Detaljplan

för

Bostäder vid Wadköpingsgatan

Perspektiv, Semrén&Månsson

Samrådshandling
Februari-april 2012

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Bilagor

- **Geotekniskt PM**

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:

Eva Sigurd, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 49
Sara Hällström, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 76
Anna Fant, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 95

Samrådstid: 29 februari – 10 april 2012

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planhandling
Samråd
Datum: 2012-02-07
Diarienummer: 0561/08

Eva Sigurd
Telefon: 031-368 17 49
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för ”Bostäder vid Wadköpingsgatan”
inom stadsdelen Backa i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Bostads AB Poseidon har för avsikt att rusta upp bostadsområdet som begränsas av Wadköpingsgatan, Hjalmar Bergmans Gata, Katjas Gata och i norr av Eriklundsskolans område. Detta är en del av Backa Röd och byggdes i början på 70-talet.

Poseidon vill komplettera området med fler lägenheter genom att bygga marknära bostäder på befintliga parkeringsplatser längs med Wadköpingsgatan, mellan Katjas Gata och Blendas Gata. Hyreshusen längs Blendas Gata kan byggas om så att botten-våningens lägenheter får egen entré, med förråd, mot Blendas Gata. Befintliga skydds-rum ska rivas. De befintliga parkeringarna är dåligt utnyttjade och en otrygg miljö.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget längs Wadköpingsgatan, mellan Katjas Gata och Blendas Gata, och ligger cirka 3,5 kilometer norr om Göteborgs centrum.

Flygfoto över bostadsområdet

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2,5 hektar och ägs av Bostads AB Poseidon.

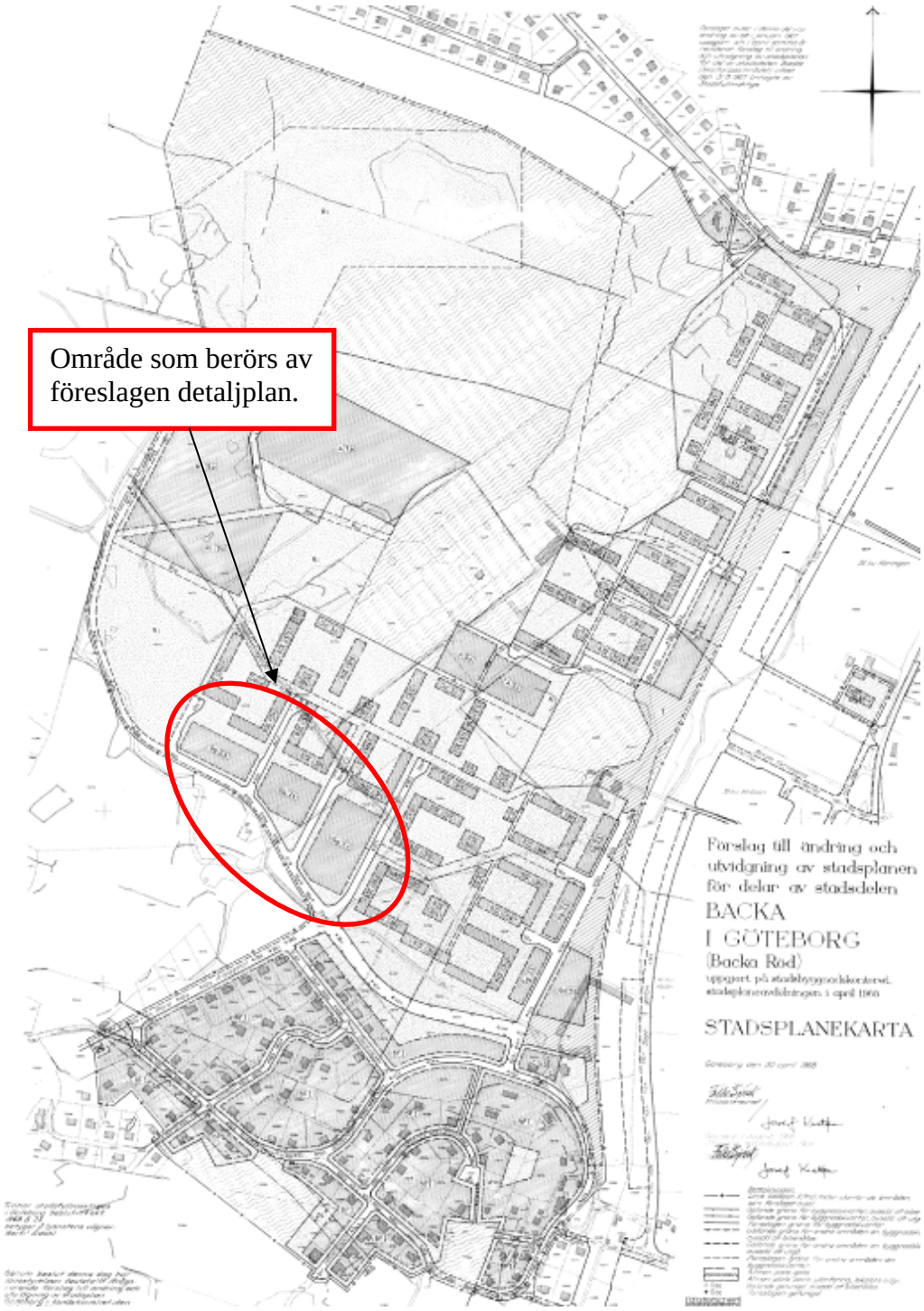
Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bostäder med inslag av icke störande verksamheter.

