

Detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

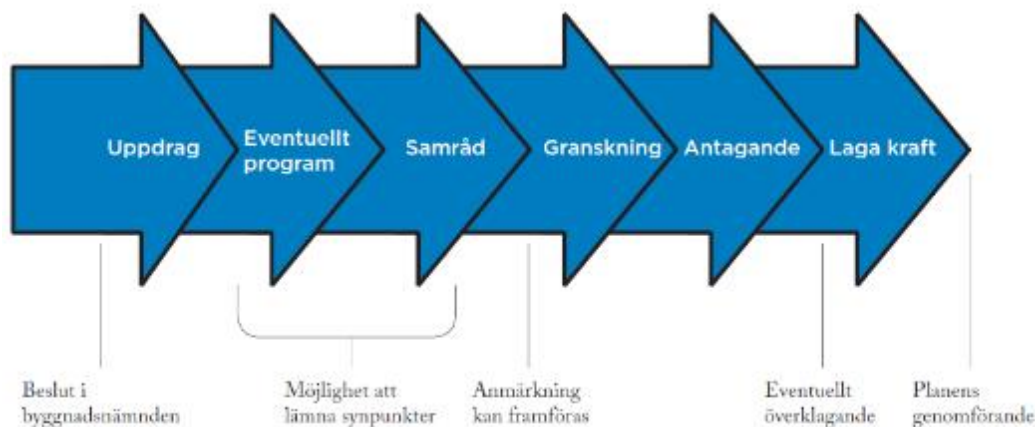


Granskningshandling juni 2022

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

2015-01-20 samt 2017-04-25 – beslut om planbesked i Byggnadsnämnden

2017-04-25 samt 2019-01-22 (startplan 2019) – Beslut om uppdrag i Byggnadsnämnden

2021-02-09 – Beslut om samråd i Byggnadsnämnden

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstitid:

Granskningstiden är 2022-07-06 - 2022-08-19

Information om planförslaget lämnas av:

Robin Stenberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 94

Paula Franco de Castro, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 81

Ida Lundskog, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 92

Marie Fagerberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 54

Granskningshandling

Datum: 2022-06-21

Aktbeteckning: 2 -5610

Diarienummer SBK: 0587/14

Handläggare SBK

Robin Stenberg

Tel: 031-368 15 94

robin.stenberg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5726/19

Handläggare FK

Ida Lundskog

Tel: 031-368 12 92

ida.lundskog@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder samt verksamhet vid Sankt Jörgens väg, inom stadsdelen Backa

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning St Jörgens Park 2021-10-21
- Dagvatten och skyfallsutredning Sankt Jörgens väg_rev2022
- PM Geoteknik 2021 (västra området)
- MUR Geoteknik (västra området)
- Bergtekniskt PM 2020 (västra området)
- Kompletterande Bergtekniskt PM 2021 (västra området)
- Teknisk PM Geoteknik 2021 (östra området)

- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik (östra området)
- PM Bergbesiktning 2016 (östra området)
- Utlåtande block Sankt Jörgens väg 2021 (östra området)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2008 (Backa 886-831)
- Rapport Miljösanering 2010 (Backa 886-831)
- Översiktlig asbest och PCB inventering 2017 (Backa 210-7)
- Översiktlig miljögranskning 2017-05-18 (Backa 210-7)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2017-03-29 (Backa 210-7)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2017-04-06 (Backa 210-7)
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2020 (Backa 866-847)
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2021 (Backa 866-831)
- Miljöinventering Panncentral 2021
- Mobilitets- och parkeringsutredning 20220617 Backa 210_7
- Mobilitets- och p-utredning 20220622 Backa 866_847 och 866_831
- Naturvärdesinventering på förstudienivå + sammanställning utredningar 2020
- Bedömning lövträd 2019
- Dagsljusberäkning VSC 2018 (västra området)
- Dagsljusrapport VCS 2021 Hus A-B Backa 210-6
- Dagsljus Sankt Jörgens allé 1, BV - Med hus
- Dagsljus Sankt Jörgens allé 1, BV - Utan hus
- Statusbesiktning (Backa 210-7)
- Varsamhetsplan St Jörgens panncentral

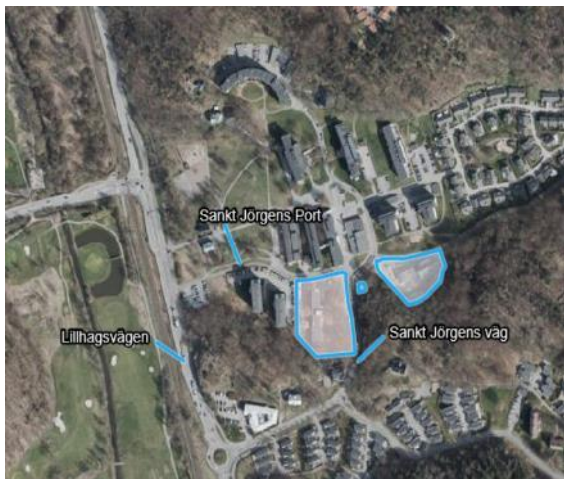
Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER SAMT VERKSAMHET VID SANKT JÖRGENS VÄG, INOM STADSDELEN BACKA	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER SAMT VERKSAMHET VID SANKT JÖRGENS VÄG, INOM STADSDELEN BACKA	3
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	9
<i>Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	16
<i>Sociala förutsättningar</i>	23
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	25
<i>Service</i>	25
<i>Teknisk försörjning</i>	27
<i>Risk och störningar</i>	29
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	33
<i>Bebyggelse</i>	33
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	41
<i>Service</i>	44
<i>Friytor och naturmiljö</i>	44
<i>Naturmiljö</i>	45
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	47
<i>Teknisk försörjning</i>	48
<i>Övriga åtgärder</i>	51
<i>Fastighetsindelning</i>	63
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	63
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	64
<i>Avtal</i>	65
<i>Dispenser och tillstånd</i>	67
<i>Tidplan</i>	67
<i>Genomförandetid</i>	67
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	67
<i>Nollalternativet</i>	67
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	68
<i>Miljökonsekvenser</i>	69
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	75
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	76

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget i Sankt Jörgens gamla sjukhusområde i stadsdelen Backa på Hisingen. Planområdet omfattar totalt cirka 1 hektar och ägs i huvudsak av privata markägare, bortsett från en mindre del som ägs av staden. Detaljplanens övergripande syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen, vars byggnad avses bevaras. I samband med att byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ärendet bifölls ett yrkande i nämnden om att stadsbyggnadskontoret i planarbetet ska pröva om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området kan byggas om i stället för att rivas helt. Detsamma gällde för verkstadsdelen vid den före detta panncentralen i östra delen av planområdet. Verkstadsdelen har dock i ett senare skede beviljats rivningslov och således provas inte ett bevarande av verkstaden i planarbetet.



Planområdet (blå figurer) vid Sankt Jörgens väg

Planens innebörd och genomförande

I västra delen av planområdet planeras två byggnader, ett bostadshus i östra delen innehållandes cirka 70 lägenheter och ett äldreboende med cirka 80 lägenheter i västra delen av fastigheten. Byggnaderna planeras som B (Bostäder) vilket innebär att även den byggnad som i dagsläget avses bli äldreboende har möjlighet att bli bostäder även för andra än äldre. Den befintliga före detta sjukhusbyggnaden, idag kontor, avses rivas för att ge plats till den nya exploateringen. Bostadshuset har en lamellform som går i nord-sydlig riktning och lamellen är uppdelad i tre delar med en variation på antalet våningar. Den norra delen av huset, har 6 våningar, mittendelen har 8 våningar och södra



Illustrationsplan för västra delen av planområdet.

delen 10 våningar. Alla lägenheter har balkong eller terrass som vetter mot väster. Byggnaden ligger i en suterräng med entréer och infarter från gården. Suterrängvåningen är utskjutande vilket ger gedigna terrasser.



Illustrationsbilder på planerad bebyggelse i det västra området. Gårdsmiljö, Bostadshus, Äldreboende och vy från väster längs Sankt Jörgens väg. Illustrationerna är grova skisser över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Bilderna är framtagna av Skanska Teknik

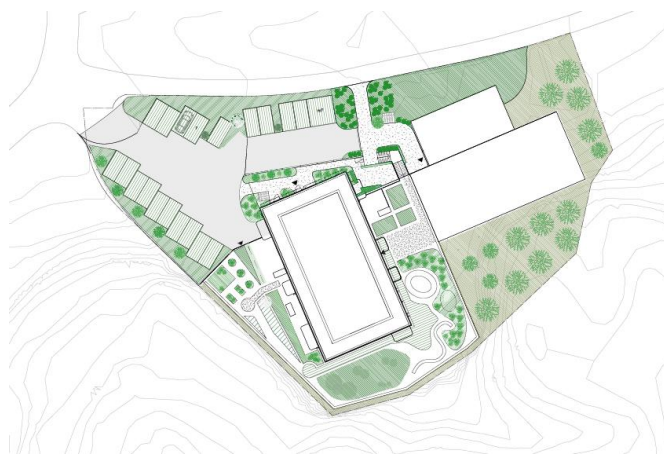
Äldreboendet, även den i nord-sydlig riktning, har en lamell-form med knäckning i mitten av huset som vinklas in mot gården. Byggnaden har 6 våningar, där översta våningen är indragen. Gemensamma uteplatser, i form av balkonger och en anordnat yta i markplan, är tänkt att anordnas på byggnadens västra sida.

I södra delen av gården mellan husen är det tänkt finnas en för båda byggnaderna gemensam innergård med en lekplats och plats för rekreation. Samma tema fortsätter söder om husen med en iordningställd plats för samvaro i en tydligare parkmiljö. Här är även ett gångstråk tänkt att löpa i väst-östlig riktning.

Längst upp mot gatan i fastighetens norra del planeras allmän plats gata på en mindre remsa inom fastigheten Backa 210:7 där det idag är gatumark i praktiken.

I östra delen av planområdet planeras ett punkthus invid den före detta panncentralen. Det nya bostadshuset är 11 våningar högt plus en indragen takvåning och garage. Huset inrymmer cirka 70 lägenheter, gemensamhetsytor och parkering i garage. Denna byggnad planeras som B (Bostäder).

Panncentralen ges delvis en annan användning än vad gällande detaljplan medger. Nuvarande detaljplan medger CEJ



Illustrationsplan över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationsplan framtagen av Sandellsandberg

(Centrumverksamhet, fjärrvärmeanläggning, icke störande småindustri). Förslaget medger CR (Centrum, Besöksanläggning).

Panncentralen, som är en kulturhistoriskt intressant byggnad, har i gällande plan skydds- och bevarandebestämmelser med avseende på detta. I förslaget till ny detaljplan avses motsvarande bestämmelser, dock uppdaterade och förtydligade efter gällande praxis, införas. För panncentralens framtida nyttjande med ny användning medges dock att en entréöppning får tas upp på västra sidan i marknivå för tillgängligheten till byggnadens skull.



Illustrationsbild på planerad bebyggelse i östra planområdet (vid panncentralen). Illustrationen är en volymskiss över detaljplanens tillåtna byggnadsvolym, detaljer kring exempelvis färg saknas. Bilden är framtagen ur en modell som är framtagen av Afry på uppdrag av exploatörerna



Illustrationsbild över utemiljö vid panncentralen och exempel på hur fasad kan komma att se ut. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Bilden är framtagen av Sandellsandberg.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet är beläget i en kulturhistoriskt intressant miljö där friliggande byggnader i parkmiljö bedömts vara den starkaste bärande karaktären och kvalitén. Detaljplanen innebär att ett antal kulturhistoriska element försvinner genom att en före detta sjukhusbyggnad rivs och att ett antal träd i varierande storlek tas ner längs med ST Jörgens väg för att lämna plats åt den tänkta exploateringen. Tidigt i planeringsprocessen har ett bevarande av byggnaden på fastigheten backa 210:7 i kombination med olika typer av bebyggelseförtätning studerats. Ett bevarande i kombination med ny bebyggelse har dock valts bort efter en avvägning mellan kulturmiljö, övrig naturmiljö (bevarande av andra träd), skuggnings- och dagsljusproblematik, och de värden som möjliggörs genom föreslagen exploatering inklusive den sanering av mark som exploateringen möjliggör.

Det är ont om förskoleplatser i närområdet. En konsekvens av planen är att efterfrågan på förskoleplatser kan antas öka i viss utsträckning. Den ökade efterfrågan på platser som planen medför motiverar dock inte en utbyggnad av en ny förskola, utan behovet får omhändertas av befintliga förskoleenheter i det lite större geografiska området.

Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen

Översiktsplanen (ÖP) anger ”verksamhetsområde” i västra delen och ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor” i östra delen av planområdet. Således avviker planförslaget markanvändning i västra planområdet från översiktsplanen då bostäder föreslås här. Skälet till att pröva en avvikelse från översiktsplanen är att området har förändrats över tid och gått från att vara ett verksamhetsområde till ett mer renodlat bostadsområde. Då stora delar av området utpekats som verksamhetsområde i ÖP sedan tidigare omvandlats till ett bostadsområde finner stadsbyggnadskontoret inte längre att markanvändningen enligt ÖP är förenlig med nuvarande omkringliggande pågående markanvändning i gällande detaljplaner. I förslag till ny ÖP avses markanvändningen ändras till motsvarande ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor” i de delar där planförslaget strider mot nuvarande översiktsplan.

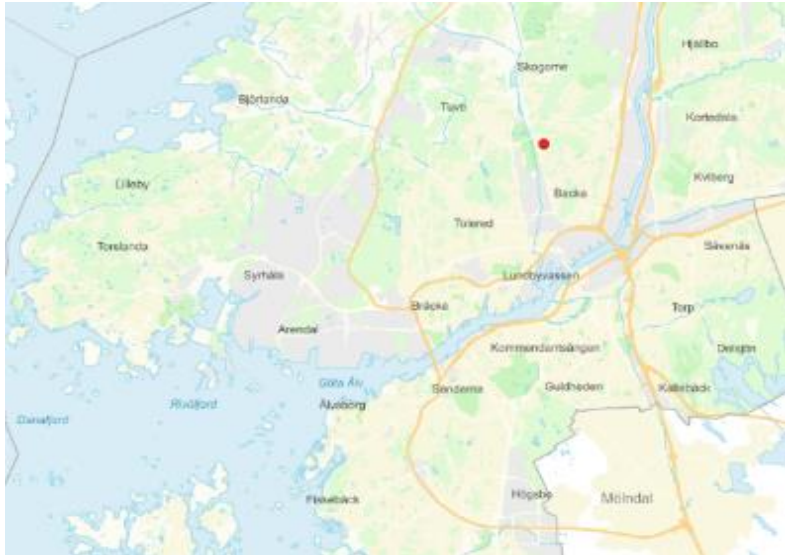
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva markens lämplighet för nya bostäder, ett äldreboende samt ny verksamhet i den före detta panncentralen vars byggnad avses bevaras. I samband med att byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ärendet bifölls ett yrkande i nämnden om att stadsbyggnadskontoret i planarbetet ska pröva om befintlig kontorsbyggnad i västra delen av området kan byggas om i stället för att rivas helt. Det samma gällde för verkstadsdelen i östra delen av planområdet. Verkstadsdelen har dock i ett senare skede beviljats rivningslov och således provas inte ett bevarande av verkstaden i planarbetet.

Projektets syfte är också att bidra till en minskad bostadsbrist och möjliggöra för bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Då planområdet är beläget i en kulturhistoriskt intressant miljö är syftet också att anpassa tillkommande bebyggelse till detta sammanhang.

Läge, areal och markägförhållanden



Röd punkt markerar planområdets läge i staden på en karta

Planområdet är beläget i ST Jörgens parks gamla sjukhusområde i stadsdelen Backa på Hisingen, cirka 4,5 kilometer fågelvägen norr om Göteborgs centrum.



Planområdet (svartstreckade linjer) utmärkt på grundkartan.

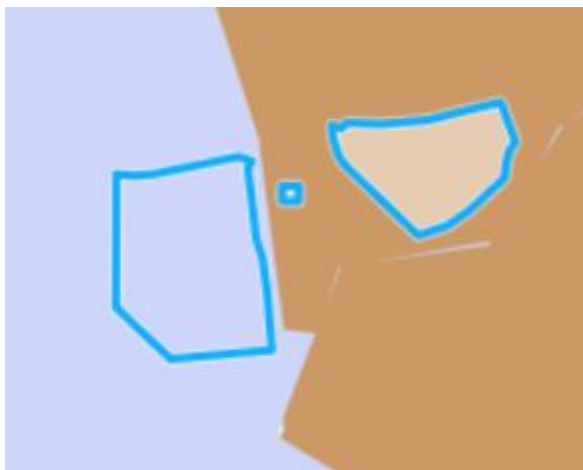
Planområdet omfattar cirka 1 hektar och ägs i huvudsak av privata markägare. Kommunen äger marken mellan de två tilltänkta bostadsområdena.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Västra delen av planområdet ägs av Parkoson Förvaltning Ab med Skanska som exploatör och den östra delen ägs av Ms Consulting Ab med Hökerum bygg som exploatör. Kommunen äger vägarna (Sankt Jörgens väg, Sankt Jörgens Port), cykelbana samt naturområdena i direkt anslutning till planområdet. Den kommunalägda marken ingår i planområdet enbart i en mindre del där en transformatorstation planeras.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger verksamhetsområde i västra delen respektive bebyggelseområde med grö- och rekreationsytor i östra delen av planområdet.



Utsnitt av översiktsplanen. Blå figurer avser planområdet. Brunt område visar Befintligt bebyggelseområde, grått område visar befintligt verksamhetsområde.

Området ligger även enligt översiktsplanen i "mellanstaden" där det bland annat ska kompletteras med bebyggelse, byggas i första hand på ianspråktagen mark samt förtätas kring bytespunkter och i kollektivtrafikstråk. Enligt översiktsplanens utbyggnadsordning ligger planen inom det område där komplettering ska ske i första hand.

För västra delen av planområdet gäller Detaljplan för bostäder mm i S:t Jörgens port inom stadsdelen Backa i Göteborg (akt 1480K-II-4767), som vann laga kraft 2004-07-09. Planens genomförandetid på 10 år har gått ut. För aktuell fastighet medger planen Kontor och Industri som ej stör angränsande bostäder.

För den östra delen av planområdet gäller Detaljplan för Bostäder i S:t Jörgens trädgård mm inom stadsdelen Backa i Göteborg (akt 1480K-II-4706), som vann laga kraft 2004-06-15. Planens genomförandetid på 10 år har gått ut. För aktuell del av planområdet medger planen centrumverksamhet, fjärrvärmeanläggning och icke störande småindustri.

Planområdet omfattas inte av riksintressen, Natura 2000, strandskydd, biotop- eller artskydd.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av glacial lera och urberg. Bergarten inom området utgörs av gnejsig granit. Möjligheten till infiltration till grundvattnet bedöms generellt som begränsad med hänsyn till förekomsten av lera.

På fastigheterna i östra området utgörs de naturligt avsatta jordlagren överst av ett fast ytlager av sand och torrskorpelera. Därunder följer lös lera som via ett lager morän vilar på berg. Inom gårdsplanen är marken utfylld med sprängsten. Inom planområdet varierar djup till berg mellan 0 och ca 12 m. Berggrunden utgörs av gnejsig granit.

Marken inom västra området består överst av fyllning eller mulljord. Fyllningen finns på den exploaterade marken medan mulljorden täcker stor del av slänterna. Fyllningen är generellt sett 1–1,5 m och består av asfalt följt av grusig sand. Fyllningen eller mulljorden underlagras av torrskorpelera som har en mäktighet på ca 1–3 m. Den lösa leran tar vid ca 2,5 m under markytan. Den registrerade lermäktigheten varierar från 0,3 m till 21 m där den största lermäktigheten registrerats i områdets nordvästra del. Leran underlagras av friktionsjord på berg. Bergnivån har ej bestämts.

På fastigheterna i östra området utgörs de naturligt avsatta jordlagren överst av ett fast ytlager av sand och torrskorpelera. Därunder följer lös lera som via ett lager morän vilar på berg. Inom gårdsplanen är marken utfylld med sprängsten. Inom planområdet varierar djup till berg mellan 0 och ca 12 m. Berggrunden utgörs av gnejsig granit.

Marken inom västra området består överst av fyllning eller mulljord. Fyllningen finns på den exploaterade marken medan mulljorden täcker stor del av slänterna. Fyllningen är generellt sett 1–1,5 m och består av asfalt följt av grusig sand. Fyllningen eller mulljorden underlagras av torrskorpelera som har en mäktighet på ca 1–3 m. Den lösa leran tar vid ca 2,5 m under markytan. Den registrerade lermäktigheten varierar från 0,3 m till 21 m där den största lermäktigheten registrerats i områdets nordvästra del. Leran underlagras av friktionsjord på berg. Bergnivån har ej bestämts.

Enligt en tidigare geoteknisk undersökning har det påträffats kvicklera i närområdet, i Kvillebäckens dalgång. Med stöd av undersökningar som utförts inom detta planarbete har dock förekomst av kvicklera kunnat uteslutas på fastigheten 210:7.

Det finns ingen registrerad grundvattenförekomst inom planområdet. Marken inom planområdet är klassad som normalriskområde med avseende på radon kopplat till berggrunden och lågriskområde när det gäller lerområdet.

