



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KB/BN den 26/11 2013
§ 426 1 Ac
Laga kraft den 10/10 2014. 10/12 B

Planhandling

Datum: 2013-05-15, rev: 2013-11-26
Diarienummer: 0687/07 (FIIa 5139)

Tea Cole
Telefon: 031-368 19 87
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Backadalens villaområde inom stadsdelen Backa i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Förslaget innebär ett tillskott på ca 20 småhus inom stadsdelen Backa. I Göteborgs stads översiktsplan föreskrivs en viljeriktning om att skapa en hållbar stad genom att förtäta den befintliga staden och nyttja befintlig infrastruktur.

Syftet med detaljplanen är således att skapa möjligheten till nya bostäder i en befintlig villamiljö. Inom planområdet förslås parhus i två våningar, två tomter för enbostadshus samt ett område med grupphusbebyggelse. Då området i delar är starkt kuperat eftersträvas att den nya bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt anpassas till befintlig terräng och naturmiljö. Detta kommer tydligast till uttryck längs Stensötevägen där de nya bostäderna föreslås uppföras i en våning mot gatan med en sluttningsvåning mot söder som avses anläggas på pålar mot befintlig marknivå.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, blad 1 och 2

Övriga handlingar:

- Utställningsutlåtande 2
- Utställningsutlåtande 1
- Illustrationsritning
- Grundkarta

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse för detaljplan
- Samrådsredogörelse för program

Utredningar:

- Inventering av biotoper för den mindre hackspetten, Naturcentrum, 2013-02-15
- Geoteknisk och bergteknisk utredning, WSP, 2010-11-15 rev. 2012-04-12 (B)
- Geoteknisk utredning, (R Geo) WSP, 2010-11-15 rev. 2011-10-07 (A)
- PM Markradon, WSP, 2010-11-15
- Dagvattenutredning, SWECO 2011-01-24 rev. 2012-04-20
- Solstudier, Malmström & Edström arkitektkontor, 2011-12-08

Förutsättningar

Läge

Planområdet som består av tre delområden intill Backadalsgatan, är beläget cirka fyra kilometer från Backaplan och cirka fem kilometer nordost om Göteborgs centrum. Till Selma Lagerlöfs torg är det cirka en kilometer.

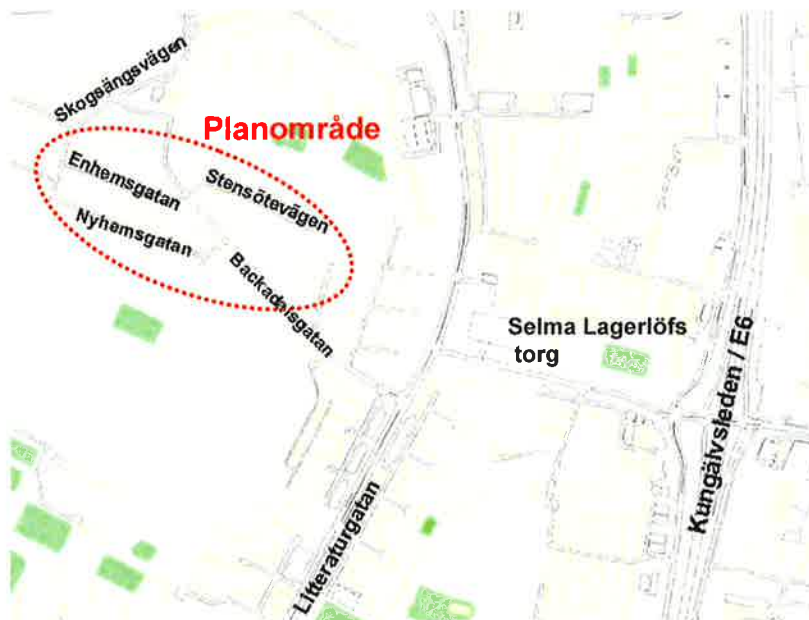


Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2 hektar och ägs av privata fastighetsägare.

Planförhållanden

Kartan nedan visar området läge i stadsdelen, Backa.



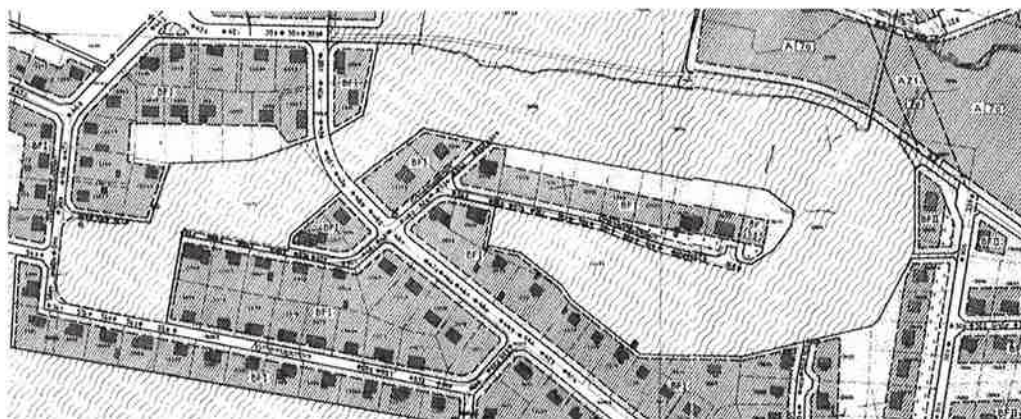
Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bostadsbebyggelse.