Detaljplan

För området gäller detaljplan F IIa 3231 som vann laga kraft år 1968. Planens genomförandetid har gått ut.



Gällande plan från 1968

Mark och vegetation

Parkeringsplatserna är asfalterade och omgivna av träd och gräsytor.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs av lera med varierande djup mellan 0 och 15 meter som via ett friktionslager vilar på berg. Leran är överst utbildad som torrskorpa med 2 á 3 meters djup under markytan.
Utemiljömarken sjunker med cirka en centimeter om året vilket beror dels på att utfyllnad skett och en grundvattensänkning i området.
De nya byggnaderna föreslås grundläggas med spetsburna pålar nedförda till berg, med hänsyn till pågående sättningar i området.
Med anledning av de pågående sättningarna i området bör inga åtgärder som innebär ytterligare belastning och därmed ökade sättningar utföras. Därför bör uppfyllnad inte utföras inom planområdet med mer än 10 kPa. Åtgärder som kan sänka grundvatten-trycket skall undvikas.
Med hänsyn till säkerheten mot skred, får befintlig trafiklast på Wadköpingsgatan inte ökas utan att en kompletterande stabilitetsutredning utförs.
Befintligt parkeringsdäck, som är planerat att bygga på med bostäder, är grundlagt via spetsburna pålar av betong.

Markradon

I stort är hela planområdet är lågriskområde. Precis längs med Wadköpingsgatan tangeras ett område med normal risknivå.

Fornlämningar och kulturhistoria

RAÄ Backa 65:1, (markerat med ett gult R på kartan) ligger inom planområdet. Söder om planområdet, på andra sidan Wadköpingsgatan, ligger RAÄ Backa 71:1. Övriga fornlämningar i närheten är RAÄ Backa 31:1, 41:1, 61:1 och RAÄ Göteborg 337.
RAÄ Backa 65:1 är en fyndplats för slagen flinta och är idag helt bebyggd och bort-tagen.

Riksantikvarieämbetets karta över fornlämningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet är ifrån början på 70-talet och består av lamellhus i tre till fyra våningar ordnade runt gårdar, sex punkthus i fyra våningar och i norr fyra skivhus i åtta till nio våningar. Ett av punkthusen har renoverats om till låg-energihus och fått en avvikande färgsättning. De övriga punkthusen planeras att bygga på med två våningar. På gårdarna finns nyare enplanshus med tvättstugor och gemen-samhetslokaler. Gårdarna ska kompletteras med cykelförråd. På parkeringsplatserna mellan Julias och Blendas Gata finns p-däck med skyddsrum.

Befintligt p-däck med skyddsrum

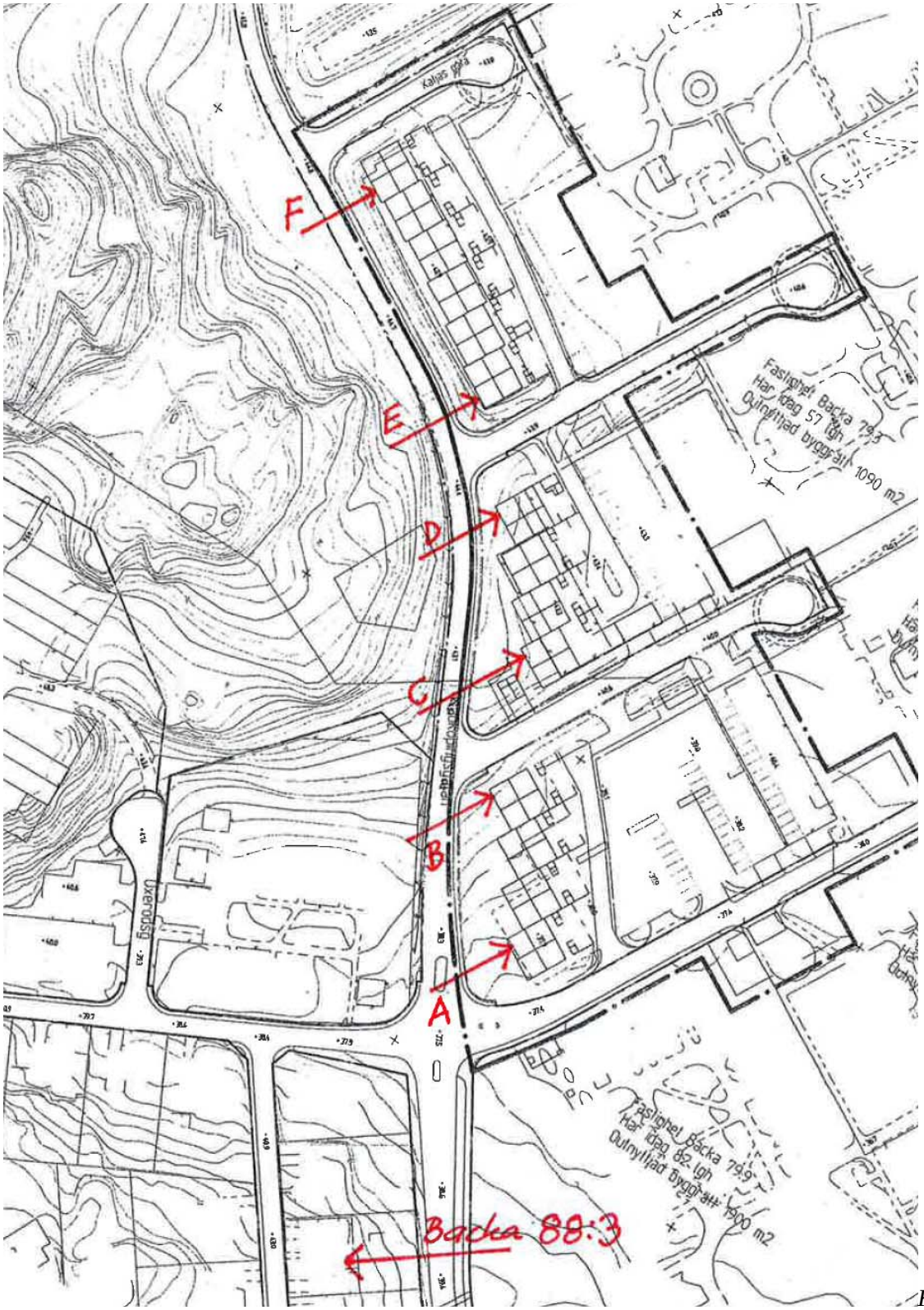
Service

Närmaste mataffär, Netto, ligger vid bostadsområdets nordöstra hörn på andra sidan Litteraturgatan. Selma Lagelöfs Torg med blandad service och Skälltorpsskolan ligger en kilometer norr om området. Nästan två kilometer söderut ligger Brunnsbotorget.

Förskolan Krumeluren ligger norr om skivhusen och Oxerödgatans förskola ligger sydväst om planområdet, på andra sidan Wadköpingsgatan. Närmaste grundskola är den kristna friskolan Brandströmska skolan, som även har en förskola.

Störningar

En bullerberäkning har utförts och konstaterat att trafikbullernivån kommer att ligga under gällande riktvärden även när trafikmängden ökar efter föreslagen utbyggnad.



Karta med bullerberäkningspunkter

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att befintligt parkeringsområde kan bebyggas med 80 nya marklägenheter med förråd och tillhörande carport. En del befintliga parkeringsplatser försvinner därmed och en del befintliga markparkeringar kan komma att ersättas med radgarage. För att garantera tillräcklig mängd p-platser utan att behålla de stora parkeringsytorna föreslås en del av bebyggelse ligga ovanpå ett tillkommande parkeringsgarage.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Bostadsområdet Backa Röd som idag innefattar hyreslägenheter i varierande storlekar och studentboende kan kompletteras med större lägenheter med markontakt. Hyreshusen längs Blendas Gata kan byggas om så lägenheterna i bottenvåningen får egna entréer, med förråd, mot Blendas Gata. Befintligt bostadsområde kan kompletteras med miljöhus för sopsortering.

Friytor

Naturmiljö

De omgivande naturområdena kommer inte att påverkas. Träden som omger parkeringsytorna kommer till en del att försvinna, men ersättas med nya.

Lek och rekreation

I och med att fler p-platser skapas i garage under de tillkommande husen kan mark som idag är upptagen av markparkering frigöras för lek och rekreation.

Trafik

Biltrafik och parkering

Planområdet angörs från Wadköpingsgatan och ligger i utkanten av ett trafikseparerat bostadsområde. Befintliga säckgator, där en del vändplatser planeras att bli större för att bättre tillgodose stigande krav på angöring, tillåter till exempel sopbilar att komma in till planerade miljöhus. Vid Blendas Gata görs en backvändplats för att motverka buskörning.

Vändplatsen idag

Föreslagen vändplats

Då en större del av dagens parkeringsplatser kommer att bebyggas med bostäder måste parkering ske i garage under de tillkommande husen för att undvika allt för stora markparkeringar. Längs Hjalmar Bergmans Gata finns utrymme i gällande plan för fler parkeringsplatser i garage och även i angränsande bostadsområde längs Baron Rogers Gata finns en överetablering av parkeringsplatser som kan utnyttjas.

Cykelparkeringar anordnas i anslutning till varje lägenhetsentré.

Kollektivtrafik

Närmast busshållplats ligger cirka 500 meter nordost om planområdet. Vid busshållplatsen finns en gångtunnel under Litteraturgatan. Från busshållplatsen är det 350 meter till den kommunala låg- och mellanstadieskolan Backaskolan som ligger på andra sidan Litteraturgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eventuell utbyggnad av huvudledningsnätet behöver diskuteras. Ny VA-anslutning krävs då det är långt till närmsta anslutningspunkt.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom fördröjning och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att inga instängda områden skapas. Dagvattnet ska kunna avrinna fritt på markytan utan att skada byggnader och anläggningar vid tillfällen då nederbörden överstiger kapaciteten på berörda ledningar och anläggningar. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.
Vid trädplantering gäller grundregeln att ett skyddsavstånd på fyra meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras efter godkännande.

Värme

Fjärrvärme finns, men en energieffektivisering av hela området behövs för att försörjningen ska vara garanterad.

El och tele

Inga nya nätstationer behövs. De flesta kablar ligger i säckgatorna.

Avfall

De nya miljöhusen bidrar till en bättre sopsortering och möjlighet att kompostera, men behöver placeras öppet och väl synliga med tanke på brandrisker.

Grundläggning

Grundundersökning skall vid nybyggnad eller påbyggnad bifogas bygglovansökan.

Konsekvensbeskrivning

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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommentar: Projektet bedöms inte föranleda betydande miljöpåverkan, då ingen ny mark tas i anspråk.

Nya bostäder alstrar mer trafik, men i detta stora bostadsområde blir skillnaden marginell.

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 mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, 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 bilaga 1 och 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 Göteborgs Stads översiktsplan 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 miljö-konsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 13 maj 2011. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Wadköpinsgatan blir mera stadsmässig när det blir byggnader längs gatan istället för stora parkeringsytor. Blendas Gata blir mer levande med bebyggelse istället för stora parkeringsytor.

Påverkan på luft

Detaljplanen medför ingen påverkan på luft.

Påverkan på vatten

Dagvattenhanteringen förväntas bli bättre i och med plankrav på omhändertagande av dagvatten på kvartersmark.

Störningar

En första bullerundersökning har visat att trafikbullernivån kommer att ligga under gällande riktvärden även när trafikmängden ökar efter föreslagen utbyggnad.

Sociala konsekvenser

Ett ökat antal bostäder och bättre insyn över parkeringsytor bidrar till ökad trygghet i området. Omlokaliseringen av markparkeringar till p-garage gör att mark frigörs för lek och rekreation.

Nollalternativ

80 bostäder kan inte byggas. De stora otrygga parkeringsytorna blir kvar. Säckgatornas vändplatser kan inte ändras.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt