genom området i nord- sydlig riktning. Flera grönområden av hög kvalitet och med låga bullernivåer ligger inom några minuters gångavstånd. Planen säkerställer även att samtliga lägenheter får tillgång till ljuddämpad utegård, 50 dBA, på idrottshallens tak.

Den föreslagna utformningen av byggnaden förutsätter att det östra lamellhuset sammanbyggs med den större byggnadskroppen alternativt sammanfogas med en byggnadshög bullerskärm mellan volymerna för att skapa en tyst innergård.

Ljudmiljö allmän plats (park/torg)

De utbredningskartor som redovisas i bullerutredningen ger information om hur ljudmiljön i de offentliga rummen kommer att bli. Vad gäller parkstråket så kommer delen närmast Backadalen att vara utsatt för buller med ekvivalenta ljudnivåer på mellan 50-60 dBA. Den inre delen av parkstråket samt befintligt torg skyddas dock av bebyggelsen. Här kommer den ekvivalenta ljudnivån ligga på 50 dBA. I samband med utformning av parkstråket kan det vara aktuellt att ta hänsyn till ljudmiljön. Aktiviteter som inte är så ljudkänsliga eller som själva bidrar till buller bör placeras mot Backadalen medan platser avsedda för vila och samtal bör orienteras längre in i parkstråket.

Vad gäller torgstråket är det miljön i anslutning till hållplatsen och Litteraturgatan som är bullerutsatt. I hållplatsläget och dess direkta omgivning ligger de ekvivalenta ljudnivåerna på 55-60 dBA. De inre delarna av stråket skyddas av bebyggelsen vilket innebär att platserna som skapas kan formas för samtal och vistelse utan störningar av buller. Den ekvivalenta ljudnivån ligger här på 50 dBA.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljöförvaltningen konstaterar att alla miljö kvalitetsnormer för NO₂, PM₁₀ och PM_{2,5} med stor sannolikhet kommer att klaras inom hela planområdet år 2020.

Farligt gods

Området ligger på ett avstånd om cirka 250 meter från E6. Kommunen har bedömt att en särskild riskutredning till följd av den planerade bebyggelsen inte behövs.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att stadsdelen kompletteras med olika typer av bostäder. Det blir en större variation i området Backa när det gäller bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. De nya bostäderna uppförs som hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Cirka 200 små ungdoms-/studentlägenheter kan tillkomma när planen genomförs.

Stora delar av befintligt bostadsbestånd har dålig tillgänglighet för rörelsehindrade. Hiss saknas i allmänhet och badrum, hallar, förråd med mera är för små för dagens krav. De nya bostäderna följer dagens krav på tillgänglighet, vilket ökar möjligheten för stora grupper att bo kvar i stadsdelen även med sämre rörlighet.

Planen möjliggör en tät blandstad. Stråk och torg utformas för ett socialt liv. Bostäder och lokaler ligger invid gator och allmänna platser/torg. Fler kommer att röra sig ute, även kvällstid. Det kommer att finnas ögon på stråk och hållplatser. Syftet är att ute-

miljön ska bli säkrare och att känslan av trygghet och tillit till andra människor ska öka. Den gångtunnel som finns under Litteraturgatan kommer att tas bort. Ett argument är att många, särskilt kvinnor, känner otrygghet i en sådan miljö.

Gatorna ska utformas så att hastigheten sänks i förhållande till dagens situation. Breda passager med väl tilltagna refuger föreslås till exempel vid idrottshallen, skolan, parkeringshuset och livsmedelsbutiken. Dubbla cykelbanor planeras vid huvudgatorna. Trafikmiljön blir på det sättet säker, även för de yngre barnen som ännu inte är trafikmogna.

Ungdomar och studenter har ett rörelsemönster som skiljer sig från andra grupper. De rör sig utomhus under många timmar på dygnet, på väg till och från busshållplatsen, i joggingspåret, i närbutiken etc. De kan bidra till att befolka gator och torg.

Idrottshallen förmodas också bidra till en attraktiv blandstad där människor med olika etnicitet och ålder möts.

Att fler bostäder kan byggas i Göteborg har en positiv effekt på bostadssituationen i hela Göteborg.

Nollalternativ

Negativa tendenser fortsätter. Torget utarmas successivt på verksamheter och förlorar sin attraktionskraft. Känslan av otrygghet och brist på tillit mellan människor består. Barn och unga lämnar stadsdelen. Äldre och rörelsehindrade måste lämna sin invanda boendemiljö på grund av brister när det gäller tillgänglighet.

Kompensationsåtgärder

Detaljplanen medför inga intrång som föranleder behov av kompensationsåtgärder på allmän plats. Däremot innebär detaljplanen påverkan på befintlig skoltomt. Detta medför att befintlig skolbyggnad måste rivas, lastzonen och skolgården delvis måste byggas om samt att befintliga parkeringsplatser måste ersättas. Kostnader till följd av detaljplanens intrång på skolans tomt avses delvis bekostas av exploateringen. Fördelningen av kostnader regleras mellan Fastighetskontoret, Lokalsekretariatet och Lokalförvaltningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft för huvuddelen av planområdet. För en del av planområdet är genomförandetiden förskjuten och börjar 4 år efter det att planen vunnit laga kraft. Denna del, Gurlita Klätt, bör vara kvar tills en del av den nya bebyggelsen står färdig så att befintliga verksamheter kan flytta över till de nybyggda husen.



Gunnel Jonsson

Planchef



Arvid Törnqvist

Planarkitekt



Helena Westholm

Efem arkitektkontor AB



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den	19 13	20 15
§	13	1 AC
Laga kraft den	19 11	20 15
		1 #

Planhandling

Antagandehandling
Datum: 2014-06-10,
Rev 2014-12-16
FN Diarienummer: 0703/09
Plannummer: (FIIa 5251)

Exploateringsavdelningen

Sanna Gavel
Tfn: 031-368 11 68
E-post: sanna.gavel@fastighet.goteborg.se

Christian Schiötz
Tfn: 031-368 10 60
E-post: christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för område vid Selma Lagerlöfs Torg, etapp 1 inom stadsdelen Backa i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

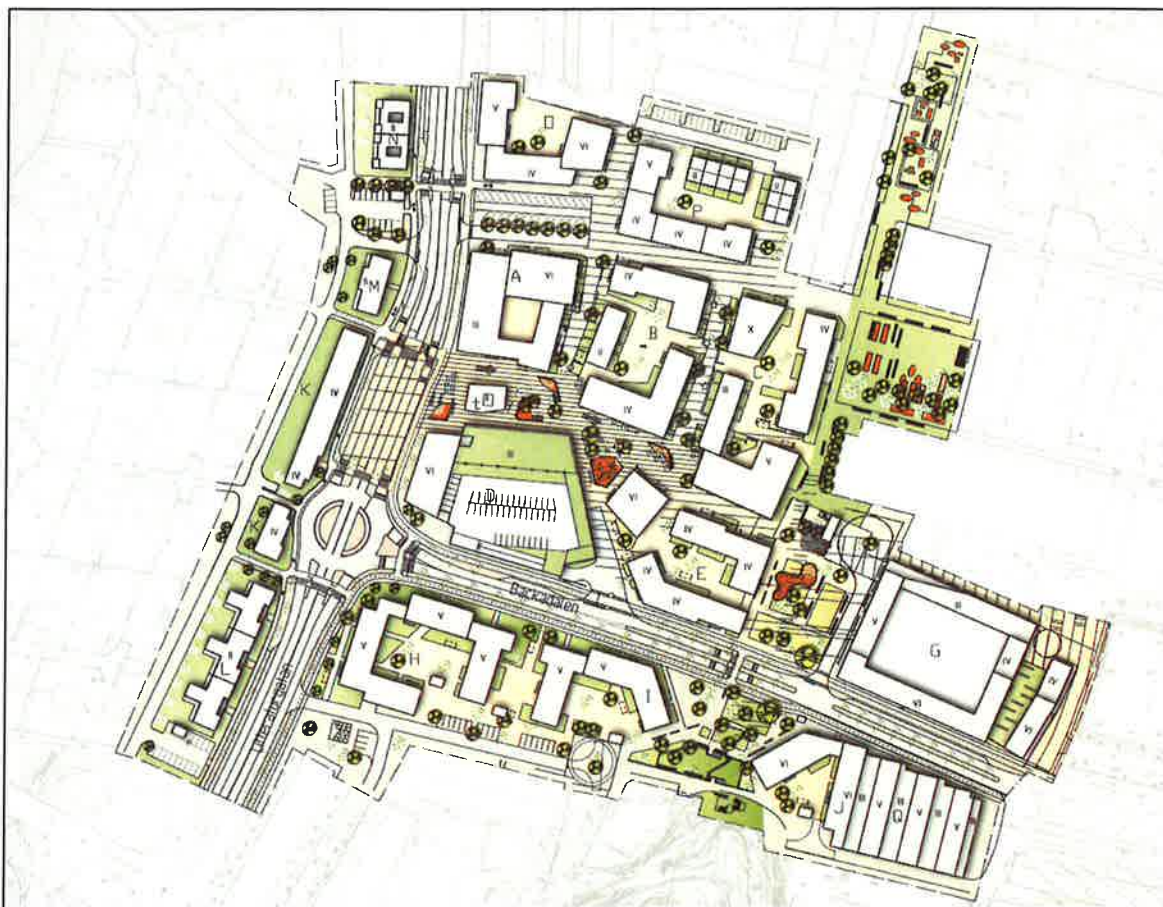
Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	1 kv. 2014
Utställning	3 kv. 2014
Godkännande BN	4 kv. 2014
Antagande KF	2 kv. 2015
Laga kraft	2 kv. 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att byggnaden inom fastigheten Backa 75:20 rivs. Detaljplanen kommer att genomföras etappvis. Hur utbyggnaden kommer att ske kommer att utredas under fortsatt planarbete.

