

# Detaljplan för Bostäder vid Långhagsgatan



*Flygfoto över planområdet sett från norr*

**Förslagshandling  
april 2014**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

**Granskningstid: 21 maj – 17 juni 2014**



# Göteborgs Stad

## Planhandling (2 - 5244)

Förslagshandling

Datum: 2014-04-29

Diarienummer SBK: 0359/11

Sofia Larsson

tel: 031-368 19 40

fornamn.efternamn @sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5510/11

Camilla Hagström

tel: 031-368 10 83

fornamn.efternamn @fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Bostäder vid Långhagsgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg

---

Detaljplanen är upprättad enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900)

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### *Planhandlingar:*

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### *Övriga handlingar:*

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta (samma handling som plankartan)
- Grundkarta (samma handling som plankartan)

#### *Utredningar:*

- PM Geoteknik inkl Bergteknisk utredning, radonundersökning, 2013-04-05, Sweco Infrastructure AB
- Dagvattenutredning, 2014-04-25, Ramböll

# Innehåll

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                            | <b>1</b>  |
| Planens syfte och förutsättningar .....                | 1         |
| Planens innebörd och genomförande.....                 | 1         |
| Konsekvenser .....                                     | 2         |
| Överensstämmelse med översiktsplanen .....             | 2         |
| <b>Planens syfte och förutsättningar .....</b>         | <b>3</b>  |
| Syfte .....                                            | 3         |
| Läge, areal och markägförhållanden.....                | 3         |
| Mark, vegetation och fauna .....                       | 4         |
| Befintlig bebyggelse och fornlämningar .....           | 5         |
| Sociala aspekter.....                                  | 6         |
| Trafik och parkering, tillgänglighet och service ..... | 7         |
| Planförhållanden .....                                 | 8         |
| <b>Detaljplanens innebörd och genomförande .....</b>   | <b>9</b>  |
| Bebyggelse.....                                        | 9         |
| Solstudie.....                                         | 10        |
| Trafik och parkering.....                              | 12        |
| Tillgänglighet och service .....                       | 12        |
| Friytor.....                                           | 12        |
| Sociala aspekter.....                                  | 13        |
| Teknisk försörjning .....                              | 13        |
| Övriga åtgärder.....                                   | 15        |
| Fastighetsindelning.....                               | 16        |
| Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....             | 16        |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                        | 17        |
| Avtal.....                                             | 17        |
| Dispens.....                                           | 18        |
| Tidplan.....                                           | 18        |
| Genomförandetid.....                                   | 18        |
| <b>Överväganden och konsekvenser .....</b>             | <b>18</b> |
| Nollalternativet .....                                 | 18        |
| Sociala konsekvenser och barnperspektiv .....          | 18        |
| Miljökonsekvenser .....                                | 19        |
| Ekonomiska konsekvenser .....                          | 21        |
| <b>Överensstämmelse med översiktsplanen.....</b>       | <b>22</b> |

# Sammanfattning

## Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för kommunen att genom Lokalsekretariatet och Lokalförvaltningen bygga en gruppbostad med särskild service i stadsdelen Backa. Behovet av denna typ av boende är stort i Göteborg.

Området ligger norr om naturområdet Skårsberget och utgörs av en sluttning i öst-västlig riktning intill Långhagsgatan. Området är idag svårframkomligt med undantag från den upptrampade naturstig som genomkorsar området.

I området finns det idegran, vilken är fridlyst. Åtgärder som påverkan idegranens utbredning kräver dispens hos länsstyrelsen. Plantorna på platsen har mätts in i mars 2012 som underlag för planarbetet så att minsta möjliga påverkan ska ske.

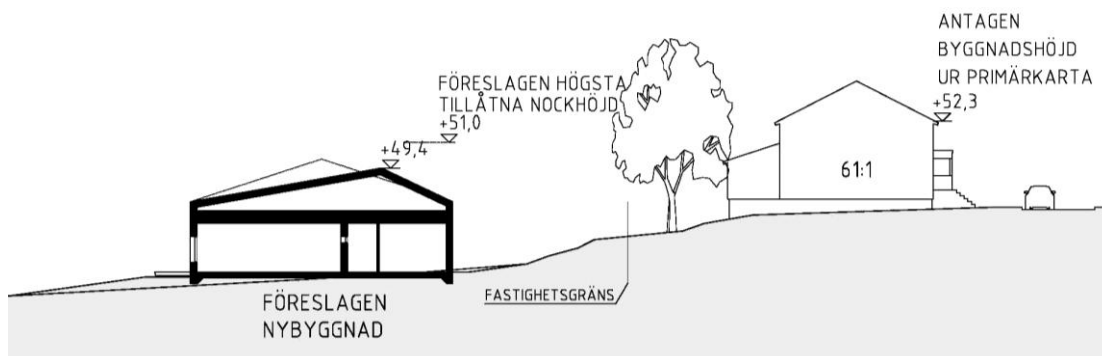
På senare år, sen år 2000, har i princip bostadsutbyggnaden stått stilla i stadsdelen. Närområdet kring planområdet domineras av småhusbebyggelse och är ett utpräglat bostadsområde.

Enligt översiktsplanen för Göteborg ligger aktuellt område inom Befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Gällande detaljplaner för området anger allmän plats, parkmark.

## Planens innebörd och genomförande

Fastigheten är tänkt att bebyggas med ett boende med särskild service bestående av en byggnad där sex lägenheter samt lokaler för personalen inryms. Byggnaden får uppföras i en våning och ha en maximal höjd till +51,0 meter över nollplanet, och alltså inte nå högre än den närliggande bebyggelsen på Skogsängsvägen. Vid placering av den nya byggnaden ska hänsyn tas till den fjärrvärmeledning som genomkorsar fastigheten.

Parkering för såväl bilar som cyklar anordnas inom egna fastigheten. Utifrån verksamhetens behov bedöms 3 – 4 parkeringsplatser behövas, varav minst en plats ska utformas som handikapplats.



*Tvärsektion genom föreslagen byggnad, med befintlig byggnad inom Backa 61:1 och Skogsängsvägen till höger i bild.*

Mer än halva naturområdet kommer att kvarstå som naturområde och kan fortsatt nyttjas av allmänheten. Den stig som idag korsar tvärs över området får en ny sträckning så man även fortsatt kan gena genom området.

Genom att uppföra ett boende med särskild service i området så kommer ytterligare bostäder att tillskapas i det redan bostadsdominerade området. Boendet ska ha en utformning som smälter in i bostadsmiljön och en höjd som anpassas till den intilliggande bebyggelsen. Boendet kommer att ha ett litet antal hyresgäster och byggnaden avses inte få någon institutionell karaktär sett till fysisk utformning och lokalisering. Att de boende här kommer att behöva dagligt stöd och omvårdnad innebär att det även kommer att utgöra en arbetsplats för ett antal personer.

## **Konsekvenser**

### **Sociala konsekvenser**

Den neutrala arenan som naturområdet utgör bevaras väster om planområdet. Här kan man även fortsatt leka, rasta hunden eller pausa för en stund. Naturstigen ersätts så att man även fortsättningsvis ska kunna gena över området. Upprustning sker utanför planområdet, vid entrén till Skårsberget som kompensation för den naturmark som tas i anspråk för bostäder.

Nybyggnationen bidrar till fler boende i området. Med personal från verksamheten som arbetar här över hela dygnet, så kommer det leda till något ökad aktivitet i området. Efterfrågan på bostad med särskild service är stor och många medborgare med funktionsnedsättningar har behov av att få en egen lägenhet i en grupp- eller servicebostad. Här kan de få det stöd och omvårdnad som de behöver.

### **Miljökonsekvenser**

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.

Idegranen inom planområdet kommer att påverkas när platsen bebyggs. Hänsyn har tagits efter att man mätt in idegranen och plangränsen har anpassats. Dispens för påverkan på idegran kommer att sökas innan planen antas. Platsen hyser inga andra höga naturvärden.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Utbyggnad av bostäderna finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Övriga kommunaltekniska anläggningar är utbyggda i anslutning till området varvid inga större investeringar krävs.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg.



## Mark, vegetation och fauna

Området ligger norr om naturområdet Skårsberget och utgörs av en sluttning i östvästlig riktning intill Långhagsgatan. Skårsberget är ett värdefullt rekreationsområde och promenadstråk för de boende i Backa, med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och kulturlandskap. Längs bergssluttningen i söder är vegetationen riklig. Inom planområdet finns gles lövskog bestående mestadels av björkar. Här finns även ett antal körsbärsträd samt buskar. Det finns även stenmurar i områdets yttre gräns. På våren präglas området av ängsmarkskaraktär och blomning.



*Träd- och buskvegetation samt upplagda stenar inom området. I bakgrunden syns Skårsberget och naturområdet söder om föreslagen bebyggelse.*

Området är idag svårframkomligt med undantag från den upptrampade naturstig som genomkorsar området. En mindre stig löper längs bergssluttningen intill bergsfoten. Gång och cykelstråk löper längs med den yttre kanten av området i väster och ansluter mot Långhagsgatan.

Ca 400 meter väster om planområdet finns ett ekologiskt särskilt känsligt område med ädellövskog som utgör häckningsområde för ett antal olika fågelarter.

I området finns det idegran, vilken är fridlyst. Åtgärder som påverkan idegranens utbredning kräver dispens hos länsstyrelsen. Plantorna på platsen har mätts in i mars 2012 som underlag vid skissandet på projektet, för att kunna ta hänsyn till och minimera påverkan på idegranen.



*Kartan visar den inmätta ide-granen i området, markerat med grönt. Detta finns även redovisat i grund- och illustrationskartan som hör till planen.*

## Befintlig bebyggelse och fornlämningar

Byggnaderna närmast planområdet utgörs i norr av tvåvåningshus med tegelfasader. I öster ligger två 1½-plans villor där den ena har vit ”mexitegel”-fasad och den andra röd träpanel.

Bebyggelsen i området består i övrigt av villor i 1 - 2 våningar där de flesta är utbyggda under 50- 60-talet. Bebyggelsen är varierad vilket är en naturlig följd i ett villaområde som har byggts ut under en längre tid. Tegelfasader är dock ett vanligt återkommande tema. I väster finns nyare gruppbyggda villor med träpanel, från mitten av 90-talet.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



*I öster angränsar planområdet till två villor i 1½ plan med mexitegel- respektive träfasad.*



*Befintlig bebyggelse i öster är belägen på en högre marknivå till följd av sluttningen och viss utfyllnad.*



*Bebyggelsen norr om planområdet är utförd i rött och gult tegel. En upptrampad stig genomkorsar området (till höger i bild). En asfalterad gångväg finns i grönområdets västra del.*

## **Sociala aspekter**

Backa är en stadsdel som hade nära 7 600 invånare år 2012. Av dessa är åldersfördelningen likt Göteborg i övrigt, men med något färre unga människor mellan 25-35 år och något fler människor i åldern 65-75. Andelen utlandsfödda är fler i stadsdelen än snittet för övriga Göteborg. Här finns fler låginkomsttagare än i övriga staden, och färre höginkomsttagare. Arbetslösheten i Backa är något högre än snittet i staden och andelen med eftergymnasial utbildning är lägre. Bilinnehavet i hushållen återspeglar snittet i övriga Göteborg, med 300 bilar per 1 000 personer.

Den största andelen av bostäderna i stadsdelen består av flerbostadshus som byggdes under miljonprogramsåren. Även den största andelen småhus, omkring en tredjedel, uppfördes under senare delen av miljonprogramsåren och in på 80-talet. På senare år, sen år 2000, har i princip bostadsutbyggnaden i stadsdelen stått stilla. Närområdet kring planområdet domineras av småhusbebyggelse och är ett utpräglat bostadsområde. Servicen för stadsdelen är koncentrerad till Selma Lagerlöfs torg.

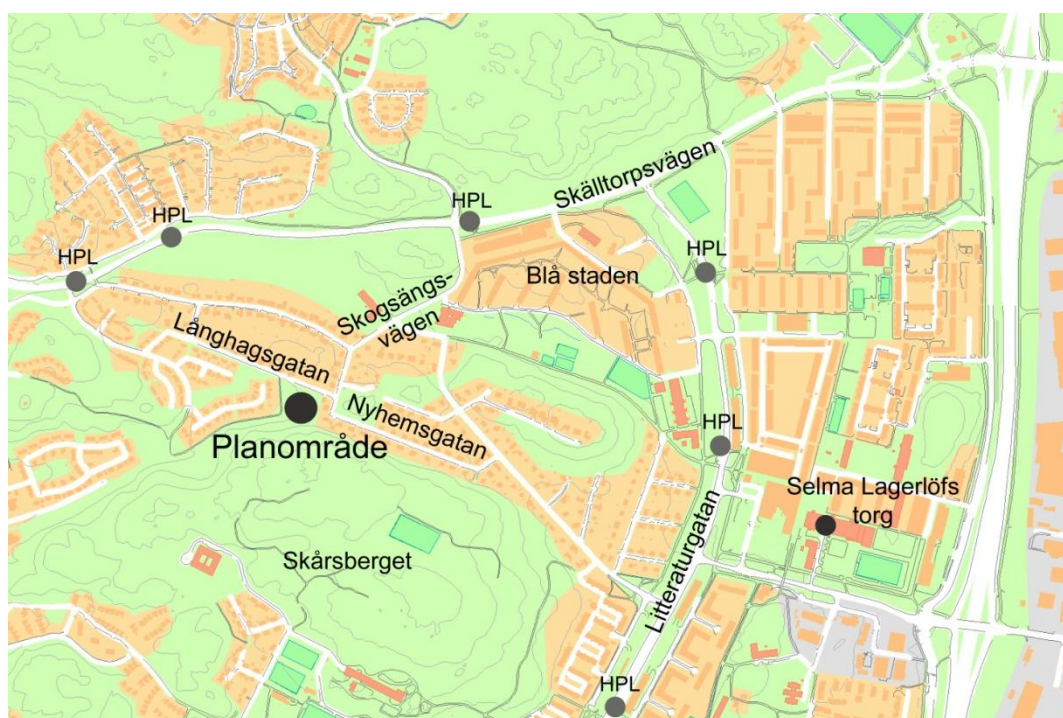
Det naturområde som platsen utgör är en av många grönytor i stadsdelen. Dessa grönytor är en del av närområdets identitet och fyller olika funktioner för de boende. Området utgör en neutral plats mellan de många privata villaträdgårdarna, men används inte så flitigt. Den unga skogen och slyn kan locka större barn att leka och stigen som korsar blir en praktisk genväg. Buskar och träd blommar och bär är viktiga för fågellivet som i sin tur leder till ett positivt inslag. Kopplingarna till det närliggande strövområdet är i stort sett obefintliga, vilket kanske bidrar till att aktuellt område är så lite använt. För kortare besök i det gröna, som genväg och som ett grönskande avbrott i bebyggelsen har naturområdet dock ett värde.

## Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Långhagsgatan och ansluter till Skälltorpsvägen via Skogsängsvägen och Olshammarsgatan. Inne i bostadsområdet kan man cykla på gatan och gå på trottoarer. Parkering för de boendes behov sker inom de egna fastigheterna samt längs gatan.

Närmaste busshållplats är belägen på Skälltorpsvägen ungefär 600-650 m från planområdet. Tillgängligheten anses godtagbar.

Inom 300 meter finns två skolor. Området angränsar till ett berg och grönområde i söder. Närmsta torg är Selma Lagerlöfs torg, beläget ca 1 km österut. Där finns en mataffär, butiker, tandläkare, restauranger, bibliotek, systembolag och stadsdelskontor.

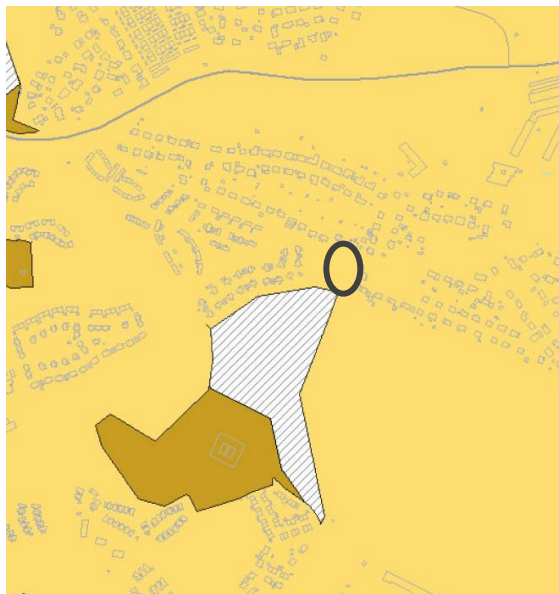


Karta över närområdet i Backa

## Planförhållanden

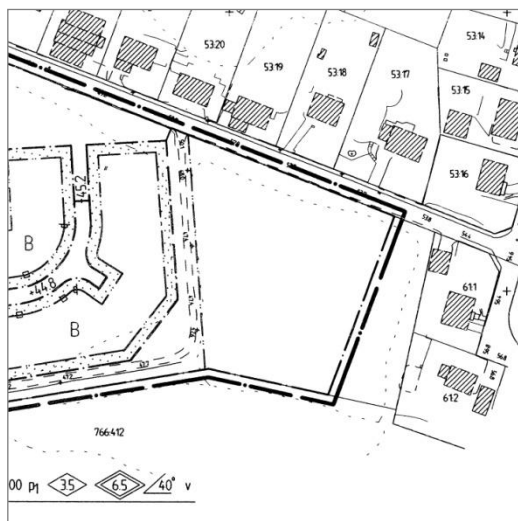
Enligt översiktsplanen för Göteborg ligger aktuellt område inom Befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd (gult i kartan).

Planområdet angränsar till Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap i sydväst (randigt i kartan).



Utsnitt ur karta i översiktsplanen med aktuellt område markerat med en ring

För västra delen av området gäller detaljplan F 3958, som vann laga kraft år 1995. Planens genomförandetid har gått ut 2005-12-19. För östra delen av området gäller stadsplan F 3196, som vann laga kraft i januari 1967. Planens genomförandetid har gått ut. Planerna anger allmän plats, parkmark. Det finns ingen fastighetsplan för aktuellt område.



F 3958 – området är planlagt som allmän plats, parkmark



F 3196 – området är planlagt som allmän plats, park, plantering, lekplats o dyl

Området berörs inte av några riksintressen, strandskydd eller Natura 2000.

I Backa pågår ett antal planarbeten, bland annat för Selma Lagerlöfs torg där ca 500 nya bostäder planeras, och vid Litteraturgatan som ska förtäta med bostäder. Detaljplanering pågår även i Backadalens villaområde, öster om aktuellt område, med syftet att förtäta med ytterligare bostäder i området. Planförslaget innebär ett tillskott på ca 20 småhus fördelat på tre områden. Ett program för detta genomfördes november 2010 och detaljplanen var på utställning i juni 2013.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av byggnad avsett att användas som en gruppbostad alternativt servicebostad i form av bostäder med särskild service. Bostäderna består av vanliga lägenheter för personer med behov av stöd.

Planområdet innefattar ingen allmän plats. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats i form av lokalgata och parkområde.

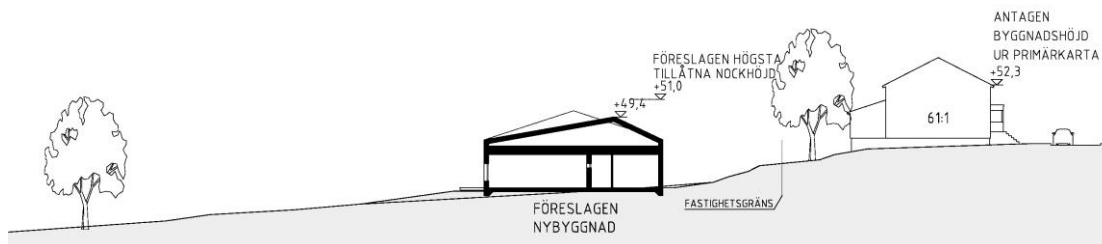
## Bebyggelse

Fastigheten är tänkt att bebyggas med bostäder med särskild service bestående av en byggnad där sex lägenheter samt lokaler för personalen inryms. Byggnaden får enligt planförslaget uppföras i en våning och ha en maximal höjd till +51,0 meter över nollplanet. Höjdsättningen är reglerad för att inte nå högre än den närliggande bebyggelsen på Skogsängsvägen. Den nya byggnadens placering regleras i plankartan genom den kringliggande så kallade prickmarken, vilken inte får bebyggas.

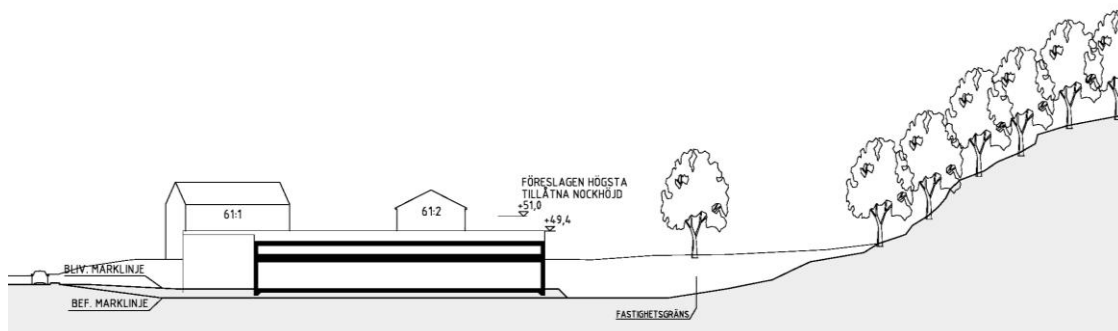
Vid placering av byggnaden ska hänsyn även tas till den fjärrvärmeledning som genomkorsar fastigheten. Även elledningar längs Långhagsgatan påverkar placeringen. Ledningsstråken är i plankartan markerade med u-område.



Illustration som visar ett möjligt sätt att bebygga tomten.



*Tvärsektion genom föreslagen byggnad, med befintlig byggnad inom Backa 61:1 och Skogsängsvägen till höger i bild.*

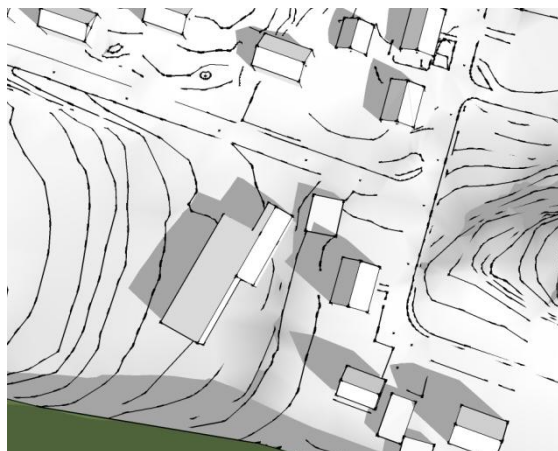


*Längdsektion genom föreslagen byggnad. Långhagsgatan till vänster i bild och Skårsberget till höger.*

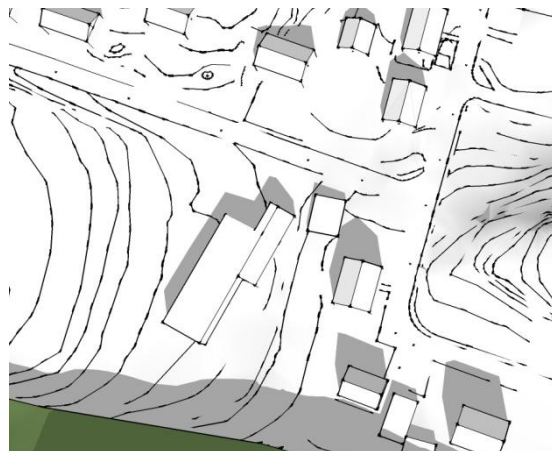
## Solstudie

En solstudie har genomförts för föreslagen byggnad för att undersöka påverkan och eventuell skuggning på befintlig bebyggelse. I studien har en byggnad med den maximalt tillåtna nockhöjden på +51,0 meter utgjort underlag. I studien har en schablonmässig vegetation på 4 meter tagits med på berget.

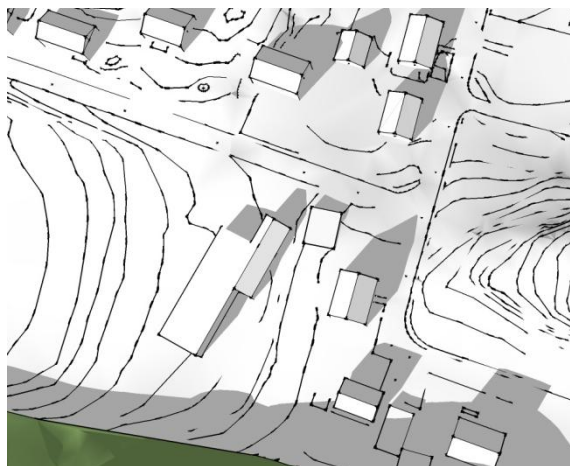
Studien är gjord för den 21 mars respektive 21 juni och visar att de nya bostäderna kan få lägen för solig utevistelse på byggnadens västra sida. Befintliga bostadshus med tillhörande uteplatser bedöms inte påverkas beträffande solinstrålningen.



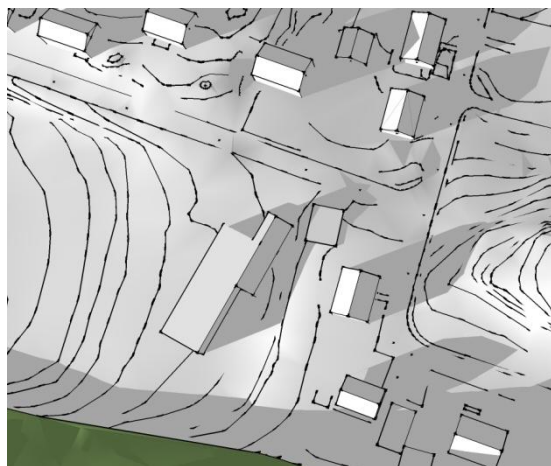
*21 mars kl 09.00*



*21 mars kl 12.00*



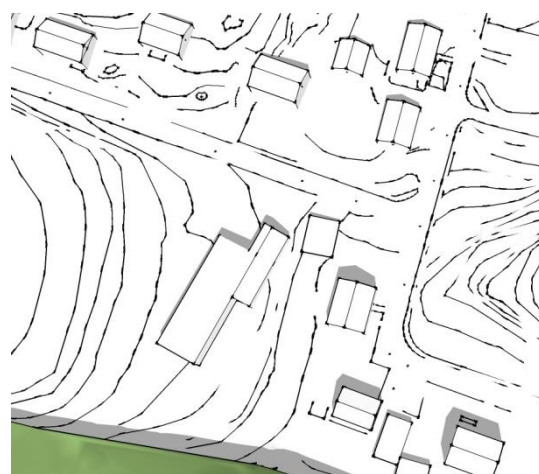
21 mars 15.00



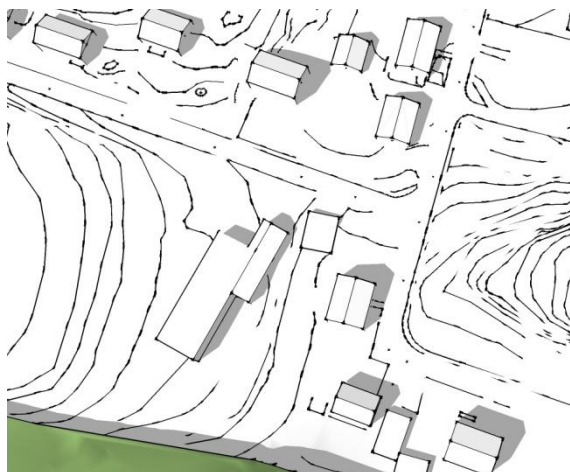
21 mars 17.00



21 juni kl 09.00



21 juni kl 12.00



21 juni 15.00



21 juni 17.00



21 juni kl 19.00

## **Trafik och parkering**

Planförslaget innebär ingen utbyggnad av huvudgator, lokalgator eller gång- och cykelvägar. Föreslaget boende ansluter direkt till Långhagsgatan och innebär inget ökat behov av infrastruktur i området.

Trafikflödet i området bedöms inte påverkas nämnvärt i och med de nya bostäderna, då de boende inte kommer att ha tillgång till egen bil. De fordonsrörelser som blir aktuella gäller eventuellt bilinnehav av de som arbetar på boendet samt transporter till och från fastigheten.

Parkering för såväl bilar som cyklar anordnas inom egen fastighet. Utifrån verksamhetens behov bedöms 3 – 4 parkeringsplatser behövas, varav minst en plats ska utformas som handikapplats.

## **Tillgänglighet och service**

Ett genomförande av planförslaget kommer inte att påverka tillgängligheten med kollektivtrafik eller tillgänglighet till kommunal och kommersiell service, eftersom planen endast innefattar byggande av bostäder.

Byggnadens tillgänglighet säkerställs genom en god anpassning av de framtida marknivåerna samt en god planering av tillfart och entréförhållandena.

## **Friytor**

Naturmiljö tas i anspråk då föreslagna bostäder byggs och del av det idag allmänna området övergår i privat fastighet. Mer än hälften av grönytan kvarstår dock som naturområde och kan fortsatt användas av allmänheten. Den stig som idag korsar tvärs över området får en ny sträckning över naturområdet så man även fortsatt kan gå genom området. I samband med att stigen läggs om i en delvis ny sträckning så kommer den även att få en förbättrad standard som naturstig.

Som kompensation för den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse så rustas entréområdet till Skårsberget upp. En skylt sätts upp för att tydliggöra entrén och röjning sker runt detta område.

Hur marken inom kvartersmarken hanteras spelar stor roll för anslutningen mot omgivande mark, där exempelvis idegranen finns. I denna södra del av området kommer även dagvatten från berget att komma ner och behöva ledas bort från byggnaden.

## **Sociala aspekter**

Genom att uppföra ett boende med särskild service så blir det ett tillskott av ytterligare bostäder i det redan bostadsdominerade området. Boendet ska ha en utformning som smälter in i bostadsmiljön och en höjd som anpassas till den intilliggande bebyggelsen. Boendet kommer att ha ett litet antal hyresgäster och byggnaden avses inte få någon institutionell karaktär sett till fysisk utformning och lokalisering. Att de boende här kommer att behöva dagligt stöd och omvårdnad innebär att det även kommer att utgöra en arbetsplats för ett antal personer. Stöd för de boende finns tillgängligt dygnet runt.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram och finns med som en bilaga till detaljplanen. Dagvatten ska i första hand tas om hand eller fördröjas på kvartersmark.

Med föreslagen bebyggelse behövs uppfyllnad för att få fullgod avrinning från taktytor och markbeläggning. Ytlig avrinning eller avledning med självfall har i utredningen varit förstaalternativet. Nya diken rekommenderas för fördröjning och utjämning av flöde till befintliga dikessystem, men även underjordiskt magasin för dagvatten som leds till allmän dagvattenledning i Långhagsgatan är möjligt. Avledning mot norr har begränsningar på grund av befintlig fjärrvärmeledning som korsar tomten.

Om man istället har kvar marknivån utan uppfyllnad så påverkar befintlig bergnivå och grundvattennivå möjligheterna till infiltration, fördröjningsvolym och ledningsanslutning mot norr. Pumpning kan i det fallet komma att behövas för att avleda dagvatten till befintlig allmän dagvattenledning.

Ytvatten från berget styrs till avskärande dike i fastighetens södra kant för att undvika att det belastar den nya byggnadens dränledning. Dike mot slänt i öster utformas för att ta hand om del av takvattnet samt det ytvatten som eventuellt kommer från befintliga fastigheter i öster. Även fastigheter i väst ska skyddas från ökad belastning.

Föroreningsgraden från nya hårdgjorda ytor bedöms som liten och inga särskilda åtgärder för det föreskrivs. 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.

Området berörs inte av Natura 2000-område, strandskyddsområde eller annan känslig recipient.

### **Vatten och avlopp**

Allmänt vatten och avloppsledningsnät finns utbyggt i anslutning till planområdet. Det allmänna avloppsnätet är utformat som duplikatsystem med skilda ledningar för spill- och dagvatten. Planområdet kan VA-anslutas i Långhagsgatan.

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

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska lägsta höjd på färdigt golv vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning i form av spillvattentunnel som förvaltas av förvaltningen för kretslopp och vatten. I samband med bygglovprövning ska kontakt tas med ledningshavaren för samråd.

Kapaciteten för brandvatten har av Räddningstjänsten bedömts vara tillräckligt för planområdets behov.

### Värme, el och tele

Detaljplanen reglerar inte uppvärmningsform, men uppvärmning med förnyelsebara energikällor är att föredra.

En fjärrvärmeledning tillhörande Göteborg Energi genomkorsar planområdet. Med en genomtänkt placering och utformning av byggnaden behöver detta inte innebära en konflikt utan ledningen kan finnas kvar om hänsyn tas till ledningen. Ledningen ligger på ett djup om ca 0,5 - 1 meter och utgörs av en större ledning till vilken villorna i området är anslutna. Det finns möjlighet att ansluta den nya byggnaden till fjärrvärmeledningen.

Ledningar för el och tele finns i Långhagsgatan. Ledningar för el ligger delvis inom den norra delen av aktuell fastighet. De föreslagna bostäderna bedöms kunna försörjas med el från en närliggande nätstation.

Byggherren initierar och bekostar eventuell nödvändig flytt av befintliga anläggningar i samband med byggnation såvida inte annan överenskommelse görs.



Kartan visar fjärrvärmeledningen som korsar området samt ledningar i Långhagsgatan som föranleder de u-områden som finns i plankartan.

## **Avfall**

För fastighetens behov finns det möjlighet att bygga sophus eller liknande med god tillgänglighet från gatan. Återvinningsstation för källsortering av avfall finns ca 400 meter åt nordost, vid Olshammarsgatan.

## **Övriga åtgärder**

### **Geotekniska åtgärder**

En geoteknisk utredning för planområdet har tagits fram. Till denna hör även bergteknisk utredning inklusive radonundersökning, se utredningar som hör till planhandlingen.

Marken inom det aktuella området utgörs av lera med mycket begränsade mäktigheter. Jordlagerföljden utgörs till största del av friktionsjord vilande på berg.

Eftersom marken till viss del utgörs av lera ska belastningsökningar (för såväl permanenta och temporära skeden) inom området till följd av exempelvis uppfyllnader eller grundvattensänkningar beaktas så att inga oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerad byggnad eller befintliga intilliggande byggnader och anläggningar.

Planförslaget medger en byggnad om en våning, vilket innebär en relativt liten belastning på marken. Byggnadens storlek och de geotekniska förutsättningarna gör att byggnaden bedöms kunna grundläggas med platta på mark på en grundläggningsbädd av krossmaterial. Ytlig vegetationsjord schaktas bort innan grundläggning utförs. Stabiliteten är tillfredställande inom hela planområdet efter det att det planerade boendet uppförts enligt detaljplanen.

Den bergtekniska utredningen som utförts inom det aktuella området visar att berggrunden utgörs av grårod granit till syenit. Inga restriktioner gällande riktning eller lutning av eventuellt nya skärningar/slänter krävs utifrån de sprickriktningar som uppmäts inom området. Slänten intill området bedöms idag huvudsakligen vara stabil, med undantag för den östra delen utanför planområdet där det förekommer potentiellt instabila block. Ett ca 40 kvm stort område i planområdets sydöstra hörn, ett område som ligger inom kvartersmark men som inte får bebyggas, ligger inom påverkansområdet för potentiellt instabila block. Då detaljplanen inte möjliggör någon byggnation i denna del och inga markarbeten planeras utföras inom 5 m från det sydöstra hörnet, så bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga.

Den marktekniska undersökning som gjorts visar att berggrunden inom planområdet utgörs av normalradonmark, vilket innebär att nykonstruerade byggnader ska utföras radonskyddande. Det innebär att byggnadens grundkonstruktion inte får ha uppenbara otätheter där markluft kan komma in.

### **Markmiljö**

Inom planområdet finns det inga kända markföroreningar.

## **Luft och buller**

Bullersituationen i område bedöms vara god enligt kommunens kartläggning från 2007. Miljöförvaltningen planerar att genomföra en ny kartläggning under 2013. Sedan 2007 har dock ingen större byggnation skett i området som skulle kunna påverka värdena nämnvärt.

Luftmiljön i området är god.

Planområdet ligger nedanför norrslutningen av Skårsberget. Läget kan komma att påverka lokalklimatet, med kallluft som först ner längs berget. Hänsyn till detta kan behöva tas vid utformningen av uteplatser.

## **Upprustningsåtgärder**

Stigen som korsar över planområdet ersätts och får en ny sträckning utanför planområdet så man även fortsatt ska kunna gena från Långhagsgatan till gång- och cykelvägen. Stigen kan med fördel ha en enkel utformning så den passar in i naturområdet. En asfalterad gångväg finns nära som ett alternativ om man behöver ta sig fram på en bättre iordningsställd och mer tillgänglig gångväg.

Andra åtgärder som blir aktuella är att förbättra och tillgängliggöra Skårsbergets rekreationsområde. Inom ramen för planprojektet kommer en skylt att sättas upp vid entrén till Skårsberget. Området kring entréområdet kommer även att röjas för att skapa en bättre och mer välkomnande miljö.

## **Fastighetsindelning**

Fastighetsindelningen, u-områden mm, framgår av plankartan.

## **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

### **Anläggningar inom allmän plats**

Ingen allmän plats ingår i planområdet. Kommunen är huvudman för intilliggande allmän plats.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Byggherren ansvarar för all utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark samt framtida drift och underhåll.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Stigen som korsar över planområdet ersätts och får en ny sträckning utanför planområdet. Till följd av att naturmark tas i anspråk tillgängliggörs Skårsbergets rekreationsområde genom att entréerna tydliggörs genom skyltning och utformning.

Vidare föreslås att dagvattnet till viss del tas om hand på parkmark utanför planområdet enligt dagvattenutredningen.

Upprustningen utanför planområdet bekostas av Fastighetskontoret och utförs av Park- och naturförvaltningen i samband med byggnationen.

## Drift och förvaltning

Park- och naturnämnden förvaltar idag marken inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd med lantmäterimyndigheten har genomförts.

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Avstyckning ska ske från Backa 127:15 för att skapa en ny fastighet avsedd för bostäder.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildning vara genomförd.

## Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom område markerat med "u" tryggas genom bildande av ledningsrätt.

En fjärrvärmeledning tillhörande Göteborg Energi genomkorsar planområdet. Det finns möjlighet att ansluta den nya byggnaden till ledningen. Ledningen ska tryggas genom bildande av ledningsrätt.

Ledning för el ligger delvis inom den norra delen av planområdet. Ledningen ska tryggas genom bildande av ledningsrätt.

Byggherren initierar och bekostar eventuell nödvändig flytt av befintliga anläggningar i samband med byggnation såvida inte annan överenskommelse görs.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom Fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar fastighetsbildning för fastighetsåtgärder avseende kvartersmark som ska upplåtas för planerade bostäder med särskild service.

Respektive ledningsägande bolag ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

| Fastighet           | Avstår mark             | Markanvändning |
|---------------------|-------------------------|----------------|
| Del av Backa 127:15 | Ca 2 000 m <sup>2</sup> | Bostäder       |

## Avtal

Avtal ska upprättas med Lokalnämnden som reglerar upplåtelse av mark. Detta sker genom en kommunintern markupplåtelse med Fastighetsnämnden.

## Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar ska tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## Dispens

Inom området för bostadstomten har förekomst av idegran konstaterats. Idegranen är skyddad enligt artskyddsförordningen. Kommunen ansöker om dispens för borttagande av idegran inom området för bostäder innan detaljplanen tas upp för antagande.

## Tidplan

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Samråd:     | 4:e kvartalet 2013 |
| Granskning: | 2:a kvartalet 2014 |
| Antagande:  | 4:e kvartalet 2014 |

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

|                      |      |
|----------------------|------|
| Förväntad byggstart: | 2015 |
| Färdigställande:     | 2016 |

## 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 fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

## Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen. Behovet av bostäder med särskild service i Göteborg är stor. Önskan är att detta slag av boende ska integreras i befintliga strukturer.

## Nollalternativet

Nollalternativet innebär att naturområdet finns kvar och att något boende med särskild service inte byggs. Detta skulle innebära att Göteborgs Stad kommer att ha svårare att tillgodose det behov av boende med särskild service som finns i staden.

## Sociala konsekvenser och barnperspektiv

### Sammanhållen stad

Delar av naturområdet bebyggs, men mer än halva ytan bevaras intakt. Det tidigare avbrottet i bebyggelsen blir förändrat för de som bor norr och öster om aktuellt område. Nu bildas istället bebyggelse mot Långhagsgatan och även fler ”ögon” mot den del av naturområdet som bevaras, något som särskilt kvällstid kan bidra till en ökad trygghetskänsla. Byggnadstypen kommer att skilja sig från de befintliga villorna, men volymen anpassas så att upplevelsen från Långhagsgatan blir mer av en mindre byggnadskropp.

## **Samspel**

Den neutrala arenan som naturområdet utgör bevaras väster om planområdet. Här kan man även fortsatt leka, rasta hunden eller pausa för en stund. Att entrén till Skårsberget röjs och förses med en förbättrad skyltning kan leda till att fler väljer att besöka naturområdet.

Nybyggnationen bidrar till fler boende i området. Med personal från verksamheten som arbetar här över hela dygnet, så kommer det leda till något ökad aktivitet i området, sannolikt såväl till fots som med bil.

## **Vardagsliv**

Med boende med särskild service på platsen så kommer sannolikt fler vistas i området såväl på dagarna, då en del verksamhet sker i hemmet, som kvällstid då personalen byts av.

Då området bebyggs ersätts naturstigen så att man även fortsättningsvis ska kunna gena över området. De vardagsfunktioner som området har idag kommer att kvarstå på den del som bevaras.

## **Identitet**

Många boende värdesätter närhet till naturen och att ha grönskan nära inpå. För att bevara den identitetsskapande funktion som de insprängda grönområdena har i närområdet så sparas mer än halva naturområdet intakt för att även fortsatt utgöra ett positivt avbrott i bebyggelsen.

## **Hälsa och säkerhet**

Efterfrågan på bostad med särskild service är stor och många medborgare med funktionsnedsättningar har behov av att få en egen lägenhet i en grupp- eller servicebostad. Här kan de få det stöd och omvårdnad som de behöver. Området är lugnt beträffande aktivitet och trafik och är därför en bra miljö för boendet.

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

Idegranen inom planområdet kommer att påverkas när platsen bebyggs. Hänsyn har tagits efter att man mätt in idegranen och plangränsen har anpassats. Platsen hyser inga andra höga naturvärden.

## **Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 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 mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg och 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 avstämd med länsstyrelsen den 31 maj 2013. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

## **Miljömål**

En arbetsplats i stadens utkant skulle kunna leda till en ökning av koldioxidutsläppen. Avståndet till hållplats bedöms relativt god, så ett alternativ att resa kollektivt finns, vilket skulle vara positivt för att begränsa klimatpåverkan.

Ingen påtaglig ökning av försurande utsläpp bedöms. Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Viss påverkan kommer att ske på växt- och djurlivet när området bebyggs. Delar av naturområdet behålls dock, vilket är positivt för naturvärdena. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet bedöms vara god och förbli god med föreslagen byggnation. Den befintliga villabebyggelsen får ett tillskott med en ny typ av boende.

Inga riktvärden eller miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. Den planerade bebyggelsen kommer att alstra begränsat med trafik.

Den planerade exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor. En utredning som berör dagvattenhanteringen kommer att tas fram. Den ska redovisa lösningar som säkerställer att vattenflödena tas omhand så att omgivande områden inte påverkas negativt. Grundvattenkvaliteten ska inte försämrats av planförslaget.

## **Naturmiljö**

Det största beståndet av idegran har efter inventering i området lagts utanför planområdet för att på så sätt även fortsatt ligga inom naturområdet. Vissa idegranar påverkas ändå av föreslagen bebyggelse och måste tas bort inom delar av planområdet.

Väster om planområdet finns St Jörgens park som utgör häckningsområde för fåglar och även är plats för värdefulla arter. På grund av avståndet samt att det mellan de två områdena finns ett villaområde så bedöms påverkan vara marginell.

I januari 2013 genomfördes en inventering av biotoper för mindre hackspett runt Enhemsgatan och Stensötevägen i Backadalen. Inventeringen gjordes i samband med planarbetet för de intilliggande grönområdena som föreslås bebyggas (Detaljplan för Bostäder i Backadalens villaområde). Mindre hackspett är rödlistad och omfattas av artskyddsförordningen och kräver därför särskilda hänsyn. Anledningen till utredningen var att man funnit passande miljöer för mindre hackspett i områden som ligger ca 250 meter öster om det nu aktuella planområdet. Arten har dock större arealkrav än de ytorna kan bidra med, varför en mer omfattande översyn gjordes. I det stora inventeringsområdet, som omfattade cirka 1000 hektar, finns lämpliga miljöer som motsvarar arealen för ungefär fyra normalstora revir för mindre hackspett. Områdena intill det nu aktuella planområdet är utpekade som lämpliga miljöer för häckning och födosök.

### **Kulturmiljö**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och några kulturmiljöer påverkas inte.

### **Ekonomiska konsekvenser**

#### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommunin-ternas upplåtelsen.

Fastighetsnämnden får utgifter i form av förrätningskostnader, för ansökan om dispens för idegran, för upprustningsåtgärder utanför planområdet till följd av att befintlig stig flyttas samt för upprustning av entré och stig vid Skårsberget samt för omhändertagande av dagvatten utanför planområdet.

#### **Trafiknämndens utgifter**

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av planen. Då de redan förvaltar Långhagsgatan i anslutning till planområdet medför detta inte någon extra ekonomisk belastning för Trafiknämnden.

#### **Park- och naturnämndens utgifter**

Park- och naturnämnden får utgifter för drift och underhåll till följd av den upprustning som sker utanför planområdet.

#### **Nämnden för Kretslopp och Vattens utgifter**

Nämnden för Kretslopp och Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter för den tillkommande bebyggelsen.

Nämnden för Kretslopp och Vatten får utgifter för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

#### **Lokalnämnden**

Lokalnämnden får kostnader för utbyggnad inom kvartersmark. Utbyggnad av bostäder finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får vidare kostnader för den kommuninterna markupplåtelsen samt kostnader för framtida drift och underhåll.

#### **Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Göteborg Energi AB, Göteborgs Energi Nät AB får kostnader vid säkerställande av sina ledningar med ledningsrätt inom planområdet.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson  
Planchef

Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare

Sofia Larsson  
Arkitekt, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors  
Tf Distriktschef

Camilla Hagström  
Exploateringsingenjör