Detaljplan

För området gäller detaljplan F 3196, som vann laga kraft år 1967. Planens genomförandetid har gått ut.

Detaljplanen anger marken som allmän plats, park. Marken har aldrig inlösts av kommunen.



Program

Ett program har tagits fram för att pröva förutsättningarna för komplettering av bostadsbebyggelse inom området. Byggnadsnämnden gav, i maj 2011, stadsbyggnadskontoret uppdrag att genomföra samråd av förslag till detaljplan.

Mark och vegetation

Området, se karta nedan, består av park/naturmark. Hela området är kuperat och utgör i delar värdefull miljö för den fridlysta och rödlistade mindre hackspetten.

Område 1 bedöms inte ha några särskilt höga natur- eller rekreationsvärden.

Område 2 utgörs i den flackare delen av lek miljö för barn. Den östra delen, kring kullen och Backadalsgatan, utgör värdefull miljö för den mindre hackspetten.

Område 3 bedöms som det mest värdefulla natur- och rekreationsmarken inom planområdet. I de sydvästra delarna av området finns, längst i söder mot husen utefter Backadalsgatan, mycket hassel och stor artrikedom vad gäller lövträd. I mitten av området börjar de högre träden för att längst österut mest domineras av höga ekar, upp till 15 meter i vissa fall. Det finns även stigar som visar att området används som strövområde och för fri lek samt är en grön lunga i området. Delar av området utgör värdefull miljö för den mindre hackspetten.

Söder om planområdet uppe på höjden finns ett större naturområde. Detta är idag mycket svårt att nå från planområdet på grund av de stora nivåskillnaderna.



Geotekniska förhållanden

Topografi

Utredningsområdet består av områdena 1, 2 och 3. Delområdenas utbredning i plan framgår av kartan ovan.

Delområde 1 utgörs till stor del av en bergsknalle som omgärdas av Nyhemsgatan i söder, Skogsängsvägen i väster, Enhemsgatan i norr och bebyggda fastigheter i öster. Markytan längs gatorna ligger mellan nivåerna +57 och +50 och stiger brant mot mitten av delområdet till nivå av cirka +66. Den södra bergslänten är mycket brant. Vegetationen utgörs främst av lövträd och ytliga block förekommer i terrängen.

763

Delområde 2 gränsar i söder till Enhemsgatan, i övriga vädersträck till bebyggda fastigheter och delas av Backadalsgatan. Delområdet består i väster av en bergsknalle vars högsta nivå ligger kring +63. Från bergsfoten faller markytan med flack lutning av nedåt i samtliga vädersträck. Ytliga block förekommer i terrängen.

Delområde 3 utgörs av en slänt från Stensötevägen i norr ned mot Backadalsgatan i söder. Marknivån uppe vid Stensötevägen ligger mellan +58 och +62, därifrån faller markytan ned mot söder med medelslänthlutning på cirka 1:3 för att i den södra delen av delområdet ligga kring +41 å +43. Området är bevuxet med lövskog och sly och ytliga block förekommer. Vid Stensötevägen finns en äldre brunnsanläggning.

Jordlagerföljd

Utredningsområdet utgörs huvudsakligen av berg i dagen eller berg med ett tunt jordtäck. I område 3 har fastmarksgränsen karterats. Utanför det karterade "berg i dagen området" består jorden i område 1 i allmänhet överst av ett tunt mulljordsskikt ovan friktionsjord som kan underlagras av lera. Någon jordlagerbestämning har inte utförts. Delområde 2 karaktäriseras som moränmark med begränsade jorddjup. I delområde 3 består jorden inom fastmarken överst av ett tunt mulljordsskikt ovan normalblockig morän vars mäktighet uppgår till ca 1 meter. Nedanför fastmarksgränsen utgörs jorden av lera.

Berg

Detaljplaneområdet tillhör en del av Askimsgraniten som sträcker sig från Backa i söder till Larsared i norr. Enligt SGU:s bergartskarta återfinns en diabasgång i närheten av detaljplaneområdet.

Geohydrologiska förhållanden

Ingen grundvattenobservation har gjorts då området i huvudsak består av berg i dagen eller berg med ett begränsat jordtäck. Undersökningsområdet utgör dock en del av tillrinningen till de närliggande lerområdenas grundvattenmagasin.

Stabilitetsförhållanden

Med hänsyn till förekommande jordlager och topografi är totalstabiliteten inom hela utredningsområdet tillfredsställande hög och någon risk för jordskred föreligger inte.

Inom område 1 återfinns, mot Nyhemsgatan, en brant bergslänt där lösa block förekommer och sprickriktningarna delvis är ogynnsamma. I övrigt är lutningen på bergslänterna i området måttlig.

Inom delområde 2 tillkommer ingen bebyggelse.

Stabilitetsförhållandet i område 3 bedöms som goda.

Sättningsförhållanden

Sättningsförhållandena inom utredningsområdet är i huvudsak mycket gynnsamma. Det förekommer dock lösare jord inom delar av det västra och östra delområdet som kan vara sättningskänslig (lera).

Befintliga byggnader och anläggningar

Utanför undersökningsområdet består bebyggelsen generellt av en- till tvåvåningshus. Några uppgifter på grundläggningen av dessa finns inte för närvarande men sannolikt är flertalet av byggnaderna längs Backadalsgatan och Nyhemsgatan grundlagda med plat- tor på mark (lera) och kan således vara känsliga för stora grundvattenförändringar.

Radon

Fältundersökningen utfördes av WSP 2010-11-04 och omfattar mätning av den totala gammastrålningsnivån inom planområdet. Mätningarna visar att strålningen från berg-
tytor generellt ligger över gränsen för vad som klassas för högradonmark och för jord-
täckta områden ligger värdena inom normalradonmark.

Vid klassificering av tomtmark med avseende på markradon skall marken hänföras till
en av klasserna låg-, normal-, eller högradonmark. I detta fall där resultaten ifrån gam-
mastrålningsmätning och jordluftmätning skiljer sig används det minst fördelaktiga.
Platserna för mätning av gammastrålning är också de som ligger närmast planerad
byggnation. Marken klassas därför som högradonmark.

Fornlämningar och kulturhistoria

Angränsande till planområdet inom fastigheten Backa 57:9 finns en stensättningslik-
nande lämning med nr Ba 021. Lämningen är inte undersökt. Ingen ytterligare under-
sökning av området bedöms behövas.

Befintlig bebyggelse

Kringliggande bebyggelse består huvudsakligen av en till tvåvåningshus huvudsakligen
från 1940-talet och framåt. Utmed Nyhemsgatan har bebyggelsen en enhetlig placering
mot gatan vilket skapar ett tydligt definierat gaturum. Det är även i denna del av områ-
det som den största enhetligheten finns i bebyggelsens volym och form. I övrigt är be-
byggelsen varierad vilket är en naturligt följd i ett äldre villaområde som byggts ut och
förändrat under lång tid.

Service

Inom planområdet finns ingen offentlig service. Brudbergsskolan ligger cirka 800 m
från planområdet och är en F-5 skola med fem fritidsavdelningar. På Selma Lagerlöfs
torg finns Svenska balettskolan 4-9 samt Skälltorpsskolan 6-9.

Gång- och cykeltråk är utbyggt längs Skälltorpsvägen och Litteraturgatan. Gångväg
finns längs Backadalsgatan, Nyhemsgatan och Enhemsgatan.

Kollektivtrafik med fler busslinjer samt stombuss finns vid Litteraturgatan, cirka 800
meter från planområdet samt vid Skälltorpsvägen cirka 500-700 meter från planområ-
det. Det finns ingen hållplats för kollektivtrafik inom planområdet.

Kommersiell service med olika typer av handel inklusive livsmedelshandel samt biblio-
tek etc. finns vid Selma Lagerlöfs torg cirka en km från planområdet. Selma Lagerlöfs
torg och kvarteren runt om står inför utveckling och förändring. Torget ska bli bättre
och attraktivare. Förutom utökad handel föreslås också nya bostäder. Även en stärkt
kollektivtrafik utreds.

Backaplan som är under omvandling och förnyelse till att utvecklas till ett regionalt
centrum ligger cirka fyra kilometer från planområdet.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att enligt riktlinjerna i Göteborgs stads översiktsplan skapa en hållbar stad genom att förtäta den befintliga staden och nyttja befintlig infrastruktur. Detta bidrar till att skapa förutsättningar för god kollektivtrafik och ett minskat bilberoende. Förslaget till detaljplan grundar sig på tidigare genomfört program för området. Avsikten är att pröva möjligheten till cirka 20 gruppbyggda småhus.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Förslaget innebär ett tillskott på ca 20 småhus. Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt ska anpassas till terräng och natur. En anpassning till terrängen innebär att flertalet av de nya bostadshusen inte kommer ha trädgårdar i traditionell bemärkelse utan trädgårdar av naturmarkskaraktär. Detta kommer tydligast till uttryck för den föreslagna bebyggelsen längs Stensötevägen. Illustrationen redovisar en tänkbar utformning av bebyggelsen inom planområdet. Syftet med detaljplanen är att reglera bebyggelsens placering, höjd etc. så att det blir en lämplig boendemiljö såväl för ny som befintlig bebyggelse på platsen.

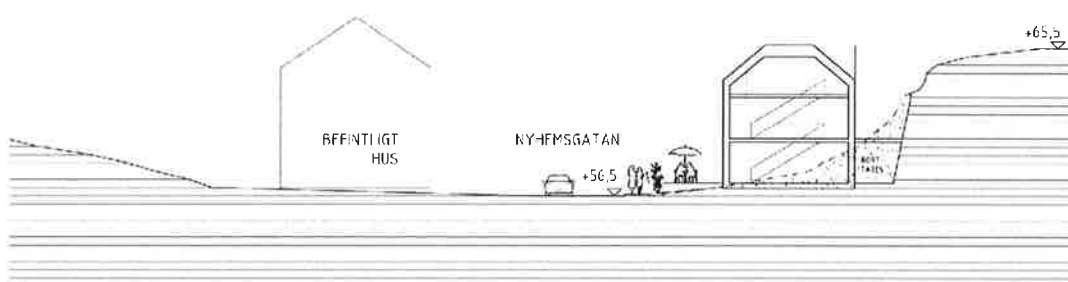


Illustration av möjlig bebyggelse

Inom område Skogsängsvägen/Nyhemsgatan, föreslås fyra gruppbyggda parhus. Husen ska placeras med samma förhållande mot gatan som befintlig bebyggelse så att gatuummet behåller sin karaktär.

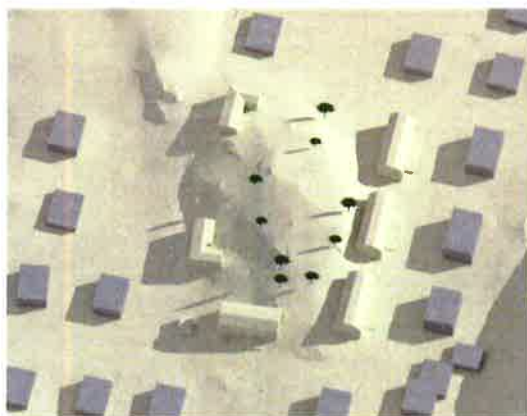


Fotomontage exempel ny bebyggelse längs Nyhemsgatan

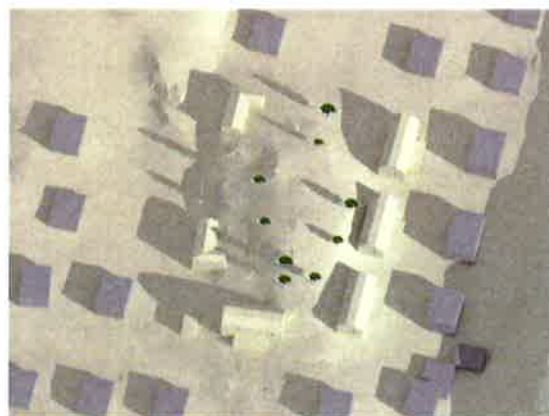


Typsektion för husen vid Nyhemsgatan

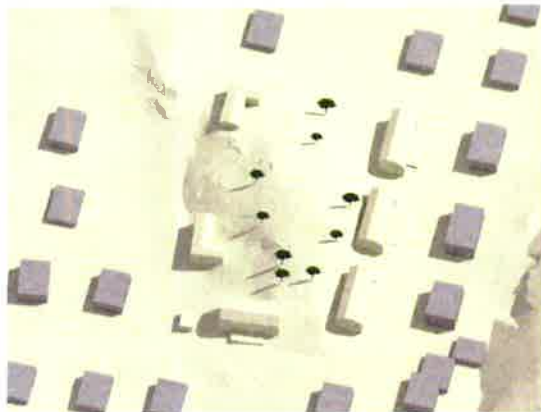
Med hänsyn till höjden på den bakomliggande kullen, väderstreck och befintlig bebyggelse föreslås de tillkommande husen uppföras i två plan. En studie av skuggförhållandena för den föreslagna bebyggelsen har utförts.



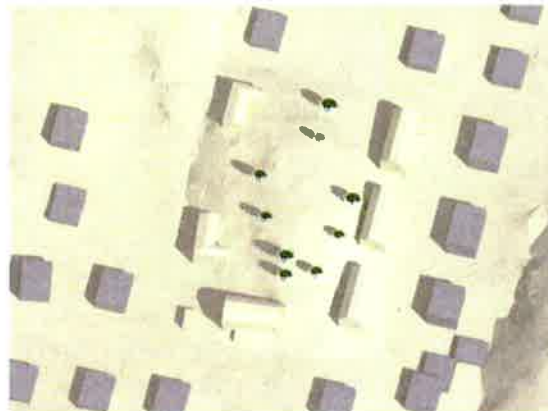
Höst/vårdagjämning kl. 12.00



Höst/vårdagjämning kl. 15.00



Midsommarsolståndet kl. 12.00



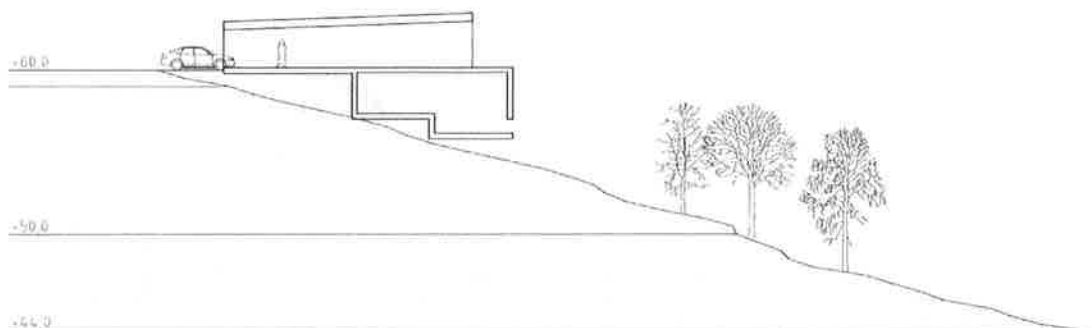
Midsommarsolståndet kl. 15.00

Inom samma område, mot Enhemsgatan, föreslås också två enbostadshus. Då marken inom dessa tomter är kuperad avses dessa bostäder att uppföras som souterränghus.

Enhemsgatan föreslås dessutom öppnas för genomfart och därmed skapa bättre förutsättningar för renhållning, räddningstjänsten, snöröjning etc.

Vid Backadalsgatan tillkommer ingen ny bebyggelse. En befintlig bostadsfastighet planläggs för att möjliggöra en fastighetsreglering som har till syfte att säkra befintlig angöring till tomten.

Längs Stensötevägen föreslås nio stycken grupphus. Husen uppförs i ett plan mot Stensötevägen med en nedre souterräng-/sluttningsvåning som sträcker sig ner ut i slänten. Avsikten är att marken fylls upp närmast Stensötevägen med hjälp av en stödmur som löper parallellt med vägen så att en plan yta för entréer och parkering kan skapas. Den södra delen av tomten planeras ha kvar sin naturliga sluttning och husen avses grundläggas på pelare mot naturmarken. Inom området föreslås inte traditionellt anlagda trädgårdar utan att uteplatser anordnas som terrasser.



Typsektion för husen vid Stensötevägen, höjden på pelare varierar beroende av områdets topografi

Tomternas storlek ner mot slänten i söder har också begränsats och en stor del av området mellan den nya bebyggelsen och fastigheterna längs Backadalsgatan har planlagts som naturområde med en skyddsbestämmelse för mindre hackspett.



Fotomontage, ny bebyggelse längs Stensötevägen. Husen är i ett plan mot vägen.



Fotomontage, ny bebyggelse utmed Stensötevägen. Sett från Nyhemsgatan kommer bebyggelsen att spegla tvåvåningshus, då slutningsvåningen syns från detta håll.



Fotomontage ny bebyggelse utmed Stensötevägen, sett från Laghamragatan

Service

Förslaget innebär ingen tillkommande service.

Friytor

Naturmiljö

Område 1 bedöms omfatta några bevarandevärda natur- eller rekreationsvärden. Det finns möjlighet att ta sig upp till grönområdet från Enhemsgatan, Nyhemsgatan och Skogsängsvägen.

I område 2 är den flacka delen en spännande lekmiljö för barn. Den östra delen kring kullen och Backadalsgatan har bevarandevärda naturvärden för den mindre hackspetten.



Den mest värdefulla natur- och rekreationsmarken inom planområdet bedöms vara den sydvästra delen inom område 3. Här finns inom områdets lågpunkt, mycket hassel och stor artrikedom vad gäller lövträd samt många spontant uppkomna stigar som visar på att området används. I mitten av området börjar de högre träden för att längst österut

mest domineras av höga ekar, upp till 15 meter i vissa fall. Området används som strövområde, lek och är en grön lunga i området.

För bostäderna längs Stensötevägen har kvartersmarken ner mot slänten i söder begränsats och bestämmelse finns om att naturmarkskaraktären ska bevaras. Den befintliga gångvägen från Stensötevägen ned mot Laghamragatan och Parkuddsgatan kommer att finnas kvar. Marken inom området är mycket kuperad varför nya gångstigar mellan Stensötevägen och Laghamragatan är svårt att anlägga. Däremot kommer grönstråket att förbinda dessa och därmed är spontana gångstigar är möjliga.

Mindre hackspett

I januari 2013 genomfördes en inventering av biotoper för mindre hackspett runt Enhemsgatan och Stensötevägen i Backadalen. Mindre hackspett är rödlistad och omfattas av artskyddsförordningen och kräver därigenom särskilda hänsyn. Delar av det aktuella detaljplaneområdet har passande miljöer för mindre hackspett. Arten har emellertid större arealkrav än detta område kan bidra med. För att få en helhetsbild av förutsättningarna för mindre hackspetten karterades därför också lämpliga miljöer i omgivningarna kring Backadalen. I det stora inventeringsområdet, som omfattade cirka 1000 ha, finns lämpliga miljöer som motsvarar arealen för ungefär fyra normalstora revir för mindre hackspett. Arten har inte rapporterats inom själva detaljplaneområdet, men enstaka gamla bohål visar att mindre hackspett tidvis vistats där, varför särskild hänsyn tas till arten i planen. Bebyggelsen som föreslås längs Stensötevägen tar ca 0,3 ha i anspråk av inventeringsområdets totalt 150 ha av lämplig miljö för mindre hackspett. Detaljplaneområdet har gott om potentiella boträd – åtta av närmare 30 potentiella boträd försvinner om byggplanerna förverkligas.



Inventeringsområdet för mindre hackspett

För att bevara kvaliteterna inom område är det viktigt att eventuella träd som tas ned görs till högstubbar samt att större stammar sparas efter avverkning i liknande faunadepåer. Där träd är grupperade bör dessa sparas för att skapa en levande miljö som är både biologisk och estetiskt värdefull. För att ta hänsyn till den mindre hackspetten har efter

utställning 1, tre tomter tagits bort längs Backadalsgatan och planområdet utökats till att även omfatta naturområdet norr om de befintliga husen längs Stensötevägen. För att minst bevaras, helst stärka den mindre hackspettens ekologiska status i området genomförs också förstärkningsåtgärder i mindre gynnsamma delar av området.

Lek och rekreation

Inom området är det naturområdena som utgör lekmiljöer. Kompletteringen av bostäderna har utformats för att i så stor utsträckning som möjligt bevara de naturmiljöer som har högst värde för lek och rekreation.

Trafik

Förslaget innebär ca 20 gruppbyggda småhus. För varje bostad räknas cirka 5 nya fordonsrörelser per dygn vilket i detta område skulle innebära cirka 100 nya fordonsrörelser per dygn. År 2012 genomfördes en upprustning av Backadalsgatan, såväl kör- som gångväg.

Parkering / cykelparkering

Parkering ska anordnas på kvarteretsmark. Byggnadsnämnden godkände den 31 oktober 2011, "Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov, 2011". Enligt dessa riktlinjer ska småhus med egen uppställning på tomten anordna 2,2 bilplatser per bostad. För småhus med möjlighet till gemensamma parkeringsplatser är riktlinjen att 1,9 parkeringsplatser per bostad. Riktlinjen avser innan avvägning har gjorts mot tillgängligheten till god kollektivtrafik.

Inom planområdet finns möjlighet att anlägga viss besöksparkering på gemensamma ytor fördelat på tre områden. Att tillräckligt antal parkeringsplatser anläggs bevakas i bygglovskedet.

För småhus anges inga parkeringstal för cyklar, då det inte anses nödvändigt att reglerutrymme för cyklar vid en- och tvåbostadshus.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring avseende kollektivtrafiken. Dock pågår arbete med att utveckla Selma Lagerlöfs torg som är beläget cirka en km från planområdet. I detta arbete utreds även förutsättningar för stärkt kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Finns utbyggt inom planområdet och bostäderna kan kopplas på befintligt system. Om våtutrymmen installeras i souterräng/slutningsvåningen i de nya bostäderna längs Stensötevägen krävs dock för anslutning till VA-nätet att enskilda pumpar installeras alternativt kan en ledning anläggas inom kvarteretsmarken till en gemensam anslutningspunkt.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten är dimensionerad så att det medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Brandpost i Stensötevägens förlängning flyttas cirka 10 m till ledning med bättre kapacitet.

Dagvatten

En exploatering av de föreslagna delområdena kommer att innebära en ökad dagvattenavrinning och belastning på dagvattennätet. Enligt uppgifter från Kretslopp och vatten

har man idag inga kapacitetsproblem på dagvattennätet nedströms de planerade områdena varvid dagvattnet, efter fördröjning, bör kunna ledas till befintligt dagvattennät.

Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor från planerade fastigheter utmed Stensötevägen leds till ett eller flera fördröjningsmagasin och sedan vidare ut i kommunala dagvattennätet. Detta innebär att regnvattnet som rinner från de nya fastigheterna ner mot naturområdet och fastigheterna utmed Backadalsgatan kommer att minska jämfört med dagens förhållanden. Vid kraftiga regn kommer således mindre mängd vatten att rinna ner mot fastigheterna utmed Backadalsgatan.

Värme

Husen vid Nyhemsgatan/Skogsängsvägen kan anslutas till fjärrvärme.

El och tele

Finns utbyggt inom planområdet.

Avfall

Sopkärl placeras på respektive fastighet alternativt i gemensam anläggning.

Geotekniska och bergtekniska rekommendationer

I dagsläget utgörs detaljplaneområdet av naturmark, det är därför inte nödvändigt med några åtgärder som ej sker i anslutning till nybyggnation. Befintlig bebyggelse utanför detaljplaneområdet bedöms inte utsättas för sten- och blocknedfall ifrån bergsslänter i samband med nybyggnation.

Området vid Nyhemsgatan

Före byggnation skall slänten rensas ifrån lösa stenar och block samt vegetation och besiktigas av bergsakkunning. Vid nybyggnation där inget behov av bergschakt föreligger bör husen placeras så att framtida underhållsåtgärder av slänten förenklas. Avståndet mellan husfasad och bergslänt bör minst vara 3 meter för att minska kostnaderna för framtida underhållsåtgärder. Aktuella åtgärder för att säkerställa utsprängd och naturlig slänts stabilitet innebär rensning av lösa block och eventuellt enstaka bultar. Ifall bergets egenskaper är mycket ogynnsamma med risk för storstabiliteten kan detta åtgärdas med exempelvis stag. För att förenkla förstärkningsarbetet skall bergtekniska åtgärder utföras före det att byggnation påbörjas.