Kvarteren nedan är indelade enligt bokstavsbezeichnungarna på detaljplanens illustrationsritning, se nästa sida.



Illustrationsritning

En mycket preliminär utbyggnadsordning är dock:

- Flytt av Backadalen med ledningsomläggning.
- Litteraturgatan.
- Kvarteret D med handel och parkeringshus.
- Kvarteren H och I.
- Kvarteren A, K, L, M och N.
- Kvarteret J och Q innehåller både parkeringshus och bostäder. Utbyggnadstakten för parkeringshus (Q) behöver utredas vidare.
- Kvarteren B och C kan byggas när befintlig centrumbyggnad rivits.
- Kvarteret E kommer att byggas ut sist för att under utbyggnaden kunna användas för parkering, byggbodas m.m.

Kvarteret O och P innehåller idag befintliga butikslokaler samt ett äldreboende.

Utbyggnaden bedöms pågå cirka 10 år.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Kvarteret O och P som avses utvecklas senare har en fördröjd genomförandetid och kommer att börja gälla 4 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Inom området finns tre markägare. Kommunen, Rysåsen Fastighets AB och Familjebostäder. Kommunen äger merparten av marken inom planområdet.

En förenklad beskrivning av markinnehavet är att: Rysåsen äger befintlig centrumfastighet med livsmedelsbutik, kulturhus m.m. samt den stora markparkeringen. Familjebostäder äger den fastighet som idag innehåller äldreboende med lokaler i bottenvåningen samt marken där Fiskhuset finns. Kommunen äger övrig mark.

Inom detaljplaneområdet finns arrendeupplåtelse med GöteborgsLokaler för parkering och kommunintern markupplåtelse med lokalförvaltningen för äldreboende, skola och förskola.

Kommunens fastighetsnämnd har markanvisat sin del av marken till fyra exploatörer med avseende på att bygga bostäder, kontor och lokaler. De fyra exploatörerna är; Förvaltnings AB Framtiden som planerar att bygga både lokaler, hyresrätter och bostadsrätter, Riksbyggen som planerar att bygga bostadsrätter, Botrygg som planerar att bygga hyresrätter samt Keywe som avser att bygga idrottshall/ungdomsbostäder. Förvaltnings AB Framtiden har i sin tur utsett tre bolag inom koncernen som är delaktiga i detaljplanearbetet; Göteborgs Egnahems AB, Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. GöteborgsLokaler tillhör inte längre Förvaltnings AB Framtiden men markanvisningen består till GöteborgsLokaler. Familjebostäder kommer att utveckla området inom den egna fastigheten.

En markanvisning innebär att exploatörerna 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 utvecklats är avsikten att exploatörerna ska förvärva marken för ett marknadsmässigt värde när detaljplanen vunnit laga kraft. För idrottshallen/ungdomsbostäderna och hyresbostäderna kan marken upplåtas med tomträtt.

