

Detaljplan för Bostäder mm. väster om Litteraturgatan, etapp 1

Normalt planförfarande



**Antagandehandling
December 2016**

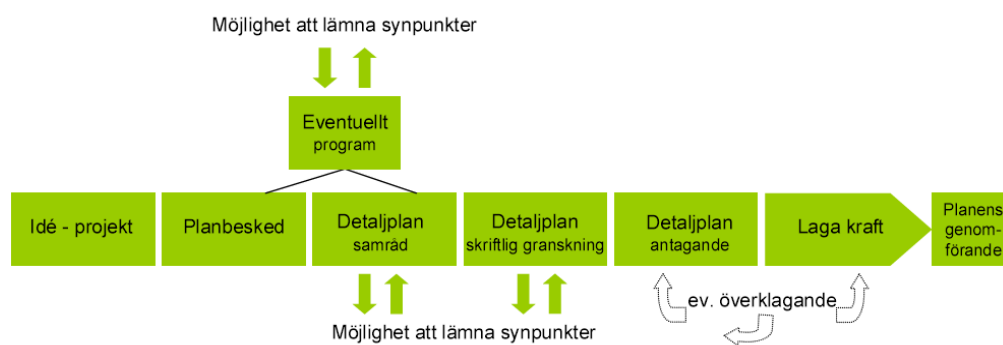


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Arvid Törnqvist, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 50

Sanna Gavel, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 68

Annelie Svanberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 87



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2016-12-20

Aktbeteckning: 2-5371

Diarienummer SBK: 0342/13

Handläggare SBK

Arvid Törnqvist

Tel: 031-368 16 50

arvid.tornqvist@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0560/15

Handläggare FK

Sanna Gavel

Tel: 031-368 11 68

sanna.gavel@fastighet.goteborg.se

Plankonsult: Radar arkitektur & planering AB

Detaljplan för Bostäder mm. väster om Litteraturgatan, etapp 1 inom stadsdelen Backa i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Bullerutredning (Sweco) 2015-09-22
- Systemförslag dagvatten (DHI) 2015-09-021
- PM Tillägg systemförslag dagvatten Litteraturgatan 2016-05-11
- Översiktlig naturinventering av krumeluren och Naturområdet vid Backavallen, (Park och Naturförvaltningen) 2014-11-26
- Bedömning av naturvärden inför detaljplan vid Litteraturgatan, (Park och Naturförvaltningen) 2016-10-27
- Geoteknisk utredning (Fastighetskontoret) 2015-06-26
- Kompletterande stabilitetsutredning (ÅF) 2016-09-05
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco) 2015-08-06
- PM provtagningsplan Litteraturgatan del 1 och del 2, (WSP) 2016-10-25
- Parkeringsutredning Litteraturgatan/Backa Röd (Koucky & Partners) 2015-06-09
- Luftutredning Litteraturgatan (Miljöförvaltningen) 2015:7b (rev maj 2016)
- Solstudier (OkiDoki) 2015-10-28, Solstudie kv. 11(OkiDoki) 2016-11-01
- Kvalitetsprogram (OkiDoki) 2016-05-24

Innehåll

PLANBESKRIVNING3

<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
<i>Syfte</i>	10
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden</i>	12
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	14
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	15
<i>Sociala aspekter</i>	18
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	19
<i>Teknik</i>	20
<i>Störningar</i>	20
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	22
<i>Markanvisning</i>	24
<i>Riktlinjer för gestaltning</i>	25
<i>Bebyggelse</i>	26
<i>Trafik och parkering</i>	36
<i>Tillgänglighet och service</i>	42
<i>Friytor</i>	43
<i>Sociala aspekter av att bygga nytt i området</i>	43
<i>Teknisk försörjning</i>	44
<i>Övriga åtgärder</i>	51
<i>Kompensationsåtgärd</i>	55
<i>Fastighetsindelning</i>	55
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	56
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	57
<i>Avtal</i>	59
<i>Dispenser och tillstånd</i>	61
<i>Tidplan</i>	61
<i>Genomförandetid</i>	62
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	63
<i>Nollalternativet</i>	64
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	64
<i>Miljökonsekvenser</i>	67
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	70
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	72

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Backa i anslutning till Litteraturgatan. Planområdet är cirka 12 hektar stort och marken ägs av Bostadsaktiebolaget Poseidon samt Göteborgs Stad (Poseidon, respektive kommunen). Området utgörs i huvudsak av markparkering och mindre gräsytor.

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

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



Befintlig bebyggelse, Backa Röd



Litteraturgatan, åt söder.

Planens innebörd och genomförande

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

Bebyggelsens höjd varierar mellan två-sju våningar, med lägst antal våningar närmast befintlig bebyggelse och högre antal mot Litteraturgatan. Bebyggelsen kommer att uppföras i kvarter eller kvartersliknande struktur eller utgöra kompletteringar i befintlig struktur. Tre nya punkthus i tio våningar föreslås i lägen invid befintlig bebyggelse vid Hjalmar Bergmans gata.

Befintligt bostadsbestånd i Backa utgörs av övervägande hyreslägenheter, ambitionen är att inom detaljplanen bygga ut och komplettera stadsdelen med bostadsrätter. Detaljplanen styr dock inte upplåtelseformen. Inom detaljplanen inryms även radhus (med fördel s.k. stadsradhus) och olika typer av boendeformer så som seniorbostäder och trygghetsbostäder. Det innebär att detaljplanen tillhandahåller en beredskap för att kunna bygga ut det som efterfrågas och ger förutsättningar för ytterligare variation och blandning i området.

Underlaget till bebyggelseförslaget och ambitioner vid utbyggnad inom planområdet på kvartersmark beskrivs i *Kvalitetsprogram för Litteraturgatan* som är framtaget av Okidoki arkitekter på uppdrag av Bostads AB Poseidon och Göteborgs Egnahems AB. Kommunen tar fram ett program som beskriver önskade kvalitéer inom allmän plats med fokus på Litteraturgatans utformning. I kvalitetsprogrammen redovisas hur området ska genomföras för att uppnå stadsmässiga kvalitéer och förtydligar detaljplanens avsikter för att hålla den höga arkitektoniska ambitionen levande.

I Backa finns många befintliga kvalitéer att ta utgå ifrån och bygga vidare på. Exempelvis så är tillgången på befintliga boendemiljöer, grönska, ljus, närhet till service (t.ex. vid Selma Lagerlöfs torg) viktiga kvalitéer. Det relativt korta avståndet till Göteborgs centrala delar (cirka 15 minuter kollektiv resväg) samt närhet till Backaplan, med stort serviceutbud, gör området attraktivt och motiverar ett väl utnyttjande av marken.

I detaljplanen ges förutsättningar för elva nya kvarter. Den nya bebyggelsen hjälper till att läka ihop bostadsområden i stadsdelen som idag är separerade av infrastruktur och impedimentytor. Målet är att Litteraturgatan och dess anknytande bebyggelse utformas till en stadsmiljö med stor variation och lockar till upptäcktsfärder till fots. Fler bostäder och verksamheter i de nya husens bottenvåningar tillför nytt liv i stadsdelen och ökar möjligheterna att arbeta, mötas och umgås i närområdet, för både unga och gamla. Med tillskottet av bostäder i området kommer underlaget för service och verksamheter bli större. Den upplevda tryggheten ökar med öppna verksamheter och fler ögon som bevakar området.

I detaljplanen regleras stadsmässiga principer konkret genom att ge förutsättningar för:

- fler aktiva bottenvåningar
- nya mötesplatser i strategiska lägen
- nya attraktiva stadsrum och boendemiljöer
- variation i fasaden genom uppglasade bottenvåningar
- fler entréer mot Litteraturgatan som skapar rörelse på gatan

Detaljplanen möjliggör en ombyggnad av Litteraturgatan för att minska gatans barriäreffekt. Med tätare bebyggelse utvecklas stadsdelen och Litteraturgatan kan bli en stadsgata. Den visuella och fysiska kontakten över Litteraturgatan förstärks samtidigt som gångtunnlar tas bort. Detta innebär att passager efter exploateringen är genomförd kommer ske i markplan. Genom att skapa en större närhet mellan Litteraturgatans ömse sidor och skapa ett tätare stadsrum med mer verksamheter, förflyttas gränserna rent konkret närmre varandra och skapar förutsättningar för ett ökat samspel och fler möten i stadsrummet. En ombyggnad kan även tydliggöra Litteraturgatan som stråk mellan Wadköpingsgatan i söder och Backadalsgatan i norr med vidare koppling

norrut till Selma Lagerlöfs torg. Utbyggnaden bidrar till att knyta samman stadsutvecklingsområdena vid Selma Lagerlöfs torg och Brunnsbo, vilket är en önskvärd utveckling. När den fysiska kontakten mellan områden blir starkare blir också identiteten i varje område såväl som stadsdelen som helhet förstärkt.

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

Naturområdet Krumeluren planläggs som allmän plats Natur för att säkerställa ett bevarande och möjliggöra en utveckling av naturområdet i samband med utbyggnaden. Området är en stor tillgång för boende i stadsdelen och för nytillkomna invånare och har stor potential att utvecklas till en viktig mötesplats.

I släntfoten söder om naturområdet Krumeluren vid huvudstråket för gång och cykel ges utrymme för en ny förskola. Förskolan får sin gård i direkt anslutning till naturområdet Krumeluren.

Överväganden och konsekvenser

Avvägning har gjorts mellan samhällets behov av bostäder och nyttjande av befintligt område för andra ändamål. Användningen har även prövats och fastställs i programarbetet, Program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan, 2010-06-09.

Förslaget innebär att parkeringsytor tas i anspråk för bebyggelse och parkeringsplatser som försvinner ersätts i garage eller parkeringshus.

Detaljplanen medger cirka 650–700 bostäder, vilket är fler än vad som utretts i programskedet. Fler lägenheter bedöms vara positivt eftersom det innebär att fler människor får möjlighet till en bostad i ett område med god service och bra kollektivtrafik. Föreslagen bebyggelsen och exploateringsgraden har lämplighetsprövats och utretts genom solstudier, parkeringsutredning, trafikutredning och mer detaljerade skisser i respektive kvarter i planarbetet. Exploateringsgraden är även avvägd och anpassad till befintlig bebyggelse och områdets kvalitéer för att inte utbyggnaden ska påverka helheten negativt utan harmonisera och tillföra stadsdelen nya värden. I kvalitetsprogrammet för kvartersmark har mötet mellan befintlig och tillkommande bebyggelse studerats noga. Principen är att gatan mellan nytt och befintligt ska utformas som en gata med gårdskaraktär, som ett allmänt vistelserum på kvartersmark där bilar kör på gåendes villkor.

Placering av olika funktioner inom området har övervägts noga. Särskilt förskolans placering har utretts och värderats mot andra alternativa platser i samverkan med stadsdelen och berörda förvaltningar. Vald placering bedöms ligga bra invid befintligt stråk där människor rör sig och i anslutning till ett hållplatsläge och service på planerat torg.

Detaljplanen utgår från Göteborgs Stads Vägledning för trafikbuller i planeringen. För att säkerställa en god ljudmiljö regleras riktvärden för nivåer genom planbe-

stämmelser. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i ”Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (2015:216). En utbyggnad inom planområdet tar höjd för en prognos för trafikmängder år 2030. Prognosen visar att området är påverkat av buller från främst vägtrafik på Litteraturgatan och framtida spårvagnstrafik. Beräkningar visar också att det inom området kommer finnas tysta offentliga miljöer att tillgå och att bostadsgårdar kommer ha låga ljudnivåer. En förutsättning för att ljudnivåer klaras är att området uppförs i kvarters- eller kvartersliknande struktur. Fristående byggnader kan inte klara aktuella riktvärden. Inga avsteg från riktvärdena är aktuella om bebyggelsen uppförs sammanbyggd. Kvarterens hörnlägen har särskilt studerats för att klara riktvärdena och samtidigt uppnå goda bostadskvalitéer.

För att skapa en trygg, stadsmässig miljö är det viktigt att tillföra både bostäder, lokaler för verksamheter som utgör målpunkter som bidrar till att befolka stadsrummet. För tillkommande bebyggelse har planbestämmelser föreslagits för att säkerställa en lägsta nivå av lokaler för service, handel och andra typer av verksamheter i bottenvåningarna mot Litteraturgatan. En avvägning har gjorts mellan bostadsbehovet och möjlighet till att anordna lokaler för centrumverksamheter längs stråket i strategiska lägen, som hörnlägen eller i anslutning till mötesplatser och hållplatslägen. Den mängd verksamhetslokaler som föreslås har även avvägts för att inte konkurrera med kommande handel och verksamheter som byggs ut vid Selma Lagerlöfs torg. Samtidigt tar detaljplanen höjd genom att föreskriva att entréplan mot Huvudgata ska ha ett fritt mått, 3,6 m, till överliggande bjälklag. Det innebär att bottenvåningarna förbereds för att kunna omvandlas till lokaler vid ett eventuellt ökat behov i framtiden, vilket kan bli aktuellt om östra sidan av Litteraturgatan kommer byggas ut.



Ny varierad bebyggelse längs Litteraturgatan. Bild: OkiDoki arkitekter



Planillustration

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

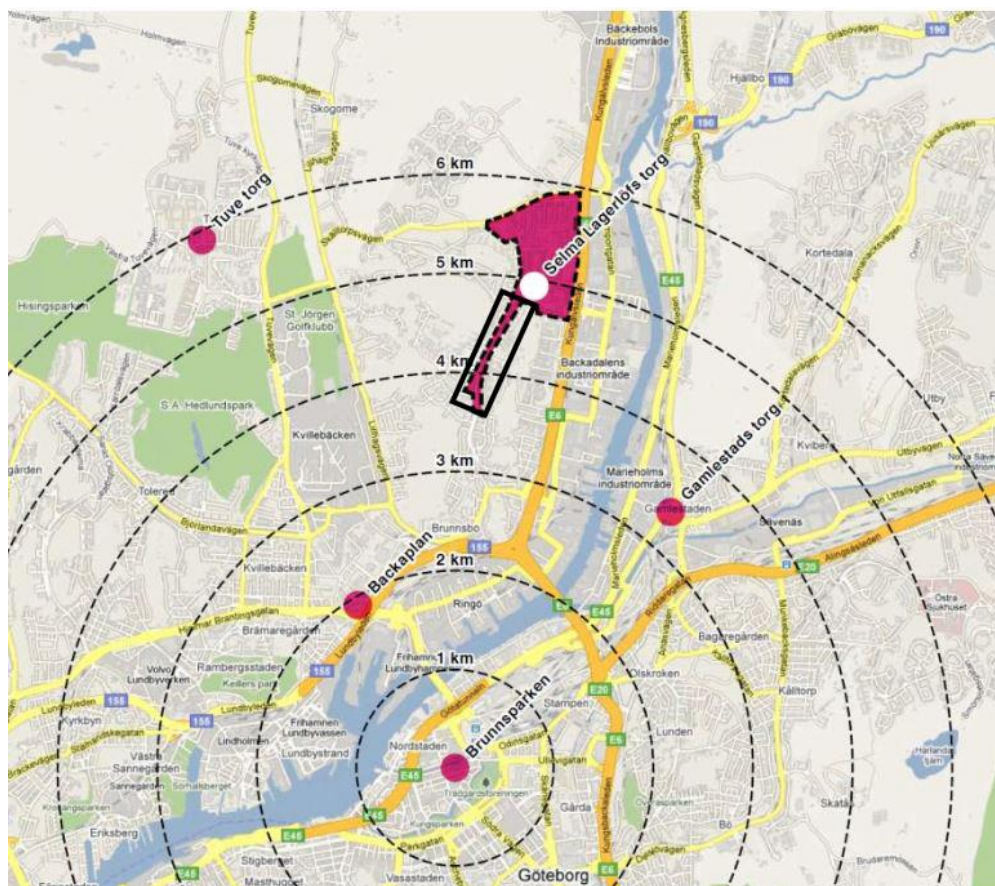
Detaljplanens syfte är att bidra till en social hållbar utveckling av stadsdelen genom att komplettera utbudet av bostäder och service. Utvecklingen av stadsdelen syftar till att förbättra de stadsmässiga kvalitéterna, öka tryggheten, skapa attraktiva stadrum och mötesplatser med barns önskemål och säkerhet i fokus, minska Litteraturgatans barriäreffekt samt tydliggöra stråket mellan Wadköpingsgatan i söder och Backadalsgatan i norr och kopplingen vidare norrut till Selma Lagerlöfs torg för att förbättra integration i området i såväl öst-västlig som nord-sydlig riktning.

Detaljplanen medger uppförande av cirka 650–700 nya bostäder i kvarter eller kvarterliknade struktur längs med Litteraturgatans västra sida.