Framtida underhållsåtgärder kan komma att innefatta rensning av svallis för att förhindra nedfall. Vegetation behöver rensas kontinuerligt för att förhindra att rötter påverkar stabiliteten. Några hinder för byggnation enligt detaljplanen föreligger inte under förutsättning att nödvändiga åtgärder vidtas.

Området längs Stensötevägen

Inga åtgärder i det östra och nordvästra delområdet bedöms med hänsyn till bergets stabilitet vara nödvändiga.

Grundläggning

Efter erforderlig urgrävning av vegetationsjord mm kan föreslagna byggnader sannolikt grundläggas direkt på berg eller packad sprängbotten utan några speciella åtgärder.

Stabilitet

Föreslagen byggnation innebär ingen försämring av stabiliteten i området.

Schaktarbeten

Tillfälliga schakt i jord, för exempelvis ledningsarbeten, kan utföras till 2,5 meters djup med släntlutning 1:1 å 1:1,5 med obelastat släntkrön. Inför eventuella sprängningsarbeten ska en riskanalys upprättas. I riskanalysen bör markvibrationer, omgivningspåverkan mm beaktas.

Markradon

Nya byggnader där människor stadigvarande vistas ska utföras med radonsäker konstruktion.

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.

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.

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 avstämd med länsstyrelsen 21 januari 2011. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild och landskapsbild

Stadsdelen har vuxit fram under en lång tid och har en stor variation av arkitektoniska uttryck. Tillkommande bebyggelse kommer att avspegla dagens arkitektur vilket ytterligare bidrar till variationen i stadsdelen. Till skillnad från bebyggelsen i stadsdelen idag

kommer huvuddelen av tillkommande bebyggelse uppföras som grupphusbebyggelse. Detta ger en stor fördel för möjligheterna att kunna anpassa till vegetation och terräng samt befintlig bebyggelse.

Bostadshusen vid Skogsängsvägen och Nyhemsvägen, föreslås placeras så att de håller samma relation till gatan som befintlig bebyggelse vilket gör att placeringen inte bedöms ge någon negativ påverkan på upplevelsen av gaturummet och befintlig bebyggelse.

För den föreslagna bebyggelsen längs Stensötevägen, bedöms påverkan ur stadsbildssynpunkt vara liten för angränsande bebyggelse. Ur stads- och landskapsbildssynpunkt är det huvudsakligen längre söder ut på Backadalsgatan som detta kan ge avtryck. Det är viktigt att så stor del av vegetationen som möjligt bevaras här för att skapa upplevelsen av bebyggelse i natur.

Naturmiljö

I samband med planarbete för nya bostäder i Backadalen upptäcktes värdefull miljö för den mindre hackspetten. En särskild inventering har genomförts av Naturcentrum med avseende på arten. I inventeringen noterades inga fynd av arten men de värdefulla miljöerna bekräftades. Inom planområdet identifierades ca 1 ha värdefull biotop för mindre hackspett varav 0,3 ha värdefull miljö bebyggs eller påverkas negativt av planen. Beståndet av mindre hackspett på kommunal eller regional nivå påverkas inte nämnvärt om delar av de lämpliga miljöerna i detaljplaneområdet skulle försvinna som hackspettsbiotop. Däremot kan det bli konsekvenser på beståndsnivå om allt fler små, lämpliga miljöer efterhand försvinner i kommunen eller regionen. För att motverkas skada på arten utökas planområdet med ca 3,7 ha skogsmark i öster och norr. Denna mark ges tillsammans med kvarvarande värdefull biotop, totalt ca 10 ha, planbestämmelsen Natur – biotopskydd för mindre hackspett. Inom detta område avses förstärkningsåtgärder genomföras såsom ringbarkning och högkapning av olika trädslag. När planen är genomförd bedöms ytan värdefull miljö för den mindre hackspetten ha ökat med ca 3 ha. Kvaliteten för såväl födosök som häckning bedöms ha ökat genom förstärkningsåtgärderna.

Den mindre hackspetten är rödlistad och den är fridlyst och skyddad enligt artskyddsförordningen och dess livsmiljöer får inte förstöras. Göteborgs kommun har målsättningen att minst bevara, helst stärka artens ekologiska status i kommunen.

Efter planens genomförande bedöms områdets ekologiska funktion för mindre hackspett minst oförändrad och sedan successivt ökande.

Störningar

En översiktlig bullerstudie är genomförd som redovisar att all bebyggelse klarar riktlinjerna för trafikbuller. Beräkningen visar trafikbuller från lokalgator och Litteraturgatan. Beräkningen visade även att vägtrafikbuller från väg E6 inte påverkar området varför denna inte redovisas på bild.



Bullerutbredningskarta, visar att gällande riktlinjer klaras för samtliga föreslagna bebyggelse

Sociala konsekvenser

De sociala värdena i området innefattar såväl, tillgängligheten dvs. att kunna ta sig fram i området, tryggheten att våga röra sig i området samt möjligheten att rekreera sig och leka. Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk. En bedömning av naturvärdena inklusive en bedömning av markens nyttjande för olika ändamål har genomförts. Den samlade bedömningen är att förslaget inte avsevärt försämrar tillgänglighet till eller möjligheten att nyttja bostadsnära grönområden.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att platsen inte bebyggs. Området kvarstår som naturmark. Möjligheten till att uppföra bostäder inom områden med befintlig infrastruktur går förlorad.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare

Tea Cole
Ramböll



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 26 / 11 20 13
§ 426 / AC
Laga kraft den 10 / 10 20 14 . JB/

Planhandling

Datum: 2013-05-29 rev. 2013-11-26
FN Diarienummer: 4068/10
Plannummer: FIIa 5139

Exploateringsavdelningen

Handläggare David da Cruz
Telefon: 031-368 12 28
E-post: david.da.cruz@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder i Backadalens villaområde inom stadsdelen Backa i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2011
Utställning I	2 kv. 2012
Utställning II	2 kv. 2013
Antagande	4 kv. 2013
Laga kraft	4 kv. 2013 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller

upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Gatumarken inom planområdet ägs av kommunen, övrig mark ägs av exploatörerna som är privata fastighetsägare.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats, lokalgata och natur. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna avseende åtaganden och kostnader som planens genomförande medför. Överenskommelse om fastighetsreglering ska även tecknas parterna emellan för att säkerställa allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats.

Fastighetsbildning

Till kommunens fastighet Backa 766:471 ska mark, som ska utgöra allmän plats inom planområdet, regleras från exploatörens fastighet Backa 766:466.

För den planerade bostadsbebyggelsen inom planområdet kan flera fastigheter avstyckas från exploatörens fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för grönområde, dagvattenanläggning och parkering kan bildas.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägare och exploatören innan

detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetsåtgärder avseende allmän plats. Exploatörerna biträder kommunen vid ansökan och står för förrättningskostnader avseende mark för allmän plats.

Exploatörerna ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

Tekniska frågor

Trafik och gator

Planförslaget medför en utbyggnad av Enhemsgatan då denna ska öppnas för enkelriktad genomfartstrafik, vilket underlättar för räddningstjänst och sophämtning inom området. Stensötevägen behöver byggas ut några meter vid vändplatsen. Utbyggnaderna utförs av kommunen, men ska bekostas av exploatören.

Backadalsgatans kör- och gångbana ska upprustas av kommunen under 2012, vilket ekonomiskt ligger utanför detta projekt.

Parkering

Samtliga cykel- och bilparkeringsplatser som krävs anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet.

Park och natur

Naturmarken inom planområdet kommer att skötas av park- och naturförvaltningen.

Frivilliga kompensationsåtgärder

Planförslaget innebär att mark som nyttjats som grönområde tas i anspråk och en utvärdering av behovet av frivilliga kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar.

Frivilliga kompensationsåtgärder ska utföras söder om Stensötevägen. Åtgärderna består i att en del träd som tas ned görs till högstubbar och att större stammar sparas efter avverkning för faunadepåer. Där träd växer grupperat ska dessa sparas för att skapa en levande miljö som är både biologiskt och estetiskt värdefull. Exploatören ansvarar för detta i samband med avverkning.

Vatten- och avlopp

Vatten- och avlopp är utbyggt i området.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen beskrivs i planbeskrivningen. För fastigheter söder om Stensötevägen kan antingen en gemensamhetsanläggning bildas för ett gemensamt fördröjningsmagasin väster om fastigheterna eller så kan respektive fastighetsägare

anlägga ett fördröjningsmagasin inom sin fastighet. Efter fördröjningen kan dagvattnet avledas till den kommunala dagvattenledningen i Stensötevägen.

El, tele och värme

El- och teleledningar finns utbyggt inom området. Planerade hus vid Nyhemsgatan och Skogsängsvägen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Geoteknik

Geotekniken finns beskriven i planbeskrivningen. Inför eventuella sprängningsarbeten ska riskanalys upprättas.

Inom planområdets västra del förekommer lösa stenblock och sprickbildning i bergslänten mot Nyhemsgatan. Innan byggnation ansvarar exploatörerna för rensning av lösa block, samt att genomföra en stabilitetsbesiktning och eventuella stabilitetsåtgärder.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar berörs inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planförslaget innebär kostnader för utbyggnad av Enhemsgatan och Stensötevägen. Kommunen utför arbetena på allmän platsmark inom planområdet. Exploatören skall ersätta kommunen för utgifterna. Nämnden för Kretslopp och vatten får utgifter för utbyggnad av va-nätet, dessa finansieras genom anslutningsavgifter.

Park- och naturförvaltningen får driftskostnader då de ska ta över förvaltningen av naturmarken.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får inkomster då den planlagda kvartersmarken säljs. Planförslaget medför kostnader för exploatören. Kostnaderna består i plankostnad, förrättningskostnader, kostnad för geotekniska utredningar, ersättning för utbyggnad av Enhemsgatan och Stensötevägen.

Utbyggnad av Enhemsgatan är kostnadsbedömd till ca 1 400 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägarna till fastigheterna Backa 54:1 och Backa 58:22 får kostnader för mark som överförs till deras fastigheter samt förrättningskostnader.



Annika Wingfors
tf Distriktschef

David da Cruz
Handläggare