Markanvisningen är gemensam vilket innebär att exploatörerna tillsammans ska utveckla ett förslag till byggnation. Efter samrådstiden när bebyggelsestrukturen är mer fastlagd kommer fördelning av byggrätterna att ske till exploatörerna, så att vardera parten vet vilket kvarter de ska bygga. I detta skede har det redan preliminärt utsetts en plats för idrottshall och för livsmedelshandel som planeras att byggas av Keywe och GöteborgsLokaler.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Det kommer att ske en omfattande ombyggnad av Litteraturgatan vilken kommer att bestå av nya körbanor om båda sidor av en bussgata. En busshållplats utmed Litteraturgatan i planområdets norra del kommer att bindas samman med torget. Backadalen kommer att flyttas cirka 40 meter norrut så att exploatering även kan ske på den södra sidan vilket möjliggör utformningen av en mer stadsmässig gata.

Detaljplanen redovisar även allmän plats, park, torg, gång- och cykelbanor samt lokalgator inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

Avtal

Inom detaljplaneområdet finns ett antal befintliga avtal som är tecknade med Kommunen.

- Arrendeupplåtelse med GöteborgsLokaler för parkeringsändamål kommer att upphöra.
- Kommunintern markupplåtelse till lokalförvaltningen för skola och förskola. Del av Skälltorpskolan kommer att rivas och avtalet kommer att revideras. För förskola i parkstråket kommer områdets avgränsning att förändras.
- Arrendeupplåtelse med Göteborg Energi Gothnet AB för teknikbod kommer att beröras av genomförandet av detaljplanen.
- Skanova AB har ledningstillstånd inom fastigheten Backa 75:17 som berörs av genomförandet av detaljplanen.
- Göteborg Energi AB har ett avtal med kommunen för fjärrvärmeledningar inom planområdet. Vid genomförandet av detaljplanen kommer delar av fjärrvärmeledningarna att behöva flyttas och avtalet behöver därmed justeras.

Kommunen och exploatör

Genomförandavtal med respektive exploatör kommer att tecknas. Avtalet kommer att innehålla marköverlåtelse, utbyggnadsordning, gemensamma parkeringslösningar m.m.

Kommunen och övriga fastighetsägare

Ett avtal mellan Rysåsen och kommunen ska upprättas. Förhandling pågår och avtalet bör innehålla fördelning av kostnader, markbyte, avstående av allmän plats utan ersättning, säkerheter m.m. Avtal kommer också att skrivas mellan Kommunen och Familjebostäder som reglerar marköverlåtelse och kostnad för allmän plats och avstående av mark för allmän plats innan planen antas.

Ledningsägare 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av Rysåsen Fastighets AB:s fastighet Backa 75:20 samt del av Familjebostäders fastigheter 75:18 och 75:19 ingår i allmän plats och ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Åtgärden regleras i avtal.

Backa 128:1 har idag sin infart till fastigheten via en förlängning av Rimmaregatan. Förlängningen av Rimmaregatan kommer att tas bort och ersättas av park. Ny infart för Backa 128:1 kommer istället att bli via ny lokalgata söder om kvarteret H. Backa 128:1 kommer att ersättas med två parkeringsplatser inom kvarteret H, varav en handikappsparkering.

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse i plankartan upphör följande tomtindelningar inom planområdet att gälla:

Tomtindelning 1480K-III-6732 upphör att gälla för fastigheten Backa 766:412.
Tomtindelning 1480K-III-6621 upphör att gälla för fastigheten Backa 103:2.
Tomtindelning 1480K-III-6268 upphör att gälla för fastigheten Backa 75:17.
Tomtindelning 1480K-III-6572 upphör att gälla för fastigheten Backa 75:19.
Tomtindelning 1480K-III-6764 upphör att gälla i sin helhet.
Tomtindelning 1480K-III-7073 upphör att gälla för den del av fastigheten Backa 99:8 som utgör allmän plats.

Fastighetsbildning

Avstyckning ska ske för att bilda lämpliga fastigheter åt respektive exploatör.

I de kvarter där lokaler och kontor tillåts på de nedersta våningarna ska tredimensionell fastighetsbildning kunna tillämpas för att möjliggöra olika ägare inom samma byggnad. Detta kan komma att tillämpas både för hyresrätter och för bostadsrätter som ska byggas ovanpå lokaler.

Tredimensionell fastighetsbildning behövs inte i de fall där lokaler ska byggas i bottenvåningen på hus som ska upplåtas med hyresrätt inom Framtidens fastigheter.

