

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

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



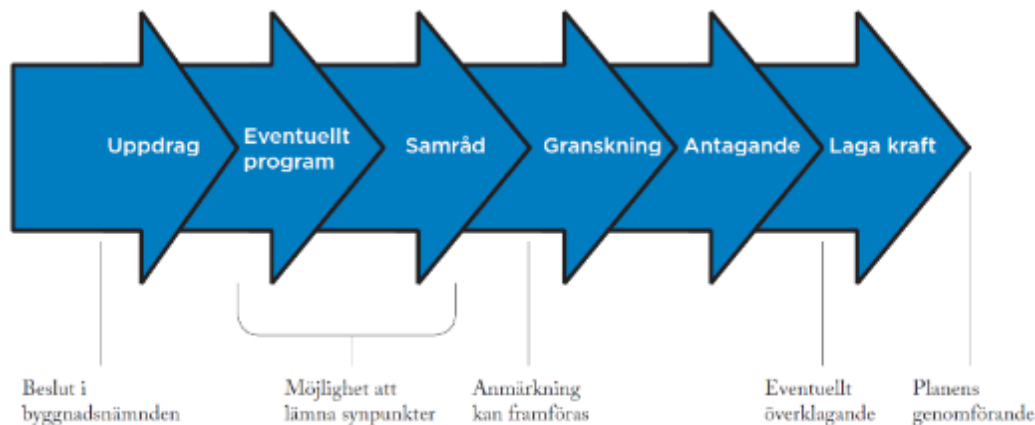
Illustration: Skanska Teknik

Samrådshandling januari 2021

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 BN

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

Samrådstitiden är 2021-03-10 – 2021-04-20.

Information om planförslaget lämnas av:

Robin Pettersson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 94

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

Ida Lundskog, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 92

Fredrik Asphult, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 07

Datum: 2021-01-22

Diarienummer SBK: 0587/14
Handläggare SBK
Robin Stenberg
Tel: 031-368 15 94
robin.pettersson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5726/19
Handläggare FK
Ida Lundskog
Tel: 031-368 12 92
ida.lundskog@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och 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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning
- Dagvatten och skyfallsutredning Sankt Jörgens väg
- Bergtekniskt PM (Västra området)
- MUR Geoteknik (västra området)
- PM Geoteknik (västra området)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik (östra området)
- PM Bergbesiktning (östra området)
- PM Geoteknik (östra området)

- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Backa 866-847)
- Rapport Miljösanering (Backa 886-831)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Backa 886-831)
- Översiktlig asbest och PCB inventering (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)
- Mobilitets- och parkeringsutredning Sankt Jörgens Park Backa 210_7
- Mobilitets- och parkeringsutredning Sankt Jörgens Park Backa 866_847 och 866_831
- Naturvärdesinventering på förstudienivå + sammanställning utredningar
- Bedömning lövträd
- Dagsljusbedömning enligt stadens anvisning
- Dagsljusberäkning VSC (västra området)
- Statusbesiktning (Backa 210-7)
- Varsamhetsplan St Jörgens panncentral

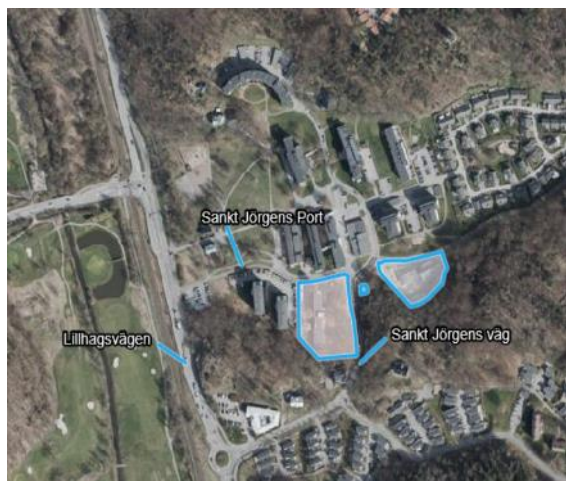
Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHET VID SANKT JÖRGENS VÄG, INOM STADSDELEN BACKA	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH 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>	8
<i>Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	21
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	22
<i>Service</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	25
<i>Risk och störningar</i>	26
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	30
<i>Bebyggelse</i>	30
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	36
<i>Service</i>	36
<i>Friytor och naturmiljö</i>	37
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	39
<i>Teknisk försörjning</i>	40
<i>Övriga åtgärder</i>	43
<i>Fastighetsindelning</i>	48
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	48
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	48
<i>Avtal</i>	49
<i>Tidplan</i>	50
<i>Genomförandetid</i>	50
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	51
<i>Nollalternativet</i>	51
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	51
<i>Miljökonsekvenser</i>	52
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	57
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	58

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.



Figur 1 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). 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 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.



Figur 2 Illustrationsplan för västra delen av planområdet.



Figur 3 Illustrationsbilder på planerad bebyggelse i det västra området. Gårdsmiljö, Bostadshus, Äldreboende och vy från väster längs Sankt Jörgens väg. 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.

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 (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



Figur 4 Illustrationsplan för östra delen av planområdet.

motsvarande bestämmelser, dock uppdaterade och förtydligade efter gällande praxis, införs. 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.



Figur 5 Illustrationsbild på planerad bebyggelse i östra planområdet (vid panncentralen). 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 planförslagets 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.

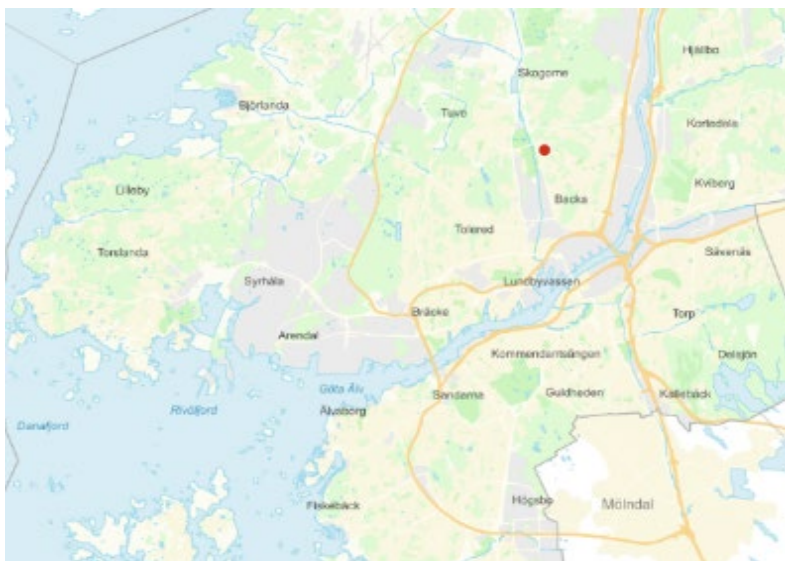
Planens syfte och förutsättningar

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 prövas 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



Figur 6 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 fägelvägen norr om Göteborgs centrum.



Figur 7 Planområdet (svartstreckade linjer) utmärkt på grundkartan.

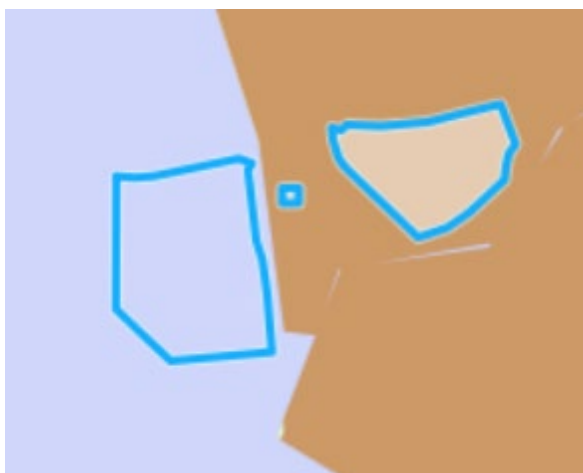
Planområdet omfattar cirka 1 hektar och ägs i huvudsak av privata markägare. Kommunen äger marken mellan de två tilltänkta bostadsområdena.

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.



Figur 8 Utsnitt av översiktsplanen. Blå figurer avser planområdet. Brunt område visar Befintligt bebyggelseområde, grått område visar befintligt verksamhetsområde.

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 fastigheterna varierar djup till berg mellan 0 och ca 12 m. Mer om planområdets geotekniska förutsättningar kan läsas under **rubriken Störningar** längre fram i planbeskrivningen eller de till planhandlingarna tillhörande utredningarna angående geoteknik.

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 nivån 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 nivån ca +19 i väster och kring nivån +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.

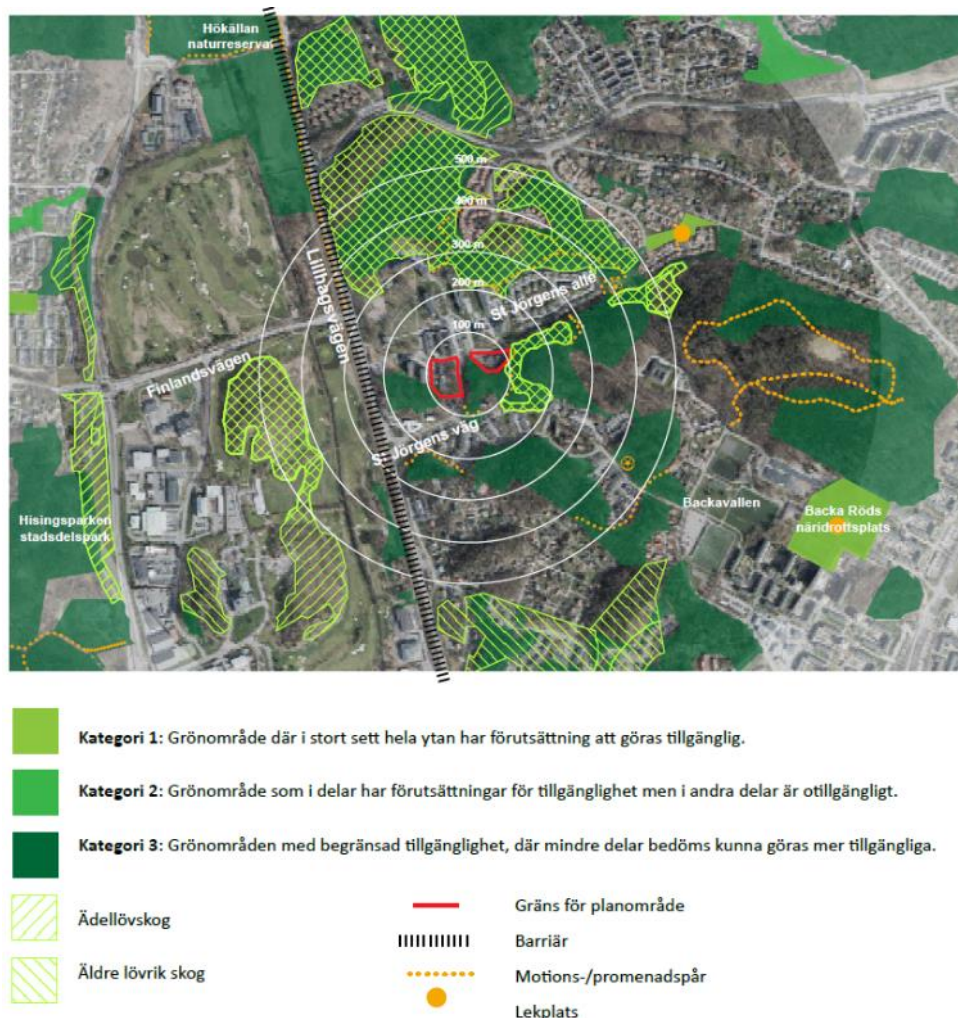
Mellan de båda områdena ligger sankt Jörgens väg med busshållplats samt en skogbevuxen höjdrygg som sluttar mot norr. Området i stort består av en större flack yta med hus i park med kringliggande höjdparter med naturmark.



Figur 9 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 avenbokar. På fastigheten finns öppnare gräsyta med lågväxande markvegetation av gräs, vitsippa, smörblomma, daggekåpa, 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.



Figur 10 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 och därav vara särskilt skyddsvärt enligt Naturvårdsverkets definitioner (Naturvårdsverket, 2019a).

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.

Vid fördjupad artinventering för hackspett har inga mindre hackspettar påträffats inom inventeringsområdet (se kartbild nedan). 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. Smärre ytor i inventeringsområdets östra del håller något högre kvalitet med avseende på tillgång

på död ved och bedöms därför vara lämplig miljö. 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.



Figur 11 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



Figur 12 Planområdets (blå figur) förhållande till fornlämningen (röd figur). Avstånd i meter.

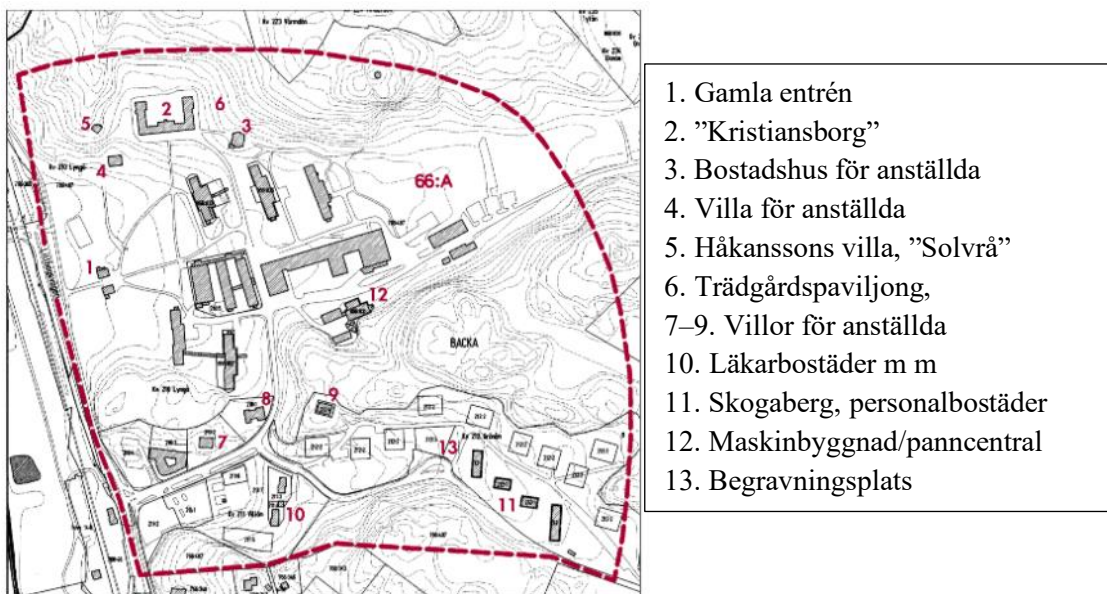
Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Cirka 20 meter fågelvägen öster om planområdet på en höjd finns en fornlämning (RAÄ-nummer Backa 59:1) i form av en boplatz.

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.



Figur 13 Streckad röd linje avser området som i stort är utpekade 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.

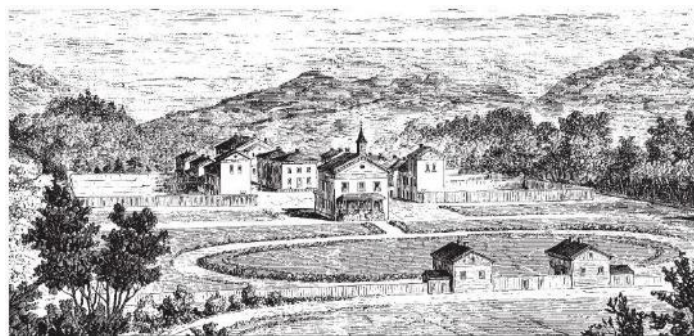


Figur 14 Röd linje avser området som i stort är utpekad i bevarandeprogrammet från 1999. Brun figur avser bebyggelse utpekad i bevarandeprogrammet från 2017. Blå figurer avser aktuellt planområde.

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.



Figur 15 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.



Figur 16 Kristiansborg, avdelning för första klass. Foto taget 1984



Figur 17 Bostadshus för anställda. Foto taget 2020

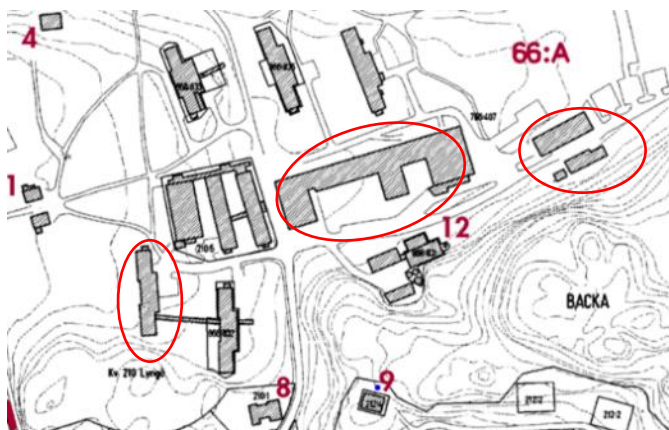


Figur 18 Foto på ett befintligt bostadshus i området (SBK 2012)

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.



Figur 16 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.



Figur 17 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

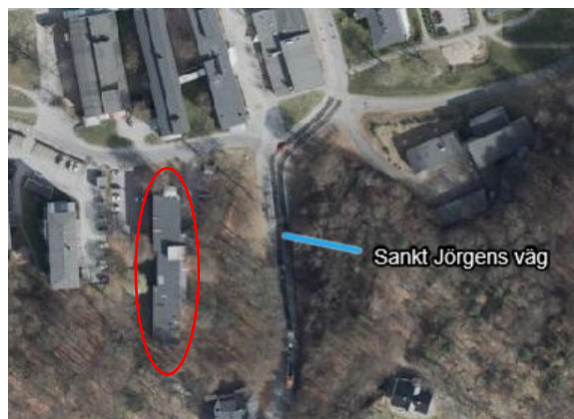
Byggnad nummer 12 (se figur ovan) i bevarandeprogrammet från 1999 avser maskinbyggnad/panncentralen som ligger i planområdets östra del. Byggnaden tillkom 1956 och är uppförd av betong och rött tegel. I bevarandeprogrammet beskrivs huvudbyggnaden ha ett mycket stort glasparti med tunna spröjsar och till 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.



Figur 18 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.



Figur 19 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.



Figur 20 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.



Figur 21 Karta över Basområde och primärområde samt ungefärlig placering av planområde markerad med röd prick.

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.

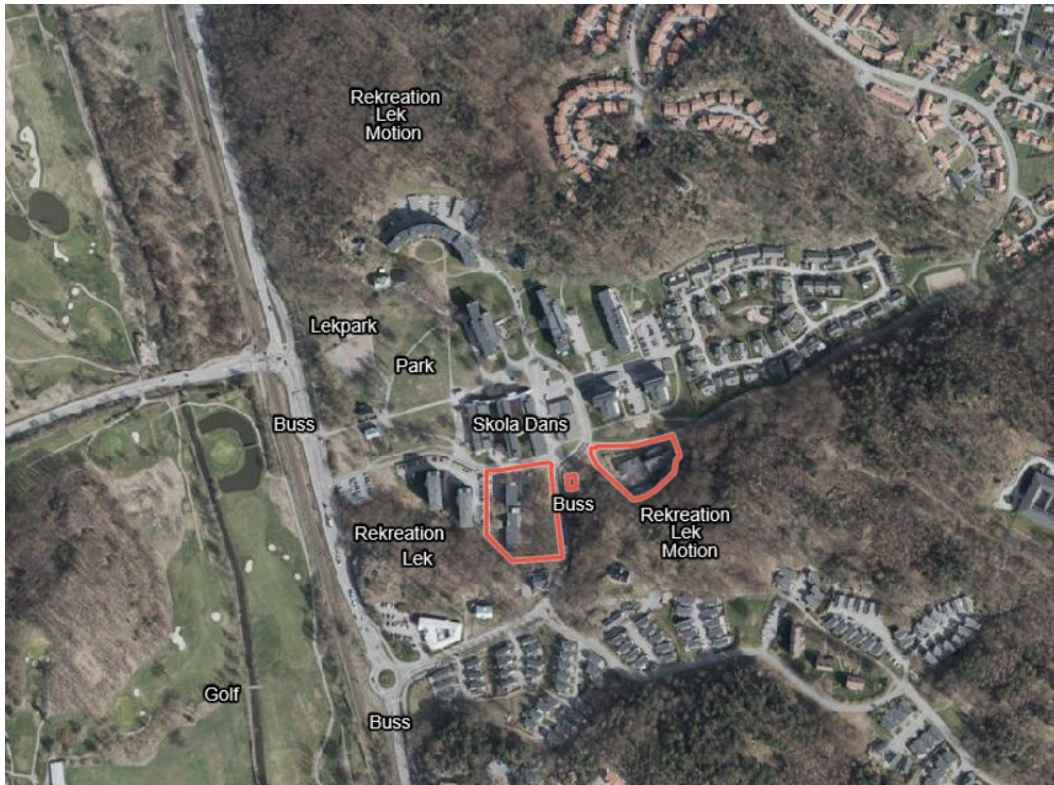
Områdets bebyggelsestruktur präglas av tiden som sjukhusområde (se vidare under kulturmiljö).

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 work-



Figur 22 Ungefärligt planområde med omkringliggande kartlagda kvalitéer ur social synvinkel

shop 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.

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 47 som går mellan Tuve - Backa industriområde och Hjalmar Brantingsplatsen med halvtimmestrafik på vardagar. Nere vid Lillhagsvägen finns ytterligare två busshållplatser ca 300 meter från planområdet. Här trafikerar, utöver linje 47, även stombuss 52 mellan Linnéplatsen - Skogome mellan 3-6 gånger i timmen vardagar och mellan 2-6 gånger på helgen. Linje 52 trafikeras även nattetid. Beroende på vilken hållplats man väljer att resa på från området är restiden till Hjalmar Brantingsplatsen mellan 22-28 minuter och till Brunnsparken mellan 15-34 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.



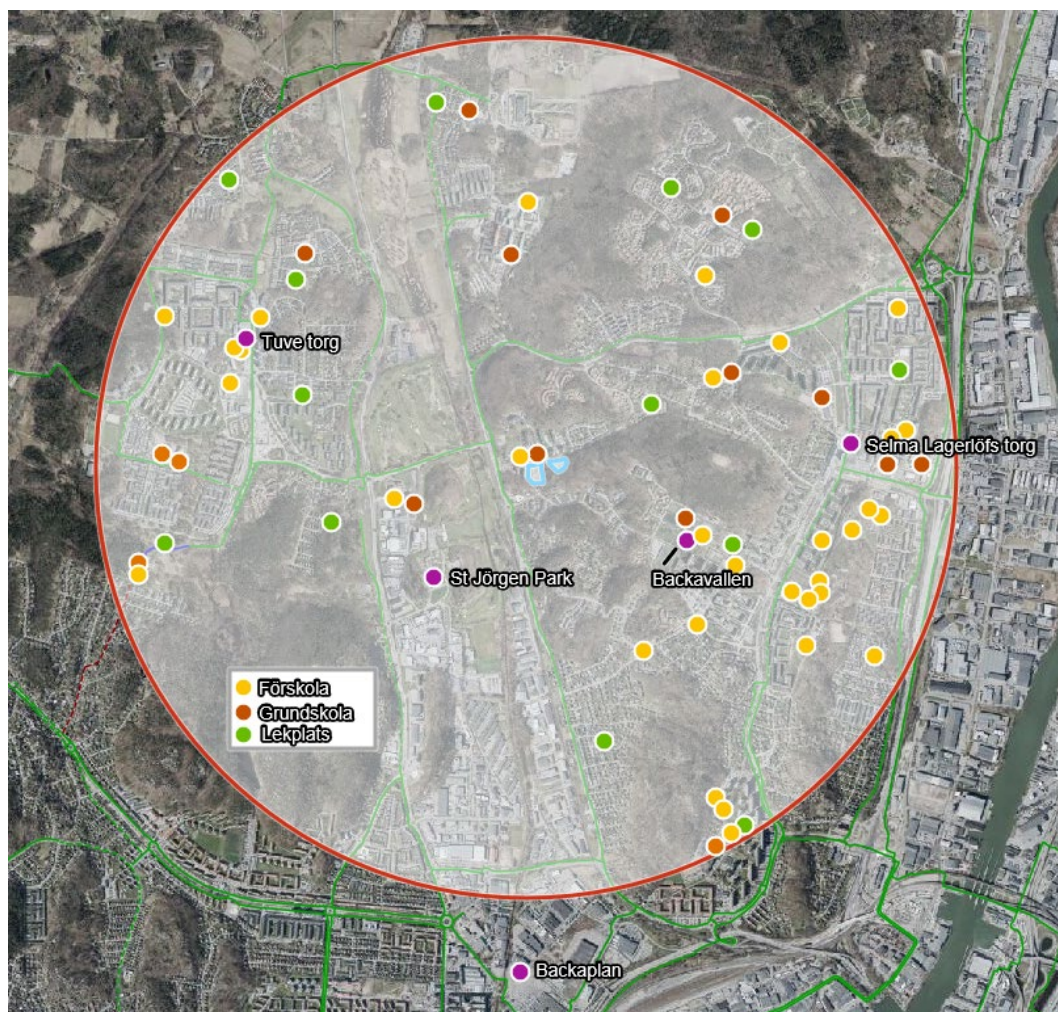
Figur 23 Angöring/tillgänglighet till planområdet (blå figurer). Röda punkter avser kollektivtrafik hållplatser, gröna linjer GC-banor, gul linje gångväg.

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 47 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 47:an tas, med ett byte, till Selma Lagerlöfs torg med en restid om 17 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 47 kan även tas till Backaplan

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.

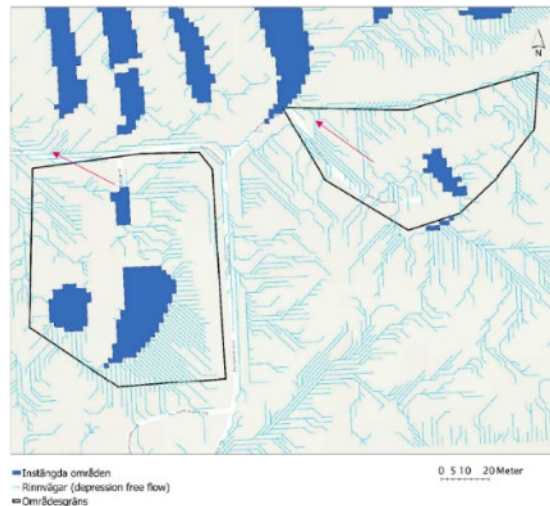


Figur 24 Förskolor, grundskolor (privata och kommunala), kommunala lekplatser med mera inom en radie på 2,5 km från planområdet (blå figur). Heldragna och streckade linjer redovisar cykelbanor.

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.

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.

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



Figur 27 Avvattning inom planområdet

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). Kvalitetsfaktorer näringsämnen, påväxt-kiselalger och fisk är utslagsgivande för bedömningen. Kvalitetsfaktorer 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 och kvicksilver (VISS, 2020-03-06). Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster i Sverige. Utsläpp av PBDE och kvicksilver har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Detta är en nationell klassificering av PBDE och kvicksilver som gjorts av Vattenmyndigheterna.

Klassificering baserad på gruppering enligt bilaga 6 till HVMFS 2013:19, om inte mätdata finns för enskilda vattenförekomster.