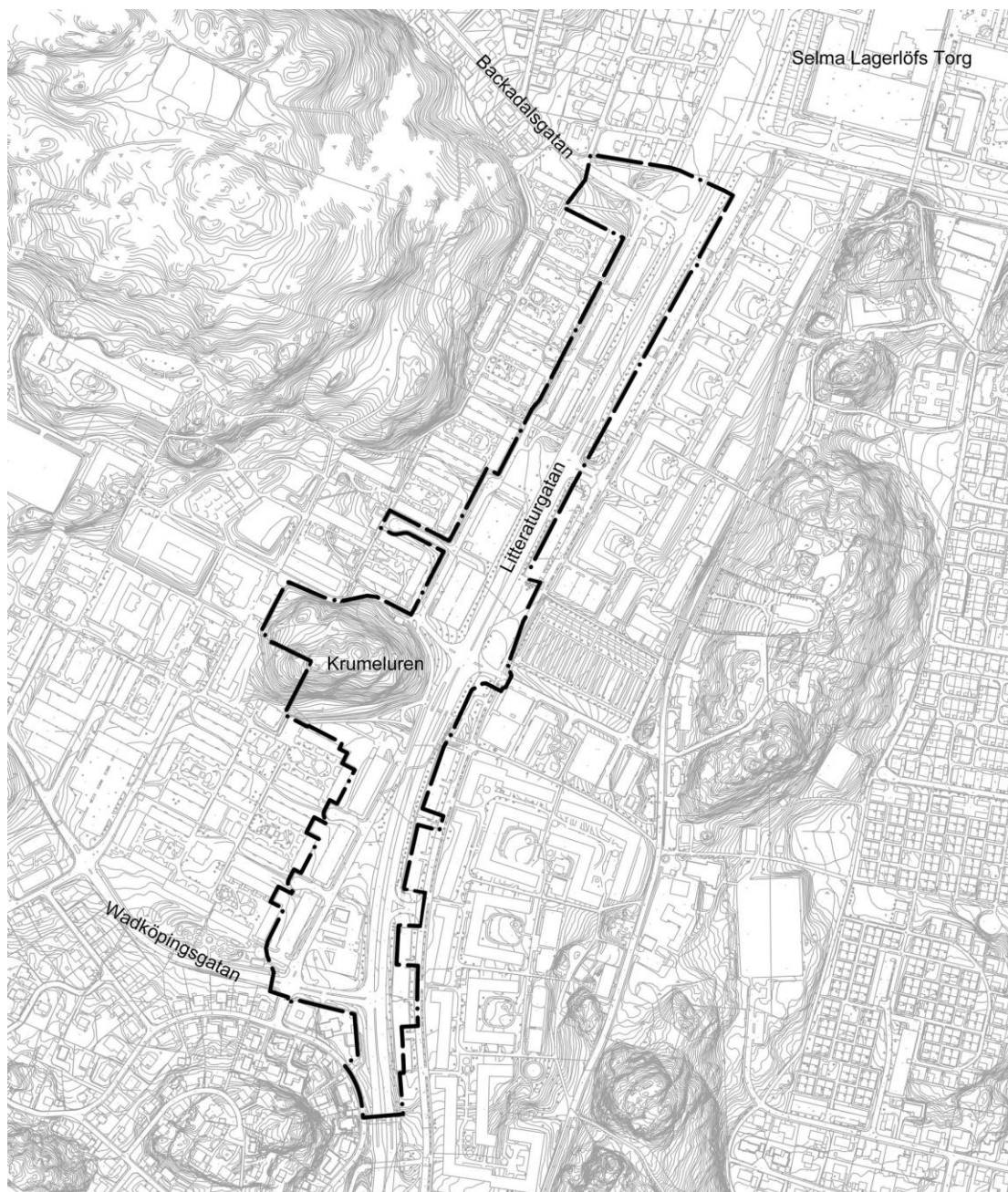
Detaljplanen ger även förutsättningar för ombyggnad av Litteraturgatan med separat kollektivtrafikkörfält, nya gång- och cykelbanor, cirkulationsplatser och förbättrade hållplatser. Dimensioneringen av gaturummet tar höjd för en framtida utbyggnad av spårväg.

Läge, areal och markägförhållanden

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



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



Planområdet

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

Planområdet omfattar cirka 12 hektar och marken ägs av Poseidon och kommunen.

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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg, antagen 2009-02-26

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

Området tillhör *Mellanstaden* i kommunens översiktsplan. Mellanstaden definieras som det område inom tätorten som har god kollektivtrafik (boende når 50 procent av Göteborgs arbetsplatser inom 45 minuter).

Detaljplanens innehåll överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

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

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

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

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

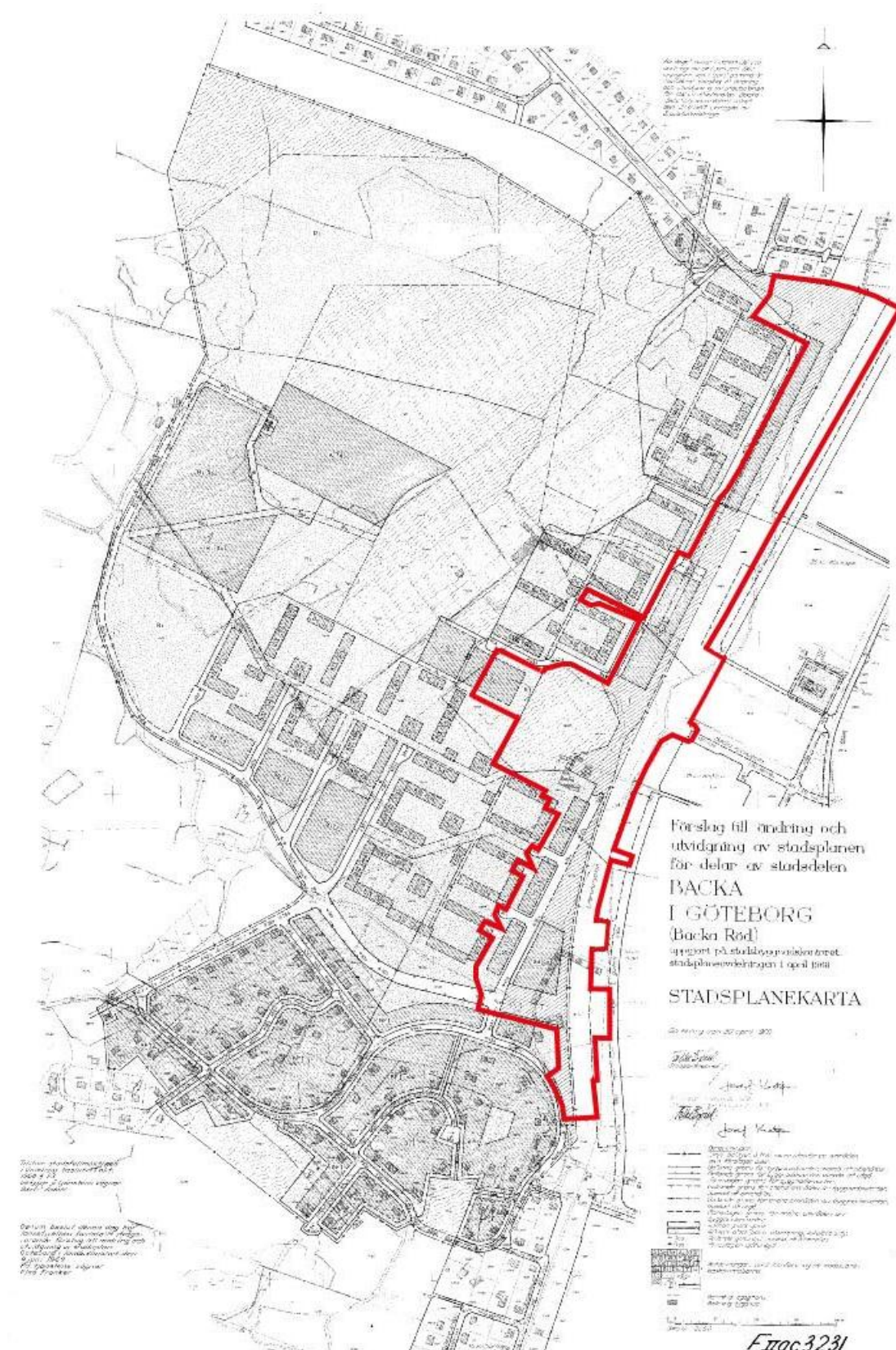
Detaljplaneförslaget följer programmets intentioner. Den föreslagna bebyggelsen innehåller dock än vad programmet angivit, vilket bedöms vara positivt eftersom det innebär att fler människor får möjlighet till en bostad i ett område med god service och bra kollektivtrafik.



Programkarta

Detaljplan

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



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

Mark, vegetation och fauna

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

Centralt i planområdet ligger naturområdet Krumeluren som utgörs av en skogsbeklädd höjd. En översiktlig naturinventering av Krumeluren har genomförts i planarbetet i syfte att utreda eventuella naturvärden inom området. Det inventerade området utgör en varierad miljö som sannolikt är värdefull för flera arter. I inventeringen har tre områden (1, 4 och 5 se Översiktlig naturinventering [...]2014-11-26) pekats ut som viktiga födosöksområden för mindre hackspett. Särskilt värdefulla är de grova ekarna på sydsluttningen. Vid ett ianspråktagande av naturområdet Krumeluren bör tillgängligheten upp på berget förbättras. Nybyggnation bör anpassas för att minimera intrång i värdefulla miljöer för djurlivet och de grova ekarna bör sparas.

Utöver Krumeluren saknas naturområden inom planområdet, men vissa ekologiska strukturer återfinns i trädgångar, parkmiljöer och gatuträd som ligger insprängd bland de hårdgjorda ytorna. Längs med Litteraturgatan finns områden med trädrader och dungar som består främst av björk och lönn, men även andra trädslag förekommer såsom hästkastanj, apel och ek. Genomförd naturvärdesbedömning pekar ut ett mindre område med klass 4 (vilket innebär viss positiv inverkan på biologisk mångfald) inom planområdet. Området består av en parkliknande miljö med planterade lönnar som ligger mellan Hjalmar Bergmans gata och Litteraturgatan som knyter an till Krumeluren norr om och gatuträd söder om, strukturen uppfyller funktion som spridningskorridor för arter knutna till ädellövträd.

Längs Litteraturgatan, finns befintliga träd som utgör alléer. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Detta innebär att det är förbjudet att skada eller ta ner träd i en allé. Park- och Naturförvaltningen har gjort en bedömning av vilka trädrader som omfattas av biotopskydd, (Bedömning av naturvärden [...], 2016-10-27). Bedömningen är att påverkade individer är av mindre värde men att det som helhet är positivt för den biologiska mångfalden om träden inte tas ner. Även de träd som inte pekats ut som värdefulla utgör en del av den gröna strukturen i området. För att inte förstärka de barriärer som bebyggelsen utgör bör de träd som tas ner ersättas i samma struktur längs med Litteraturgatan.



Ekar i sluttning, Krumeluren. Område 5.



Träd längs med Litteraturgatan.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

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

Om en fornlämning påträffas under kommande nödvändiga markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen för vidare hantering.

Kulturhistoria

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

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

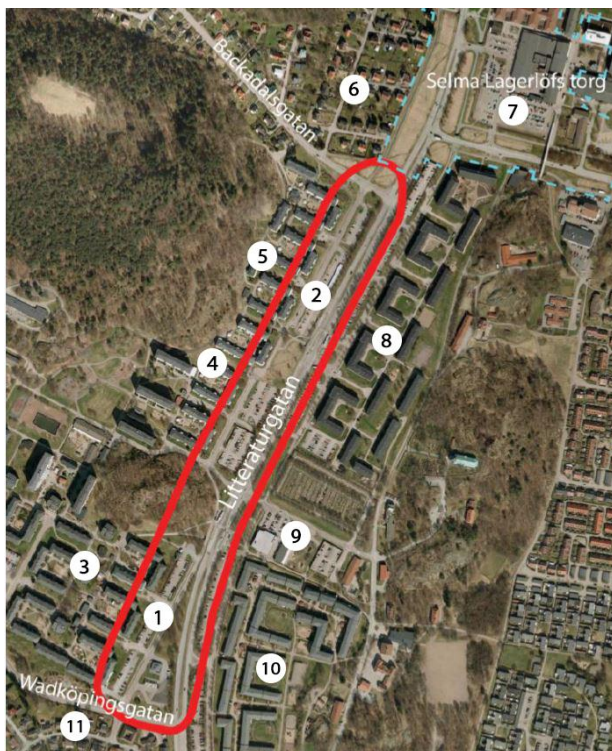
Backa kyrka och kyrkogård angränsar till Litteraturgatans östra sida och är skyddade enligt Kulturmiljölagen 4 kap. kyrkliga kulturminnen. Backa kyrka är placerad på ett höjdparti och utgör ett viktigt blickfång i området.

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



Kyrkan sett från Krumeluren.

Befintlig bebyggelse



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



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

1. Den södra delen av planområdet utgörs av parkeringsytor med parkeringsdäck i två plan. I söder ligger ett gatukök och en biltvätt.
2. Den norra delen av planområdet utgörs av en markparkering samt garage och parkeringsdäck. Planområdet sträcker sig även norr om Backadalsgatan.
3. Väster om planområdet, vid Hjalmar Bergmans gata, finns flerbostadshus som tillhör Poseidon. Husen utgör lameller och punkthus från 1970. De bostadshus som direkt ansluter till planområdet har tre till fyra våningar och balkonger som vetter ut mot planområde. Inne i området finns punkthus i upp till sex våningar. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats i markplan och tillgång till en gemensam gård. Bebyggelsen har genomgått renovering.
4. Väster om planområdet vid Baron Rogers gata finns lameller i tre våningar uppförda 1970. Bakomliggande hus har upp till åtta våningar. I förhållande till gatan ligger husen högre upp i en slänt. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats i markplan och tillgång till en gemensam gård.
5. Väster om planområdet vid Markurellgatan ligger flerbostadshus i tre till fyra våningar uppförda 1969. Husen har renoverats och byggts om under 2006. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats i markplan och tillgång till en gemensam gård.
6. Bostadsområdet som angränsar till planområdet i norr utgörs av villabebyggelse.
7. Planområdet ansluter till Selma Lagerlöfs torg i norr. På torget finns ett stort utbud av butiker och service.
8. Bebyggelsen öster om Litteraturgatan utgörs av bostadsrätter.
9. Söder om kyrkogården finns en befintlig Nettobutik..
10. Bostadsbebyggelsen utgörs av bostadsrätter.



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



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



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



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



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



Bebyggelse vid Markurellgatan. Omsorgsfullt utformade sophus. (5)



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



Villabebyggelsen norr om planområdet. (6)

Sociala aspekter

Backa är ett område med medelinkomster under snittet för Norra Hisingen och under snittet för Göteborg. Både primärområdena Backa och Skälltorp har högre ohälsotal än snittet för stadsdelen och för hela staden. Nya bostäder och fler verksamheter skulle därför ha stor betydelse för att vända den sociala utvecklingen i Backa, som under ett antal år tillbaka också präglats av en komplex otrygghetsproblematik.

Den demografiska och socioekonomiska bilden av primärområdet Backa, dit Litteraturgatan hör, beskrivs i Göteborgsbladet (2014). I stadsdelen bor 36,5% utlandsfödda (att jämföra med 23,5% i Göteborg som helhet), medelinkomsten i området är knappt 70 000 under Göteborgssnittet på 295 000. Drygt 9% av familjerna har försörjningsstöd. Arbetslösheten på 9,5% ligger två enheter över kommungenomsnittet och andelen boende med eftergymnasial utbildning är knappt hälften av kommungenomsnittets på 33,3%. 41% av bostäderna är allmännyttiga, för Göteborg är siffran 26,3% (2013). Backa är socioekonomiskt mer utsatt än genomsnittet i den administrativa stadsdelen Norra Hisingen, trots att den ligger mest centralt av alla primärstadsdelarna.

Bebyggelsen i anslutning till Litteraturgatans västra sida består av hyresrätter. Öster om Litteraturgatan är upplåtelseformen framförallt bostadsrätter. Norr och söder om planområdet består bebyggelsen av friliggande villatomter. Det finns ett behov av att komplettera bostadsbeståndet med andra typer av bostäder för att människor, framförallt äldre, vill bo kvar i stadsdelen. Det som efterfrågas i dagsläget är bland annat radhus (s.k. stadsradhus) och olika typer av boendeformer så som seniorbostäder och trygghetsbostäder. Genom att komplettera området med bostadsrätter kan olika önskemål om bostäder tillgodoses även i en differentierad prisnivå. Nya bostäder är önskvärt för att tillgodose olika målgrupper och därmed möjliggöra för en socialt och demografiskt blandad stadsdel.

Området är övervägande ett bostadsområde med få service- och butiksinslag. Mitt emot naturområdet Krumeluren, i planområdets mitt, ligger matvarubutiken Netto. I övrigt är service och butiker koncentrerat till Selma Lagerlöfs torg som ligger i anslutning till planområdets norra del.

Litteraturgatan är idag en stark barriär, i väst-östlig riktning, i området med ett fåtal korsningspunkter för gång- och cykeltrafikanter via gångtunnlar under gatan. I dag finns heller inte möjligheten för gående att röra sig längs med gatan. Ett fungerande vardagsliv ur ett barnperspektiv handlar bl.a. om trygga skolvägar men också lekfulla och inbjudande miljöer och möjligheter att själv ta det urbana rummet i anspråk. En exploatering av området kan ge bättre förutsättningar för vardagslivet samt ändra karaktären och skapa ett tätare stadsrum, mer ytor för möten och samliv. Tryggheten i området bedöms kunna bli bättre och en konkret åtgärd är att säkerställa entréer mot gatan som bidrar till rörelse och ögon på gatan. Barns önskemål och säkerhet bör vara utgångspunkten vid utformning av gaturum och mötesplatser.

En ombyggnad kan även tydliggöra Litteraturgatan som stråket mellan Backadalsgatan i norr och Wadköpingsgatan i söder, för att sedan ansluta till Selma Lagerlöfs torg. Dessutom bidrar utbyggnaden till att knyta samman området både med Selma Lagerlöfs torg och med Brunnsbo, vilket är en önskvärd utveckling. När den fysiska kontakten mellan områden blir starkare blir också identiteten i varje område såväl som stadsdelen som helhet förstärkt.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Stadsdelens biltrafiken är upplagt med större huvudgator (benämnda stadsmotorväg i gällande stadsplan) för snabba rörelser och mindre säckgator in i bostadsområdena. Litteraturgatan utgör huvudgata i området och flankeras på båda sidor av lokalgator som leder till större samlade parkeringsytor. Det saknas ett separat cykelvägnät, cyklister tar sig fram på lokalgatorna. I dag saknas möjligheten att säkert gå längs med Litteraturgatan.

Litteraturgatan är utformad för att minimera antalet konfliktpunkter mellan skyddade och oskyddade trafikanter. Cyklister och gående ska korsa gatan via gångtunnlar. Gångtunnlarna är dock identifierade som några av de mest otrygga platserna i Backa och används sparsamt. Befintliga tunnlar är utrymmeskrävande, vilket inte bidrar till en stadsmässig gestaltning och uppfyller inte gällande tillgänglighetskrav. För att trygga barnens skolvägar bör nya gång- och cykelpassager över Litteraturgatan hastighetssäkras.

Södra delen av Litteraturgatan byggdes om år 2008 och gjordes smalare. Busshållplatserna byggdes också om och de planskilda korsningarna kompletterades med övergångsställen.

Området tillhör Mellanstaden i kommunens översiktsplan. Mellanstaden definieras som det område inom tätorten som har god kollektivtrafik (boende når 50 procent av Göteborgs arbetsplatser inom 45 minuter). Inom planområdet finns två hållplatser, Backa kyrkogata och Sägengatan. Längs Litteraturgatan ligger hållplatserna med cirka 300–500 meter avstånd från varandra. Hållplatserna trafikeras av tre busslinjer (18, 19 och 45) cirka var fjärde minut under rusningstrafik. Med stombuss 18 och 19 tar det cirka femton minuter från hållplatsen Backa Kyrkogata till Brunnsparken. Buss 45 går till Marklandsgatan på cirka 30 minuter. Området bedöms därmed ha en god kollektivtrafiksörjning.

På Selma Lagerlöfs torg finns det ett brett utbud av service i form av ett tjugotal butiker, matställen, vårdcentral och bibliotek. För området kring Selma Lagerlöfs Torg har en ny detaljplan tagits fram som innebär en total ombyggnad av torget. I etapp 1 av utbyggnaden av Selma Lagerlöfs torg ska en idrottshall med 200 ungdomslägenheter byggas. I etapp 2 ska Backadalen dras om och Litteraturgatan omvandlas till stadsgata. I den etappen kommer även torget byggas ut med nya bostäder, lokaler för butiker och andra aktiviteter i entréplan och centrumhandel med parkering i två plan ovanpå. I etapp 3 kommer fler bostäder med lokaler i bottenvåningen samt kontor och äldreboende byggas. Planen tros vara färdigutbyggd kring 2020–2022 och kommer då omfatta ca 800 bostäder.

Stadsdelsförvaltningen Norra Hisingen planerar för ett nytt stadsdelshus på Selma Lagerlöfs Torg. Det nya stadsdelshuset med rum för kultur ska bland annat inrymma bibliotek, kulturskola, kontorsarbetsplatser, möteslokal och kafé under samma tak.

Inom 500 m från planområdet finns idag 10 förskolor. Dessa förskolor är: Krumeluren 6 förskola, Wadköpingsgatan 157 förskola, Oxerödsgatan 1 förskola, Backa Kyrkogata 3 förskola, Backa Kyrkogata 7 förskola, Backa Kyrkogata 9 förskola, Svenska kyrkans förskola Lammet, Backa Västergård, Rimmaregatan 5 förskola och Rimmaregatan 7 förskola (Backa Bällskär). Inom gångavstånd från planområdet ligger grundskolor med elever upp till klass 9. Dessa är Backaskolan F-5, Skälltorpsskolan

6–9, Svenska Balettskolan 4-9, Brudbergsskolan F-5. Trots utbildningsutbudet kommer behov av ytterligare en förskola finnas om området exploateras.

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

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

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

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

Fjärrvärme, el och tele

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

Störningar

Buller

I detaljplanen tillämpas Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. En separat bullerutredning har upprättats, Bullerutredning (Sweco) 2015-09-22. Ljudmiljön regleras i detaljplanen med utgångspunkt i Göteborgs Stads vägledning för buller i planering.

Grundkravet för bostäder i förordningen är att hälften av bostadsrummen ska ha fasad mot en sida där nivån är under 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå nattetid. Utgångspunkten ska alltid vara att försöka klara en så låg ljudnivå som möjligt, helst 50 dBA. Små lägenheter, dvs. lägenheter med en yta på högst 35 kvadratmeter, kan byggas enkelsidiga mot gatan upp till 60 dBA. Detta riktvärde gäller alltså i mest utsatta fasad. Om 60 dBA inte klaras gäller grundkravet på hälften av bostadsrummen mot sida med under 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan.

En eventuell uteplats ska klara kraven på 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå. Om det finns tillgång till flera uteplatser ska åtminstone en klara kraven. Med uteplats avses en särskilt anordnad plats utomhus och den kan vara enskild för varje bostad eller gemensam.

En utbyggnad inom planområdet ska ta höjd för en prognos för trafikmängder år 2035. Prognosen visar att området är bullerstört främst av vägtrafik på Litteraturgatan och framtida spårvagnstrafik.

Luftmiljö

Miljöförvaltningen i Göteborg har på uppdrag av stadsbyggnadskontoret undersökt luftkvaliteten vid Litteraturgatan.

Luftkvaliteten vid Litteraturgatan i Göteborg bedöms i nuläget klara samtliga miljö-kvalitetsnormer med god marginal.

Göteborgs lokala miljömål för kvävedioxid är att årsmedelvärdet för kvävedioxid ska underskrida 20 µg/m³ vid 95 procent av alla förskolor och skolor samt vid bostaden hos 95 procent av göteborgarna senast år 2020. Miljömålen är inte juridiskt bindande, men ska beaktas i behandlingen av planärenden.

Vibrationer

Förekomsten av tunga transporter samt den stora mängden tung kollektivtrafik på Litteraturgatan ihop med de geotekniska förutsättningarna talar för en risk för vibrationer. Markvibrationer blir som störst inom områden med lösa jordar som lera, vilket planområdet utgörs av till största delen. Vibrationer kan även uppkomma i samband med vibrerande arbeten som packning, pålning, spontning, sprängning. Vibrationer från tryckstegringsstation norr om Krumeluren kan även förekomma.

Enligt Boverkets riktlinjer, Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik – Riktlinjer och tillämpningar, är riktvärdet för miljö kvalitet gällande vibrationer i boendemiljö 0,4 mm/s. För att risk för byggnadsskador ska föreligga krävs vibrationsnivåer som vida överstiger riktvärden för komfortstörande vibrationer. I bullerutredningen tillhörande detaljplanen, är rekommendation att vibrationer över 0,3 mm/s inte bör tillåtas i nyproducerade bostäder. Grundläggning ner till fast mark bör övervägas för att minska risken för höga vibrationsnivåer.

Vid anläggningsarbeten måste även närliggande anläggningar såsom alla typer av markförlagda ledningar samt alla nya och befintliga konstruktioner, bebyggelse mm. beaktas.

Detaljplanens innebörd och genomförande



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

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

Våningsantalet varierar mellan två-sju, med lägst antal våningar närmast befintlig bebyggelse och högre antal mot Litteraturgatan. Bebyggelsen kommer att uppföras i kvarter eller kvartersliknande struktur eller utgöra kompletteringar i befintlig struktur. Tre nya punkthus i tio våningar föreslås i lägen invid befintlig bebyggelse vid Hjalmar Bergmans gata.

Befintligt bostadsbestånd i Backa utgörs av övervägande hyreslägenheter, ambitionen är att inom detaljplanen bygga ut och komplettera stadsdelen med bostadsrätter. Detaljplanen styr dock inte upplåtelseformen. Inom detaljplanen inryms även radhus (med fördel s.k. stadsradhus) och olika typer av boendeformer så som seniorbostäder och trygghetsbostäder. Det innebär att detaljplanen tillhandahåller en beredskap för att kunna bygga ut det som efterfrågas och ger förutsättningar för ytterligare variation och blandning i området.

Underlaget till bebyggelseförslaget och ambitioner vid utbyggnad inom planområdet på kvartersmark beskrivs i *Kvalitetsprogram för Litteraturgatan* som är framtaget av Okidoki arkitekter på uppdrag av Bostads AB Poseidon och Göteborgs Egnahems AB. Kommunen tar fram ett program som beskriver önskade kvalitéer inom allmän plats med fokus på Litteraturgatans utformning. I kvalitetsprogrammen redovisas hur området ska genomföras för att uppnå stadsmässiga kvalitéer och förtydligar detaljplanens avsikter för att hålla den höga arkitektoniska ambitionen levande.

I Backa finns många befintliga kvalitéer att ta utgå ifrån och bygga vidare på. Exempelvis så är tillgången på befintliga boendemiljöer, grönska, ljus, närhet till service (exempelvis vid Selma Lagerlöfs torg) viktiga kvalitéer. Det relativt korta avståndet till Göteborgs centrala delar (cirka 15 minuter kollektiv resväg) samt närhet till Backaplan, med stort serviceutbud, gör området attraktivt och motiverar ett väl utnyttjande av marken.

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

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

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



Perspektiv från som visar hur Hjalmarbergmans gata kan utformas i framtiden.

Bild: OkiDoki arkitekter

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

Huvuddragen i utbyggnaden av detaljplanområdet utgår från att:

- Förtäta mellan befintliga bostäder och gata så att Litteraturgatan's bärriärverkan minskas.
- Ge plats åt olikheter genom blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och användning av platser.
- Skapa ett varierat stadsrum med olika identitet som uppmuntrar rörelse till fots och med cykel.



Kvarterens nummer.

Markanvisning

Kommunen äger tillsammans med Poseidon all mark inom planområdet. Kommunens fastighetsnämnd har markanvisat sin del av marken till Förvaltnings AB Framtiden (exploatören). Förvaltnings AB Framtiden ägs av Göteborgs Stadshus AB som är helägt av Göteborgs Stad. Förvaltnings AB Framtiden har för avsikt att utforma kom-

mande bostadskvarter som en blandning mellan upplåtelseformen hyresrätt och bostadsrätt. Hyresrätterna kommer att uppföras av Poseidon och bostadsrätterna kommer att uppföras av Göteborgs Egnahems AB, nedan kallat EHAB, båda dotterbolag till exploatören.

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

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

Riktlinjer för gestaltning

Kvalitetsprogrammet för kvartersmark har upprättats av Bostads AB Poseidon och Egnahemsbolaget som underlag till detaljplanen. Kvalitetsprogrammet kompletterar planbeskrivningen och visar på en gemensam grundläggande princip som säkrar stadsdelens attraktivitet och kvalitet på kort och lång sikt. Syftet är att programmet ska förtydliga detaljplanens avsikter för att hålla den höga arkitektoniska ambitionen levande.

Kommunen tar fram ett program som beskriver önskade kvalitéer inom allmän plats med fokus på Litteraturgatans utformning. Då utbyggnaden av Litteraturgatan kommer att ske under lång tid blir kvalitetsprogrammen ett verktyg för att säkra att de kvaliteter som eftersträvas finns med under projektets gång. Syftet är att inspirera till att utveckla stadsdelen långsiktigt och bidra till en god livsmiljö för människor.

I korthet har kvalitetsprogrammen i syfte att:

- Förtydliga detaljplanens avsikter och hålla den höga arkitektoniska ambitionen levande
- Visa på en gemensam grundläggande basstandard som säkrar stadsdelens attraktivitet och kvalitet på kort och lång sikt
- Inspirera till att utveckla stadsdelen långsiktigt och bidra till en god livsmiljö för människor

Bebyggelse

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

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

Huvudprincipen för bebyggelsens placering styrs i detaljplanen i syfte att förhindra att bebyggelsen placeras indraget med för stort avstånd från Litteraturgatan. Byggnad som uppförs mot Huvudgata ska placeras med minst 1,0 m och max 2,0 m förgårdsmark. Förgårdsmark ska finnas för att förhindra att boende kliver rätt ut i gatan och möjliggöra möblering och dylikt tillhörande butiker i bottenvåningen. 40% av bebyggelsens fasader mot Huvudgata får vara indragen till ett djup av max 5,0 m från Huvudgata. Indragningen syftar till att möjliggöra variation och skapa platsbildningar längs stråket.

För att ytterligare förstärka variationen och upplevelsen av inbjudande och öppna fasader för gående längs med Litteraturgatan har bestämmelse införts om att fasader till minst halva sträckan ska utgöras av glaspartier, fönster och uppglasade entréer. Bestämmelse har även införts om att minst två bostadsentréer ska placeras mot huvudgata. Bestämmelsen om bostadsentréer gäller inom respektive byggrätt och innebär att minst tio bostadsentréer vetter ut mot Litteraturgatan. En tydlig kontakt mellan ute och inne ger förutsättningar för en trygg, attraktiv och livfull stadsmiljö. Antal entréer mot Litteraturgatan påverkar karaktären och bidrar till den mänskliga skala och den variationsrikedom som eftersträvas på sträckan.



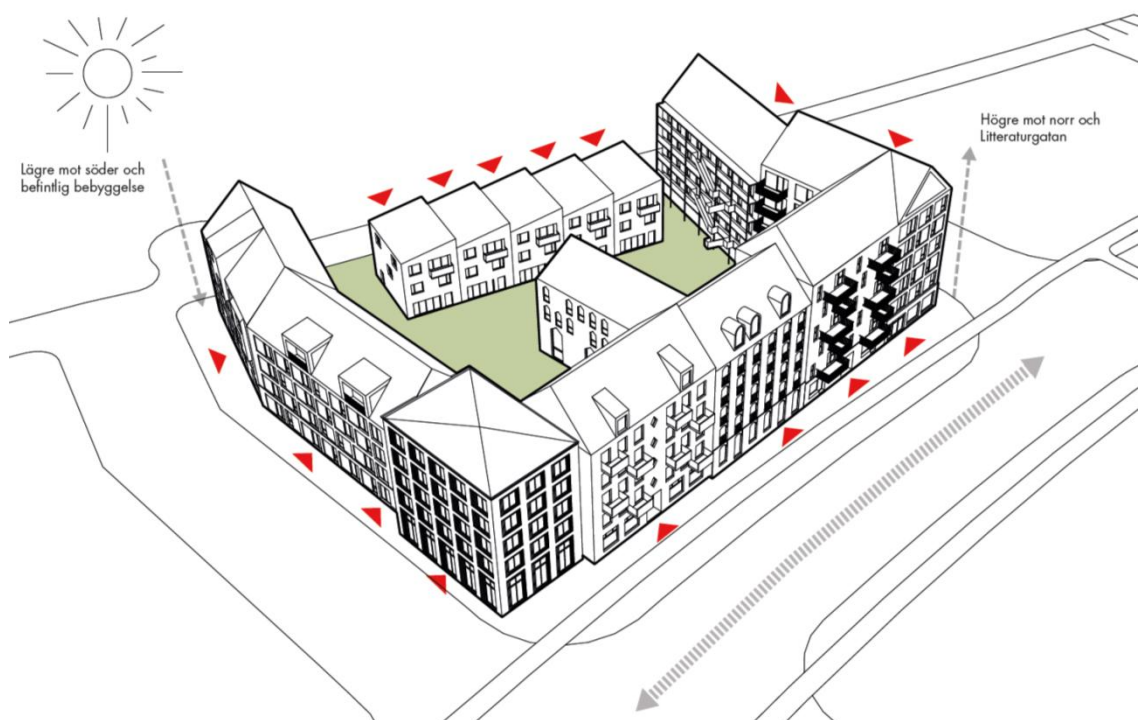
Principfasad ut mot Litteraturgatan, men inslag av lokaler i bottenvåningen. Bild: OkiDoki arkitekter

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

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

Strategier för att uppnå variation är:

- Blanda lokaler, upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar i kvarteren. Lokaler/verksamheter i regleras till strategiska lägen.
- Öka variationen i ögonnivå och gaturum för att bryta upplevelsen av monoton.
- Tydligare gränser mellan privat och offentligt ger tydligare indikationer om användning av ytor.
- Material och färgsättning är fritt men ställer höga krav på enskilt ansvar för att bidra till områdets totala uttryck. Kvarteren kan delas upp i fasadmateriell, fönstersättning, takavslutning etc. för att skapa en upplevelserik och varierad gatubild. Viktigast är variationen i bottenvåningen.
- Byggnader och entréer orienteras mot omkringliggande gator. Alla entréer möter gatorna.
- Förskjutningar i fasad ger en mer dynamiskt gatubild och större flexibilitet i möblerbarhet.



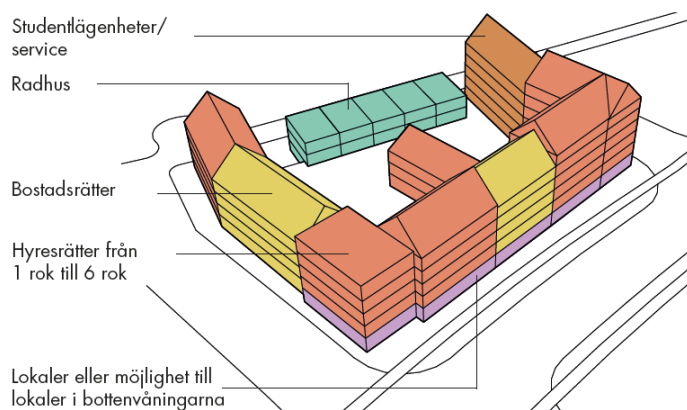
Principer för variation i kvarteret. Bild: OkiDoki arkitekter

Lokaler i bottenvåning

All bebyggelse väster om Litteraturgatan som gränsar till Litteraturgatan ska förberedas för verksamhetslokaler. Detta säkerställs med en planbestämmelse om att det i entréplan ska vara fritt mått till överliggande bjälklag på minst 3,6 meter till ett djup om minst 8 meter från HUVUDGATA. För att säkerställa en lägsta mängd av markanvändningen Centrum, reglerar detaljplanen att utav maximal total bruttoarea ska bottenvåning mot Litteraturgatan inrymma minst angiven kvadratmeter lokalarea. Sammantaget säkerställs 1000 m².