Innan bygglov ges måste fastighetsbildning skett så att fastighetsindelningen stämmer överens med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Två parkeringshus planeras inom området och kan inrättas som gemensamhetsanläggning. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Vilka fastigheter och kvarter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen ska utredas vidare i kommande planarbete. Gemensamhetsanläggning kan bildas inom kvarteren L, M, N och H för att säkerställa parkeringsplatser inom kvartersmark.

Inom område N ska en gemensamhetsanläggning för dagvattenmagasin bildas. Delägare i denna ska vara kvarteren L, K, M och N. Gemensamhetsanläggningen måste också innefatta den ledning som ansluter till dagvattenmagasinet. Ledningens placering och rättigheten att ligga i allmän plats ska utredas vidare i planarbetet.

Kvarteret H kommer att genom servitut upplåta plats för två parkeringsplatser till förmån för Backa 128:1.

Om kvarteren kommer att delas upp i flera fastigheter kommer det krävas gemensamhetsanläggningar för dagvattenanläggningar och i vissa fall för parkering inom kvarteren.

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 genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ledningsrätt ska tillskapas för transformatorstationer inom kvartersmark samt för en nätstation. Områdena är markerade med beteckningen E1 på plankartan.

Ledningsrätt ska tillskapas för VA-ledning i planområdets sydvästra del. Områdena är markerade med u på plankartan.

Inom kvarteret K, L och M ligger en fjärrvärmeledning inom blivande tomtmark som behöver säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Göteborgs kommun ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kommunens egna mark till följd av föreslagen detaljplan. Rysåsen ansöker om och bekostar förrättningen inom den egna fastigheten. Kommunen ansöker om ledningsrätt för Kretslopp och Vattens ledningar som ligger inom kvartersmark. Göteborg Energi Nät AB och övriga ledningshavare ansöker själva om och bekostar ledningsrätt för att säkerställa allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Trafik och gator

Litteraturgatan byggs om till en stadslik gata med separata bussfiler i mitten. Västra delen av Backadalen flyttas cirka 40 meter norrut för att kunna få plats med mer exploatering i områdets södra del. Utbyggnaden av dessa huvudleder kommer att ske inom detaljplanområdets gränser. Planer finns att utveckla en längre sträcka längs Litteraturgatan och det kommer att utredas vidare i separata detaljplaner.

Genomförandet av detaljplanen innebär att en ny gatustruktur skapas där bebyggelsen planeras. För att nå kvarteret L byggs en ny lokalgata väster om bostäderna. Från Litteraturgatan byggs en lokalgata ut mellan kvarteren M och N för att nå områdets

parkering samt ge plats för vändplats, angöring och fyra parkeringsplatser till Brudbergsskolan. Mellan kvarteren A och O byggs en lokalgata ut och norr om område P iordningställs befintlig lokalgata. Från Backadalen in mot torget mellan kvarteren D och E byggs en lokalgata ut, samt i kvarteren J, Q och H.

Åtgärderna i gatunätet kommer att projekteras och iordningställas av kommunen.

Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelstråk iordningställs både längs Litteraturgatan och Backadalen. Kommunen projekterar och iordningställer gång- och cykelvägar.

Parkering

Parkering planeras inom kvartersmark samt i de två parkeringshusen. I planbeskrivningen redovisas områdets parkeringsbehov och hur olika lösningar är möjliga.

Under rubriken gemensamhetsanläggningar redovisas hur parkeringen säkerställs med hjälp av gemensamhetsanläggning. Som ett alternativ till detta kommer det i det fortsatta planarbetet att utredas om en extern parkeringsoperatör kan uppföra och äga parkeringshusen. Respektive fastighetsägare får i sådant fall teckna långtidsavtal med parkeringsoperatören. Det kommer också att utredas vidare om möjligheten att införa P-köp inom fastigheten Backa 104:2 där Bostadsbolaget äger ett befintligt parkeringsdäck som inte har full täckningsgrad.

Parkering för Skälltorpskolan får formellt sett lösas inom skoltomten. Skolan kommer dock sannolikt att hänvisa till parkeringshusen där besökare och personal får betala parkeringsavgift.

Kollektivtrafik

En ny bussgata byggs ut i mitten av Litteraturgatan med körbana på båda sidor i vardera riktningen och med anledning av den åtgärden byggs det en ny busshållplats vid torget. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av busshållplatsen. I detaljplanen finns även ett reservat för framtida spårvagnstrafik längs med Litteraturgatan.