Risk och störningar

Buller

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

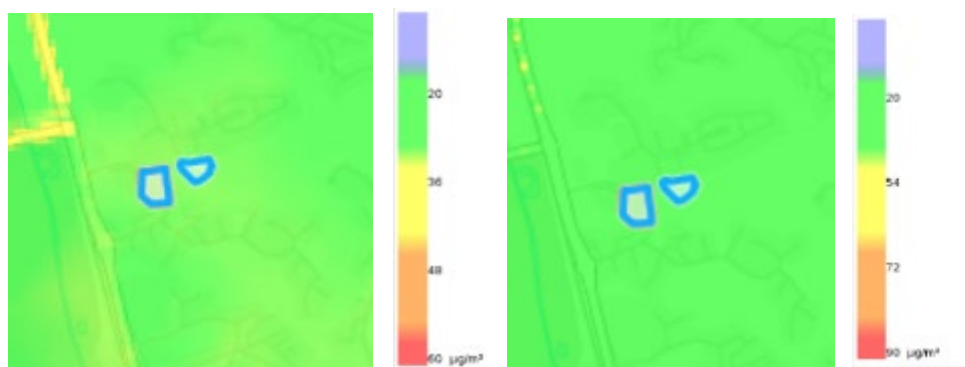


Figur 28 Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik vid planområdet idag enligt staden bullerkartläggning.

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. Dygnsmedelvärdet och timmedelvärdet för kvävedioxid ligger även de på god marginal från MKN.

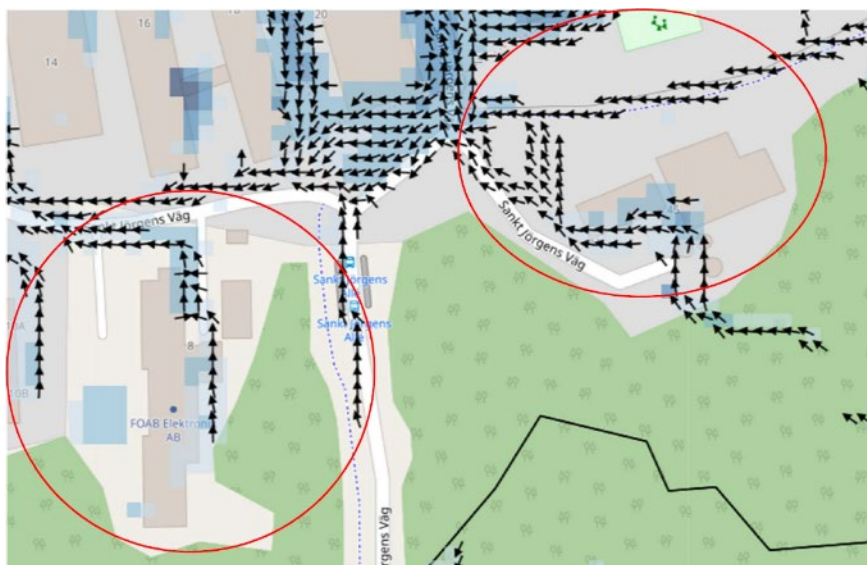


Figur 29 No2 dygns medelvärde 2015

No2 timsmedelvärde 2015

Översvänningsrisk

Göteborgs stad har genomfört en skyfallsmodellering för ett 100-års regn med klimatfaktor. 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.



Figur 30 Bilden visar vattens färdriktning och vattendjup. Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup.

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



Figur 31 Bilden visar instängda områden i områden, Områdena översvämmas vid ett skyfall och har ett vattendjup mellan

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 yttlig jord samt i jord under det f.d. garaget i området generellt vara över Naturvårdsverkets riktvärde för KM.

Förorening över tillämpade riktvärden (KM) har påträffats i sju av tio analyserade jordprover. Förorening över Miljöförvaltningens riktvärde för tjärasfalt har påträffats i prov uttaget på tjärindränkt bärlager.

- Förorening över riktvärdet för FA har påträffats i en provpunkt (20AF05, se Översiktlig miljöteknisk markundersökning).
- Förorening över KM har påträffats i sex provpunkter (20AF02, 20AF03, 20AF04, 20AF05, 20AF07 och 20AF10, se Översiktlig miljöteknisk markundersökning).
- Förorening över jämförvärdet för MRR har påträffats i två provpunkter (20AF01 och 20AF09, se Översiktlig miljöteknisk markundersökning).

De förhöjda halterna av framförallt tyngre kolväten, så som PAH, bedöms främst utgöras av kontaminering från ovanliggande tjärindränkt bärlager då jorden ligger i anslutning till detta lager. Det går dock inte att utesluta att fyllnadsmassorna i sig innehåller höga halter PAH, samt att det då kan påträffas även i djupare jordlager. Halt av bly över tillämpat riktvärde i två av provpunkterna bedöms härstamma från förorening i fyllnadsmassor. Föroreningar relaterade cisternerna som tidigare funnits på fastighet Backa 866:831 intill nu aktuell fastighet har ej påträffats. Halt av aromater över riktvärdet för MKM i en av provpunkterna bedöms kunna härstamma från verksamhet i verkstadsbyggnaden och garaget. Påträffade föroreningar har ej avgränsats horisontellt eller i djupled.

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.



Figur 32 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.



Figur 36 Illustrationsplan västra området



Figur 37 Illustration av föreslagen bostadsbyggnad. Bilden 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.



Figur 33 Illustration av föreslaget äldreboende. Bilden 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.



Figur 34 Illustration av förhållandet mellan de tilltänkta husen, bostadshuset till vänster och äldreboendet till höger. Bilden 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.



Figur 35 Illustrationsbild över punkthuset och panncentralen sett från korsningen. Bilden är framtagen av Sandellsandberg.



Figur 41 Illustrationsbild över punkthuset sett från cykelvägen öster om panncentralen. Bilden är framtagen av Sandellsandberg.

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.

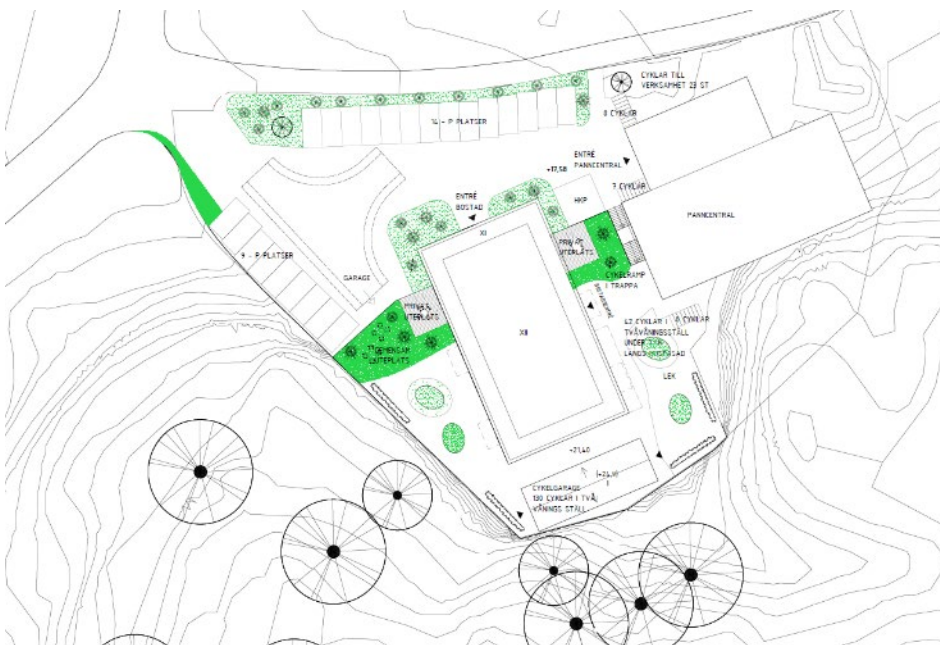
Bostadsentrén utgörs i markplanet av en uppglasad fasad med pelare som hämtar rytm och proportioner från panncentralens strikta betongstruktur. Pelarfasaden med sina uppglasade öppningar löper framför en bakre rödbrun tegelmur som utgör fasad för garaget. Pelarnas rytm och tegelmuren knyter samman byggnaden visuellt med den gamla panncentralen.