Västra områdets fastighet består av varierande terrängförhållanden. Norra, västra och centrala delen av fastigheten är relativt plan (ca nivå +12), medan södra och östra delarna utgörs av sluttande mark. I öst sluttar marken från Sankt Jörgens väg, ca + 18, och i söder sluttar marken från ett bergsparti, ca +15 m. Generellt sluttar fastigheten i nordvästlig riktning. Fastigheten består av gräsytor med lövträd öster och söder om befintlig byggnad. I Nordväst ligger en asfalterad parkeringsplats.

Norr om östra området finns en cykelväg vilken stiger från nivå ca +15,5 i väster till ca +20 i öster. Från cykelbanan stiger marken inom planområdet med svag lutning upp mot berget i söder. Berget går i dagen på nivå ca +19 i väster och kring nivå +21 à +24 i

planområdets sydöstra rand. Berget stiger därefter brant upp till nivåer kring +30 à +35. Nivåer är angivna i RH 2000.

Närmast cykelvägen utgörs marken av en gräsbevuxen flack yta. Inom fastigheten går en asfalterad väg upp mot en gårdsplan som också är asfalterad.

Mellan de båda områdena ligger sankt Jörgens väg med busshållplats samt en skogbevuxen höjdrygg som sluttar mot norr. Området i stort består av en större flack yta med hus i park med kringliggande höjdparter med naturmark.



Ortofoto med höjdkurvor och fastighetsgränser

Inom fastigheten Backa 210:7 återfinns ett antal grövre träd i vad som kan liknas vid en parkmiljö. Det rör sig om bok (5 grova, 5 medelgrova och 6 klena), skogsek (1 grov, 9 medelgrova och 3 klena), samt enstaka klena – medelgrova exemplar av sälg, vårtbjörk, apel, hästkastanj och rödblommig hästkastanj. Vid parkeringsplatsen vid fastighetens västra gräns finns även en rad med klena avenbocar. På fastigheten finns öppnare gräsyta med lågväxande markvegetation av gräs, vitsippa, smörblomma, dagglåpa, Vicia sp med mera.

Träden längs Sankt Jörgens väg tillsammans med de stora träden på fastighetens södra del bedöms fungera som spridningskorridor både mellan skogsområdena i östvästlig riktning och i norrsödergående riktning längs vägen. Trädraden bedöms dock inte uppfylla Naturvårdsverkets kriterier för att klassas som biotopsskyddad allé. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning i att träden inte står i en rak linje och att de troligtvis inte har planterats eller tidigare skötts med syfte att utgöra en allé.



Karta över grönstrukturen i det större området kring planområdet.

Inget av träden bedöms efter inmätning helt ha uppnått en diameter på minst 1 meter vilket är definitionen för jätteträd. Inget av träden bedöms vara ”mycket gamla träd; Gran, tall, ek och bok äldre än 200 år, övriga trädslag äldre än 140 år” och därav vara särskilt skyddsvärt ur det avseendet enligt Naturvårdsverkets definitioner. Där emot finns det träd som har utvecklat olika typer av håligheter och skulle kunna klassas som ”grova hålträd; träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam” vilket också skulle innebära att de i så fall är särskilt skyddsvärda enligt ovan definition.

Områdets epifytiska lav- och mossflora är mycket trivial, och inga naturvårdsintressanta arter hittades vid fördjupad artinventering. Enstaka träd är visserligen grova, men överlag är träden sannolikt något för unga för att intressantare arter ska ha hunnit etablera sig. Dessutom har de med sitt stads- och trafiknära läge troligen varit utsatta för höga föroreningshalter tidigare vilket gjort att eventuella känsligare arter troligen försvunnit. Om den epifytiska lav- och mossfloran går att läsa mer om i till planhandlingarna tillhörande *Fördjupad artinventering - Epifytiska lavar och mossor*, som finns med som bilaga till den översiktliga naturvärdesinventeringen.

Planområdena ligger inom område som pekats ut som delvis lämplig och lämplig miljö för häckning och födosök för mindre hackspett (Naturcentrum AB, 2013; Svedholm 2020a). Inga observationer av mindre hackspett har gjorts inom inventeringsområdet, vid inventering har dock mindre hackspett hörts österut utanför inventeringsområdet. Miljöerna inom inventeringsområdet har kvalitéer som gör dem (delvis) passande för habitat och passande för födosök för mindre hackspett. Området nyttas sannolikt som födosöksområde av mindre hackspett som är etablerat österut av inventeringsområde. Östra delen av det inventerade området bedöms att ha mycket goda förutsättningar för att bli mycket lämplig miljö för mindre hackspett baserat på aktiva förstärkningsåtgärder från Park- och naturförvaltning i Göteborgs stad (Svedholm 2020a). Om områdets lämplighet för hackspett går att läsa mer om i till planhandlingarna tillhörande *Fördjupad artinventering – hackspett*, som finns med som bilaga till den översiktliga naturvärdesinventeringen.



Karta med inventeringsområde för mindre hackspett

Planområdet har inventerats på svampar i olika omgångar. Inom planarbetet har en kompletterande artinventering av svampfloran utförts under 2019 (Aronsson, 2019) inom de områden svampar påträffats i tidigare inventeringar. Inventeringen visade på ett flertal fynd av svamp, där flera är mindre allmänna, enstaka eller sällsynta. Inga rödlistade arter har påträffats. Somliga arter är direkt knutna till specifika träd, och vissa är knutna till miljön med äldre ädellövträd i helhet. En signalart påträffades inom fastigheten Backa 210:7, rutkremla (*Russula virescens*) vilken signalerar om höga naturvärden. Se vidare *Artinventering svampar*, som finns med som bilaga till den översiktliga naturvärdesinventeringen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar



Planområdets (blå figur) förhållande till fornlämningen (röd figur). Avstånd i meter.

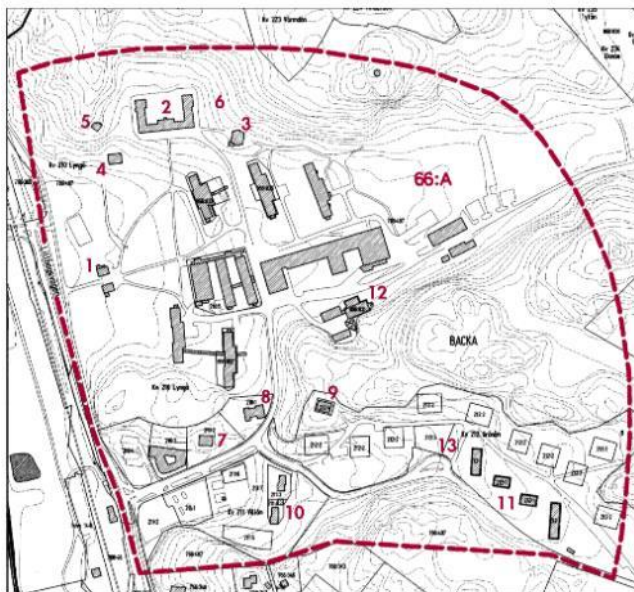
Detaljplanen berör lagskyddat område till fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1). Cirka 20 meter fågelvägen öster om planområdet på en höjd finns fornlämningen i form av en boplatz vars fornlämningsområde berör planen.

Kommunens kulturmiljöprogram

Planområdet berörs inte av riksintresse för kulturmiljö, men är beläget inom område utpekade i kommunens kulturmiljöprogram från 1999 och 2017. Vid planläggning ska byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas. Programmen är inte heltäckande, det kan finnas värdefulla kulturmiljöer i kommunen som inte är upptagna i programmen.

I bevarandeprogrammet från 1999 behandlas stadens utbyggnadshistoria fram till år 1955. Här ingår och beskrivs f.d. S:t Jörgens sjukhus med anslutande park- och grönområden. Området omfattar sjukhusbyggnader och bostadshus av olika slag. Samtliga byggnader är friliggande och omges av ”grönytor”. Ett dominerande inslag i institutionsmiljön är den stora parken och anslutande naturområden.

I bevarandeprogrammet från 1999 har ett antal byggnader inom objektet utpekats som särskilt värdefulla. Dessa återfinns i figuren nedan.



1. Gamla entrén
2. "Kristiansborg"
3. Bostadshus för anställda
4. Villa för anställda
5. Håkanssons villa, "Solvrå"
6. Trädgårdspaviljong,
- 7–9. Villor för anställda
10. Läkarbostäder m m
11. Skogaberg, personalbostäder
12. Maskinbyggnad/panncentral
13. Begravningsplats

Streckad röd linje avser området som i stort är utpekat i bevarandeprogrammet. Numrerade byggnader (1–13) är byggnader som i programmet utpekats som särskilt värdefulla.

I bevarandeprogrammet från 1999 motiveras objektets kulturhistoriska värde på följande sätt:

"Trots att de flesta av de äldsta byggnaderna rivits utgör S:t Jörgen en kulturhistoriskt värdefull miljö som speglar vårdinrättningens utvecklingen under omkring 100 år. Inom området finns ett 20-tal välbevarade byggnader från tiden före 1965 (se figur ovan). De gamla entrébyggnaderna från 1872 ger en tydlig anvisning om den första anläggningens karaktär och förstaklass-avdelningen "Kristiansborg" är ett exempel på en särskilt påkostad institutionsbyggnad. Parken utgör en väsentlig del av miljön och den enkelt utformade begravningsplatsen har socialhistoriskt värde. För byggnader uppförda efter cirka 1965 har ingen kulturhistorisk bedömning gjorts."

I bevarandeprogrammet från 2017 pekas ytterligare en mindre del av bebyggelsen ut. Programmet behandlar efterkrigstidens bebyggelse perioden 1955 till 1975. Inom det äldre bevarandeprogrammets objektet S:t Jörgen har de tre sammanbyggda fd sjukhusbyggnaderna som ligger centralt i området pekats ut.

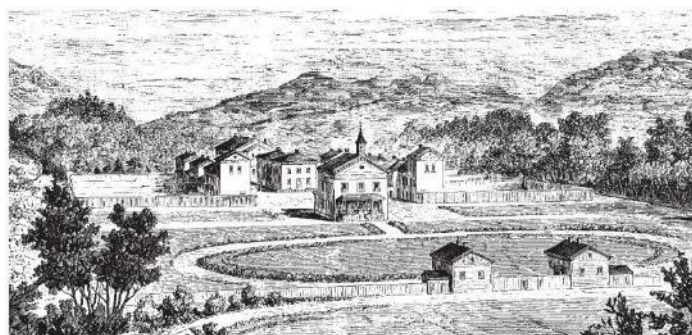


Röd linje avser området som i stort är utpekad i bevarandeprogrammet från 1999. Brun figur avser bebyggelse utpekad i bevarandeprogrammet från 2017. Blå figurer avser aktuellt planområde.

Utöver områdets utpekande i sin helhet samt specifika byggnaders utpekande som särskilt bevarandevärda i bevarandeprogrammen finns det skyddsbestämmelser i gällande detaljplaner för den ej särskilt utpekade bebyggelsen. I vissa fall har sådan bebyggelse belagts med utformningsbestämmelser i syfte att signalera att bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull och att fasaderna ska bevaras.

Sjukhusområdets bebyggelsehistorisk och utveckling

Området etablerades under 1800-talets andra hälft. Närmare bestämt upprättades ritningar av V von Gegerfelt 1867 och 1872 stod sjukhuset klart. Det var i huvudsak symmetriskt uppbyggt och bestod av ett par små entrébyggnader, två parallella långsträckta paviljonger m m. I kompositionen ingick också planteringar. 1889 invigdes en begravningsplats i områdets östra del.



S:t Jörgens Hospital, teckning från 1869.

Åren 1900–1925 moderniserades och utökades sjukhuset genom ny- och ombyggnader. Då uppfördes särskilda paviljonger för Göteborgs stad, personalbostäder och ”Kristiansborg” som ritades av A Kumlien, arkitekt vid Medicinalstyrelsen.

1928 ändrades namnet Göteborgs Hospital till S:t Jörgens sjukhus. Under 1960-talet revs större delen av de äldsta byggnaderna och ersattes med nya paviljonger, maskinbyggnad m m. För planeringen svarade White arkitektkontor. Ett nytt område med bostäder för personal, Skogaberg, tillkom 1950–64 i östra delen. Två av byggnaderna ritades av H Ahlberg samt S Backström och L Reinius. Övriga utformades av Ekholm & White. I mitten av 1980-talet avvecklades sjukhuset och cirka 1990 påbörjades en förnyelse av området.



Kristiansborg, avdelning för första klass. Foto taget 1984



Bostadshus för anställda. Foto taget 2020



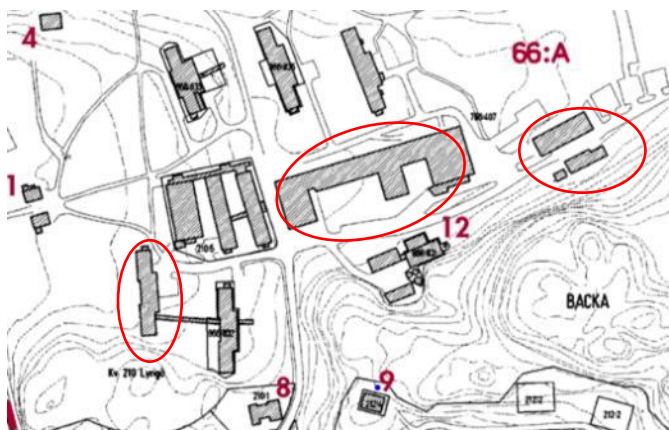
Foto på ett befintligt bostadshus i området (SBK 2012)

Områdets förändring efter sjukhusperioden

Idag är området ett bostadsområde och här finns även lokaler för äldreboende, samt skolverksamhet. Sedan bevarandeprogrammet från 1999 togs fram har förändringar skett inom området. Ett antal av de numrerade byggnaderna i programmet som utpekats som särskilt bevarandevärda har försvunnit.”Kristiansborg” (2)

kom att rivas under de första åren av 2000-talet och 2010 uppfördes en ny flerbostadsbyggnad i halvmåneform på platsen. Den trädgårdspaviljong (6) som ska ha funnits i parken öster om Kristiansborg går inte att återfinna idag. Läkarbostäderna (10) samt den östra lamellen av Skogabergs personalbostäder (11) har försvunnit och ett nytt småhusområde har uppförts på respektive plats på mitten 00-talet. Vidare har delar av kringbyggnaderna för Maskinbyggnad/panncentral (12) rivits under sommaren 2020.

Utöver detta har ytterligare bebyggelseförändringar skett i området av byggnader som inte särskilt pekats ut i bevarandeprogrammet. I figuren nedan är de byggnader som har försvunnit sedan bevarandeprogrammet sammanställdes markerade med en röd ring.



Sjukhusbyggnader som har försvunnit inom bevarandeprogrammet sedan det upprättades 1999.

Den fd sjukhusbyggnaden längst till vänster revs i mitten av 00-talet. Den uppfördes sannolikt samtidigt som den befintliga byggnaden som ligger strax öster om den, vilken enligt fastighetsregistret uppfördes 1960. På platsen har två skivhus med bostadsändamål uppförts 2008.

Den större byggnaden i mitten revs delvis i mitten av 00-talet. Den östra delen av byggnaden finns kvar och ligger fristående idag. Den rivna byggnaden uppfördes sannolikt tidigt 1960-tal, dvs samtidigt som den kvarvarande delen av byggnaden. På platsen ligger idag två punkthus för bostadsändamål.

Den östra byggnationen i figuren revs i mitten på 00-talet. Exakt ålder på byggnaderna är oklar, men den norra byggnaden finns utmärkt på äldre kartor från 1930-talet och uppgavs då vara en ekonomibyggnad för kök och tvätt. På platsen uppfördes ett småhusområde för bostadsändamål 2005. Områdets årsringar av idag befintlig bebyggelse illustreras i figuren nedan. Ljusgröna figurer avser kvarvarande bebyggelse från första vågens sjukhusutbyggnad. Andra vågens sjukhusutbyggnad är markerad med turkosa figurer och orange figurer avser bebyggelse från tredje vågens sjukhusutbyggnad. Slutligen avser de cerise figurerna byggnader tillkomna efter sjukhusverksamhetens nedläggning.



Ljusgröna figurer: 1800-talets senare hälft, Turkosa figurer: ca 1900–1925, Orange figurer: ca 1950–1976, Cerise figurer: från tidigt 1990-tal och fram till idag.

Befintlig byggnation som direkt berörs av detaljplanen

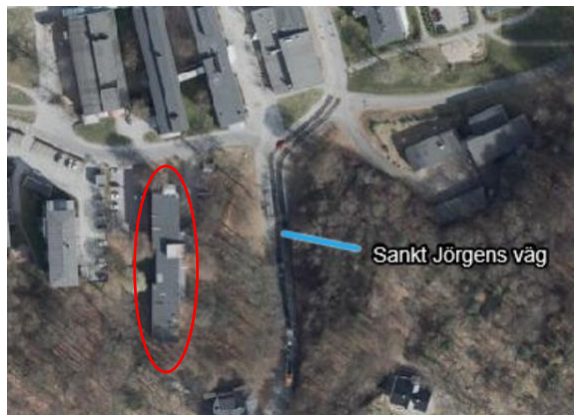
Byggnad nummer 12 (se figur ovan) i bevarandeprogrammet från 1999 avser maskinbyggnad/panncentralen som ligger i planområdets östra del. Byggnaden tillkom 1956 och är uppförd av betong och rött tegel. I bevarandeprogrammet beskrivs huvudbyggnaden ha ett mycket stort glasparti med tunna spröjsar och till anläggningen hör också en hög rund skorsten av tegel. Idag finns inte längre den karakteristiska skorstenen kvar. Den västra delen av bebyggelsen, dvs garage/förrådsbyggnader samt verkstad har av byggnadsnämnden beviljats rivningslov samt rivits under sommaren 2020. En antikvarisk inventering och dokumentation av verkstadsbyggnaden har genomförts av Lindholm Restaurering AB 2015-01-20.

Kvarvarande del av bebyggelsen, dvs själva panncentralen, är i gällande detaljplan skyddad med bestämmelsen ”q”, med innebörden ”kulturhistoriskt värdefull byggnad, fasaderna skall bevaras”. En antikvarisk verksamhetsplan togs fram 2015-01-30 för panncentralen. I denna sammanfattas bland annat de exteriöra karaktärsskapande kvalitéerna mer utförligt än i det kommunala bevarandeprogrammet. Det som särskilt lyfts fram här är byggnadens uppdelning i två byggnadskroppar med mötande pulpettak. Vidare beskrivs fasadens material och komposition vara särskilt karaktärsskapande. Mot de ”offentliga” sidorna består fasaderna av rött tegel i löpförband med plana fogar och vertikala betongpelare som delar av tegelpartierna, medans fasaden mot arbetsgården i söder består av en enklare slammad betonghålstén. En viktig del av byggnadens uttryck är även fönstersättningen. De stora glasade partierna mot norr och under pulpettakens vinkel med tunn järnspröjs, de horisontella fönstergrupperna om tre glas samt fönsterna i liv med fasaden, lyfts fram. Slutligen poängteras även den markerade takfoten och de svartmålade plåtdetaljerna.



Byggnad nummer 12 (maskinbyggnad/panncentral) samt tillhörande verkstadsdel (nu rivet). Foto: SBK, 2014

Byggnaden som ligger inom planområdets västra del (väster om S:t Jörgens väg) är ritad av White arkitekter, uppfördes i början av 1960 och är således en del av tredje utbyggnadsvågen i området. Byggnaden, en fd sjukhusbyggnad, är idag planlagd som kontor och industri som ej stör angränsande bostäder. I gällande detaljplan är den inte belagd med några bevarandebestämmelser eller är en särskilt utpekad byggnad i bevarandeprogrammet.



Byggnaden (före detta sjukhusbyggnad) väster om Sankt Jörgens väg

Byggnaden står idag ensam i ett sammanhang som tidigare bestod av två vårdinrättningar parallellt placerade. Terrängen där byggnaden står stiger i denna del av parken och angör ett grönområde med tätare vegetation som öster ut övergår i en grövre kulle. Byggnaden har därav förskjutits i tre led som ett sätt att hantera terrängen där den smalare högre byggnadsdelen om tre våningar ställts mot gatan. Terrängens förutsättning har resulterat i en något annorlunda komposition och volymhantering, med ett ändock starkt släktskap till övriga byggnader från samma utvecklingsperiod. Skalan faller från tre till två mot den stigande terrängen söder ut. Detta ger upplevelsen av en slank, låg och jämn byggnad från Sankt Jörgens väg. Utmed den västra fasaden syns en markerad sockelvåning som även inbegriper ett entréparti. Markeringen är utförd i en ljusgrå kulör som sträcker sig strax över de överliggande lätt profilerade fönsterkarmarna. Fönstren i sockelvåning är större, stående, rektangulära, konsekvent tätt kopplade. Fasaderna i de övre två planen är även de slätputsade men vita och fönsterna återkommer kopplade i tre eller två i regelbundna band. Profilerna i trä är smäckra, vitmålade med mycket lätt utskjutande avvattningsplåtar. Gavlarna är vitmålade genom alla våningsplan och den släta putsen blir mer framträdande genom färre fasadöppningar. En variation syns i byggnadens olika fasader som särskiljs genom förskjutning samt anpassade fönstersättning varigenom verksamheten i viss mån kan läsas. I byggnadens mittparti fanns exempelvis större behandlingslokaler vilket gav fog för ett större ljusinsläpp varför det konsekvent kopplade fönstersättningen återkom här. Fasadens artikulation bygger på ett övergripande plan på byggnadens växlande byggnadsdelar och varierade skala där de eleganta pulpettaken ger viss skulptural verkan och fönstersättningar bidrar till variation. Kontinuiteten ger en sammanhållen byggnadskropp som saknar utstickande eller avvikande former vilket ger en lugn och harmonisk gestalt. Vissa smärre justeringar har

utförts vid ombyggnad till i huvudsak kontor på 1990-talet, så som förstärkning vid entrépartier samt tillkommande garage.



Norra delen av västra fasaden sedd från Sankt Jörgens port

Sociala förutsättningar

Sankt Jörgens väg är belägen inom basområde 40903 i södra delen av primärområdet Skogome (se kartbild). Inom Skogome bor 2893 invånare (år 2018) och inom basområdet bor 1522 invånare.

Basområdet är idag bebyggt med cirka hälften småhus och en tredjedel flerbostadshus. Resterande del är idag specialbostäder och övriga hus. Upplåtelseformerna är fördelade enligt följande; 44,3% äganderätt, 40,3% bostadsrätt, 15,4% hyresrätt.



Karta över Basområde och primärområde samt ungefärlig placering av planområde markerad med röd prick.

GRANSKNINGSHANDLING

Planområdet ligger inom gamla Sankt Jörgens sjukhusområde som idag innehåller både äldreboenden, skola och flerbostadshus i en större parkmiljö. Byggnaderna varierar mellan 1-8 våningar varav de flesta är lamellhus om ca 3-4 vån och innehåller bostäder eller äldreboende.

Det gamla sjukhusområdet angränsar till ett tätbebyggt villaområde i öster och Lillhagsvägen, Bohusbanan och Sankt Jörgens golfklubb i väster.

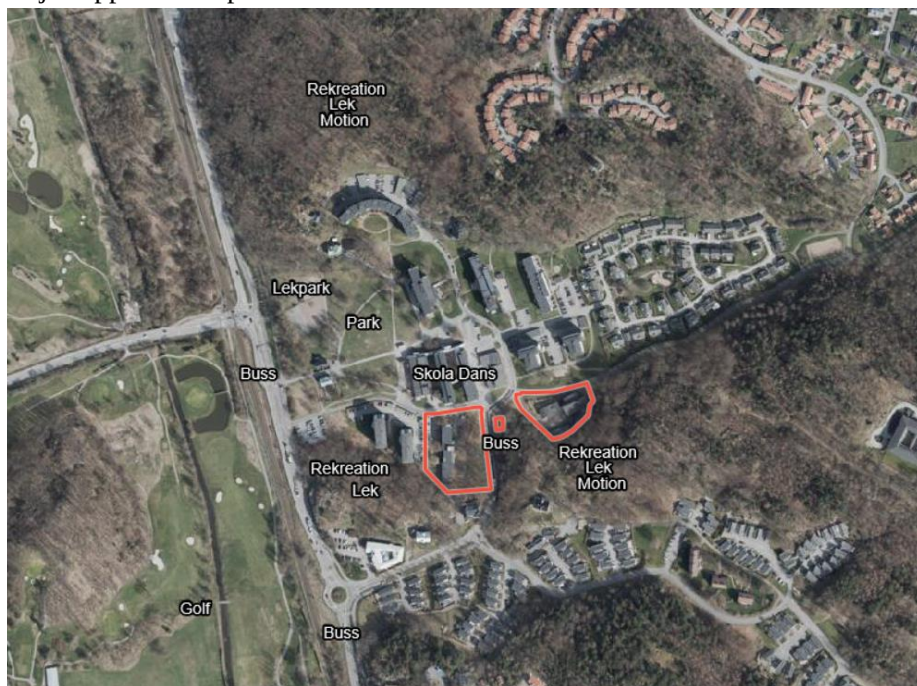
Sankt Jörgens sjukhusområde och angränsande villaområde ligger till stora delar platt nere i en mindre dal, till stora delar omslutna av kullar med träd/skog där stigar, gångbanor och platser för spontan lek finns tillgänglig. Omkringliggande kullar upplevs till viss del som en barriär men även som en stor kvalité som plats för lek, rekreation och motion.

Områdets bebyggelsestruktur präglas av tiden som sjukhusområde (se vidare under kulturmiljö).

I området finns förskola och skola med tillhörande utemiljö med stora gräsytor och lekplats som idag ägs samfällt. I skolbyggnaden huserar även en dansskola som har både studier för elever och danskurser/workshops av olika slag för en bredare allmänhet i intilliggande lokal. Utöver detta bedöms området ha en brist på organiserade mötesplatser.

Genom området finns gång och cykelvägar vilka skapar tillgänglighet till olika målpunkter både inom och utanför området.

Inom planarbetet har ett SKA/BKA-arbete utförts. Innan samråd har bland annat en workshop anordnats där olika förvaltningar inom staden träffade både exploatörer och närliggande bostadsrättsföreningar för att få en mer tydlig bild av området. Arbetet ska följas upp i vidare planarbete.



Ungefärligt planområde med omkringliggande kartlagda kvalitéer ur social synvinkel

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Angöring till området sker från Lillhagsvägen via Sankt Jörgens väg. Närmsta GC-väg löper längs med Lillhagsvägen. Tillräcklig parkering för den tilltänkta exploateringen finns inte idag, utan avses tillskapas.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Sankt Jörgens väg alldeles intill planområdet. Här trafikerar busslinje 44 som går mellan Tuve – Backatorp – Backa med halvtimmestrafik på morgonen och eftermiddagen/tidig kväll på vardagar. Nere vid Lillhagsvägen finns ytterligare två busshållplatser ca 300 meter från planområdet. Här trafikerar, utöver linje 44, även linje 42 (Skogome–Hjalmar Brantingsplatsen och omvänt) mellan 3-6 gånger i timmen vardagar och 2-4 gånger på helgen. Beroende på vilken hållplats en väljer att resa från är restiden till Hjalmar Brantingsplatsen från ca 10 minuter och till Brunnsparken från cirka 20 minuter. Området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Tillgängligheten anses godtagbar även det förekommer en viss stigning av gatan Sankt Jörgens Port. Bilfria gångstråk från Lillhagsvägen via parken samt en anslutande trottoar finns på Sankt Jörgens väg. Det finns en GC-bana längs med Sankt Jörgens väg som tillhör det lokala cykelvägnätet. Det ansluter till cykelbanan längs med Lillhagsvägen som tillhör stadens övergripande cykelvägnät, som enligt stadens cykelprogram ska utgöra grunden i cykelvägnätet och skapa en finmaskig struktur av sammanhängande och väl utformade cykelvägar. Samtliga cykelvägar i området bedöms hålla en god standard.

Cykelresan tar cirka 15 minuter till Hjalmar Brantingsplatsen och cirka 25 minuter till Brunnsparken, vilket innebär att cykel kan anses vara ett konkurrenskraftigt färdmedel till viktiga målpunkter i staden.

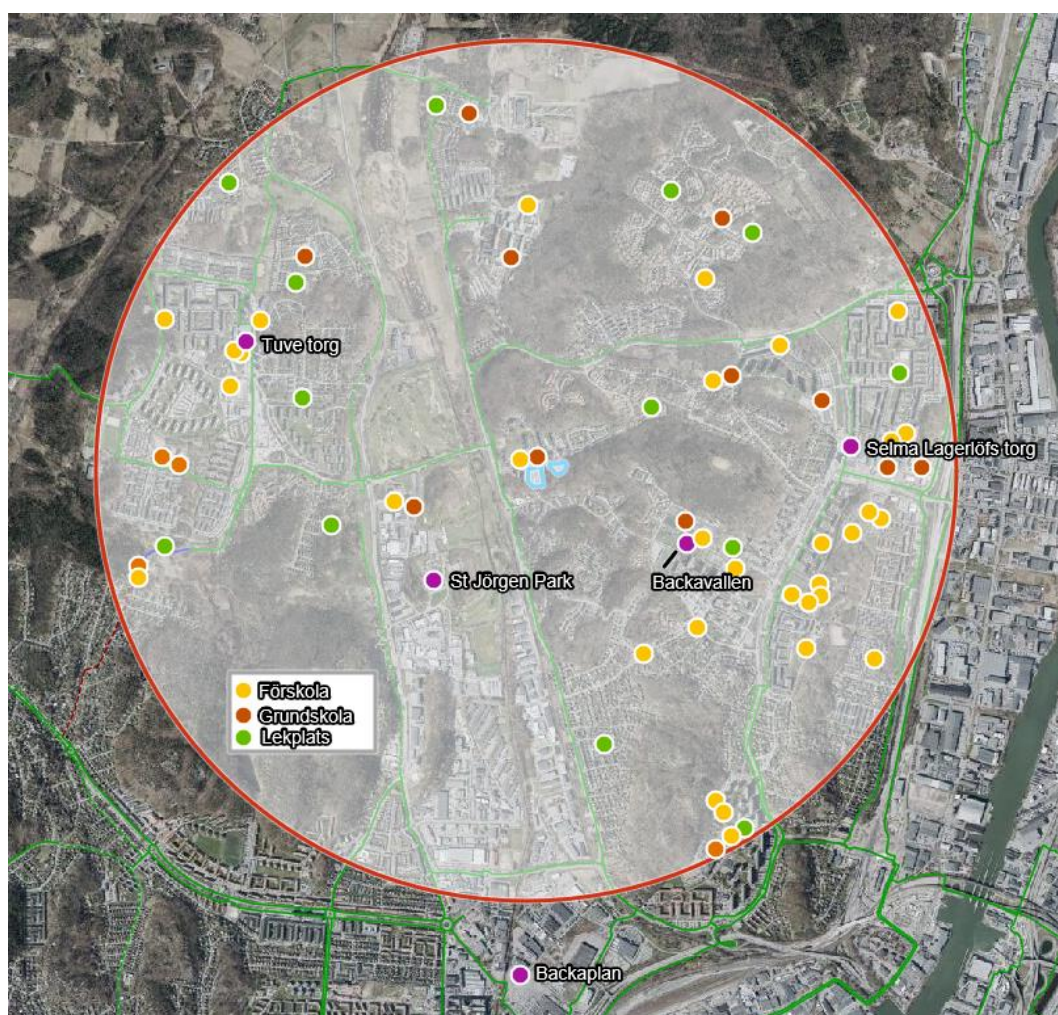


Angöring/tillgänglighet till planområdet (blå figurer). Röda punkter avser kollektivtrafikhållplatser, gröna linjer GC-banor, gul linje gångväg.

Service

I närområdet saknas det kommersiell service och de boende kommer därför att behöva lämna området för exempelvis dagligvaruinköp. Cirka 2,5 km (bilväg samt gång- och cykelväg) nordväst om planområdet finns Tuve torg beläget. Här finns kommersiell

service, bibliotek, tandläkare, vårdcentral med mera. Till Tuve torg tar det 7 minuter med buss 44 som trafikerar hållplatsen Sankt Jörgens allé belägen intill planområdet. Öster om planområdet vid Selma Lagerlöfs torg i norra Backa, ca 4 km bilväg samt på 2,3 km i gång- och cykelavstånd, finns ett större centrum. Här finns kommersiell service, bibliotek, kulturhus, apotek, vårdcentral med mera. Likaså kan 44:an tas, med ett byte, till Selma Lagerlöfs torg med en restid om 23 minuter. Även vid "Backaplan" köpcentrum, cirka 3,5 km (bilväg och gång- och cykelväg) söder om planområdet, finns det tillgång till god kommersiell service, bibliotek med mera. Busslinje 44 kan även tas till Backaplan



Förskolor, grundskolor (privata och kommunala), kommunala lekplatser med mera inom en radie på 2,5 km från planområdet (blå figur). Heldragna och streckade linjer redovisar cykelbanor.

med en restid om 27 minuter. I mycket nära anslutning till planområdet finns Pysslingens förskola som drivs av en privat aktör. Närmaste kommunala förskola, Skogsängsvägen 14, är belägen 1,2 km till fots och 2,9 km med bil nordöst om planområdet. Det finns även en grundskola (Fenestra St: Jörgen F-9) i mycket nära anslutning till planområdet. Även denna är privat driven. Den närmaste kommunala grundskolan (Ellen Keyskolan F-6) ligger sydöst om planområdet, ca 1,3 km (körväg samt till fots) från planområdet. Närmsta kommunala skola med högstadium är belägen vid Selma Lagerlöfs torg. Avståndet är 2,1 km via gång- och cykelväg.

Inom närområdet finns det ingen större lekplats på allmän plats. De lekplatser som finns i närområdet ligger på kvartersmark och sköts av respektive fastighetsägare. Den närmsta lekplatsen på allmän plats, Skogsdungen, är belägen ca 750 meter öster om planområdet. Inom närområdet finns det däremot gott om öppna friytor inom själva parken. Parken förvaltas av samfällighetsföreningen S:t Jörgens port. Vidare finns det gång- och cykelslingor i skogsområdena som omger parkområdet, vilka erbjuder fina naturupplevelser. Anläggningar för idrott och lek finns vid Backavallen ca 0,8-1 km sydöst om planområdet. Väster om området ligger en 18-håls golfbana, Sankt Jörgens parks golfklubb. I Sankt Jörgens park hotell och konferensanläggning finns även andra typer av träningsformer.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Kretslopp och Vatten har idag en dricksvattenledning i västra delen av fastighet 210:7, i övrigt ligger idag VA-ledningar i gatan på allmän plats. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 80 m (RH2000).

EI

Området är väl försörjt med el. På fastigheten Backa 860:831 finns två befintliga nätledningar skyddade med ledningsrätt. På fastigheten Backa 210:7 finns en transformatorstation med tillhörande ledningar med ledningsrätter. I anslutning till transformatorstationen finns idag även en belysningscentral som tillhör Trafikkontoret.

Fjärrvärme

Området är försörjt med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar går delvis i en gångbar kulvert som finns på fastigheten Backa 210:7. Göteborgs Energi har idag ledningsrätt för sina fjärrvärmeledningar inom fastigheten.

Fiber

Området är försörjt med fiber.

Dagvatten

Dagvattenutredningen är uppdaterad efter samråd (se Dagvatten- och skyfallsutredning). Planområdet ingår i Kvillebäckens avrinningsområde med Kvillebäcken som recipient (se kartbild nedan). Avrinningsområdet för Kvillebäcken är ca 20 km² stort. Planområdets två delar, det västra och det östra, ingår båda två i sin tur i samma delavrinningsområde inom



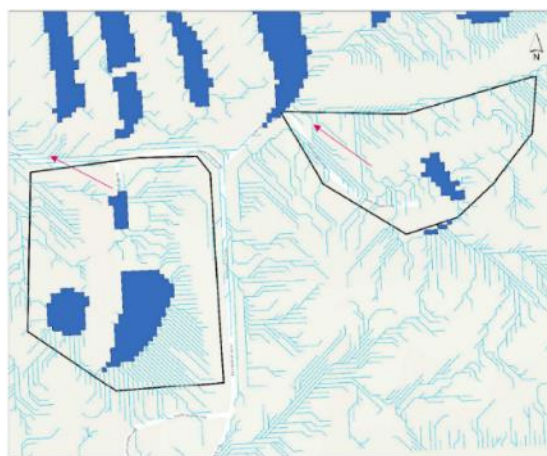
Avrinningsområde för Kvillebäcken



Delavrinningsområde inom Kvillebäckens avrinningsområde

Kvillebäckens avrinningsområde (se kartbild nedan).

Båda delarna av planområdet (väster och öster) avvattnar idag mot nordväst. I området i väster finns ett antal instängda områden där vatten ansamlas i lågpunkter. I område i öster finns ett större område där vatten ansamlas i lågpunkter. Rinnvägar och instängda områden går att se i kartbilden nedan.



Avvattning inom planområdet

Dagvattnet från planområdet avleds idag till ett dikningsföretag (Kvillebäcken TF1945). Flödet i området får då inte öka utan anmälan.

Under hösten 2021 har Sweco, på uppdrag av Kretslopp och vatten, gjort en översyn av flera markavvattningsföretag i

Göteborg för att undersöka vilka som är aktuella och vilka som inte längre fyller någon funktion. Detta har gjorts i ett projekt som är fristående från detaljplanprocessen. Kvillebäcken TF 1945 är ett av de markavvattningsföretag som identifierats som ett av de markavvattningsföretag som inte antas fylla någon funktion. Då nämnda markavvattningsföretag inte längre fyller den funktion som då det upprättades för att avvattna jordbruksmark föreslår Kretslopp och vatten att markavvattningsföretaget omprövas för nedläggning. Detta behöver göras av någon av delägarna i markavvattningsföretaget. Fastighetskontoret har för avsikt att sätta ihop en arbetsgrupp för omprövning av markavvattningsföretaget. I arbetet med föreliggande utredning antas

att så görs och därav kommer inte dimensionerande flöde anpassas utifrån premisserna att dagvattenflödet från planområdet inte får öka utifrån den aspekten.

Recipienten Kvillebäcken är klassad enligt miljökvalitetsnormer (MKN). Den fastställda miljökvalitetsnormen (beslutad 2017) är att Kvillebäcken ska uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus (ej uppgifter om år i VISS) med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Kvillebäcken har enligt den senaste klassningen i VISS måttlig ekologisk status (2019-08-27) och uppnår ej god kemisk status (2019-07-10).

Motiveringen till statusklassningen måttlig ekologisk status grundar sig på övergödning och morfologisk påverkan (VISS 2019-08-27). Kvalitetsfaktorerna näringsämnen, påväxt-kiselalger och fisk är utslagsgivande för bedömningen. Kvalitetsfaktorerna påväxt-kiselalger och näringsämnen har måttlig status och de visar på övergödning. Kvalitetsfaktorn fisk har måttlig status eftersom stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Vattendragets flöden är dessutom påverkade på ett sätt som är negativt för fiskbestånden eftersom vattenförekomsten är påverkad av markavvattning, morfologiskt tillstånd och hydrologisk regim. En betydande andel av kiselalgerna var missbildade (3,75%) vilket tyder på någon förorening som miljögifter, metaller, bekämpningsmedel eller någon kemikalie.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status med avseende på PBDE, kvicksilver, TBT, flouranten, PFOS och PAH. Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status på grund av övergödning och morfologisk påverkan. Enligt VISS kan vattenförekomsten ha en betydande påverkan från dagvatten. (VISS, 2021).

Risk och störningar

Buller

Planområdet är utsatt för visst trafikbuller. Området påverkas av buller från omkringliggande vägar som Lillhagsvägen, Sankt Jörgens väg, Sankt Jörgens Allé och Sankt Jörgens Port samt från Bohusbanan (spår).

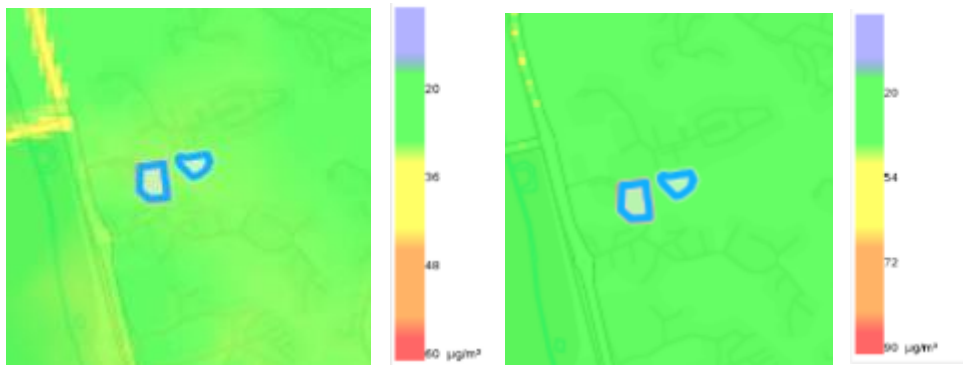


Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik vid planområdet idag enligt staden bullerkartläggning.

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Resultatet sammanfattas i kapitlet *Detaljplanens innebörd och genomförande* under rubriken *Buller*.

Luftkvalitet

De största källorna till luftföroreningar i området är de närliggande vägarna. Mängden trafik på de närliggande vägarna är dock låg. Baserat på miljöförvaltningens senaste spridningsberäkning ser förhållandena goda ut ur luftsynpunkt. Årsmedelvärdet för kvävedioxid underskrider MKN med god marginal, halterna ligger på ca. $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket även är under miljömålet Frisk Luft. Dygnmedelvärdet och timmedelvärdet för kvävedioxid ligger även de på god marginal från MKN.