Park och natur

I planbeskrivningen beskrivs översiktligt parkstråket. Ett kvalitetsprogram som i allmänna ordalag beskriver parkytorna har tagits fram. I det fortsatta planarbetet kommer parkstråkets utformning att utredas vidare. Det kommer att beskrivas tydligare i utställningsskedet. Parken anläggs och bekostas av kommunen.

Vatten- och avlopp

Planerad nybyggnation inom det föreslagna planområdet kan VA-försörjas från allmänt VA-ledningsnät. Anslutning kan ske till allmänt ledningsnät väster om Litteraturgatan, i Rimmaregatan samt väster om Skälltorpskolan.

Förtätningen i Litteraturgatan kräver att befintlig allmän dricksvattenledning, V 150 GJJ, ca 80 meter som korsar Litteraturgatan måste flyttas enligt bild på nästa sida. Ledningen läggs förslagsvis parallellt med befintlig spill- och dagvattenledning. Ett u-område på 10 meter krävs. Ledningsflytt ska bekostas av fastighetskontoret.

Långa allmänna ledningsstråk bestående av dricks-, spill- och dagvatten strax väster om torget måste flyttas till Litteraturgatan, se nedan. Ledningsflytt ska bekostas av fastighetskontoret.

I korsningen Sälgengatan/Backadalen och Litteraturgatan/Backadalen ligger befintliga VA-ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ledningarna är lagda på en grundförstärkt betongplatta. Dagvattenledningens dimension på 1,4 m i diameter och läggningsdjup på ca 4 m kräver ett u-område på 15 meter.

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

Dricksvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m öster om Litteraturgatan och + 80 väster om Litteraturgatan, (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvatten

Anslutning av spillvatten kan anslutas med självfall, dock kan det finnas vissa områden där pumpning av spillvatten kan komma att krävas. Detaljstudier får göras i samband med projekteringen. De byggnader som inte kan uppfylla kretslopp och vattens krav på färdigt golv kan inte få självfallsanslutning till det allmänna avloppssystemet. Avledningen får då göras genom tryckavlopp från varje enskild fastighet dvs. pumpning av spillvattnet får ske från utrymmen lägre än kravnivåer med en pumpanordning som fastighetsägaren själv bekostar.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Utbyggnad av allmänt ledningssystem för spillvatten inom allmän platsmark krävs.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för det aktuella planområdet. Se planbeskrivningen för mer information.

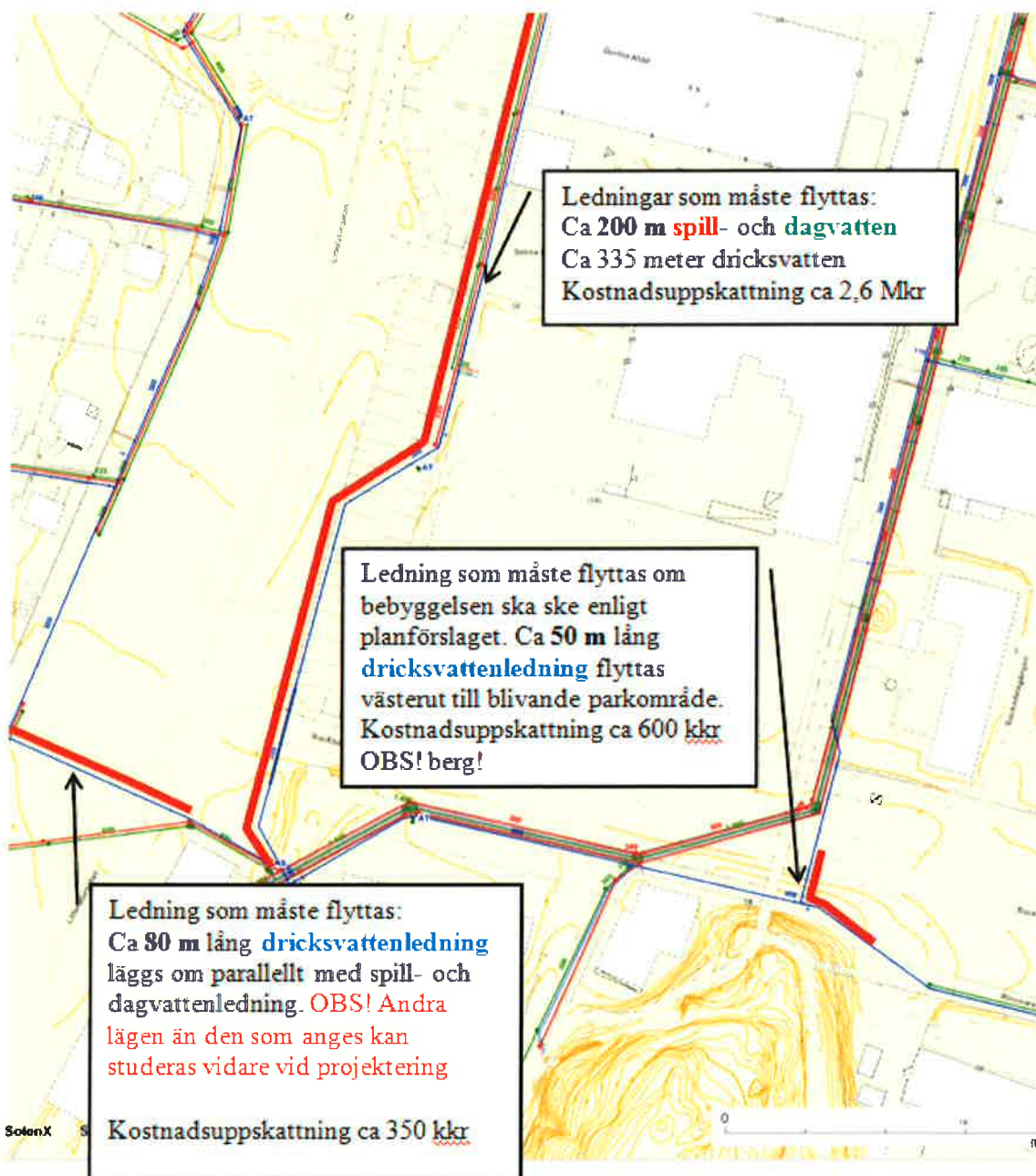
Inga dagvattenmagasin kommer att placeras inom allmän plats. Däremot avses ledningar till det gemensamma dagvattenmagasinet i områdets norra delar att ledas över allmän platsmark.