Ovanför garagets souterräng-våning skiftar fasadmaterialet och kulören blir ljus likt många av de befintliga byggnaderna på platsen. Volymen får ett lättare uttryck som kontrasterar till den dovare sockelvåningen och till berg i dagen och grönska på platsen. Balkonger placeras längs byggandens långsidor i öst och väst läge. Den höga ljusa gavelfasaden står i kontrast till sockelvåningens horisontella mur och till det öppna landskapsrummets skala.

Den före detta panncentralen avses rustas upp och få en ny användning (C – centrumändamål och R – besöksanläggning). I nuläget är den faktiska användningen av byggnaden inte preciserad.



Figur 42 Illustrationsbild över panncentralen och punkthuset norr ifrån. Bilden är framtagen av Sandellsandberg.



Figur 43 Illustrationsplan östra området

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.

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 försämrad luftkvalitet kommer att ske.

Gator, GC-vägar, parkering och cykelparkering

Planen innebär inte någon förändring av huvudgator, lokalgator, eller GC-vägar. Inom kvartersmark kommer angöringsmöjligheter till respektive byggnad anordnas. Inom västra delen av 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. Frågan kommer att beskrivas närmre innan planen antas.

Erforderlig parkering för både bil och cykel kommer att anordnas på respektive bostadsfastighet i huvudsak i form av garage i byggnaderna. Markparkering för besökande och handikapparkering kommer att anordnas på 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 höjdlid för att inte stående vatten, vid skyfall, ska kunna bli ett hinder för tillgänglighet till bebyggelsen.

Handikapparkering 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.

Det bedöms finnas god tillgång för lek, rekreation och naturupplevelser i området. Inom detaljplanen kommer det att tillskapas mindre ytor för lek samt uteplatser på kvartersmark. I övrigt finns det god tillgång på friytor för vistelse och rekreation i S:t Jörgens park samt den omgivande skogen. Ytor för mer organiserad idrott finns närmast vid Backavallen ca 0,8-1 km från planområdet.

För tillgång till bibliotek, vårdcentral och kommersiell service är de boende hänvisade till att ta sig en bit till antingen Tuve torg i väster, Selma Lagerlöfs torg i väster eller Backaplan i söder.

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 omkringsliggande 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.

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 definitioner.

Fem av träden har dock 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. 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).



Figur 44 Bilden visar ortofoto över dagens situation på västra området. Befintliga träd är markerade

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 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 minimeras.

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 födosöksinhack 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 kunna kompenseras genom att bevara vissa av de största träden, flytta träd till annan plats inom området, beskära och kompensationsåtgärd i form av iordningställande av högstubbar, biodepåer och liknande. 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 stärkt koppling till andra områden och människor vilket ger hög måluppfyllelse utifrån de synpunkter som inkom under work-shopen.

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 som underlag. För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås underjordiska makadammagasin.

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.

Lösningarna behöver en yta i västra området på ca 90 m² och i det östra området ca 70 m² vid ett antaget djup på 1 m. Placering föreslås i lågpunkter under parkeringen i båda områdena. Utöver detta föreslås det att bibehålla områdenas naturliga skyfallsvägar för att området ska klimatsäkras. Om inte detta görs skapas nya lågpunkter vid skyfall/höga vattennivåer. I bilden nedan visas föreslagna dagvatten- och skyfallslösningar. De röda strecken symboliserar avskärande diken, pilarna rinnvägsriktning och orangea fyrkanterna dagvattenmagasin, se figur nedan.



Figur 45 Kartor över föreslagen dagvatten- och skyfallslösning på västra och östra området

Det finns behov för att fördröja ca 56 m³ av dagvatten på allmän plats för att inte öka belastningen på dagvattensystemet. Förslag är att placera det mellan det östra och västra delområdet. Utformning av fördröjningsanläggningen bestäms i senare skede.

- Dagvattnet från planområdet avleds till ett markavvattningsföretag. Flödet i området får inte öka utan anmälan.
- Med kravet på *enklare rening* enligt gällande reningskrav uppnås alla målvärden för hela planområdet efter rening i makadammagasin. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- Efter exploatering med föreslagen fördröjningslösning bedöms det att dagvattenflödet från planområdet inte ökar.
- Dagvattenlösningar i föreliggande utredning fokuserar framför allt på att visa platsbehov för dagvattenlösningar. En detaljprojektering av dagvattenlösningar behöver genomföras när alla marktyper är fastställda.
- 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.
- Svackdiken, diken och raingardens övervägdes som dagvattenlösningar på kvartersmark, men valdes bort på grund av platsbrist med den nuvarande utformningen av områdena, där andelen hårdgjord yta är stor. Vid ändrad markanvändning kan andra dagvattenlösningar än makadammagasin vara möjliga att genomföra.

- Genom att avsätta mer yta för grönyta och/eller genomsläppliga beläggningar ges minskat flöde, fördröjnings- och reningsbehov samt ökade möjligheter för öppna dagvattenlösningar.

Vatten och avlopp

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

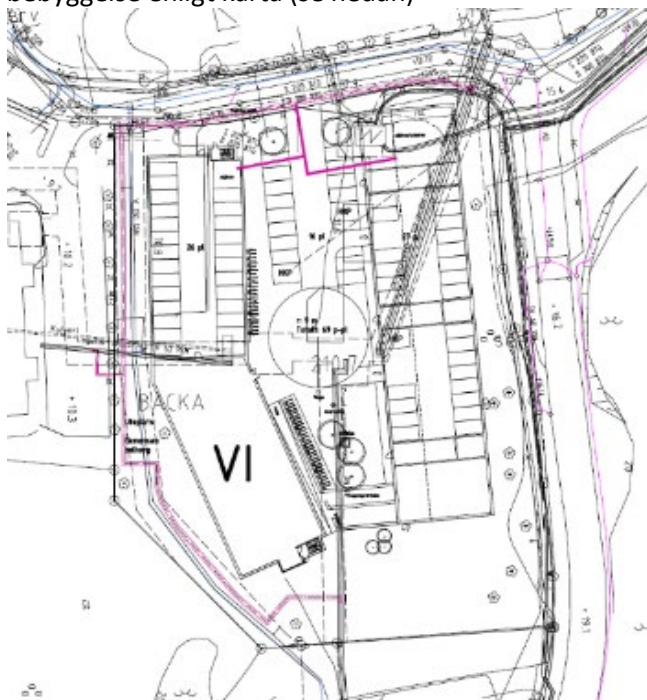
Planområdet bedöms som väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

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-anlutna 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.