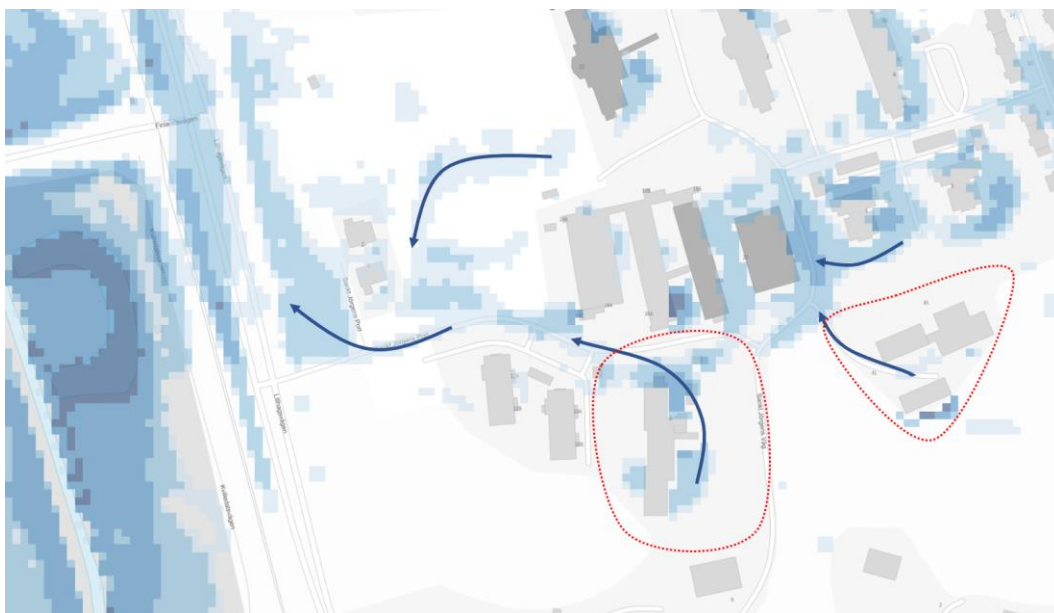


No2 dygns medelvärde 2015

No2 timsmedelvärde 2015

Översvämningsrisk

Göteborgs stad har genomfört en skyfallsmodellering för ett 100-års regn med klimatfaktor (uppdatering efter samråd). Resultat av skyfallsmodellering av befintlig situation visas i kartorna nedan. Vattnet rinner mot nordväst i båda områdena. En viss del av avrinningen från det östra området sker mot en lågpunkt i norr. Det maximala vattendjupet i planområdets lågpunkter är 0,5 meter (se Dagvatten- och skyfallsutredning)

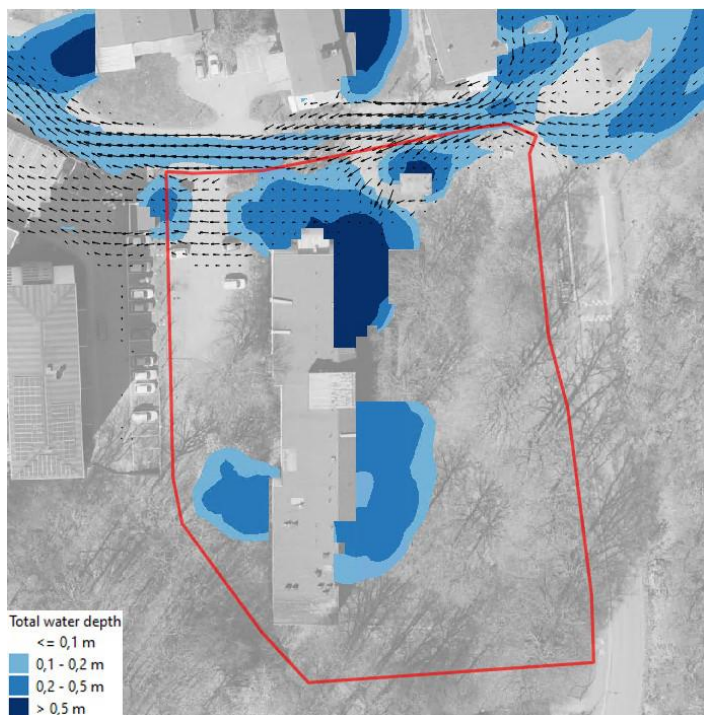


Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup. Pilar markerar ungefärlig avrinning. Planområdet är ungefärligt markerat.

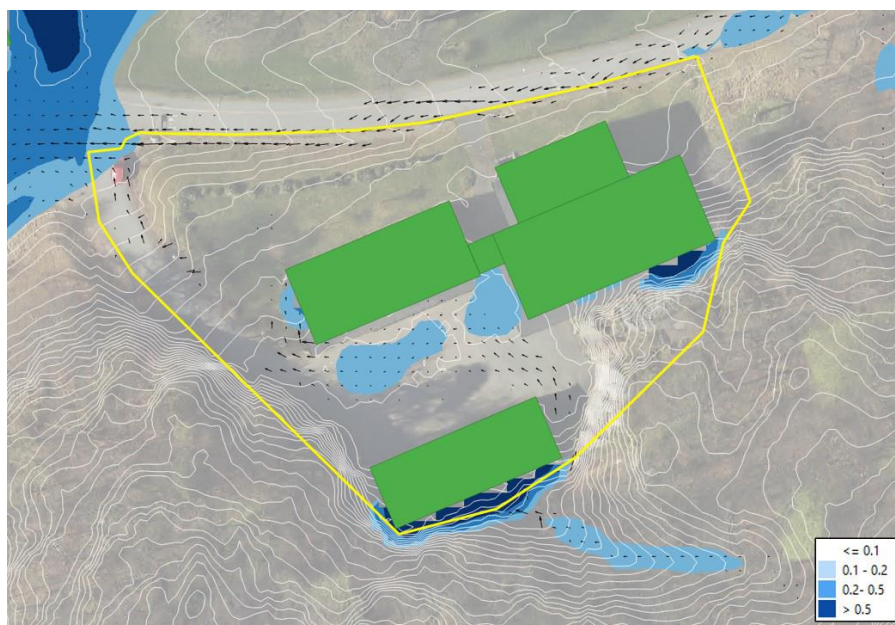
I det västra området rinner vattnet genom området mot Sankt Jörgens väg i nordväst. Ett antal lågpunkter finns i vattnets flödesriktning och en finns till väst i området. I Figur 16 visas översvämnningar inom det västra planområdet till följd av skyfall. Modellen visar att

i nuläget magasineras omkring 530 m³ inom planområdet och vattendjupet beräknas uppgå till ca 0,8 m. Modellresultatet presenteras i Figur 16. I modellen framgår att det finns en stor skyfallsproblematik i området norr om planområdet.

I det östra området rinner vattnet från ett område uppströms, utanför planområdesgränsen och in i utredningsområdet (se Figur 17). Vattnet rinner sedan mot nordväst och ansamlas vid de befintliga byggnaderna för att sedan rinna till en större lågpunkt precis utanför området.



Skyfallsmodell över dagens situation. Blå ytor visar var det finns en marköversvämning. Västra planområdet är markerat med röd linje.



Befintlig översvämningssituation vid skyfall inom östra planområdet

Förorenad mark

Efter att verksamheten i panncentralen på fastigheten Backa 866:831 avvecklades 2007 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten (WSP, 2008). Markundersökningen visade att marken var förorenad. 2010 sanerades marken och återfylldes därefter med jungfruligt material.

Under år 2020 genomförde Afry en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastighet Backa 866:847. Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i ytlig jord samt i jord under det f.d. garaget i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärde för KM, se Översiktlig miljöteknisk markundersökning).

Under 2021 genomförde AFRY en Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastighet Backa 866:831. AFRY bedömer att Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig Markanvändning ska ses som styrande riktvärde eftersom bostäder planeras.

Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Förorening över tillämpade riktvärden (KM) har påträffats i sju av tolv analyserade jordprover. Högre föroreningshalter påträffas först i djupare jord (i anslutning till dräneringsrör), medan föroreningshalt över KM i ytlig jord enbart påträffats i tre provpunkter.

Under år 2021 har AFRY utfört en miljöinventering av den före detta panncentralen på fastighet Backa 866:831 (Se Miljöinventering panncentral).

Miljöinventeringen utfördes 2020-06-25 och 2021-04-21 genom okulär besiktning samt provtagning. Förekomst av asbest påvisades i prov uttagna på dilatationsfogar, tätningar, isoleringsmaterial i branddörr, ventilationskanal och vinylplattor. Prov uttaget på sot från tegel i rökkanalerna påvisade höga halter av PAH. Prov uttaget på aska från en äldre ugn påvisade mycket höga halter av alifater, aromater, PAH och metaller där halt av kvicksilver noterats över Avfall Sveriges jämförvärde för Farligt Avfall (FA). Prov uttaget på betong påvisade i två prov höga halter alifater i det övre skiktet (2-5 cm). Prov uttaget på grön väggfärg/puts påvisade höga halter av alifater och zink. Halten alifater härstammar dock från den tidigare verksamheten och inte från färgen i sig. Förekomst av PCB påvisades inte i något av analyserade prov. Det förekommer även elavfall inom byggnaden som ska hanteras och monteras ner av sakkunnig och lämnas till godkänd mottagare.

Mätning av inomhusluft indikerade förekomst av oljekolväten i inomhusluften, dock under Arbetsmiljöverkets hygieniska riktvärden. Halterna var högre i källarplan än på markplan. Utifrån uppmätta halter av oljekolväten i betong och inomhusluft bör finsatsen fräsas bort ned till konstruktionsbetongen för att avlägsna föroreningen och minska avgången av ämnena från betongen till inomhusluften.

I ett förrådsutrymme mot berget i källarplan noterades ett inläckage med misstänkt oljeskadat vatten. Risk finns att orsaken till detta är en kvarlämnad förorening från de cisterner som sanerades utanför byggnaden. Detta bör undersökas vidare (detta har vid markmiljöundersökningen gjorts från utsidan). Äldre kondensatorer i bland annat lysrör, eventuella isolerglas tillverkade innan år 1975 (eller omärkta) samt kablage och äldre

dörrstängare kan innehålla PCB och ska hanteras därefter tills motsatsen är bevisad (se Miljöinventering panncentral).

En översiktlig markmiljöundersökning av fastigheten Backa 210:7 har utförts. Resultatet visar på generellt låga halter av de undersökta ämnena, i stort understigande relevanta jämförvärden i alla provgröpar utom ett där zinkhalter överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I vidare provtagning har två prover påvisat en halt av kadmium respektive kobolt strax över riktvärde för känslig markanvändning. Inga halter över analysens detektionsgräns påvisades av PAH-er.

Provtagning av yttlig jord längs husfasaden har vid ett senare tillfälle visat förekomst av PCB överskridande riktvärde för känslig markanvändning.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

I västra delen av planområdet planeras två byggnader, ett bostadshus i östra delen innehållandes ca 70 lägenheter och ett äldreboende med ca 80 lägenheter i västra delen av fastigheten. Båda byggrätterna regleras som Bostäder (B) vilket innebär att båda skulle kunna bli vanliga lägenheter.



Föreslagen ny bebyggelse markerat med röd ring. Bild från Sankt Jörgens väg. Illustrationsbilden är framtagen av Skanska Teknik

Bilden ovan visar föreslagen sett väster ifrån. De två främre husen till höger är de befintliga bostadshusen. Tredje huset visar det tilltänkta äldreboendet och huset längst in i bilden avser det tilltänkta bostadshuset.

Utgångspunkten för gestaltningen är befintliga byggnader i S:t Jörgen-området med sin funktionalistiska arkitektur, med enkla geometriska former och inslag av institutionsmiljö, där byggnaderna är friliggande med grönyta i söder som ansluter till

parkområde i sydväst. En viktig aspekt som betonas i arkitekturen är ljus och utevistelse, då detta har en positiv inverkan på välbefinnandet hos de boende, speciellt under vinterhalvåret. Därav har balkonger, terrasser och uteplatser blivit ett tydligt karaktärsdrag i utformningen. I förslaget belyses även vikten att skapa tillgängligt gångstråk från innergården till grönområdet i söder och vidare in i parkområdet i sydväst.



Illustrationsplan västra området



Illustration av föreslagen bostadsbyggnad. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Skanska Teknik.

Bostadshuset har en lamellform som går i nord-sydlig riktning för att optimera ljuset i lägenheterna. Lamellen är uppdelad i tre delar med en variation på antalet våningar. Den norra delen av huset, som ligger närmast skolgården, har 6 våningar. Detta för att bibehålla det direkta solljuset på skolgården. Mittendelen har 8 våningar och södra delen 10 våningar. Bostadshuset har en stram funktionalistisk karaktär med ljusa och släta fasader och tvådelade fönster, som har en kontrasterande mörk kulör på fönsterkarmarna. Den mörka kulören återkommer även på balkong- och terrassräckena. Alla lägenheter har balkong eller terrass som vetter mot väster. Balkongerna för gavellägenheterna är något större och löper runt huset till kortsidan. Byggnaden ligger i en suterräng med entréer och infarter från gården. Suterrängvåningen är utskjutande vilket ger gedigna terrasser. Detta gör även att innergården möts av en mänsklig skala, variation och trygghet. Fasaden för suterrängvåningen är klädd i en mörkare träfasad för att ge ett mjukare intryck och förbinder arkitektur med parkmiljön i söder. Den mörka kulören återkommer i fönsterkarmarna och balkongräckena. Därav skapas en röd tråd i gestaltningen för hela byggnaden.



Illustration av föreslaget äldreboende. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Skanska Teknik.

Äldreboendet, även den i nord-sydlig riktning, har en lamell-form med knäckning i mitten av huset som vinklas in mot gården. Vinkeln har varit nödvändig då ett vattenledningsstråk löper i den västra delen om fastigheten. Byggnaden har 6 våningar, där översta våningen är indragen. Fasaden har en ljus kulör och tvådelade fönster med ljusgrå fönsterkarmar. Fönsterkarmarna har en mindre kontrasterande kulör för att ge ett ljust helhetsintryck. Syftet är att återuppta det ljusa helhetsintrycket, som befintlig fastighet har idag, i den nya byggnaden. Taken för båda byggnaderna har en mörk kulör och utformas med låg lutning för att upplevas som platt, vilket även är viktigt för att återkoppla till arkitekturen i S:t Jörgen-området.



Illustration av förhållandet mellan de tilltänkta husen, bostadshuset till vänster och äldreboendet till höger. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Skanska Teknik.

Den västra byggnaden på Backa 210:7 kan som alternativ till äldreboende istället komma att bli ett vanligt bostadshus med lägenheter.

Gestaltningen kan i så fall komma att bli något annorlunda jämfört med ett äldreboende.

Bilen nedan visar ett exempel på hur gestaltningen då kan komma att se ut.

Byggnadskroppen kommer troligtvis då bli smalare upptill för att lämpliga lägenheter ska kunna skapas. De två undre våningarna i exemplet nedan kommer då att utgöras av parkeringsgarage.



Illustration av fastigheten Backa 210:7 med enbart bostadshus. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Skanska Teknik.

I östra delen av planområdet planeras ett punkthus invid den fd panncentralen. Det nya bostadshuset med utsikt över dalsänkan och den skogsklädda höjden är 11 våningar högt

plus en indragen takvåning och garage. Huset inrymmer cirka 60-70 lägenheter, gemensamhetsytor och parkering i garage.

I anslutning till den befintliga panncentralen på platsen ligger den nya huskroppen alldeles i skogsbrynet mellan berget och dalsänkan, med gaveln lite indragen bakom panncentralens norra fasad för att låta den gamla fina byggnaden ge karaktär åt platsen och ta för sig i gaturummet.



Illustrationsbild över punkthuset och panncentralen sett från korsningen. Illustrationen är en volymkiss över detaljplanens tillåtna byggnadsvolym, detaljer kring exempelvis färg saknas. Bilden är framtagen ur en modell som är framtagen av Afry på uppdrag av exploatörerna.



Illustrationsbild över punkthuset sett från norr om skolans parkering. Illustrationen är en volymkiss över detaljplanens tillåtna byggnadsvolym, detaljer kring exempelvis färg saknas. Bilden är framtagen ur en modell som är framtagen av Afry på uppdrag av exploatörerna.



Illustrationsbild över utemiljö vid panncentralen och exempel på hur fasad kan komma att se ut. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Bilden är framtagen av Sandellsandberg

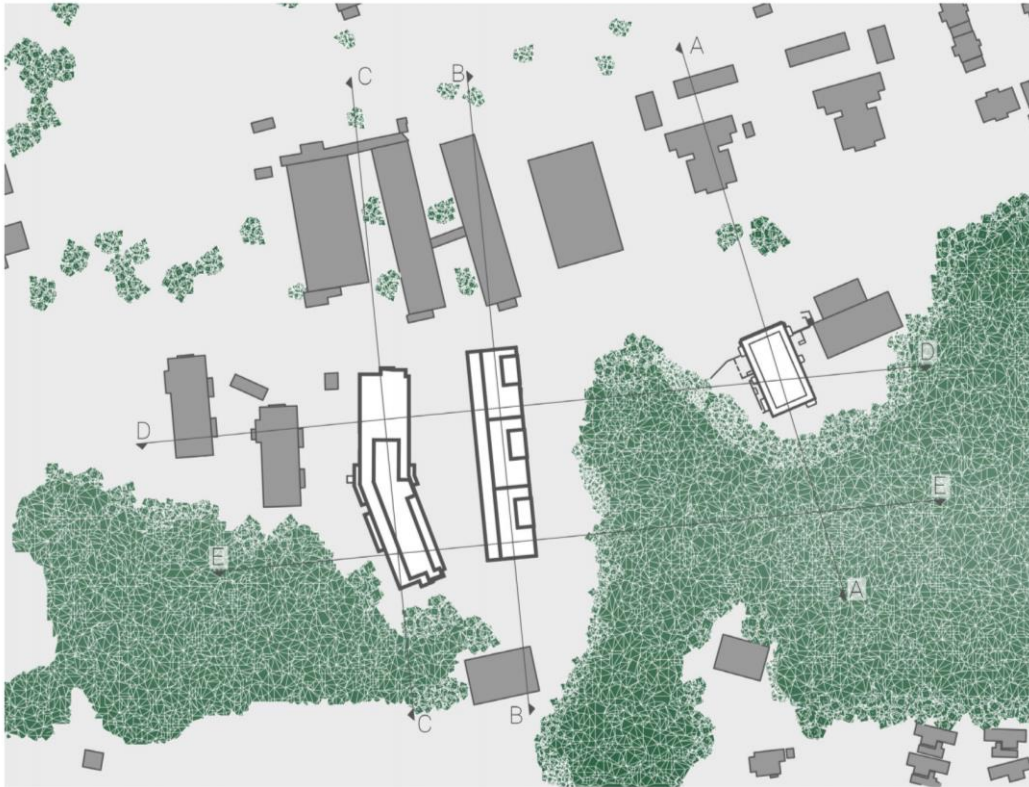


Illustrationsbild över punkthuset sett från cykelvägen öster om panncentralen. Illustrationen är en grov skiss över hur det inom ramen för detaljplanen kan komma att se ut. Illustrationen är framtagen av Sandell Sandeberg arkitekter.

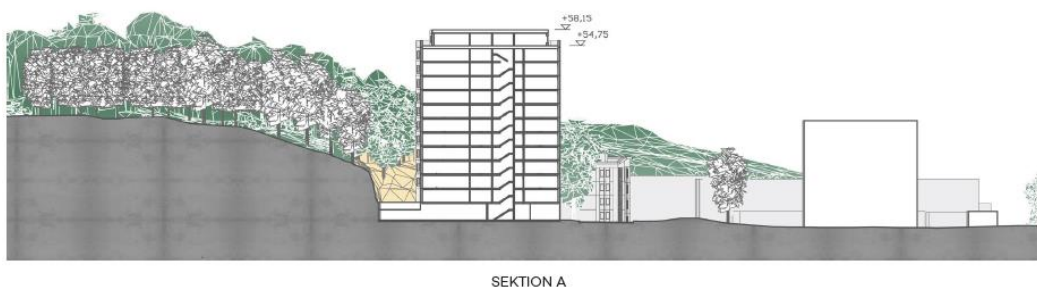
Den nya volymen ligger inkilad i den befintliga souterrängen där ett nytt parkeringsgarage nu inryms. Garaget med terrassbjälklag bildar ett podium för det resliga bostadshuset. Byggnaden och sockelvåning landar på en öppen yta med markparkering som servar såväl bostäderna som panncentralen.

Nedan följer framtagen orienteringsplan med tillhörande sektioner för ökad förståelse för planerade byggnadshöjder och relationen till befintlig bebyggelse, mark och träd. Höjddata för befintliga byggnader, mark och skogar är beställda av Lantmäteriet. Sektionsbilderna skär i linje med de sektionlinjer (A-E) som visas i kartan. Byggnader är vita där sektionerna skär genom dem. Sektionsbilderna visar även till viss del saker som

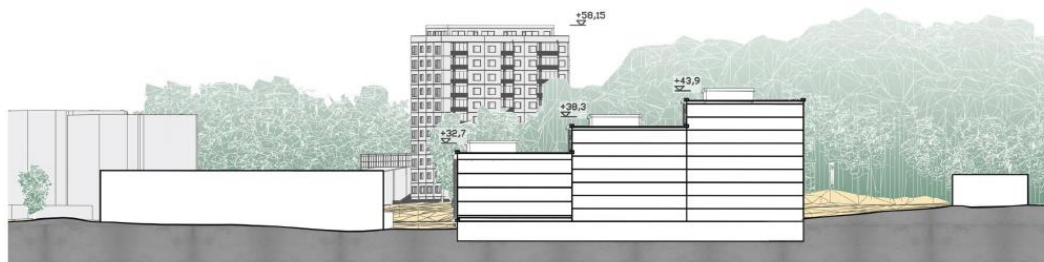
finns bakom själva skärningen för att visa på ytterligare information såsom bakomliggande höjder, byggnader etc. i riktning mot de pilar som finns i sektionlinjernas ändar. Grå byggnader eller byggnadsdelar är det som syns bakom skärningen. Dessa tillägg redovisas inte i perspektiv, utan är tvådimensionella. Detta kan då ge intryck av att växtligheten och bakomliggande höjder är belägna på ett kortare avstånd till byggnaderna än vad det är i verkligheten.



Orienteringsbild/situationsplan över befintliga (gråa figurer) byggnader och föreslagna byggnader (vita). Bild framtagen av Skanska.

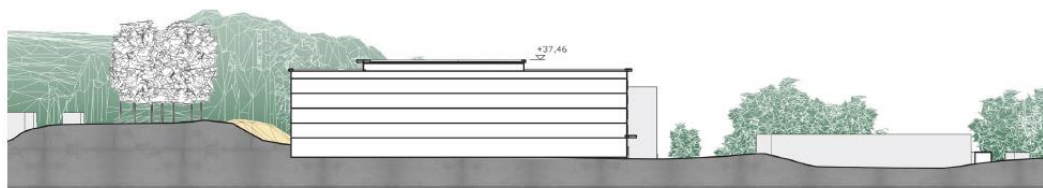


Förhållandet mellan bakomliggande höjd i skärning i söder, föreslaget punkthus i planområdets östra del samt Brf Sankt Jörgens Allé västligaste byggnad. I bakgrunden till vänster om punkthuset skymtar terrängen bakom, i mitten skymtar föreslaget bostadshus första trappning i västra planområdet samt Brf S:t Jörgen ports hus, och skolans byggnader. Terrängen som skymtar bakom dessa byggnader är kullen på golfbanan. Sektion framtagen av Skanska.



SEKTION B

Förhållandet mellan skolan och det trappade bostadshuset. Till vänster i bakgrunden skymtar Brf Sankt Jörgens Allé västligaste byggnad och i mitten panncentralen och föreslaget nytt punkthus i planområdets östra del. Till höger i bilden syns villan på Sankt Jörgens väg 6. Sektion framtagna av Skanska.



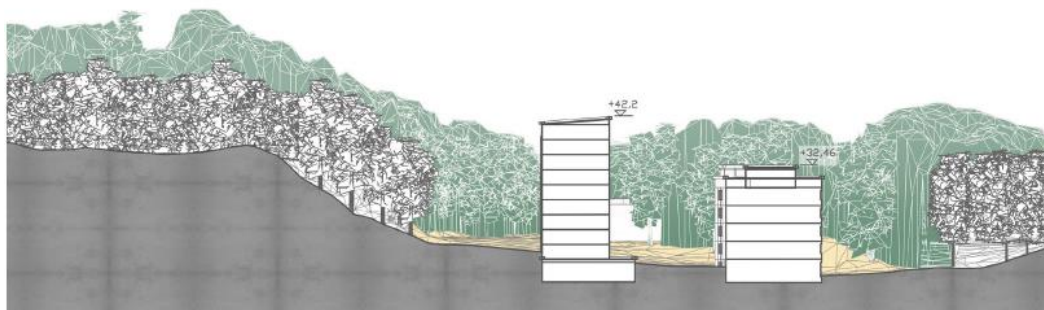
SEKTION C

Förhållandet mellan det västligaste föreslagna äldreboendet/bostadshuset och höjden söder om byggnaden. I bakgrunden skymtar Brf S:t Jörgen Port västligaste byggnad och till höger i bild den västligaste skolbyggnaden. Sektion framtagna av Skanska.



SEKTION D

Sektion med föreslagna byggnader till vänster Brf S:t Jörgen Port (Sankt Jörgens Väg 10 -12) till höger. I bakgrunden, mellan de föreslagna husen, skymtar befintlig villa (Sankt Jörgens Väg 6) och bakomliggande höjder med vegetation. Sektion framtagna av Skanska.



SEKTION E

Förhållandet mellan föreslagen bostadsbyggnads högsta del, äldreboendet och omkringliggande höjder. I bakgrunden, mellan de föreslagna husen, skymtar befintlig villa (Sankt Jörgens Väg 6) och bakomliggande höjder med vegetation. Sektion framtagna av Skanska.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande enligt förslaget kommer den befintliga byggnaden i västra planområdet att rivas. I östra delen av planområdet kommer befintlig panncentral fortsatt bevaras och fortsatt ha bevarandebestämmelser i planen. (Läs mer om denna avvägning på sid 62 under rubriken ”Kulturmiljö, rivning och ny bebyggelse”)

Detaljplanen innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud införs för byggnaden (fd panncentralen) på fastigheten Backa 866:831. Följande bestämmelser införs:

- q1 - Fasaderna ska bevaras med avseende på uppbyggnad, material och formuttryck
- r1 - Byggnad får inte rivas
- k1 - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, yttre form, materialval, kulörställningar, särpräglade fönsterpartier samt detaljer som styrker byggnadens tidigare användning som panncentralen ska bibehållas.

Bestämmelserna ovan är (utifrån dagens lagkrav och praxis) en uppdatering och ett förtydligande av gällande detaljplans skyddsbestämmelser för fastigheten och har bedömts inte innebära någon skärpning eller ett försvårande av en framtida användning av byggnaden.

Exploator/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikflödet till och från planområdet kommer att öka till följd av planens genomförande. Trafikökningen förväntas dock inte vara så stor att miljöstörningar som ökad bullerstörning eller försämrade luftkvalitet kommer att ske.

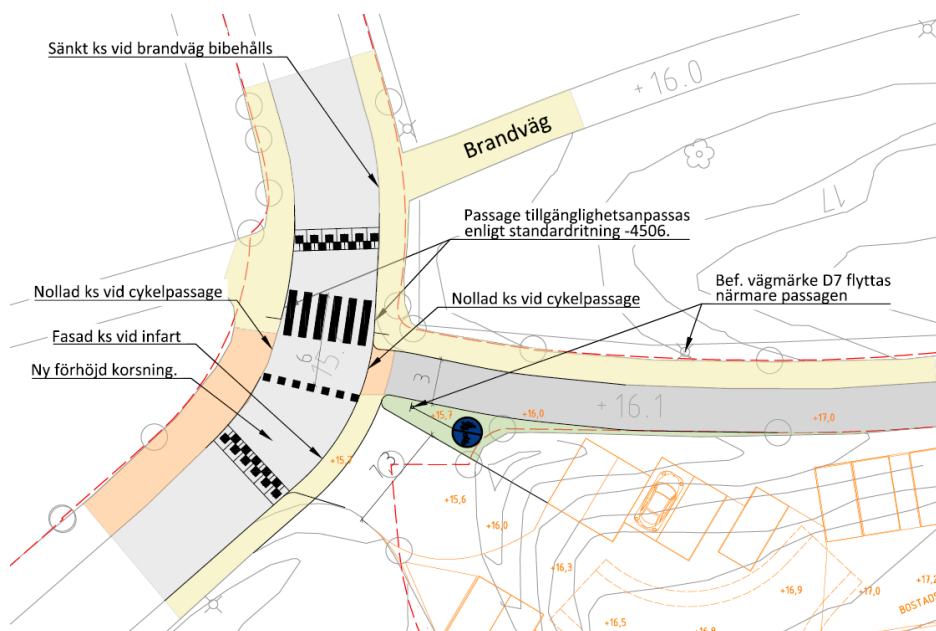
Gator, GC-vägar, parkering och cykelparkering

Planen innebär inte någon förändring av huvudgator, lokalgator, eller GC-vägar, men i samband med planens genomförande planerar Göteborg stad att iordningställa en trafiksäker korsning för gång, cykel och motorfordon vid östra planområdets utfart på det som idag är allmän plats. För att förtydliga korsningspunkten förlängs den befintliga refugen mellan cykelbanan och infarten till exploateringsområdet, Figur nedan. Det skapas en tydligare separering och hjälper till att styra de olika trafikströmmarna. Det befintliga vägmärket D7 – Påbjudna gång- och cykelbanor flyttas till den nya, förlängda refugen för ökad tydlighet. Det bör i samband med ombyggnationen övervägas om den befintliga vägbommen över cykelbanan kan tas bort. Genom en tydligare utformning av korsningspunkten kan därför bommen troligtvis tas bort.

Den sedan tidigare upphöjda passagen förtydligas med nya ramper och utformning där fartdämpningen placeras en bit innan passagen. Detta för att få ner hastigheten på biltrafiken något tidigare. Dock bör inte den högsta nivån på korsningspunkten höjas, på grund av att Sankt Jörgens väg används som skyfallsled.

Gångpassagen tillgänglighetsanpassas enligt standardritning -4506 och kantstenen nollas på den sträcka där cyklisterna korsar gatan. In mot exploateringsområdet föreslås en fasad kantsten, för att uppmärksamma biltrafiken på att de korsar en gångbana, och för att få

ner hastigheten på fordonen. Den befintliga sänkta kantstenen vid infarten till brandvägen, norr om passagen, bibehålls.



Trafikförslag, trafiksäkerhetshöjande åtgärd till följd av ökad trafik till och från östra planområdet.

Planen innebär även att befintlig vägremsa på norra delen av fastigheten Backa 210:7 (västra området) bekräftas med användningen Allmän plats GATA.

Inom kvartersmark kommer angöringsmöjligheter till respektive byggnad anordnas. Inom västra planområdet avses på kvartersmark en trottoar längs med bostadshusets norra gavel anordnas med anslutning till busshållplatsen. Angöring samt besöksparkering till verksamheten i före detta panncentralen kommer att ske över och på intilliggande bostadsfastighet. Beroende på om verksamheten och intilliggande bostadsfastighet kommer att utgöra en eller separata fastigheter kommer angöring och parkering eventuellt kräva servitut.

Erforderlig parkering för både bil och cykel kommer att anordnas på respektive bostadsfastighet i huvudsak i form av garage i byggnaderna. Även parkering för besökande och handikapparkering kommer att anordnas på kvartersmark.

För planens två olika delar har två separata Mobilitets- och parkeringsutredningar tagits fram i enlighet med Riktlinjer för mobilitet och parkering Göteborgs stad (se Mobilitets- och parkeringsutredningar). Utredningen för östra planområdet visar på att det behövs 55 bilparkeringar och 170 cykelparkeringar. Utredningen för västra planområdet visar på att det behövs som mest 96 bilparkeringar och 333 cykelparkeringar (om även äldreboendet blir vanliga bostadslägenheter). Om det blir ett äldreboende på fastigheten krävs 22 parkeringsplatser för detta och 55 bilparkeringar för kvarvarande vanliga bostadslägenheter.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik varken i den fysiska miljön eller turtäthet.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréer placeras i markplan. Marken iordningsställs med gångvägar för att tillgängliggöra både byggnaders entréer och byggnaders funktioner i övrigt. Byggnaderna planeras i suterräng vilket också skapar förutsättningar för att ta sig till de övre nivåerna på fastigheterna genom byggnaderna och med hjälp av dess hissar.

Tillfartsvägar och entréer anpassas i höjddled för att inte stående vatten, vid skyfall, ska kunna bli ett hinder för tillgänglighet till bebyggelsen.

Handikappparkering möjliggörs i anslutning till entréer och/eller hissar tillhörande planförslagets olika planerade byggnader.

Service

Planen bedöms, enligt lokalsekretariatets beräkningar för tidiga skeden, generera ett behov av cirka 50 skolplatser och cirka 30 förskoleplatser. Föreliggande detaljplan möjliggör inte för ytterligare för- och skolverksamhet då behovet av nya platser bedöms vara för litet för att motivera ett krav på nya lokaler inom detaljplanen. Det är även mycket svårt att tillgodose en lämplig förskolegård inom planområdet på grund av utrymmesskäl. Istället får behovet tillgodoses av befintliga verksamheter i stadsdelen. När det gäller förskola finns det generellt en önskan om att förskoleplatserna ska finnas nära bostaden. Som tidigare har nämnts finns det fristående aktörer för sådan verksamhet i direkt anslutning till planområdet. Fristående (privata) aktörer tillämpar dock inte alltid närhetsprincipen på samma sätt som kommunal verksamhet gör och fristående aktörer kan även ha långa köer. Således kan de boende inte förvänta sig en platsgaranti på den geografiskt närmst belägna förskolan eller grundskolan. Om man bosätter sig vid S:t Jörgen och önskar en kommunal förskoleplats måste man vara beredd på att ta sig en bit. Vilken förskola/skola som då väljs kan eventuellt komma att styras av vårdnadshavarens resväg till arbete. Det är därför svårt att precisera vilka förskolor/skolor som blir aktuella för just denna detaljplan, då resvägarna kan gå åt olika håll som exv mot Backa, Backaplan/Lundby, Tuve eller Säve vilket ger en väldigt stor spridning. Tillgången på lediga förskoleplatser inom stadsdelen är inte självklart lika god som för grundskoleplatser. När det gäller tillgången för grundskoleplatser finns det åtminstone god tillgång av platser på Skogomeskolan som ligger ca 2,5 km norr om planområdet.

Friytor och naturmiljö

Friytor planeras i anslutning till bostadsbebyggelsen med både sittplatser, lek och andra vistelseytor som är mindre definierade, vilka kan användas på många olika sätt. I det västra området planeras friytor främst på fastighetens södra del där även stora träd och gräsytor bevaras och förstärks socialt med gångstråk vilka även kopplar an till anslutande skogsområden. Denna del av planen bedöms kunna få en karaktär av park och till viss del natur med stora träd och iordningställda vistelsemiljöer med stor variation. Denna del av planen kopplar an till träd, både nya och äldre bevarade, längs sankt Jörgens väg som vidare sträcker sig samman med området Sankt Jörgens övriga parkmiljöer i stort. Alla friytor planeras som kvartersmark för bostäder.

Östra området är idag till stora delar hårdgjord och är begränsad till yta och har inte på samma sätt möjlighet att skapa nya vistelseytor av parkkaraktär men tillgodoser trots det behov av lek och andra vistelseytor med inslag av växtlighet och träd inom fastigheten. Området består av två nivåer där nedre delen tillgodoser vistelseytor, och sittplatser i samband med bostadsbebyggelsen entré. Vidare finns lekpark i områdets övre del en våning upp som också är tak för parkeringsplatser, bakom den planerade bostadsbyggnaden. I denna del finns också gemensamma uteplatser med grönska och med utsikt över området vilka bedöms bidra till stora kvalitéer för de boende. På denna övre utemiljö finns även mer privata uteplatser. Gården omsluts här också av den omkringliggande skogen vilket bedöms bidra till stora kvalitéer för den annars till stora delar hårdgjorda gården.

Längst upp i bostadsbyggnaden planeras även en takterrass som delvis kan göras tillgänglig som en gemensam anläggning för de boende. Alla friytor planeras som kvartersmark för bostäder.

Naturmiljö

Träden längs Sankt Jörgens väg tillsammans med de stora träden på fastigheten Backa 210:7s södra del bedöms fungera som spridningskorridor både mellan skogsområdena i östvästlig riktning och i norrsödergående riktning längs vägen. Trädraden bedöms dock inte uppfylla Naturvårdsverkets kriterier för att klassas som biotopsskyddad allé. Frågan om träden kan klassas som en allé är avstämmd med Länsstyrelsen, vilka delar stadens bedömning.

Inget av träden inom planområdet bedöms efter inmätning helt ha uppnått en diameter på minst 1 meter vilket är definitionen för jätteträd och därav vara särskilt skyddsvärt enligt Naturvårdsverkets definition vad gäller stammens storlek. Dock finns påbörjad utveckling av håligheter i vissa av träden. Två träd som utvecklat hålighet vid stambasen har tyvärr även stubbdyna och kraftiga försvagningar i stammen som följd vilket innebär en stor risk för människor oavsett ny detaljplan eller ej. Träden löper stor risk att falla och måste tas bort. Övriga träd med utvecklad hålighet och som finns inom planområdet kan bevaras och skyddas i plankartan. Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken bedöms inte vara aktuellt för de två hålträden som inte kan vara kvar idag då prövningen sker i detaljplaneprocessen.

Fem av träden har bedömts till naturvärdesklass 2, högt naturvärde, och 2 har bedömts till naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Objekten har visst påtagligt biotopvärde samt visst påtagligt artvärde.

Träd inom planområdet har även bedömts i ett sammanhang med planerad exploatering (Se Översiktlig naturvärdesinventering inkl. bilagor). Flera träd, särskilt träd som är skyddsvärda eller kommer att bli särskilt skyddsvärda inom kort, ska bevaras i största möjliga mån så länge inga säkerhetsrisker med ett bevarande föreligger eller om trädet är sjukt. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att flera träd kan bevaras vilket regleras i plankartan. Några kan bevaras som de är och några kan bevaras till exempel genom att beskära eller flytta träden (Se karta nedan). Bedömningen är gjord både utifrån naturvärde och trädens status i frågor kring skick, eventuella sjukdomar, i förhållande till vilka sammanvägda nyttor och värden som kan kompenseras i samband med planens genomförande (se Översiktlig naturvärdesinventering inkl. bilagor).



Karta som visar inventerade träd och hur de är planerade att hanteras.

Övriga ej beskrivna träd kan inte bevaras. Några träd är i dålig kondition så att det inte kan bevaras på grund av deras nuvarande tillstånd. Deras biologiska värde däremot kan till viss del bevaras i området i form av förankrade högstubbar, håll-träd eller i biodepå. Genom föreslaget omhändertagande av träd i området bedöms påverkan på den biologiska mångfalden och de ekosystemtjänster träden utför minskas.

Områdets epifytiska lav- och mossflora är mycket trivial, och inga naturvårdsintressanta arter hittades vid fördjupad artinventering. Enstaka träd är grova, men överlag bedöms träden för unga för att intressantare arter ska ha hunnit etablera sig. Dessutom har de med sitt stads- och trafiknära läge troligen varit utsatta för höga föroreningshalter tidigare vilket gjort att eventuella känsligare arter troligen försvunnit (Se Översiktlig naturvärdesinventering inkl. bilagor).

Enligt fördjupad artinventering för hackspett har inga mindre hackspettar påträffats inom planområdet. Inte heller några spår av mindre hackspett i form av bo-/övernattningshål eller födosöksinmack noterades. Större delen av inventeringsområdet bedöms som delvis lämplig miljö, som, främst på grund av en i det närmaste total avsaknad av lämpliga boträd, inte bedöms kunna fungera som häckningsområde. Däremot kan det i viss mån säkerligen användas för födosök.

Inom planarbetet har en kompletterande artinventering av svampfloran utförts under 2019 inom de områden svampar påträffats i tidigare inventeringar. Inventeringen visade på ett flertal fynd av svamp, där flera är mindre allmänna, enstaka eller sällsynta. Inga rödlistade arter har påträffats. Somliga arter är direkt knutna till specifika träd, och vissa är knutna till miljön med äldre ädellövträd i helhet. En signalart påträffades inom fastigheten Backa 210:7, rutkremla (*Russula virescens*).

Stadsbyggnadskontoret gör sammanfattningsvis bedömningen att naturvärdena inom planområdet är direkt kopplade till träden. De naturvärden som tas i anspråk vid

genomförandet av planförslaget bedöms delvis kunna kompenseras genom att bevara vissa av de största träden, flytta träd till annan plats inom området, beskära och iordningställande av högstubbar, biodepåer och liknande. Sammantagen påverkan på naturmiljön bedöms som stor och negativ då träd försvinner. Åtgärder som rör befintliga träd bör hanteras tillsammans med arborist eller trädvårdsspecialist. Området planeras även kompletteras med nya träd när markarbeten och byggnation är utfört, vilket bedöms bidra till en viktig återväxt i området. Bevarade träd skyddas i plankartan.

Sociala aspekter och åtgärder

Genomförd Socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys inklusive work-shop med grannar, kommunala tjänstemän och exploatörer har resulterat i en större kännedom om vilka kvalitéer invånarna ser i området idag och vilka detaljplanen, som verktyg, har möjlighet att hantera. Detaljplanen har anpassats till kulturmiljön på platsen som ansågs viktig. Genom att hantera kulturmiljöfrågan kan också en rad andra kvalitéer bevaras och/eller stärkas genom husplaceringar, volymer och fasadutformningar. Byggnader placeras så att de följer den befintliga karaktären i området som präglas mycket utav det tidigare sjukhusområdets byggnader som var placerade fritt i en parkmiljö. Genom denna typ av byggnadsplaceringar finns möjligheten till att bevara stora träd och den parkkaraktär som finns på platsen, kopplingar till och mellan de skogs-beklädda höjderna i anslutning till föreslagen bebyggelse kan bevaras både för människor och djurliv. Detta lämnar också plats för kompensationsåtgärder för träd som behöver tas ned på grund av exploateringen.

Byggnadshöjderna har justerats ned utifrån de synpunkter som inkom på work-shopen vilket bidrar till bättre livsmiljöer i frågor kring ljusförhållanden både för befintliga boende men påverkar också föreslagen bebyggelse och dess direkta omgivning. Detta påverkar också positivt i frågan om anpassning till kulturmiljön.

Den före detta panncentralen får ett rivningsförbud i planförslaget av kulturmiljöskäl men det öppnar även upp möjligheter för att bedriva någon typ av verksamhet i området genom att planförslaget också möjliggör för andra användningsområden än idag. Detta möjliggör för ökad trygghet i området och attraktivitet genom ökad mänsklig aktivitet på platsen. Panncentralen har potential att bli en tydlig mötesplats för områdets befolkning, men även en plats för besökare utifrån vilket skulle kunna bidra till en starkt koppling till andra områden och människor vilket ger hög måluppfyllelse utifrån de synpunkter som inkom under workshopen.