Allt dagvatten inom området kommer inte att kunna avledas till allmänt ledningsnät med självfall utan kommer att behöva pumpas. Pumpanordningen bekostas av fastighetsägaren.

Det är viktigt att inga instängda partier skapas vid utformningen av planen. Höjdsättningen ska vara utförd på ett sådant sätt att bebyggelsen skyddas även vid extrema nederbördssituationer.

Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Den effektiva magasinvolymen ska motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

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



Klimatanpassning

Plankartan ska kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska 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 rotspärrear ska utföras. Vid avsteg från grundregeln ska avtal tecknas som anger att kretslopp och vatten ej svarar för eventuella

skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten. Planering och plantering av träd ska utgå från Göteborgs stads trädpolicy samt från stadens tekniska handbok.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med Rysåsen, Familjebostäder och kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och respektive markägare, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI- och tele

Tre nya transformatorstationer planeras inom planområdet. En inom parkmark, väster om idrottshallen, en inom kvarteret D och en söder om kvarteret H.

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.

Skanova AB har befintliga ledningar inom kvarter H och L. Dessa behöver omlokaliseras i samband med genomförandet av planen.

Skanova AB har befintliga ledningar inom kvarteret J:s sydvästra hörn. Dessa ledningar ska skyddas med spontning vid byggnation

Fjärrvärme

I Backadalen ligger en befintlig fjärrvärmeledning som kommer att flyttas till nytt läge i den nya gatan och ansluta till befintlig fjärrvärmeledning i Litteraturgatan.

Inom område J på husens västra sida ligger befintliga Fjärrvärmeledningar. Vid uppförandet av husen inom område J krävs spontning för att skydda ledningarna.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning är gjord av Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB, 2013-03-25. Rapporten visar att det finns förhöjda föroreningshalter inom fastigheten Backa 75:17, där det tidigare låg en bensinstation. I samband med avvecklingen av verksamheten sanerades marken men rester lämnades kvar i marken på grund av ledningar m.m. I samband med genomförandet av detaljplanen ska restföroreningar saneras så att marken uppfyller kraven för planerad markanvändning. Utredning pågår om vem som är ansvarig för sanering av marken inför annan markanvändning.

Luft och buller

En bullerutredning har gjorts för området som visar bullerstörningar i vissa lägen. Se planbeskrivning för vidare information.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning för detaljplan för Selma Lagerlöfs torg ha genomförts av Sweco, PM 2012-12-21. Se planbeskrivningen för vidare information.