Strategier för stadsmässiga rum:

- Alla bottenvåningar mot Litteraturgatan har extra hög takhöjd för att möjliggöra lokaler längs hela gatan.
- Offentliga platser där liv kan utspelas utformas med fokus på de gående. Strategiska lägen lämnas fria till publika ytor, pocket parks och lokaler.
- Flera funktioner inom samma kvarter befolkar stadsrummet och ger närhet till exempelvis service.



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

Principskissen visar exempel på fördelning inom ett kvarter och att bottenvåningar förbereds för lokaler. Bild: OkiDoki arkitekter

Kilen

Området längst i söder kallas Kilen. Kilen består av tre kvarter (kvarter 1-3) samt tre byggrätter invid befintlig bebyggelse väster om Hjalmar Bergmans gata. I kvalitetsprogrammet framgår principer för hur respektive byggnad bör utformas.

På de obebyggda hörnen invid befintlig bebyggelse ges möjlighet att uppföra tre höghus i 10 våningar. Husen kommer att bli landmärken för mötet mellan den befintliga och nya bebyggelsen och även för området i stort. Entrévåningen ska utformas utan baksidor då den anknyter till olika stadsrum i området, inte minst platsen där den befintliga och nya bebyggelsen möts. Då byggnaden har begränsade möjligheter till bostadsgård planeras gemensamma utrymmen såsom soprum, odlingsförråd, växthus eller festlokal gärna in i entré- och takvåningarna. De tre höghusen kan med fördel gestaltas på olika sätt för att skapa mer variation, identitet och orienterbarhet i området.

Inom kvarteren varieras våningsantalen med en hög exploatering närmast Litteraturgatan på fyra till sju våningar och en lägre mot Hjalmar Bergmans gata. Mot Hjalmar Bergmans gata kan exempelvis radhus/stadsradhus uppföras vilket bidrar till en variation i bostadsutbudet i området. Radhusen bör få en tydlig stadskaraktär samtidigt som de möter den befintliga låga bebyggelsen i Backa Röd. Radhusen byggs i 2–3 våningar med möjlighet till vind.

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

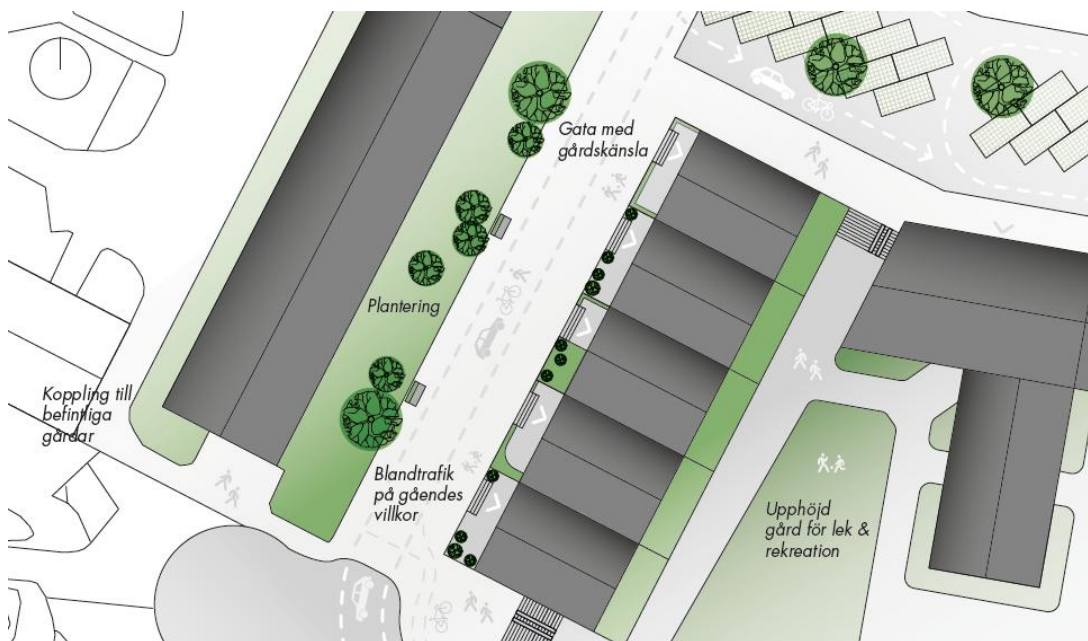


Principsektion genom kv. 2. Bild: OkiDoki arkitekter



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

Krökta tvärgator definierar kvarteren och knyter an till den befintliga bebyggelsen. Utformningen av mellanrummet mellan befintlig bebyggelse och ny är viktig för att skapa en sammanhållen bebyggelse, samtidigt som hänsyn till befintlig bebyggelse tas.



Principskiss för hur radhus möter befintlig bebyggelse. Bild: OkiDoki arkitekter

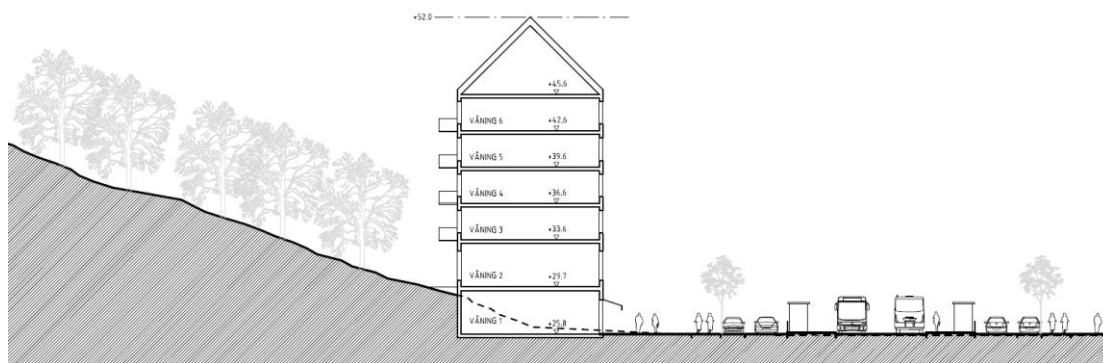
Principer för bostadsgata:

- Utformas likt gårdsgator på gåendes villkor.
- Ett grönstråk går längs med bostadsgatorna som buffert mellan befintlig och ny bebyggelse.
- Markbeläggningen utformas enhetligt utan nivåskillnader

Krumeluren

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

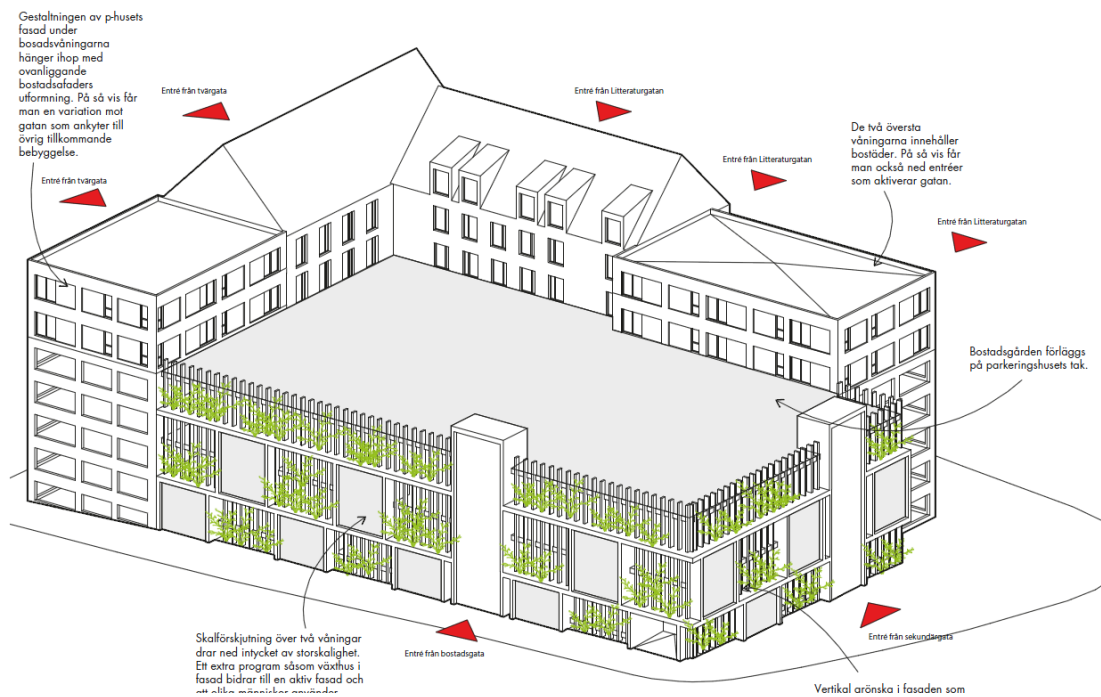
Ny bebyggelse ska placeras minst 3,5 meter från Litteraturgatan för att möjliggöra en möblerbar zon för uteservering eller dylikt. I Krumeluren planeras den högsta koncentrationen av verksamheter i planområdet. Byggrätten har anpassats för att säkerställa uppgång till naturområdet Krumeluren samt att minimera intrånget i naturområdet.



Principsektion genom kv. 2. Bild: OkiDoki arkitekter

Norr om Krumeluren finns byggrätter för två kvarter (kvarter 5–6). Det första kvartalet möjliggör för ett parkeringshus i fem våningar med möjlighet att bygga två våningar bostäder ovanpå och i nästa kvarter föreslås bostäder. Maximalt får sju våningar uppföras. Utformning av parkeringshusen är extra viktiga att få till kvalitéer kring då de kan upplevas som storskaliga och otrygga. Kvalitetsprogrammet beskriver strategier för gestaltning. Då bostäder placeras i de två översta våningarna får man ned bostadsentréer som aktiverar de omkringliggande gatorna. Om man anknyter gestaltningen av p-husets våningar till bostadsvåningarna ovanför får man en variation mot gatan som förhåller sig på samma sätt som övrig tillkommande bebyggelse i området. Det kan till exempel handla om materialval, detaljering eller hur man placerar öppningar i fasaden. Genom att etablera motiv så som fönster mm över två eller fler våningar kan man förskjuta skalan till att upplevas som mindre.

Grönska bidrar till fasadens mjuka och variationsrika uttryck. För att säkerställa en grön fasad på parkeringshuset har en planbestämmelse införts: *Vid uppförande av parkeringsgarage ska dess fasad mot väster till minst 25% utgöras av eller kläs med vertikal växtlighet.*



Principskiss över kv. 5 med parkering. Bild: OkiDoki arkitekter.



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

Torget

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

Torget är den samlande punkten i området. För att definiera stadsrummet föreslås att torget har kontakt med alla fasader som omger det även om platsen i realiteten är uppdelad i torgyta, körfält, parkering, förgårdsmark mm. För att torget ska upplevas som en helhet bör markbeläggning sträcka sig från fasad till fasad. Genom att arbeta med markbeläggningen i olika kulörer och genom grupperade möbler eller konstverk kan man skapa mindre platsbildningar på den stora ytan.

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



Principplan på torget. Bild: OkiDoki! Arkitekter AB.

Principer för torg:

- Markbeläggningen har kontakt med alla fasader runt om torget för upplevelse av helhet.
- Rumsskapande element såsom möblering, planteringar och markeringar i marken kan utformas för att bryta upp torget i mindre platser.
- Markbeläggningen utformas enhetligt utan nivåskillnader.

Förskolan

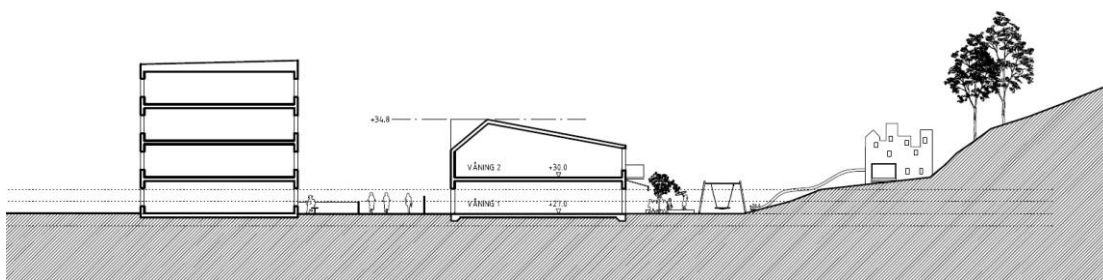
Vid naturområdet Krumelurens södra slänt, vid det nya torget, ges plats för en förskola. En byggnad får uppföras i tre våningar i totalt 2000 m² maximal bruttoarea. Förskolans placering gör att den kan profilera sig som en fondbyggnad till torget och ett attraktivt tillskott till stadsmiljön.

Förskolans placering i anslutning till det nya torget och befintliga stråket mellan bostadsområdet Backa Röd och hållplatsen vid Backa kyrkogata (där även Netto ligger) är strategiskt. Läget invid andra målpunkter underlättar vardagslivet vid hämtning och lämning. Syftet är att placera förskolan ”mitt i byn” för att på så sätt stärka förskolans identitet och förbättra integrationen i området.

Här finns goda förutsättningar för att skapa en gård med kvalitéer i direkt anslutning till Krumelurens naturområde. På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Genomförda bullerutredningar visar att gården har goda förutsättningar för en god ljudmiljö eftersom byggnaden kommer skärma eventuellt ljud.

Tomten bedöms vara lämplig för förskoleändamål då platsen ger goda möjligheter till utevistelse och närheten till naturen på Krumeluren är en stor kvalité. Vegetationen och topografin möjliggör en spännande gård med lekutrustning integrerad i landskapet. Vid detaljutformning av gården finns möjlighet att dela upp gården i zoner som erbjuder barn olika upplevelser. Korta avstånd till hållplats och naturområdet ger barnen möjlighet till omvärldskontakt. I Backa finns även andra miljöer på nära avstånd att upptäcka.

Intilliggande torgyta är tänkt att användas för angöring till förskolan.



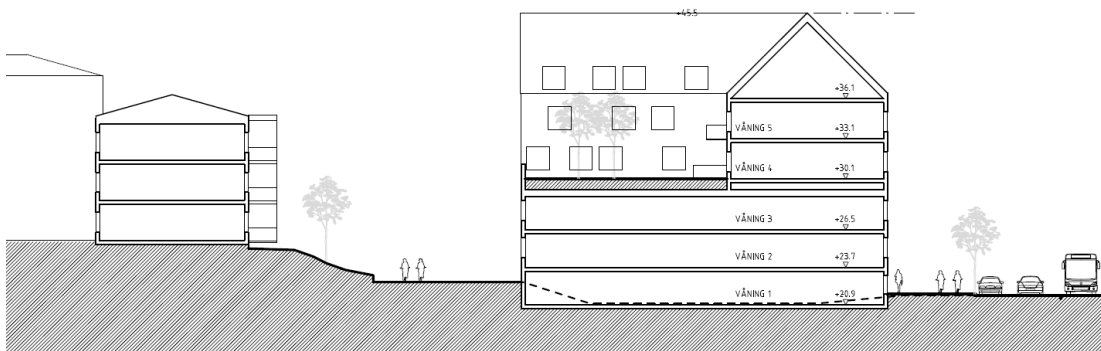
Principsektion genom befintlig bebyggelse och föreslagen förskola. Bild: OkiDoki arkitekter

Dalen

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

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

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

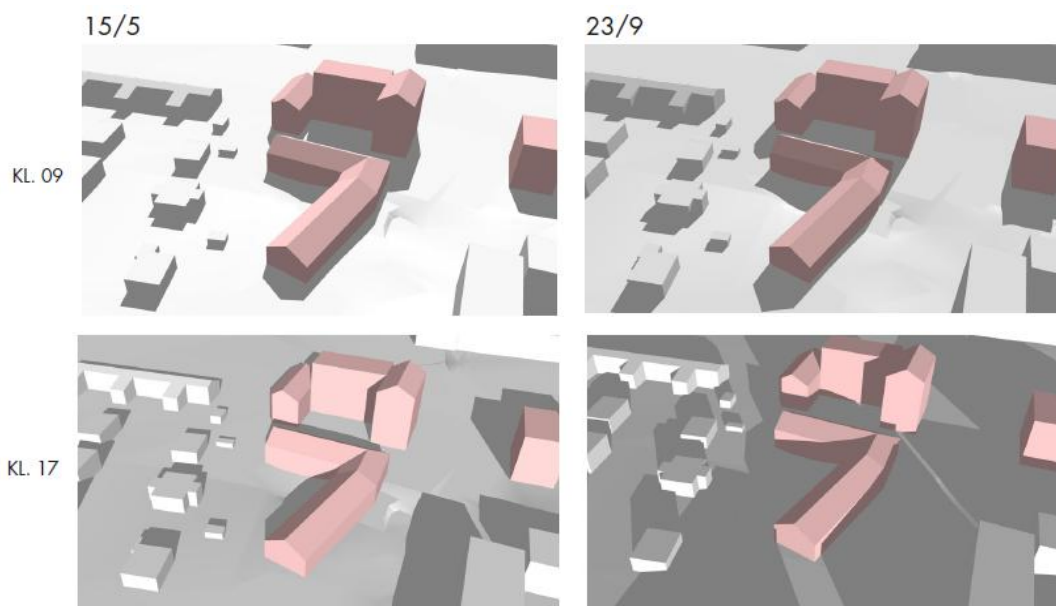


Principsektion genom befintlig bebyggelse och föreslaget parkeringshus med bostäder ovanpå, kv 9.

Bild: OkiDoki arkitekter

Kvarter 11 norr om Backadalsgatan har anpassats till befintlig bebyggelse utmed Halmgatan. Bebyggelsens höjd regleras till högsta nockhöjd 10 m. Som närmast kommer hörnet på ny bebyggelsen 6 meter från fastighetsgräns till befintliga villatomt. Byggrätten är L-formad och styrd mot Backadalsgatan.

Genomförd solstudie som redovisar ett maximalt utnyttjande av byggrätten visar att ny bebyggelse inte har någon direkt negativ påverkan.



Solstudier. Bild: OkiDoki arkitekter (Solstudie kv.11 161101)

Trafik och parkering

Gator, spårväg, kollektivtrafik

Ny och befintlig bebyggelse kommer att trafikmatas från Litteraturgatan in på kvartersgator. Trafiken leds via kvartersgatorna ner till garage eller in i parkeringshus. Förskolan angörs via torgytan.

Detaljplanen möjliggör en ombyggnad av Litteraturgatan. Med tätare bebyggelse utvecklas stadsdelen och Litteraturgatan kan omdanas från en genomfartsväg till en stadsgata. Utformningen av gatan ska prioritera gång- och cykeltrafikanter och kollektivtrafikfält planeras till gatans mitt. Genom att fokusera på gång- och cykeltrafikanter skapas förutsättningar så att fler kan och vill välja ett färdssätt som innebär fysisk aktivitet och är mer hållbart. Ombyggnaden tar höjd för en framtida utbyggnad av spårväg som kan komma att ersätta det busskörfält som först byggs ut. Vid utbyggnad av spårväg krävs ytor för två tekniska anläggningar. Dessa bedöms kunna inrymmas på Litteraturgatans östra sida inom angivet e-område. För biltrafiken finns ett körfält i vardera riktningen.

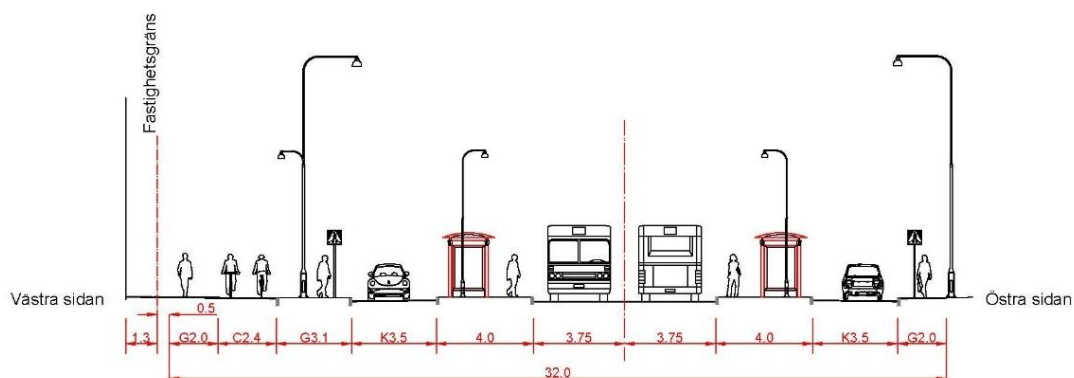
I dag finns tre befintliga hållplatslägen för kollektivtrafiken; Björkrisvägen, Backa Kyrkogata och Sägengatan. Den södra hållplatsen Björkrisvägen kommer att flyttas norrut från sitt ursprungliga läge. Alla tre hållplatser kommer att byggas om och placeras i kollektivtrafikstråket i mitten av gatan.

Tre cirkulationsplatser planeras vid korsningarna Wadköpingsgatan, Krumeluren och Backadalsgatan. Dessa utgör relativt storskaliga trafikstrukturer som kommer inverka på upplevelsen av gaturummet. Det är av stor betydelse att dessa platser utformas på ett sätt som bidrar med kvalité till stråket.

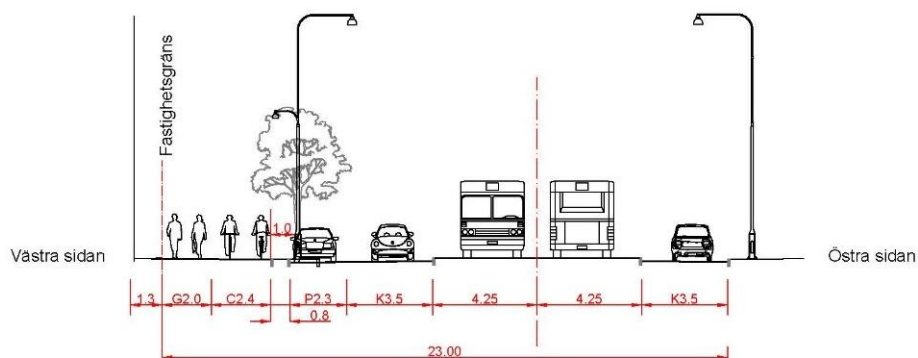
Barns önskemål och säkerhet bör vara utgångspunkten vid utformning av gaturummet och mötesplatser längs med stråket. Utformning av allmänna platser ska genomföras med ambitionen att skapa en väl gestaltad utemiljö som ska vara tillgänglig för så många som möjligt och upplevas trygg och orienterbar. Kommunen arbetar med att ta fram ett kvalitetsprogram som planeras att färdigställas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Kvalitetsprogrammet ska beskriva de kvalitéer som Göteborgs stad önskar att uppnå inom allmän plats och ska vara en förutsättning för det fortsatta arbetet fram till genomförandet. Målet är att Litteraturgatan och dess anknyttande bebyggelse utformas till en stadsmiljö med stor variation som stimulerar våra sinnen och lockar till resor och upptäcktsfärder till fots och på cykel.

Genom att skapa en större närhet mellan Litteraturgatans ömse sidor och skapa ett tätare stadsrum med mer verksamheter, förflyttas gränserna rent konkret närmre varandra och skapar förutsättningar för ett ökat samspel och fler möten i stadsrummet, som minskar dagens barriäreffekt. Gångtunnlar tas bort, vilket innebär att passager kommer ske i markplan. Alla övergångar vid cirkulationsplatserna kommer vara rödljusreglerade och att övergångar på sträckan och vid hållplatser kommer vara reglerade med varningsljud/ljus.

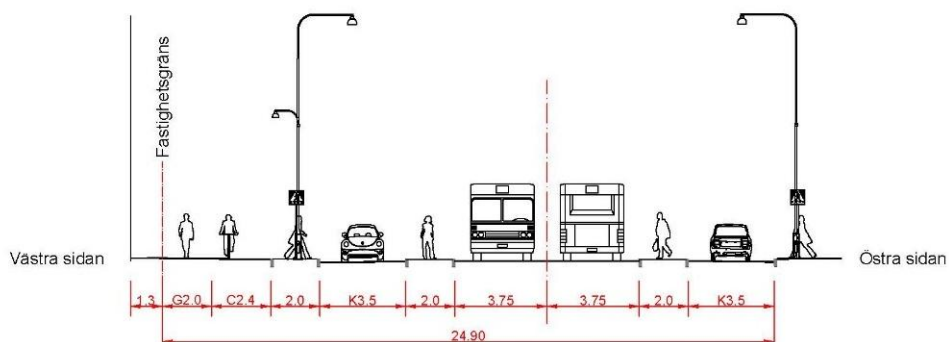
På sträckan varierar sektionen mellan 23,0–34,5 meter beroende på trafiksituationen i gaturummet.



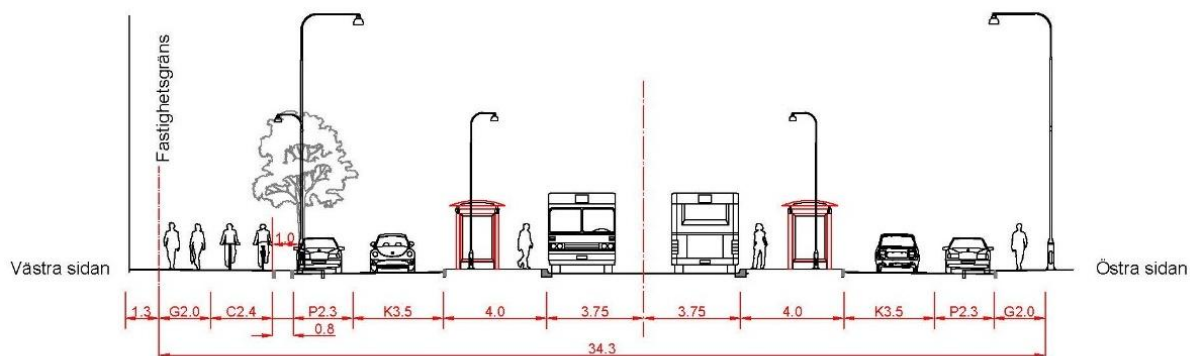
Vid gångpassage i anslutning till hållplats (utan långsgående parkering eller träd)



På sträcka



Vid gång- och cykelpassage



Vid hållplats Backa Kyrkogata

Principsektioner över Litteraturgatan. Bild: ÅF Infrastructure.

Övergripande principer för Litteraturgatan:

- Litteraturgatan ska utformas till en stadsmiljö i Mellanstanen med variation som får fler att oftare välja att gå, cykla och åka kollektivt
- Utformningen av gatan ska prioritera gång- och cykeltrafikanter och kollektivtrafik. Barns önskemål och säkerhet ska vara utgångspunkten vid utformning av gaturummet och mötesplatser längs med stråket.
- Utformning av allmänna platser ska genomföras med ambitionen att skapa en väl gestaltad utemiljö som ska vara tillgängliga för så många som möjligt och upplevas trygg och orienterbar.
- Delområden/kvarter längs gatan ska förstärkas genom gatans utformning för att bryta upp sträckan och bidra till variation längs stråket.
- Rumsskapande element såsom möblering, planteringar och markeringar i marken kan utformas för att markera mindre platser längs med stråket.
- Mötet mellan material på allmän plats och kvartersmark ska utformas med omsorg.
- Olika träd ska nyplanteras och skapa variation längs stråket.

Principer för kvartersgator:

- Utformas liknande gårdsgator på gåendes villkor.
- Ett grönstråk går längs med bostadsgatorna som buffert mellan befintliga och ny bebyggelse.
- Markbeläggningen utformas enhetligt utan nivåskillnader.

Gång och cykelvägar

Litteraturgatans nya utformning innebär att dubbelriktade gång- och cykelbanor etableras på båda sidor om Litteraturgatan. I en första etapp byggs bara gång- och cykelnätet ut på den västra sidan om Litteraturgatan. På de nya kvartersgatorna sker cykling i blandtrafik. Intentionen är att utformningen av kvartersgator ska uppmuntra till låga hastigheter och vistelse. För att få ett naturligt avslut på den nya gång- och cykelbanan föreslås den förlängas upp till Blendas gata.

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

Bilparkering och cykelparkering

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

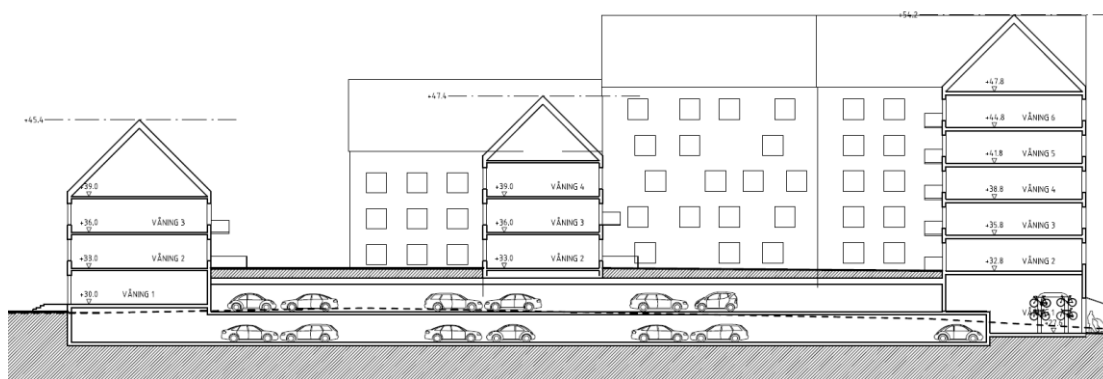
Berörda förvaltningar har i samförstånd beslutat att frångå stadens parkeringspolicy och ersätta befintliga parkeringsplatser enligt uthyrningsgrad sett över en tioårsperiod istället för att ersätta platserna enligt gällande stadsplan från 1968 och då gällande parkeringsnorm. Enligt utredningen ger det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

Reduktion av antalet parkeringsplatser görs även utifrån en uppskattning av områdets läge i staden och tillgång till god kollektivtrafik. Backa har idag ett mycket nära läge till den centrala staden samt stora verksamhetsområden på Norra Älvstranden. Området är kollektivtrafikförsörjt med två stombusslinjer med mycket hög turtäthet och i samband med ombyggnad av Litteraturgatan planeras för spårväg med än högre kapacitet. Sammantaget anses området ha god tillgänglighet med kollektivtrafik både rent faktiskt sett till restid och antalet avgångar mot centrala staden men även utifrån parkeringspolicyns kriterium där hälften av stadens arbetsplatser skall nås inom en halvtimme.

Parkeringsbehovet har sammanfattats i utredningen enligt följande tabell:

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

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



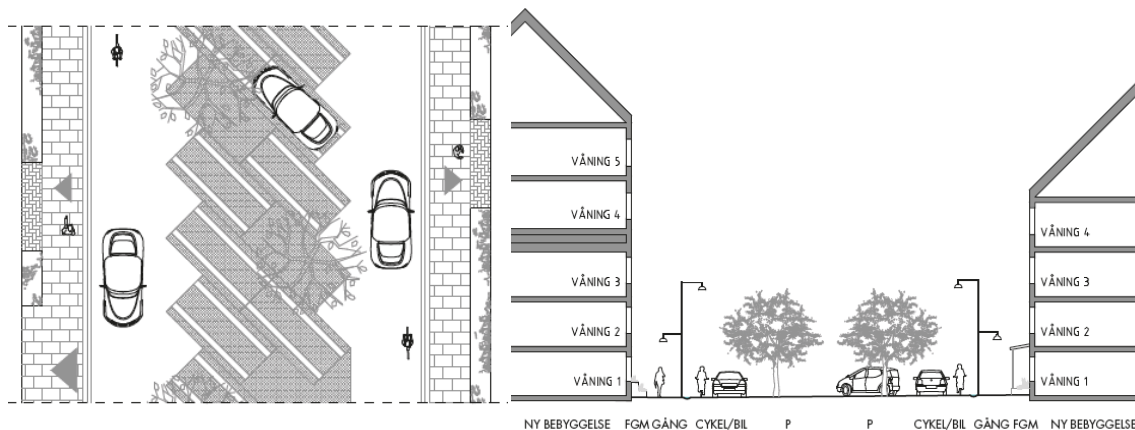
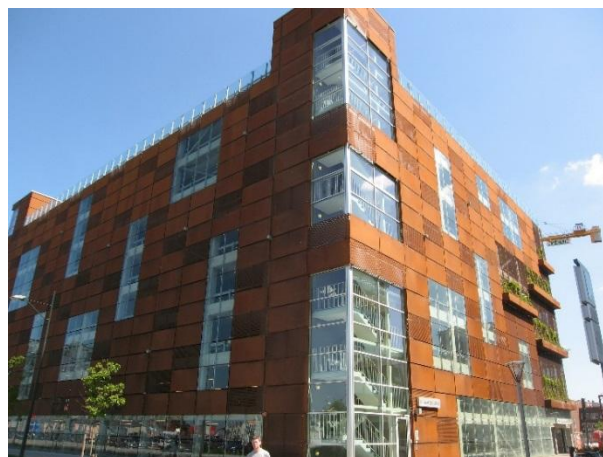
*Principsektion där parkeringsgaraget i ett plan är nedgrävt. Streckad linje visar befintlig marknivå.
Bild: OkiDoki arkitekter*

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

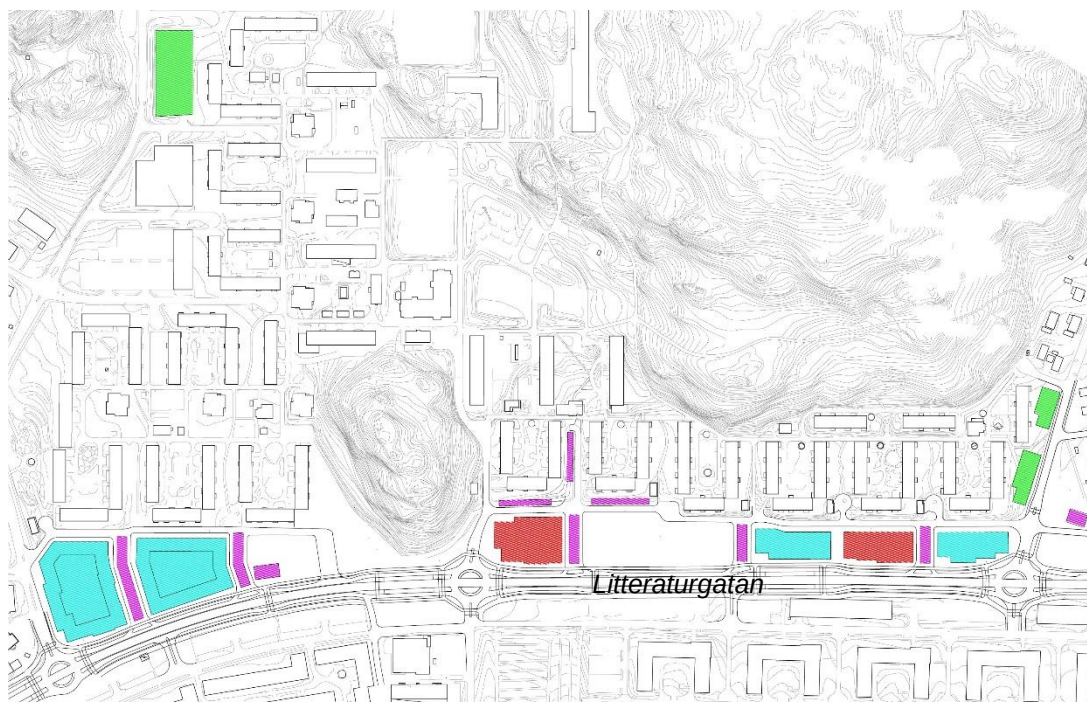
Kvalitetsprogrammet beskriver strategier för gestaltning av markparkering och parkeringshuset. Grönska bidrar till fasadens mjuka och variationsrika uttryck. För att säkerställa en grönfasad har en planbestämmelse införts, Vid uppförande av parkeringsgarage ska dess fasad mot väster till minst 25% utgöras eller kläs in med vertikal växtlighet.



