



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Förslagshandling

Datum: 2011-03-30

Diarienummer: 0460/09 (FIIa 5126)

Eva Sigurd

Telefon: 031-368 17 49

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Ändring av detaljplan för delar av stadsdelen Backa, Backa Röd, (påbyggnad av punkthus mm) tillägg till FIIa 3231, inom stadsdelen Backa i Göteborg, enkelt planförfarande

Tillägg till 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 på befintliga punkthus med två våningar. Då de påbyggda punkthusen förses med hiss kommer antalet tillgänglighetsanpassade lägenheter i området att öka. Bostadsgårdarna ska kompletteras med cykelhus och redan uppförda byggnader så som föreningslokaler, förråd och tvättstugor säkras med byggrätt. För att förbättra sopsorteringen har Poseidon för avsikt att bygga fyra miljöhus.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

Förutsättningar

Läge

En ändring görs av gällande detaljplan i form av ett tillägg. Tillägget görs inom det bostadsområde som begränsas av Wadköpingsgatan, Hjalmar Bergmans gata, Katjas gata och i norr av Eriklundsskolans område och ligger cirka 3,5 kilometer norr om Göteborgs centrum.



Flygfoto över bostadsområde som berörs av tillägget

Areal och markägförhållanden

Området omfattar cirka åtta hektar och ägs av Bostads AB Poseidon och Göteborgs kommun.

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

Bostadsgårdarna är planterade i olika utsträckning och hela området är omgivet av grönområden med flera bollplaner.



Foto från en av gårdarna

Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs av lera med varierande djup mellan 0 och 30 meter som via ett friktionslager vilar på berg. Leran är överst utbildad som torrskorpa med 2 á 3 meters djup under markytan. Befintliga byggnader är grundlagda med pålar eller plintar nedförda till berg. Utemiljömarken sjunker med cirka en centimeter om året vilket beror dels på att utfyllnad skett och en grundvattensänkning i området.

Vid påbyggnad av befintliga punkthus ska lasteffekterna på befintliga pålar redovisas vid bygglov/byggnmälan.

Med anledning av de pågående sättningarna i området bör inga åtgärder som innebär ytterligare belastning och därmed ökade sättningar utföras. Därför bör utfyllnad inte utföras inom planområdet med mer än 10 kPa. Åtgärder som kan sänka grundvattenstrycket skall undvikas. För att säkerheten mot skred ska uppfyllas, får den upphöjda ytan med bollplaner inte höjas och tillhörande slänt inte schaktas utan kompletterande stabilitetsutredning.

Markradon

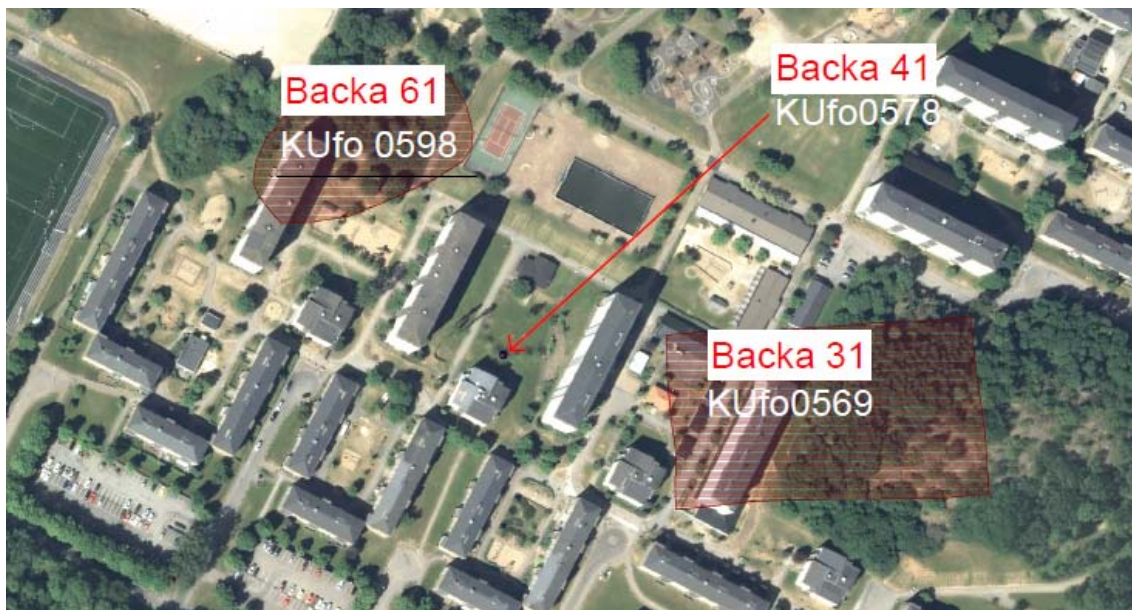
Hela planområdet är lågriskområde.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom området som berörs av tillägget befinner sig fornlämningarna Backa 31, 41 och 61.

Backa 31 ("Kufo 0569") är helt undersökt och borttagen. Det var ett mycket omfattande gravfält med tillhörande boplats som undersöktes av Göteborgs arkeologiska museum 1968-70.

Backa 61 ("Kufo 0598") har varit en stenåldersboplats. Den undersöktes 1968 av Göteborgs arkeologiska museum och räknas som färdigundersökt och helt borttagen. Backa 41 ("Kufo 0578") är en fyndplats för en spånskrapa. Det är oklart om det är en regelrätt boplats eller inte. Platsen är inte tidigare undersökt. Om lämningar påträffas under pågående markarbete skall arbetet avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen.



Flygfoto med fornlämningsområden

Befintlig bebyggelse

Planområdets bebyggelse 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 planområdets norra del fyra skivhus i åtta till nio våningar. Ett av punkthusen har renoverats om till lågenergihus och fått en avvikande färgsättning. På gårdarna finns nyare enplanshus med tvättstugor och gemensamhetslokaler.



Foto in mot området från Wadköpingsgatan

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 planområdet. Nästan två kilometer söder om planområdet ligger Brunnsbotorget.

Förskolan Krumeluren ligger i direkt anslutning till området, 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. Brandströmska skolan ligger strax norr om bostadsområdet och är inhytt i Erikslundsskolans lokaler.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

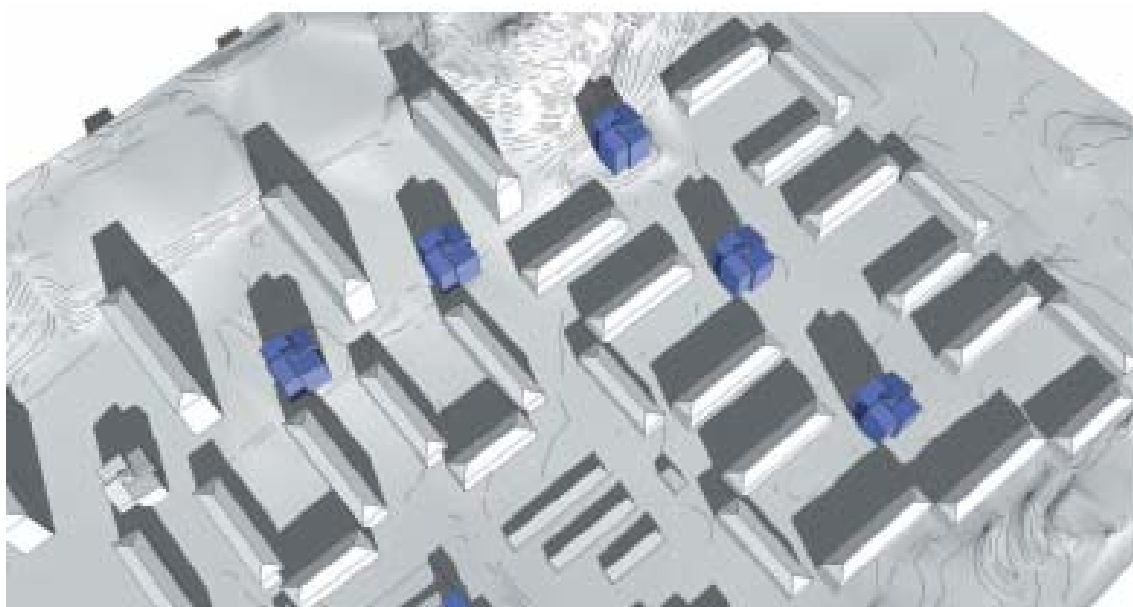
Ändringen av gällande detaljplan innebär att befintligt bostadsområde kan byggas ut med 40-48 lägenheter genom påbyggnad av 5-6 befintliga punkthus och att bostadsgårdarna kan kompletteras med entrénära cykelförråd och ändamålsenlig sopsortering.

Bebyggelse

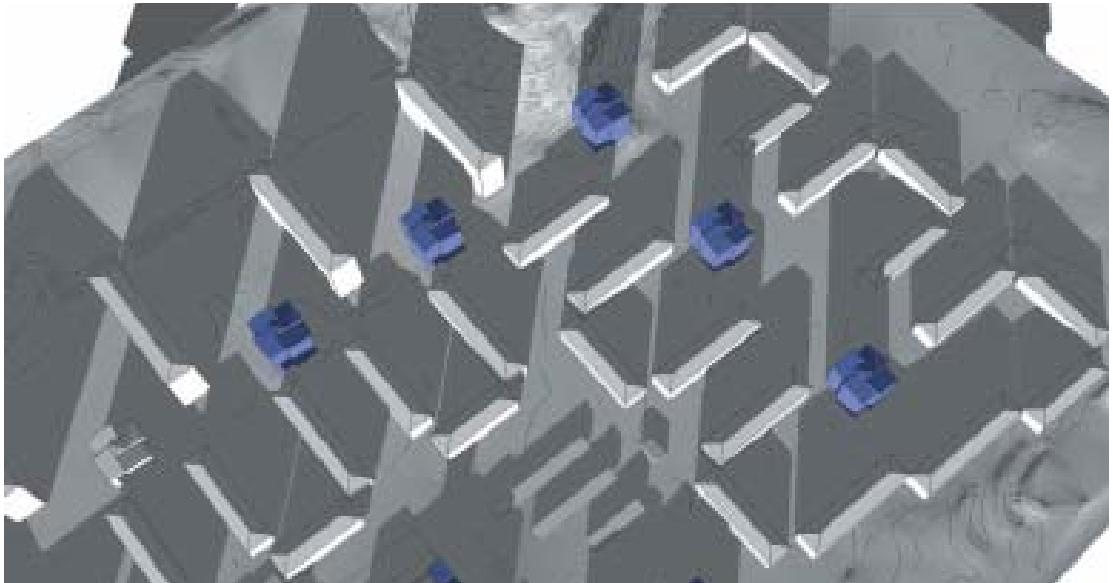
Bostäder och övrig bebyggelse

Ändringen innebär att de sex punkthusen kan byggas på med två våningar vardera, byggas om till lågenergihus och förses med hiss. Gårdarna kan kompletteras med cykelförråd och miljöhus för sopsortering kan ersätta de mollucker som idag används. Byggrätten för redan befintliga tvättstugor och gemensamhetslokaler som idag är byggda i strid med gällande detaljplan säkras.

Enligt, av Poseidon, genomförda solstudier kommer en del befintliga lägenheter att skuggas av de påbyggda punkthusen tidigt på förmiddagen eller sent på eftermiddagen från höst till vår.



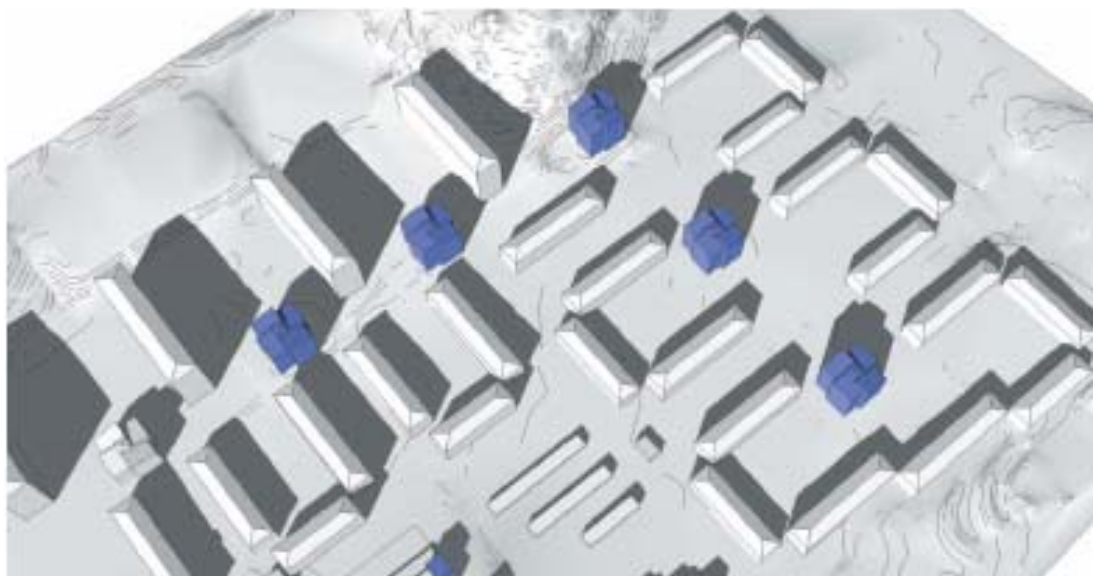
Solstudie 21 mars kl 15



Solstudie 21 mars kl 17



Solstudie 21 juni kl 15



Solstudie 21 juni kl 17

Friytor

Naturmiljö

De omgivande naturområdena kommer inte att påverkas av ändringen. Gårdarnas utformning påverkas till viss del av de tillkommande cykelhusen.

Trafik

Biltrafik och parkering

Bostadsområdet angörs dels från Wadköpingsgatan dels från Hjalmar Bergmans gata. Bilparkeringen ligger i områdets yttre delar och bostadsgårdarna är helt bilfria. Säckgator med vändplatser tillåter till exempel sopbilen att komma in till planerade miljöhus. Vid infarten till Blendas gata kan miljöhuset placeras så att angöring kan ske på kvartersmark för att inte blockera infarten från Wadköpingsgatan.

Dagens parkeringsplatser utnyttjas inte fullt ut och beräknas räcka även för de tillkommande lägenheterna. När miljöhusen byggs kan sopmolluckerna tas bort från befintliga p-platser och lämna plats för tillkommande bilar. För de i detaljplaneförslaget tillkommande 48 lägenheter krävs enligt gällande p-norm 60 p-platser. I gällande detaljplan från 1968 finns utrymme för cirka 1 370 p-platser och planen tillåter en BTA på 97 910 m² vilket tillsammans med cirka 215 studentlägenheter kräver 962 p-platser enligt gällande norm. Om befintliga p-platser inte skulle räcka finns det gott om utrymme i planen att bygga ut fler.

På bostadsgårdarna planeras cykelförråd. Genom byggandet av dessa tillkommer 420 stöld- och väderskyddade cykelparkeringar. Om man använder 2-vånings cykelställ blir det 600 nya.

Kollektivtrafik

Närmast busshållplats ligger 50 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

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i området. Vattenförsörjningen är god. Påbyggnaderna föranleder ingen tryckreglering. Avloppsnät inom kvartersmark är utformat som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

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 tillfällena 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

Då punkthusen samtidigt med påbyggnad renoveras om till lågenergihus beräknas energibehovet till området inte öka.

El och tele

Det befintliga elnätet i området bedöms räcka även för föreslagen påbyggnad. Däremot behövs servitut skapas för bland annat lågspänningsledningar.

Avfall

De nya miljöhusen bidrar till en bättre sopsortering och möjlighet att kompostera.

Grundläggning

Grundundersökning skall vid nybyggnad eller påbyggnad bifogas bygglovsansökan.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna ändring av 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 områdets förutsättningar och föreliggande behov. Ändringen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Ändringen 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 ändringen av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Förslaget till ändring av detaljplan medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Förslaget 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 ändringen 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 ändringen följer intentionerna uppsatta i Göteborgs Stads översiktsplan, samt att ändringens 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 ändringsförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 20 augusti 2010. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Punkthusen får genom påbyggnationen bättre proportioner

Naturmiljö

Cykelförråd i anslutning till bostadsentréerna är ett led i att få fler att cykla istället för att åka bil.

Påverkan på luft

Ändringen av 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 området inte är stört av trafiken på Litteraturgatan. Några lägenheter kan komma att påverkas av skuggbildningar genom påbyggnation av punkthusen.

Sociala konsekvenser

Ett ökat antal bostäder bidrar till ökad trygghet i området och att punkthus förses med hiss leder till att området får fler tillgänglighetsanpassade bostäder.

Nollalternativ

Lägenheter tillgängliga med hiss kan inte byggas. Cykelförråd kan inte anordnas i anslutning till bostadsentréerna och sopsorteringen kan inte förbättras.

Genomförandetid

Genomförandetiden för de tillagda bestämmelserna är fem år från den dag beslutet att anta denna ändring vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt