

# Detaljplan

för

## Bostäder vid Wadköpingsgatan



*Perspektiv, Semrén&Månsson*

**Utställningshandling**  
**September-oktober 2012**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

## **Innehållsförteckning**

**Planbeskrivning**

**Genomförandebeskrivning**

**Plankarta**

**Illustrationsritning**

**Grundkarta**

**Samrådsredogörelse**

### **Bilagor**

**Geotekniskt PM med bilagor**

**Dagvattenutredning med bilagor**

## **Information**

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://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

**Utställningstid: 12 september – 9 oktober 2012**



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Planhandling

Utställning

Datum: 2012-09-04

Diarienummer: 0561/08

Eva Sigurd

Telefon: 031-368 17 49

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto: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 bottenvåningens lägenheter får egen entré, med förråd, mot Blendas Gata. Befintliga skyddsrum ska rivas. De befintliga parkeringarna är dåligt utnyttjade och en otrygg miljö.

### Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Geotekniskt PM och rapport över geotekniska undersökningar
- Dagvattenutredning
- 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 markägförhållanden

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

## Planförhållanden

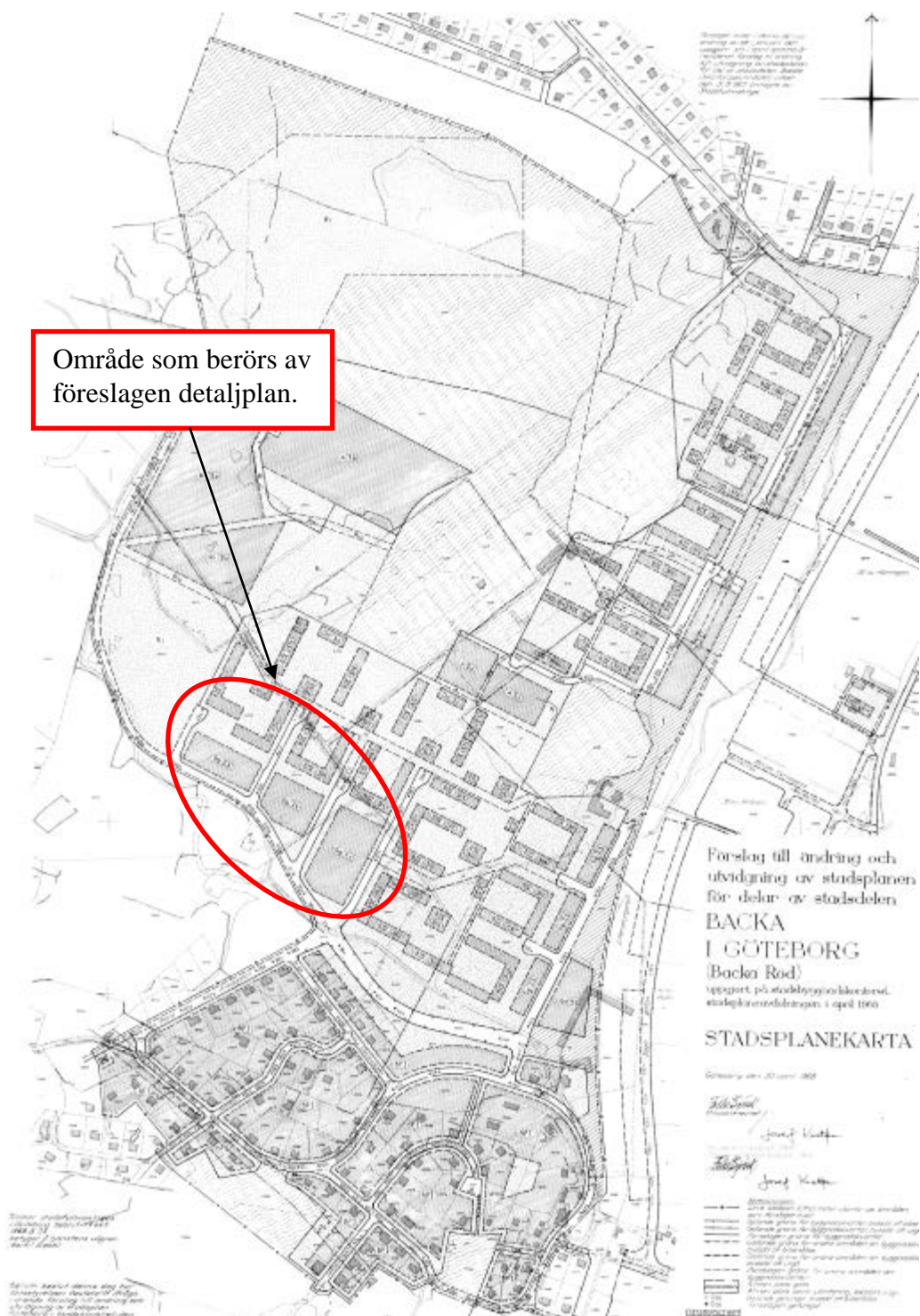
### Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

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.

Befintligt parkeringsdäck, som är planerat att byggas på med bostäder, är grundlagt via spetsburna pålar av betong. 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 grundvattentrycket skall undvikas.

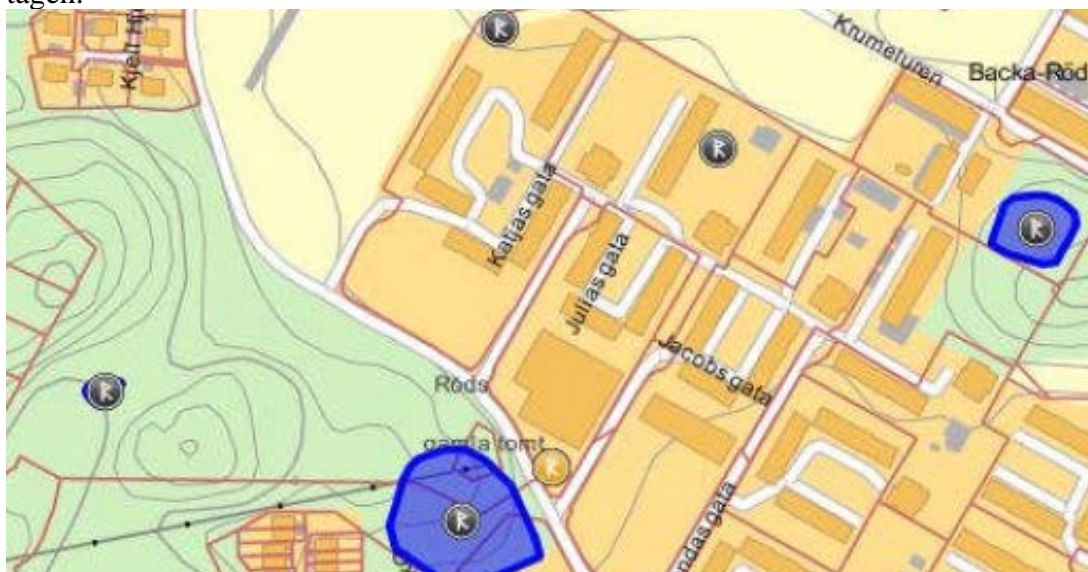
Med hänsyn till säkerheten mot skred, begränsas möjligheten att sänka markytan permanent nordost om Wadköpingsgatan. Marken får inte schaktas av permanent till en lägre nivå än två meter relativt körbanans nivå i Wadköpingsgatan. Denna nivå gäller utefter en linje belägen sju meter nordost om Wadköpingsgatan. Mellan Wadköpingsgatan och denna linje kan markytan läggas i slänt med maxlutning 1:3,5.

## 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 borttagen.



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 gemensamhetslokaler. Gårdarna ska kompletteras med cykelförråd. På parkeringsplatserna mellan Julias och Blendas Gata finns p-däck med skyddsrum. P-däcket med skyddsrum mellan Blendas Gata och Jakobs Gata planeras att rivas helt och hållet medan p-däcket mellan Jakobs Gata och Julias Gata planeras behållas och byggas över med bostäder, medan skyddsrumdelen rivs.



*Befintligt p-däck med skyddsrum*

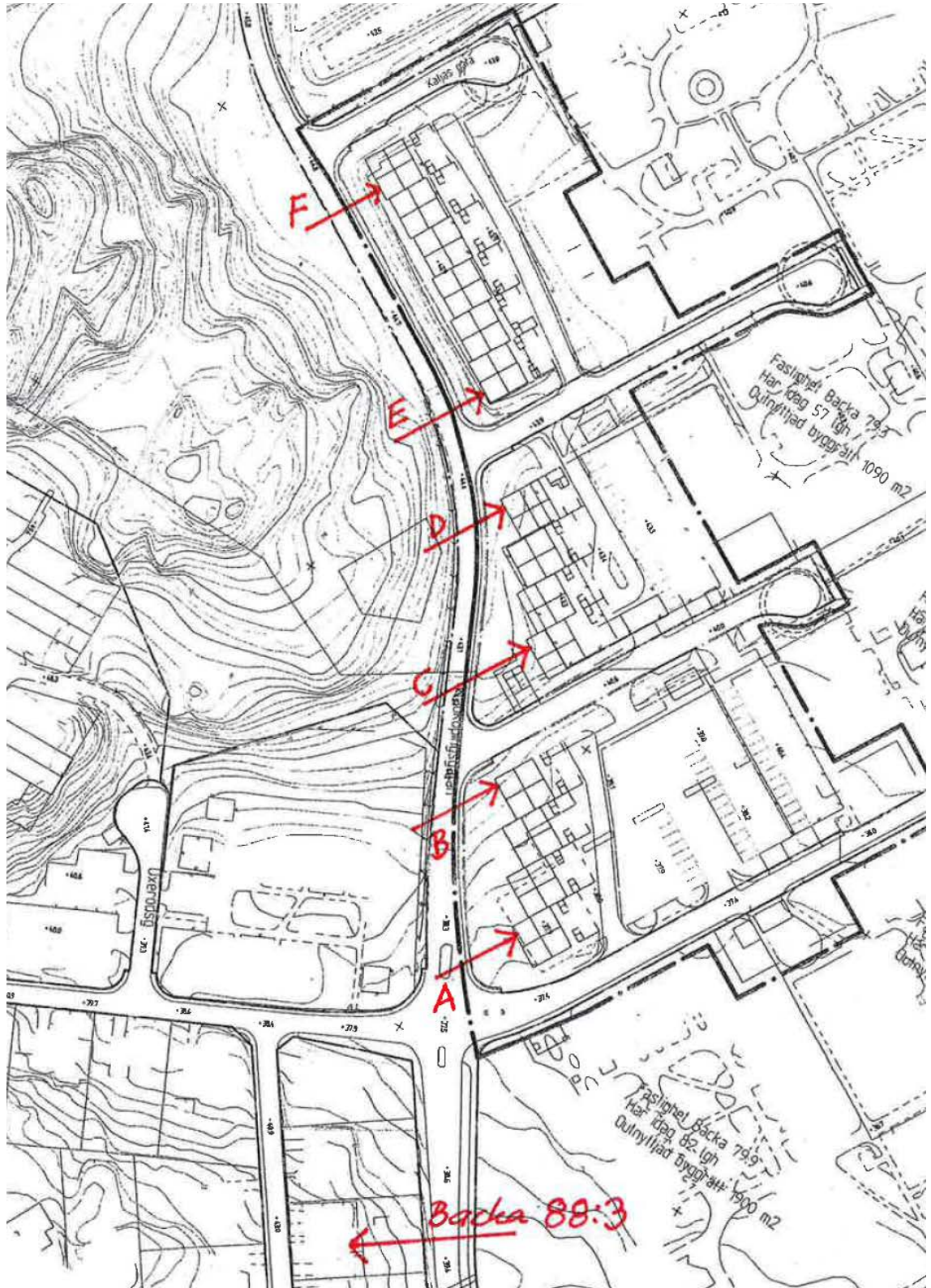
## Service

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 Oxeröd gatans 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 bebyggelsen 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

Cykelparkeringar anordnas i anslutning till varje lägenhetsentré.

Planområdet angörs från Wadköpingsgatan och ligger i utkanten av ett trafikseparerat bostadsområde. Trafiksepareringen gör att en del fastigheter saknar parkering, därför inrättas en gemensamhetsanläggning för parkering. I detaljplaneförslaget finns det plats för cirka 430 p-platser vilket täcker parkeringsbehovet för fastigheterna Backa 79:1, 79:2, 79:3, 79:4, 79:5, 79:6 och delar av parkeringsbehovet för Backa 79:7-9.

Då en större del av dagens parkeringsplatser kommer att bebyggas med bostäder måste parkering ske i garage under en del av de tillkommande husen för att undvika allt för stora markparkeringar.

#### **Backa Röd hör i gällande parkeringsnorm till Övriga Göteborg, med följande krav i detaljplan:**

7,2 p-platser per 1000m<sup>2</sup> för boende i lägenhet+ 1 p-plats per 1000m<sup>2</sup> för besökare minus 10 % på grund av god tillgänglighet blir 7,38 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA bostäder i lägenhet.

#### **Övriga Göteborg, Krav på utbyggnad i bygglov:**

0,65 p-platser per lägenhet, för boende + 0,07 p-platser per lägenhet, för besökande minus 10 % på grund av god tillgänglighet blir 0,648 p-platser per lägenhet.

### **Parkeringsutredning:**

De befintliga lägenheterna på fastigheterna Backa 79:1, 79:2, 79:3 och 79:5 är 392 stycken, gånger 0,648 blir 254 parkeringsplatser.

Backa 79:4 har en del parkeringsplatser på sin fastighet och behöver 11 p-platser i gemensamhetsanläggningen.

Backa 79:6 är studentlägenheter och behöver 31 p-platser.

Tillkommande BTA för påbyggnadsmöjligheten av tre punkthus 3000 kvm gånger 0,00738 blir 22 p-platser.

De tillkommande 80 marklägenheterna räknas för sig med en parkeringsplats per lägenhet eftersom parkering sker precis i anslutning till bostaden och ingen annan kan parkera där. Med besöksparkering på 0,063 per lägenhet blir det 85 p-platser.

Sammanlagt behöver Backa 79:1-6 403 p-platser.

Backa 79:7-9 löser sitt parkeringsbehov dels i denna detaljplan dels i befintliga bygggrätter för parkering längs Hjalmar Bergmans Gata och Baron Rogers Gata, öster om planområdet. Längs Hjalmar Bergmans Gata och Baron Rogers Gata löser även Backa 79:10-12 sitt parkeringsbehov.

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*

### **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**

Då planområdet idag till stor del utgörs av hårdgjorda ytor förväntas nyexploateringen endast påverka ytavrinningen marginellt. För att minimera risken för översvämningar samt reducera belastningen på befintligt ledningsnät föreslås ändå utjämning av dagvattnet. Erforderlig utjämningsvolym inom planområdet har beräknats uppgå till ca 160 m<sup>3</sup>, se bifogad dagvattenutredning. Dagvattnet föreslås i största möjliga omfattning fördröjas inom de grönytor som är lokaliserade mellan planerad och befintlig bebyggelse.

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 miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i 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 miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd 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

Wadköpingsgatan 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 krav 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