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



Principskiss av markparkering mellan kvarteren. Bild: OkiDoki arkitekter



	GARAGE (NEDGRÄVD / UPPHÖJD GÅRD / SUTERRÄNG) KV. 1 OCH 2 TOT. CA. 15 800 M ² (29 M ² /P): TOT. CA. 500 P KV. 8 CA. 1 700 M ² (29 M ² /P): CA. 60 P KV. 10 CA. 1 540 M ² (29 M ² /P): CA. 50 P
	MARKPARKERING TOT. CA. 200 P
	KONVERTERBARA P-HUS KV. 5 CA. 2 400 M ² /PLAN (29 M ² /P): CA. 85 P KV. 9 CA. 1 650 M ² /PLAN (29 M ² /P) CA. 60 P
	PARKERINGSRESERV TOT. CA. 50 P VID P1. TOT. CA. 50 P VID BACKADALSGATAN.

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

Principer för bilparkering:

- Anordnas på kvartersmark
- Viktigt med dagsljus och färgsättning i garage
- Använda skalförskjutning och uppdelningar av p-hus för att undvika en allt för storskalig karaktär.
- Bostäder planeras på tak av p-hus
- P-husens entréer skall möta omkringliggande gator.
- Markparkering anordnas gemensamt med trädrad i mitten av tvärgator och på ett antal andra platser

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

Cykelparkeringar bör finnas lättillgängligt för att medge bekvämt cyklande. För boenden anordnas de i ljusa cykelrum i anslutning till bostadsentréer samt på lämpliga

platser utomhus i anslutning till entréer, på gårdar och på tvärgator på de gåendes villkor.

Viktigt att tänka på är att anordna ett antal platser dimensionerade efter större specialcyklar såsom lådcyklar för att medge transporter via cykel. Förutsättningar för cykel-pool bör även undersökas.

Principer för cykelparkering:

- I anslutning till entréer
- På tvärgator utan bilparkering
- På skuggig del av gårdar och på platser som lämpar sig bättre för sociala aktiviteter (ex. norrvända och skuggiga)
- Anordnas i cykelrum lättillgängligt från gatan och i anslutning till entréer och publika platser.
- Viktigt att dimensionera vissa parkeringar för exempelvis lådcyklar

Tillgänglighet och service

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

Arbetet med att förnya och förbättra Selma Lagerlöfs torg är igång vilket bedöms ge ett bra utbud för service och handel i området. Från planområdets södra del är det 1,3 km längs Litteraturgatan till Selma Lagerlöfs torg vilket innebär en 15-minuters promenad, eller fem minuter med cykel. Selma Lagerlöfs torg har en stor betydelse för utbyggnaden längs Litteraturgatan och kommer tillhandahålla merparten av service och utgöra stadsdelens centrum. Torget och dess funktioner utgör en viktig mötesplats med funktioner och aktiviteter för ett rikt fritidsliv.

De nya byggnaderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Tomter avsedda för bebyggelse ska vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Det gäller även t.ex. gator och torg. Detaljplanen bedöms klara kraven på god tillgänglighet till lokaler och bostäder. Inom planområdet bedöms att angöringsparkering för människor med funktionsnedsättning kan anordnas på ett tillgängligt vis från bostadens entréer.

Friytor

Naturmiljö

Centralt i området ligger naturområdet Krumeluren. Krumeluren utgör en stor tillgång för området och kan utvecklas för närrekreation. Större delen av naturområdet planläggs som allmän plats Natur. Området har en stor potential att bli en mötesplats för boende i området. Detaljplanen förbereder för flera uppgångar till naturområdet för att ge bättre förutsättningar för att platsen ska bli välbesökt. Tanken är en anläggning av enklare trappsteg för att öka tillgängligheten, förstärka befintliga stigar, lyfta fram olika platser på berget, ordna med sittplatser, skyltning och gallring av sly och städning.

Park

Ett markområde för trafikändamål öster om Litteraturgatan förslås i detaljplanen utgöra allmän plats Park. Idag utgör området ett impedimentet utan tydlig funktion ligger i kyrkogårdens förlängning. Förslaget i detaljplanen är att området utvecklas som en naturlig fortsättning på kyrkogården och en koppling över Litteraturgatan till Krumeluren. Dagvattenhantering inryms i en del av området. Parken kan även utformas med aktiviteter som tilltalar målgruppen ungdomar och unga vuxna. Skatepark, pingisbord eller liknande kan med fördel etableras. Ett sätt att aktivera ytan är att använda den för tillfälliga aktiviteter och evenemang. Till exempel kan konst visas upp eller tillfälliga installationer ges utrymme.

Bostadsgårdar

Samtliga bostadskvarter får tillgång till en gemensam gård. Det är viktigt att gården utformas med omsorg och med fokus på vistelse och aktiviteter. I kvalitetsprogrammet för kvartersmark anges principer för utformning av bostadsgården.

Principer för bostadsgårdar:

- Gårdarna ska upplevas privata
- Gårdarna bör vara mångfunktionella
- Gårdarna bör innehålla ekosystemtjänster

Sociala aspekter av att bygga nytt i området

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

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

Planförslaget innebär att tre gångtunnlar som är identifierade som otrygga platser och används sparsamt idag fylls igen. Nya övergångar i markplan föreslås ersätta gångtunnlarna. Befintliga tunnlar är utrymmeskrävande, vilket inte bidrar till en stadsmässig gestaltning och de uppfyller inte gällande tillgänglighetskrav. För att trygga bar-

nens skolvägar föreslås de nya gång- och cykelpassagerna över Litteraturgatan hastighetssäkras. Utrymme för detta medges inom avsatt trafikområde. Det innebär att övergångar kommer att ske i gatunivå. Detaljutformning och val av markbeläggning samt hur korsningspunkter regleras är viktigt för säkerhet och trygghet.

I detaljplanen ges förutsättningar att göra naturområdet Krumeluren mer tillgängligt för allmänheten genom att säkerställa mark för nya uppgångar. En viktig princip är att möjliggöra uppgångar från fler håll för att tillgängliggöra naturområdet och utveckla det till en mötesplats för boende.

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

Teknisk försörjning

Flytt av VA- och dagvattenledningar

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

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

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

Flera ledningar som i dag ligger i allmän plats gata föreslås bli kvartersmark. Dessa ledningars läge kommer dels att reserveras med ett u-område i plankartan men de kommer även att behöva säkerställs med ledningsrätt i samband med kommande lantmäteriförrättningar.

Hjalmar Bergmans gata, föreslås flyttas västerut och planläggs som kvartersgata. Flytten innebär att befintliga dricks- och dagvattenledningar måste flyttas. Det rör sig dels om en cirka 230 meter lång dricksvattenledning och en cirka 160 meter lång dagvattenledning för kvarter 1–3 samt en cirka 190 meter lång dricksvattenledning och dagvattenledning öster om kvarter 4 och 5.

Ledningarna föreslås förläggas i ny kvartersgata eller alternativt i Litteraturgatan. Ledningsflyttarna möjliggör en mer effektiv kvartersindelning och en ökad möjlighet till fler antal bostäder.

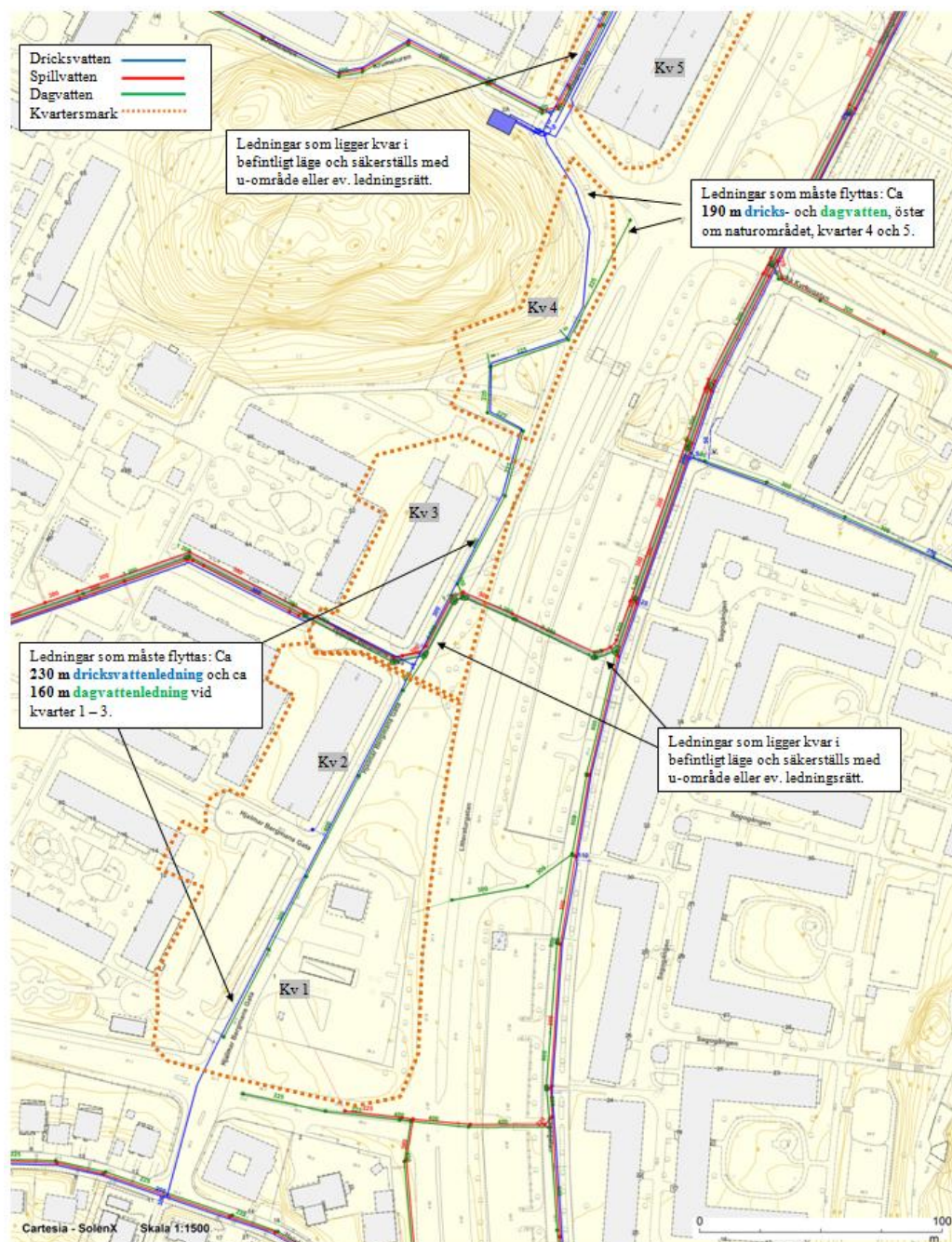
Inom kvarter 2 och 3 reserveras ett område för befintliga spill- och dagvattenledningar med ett u-område i plankartan. Som beskrivits ovan ska ledningarna även säkerställas med ledningsrätt i samband med kommande lantmäteriförrättningar.

I Baron Rogers gata och i Markurellgatan ligger befintliga dricks- spill- och dagvattenledningar. För ledningarna reserveras ett u-område i plankartan och de kommer att säkerställas med ledningsrätt i kommande lantmäteriförrättning till förmån för respektive ledningsägare. Inom kvarter 6 och 7 reserveras ett u-område för befintliga dricks- spill- och dagvattenledningar med i plankartan och säkerställs med ledningsrätt i samband med kommande lantmäteriförrättningar. Baron Rogers gata samt Markurellgatan, läggs som nya kvartersgator.

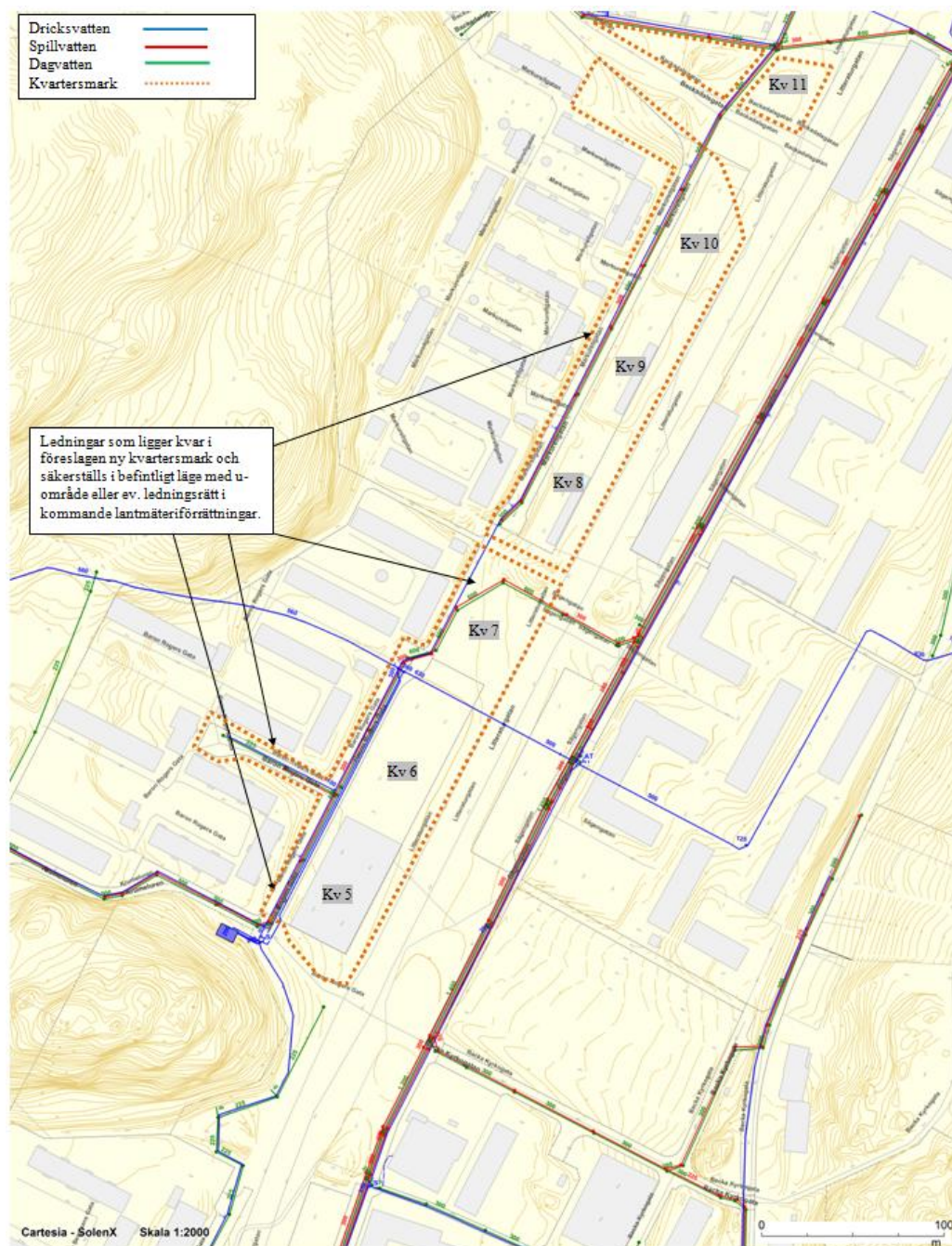
Kostnaderna för säkerställande av ledningsrätt bekostas av Kretslopp och Vatten och ledningsflytten ska bekostas av fastighetskontoret. Exploatören bekostar utbyggnad av kvartersgata.

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

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



Princip över åtgärder i planområdets södra del.



Princip över åtgärder i planområdets norra del.

Dricksvatten

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

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

Norr om Krumeluren ligger det en befintlig tryckstegringsstation. Kapaciteten i tryckstegringsstationen bedöms klara en utbyggnad av ca 700-800 bostäder. Bostäder bör inte placeras närmre än 50 meter från stationen för med hänsyn av risk för buller och vibrationer.

I samband med exploateringen längs Litteraturgatan behövs dricksvattenledningen i Baron Rogers gata och Markurellgatan uppdimensioneras. Den nya ledningen föreslås läggas i Litteraturgatan i samband med ombyggnation.

Spillvatten

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

Dagvatten

Till planhandlingar har ett systemförslag för dagvatten utarbetats (DHI 2015-09-21) samt ett tillägg tagits fram i syfte att utreda hantering av dagvatten från Litteraturgatan och lokalator (DHI 2016-05-11). För mer utförlig beskrivning hänvisas till utredningen. Nedan följer en sammanfattning.

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

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

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

De resterande kvarteren som kallas klass A; 2, 10,1, 6 & 7, 8 & 9 och 4 föreslås dimensioneras för att fördröja ett blockregn med återkomsttid 10 år och varaktighet 30 minuter. Underjordiska magasin föreslås endast för parkeringsytorna som befinner sig på de hårdgjorda ytorna mellan kvarteren.

I tillägget till utredning visas tre alternativ till hantering av dagvatten från Litteraturgatan och lokalator. I samtliga alternativ skapas förutsättningar för fördröjning. De olika alternativen uppnår olika grad av rening. Reningseffekterna är relaterade till miljöförvaltningens riktvärden för utsläpp av olika ämnen till recipient via dagvatten ”Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten. Reviderad 2013.” Alternativen är följande;

- 1) Underjordiska betongmagasin med filterrening, 2,54 Mkr, 20 tkr/år
- 2) Öppen dagvattenlösning och rening, 1,09 Mkr, 51 tkr/år

3) Kombination av öppen dagvattenlösning och underjordiska magasin med filter, 2,36 Mkr, 61 tkr/år

I utredningen rekommenderas alternativ 3. Med detta alternativ fördröjs och renas vattnet i den södra delen av området i en öppen grön dagvattenanläggning så kallad regnträdgård. Den resterande norra delen fördröjs i ett magasin av 1600-betongledningar med filter för det utgående vattnet. Alternativ tre klarar kravet på 10 mm på bidragande hårdgjorda ytor samt att fördröja ett tio-årsregn med varaktighet 30 min som motsvarar en volym av 645 m³. Det innebär en överkapacitet.

Planteringsytor för träd mellan Litteraturgatan och GC-bana samt mindre ytor i rondellerna föreslås bli gröna för att skapa fördröjning och rening på de små ytor som finns att tillgå. Kvartersgatorna kan fördröjas med dagvattenrännor eller där så är möjligt till "rain gardens" på kvartersmark. Att avleda till "rain gardens" kan dock bli svårt med tanke på den höjdsättning som förespråkas i P105 där gatorna ska ligga lägst för att fungera som sekundära avrinningsvägar.

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

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

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

Klimatanpassning och skyfall

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

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

Dagvattenutredningen visar principer för hur vatten från ett skyfall kan ta sig genom området och minimera risk för indämning. Kommande bebyggelse kan inom ramen för byggrätten utformas flexibelt så att vattnet i framtiden kan ha ett naturligt flöde genom området. Exakt höjdsättning av kommande bebyggelse och anläggningar kan därför anpassas och bestämmas i projekteringsskedet.

Hänsyn bör tas till att större ytliga flödesvägar korsar bebyggelse i kvarter 3, 6/7 och 8/9, och mindre flödesvägar korsar eller går väldigt nära husen i de flesta kvarteren. Ny höjdsättning bör därför utformas så att byggnaderna placeras högre än kvartersmark och gator, så att dessa kan utnyttjas för avledning vid kraftiga regn. Speciellt höjdsättningen vid kvarter 3 bör utformas så att avledning av skyfall görs i riktning mot parkytan öster om Litteraturgatan. Parkytan kan då, förutom att fungera som re-

nings- och fördröjningsanläggning för mindre regn, även utnyttjas som utjämningsyta för skyfall.

Markytan lutar generellt från söder mot norr längs med Litteraturgatan. För att hantera skyfall får ombyggnaden av Litteraturgatan göras så att Sägengatan blir en alternativ flödesväg eller så får gång- och cykelbanan sänkas ned på ena eller båda sidorna så att den kan fungera som alternativ flödesväg.

I samband med exploateringen kommer de två gångtunnlarna under Litteraturgatan samt den under Backadalsgatan att tas bort. Dessa fungerar idag som ytliga magasin vid kraftiga regn, och därmed finns det risk för att nya översvämningssområden skapas när dessa tas bort. Det är viktigt att vid framtida projektering höjdsätta marken så att inte sådana nya översvämningssområden skapas.

Trädplantering

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

Värme, el och tele

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

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

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

Göteborg Energi AB har meddelat på startmötet att planområdet kommer att kräva ytterligare två transformatorer à 60 m² förutom de redan befintliga. Befintliga ledningars läge och eventuellt behov av flytt kommer utredas vidare i planarbetet. Bedömningen är att genom att tillåta placering av en ny teknisk anläggning, strax norr om kvarter 10 om max 100 m² samt genom att utöka befintliga anläggningar i anslutning till planområdet så kan försörjningen inom planområdet tillgodoses.

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

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

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

Ledningar inom kvartersmark

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

Avfall

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

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har tagits fram i planarbetet *Geoteknisk utredning (Fastighetskontoret) 2015-06-26*. Efter granskning har ett kompletterande PM upprättats: *Litteraturgatan detaljplan Utlåtande till SGI (ÅF) 2016-09-05*. För en mer utförlig beskrivning hänvisas till utredningarna. Nedan följer en sammanfattning.

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

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

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

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

Backa-H126, H128, H130, H131, H132. De beräkningar som är gjorda inom området för denna detaljplan visar en säkerhetsfaktor vid odränerad analys på 8,4.

Släntlutningen i området är generellt flackare än 1:10 vilket gör att det saknas förutsättningar för skred. Inga ytterligare beräkningar är utförda. Planerad bebyggelse förväntas att bli stödpålade. Nuvarande nivåskillnader kring GC-tunnlarna kommer att försvinna i samband med att dessa fylls igen. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd.

Ur geoteknisk synvinkel kan planerad exploatering mycket väl utföras om ovanstående punkter avseende bergtekniska och geotekniska risker tas i beaktande vid den kommande detaljprojekteringen. Det är t.ex. viktigt att exploatören säkerställer att risken för blocknedfall minimeras ur ett längre perspektiv. Vidare är exploatören även skyldig att genomföra en bergteknisk besiktning efter eventuella sprängningsarbeten. En detaljprojektering sker först i samband med bygglov/marklov dvs. efter en laga kraftvunnen detaljplan och i ett startbesked kommer det att krävas projektanpassade geotekniska utredningar samt detaljprojektering som visar lämpligaste grundläggningsförfarandet och förstärkningsåtgärder för blivande exploatering med hänsyn till markbelastningar, sättningar och stabilitet.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2015-08-06*, samt en kompletterande provtagningsplan, *PM provtagningsplan Litteraturgatan del 1 och del 2, 2016-10-25*, har utförts inom planområdet

Utförda undersökningar ger underlag till bedömningen att marken efter vissa åtgärder kan bli lämplig för planerade ändamål och att åtgärderna är praktiskt och ekonomiskt genomförbara. Fortsatt utredning är dock nödvändig för att få bra underlag för klassificering av massor samt för att ge bättre underlag till kommande anmälningar om avhjälpandeåtgärder.

Det är framförallt halter av bly och PAH:er som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i ett antal jordprover från de fyllnadsmassor som täcker området som har påträffats. Inga analyser visade på halter över mindre känslig markanvändning (MKM).

På fastigheten där det tidigare fanns en bensinstation finns en restförorening med halter av bensen och MTBE som överstiger MKM. Provtagning har visat att föroreningens utbredning är begränsad och att spridningsrisken är liten. Föroreningssituationen är ändå sådan att det kan vid föreslagen markanvändning för bostadsändamål innebära risker för människors hälsa. Det medför att området kräver fortsatt utredning och efterbehandling för att anses vara lämplig. En planbestämmelse har införts för att säkerställa att åtgärder utförs innan startbesked ges.

En utbyggnad enligt detaljplanen innebär att de fyllnadsmassor där föroreningarna finns i huvudsak kommer att avlägsnas av tekniska skäl. Därmed blir det snarare en fråga om hantering av förorenade överskottsmassor än om riskreducering. Miljöschakt utöver tekniskt schakt kan dock inte uteslutas vid den före detta bensinstationen.

Den östra delen är ett sammanhängande trafikområde och kan betraktas som ett MKM-område. Här vistas människor tillfälligt och viss föroreningsnivå innebär ac-

ceptabla exponeringsrisker. Utförda undersökningar visar inget som tyder på att riskreducering blir nödvändig inom trafikområdet. Däremot kommer överskottsmassor behöva hanteras med avseende på föroreningar.

Framtida markarbeten inom området måste anmälas till miljöförvaltningen och ska föregås av kompletterande provtagning. Det görs med fördel i samråd med miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen rekommenderar att det görs en riskbedömning avseende den generella markföroreningsbilden avseende bly samt en fördjupad miljöteknisk markundersökning inom delområdet där zink och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) förekommer i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Arkeologi

Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet anser att det inte föreligger behov av någon arkeologisk utredning med anledning av aktuellt detaljplanearbete. Om en fornlämning påträffas under kommande nödvändiga markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt ska omedelbart tas med Länsstyrelsen för vidare hantering.

Buller

I detaljplanen tillämpas Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detaljplanen utgår från Göteborgs Stads Vägledning för trafikbuller i planeringen. En separat bullerutredning har upprättats, Bullerutredning (Sweco) 2015-09-22. Ljudmiljön regleras i detaljplanen med utgångspunkt i Göteborgs Stads vägledning för buller i planering.

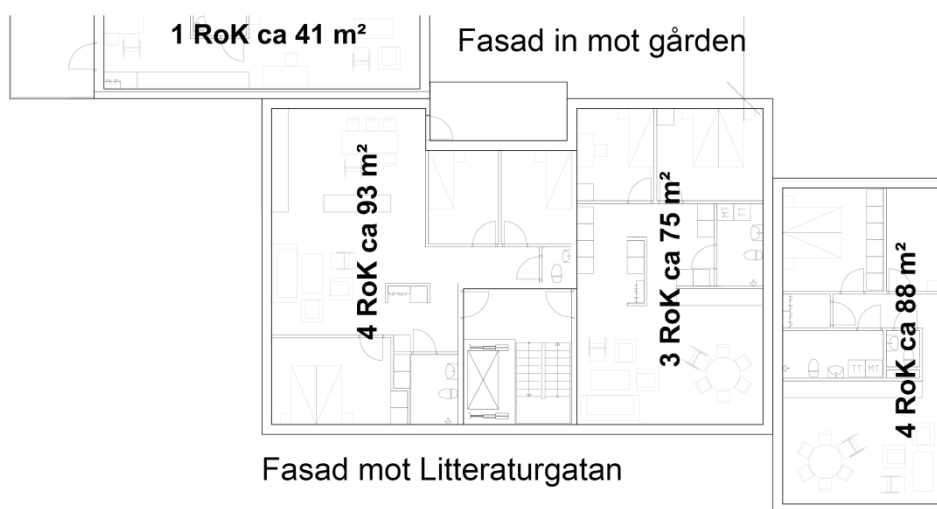
Grundkravet för bostäder är att hälften av bostadsrummen ska ha fasad mot en sida där nivån är under 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå nattetid. Utgångspunkten ska alltid vara att försöka klara en så låg ljudnivå som möjligt, helst 50 dBA. Små lägenheter, dvs. lägenheter med en yta på högst 35 kvadratmeter, kan byggas enkelsidiga mot gatan upp till 60 dBA. Detta riktvärde gäller alltså i mest utsatta fasad. Om 60 dBA inte klaras gäller grundkravet på hälften av bostadsrummen mot sida med under 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan.

För små lägenheter om högst 35 kvadratmeter gäller att ljudnivån inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad och att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

En eventuell uteplats ska klara kraven på 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå. Om det finns tillgång till flera uteplatser ska åtminstone en klara kraven. Med uteplats avses en särskilt anordnad plats utomhus och den kan vara enskild för varje bostad eller gemensam.

En utbyggnad inom planområdet ska ta höjd för en prognos för år 2030 trafikmängder. Prognosen visar att området är bullerstört främst av vägtrafik på Litteraturgatan och framtida spårvagnstrafik. Beräkningar visar att det inom området kommer finnas offentliga tysta miljöer att tillgå och boende kommer kunna ha tillgång till bostadsgårdar med låga ljudnivåer. Fasadnivåer enligt förordningen kommer också att klaras. En förutsättning att ljudnivåer klaras är att området uppförs i kvarters- eller kvartersliknande struktur. Föreslagna punkthus invid befintlig bebyggelse bedöms klara riktvärden. Fristående byggnader kan inte uppnå godtagbara värden. Inga avsteg från

förordningen behöver göras om bebyggelsen uppförs sammanbyggd. Kvarterens hörnlägen har särskilt studerats för att klara ljudnivåer. Utformningen av hörnlägenhetens planlösning bedöms även ge goda bostadskvaliteter.



Princip som visar hörnlägenheter och fördelning av bostadens rum. Bild: OkiDoki arkitekter

På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Genom att placera byggnaden i användningsgräns mot planerad torgyta går det att skärma gården och ge en god ljudmiljö med värden under maximal ljudnivå 55 dBA och under ekvivalentljudnivå 45 dBA.

En kontrollberäkning av bullernivåer på uteplats i kvarter 11 har utförts. Bullerutredningen visade maxnivåer överskridande riktvärdena vilket visade sig bero på en högt uppskruvad prognos för tung trafik på lokalgatan genom kvarteret. Då endast enstaka tunga fordon per vecka kommer passera genom kvarteret bedöms istället den tunga trafiken på Litteraturgatan vara dimensionerande. Kvarterets utemiljöer bedöms då klara riktvärdena med god marginal.

Vibrationer

Förekomsten av tunga transporter samt den stora mängden tung kollektivtrafik på Litteraturgatan ihop med de geotekniska förutsättningarna talar för en stor risk för vibrationer. Vibrationer från tryckstegringsstationen norr om Krumeluren kan även förekomma.

Markvibrationer blir som störst inom områden med lösa jordar som lera, vilket planområdet utgörs av till största delen, och uppkommer i samband med vibrerande arbeten som packning, pålning, spontning, sprängning och tunga transporter. Närliggande anläggningar som kan behöva beaktas är alla typer av markförlagda ledningar samt alla nya och befintliga konstruktioner.

För att säkerställa bostaden från vibrationer har en planbestämmelse införts som reglerar att vibrationsnivån ej får överstiga 0,4 mm/s RMS värde vid ny- och tillbyggnad. Grundläggning ner till fast mark bör övervägas för att minska risken för höga

vibrationsnivåer. Genom val av erforderliga byggnadstekniska åtgärder bedöms goda förhållanden kunna uppnås i samtliga bostäder.

Signalerad hastighet för båda trafikslagen kommer vara 50 km/h, vilket begränsar de vibrationskrafter som genereras i marken. Andra åtgärder som går att vidtas kan vara att förhindra eventuella ojämnheter i vägbanan eller spårvagnsrälsen bör justeras för att minimera risken för höga vibrationsnivåer. Smågatsten bör undvikas som vägbeläggning.

Luft

Byggandet av nya hus utmed vägen i enlighet med detaljplanen för området kommer ge små effekter på halterna av luftföroreningar. Risken för överskridanden av miljökvalitetsnormerna är mycket små även när husen byggs. Det finns miljökvalitetsnormer för en rad olika luftföroreningar. I Göteborg är det framför allt halterna av kvävedioxid och PM10 som riskerar att överskrida normerna.

I utredningen görs bedömningen att utifrån ett värsta fall scenario finns en viss risk att miljömålen för PM10 överskrids (det beräknade värdet överskrider precis målets precisering) om bebyggelse på Litteraturgatans västra sida bebyggs med 20 meter höga sammanbyggda fasader utan öppningar. Det är högst otroligt att området kommer bebyggas så. Det positiva konsekvenserna av en exploatering väger i det här fallet tyngre.

En eventuell framtida bebyggelse på Litteraturgatans östra sida kan troligen påverka luften. En byggnation kan tidigast komma till stånd 2030 och påverkan bedöms i nuläget svår att bedöma, eftersom vi i dag har svårt att veta förutsättningar för luftmiljösituationen. Det innebär att kommande utbyggnadsetapper får anpassas så att luftmiljön inte äventyras.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En bedömning av behovet av kompensationsåtgärder har genomförts i samråd med berörda kommunala förvaltningar och bedömningen är att de träd som tars bort längs Litteraturgatan kommer att ersättas i mesta möjliga mån med nya vid ombyggnad av gatan. Det intrång som görs på naturområdet Krumeluren ses som litet och behöver inte kompenseras. Dock säkerställs en utökad naturmark norr om Krumeluren samt ett område med PARK på andra sidan Litteraturgatan från Krumeluren som kan förbättra förutsättningarna för sammanhängande grönskastrukturer i området.

Fastighetsindelning

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Det kommer att ske en omfattande ombyggnad av Litteraturgatan.

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

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

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

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

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

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

Park- och naturförvaltningen har för avsikt att tillgängliggöra Krumelurberget mellan den planerade förskolan och kvarter 4 genom att anlägga en gångväg. Nämnden har även för avsikt att tillgängliggöra Krumelurberget på ett annat sätt än idag.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

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

Om en fornlämning påträffas under exploatörens kommande nödvändiga markarbeten inom kvartersmark ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt ska omedelbart tas med Länsstyrelsen för vidare hantering.

Drift och förvaltning

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

Park- och naturförvaltningen har drift- och förvaltningsansvaret för allmän platsmark benämnd som NATUR och PARK. (Krumelurberget).

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

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

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

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

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Parkeringshus planeras att byggas inom området och kan inrättas som gemensamhetsanläggning. En samfällighetsförening bör bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Det är dock något som de delägande fastigheter själva får ta initiativ till om de anser att det är en bra förvaltningsform i kommande lantmäteriförrättningar. Vilka fastigheter och kvarter som ska ingå i den kommande gemensamhetsanläggningen för parkeringshus är inte klarlagt än utan ska utredas vidare i kommande planarbete. Plankartan medger parkeringshus i kvarter 5 och 9. Vidare kan det behöva bildas gemensamhetsanläggningar för de planerade markparkeringsplatserna inom kvartersmark och för eventuella underjordiska garage.

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

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för nödvändiga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

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

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

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

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

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

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i kommande avtal.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

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

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

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

AA2012-0040 (Arrende för Biltvättsanläggning), inom Backa 80:1. Arrendeaftalet kommer att sägas upp till följd av ny exploatering.

TR19740008 (Tomträtt för parkering), inom Backa 866:740. Omförhandling till följd av ny allmän gångväg mitt emot kvarter 3's torgyta.

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

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

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

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

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

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

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

Det kan vara aktuellt att teckna ett kombinerat exploaterings- och genomförandebrev för den här detaljplanen till följd av markägarfördelningen. Ett annat alternativ är att

istället teckna separata avtal med respektive dotterbolag till exploatören men det är inte klarlagt vilket alternativ som är att föredra när den här handlingen upprättas.

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

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

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

Avtal mellan ledningsägare, kommun och exploatör

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

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

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

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

Dispenser och tillstånd

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

Längs med Litteraturgatan kommer befintliga träd att beröras till följd av den omfattande ombyggnationen av Litteraturgatan. En ansökan till Länsstyrelsen om biotopskyddsdispens har skickats in. Dispens måste meddelas innan detaljplanen antas i Kommunfullmäktige. Ansökan baseras på park och naturförvaltningens bedömning av befintliga träd. Merparten av träden kommer att ersättas genom nyplantering vid ombyggnad av Litteraturgatan.

Tidplan

Samråd:	16 december-2 februari 2016
Granskning:	3 kvartalet 2016
Godkännande BN:	4 kvartalet 2016

Antagande KF: 1/2 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2017

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

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

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

Förslaget innebär att parkeringsytor samt impedimentytor tas i anspråk för utbyggnad av nya bostadskvarter med inslag av verksamheter samt för utbyggnad av förskola.

En förutsättning för att marken ska kunna tas i anspråk är att befintlig parkering ersätts. Nya parkeringsplatser kommer inordnas i första hand i garage och parkeringshus. Anläggning av parkeringshus i två kvarter bedöms vara det ekonomisk mest fördelaktiga men det innebär att boende i befintlig bebyggelse får utsikt mot ett parkeringshus på motsatt sida gatan. En god gestaltning av parkeringshusen är avgörande för hur väl integrerat parkeringshuset upplevs i stadsdelen så att den inte upplevs storskalig och otrygg, därför regleras utformningen genom planbestämmelse. I kvalitetsprogrammet framgår principer för hur området ska gestaltas för att uppnå goda stadsmässiga kvalitéer.

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

De föreslagna lägena för centrumnära verksamheter är främst placerade i anslutning till kollektivtrafikhållplatserna. Mängden föreskrivna lokaler är anpassade för att inte konkurrera med den nya exploateringen vid Selma Lagerlöfs torg som i programmet pekats ut som stadsdelens tyngdpunkt när det gäller handel och service. I en framtid har Litteraturgatan genom planförslaget möjlighet att omvandlas till en stadsgata med levande bottenvåningar och verksamheter längs hela sträckan.

Förskolans placering har övervägts och studerats noga. Syftet är att placera förskolan ”mitt i byn” för att på så sätt stärka förskolans identitet och förbättra integrationen i området. Intrånget i naturmarken har begränsats och de träd som identifierats som värdefulla ska bevaras.

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

I detaljplanen tillämpas Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detaljplanen utgår från Göteborgs Stads Vägledning för trafikbuller i planeringen. En utbyggnad inom planområdet ska ta höjd för en prognos för trafikmängder år 2030. Prognosen visar att området är bullerstört främst av vägtrafik på Litteraturgatan och framtida spårvagnstrafik. Beräkningar visar att det inom området kommer finnas offentliga tysta miljöer att tillgå och boende kommer kunna ha tillgång till bostadsgårdar med låga ljudnivåer. Fasadnivåer enligt förordningen kommer också att klaras. En förutsättning att ljudnivåer klaras är att området uppförs i kvarters- eller kvartersliknandestruktur. Föreslagna punkthus invid befintlig bebyggelse bedöms klara riktvärden. Fristående byggnader kan inte uppnå godtagbara värden. Inga avsteg från förordningen behövas därför göras om bebyggelsen uppförs sammanbyggd.

Genomförda solstudier visar att kringliggande bebyggelse inte kommer påverkas negativt av föreslagen bebyggelse. Riktlinjer angående solförhållanden i planering rekommenderar minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 och 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser. Det klaras för föreslagen och befintlig bebyggelse.

Under Litteraturgatan finns i dag ett antal gångtunnlar. Vid utbyggnad av området kommer dessa att tas bort för att bereda mark åt nya byggnader. Detta innebär att övergångar efter exploateringen är genomförd kommer ske i markplan. Gångtunnlarna anses i dag vara otrygga nattetid, men är samtidigt trafiksäkra för barn.

Om tunnelarna bevaras kan en utbyggnad enligt förslaget ej genomföras eftersom mark behöver tas i anspråk för en ombyggnad av tunnelarna så att de blir tillgänglighetsanpassade. Det mest fördelaktiga är därför att tunnelarna byggs bort. För att trygga barns skolvägar föreslås att gång- och cykelpassagerna hastighetssäkras.

Förtätningen av Backastråket mellan Brunnsbo och Körkarlens gata medför en väsentlig ökning av antalet boende. Stråket trafikeras idag av stombuss. Genom en ombyggnad av stråket till eget kollektivtrafikkörfält hela vägen bedöms resandebehovet täckas för framtida behov. Det finns framtida planer på att förbättra framkomligheten genom att hela stråket kopplas till den regionala porten Brunnsbo. I takt med att antalet boende och verksamma ökar i stråket kan en uppgradering till spårvagnstrafikering övervägas. I stråket ingår också anläggning av pendeltågstation i Brunnsbo.

Nollalternativet

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Nya bostäder i stadsdelen innebär att områdets invånarantal kan växa så att offentlig och kommersiell service får tillräckligt underlag, något som idag sviktar. Nya bostäder och fler verksamheter skulle därför ha stor betydelse för att vända den sociala utvecklingen i Backa, som under ett antal år tillbaka präglats av en komplex otrygghetsproblematik. Nya boende i detta läge i staden skapar förutsättningar för ett ökat resande med kollektivtrafik och bättre underlag och nya kvalitativa mötesplatser.

Detaljplanen innebär en möjlighet att överbrygga Litteraturgatan och länka samman boende i olika delområden. Genom att skapa en större närhet mellan Litteraturgatans ömse sidor och skapa ett tätare stadsrum med mer verksamheter, förflyttas gränserna rent konkret närmre varandra. Genomförandet av planen bedöms därför vara gynnsamt för stadsdelen.

I dag finns heller inte möjligheten för gående att röra sig längs med gatan. Att minska gatans barriäreffekt samt möjliggöra och prioritera oskyddade trafikanter i gaturummet är viktigt för att skapa liv och knyta ihop området i öst och väst. En ombyggnad kan även tydliggöra Litteraturgatan som stråket mellan Wadköpingsgatan i söder och

Backadalsgatan i norr , för att sedan ansluta till Selma Lagerlöfs torg. Dessutom bidrar utbyggnaden till att knyta samman området både med Selma Lagerlöfs torg och med Brunnsbo, vilket är en önskvärd utveckling. När den fysiska kontakten mellan områden blir starkare blir också identiteten i varje område såväl som stadsdelen som helhet förstärkt.

Sammanhållen stad

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

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

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

Samspel

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

Vardagsliv

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

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

Litteraturgatan är idag en stark barriär, i väst-östlig riktning, i området med ett fåtal korsningspunkter för gång- och cykeltrafikanter via gångtunnlar under gatan. Ett fungerande vardagsliv ur ett barnperspektiv handlar bl.a. om trygga skolvägar men också lekfulla och inbjudande miljöer och möjligheter att själv ta det urbana rummet i anspråk. En exploatering av området kan ge bättre förutsättningar för vardagslivet samt ändra karaktären och skapa ett smalare stadsrum, mer ytor för möten och samliv. Tryggheten i området bedöms kunna bli bättre och en konkret åtgärd i planen är att säkerställa entréer mot gatan som bidrar till rörelse och ögon på gatan. Barns önske-

mål och säkerhet bör vara utgångspunkten vid utformning av gaturum och mötesplatser.

För ett hållbart vardagsliv är möjligheter till kvarboende i det område man rotat sig i en viktig aspekt. De bostäder som tillförs Backa bedöms komplettera området avseende storlek och socioekonomisk profil. Ett socialt blandat boende i stadsdelen totalt innebär att man som ung kan få sin första lägenhet där, att man som ung vuxen kan sammanbo med någon i en lite större bostad och att man sedan kan ta klivet in i en familjeanpassad bostad när behovet finns.

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

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

Identitet

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

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

För barn är det viktigt att ett område har en identitet som skapar trygghet, lugn och gynnsamma förutsättningar för dem. Bygga en identitet handlar om möjlighet till kvarboende och att mötas och dela upplevelser och lek med andra i stadsdelen. Det handlar också om att ha förutsättningar att bygga en god identitet har därför mycket att göra med möjligheterna att kunna mötas. I detaljplanen är det därför avgörande för områdets identitet att underlätta för möten genom att skap olika typer av mötesplatser längs Litteraturgatan. Bedömningen är att detaljplanen ger goda förutsättningar för detta.

Hälsa och säkerhet

En utbyggnad inom planområdet ska ta höjd för en prognos för trafikmängder år 2030. Prognosen visar att området är bullerstört främst av vägtrafik på Litteraturgatan och framtida spårvagnstrafik. Beräkningar visar att det inom området kommer finnas

offentliga tysta miljöer att tillgå och boende kommer kunna ha tillgång till bostadsgårdar med låga ljudnivåer. Fasadnivåer enligt förordningen kommer också att klaras. En förutsättning att ljudnivåer klaras är att området uppförs i kvarters- eller kvartersliknandestruktur. Fristående byggnader kan inte uppnå godtagbara värden. Inga avsteg från förordningen behövas därför göras om bebyggelsen uppförs sammanbyggd.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2015-08-21. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

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

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

Göteborgs lokala miljömål för kvävedioxid är att årsmedelvärdet för kvävedioxid ska underskrida 20 µg/m³ vid 95 procent av alla förskolor och skolor samt vid bostaden hos 95 procent av göteborgarna senast år 2020. Miljömålen är inte juridiskt bindande, men ska beaktas i behandlingen av planärenden. I utredningen som utgör underlag till detaljplanen, görs bedömningen att det utifrån ett värstafallscenario finns en viss risk att miljömålen för PM10 överskrids (det beräknade värdet överskrider precis målets precisering) om bebyggelse på Litteraturgatans västra sida bebyggs med 20 meter höga sammanbyggda fasader utan öppningar. Det är högst otroligt att området kommer bebyggas så. Det positiva konsekvenserna av en exploatering väger i det här fallet tyngre.

Miljömålet Levande skogar och delmålet Biologisk mångfald bedöms inte påverkas. Delmålet Hög tillgänglighet kan dock stärkas. Delmålet Hållbart skogsbruk bedöms ej påverkas.

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

Naturmiljö

Längs Litteraturgatan, finns befintliga träd som utgör alléer. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Detta innebär att det är förbjudet att skada eller ta ner träd i en allé. Park- och Naturförvaltningen har gjort en bedömning av vilka trädrader som omfattas av biotopskydd, (Bedömning av naturvärden [...], 2016-10-27). Bedömningen är att påverkade individer är av mindre värde men att det som helhet är positivt för den biologiska mångfalden om träden inte tas ner. Även de träd som inte pekats ut som värdefulla utgör en del av den gröna strukturen i området. För att inte förstärka de barriärer som bebyggelsen utgör bör de träd som tas ner ersättas i samma struktur längs med Litteraturgatan.

Träd som omfattas av biotopsskydd kommer att ersättas i den utsträckning som anges i ansökan om biotopsskyddsdispens till Länsstyrelsen. I detaljplanen finns utrymme för anläggande av en ny allé längs med Litteraturgatan.

Övriga träd får kompenseras i den utsträckning som Park- och naturförvaltningen anser lämpligt i naturområdena väster om Krumeluren samt den planerade parkytan

öster om Litteraturgatan. Detaljplanen och kvalitetsprogrammen tillhörande detaljplanen visar på en ambition att skapa en grön stadsdel, där det gröna som redan finns idag förvaltas och utvecklas i den nya strukturen. Trädplanteringar planeras förutom längs Litteraturgatan även på kvartersgator, torg och bostadsgårdar.

Centralt i planområdet ligger naturområdet Krumeluren som utgörs av en skogsbeklädd höjd. En cirka 500 m² stor yta av Krumelurens södra slänt plus framförvarande gräsyta tas i anspråk för en förskoletomt. Vid Krumelurens sydöstra slänt tas cirka 950 m² i anspråk för bostäder och centrumändamål i bottenvåningen.

En översiktlig naturinventering av Krumeluren har genomförts i planarbetet i syfte att utreda eventuella naturvärden inom området. Det inventerade området utgör en varierad miljö som sannolikt är värdefull för flera arter. I inventeringen har tre områden (1, 4 och 5 se Översiktlig naturinventering [...]2014-11-26) pekats ut som viktiga födosöksområden för mindre hackspett. Särskilt värdefulla är de grova ekarna på sydslutningen. Vid ett ianspråktagande av naturområdet Krumeluren bör tillgängligheten upp på berget förbättras. Nybyggnation bör anpassas för att minimera intrång i värdefulla miljöer för djurlivet och de grova ekarna bör sparas. De miljöer som är viktiga födosöksområden för mindre hackspett bedöms kunna finnas kvar. I detaljplanen har byggrätter anpassats i syfte att tillgängliggöra Krumeluren. Områdets är viktigt för närrekreation och bedöms ges i förutsättningar att utvecklas.

Våningshöjden på de nya byggnaderna bedöms inte ha någon negativ påverkan på naturområdet. Krumeluren bör ses som ett landmärke som tas tillvara och utvecklas, där upplevelsen av ”grönt” är viktig. Som besökare på Krumeluren är det viktigt att utblickar mot omgivningen bevaras och siktlinjer från omgivning mot berget finns.

Kulturmiljö

Siktlinjer och kopplingar mot Backa kyrka bevaras och förstärkas genom att anpassa nya byggrätter till befintligt. Kulturmiljön i övrigt bedöms inte påverkas av planförslaget.

Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet anser att det inte föreligger behov av någon arkeologisk utredning med anledning av aktuellt detaljplanearbete. Om en fornlämning påträffas under kommande nödvändiga markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt ska omedelbart tas med Länsstyrelsen för vidare hantering.

Påverkan på luft

Luftkvaliteten vid Litteraturgatan i Göteborg bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med god marginal. Byggandet av nya hus utmed vägen i enlighet med detaljplanen för området bedöms ge små effekter på halterna av luftföroreningar. Risken för överskridanden av miljökvalitetsnormerna är mycket små även när husen byggs.

En eventuell framtida bebyggelse på Litteraturgatans östra sida kan troligen påverka luften. En byggnation kan tidigast komma till stånd 2030 och påverkan bedöms i nuläget svår att bedöma, eftersom vi i dag har svårt att veta förutsättningar för luftmiljösituationen. Det innebär att kommande utbyggnadsetapper får anpassas så att luftmiljön inte äventyras.

Påverkan på vatten

I de till planen hörande dagvattenutredningarna redovisas omfattande lösningar för fördröjning och rening av dagvatten från kvartersmark respektive allmän plats. Dagvattenutredningarna är framtagna efter kommunens krav på fördröjning och rening. Med föreslagna lösningar kommer en mycket god rening att uppnås vilket generellt skulle förbättra kvalitén på det dagvatten som släpps ut i Göta Älv. Genomförande av aktuell detaljplan kan därmed inte sägas påverka möjligheten att uppnå MKN i Göta Älv negativt. Huruvida MKN för vatten kan uppnås i Göta Älv är inte en fråga som kan besvaras i den enskilda detaljplanen utan kräver en mer övergripande analys.

Vid en utbyggnad ska "Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten. Reviderad 2013" följas. En eventuell påverkan på recipienten bör följas upp.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

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

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

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

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

Fastighetsnämnden får investeringsutgifter för den ny förskola i form av inlösen av mark, markförberedande åtgärder och eventuella bergförstärkningsåtgärder på Krumelurberget. Vidare kan fastighetsnämnden få investeringsutgifter för kompensationsåtgärder till följd av den nya detaljplanen. Fastighetsnämnden kan också få eventuella utgifter för marksanering inom Backa 80:1.

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

Park- och Naturnämnden kan få utgifter till följd av ny gångväg till Krumelurberget mellan föreslagen förskola och kvarter 4.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

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

Park- och Naturnämnden kan få kostnader för drift av nytillkomna natur- och park-tytor, träd, samt ny gångväg vid kvarter 4 och gång- och cykelpassage mellan kvarter 7 och 8.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av befintlig tryckstegringsstation. Tryckstegringsstationen klarar en exploatering upp till 800 bostäder därefter behövs en ombyggnad för att öka kapaciteten. En eventuell ombyggnad kommer i så fall att öka Kretslopp och vattennämndens kostnader.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt driftskostnader för förskolan och för det nya skolområdet. Fastighetsnämndens investeringsutgifter för förskolan påförs det bokförda värdet inom berörd fastighet rörande kostnader för markberedning av tomtmark (ej kostnader för eventuell utbyggnad av gata). Det bokförda värdet ligger till grund för kommande markupplåtelse. Lokalnämnden får driftsintäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

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

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

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

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslagets innehåll överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

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

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Arvid Törnqvist
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Christian Schiötz
Projektledare

Sanna Gavel
Exploateringsingenjör

Konsult: Radar arkitektur & planering AB