

Program för bostäder i Backadalens villaområde

Samrådshandling

November 2010



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning

2. Inledning

3. Programområde

Planförhållanden

Mark och vegetation

Ägoförhållanden

Geotekniska förhållanden

Fornlämningar och kulturhistoria

Bebyggelse

Trafik

Teknisk försörjning

Service

4. Programförslag

Bebyggelse

Trafik

Teknisk försörjning

Kompensationsåtgärder

5. Konsekvenser

Behovsbedömning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

6. Genomförande

Ekonomisk bedömning

7. Utredningar

Dagvatten

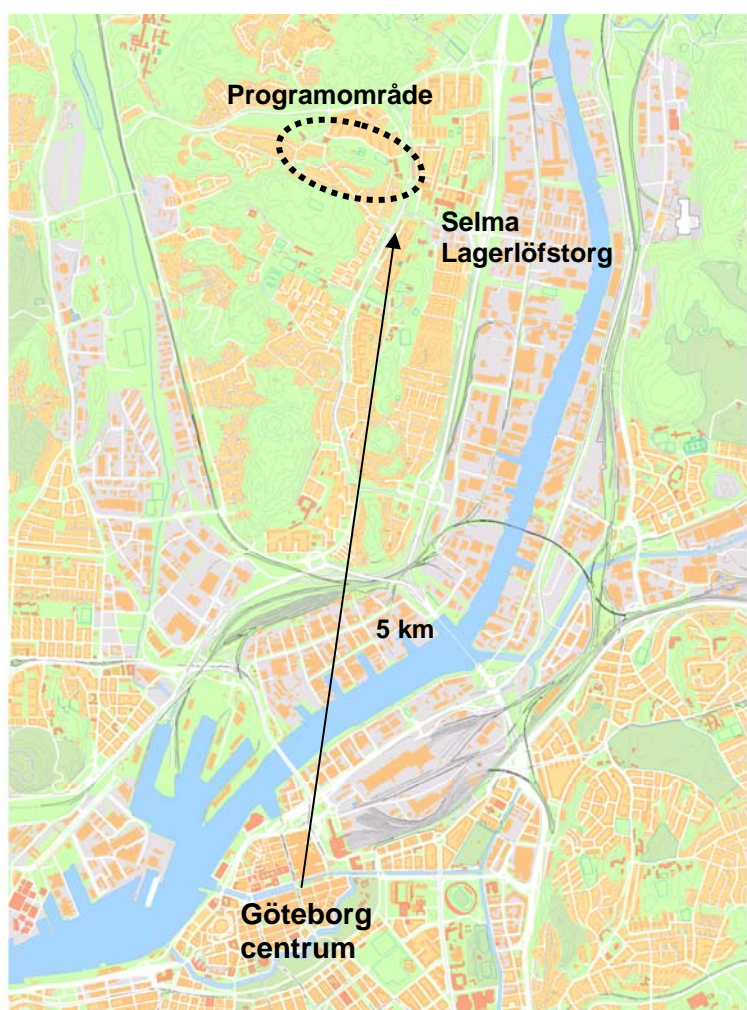
Geoteknik

Sammanfattning

Bakgrunden till programmet är en begäran om planändring inom fastigheten Backa 766:466 i Backa, som fastighetsägarna har ställt. Marken är privatägd och anges i gällande detaljplan som allmänplatsmark. Marken inom programområdet består huvudsakligen av kraftigt kuperad naturmark med berg i dagen. Syftet med förslaget är att pröva förutsättningarna för komplettering av bostadsbebyggelse inom området. I oktober 2010 gav Byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram program och detaljplan för bostäder i Backadalens villaområde inom SDN Backa. Den föreslagna markanvändningen stämmer överens med Översiktsplanen.

Komplettering av bostäder föreslås ske inom tre olika delar inom programområdet huvudsakligen genom gruppbyggda småhus och parhus. Totalt föreslås ca 20 bostäder.