I planområdets södra del finns idag en gångbro över Backadalen. Väster om brofästet ligger idag en del lösa bergsblock. I samband med att man river befintlig gångbro över Backadalen ska dessa säkras mot ras.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2013 års prisnivå exklusive moms.

Kommunen kommer i samband med detaljplanen att få utgifter för:

- Flytt av Backadalen inklusive rivning av en gångbro och två gångtunnlar
- Ombyggnad av Litteraturgatan inklusive busshållplatser vid torget
- Gång- och cykelvägar
- Parkanläggningar
- Iordningställande av torgytorna
- Ledningsflytt

Totalt bedöms utgifterna för dessa åtgärder att uppgå till cirka 114 mnkr. När denna handling upprättas är fördelningen mellan fastighetsnämnden, trafiknämnden samt park- och naturnämnden inte klar. Familjebostäder och Rysåsen ska bekosta sin andel av de bedömda kostnaderna.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst för försäljning av mark samt en intäkt i form av framtida tomträttsavgälder. Fastighetskontoret kommer även att få en inkomst från Rysåsen och Familjebostäder för deras andel av kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utöver del av ovanstående belopp även utgifter för:

- Ledningsflytt för VA-ledningar
- Ledningsflytt för fjärrvärme (kostnad delas 50/50 med Göteborg Energi)
- Ledningsflytt för högspänningsledningar (kostnad delas 50/50 med Göteborg Energi)
- Ledningsflytt för Gothnets optoledningar (kostnad delas 50/50 med Göteborg Energi)
- Ledningsflytt för Skanovas ledningar.(kostnad delas 50/50 Skanova)
- Marksanering
- Rivning av del av Skälltorpskolan, anpassning av skolgården samt angöring till skolan (föreslagna åtgärder delfinansieras av exploateringen respektive lokalsekretariatet)
- Fastighetsbildning

Trafiknämndens utgifter

Kostnaderna för ombyggnad/utbyggnad av Litteraturgatan och Backadalen ska fördelas mellan fastighetsnämnden och trafiknämnden. Fördelningen är inte klar när denna handling upprättas.

Trafiknämnden får utgifter för skötsel och underhåll av allmän plats, gator.

Park- och Naturnämndens utgifter

Kostnaderna för ombyggnad av parkstråket ska fördelas mellan fastighetsnämnden och park- och naturnämnden. Fördelningen är inte klar när denna handling upprättas.

Park- och naturnämnden får utgifter för iordningställande av torgyta och gånggator samt för skötsel och underhåll av allmän plats, park, torg och gånggator inom planområdet.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter på cirka 6,5 mnkr. Nämnden får en utgift för utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät på cirka 5,7 mnkr.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får kostnader för del av iordningställandet av skolgården.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Park- och naturnämnden får drift- och underhållskostnader för park- och torgytor i området.

Trafiknämnden får ökade drift- och underhållskostnader för gator och gång- och cykelvägar m.m. i området.

Planekonomi

De kostnader som kommunen har för planens genomförande bedöms finansieras genom försäljningen av kvartersmark inom planområdet. Genom avtal kommer även Rysåsen och Familjebostäder att betala sin andel av kostnaden för park, gata och torg.

Planen bedöms inte ge något ekonomiskt överskott.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer (De bolag som fått en markanvisning)**Inkomster**

Exploatörerna får en inkomst i samband med försäljningen av sina bostäder samt intäkt för uthyrning.

Utgifter

Exploatörerna inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken.

Exploatörerna får vidare utgifter för förvärv av mark samt erforderlig fastighetsbildning, avseende sina respektive exploateringsfastigheter.

Gatukostnad ingår i köpeskillingen.

Ekonomiska konsekvenser för befintliga fastighetsägare

Inkomster

Rysåsen får inkomster i samband med försäljning av mark inom fastigheten Backa 75:20.

Familjebostäder kommer att få en möjlighet till inkomster i samband med den framtida utvecklingen av den egna fastigheten.

Utgifter

Rysåsen får utgifter i samband med genomförandet av detaljplanen. Utgifterna kommer att fördelas i avtal och utredas vidare i detaljplanen.

Familjebostäder kommer att få kostnader som regleras i avtal samt för kostnader inom den egna kvartersmarken.



Elisabet Gondinger
Avdelningschef



Christian Schiötz
Projektledare



Sanna Gavel
Handläggare