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)



Figur 46 Föreslagen ny ledningsdragning 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. Hur dessa skall hanteras utreds vidare under planarbetets gång.

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 andra sidan Sankt Jörgens väg vid planens genomförande.

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

Övriga ledningar

Det finns två icke driftsatta gasledningar till panncentralen, Dessa bör beaktas vid markarbeten. Ledningarna kan innehålla rester av gas.

Avfall

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

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).

På fastigheten Backa 210:7 finns idag inga stabilitetsproblem inom fastigheten. Planerad bebyggelse kommer att befinna sig på mothållande sida av slänten och således förbättra stabiliteten. Ur stabilitetssynpunkt bedöms fastigheten som lämplig för byggnation. Belastningsrestriktioner bedöms ej behöva införas i detaljplan.

Då leran är sättningskänslig bedöms pålning krävas för planerad byggnation.

På fastigheterna Backa 866:831 och 866:847 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.

Någon risk för jordskred föreligger inte heller på fastigheterna Backa 866:831 och 866:847 med nuvarande marknivåer och markanvändning. För att planerad ny byggnad inte ska försämra stabilitetsförhållandena måste all last föras ned till berg via pålar,

plintar och sulor. Norr om planen får marknivån höjas med hänsyn till stabiliteten. Den sammanlagda belastningsökningen (summan av permanent och variabel last) får enligt geoteknisk undersökning inte överstiga 5 kN/m² utgående från nuvarande marknivåer.

All eventuell justering av marknivån måste därför föregås av en geoteknisk beräkning som visar att stabiliteten inte äventyras.

Jordlagerförhållandena är sådana att aktuella byggnader bör utföras med en kombination av spetsburna pålar, betongplintar och betongsulor på berg.

Skyfallsåtgärder

Inom de båda områdena ska naturliga skyfallsvägar bibehållas för att området ska klimatsäkras. Om inte detta görs skapas nya lågpunkter vid skyfall/höga vattennivåer. Vid exploatering i planområdet kommer några av de byggnader som finns idag att rivas medan nya byggnader placeras i delar av området som idag saknar byggnader, vilket även leder till att vissa befintliga lågpunkter försvinner medan nya lågpunkter kan bildas. Det är viktigt att inte skapa nya lågpunkter intill nya byggnader, utan genom höjdsättning se till att marken lutar från husen. Detta bedöms som möjligt men höjdsättning av området behöver studeras mer i detalj i senare skede.

I den västra delen av västra området planeras ett äldreboende och i den östra delen lägenheter. För äldreboendet planeras garage i första våningsplanets norra del (halva byggnaden). I den södra delen av äldreboendet, där inget garage planeras, uppgår vattendjupet idag till 0,2-0,5 meter vid dimensionerade skyfall.

I planförslaget föreslås en parkeringsyta i lågpunkten vid den östra infartsvägen där maxdjupet uppgår till 0,5 meter. Framkomligheten för utryckningsfordon riskerar att begränsas vid den östra infartsvägen till området, där det dimensionerande skyfallet ger ett maximalt vattendjup på 0,2-0,5 meter, vilket påverkar tillgängligheten till entréer. Se markering i Figur 18.

Eftersom föreslagna byggnader är placerade i områdets västra och östra del hindras inte rinnvägen från skogsområdets lågpunkt, via planerad parkeringsyta mellan byggnaderna och vidare norrut mot Sankt Jörgens väg.

Kraven i TTÖP avseende framkomlighet uppfylls inte utan måste åtgärdas om planen ska vara byggbar.

I det östra området ska den befintliga panncentralen vara kvar enligt planförslaget. I ett litet område vid panncentralens sydvästra hörn uppgår det maximala vattendjupet till 0,2-0,5 meter, vilket riskerar att påverka byggnaden. Även direkt öster om planerad byggnad finns ett litet område där det maximala vattendjupet uppgår till 0,2-0,5 meter, vilket riskerar att påverka byggnaden. Framkomligheten till den nya byggnaden kan försämras då sträckningen delvis går genom ett område med maximalt vattendjup på 0,2-0,5 meter. Rinnvägen från berget i söder via befintlig asfaltsyta ner mot Sankt Jörgens väg i nordväst hindras delvis genom den nya byggnadens placering.

Kraven i TTÖP avseende framkomlighet uppfylls inte utan måste åtgärdas om planen ska vara byggbar.

- Med de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.
- Höjdsättning är viktig för avledning av skyfall.
- Höjdsättning är viktig för avledning av skyfall samt för att undvika skador på byggnader och uppfylla krav på framkomlighet.

- Kraven i TTÖP avseende framkomlighet uppfylls inte utan måste åtgärdas om planen ska vara byggbar.

Vid mer detaljerad höjdsättning av marknivåer inom planområdet bedöms frågan om stående vatten som hindrar framkomlighet kunna hanteras. Alternativa ytor bedöms finnas för detta hanterande, vilka säkerställs i planförslaget.

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 tillämpade riktvärden (KM) har påträffats i sju av tio analyserade jordprover. Förorening över Miljöförvaltningens riktvärde för tjärasfalt har påträffats i prov uttaget på tjärindränkt bärlager.

En översiktlig markmiljöundersökning har även utförts på fastigheten Backa 886:831.

Undersökningens syfte har varit att översiktligt kartlägga förekomst, sammansättning och koncentration av eventuella föroreningar i mark och grundvatten på fastigheten.

I analyserade jordprover, utom provpunkt 0801 (se Översiktlig markmiljöundersökning), har inga halter av föroreningar överskridande riktvärde för MKM påvisats på fastigheten.

I provpunkt 0801 överskrider halterna av PAH-M, PAH-H samt aromater (>C10-C35) riktvärdet för MKM ca 1.5, 6.5 respektive 12 gånger. Ytterligare undersökningar rekommenderas för att avgränsa påträffade föroreningar i 0801.

I analyserade grundvattenprov har i huvudsak låga halter av organiska föreningar påvisats. Beträffande uppmätta förhöjda metallhalter bedöms de vara partikelbundna då inga förhöjda halter i jorden uppmäts. För att ytterligare bekräfta detta kan nya grundvattenprover tas som filtreras innan analys på laboratorium utförs.

Provtagningsstrategin för området har varit systematisk och erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis har legat till grund för urval av analysparametrar. Av naturliga skäl kan dock inte uteslutas att det finns föroreningar i punkter eller områden som inte har undersökts, eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats. Provtagning i byggnaden har inte utförts i denna utredning.

Inför planerade arbeten bör föroreningar avgränsas och saneras ned till föroreningshalter under tillämpade riktvärden.

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.

Planområdet bedöms sammanfattningsvis, utifrån dessa översiktliga markmiljöundersökningar, 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 2020-06-30.

Bullervärdena klarar med goda marginaler riktvärdet 60 dBA ekvivalent vid fasad 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.



Figur 47 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 och skugga

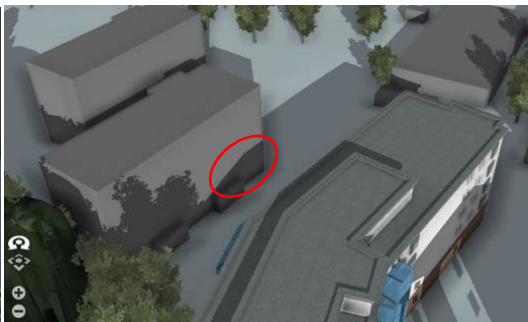
Föreslagen ny bebyggelse har studerats översiktligt vad det gäller dagsljus. Bebyggelsen på fastigheten Backa 210:7 har studerats i en VSC-analys för att visa på att kraven i BBR kan klaras vid ett genomförande av planförslaget. Samtliga byggnader bedöms kunna klara gällande dagsljuskrav i BBR. Se detaljerat resultat i planförslagets tillhörande Dagsljusutredning. Vissa byggnader behöver enligt resultatet ha ljusa fasader för att dagsljus ska klaras enligt föreslagen utformning. Även ljusa golv kan behövas i vissa rum i byggnaderna. Dessa åtgärder bedöms som fullt möjliga att genomföra. Ljusa fasader säkerställs med en planbestämmelse, dock främst med hänsyn till kulturmiljön som motiv.

Föreslagen bebyggelse bidrar till skuggor vilka har studerats i en skuggstudie. Omkringliggande bebyggelse bedöms påverkas marginellt i och med byggnadernas placering och utformning (lameller). Kringliggande kullar med stora träd bidrar också idag till skuggor under delar av dygnet, vilket gör att föreslagen ny bebyggelse inte försämrar situationen i stor utsträckning eftersom bebyggelsen är placerad mot höjderna ett norrläge.

I mars månad har planförslaget som mest påverkan på bebyggelsen väster om föreslagen ny bebyggelse då nya byggnader skuggar tidigt på morgonen när solen nått över trädskronorna syd öst om bebyggelsen (se bilder nedan). Vid denna tid på året skuggar det nya äldreboendet befintlig byggnad cirka mellan klockan 08.00 och 09.40 då skuggan till slut rör sig från byggnadens nedre hörn.



Figur 36 Skugga i Mars klockan 08.00

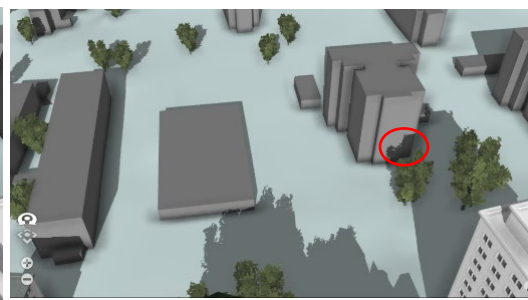


Figur 49 Skugga i Mars klockan 09.40

I september har bebyggelsen mest påverkan på befintlig bebyggelse som är belägen norr om panncentralen då ny bebyggelse skuggar under en begränsad tid på förmiddagen. Skuggan är mest påtaglig klockan 11.20 och rör sig mot- och försvinner på byggnadens nedre hörn i öster cirka klockan 12.00 (se bilder nedan).



Figur 37 Skuggor i september klockan 11:20



Figur 51 Skuggor i september klockan 12:00

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av Trafikkontoret och Park- och naturförvaltningen.

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 kvartersmark med användning E på Backa 866:732. Göteborg Energi ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningen.

Anläggningar utanför planområdet

En dagvattenanläggning i form av ett svackdike planeras att anläggas på allmän plats (natur) mellan fastigheterna Backa 210:7 och Backa 866:847 för att inte öka belastningen på dagvattensystemet. Anläggningen placeras nedströms det östra området och uppströms det västra. Kretslopp och vatten ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningen. Anläggningen finansieras genom investeringsmedel.

Drift och förvaltning

Exploaterarna 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). Kretslopp och vatten, Göteborgs stad står för drift och förvaltning av svackdike utanför planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

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 Göteborg Energi AB ledningsrätt för transformatorstation (akt 1480K-1993F253.1), fjärrvärmeledningar (akt 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 Backa 866:847 och Backa 866:831 har Göteborg Energi AB ledningsrätt för elledningar (akt 1480K-2004F135.6) samt för gasledning (akt 1480K-2004F135.7) och TeliaSonera för teleledningar (akt 1480K-2004F135.8). Kretslopp och Vatten har ledningsrätt för kall-, spill och dagvattenledningar på Backa 866:847. Diskussion kring dessa ledningar förs och det är ännu ej klart hur de påverkas. Ledningsrätterna kommer beaktas i framtida planarbete. I och med nuvarande plankartas utformning behöver dessa ledningsrätter upphävas eller omprövas för att bygglov ska kunna ges.

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

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.

Skrivning angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud ska föras in i exploateringsavtalet som ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Backa 866:831 innan detaljplanen antas.

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.

Tidplan

Samråd: 1a kvartalet 2021

Granskning: 3e kvartalet 2021

Antagande: 1 kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 2022

Färdigställande: 2025

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 planeras rivas 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.

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 skogbeksädda 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 lekytor 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 luftkvalitet vilket bedöms ge möjlighet till hälsosam, säker och trygg lek och rörelse. Alla dessa vistelsezoner 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 miljö kvalitetsnormerna 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 parkmark men 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 viss natur och naturvärden kommer att påverkas. En del träd kommer att behöva tas ner till följd av exploateringen. Sammantaget bedöms planförslaget med planerade kompensationsåtgärder ge en liten påverkan på naturmiljön för området i stort.

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 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, till skillnad från 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 inte har pekats ut som särskilt bevarandevärd, varken i kommunens bevarandeprogram från 1999 eller vid tidigare planering 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, likt 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, tillskillnad 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 tredje vågens vårdbyggnader i området. De tre lamellbyggnaderna fick ny användning genom nya detaljplaner laga kraftvunna 2004 och de används som äldreboende och bostäder idag.



Figur 38 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 bevarandevalternativet, 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. 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 bakomliggande 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 att byggnadsfasaderna ska utföras av ljus puts. Sockel/ suterrängvåning ovan mark ska dock 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.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av dagvattenanläggning i form av ett svackdike på allmän plats utanför planområdet mellan fastigheterna Backa 210:7 och Backa 866:847.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatorerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för bygglov, lantmåteriförrättning, ledningsflytt, anslutningsavgifter för el-, tele- och va-ledningar mm.

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

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