Genom anpassning till kulturmiljön bidrar föreslagen bebyggelse till stärkt identitet i hela området.

Under analysen har det framkommit att det behövs dagligvaruhandel och liknande vardagliga målpunkter i området, att det är en bristvara idag. Detta har detaljplanen inte haft möjlighet att lösa. Dock finns möjlighet till mindre handelsverksamhet i panncentralen men någon större handel bedöms inte kunna bedrivas inom aktuell byggnad. Panncentralen har också möjlighet att bli en målpunkt ur andra perspektiv genom att möjliggöra för olika aktiviteter eller liknande. Det planerade äldreboendet

bedöms också kunna bli en målpunkt förutsatt att daglig verksamhet bedrivs här, dock för en mer begränsad skara.

Under arbetet har det även framkommit synpunkter på trafiksituationen i området. Bilparkeringen i området sker delvis längs gator och är fullbelagda under vissa tider på dygnet. Det misstänks att det beror på viss parkeringsflykt från andra områden på grund av avgiftsfrihet. Inom detaljplanearbetet har mobilitet- och parkeringsutredning tagits fram. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet för att anordna ett tillräckligt antal parkeringsplatser inom de aktuella fastigheterna så att föreslagen bebyggelse inte gör situationen i området värre än idag.

Föreslagen bebyggelse bidrar till en ökad blandning av funktioner i området, stärker dess identitet som plats både för boende och för besökare. Planförslaget bedöms också ha möjlighet att bidra till integration av samma anledning.

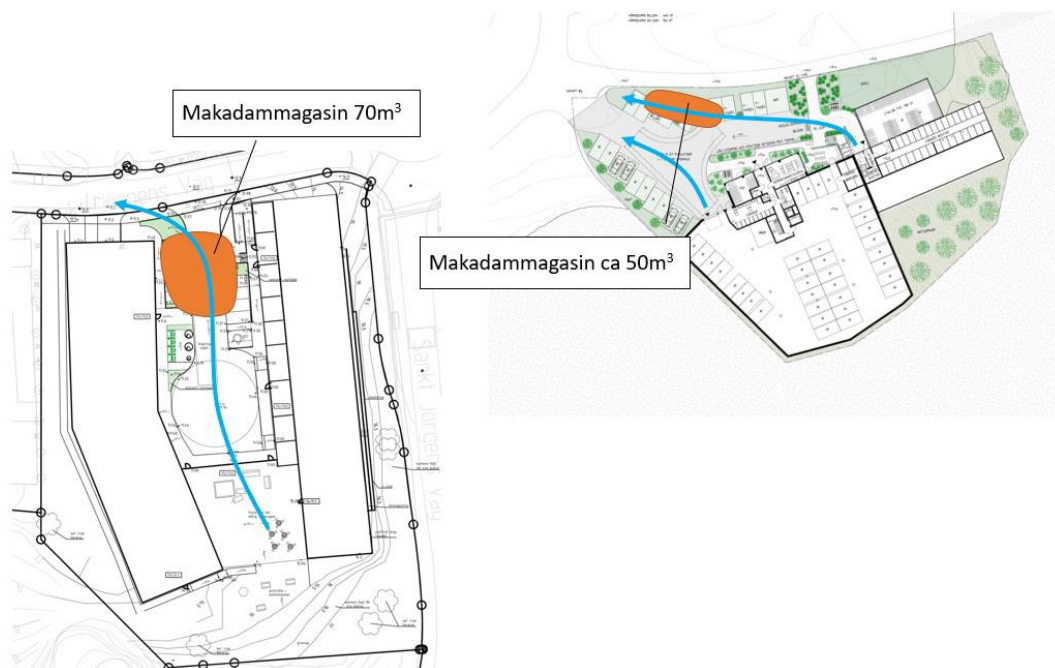
Det beräknas att det saknas förskoleplatser för tillkommande barn i området. Planförslaget har inte haft möjlighet till att möjliggöra för fler då det inte finns tillräcklig yta för det inom planområdet. Inom det närmsta området finns idag enbart en privat förskola. Detta underskott på förskoleplatser bedöms som en brist i området. Utöver förskole-situationen bedöms området i stort ha stora kvalitéer utifrån ett hälsoperspektiv både för vuxna och barn. I skogarna finns gott om plats för lek och utflykter och i parkmiljöerna finns till exempel stora gräsplaner för spontanidrott. I parkområdet finns även iordningställd lekplats. Lekplatsen är tillgänglig, men tillhör dock skolan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom ramen för detaljplanearbetet har en Dagvatten- och Skyfallsutredning tagits fram (uppdaterad efter samråd). För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås underjordiska makadammagasin.

Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. Här presenteras de åtgärder som föreslås för dagvattenhantering. Notera att detta är generella förslag som senare behöver anpassas utifrån eventuella uppdateringar i projektet. Ett principiellt förslag för hantering av dagvatten- och skyfallsåtgärder återfinns i kartbilden nedan.



Översiktlig redovisning av föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder. Orange markering visar föreslagen yta för dagvattenmagasin. Ytorna är schematiska och ej skalenligt utritade. Blå pilar visar flödesriktning vid skyfall.

Underjordiska makadammagasin är de mest lämpliga lösningarna för fördröjning och rening av dagvattnet med avseende på nuvarande utformning av områdena, där andel hårdgjord yta är stor. Volymen på makadammagasinen styrs av fördröjningsbehovet på 10 mm per kvadratmeter reducerad hårdgjord yta, då det kräver en större volym än vad som behövs för att tillgodose reningsbehovet. Med antagen porvolym på 0,3–0,4 och ett anläggningsdjup på 1m skulle makadammagasinen uppta ca 210 m² inom det västra området och 150 m² inom det östra. Placering föreslås i lågpunkter under parkeringen i båda områdena,

Kvillebäcken är klassad som *känslig recipient*. Den planerade markanvändningen inom planområdet bedöms motsvara *medelbelastad yta*, vilket medför reningskravet *enklare rening*. Enklare rening innebär avskiljning av partiklar. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Kvillebäcken negativt vid ett genomförande. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar. Både fördröjnings- och reningskrav bedöms kunna uppfyllas vid planens genomförande.

Vatten och avlopp

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

Planområdet bedöms som väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 80 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. På grund av de närliggande dricksvattenledningarnas dimensioner finns det inga möjligheter att ordna

nät-an slutna sprinklers för de tillkommande byggnaderna. Önskas sprinklers rekommenderar Kretslopp och Vatten att fastighetsägaren anlägger en egen sprinklertank.

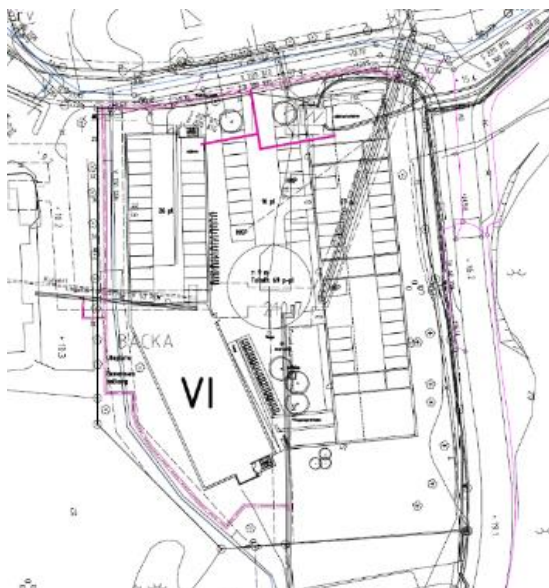
Anslutningspunkt för vatten och avlopp är belägen i Sankt Jörgens väg och i cykelbana strax norr om fastigheterna Backa 866:847 och 866:831.

Det kan bli aktuellt att öka kapaciteten på en dricksvattenledning som går mot fastigheten där panncentralen ligger. Detta skulle innebära en ledningsutbyggnad på 10 m.

Värme

Inom området finns befintliga fjärrvärmeledningar. Befintlig byggnad på fastigheten Backa 210:7 är idag ansluten till fjärrvärme. Ledningarna kommer i konflikt med planerad ny bebyggelse och behöver flyttas till nytt läge. Göteborg Energis fjärrvärmeledningar är idag förlagda både i mark och i kulvertar på fastigheten.

Nya ledningar planeras i fastighetens norra och västra del och ansluts till föreslagen bebyggelse enligt karta (se nedan)



Föreslagen ny ledningsdragnings för fjärrvärme (rosa linjer).

Göteborgs Energi har även ett ledningspaket som är förlagt i mark öster om Panncentralen på fastigheten Backa 866:831 i det östra området och har även ledningar inne i panncentralen. Dessa ska vara kvar inom planområdet.

Fjärrvärmecentralen som försörjer gamla kontoret (som numera är riven) är placerad inne i panncentralen. Kontorsdelen som numera är riven behöver inte längre förses med fjärrvärme från befintlig central.

El och tele

Den föreslagna bebyggelsen matas från befintlig nätstation 1190 S.t Jörgens Väg. Nätstationen planeras flyttas till/nyanläggas på andra sidan Sankt Jörgens väg vid planens genomförande.

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

Övriga ledningar

Det finns två icke driftsatta gasledningar till panncentralen, ledningarna kan innehålla rester av gas. Om dessa ledningar berörs av byggnationen behövs en gasfriförklaring. Anmälan skickas till Göteborg Energi.

Trafikkontoret har en belysningscentral på fastigheten Backa 210:7 som planeras flyttas till/nyanläggas vid samma område som nätstationen. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Trafikkontoret i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Avfall

Inom planområdet ges plats för fristående ÅV-hus eller ÅV-rum i anslutning till de olika fastigheternas angöring för trafik. Soppilar angör från Sankt Jörgens väg likt andra transporter. På fastigheterna finns vändplatser.

Inom Sankt Jörgens gamla sjukhusområde finns idag ingen Återvinningsstation. De återvinningsstationer som idag finns närmst planområdet är belägna vid Lilla Arödsgatan 3, Åketorpsgatan 44, Sandbanksvägen och vid Östra Gunnesgårde.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniska undersökningar har utförts på fastigheterna (se geotekniska utredningar). I dagsläget finns inga stabilitetsproblem inom fastigheten Backa 210:7. Planerad bebyggelse kommer att befinna sig på mothållande sida av slänten och således förbättra stabiliteten. Ur stabilitetssynpunkt lämpar sig tomten för byggnation.

Belastningsrestriktioner behöver ej införas i detaljplan. Då leran är sättningsskänslig kommer pålning krävas för planerad byggnation.

På fastigheterna Backa 866:831 och 866:847 påverkar inte planerad bebyggelse, höjdsättning och markanvändning stabilitetsförhållandena negativt då:

- byggnaderna kommer utföras med en källarvåning och lasterna nedföras till berg
- planerade marknivåer framför byggnaderna innebär en sänkning av marken med 1,5 till 2,5 m.

Någon risk för jordskred föreligger inte med nuvarande marknivåer och markanvändning på fastigheterna Backa 866:831 och 866:847. För att planerad byggnad inte ska försämra stabilitetsförhållandena måste all last föras ned till berg via pålar, plintar och sulor. Norr om byggnaderna tillåts en sammanlagd belastningsökning (summan av permanent och variabel last) om 30 kN/m² utgående från planerade marknivåer. Det medger en höjning av marknivån med upp till 0,5 m och trafikering med tung trafik.

Planerade grundläggningsnivåer är ca +18 respektive +17. Bergnivån inom byggnadsytorna stiger från +11 à +14 i norr till +19 à +21 i söder. Byggnaderna föreslås därför att grundläggas med en kombination av spetsburna pålar, betongplintar och betongsulor på berg eller avsprängt berg (se geoteknisk utredning).

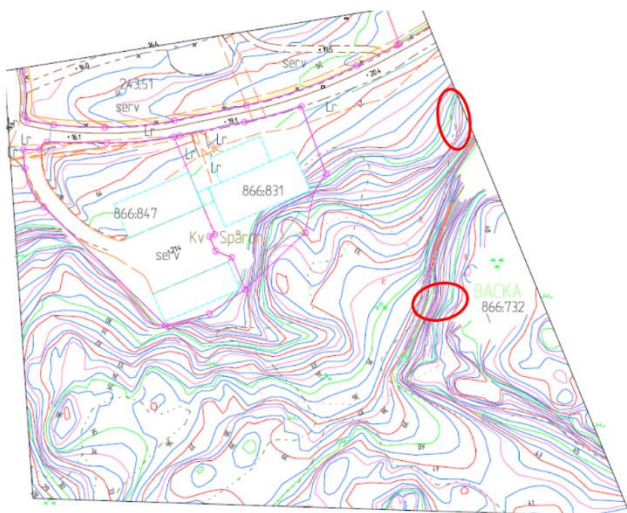
Höjdsättning och föreslagen markanvändning har kontrollerats med tillfredsställande resultat avseende säkerhet mot stabilitetsbrott. Erforderliga säkerhetsfaktorer mot

stabilitetsbrott har valts som de högsta inom gällande spann, för att ta höjd för eventuellt förekomst av kvicklera.

Planbestämmelse om lastbegränsning införs på föreslagen byggrätt, samt norr om föreslagen bebyggelse i östra området. Marken norr om föreslagen ny byggnad får ej belastas så länge inte marken sänks/last tas bort. Marken planeras att sänkas till ca +17,6 m över stadens nollplan (RH2000). Detta skulle medföra att last kan påföras i form av exempelvis tunga fordon. Enligt geoteknisk utredning kan den planerade markhöjden +17,6m över stadens nollplan (RH2000) höjas 0,5 meter och ändå klara att lastas med tunga fordon. Någon planbestämmelse om föreskriven markhöjd läggs ej in i plankartan eftersom en sänkning av marken inte är nödvändig för att säkerställa markens lämplighet för bostäder. Marken måste inte lastas med tunga fordon.

Bergteknik/blocknedfall

Riskbedömning redovisas i PM Bergbesiktning för detaljplan Sankt Jörgen där två områden identifierats vilka har instabila bergblock (se figur nedan). Dessa är de enda som utgör en risk. Blocken kan påverkas av bergschaktningsarbeten. Bergblocken som identifierats som instabila ska stabiliseras. Detta kan genomföras antingen genom att med bergbult öka stabiliteten eller genom bergskrotning där bergblocken säkert tas ned innan bergschaktningsarbeten påbörjas. Bergtekniker ger förslaget att detta arbete utförs genom att först försöka bergsskrota/bergrensa de identifierade blocken för att göra så liten fysisk påverkan på områdena som möjligt. De bergarbetare som utför bergskrotningen kan säkra sig med repteknik och därmed utföra arbetet säkert. De instabila blocken återfinns inom fastighet Backa 866:732 vilken ägs av Göteborgs kommun. Hanteringen av blocken säkerställs i exploateringsavtal. Åtgärder ska utföras innan byggnation påbörjas.



Karta som visar vart osäkra block påträffats

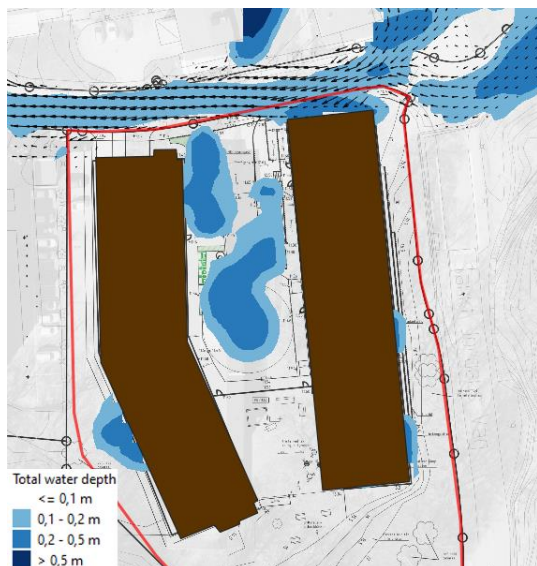
De bergslänter som finns i direkt anslutning till det östra området är naturliga bergslänter på södra och östra sidan av området samt en sprängd skärning på västra sidan, längs med Sankt Jörgens väg, är undersökta och bedömda med avseende på bergstabilitet (se vidare PM Bergbesiktning för detaljplan Sankt Jörgens väg (östra området).

Samtliga områden är undersökta även för västra området, se PM Bergteknik (västra området). Bergskärningarna i området bedöms ha god till mycket god yt- och storstabilitet och bedöms ha en låg risk för blockutfall. Skulle block röra sig i område 4 så är det osannolikt att det orsakar skada i med nuvarande markförhållanden. Den slänt som ligger i anslutning till Lillhagsvägen, längst i väster, tillhör kommunen och dimensionerad för att klara vibrationerna från trafiken på den vägen. Dessa ska ha större påverkan inom planerat område än kommande markarbeten.

Skyfallsåtgärder

Kretslopp och vatten rekommenderar utifrån inför granskningen ny skyfallsmodell att höjdsättningen i västra området regleras så att vatten inte rinner från Sankt Jörgens väg till planen. Detta innebär till exempel att höjdsätta området mellan vägen och bebyggelsen (ny gångbana på kvartersmark) med en 20 cm höjdskillnad. Utöver det behöver marken inom det västra området höjdsättas så att vattennivån på fastigheten inte överstiger 0,42 cm (20 cm marginal till färdig golvnivå). För detta rekommenderas att säkra att ytvattnet inom planen kan rinna av om nivån når +11,42 m (se illustrationskarta nedan).





Förväntad översvämningssituation vid skyfall med föreslagna åtgärder i västra området.

För det östra området gäller följande i frågor kring skyfall. Rinnvägen från berget i söder via befintlig asfaltsyta ner mot Sankt Jörgens väg i nordväst hindras delvis av den nya byggnadens placering. För att förhindra att det bildas lågpunkter i anslutning till byggnader är det viktigt med en väl genomtänkt höjdsättning med lutning från husen mot parkeringsytan och grönyta i norra delen av området.

En viss del av avrinningen riskerar att rinna mot lågpunkten norrut där styrning planeras i kretslopp och vattens strukturplan. Vatten bör därför om möjligt avledas åt nordväst mot planerad skyfallsyta.

Åtgärdsförslag för hantering av skyfall i det östra området är:

- Styr avrinningen mot planerad skyfallsyta i nordväst – ej norrut
- Planera höjdsättning eller eventuell justering av läge för byggnad
- Planera höjdsättning av parkering för att inte översvämma panncentralen

Planens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte leda till någon ökning av skyfallsproblematik varken innanför eller utanför planområdet.

(se vidare i Dagvatten och skyfallsutredning Sankt Jörgens väg).

Markmiljö

En översiktlig markmiljöundersökning har utförts på Backa 866:847. Då området planeras att användas för bostadsändamål bör Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig Markanvändning (KM) ses som styrande riktvärde. Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i yttlig jord samt i jord under det före detta garaget i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärde för KM. Förorening över tilläpade riktvärden (KM) har påträffats i sju av tio analyserade jordprover. Förorening över Miljöförvaltningens riktvärde för tjärasfalt har påträffats i prov uttaget på tjärindräkt bärlager.

Under 2021 har AFRY utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Backa 886:831. Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Förorening över tilläpade riktvärden (KM) har påträffats i sju av tolv analyserade jordprover. Högre

föroreningshalter påträffas först i djupare jord (i anslutning till dräneringsrör), medan föroreningshalt över KM i ytlig jord enbart påträffats i tre provpunkter.

En översiktlig markmiljöunderökning av fastigheten Backa 210:7 har utförts. Resultatet visar på generellt låga halter av de undersökta ämnena, i stort understigande relevanta jämförvärden i alla provgröpar utom ett där zinkhalter överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I vidare provtagning har två prover påvisat en halt av kadmium respektive kobolt strax över riktvärde för känslig markanvändning. Inga halter över analysens detektionsgräns påvisades av PAH-er.

Provtagning av ytlig jord längs husfasaden har vid ett senare tillfälle visat förekomst av PCB överskridande riktvärde för känslig markanvändning.

En Miljöinventering av den före detta panncentralen utfördes av AFRY år 2021. Eftersom det inte går att utesluta att asbest eller PCB kan förekomma inbyggt i byggnaden (t.ex. eventuella dolda fogar, ventilationskanaler) ska entreprenören i samband med renovering vara uppmärksam på och ha beredskap för eventuella asbest- eller PCB-förekomster i byggnaden som kan framkomma vid en renovering. Om byggnadsmaterial som misstänks kunna innehålla miljö- och hälsofarliga ämnen påträffas under renoveringsarbeten kan miljökontrollant tillkallas för ytterligare provtagning och bedömning. Analyser rekommenderas för att fastställa innehåll av miljö- och hälsofarliga ämnen. Oljeskadad betong/puts slipas bort från golv och väggar och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Grön färg på vägg i rum 101 slipas bort och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Aska med höga föroreningshalter samt avfall på golv i rum 02 avlägsnas och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Sot på väggar i rökkanaler bör samlas upp och transporteras till godkänd mottagningsanläggning om utrymmena avses återanvändas. Vidare undersökning av misstänkt oljeförorening som läcker in i förråd från berg i källarplan. Föroreningshalten i vätskan bör undersökas, och därefter tas strategi fram hur föroreningen ska avgränsas. Då föroreningen bedöms komma från utsidan av byggnaden, längs berget, bör vidare undersökningar utföras utanför byggnaden medan läckan tätas i byggnaden. Om fuktskadat byggmaterial påträffas i form av t.ex. gipsväggar eller isolering skickas detta för destruering. Fuktskadat trä skickas till förbränning för energiåtervinning. Om mögelsvampangrepp misstänks på materialen fordras erforderlig skyddsutrustning vid hantering av materialen för att minimera exponering av svampfragment och -sporer. Vid renovering av byggnaden kommer det krävas en anmälan till den lokala byggnadsnämnden enligt Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 16§, då renoveringen kommer att generera farligt avfall. Åtgärderna får inte påbörjas innan byggnadsnämnden godkänt åtgärderna och startbesked erhållits. Då farligt avfall i form av asbest, elavfall, tryckimpregnerat trä, oljor, drivmedel och kemikalier förekommer i eller i anslutning till byggnaden bör denna rapport delges tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen i Göteborgs stad) enligt upplysningsplikten i Miljöbalkens 10 kap 11§. Innan åtgärder för att avlägsna asbesthaltigt material påbörjas ska anmälan ske till Arbetsmiljöverket enligt 17§ i Arbetsmiljöverkets föreskrifter om asbest och allmänna råd om tillämpningen av föreskrifterna, AFS 2006:1 (se Miljöinventering av panncentral).

Planområdet bedöms sammanfattningsvis, utifrån dessa markmiljöundersökningar och materialinventering, behöva saneras för att klara aktuella riktvärden innan bygglov får ges för ny bebyggelse.

Eftersom föroreningshalter över KM har påvisats i området får inga schaktarbeten påbörjas där bostäder planeras innan en Anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 29 § i Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och godkänts av tillsynsmyndigheten.

Buller

De nya byggnaderna utsätts för bullernivåer från väg- och spårtrafik, men ligger ändå i ett förhållandevis skyddat läge från de större bullerkällorna i närområdet. En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ och innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller, se bilagd utredning ”ST JÖRGENS PARK, GÖTEBORG Bullerutredning inför detaljplan – bostäder”, daterad 2021-10-07.

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent vid fasad innehålls för de planerade bostäderna. För uteplatser ska 50 dBA ekvivalent nivå klaras. När det gäller maximala riktvärden är det 70 dBA som gäller, men 10 dBA högre nivåer för 5 passager per timme dagtid vid uteplatser accepteras så länge maximal ljudnivå blir högst 80 dBA, enligt bullerförordningen. Utredningen visar att uteplatsriktvärdena inte klaras vid samtliga fasader och således kan exempelvis privata balkonger i anslutning till respektive bostad här inte räknas som primär uteplats ur ett bullerhänseende för samtliga bostäder. Således får en gemensam uteplats anordnas i nära anslutning till bostäderna på en plats där riktvärdena för uteplats klaras.



Exempel på platser (röda figurer) där gemensamma uteplatser kan anordnas och riktvärdena för uteplatser klaras.

Bohusbanan trafikeras av olika typer av tåg (godståg samt X54, passagerartåg) som genererar olika mycket buller vad gäller maximala värden. Utredningen visar att riktvärdet vid gemensam uteplats innehålls även om godståg är dimensionerande.

Luft

För att uppnå god luftmiljö inom området bedöms inga åtgärder krävas. Detaljplanens genomförande innebär endast en marginell påverkan på luftkvaliteten i området.

Dagsljus

Bebyggelsen på och vid sidan av fastigheten Backa 210:7 i västra planområdet har studerats i VSC-analyser för att visa på att kraven i BBR kan klaras vid ett genomförande av planförslaget. Samtliga byggnader inom planområdet bedöms kunna klara gällande dagsljuskrav i BBR. Samtliga rum i befintlig bostadsbebyggelse som föreslagen bebyggelse påverkar klarar fortsatt kraven enligt BBR, se detaljerat resultat i planförslagets tillhörande Dagsljusutredningar. Vissa nytillkommande byggnader behöver enligt resultatet ha ljusa fasader för att dagsljus ska klaras enligt föreslagen utformning. Även ljusa golv kan behövas inom i vissa rum i de föreslagna byggnaderna, dock inte i de befintliga bostäderna. Dessa åtgärder bedöms som möjliga att genomföra. Ljusa fasader säkerställs med en planbestämmelse i plankartan.

Vidare har även den föreslagna bebyggelsen i östra planområdet studerat på samma sätt. Bostadshuset norr om föreslagen bebyggelse har studerats vilken bedöms som den granne som påverkas mest. Resultatet visar en ytterst marginell skillnad i dagsljus efter planens genomförande (Se detaljerat resultat i planförslagets tillhörande Dagsljusutredningar).

Sammanfattningsvis bedöms föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig bebyggelse ur ett dagsljusperspektiv inte innebära en betydande olägenhet.

Skuggning

Föreslagen bebyggelse bidrar till skuggor vilka har studerats i en skuggstudie. Skuggmodellen är framtagen av exploatörerna och samtliga bilder i detta avsnitt kommer från modellen. Indata dvs markhöjder, befintlig bebyggelses höjder samt höjd på omkringliggande skog (höjder inklusive vegetation) är inmätta av lantmäteriet.

Skuggmodellen har utgått ifrån att inräknad vegetation är lövbeklädd, vilket den normalt inte är under mars och december. Således är den redovisade skuggsituationen utifrån vegetationen ett värsta scenario, men i tätbevuxna skogsområden kan även avlövad vegetation (stammar och grenar) ge upphov till en betydande skuggeffekt.

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsförslaget tittat på skuggsituationen för mars och september, vilka är de månader som ger ett bra genomsnitt, men i granskningsförslaget även på månader som juni, augusti och december.

Sammanfattningsvis bedöms den direkt omkringliggande bebyggelsen påverkas mest av förslaget, men i och med byggnadernas placering och utformning (lameller i norr/södergående riktning) blir påverkan begränsad i både omfattning och tid.

Kringliggande kullar med stora träd bidrar redan i nuläget till skuggor som under stora delar av året och dygnet beroende på årstid även skuggar föreslagen ny bebyggelse vilket gör att den nya bebyggelsen inte försämrar situationen i någon större utsträckning. För de mer ljusa månaderna (juni och augusti) ger föreslagen bebyggelse ingen skuggpåverkan på varken skolgårdar, villatomter eller iordninggjorda uteplatser (balkonger och på bostadsgårdar) tillhörande befintlig bostadsbebyggelse. Dock skuggas Sankt Jörgen port

10:s fasad från ca kl 05 fram till kl 09 på morgonen, därefter försvinner skuggan från det norra nedersta hörnet av fasaden under dessa månader.

För bostäderna på St Jörgens väg 10 är det byggnadens östfasad som påverkas av skuggning till följd av den föreslagna bebyggelsen. I mars har östfasaden idag möjlighet till direktsol på hela fasaden på förmiddagen. Efter lunchtid ligger östfasaden i skugga i nuläget.

Föreslagen bebyggelse innebär att en skugga kastas på de första timmarna på förmiddagen. Efter kl 10 är skuggan från det nya huset nere i marken och rör sig norr ut bort från fastigheten (se bilder nedan).



Mars kl. 8:00 ny bebyggelse



Mars kl. 10:00 ny bebyggelse

I juni har östfasaden på Sankt Jörgens väg 10 i nuläget direktsol från tidig morgon fram till lunchtid. Med föreslagen bebyggelse i juni innebär det att östfasaden på Sankt Jörgens väg skuggas under ett par timmar på morgonen. Skuggan är dock helt borta kl 9.

I augusti är skuggförhållandena i snarlika förhållandena i juni, både vad gäller nuläges situationen och situationen med föreslagen bebyggelse. Skillnaden är att med föreslagen bebyggelse dröjer sig skuggan sig kvar på östfasaden något längre på morgonen i augusti än i juni.

I september är solljusförhållandena snarlika mars månads resultat, om än något bättre.

I december når inget direkt solljus östfasaden på Sankt Jörgen väg 10 varken i nuläget eller med föreslagen bebyggelse. Vissa tider såsom på förmiddagen kan dock solen gå genom vegetationen och träffa fasaden i nulägesituationen.

När det gäller Brf Sankt Jörgens Allé gemensamma uteplats/lekplats/grillplats (se röd ring på bilderna nedan) visar skuggsimuleringen att det föreslagna punkthuset i mars börjar skugga denna plats ca 11:30. Cirka 13:00 skuggar det föreslagna punkthuset hela denna plats för att försvinna helt efter ca 14:30.



Mars kl 11:30 ny bebyggelse



Mars kl 13:00 ny bebyggelse

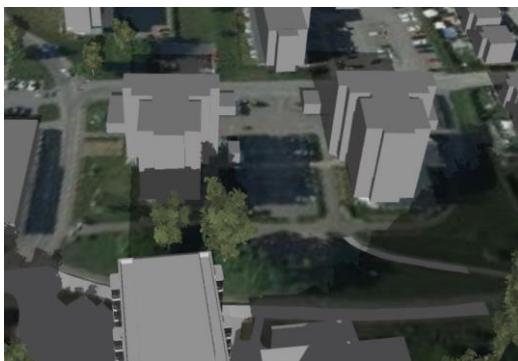


Mars 14:30 ny bebyggelse

GRANSKNINGSHANDLING

I september är solljusförhållandena snarlika mars månads resultat för den gemensamma uteplatsen. I december når ingen direkt sol varken i nuläget eller med nybebyggelse platsen.

När det gäller skuggpåverkan på balkonger för Brf Sankt Jörgens allé, framgår påverkan i bilderna nedan. I bilden visas det klockslag där skuggan täcker som mest av fasaden i mars månad.



Mars kl 11.20 Ny bebyggelse



Mars kl 13.40 Ny bebyggelse

I mars når skuggan (röd ring) från det föreslagna punkthuset en villaträdgård (Sankt Jörgens allé 15) i ena hörnet och längsgående fastighetsgränsen under cirka en halvtimme. I övrigt påverkas inga övriga villafastigheter i mars.



Mars kl. 15:30 ny bebyggelse



Mars kl. 15:50 ny bebyggelse

I juni når inga skuggor fasaderna för Brf Sankt Jörgens allé.

I september är solljusförhållandena bättre än i mars då skuggan inte når lika högt upp på fasaden. Skuggan når inte heller fram till tidigare nämnd villaträdgård.

I december saknar flertalet bostäderna i småhusbebyggelsen redan idag direkt solljus då de ligger i en dal som är omgärdad av höjder med högväxta träd och solen står lågt denna årstid. I december är det endast de översta våningarna av Brf Sankt Jörgens Allé 1 och 3 som i dagsläget har chans till direkt sol. Skogshöjden bakom panncentralen skuggar övriga våningar i dagsläget. Med föreslagen bebyggelse påverkas situationen ytterligare något på eftermiddagen (se bilder nedan).

Cirka 14:40 i december är området i dagsläget nästan helt i skugga i marknivå på grund av befintliga vegetationsklädda höjder och en annalkande solnedgång. I bilderna nedan är

det lättare att se efter vart solljus träffar byggnader då det i övrigt är mycket skuggigt i marknivå. Bilderna nedan visar området med ny bebyggelse.



Dec kl 10 ny bebyggelse



Dec kl. 11 ny bebyggelse



Dec kl 12 ny bebyggelse



Dec kl. 13 ny bebyggelse



Dec kl 14 ny bebyggelse



Dec kl. 15 ny bebyggelse

Ett antal villor/parhus på Sankt Jörgens allé påverkas något. Nästan hela villaområdet skuggas av bergen/skogen i söder men det föreslagna höghusets skugga fyller på ytterligare något fram till de villor som ligger långt i norr. Höghuset skuggar husen växelvis i takt med att skuggan förflyttar sig österut under tidig eftermiddag. Det samma gäller för Brf Sankt Jörgens Allé där det östra huset skuggas kring kl 13. Det västra får i och med ny bebyggelse ingen direkt påverkan i förhållande till nuvarande situation i december då det redan idag skuggas av skog upp till översta våningen under de klockslag höghusets skugga är i riktning mot huset.



December kl. 12:10 nuvarande bebyggelse



December 12:10 ny bebyggelse



December kl. 13:10 nuvarande bebyggelse



December 13:10 ny bebyggelse



December kl. 13:30 nuvarande bebyggelse



December 13:30 ny bebyggelse

När det gäller skolans utemiljöer så förekommer det redan idag mycket skuggning mellan byggnaderna på grund av att byggnaderna är tätt placerade och i viss mån av att det förekommer träd mellan och invid skolbyggnaderna.

Nulägesituationen är bättre i juni och augusti då det skuggmässigt förekommer chans till direkt sol sen förmiddag och tidig eftermiddag när solen står högt mellan husen. Denna situation påverkas inte av föreslagen tillkommande bebyggelse. Förskolegården i väster har bättre solljusförhållanden, även om det här också finns träd som skuggar gården.

I nulägesituationen i mars och december är det direkta solljuset mellan lamellhusen för skolan mycket knapp. Den sol som i mars som skulle kunna nå ner mellan och invid byggnaderna, någon timme före lunch och fram till någon timme efter lunch hindras sannolikt av de träd som står mellan lamellbyggnaderna. För förskolegården i väster är situationen bättre, särskilt i mars.

Skulle träden på skolfastigheten tas ner skulle solen nå ner bättre mellan byggnaderna samt på förskolegården i mars månad. Träd och grönska har dock, liksom solljus, en positiv inverkan på människors psykosociala hälsa och på den mer solstarka delen av året ger dessa en välbehövlig skugga och svalka.

GRANSKNINGSHANDLING

I mars påverkar de föreslagna byggnaderna den södra delen av gården mellan skolans långsmala lameller något, ungefär fram till det sydliga trädet mellan byggnaderna. Tidig förmiddag, kl 9, påverkar även föreslagen bebyggelse förskolegården något, men det är framförallt skolbyggnaden i sig som skuggar förskolegården. Situationen illustreras i bilderna nedan.



Mars kl. 9:00 ny bebyggelse



Mars kl. 11:00 ny bebyggelse

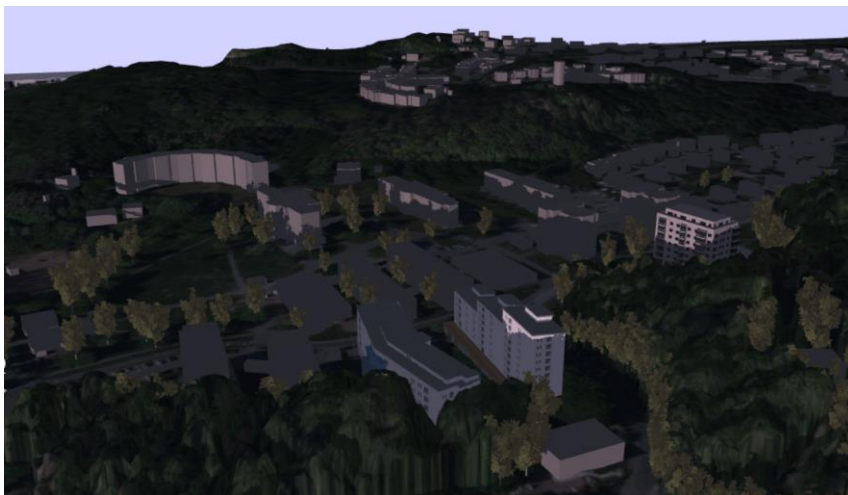


Mars kl. 15:00 ny bebyggelse

I december kl 9 når ingen direkt sol till förskole- och skolgårdarna i befintlig situation på grund av lågt stående sol och skuggkastningar från dagens befintligheter. Sen förmiddag och vid lunchtid når enstaka direkt solljus ner mellan skolhusens lamellhus.

Med föreslagen bebyggelse skuggas skolgårdarna ytterligare i december. För ytorna mellan lamellhusen, som redan i nuläget är kraftigt skuggade i december, är det svårt att i modellen skönja skillnaden. Direkt solljus kan dock fortsatt förekomma mellan lamellhuset vid solsken i december.

I december kl 15 är det mörkt i nästan hela området. Solstrålar kommer från väster och når enbart Sankt Jörgen Slots och Kb S:t Jörgen Äldreboendes fasad samt toppen av vissa byggnader i övrigt (se bild nedan).



December kl 15.00 Ny bebyggelse

Skolbarnen vistas dock i hög utsträckning i parkmiljön längre väster ut från skolan där föreslagen bebyggelse endast skuggar marginellt i de södra delarna av parken. Parken är förhållandevis stor och erbjuder på flera delar i övrigt solljus året runt.

Sammanfattningsvis bedöms inte skuggpåverkan från ny bebyggelse utgöra en betydande olägenhet för befintlig bostadsbebyggelse och skolans verksamhet i området.

Insyn

De föreslagna husen ligger i förhållande till den befintliga bebyggelsen på ett avstånd som redan förekommer inbördes bland befintligt flerfamiljshusbestånd inom området. Höghuset vid panncentralen kommer att hamna på ett avstånd om över 45 meter från Sankt Jörgens väg 1, ca 60 meter från Sankt Jörgens väg 3 och äldreboendet i västra planområdet kommer att hamna på ett avstånd om ca 20 meter i förhållande till Sankt Jörgens väg 10. Detta avstånd kan jämföras med det inbördes avståndet mellan befintliga Sankt Jörgens väg 10 och 12 vilka som närmast ligger 16 meter ifrån varandra. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den insyn som kan uppstå mellan ny och befintlig bebyggelse inte utgör en betydande olägenhet.

De nya husen ligger i huvudsak på ett längre avstånd ifrån varandra än vad befintliga St Jörgens väg 10 och 12 gör. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den insyn som kan uppstå här inte utgör en betydande olägenhet.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats i form av GATA finns inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark.

Befintlig transformatorstation, som ägs av Göteborg Energi på Backa 210:7, ska flyttas till/nyanläggas på kvartersmark med användning E på Backa 866:732. Göteborg Energi ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningen.

Befintlig belysningscentral på fastigheten Backa 210:7 som planeras flyttas till/nyanläggas vid samma område som transformatorstationen. Trafikkontoret ansvarar för utbyggnad och framtida drift av anläggningen.

Anläggningar utanför planområdet

I anslutning till den östra delen av planområdet kommer del av den befintliga gatan att anpassas till följd av den nya bebyggelsen. Trafikkontoret ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningen. Anläggningen finansieras genom exploateringsbidrag. Exploatör och kommun avser teckna exploateringsavtal gällande utbyggnad av anläggningar på allmän plats.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom Trafikkontoret, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA och belysningscentral inom kvartersmark för teknisk anläggning (E).

Exploatörerna står för all drift och förvaltning inom kvartersmark för bostäder (B), centrumändamål (C) och Besöksanläggning (R). Göteborgs Energi står för drift och förvaltning av transformatorstation inom kvartersmark för teknisk anläggning (E).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Backa 210:7		x	Gata
Backa 866:732	x		Gata

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår i avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska upphävning/omprövning av servitut för parkering och väg (1480K-2004F135.1) på Backa 866:847 vara genomförd.

Servitut

Servitut för parkering och väg (1480K-2004F135.1) på Backa 866:847 ska upphävas eller omprövas.

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.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

På Backa 210:7 har Göteborgs Energi AB ledningsrätt för transformatorstation (1480K-1993F253.1), fjärrvärmeledningar (1480K-2004F135.4) och elledningar (1480K-2004F135.6). Ledningsrätten för transformatorstationen ska upphävas och en ny ledningsrätt ska bildas för transformatorstationens nya läge (E-område på Backa 866:732). Ledningsrätten för fjärrvärmeledningarna ska upphävas och en ny ledningsrätt för fjärrvärme ska bildas för ledningarnas nya läge (u-område på Backa 210:7). Ledningsrätten för elledningarna upphävs då ledningarna inte längre är i bruk. På fastigheten finns även ledningsrätt för vatten och avlopp (1480K-2015F307.1) som ska ligga kvar (u-område på Backa 210:7). Servitutet för gatubelysning (1480K-2004F322.6) kommer också ligga kvar (Backa 210:7).

På Backa 866:847 och Backa 866:831 har Göteborgs Energi AB ledningsrätt för elledningar (akt 1480K-2004F135.6) samt för gasledning (akt 1480K-2004F135.7). Kretslopp och vatten har ledningsrätt för kall-, spill och dagvattenledningar på Backa 866:847. Alla dessa ledningar (el, gas och vatten) kommer ligga kvar (u-område på Backa 866:847 och Backa 866:831). TeliaSonera har ledningsrätt för teleledningar (akt 1480K-2004F135.8), dessa är tagna ur bruk och ledningsrätten kommer upphävas.

Markavvattningsföretag

Dagvattnet från planområdet avleds till ett markavvattningsföretag (Kvillebäcken TF1945). Flödet i området får inte öka utan anmälan. Flödet bedöms inte öka efter planens genomförande.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetskontoret, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för överföring av allmän plats till lämplig kommunal fastighet.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningar för övriga åtgärder.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsbildning kommer upprättas i samband med exploateringsavtalet.

En skrivning gällande säkring av instabila block på kommunens mark som riskerar påverkas av bergschaktningsarbeten på Backa 866:831 och Backa 866:847 kommer tas in i exploateringsavtalet som berör dessa fastigheter. Säkringen ska göras av exploatören innan bergschaktningsarbeten får påbörjas.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Backa 866:831 innan detaljplanen antas.

Avtal om mobilitetsåtgärder mellan ägaren av Backa 210:7 och kommunen ska vara tecknat innan bygglov söks.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med respektive fastighetsägare avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och respektive fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

För planens genomförande krävs tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen för byggnation i närheten av lagskyddat område till fornlämningen L1960:1320 (RAÄ-nummer Backa 59:1).

Tidplan

Samråd: 2021-03-10 – 2021-04-20

Granskning: 2022-07-06 - 2022-08-19

Antagande: 4e kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2023

Färdigställande: 2026

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen vilka redovisas nedan.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att cirka 220 bostäder inte kommer till stånd inom området och att panncentralens möjligheter för framtida nyttjande minskar.

Idag är området planlagt för icke störande småindustri, industri, kontor, centrumverksamhet och fjärrvärmeanläggning. Det bedöms som möjligt att fastigheterna vid nollalternativet kan iordningställas för dessa ändamål men det är troligen förenat med höga kostnader i förhållande till de intäkter som kan genereras efter ett sådant iordningställande. Således finns risk för att byggnaderna förblir oanvända.

Nollalternativet innebär att ytterligare en av byggnaderna inom området (västra området) inte rivs på grund av uppförande av nya byggnader. En rivning av denna byggnad är dock fortsatt möjlig genom en prövning i rivningslov likt panncentralens sidobyggnad oavsett om en ny detaljplan upprättas eller ej.

Nollalternativet innebär en marginell vinst i form av antal fordonsrörelser på närliggande vägar med marginell skillnad i områdets bullernivåer och luftkvalité till följd. Dock kan fastigheterna användas till annat än det aktuellt planförslag medger även idag vilket i sin tur kan bidra till fordonsrörelser.

För västra området innebär nollalternativet att en del träd som finns på fastigheten kan vara kvar. Vissa av träden som avses här är dock sjuka och skadade. Sakkunnig har bedömt att träden inte kommer kunna stå kvar varaktigt på grund av säkerhetsskäl.

Nollalternativet innebär att de markföroreningar som finns på de båda områdena idag inte saneras bort vilket bedöms som negativt för området i stort.

Nollalternativet innebär mindre skuggpåverkan kring fastigheterna jämfört med förslaget.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet, hälsa och säkerhet

Genom anpassning till kulturmiljön i området bidrar föreslagen bebyggelse till stärkt identitet.

Under SKA/BKA-analysen har det framkommit att det behövs dagligvaruhandel och liknande vardagliga målpunkter i området, att det är en bristvara idag. Just dagligvaruhandel har detaljplanen inte haft möjlighet att tillgodose. Dock finns möjlighet till mindre handelsverksamhet i panncentralen men någon större dagligvaruhandel bedöms inte kunna bedrivas inom aktuell byggnad. Panncentralen har också möjlighet att bli en målpunkt ur andra perspektiv genom att möjliggöra för olika aktiviteter och liknande som kan ge området både målpunkt, identitet och integrera människor utanför närområdet som besöksmål. Det planerade äldreboendet bedöms också kunna bli en målpunkt förutsatt att daglig verksamhet bedrivs här, dock för en mer begränsad skara.

Föreslagen bebyggelse kan bidra till en något ökad blandning av funktioner i området (i före detta panncentralen) vilket kan stärka områdets identitet som plats både för boende och för besökare. Planförslaget bedöms också ha viss möjlighet att bidra till integration av samma anledning. Ökad befolkning i området i sig bedöms kunna bidra till trygghet genom ökad mänsklig närvaro.

Målpunkter i området såsom skogspartierna är positiva ur ett socialt perspektiv eftersom de redan idag befolkas av både barn och vuxna. Skogarna används av förskolebarn för utflykter.

De skogb eklädda höjderna kring bebyggelseområdet är idag till viss del, på grund av de topografiska förutsättningarna, barriärer. Detaljplanen har inte kunnat hantera topografin men möjliggör till viss del för ökad tillgänglighet till en av höjderna med gångväg.

Inom de båda föreslagna bebyggelseområdena planeras lektytor och andra vistelsezoner som kan främja både barn och vuxnas aktivitet ute. Strax utanför planområdena finns större grönytor i parkmiljö som är lämpliga för en mängd aktiviteter såsom spontanidrott av olika slag och annan vistelse. Stora områden i anslutning till planområdet har mycket

begränsad trafik, bullernivåer samt en god luftkvalité vilket bedöms ge möjlighet till hälsosam, säker och trygg lek och rörelse. Alla dessa vistelseytor har olika grad av privat och offentlig karaktär vilket bedöms kunna främja sociala aktiviteter och samspel på olika demokratiska nivåer. Barn bedöms kunna ta stor plats och synas i områdets olika offentliga och privata rum vilket bedöms ge dem stor möjlighet till att gemensamt med andra människor diskursivt forma rummet till sitt.

Närheten till andra målpunkter i Göteborg med tillgänglighet med buss och cykel bedöms också mycket positivt för det sociala livet i området.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Östra delen av detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen, medan västra delen av detaljplanen strider mot Översiktsplanen som här anger verksamhetsområde. Kontoret bedömer dock att Översiktsplanen i denna del är inaktuell då området sedan tidigare har förändrats gått från att vara ett verksamhetsområde till ett mer renodlat bostadsområde.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. I västra delen av planområdet innebär detaljplanen att en mindre del mark med parkliknande karaktär med ett antal värdefulla träd tas i anspråk till förmån för exploateringen. I samma del av planområdet påverkas även en fd sjukhusbyggnad som ingår i sjukhusområdet för St Jörgens sjukhusområde, vilket är utpekad i det kommunala Bevarandeprogrammet för kulturmiljö.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen i huvudsak följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-04-24. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

I östra delen av planområdet bedöms planen inte komma att påverka omkringliggande naturmiljö.

I västra delen av planområdet innebär planen att natur och naturvärden kommer att påverkas inom fastigheten Backa 210:7. En del träd kommer att behöva tas ner till följd av exploateringen. Sammantaget bedöms planförslaget med planerade kompensationsåtgärder ge en negativ påverkan på naturmiljön.

Kulturmiljö

Arkeologi

Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar. Cirka 20 meter fågelvägen som närmast öster om planområdet på en höjd finns en fornlämning (RAÄ-nummer Backa 59:1) i form av en boplat. Då planområdet är beläget nedanför höjden och tydligt avgränsad från fornlämningen bedöms inte ett genomförande av detaljplanen inkräkta på fornlämningsområdet eller påverka upplevelsen av fornlämningen negativt.

Kulturmiljö, rivning och ny bebyggelse

Planområdet är beläget i en konstaterad värdefull kulturmiljö. Föreliggande detaljplan påverkar befintlig bebyggelse som tillhör tredje vågens sjukhusbebyggelse. I östra delen av planområdet finns den maskinbyggnad/panncentral uppförd 1956, vilken utpekats som en särskilt bevarandevärd byggnad i bevarandeprogrammet från 1999. Byggnaden avses bevaras och skyddas i föreliggande plan på samma sätt som i gällande detaljplan men med nya bestämmelser för förtydligande utifrån gällande praxis.

I västra delen av planområdet påverkas en fd sjukhusbyggnad från tidigt 1960-tal, som är en del av tredje vågens sjukhusbyggnader. Stadsbyggnadskontoret har från nämnden fått i uppdrag att pröva ett möjliggörande av en bostadsförtätning på fastigheten och samtidigt pröva ett bevarande av befintlig byggnad i syfte att konvertera den till bostäder. Stadsbyggnadskontorets föreliggande detaljplaneförslag innebär dock att byggnaden kommer att rivas.

Ett bevarande av befintlig byggnad och en bebyggelseförtätning på fastigheten har studerats i ett tidigt skede. Befintlig byggnad ligger förhållandevis centralt placerad på fastigheten, vilket minskar antalet möjliga utformningsalternativ för ett bebyggelsetillägg. Exempelvis har punkthuslösningar i olika lägen studerats, liksom en tillbyggnad i vinkel av befintligt hus. Båda dessa lösningar har bedömts försvåra läsbarheten av ST Jörgens sjukhusområdes bebyggelse som helhet då de förslagna byggnadstyperna inte samspelar med områdets övriga bebyggelsekaraktär, som i mångt och mycket är lamellhus i park. Med dessa alternativa förslag skulle mycket parkering behöva anordnas ovan mark, till skillnad från föreliggande förslag där parkeringen i huvudsak kan gömmas i de nya byggnaderna. Ytterligare parkering ovan mark skulle i högre grad göra anspråk på parkmiljön vilken ur ett kulturmiljöhänseende är negativt, då parkmiljön är en bärande karaktär för området. Av även andra utrymmesskäl på fastigheten bedömer kontoret att ett bevarande ihop med en förtätning inte är lämpligt. För tätt placerade och höga byggnader inom fastigheten skulle ge en betydande skuggnings- och dagsljusproblematik, jämfört med föreliggande förslag. I södra delen av fastigheten finns det höga naturvärden och kvalitéer samt ett befintligt grönstråk som bedömts viktig att bevara, och har av den anledningen har marken här inte tagits i anspråk ytterligare.

En statusbesiktning har tagits fram av Hifab 2020-01-15. Av denna framgår att byggnaden är i mycket dåligt skick på grund av bristande underhåll, men också att det finns svårigheter i byggnadens konstruktion och material som försvårar att befintlig byggnad konverteras till bostäder. Byggnadens stomme innehåller bland annat blåbetong och bjälklagens dimensioner försvårar vad en ombyggnation till bostäder skulle innebära, utöver att det skulle bli mycket kostsamt.

Stadsbyggnadskontoret ser att en ombyggnad av befintlig byggnad till bostäder är svårt rent tekniskt, även om det per definition inte torde vara omöjligt. En sådan ombyggnad och konvertering av byggnaden till bostäder förefaller dock kräva och innebära att byggnaden skulle förändras kraftigt, både invändigt och utvändigt av miljö- och hälsoskäl, men även av ändmålsenlighetsskäl. Åtgärderna är nödvändiga för att byggnaden ska klara dagens lagar och regler, men åtgärderna skulle samtidigt innebära att byggnadens kulturhistoriska värden skulle påverkas mycket negativt.

I avvägningen mellan ett bevarande och rivning har kontoret även beaktat att den aktuella byggnaden i sig inte har pekats ut som särskilt bevarandevärd, varken i kommunens bevarandeprogram från 1999 eller vid tidigare detaljplanering då byggnaden inte har försetts med några utformningsbestämmelser i syfte att signalera att just denna byggnad är särskilt kulturhistoriskt värdefull och att fasaderna ska bevaras, liksom andra byggnader i området. Synen på vad som anses vara bevarandevärd förändras förvisso genom historien och mellan generationer, vilket innebär att gränsen för vad som anses vara bevarandevärd inte är statiskt i tid. Genom kommunens senaste kommunala bevarandeprogram från 2017 har byggnaden som nu avses rivas dock fortsatt inte pekats ut som särskilt bevarandevärd,

till skillnad från de tre sammanbyggda fd sjukhusbyggnaderna belägna strax norr om byggnaden.

Byggnaden utgör ändå en del i berättelsen om områdets framväxt, användning och arkitekturhistoria, men den är inte den enda representanten från tredje utbyggnadsvågens vårdbyggnader. I mitten av området ligger ett kluster av flera byggnader från samma utbyggnadsperiod. I gällande detaljplaner för dessa finns planbestämmelser som anger q och q₁ - *"kulturhistoriskt värdefull byggnad, fasaderna ska bevaras"*, vilket torde säkerställa byggnadernas kvarlevande i framtiden även om byggnaderna inte omfattas av ett totalt rivningsförbud. De tre friliggande lamellerna, även om de är någon våning högre än byggnaden som avses rivas, har ett tydligt släktskap vad gäller utformning och uttryck samt tidigare historisk användning och kan således fortsatt bära berättelsen om denna typ av tredjevågens vårdbyggnader i området. De tre lamellbyggnaderna fick ny användning genom nya detaljplaner laga kraftvunna 2004 och de används som äldreboende och bostäder idag.



Gröna punkter avser tredje vågens sjukhusbyggnader i form av friliggande lameller med skyddsbestämmelser i detaljplan. Röd punkt avser tredje vågens sjukhusbyggnad i form av friliggande lamell som avses rivas.

I avvägningen mellan ett bevarande av befintlig byggnad med en bebyggelseförtätning har även målet om ett ökad bostadsbebyggande vägts in. Den bevarade byggnaden har av exploatören bedömts rymma cirka 20 lägenheter och ett tillägg, enligt de förslag som har avfärdats i ett tidigt skede, bedömdes kunna rymma cirka 70 lägenheter, vilket sammanlagt ger 90 bostäder. Föreliggande förslag som, till skillnad från bevarandeanternativet, även inrymmer äldreboendet skulle innebära att totalt ca 150 bostäder kan tillskapas på fastigheten.

Den nya bebyggelsen avses anpassas till befintlig miljö och kulturhistoriska sammanhang. I syfte att bibehålla platsens kontinuitet och karaktär avses vissa övergripande principer vidmakthållas där upplevelsen av hus i park är överordnad. Av denna anledning har lamellhus och punkt/skivhus valts, till skillnad från exempelvis kvartersbebyggelse eller vinkelhus. Plankartan reglerar att karaktären av "hus i park" bibehålls genom att styra byggrätternas utformning och utbredning. I den västra delen av planområdet utförs de två nya husen som lameller. Huset närmast S:t Jörgens väg avses liksom befintlig byggnad terränganpassas, om än på ett lite annorlunda sätt, genom en trappning i tre steg i höjd, vilket regleras i detaljplanen. Det västra huset (äldreboendet)

kommer att utföras i en och samma byggnadshöjd, men med en knäck på mitten för att följa fastighetsgräns och inte inkräkta på en ledningsrätt i marken längs fastighetsgränsen.

För byggnaden i östra delen av planområdet vid fd panncentralen tillåts ett högre våningsantal än nuvarande byggnation på platsen. Platsen bedöms tåla en byggnad med högre höjd, men höjden på huset har anpassats efter bakomliggande bergshöjd och vegetation. Huset har placerats i liv med panncentralen för att inte skymma denna sedd från korsningen vid Sankt Jörgensväg/Sankt Jörgens port. Vidare ska översta våningen på bostadshuset vid panncentralen vara indragen för att ge ett något smäckrare intryck. Byggnadshöjder, indrag av översta våning på huset vid panncentralen samt siktlinjen för panncentralen sedd från korsningen vid Sankt Jörgensväg/Sankt Jörgens port styrs och regleras i plankartan. Då siktlinjen härifrån och längre ner väster ut på Sankt Jörgens Port mot panncentralen har bedömts som särskilt viktig medger av denna anledning inte detaljplanen att balkonger får uppföras på norrsidan av bostäderna, vilka annars riskerar att skymma och distrahera siktlinjen. Även möjligheten till att uppföra komplementbyggnader har reglerats med hänsyn till siktlinjen. Byggnadernas takvinkel regleras också i plankartan i syfte att taken ska upplevas förhållandevis platta.

För att den nya bebyggelsen ska nå en god integration med platsspecifik närvaro finns ytterligare uttryck från befintlig bebyggelse att inspireras och ta intryck från. Detta är lätta byggnadsförskjutningar, det sparsmakade formspråket, materialiteten, kulörställningen och fasadens artikulation. Detaljplanen reglerar därför att byggnadsfasaderna ska utföras av ljus puts samt att sockel/ suterrängvåning ovan mark ska uppföras i avskiljande material eller färg mot övrig byggnad, likt övrig befintlig numera bostadsbebyggelse.

När det kommer till utformning av marken har de markytor som bedömt vara viktiga att bevara och bibehålla karaktären av park belagts med prickmark. Grönskan och träden är en viktig del av parkmiljöns karaktär. En del av de befintliga träden i det västra planområdet ut mot Sankt Jörgens väg är i dåligt skick samt står i vägen för den tilltänka exploateringen. De träd som är sjuka kommer således att tas ner, de som är friska men står i vägen men står i vägen för byggnationen avses flyttas till annan plats inom parken. Ett antal stora och friska träd (särskilt i södra delen av västra planområdet) kommer att sparas och beläggas med en planbestämmelse om utökat marklov för fällning. Vidare regleras i plankartan här att markens höjd inte får förändras i anslutning till träden, vilket är viktigt för trädens överlevnad, samt att större hårdgjorda ytor inte får anordnas för annat än gångvägar och lekplatser.

Påverkan på luft

Luftmiljön bedöms inte påverkas negativt till följd av planens genomförande.

Påverkan på vatten

Miljökvalitetsnorm för vatten bedöms ej påverkas av planförslaget då varken vattenflöde eller föroreningshalt påverkas negativt.

Miljömål

Under denna rubrik tas de miljömål och dess delmål upp som planen berör och planen utvärderas utifrån dessa.

Begränsad klimatpåverkan

Planen berör delmålet *utsläpp av koldioxid*. Då planområdet ligger inom mellanstaden och har god tillgänglighet till kollektivtrafik kan genomförandet av detaljplanen komma att främja ett hållbart resande och därmed en minskad andel utsläpp av växthusgaser. Inom närområdet saknas dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil. Sammantaget bedöms planen bidra neutralt till målet.

Frisk luft

Planen berör delmålen *halter av partiklar* samt *halter av kvävedioxid*. Planen bidrar inte till verksamheter av sådan art att utsläpp till luft sker eller att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen ligger inom mellanstaden och har god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket främjar ett hållbart resande och påverkar målet positivt. Inom närområdet saknas dock exv kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil vilket å andra sidan påverkar målet negativt. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra neutralt till målet.

Bara naturlig försurning

Planen berör delmålet *utsläpp av kväveoxider*. Planen ligger inom mellanstaden och har god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket kan främja ett hållbart resande och därmed en minskad andel utsläpp av växthusgaser och påverkar målet positivt. Inom närområdet saknas dock exempelvis kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil vilket å andra sidan påverkar målet negativt. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra neutralt till målet.

Giftfri miljö

Planen berör delmålet *förorenade områden*. Den föreslagna dagvattenlösningen bidrar till minskat utsläpp till recipienten och bidrar därför positivt till måluppfyllelsen. Förorenad mark inom området kommer till följd av planens genomförande att saneras, vilket bidrar positivt till måluppfyllelsen. Planen bedöms ur dessa perspektiv bidra positivt till målet.

Ingen övergödning

Planen berör delmålet *utsläpp av kväveoxider till luft*. Planen bidrar inte till verksamheter av sådan art att utsläpp till luft sker eller att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planen ligger inom mellanstaden och har god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket främjar ett hållbart resande. Inom närområdet saknas dock exv kommersiell service för dagligvaruinköp, vilket kan leda till att de boende av praktiska skäl väljer att transportera sig med bil. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra neutralt till målet.

Grundvatten av god kvalitet

Planen berör delmålet *grundvattennivåer*. Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnets kvalitet. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra neutralt till målet.

Levande skogar

Planen bidrar till att fler människor får nära tillgång till skogsmarker, vilket bidrar positivt till delmålet *hög tillgänglighet till skogsmarker*. Planen bedöms ur detta perspektiv bidra positivt till målet.

God bebyggd miljö

Planen berör delmålet *attraktiv bebyggelsemiljö* positivt genom bland annat att planen möjliggör för en ny mötesplats i fd panncentralen. Vidare berör planen delmålet om avfall på ett positivt sätt genom att planen säkerställer goda utrymmen för avfallshanteringen och att resurserna i avfallet på så sätt kan tas tillvara i så hög grad som möjligt, samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras.

Planen berör delmålet *god ljudmiljö* positivt genom att den bidrar till att öka andelen göteborgare som har en ljudnivå utomhus vid bostaden som understiger 60 dBA ekvivalentnivå vid utsatt fasad. Planen bedöms totalt sett bidra positivt till miljömålet.

Ett rikt växt- och djurliv

Planen berör delmålen *landskap* och *dagfjärilar* genom att den säkerställer ett bevarande av en befintlig spridningskorridor i södra delen av västra planområdet. Samtidigt ianspråk tas viss värdefull natur genom att ett antal träd tas bort, medans ett antal träd skyddas. Kompensationsåtgärder planeras att vidtas för de borttagna träden. Planen bedöms sammantaget påverka delmålet svagt negativt.

Planen berör delmålet *sociala värden* positivt då den bidrar till att fler göteborgare får tillgång till natur- och kulturmiljöer med ett varierat växt- och djurliv inom promenadavstånd (femhundra meter) från sin bostad.

Planen bedöms sammantaget bidra neutralt till målet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnation av del av gata, vilket täcks av exploateringsbidrag från exploatör. Nämnden får även utgifter för lantmäteriförrättning.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvarteretsmarken och får utgifter för bygglov, lantmäteriförrättning, ledningsflytt, anslutningsavgifter för el-, tele- och va-ledningar mm.

Exploatören för Backa 210:7 står för kostnaderna förenade med flytt/nyanläggning av transformatorstationen, belysningscentral och tillhörande ledningar.

Exploatören för Backa 866:831 och Backa 866:847 bekostar ombyggnation av del av gata genom exploateringsbidrag.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen avviker delvis från översiktsplanen (västra delen). I den del föreslagen bebyggelse avviker bedömer stadsbyggnadskontoret det som lämpligt på grund av områdets nuvarande karaktär som över tid har förändrats. Området bedöms inte längre lämpligt för verksamheter så som småindustri och liknande då området har en karaktär av bostadsområde. Användning av industriell karaktär bedöms kunna ge upphov till störningar för boende.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt

Planchef

Robin Stenberg

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg

Distriktschef

Ida Lundskog

Exploateringsingenjör