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och miljöbalken 6 kap 11§. Vid en sammanvägning av konsekvenserna har programmets genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.



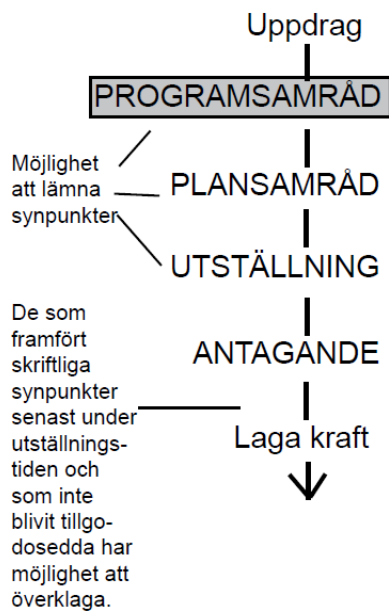
Information om programförslaget lämnas av:

Camilla Lidholm, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 45

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 09

Johanna Kirudd, Fastighetskontoret, tfn 031 368 10 73

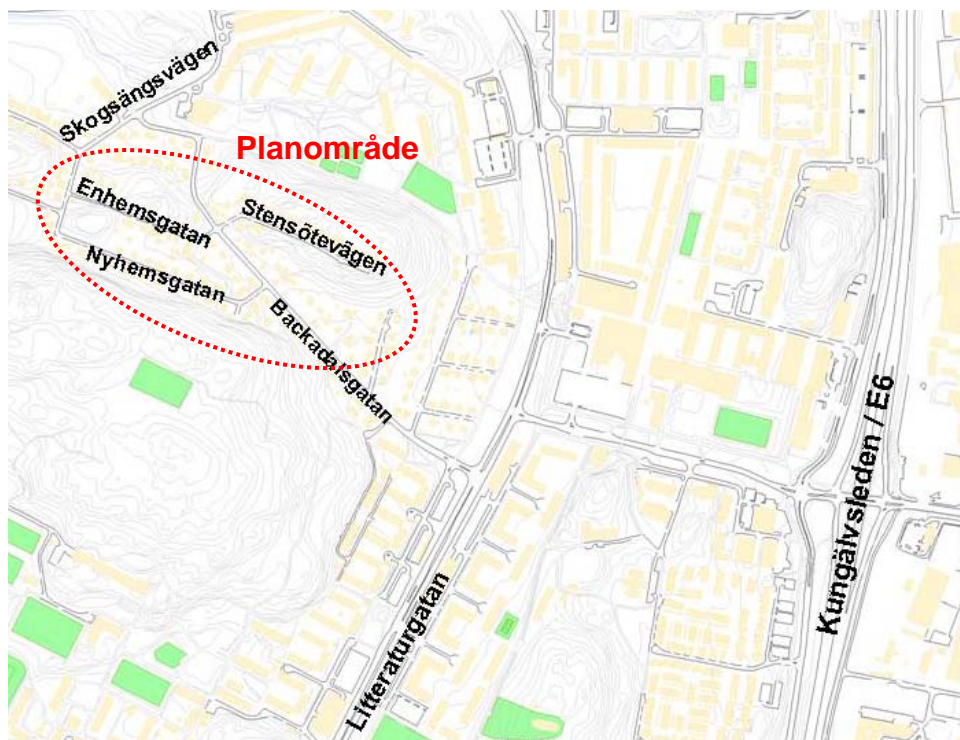
Inledning



Programförslaget är ett första steg i planprocessen. Här ges de berörda insyn och påverkan i ett tidigt skede. Efter samråd med programförslaget och inkomna synpunkter övervägts och inarbetas kan Byggnadsnämnden godkänna programmet. Nästa steg i processen är att upprätta ett förslag till detaljplan. Detaljplaneförslaget kommer att bli föremål för samråd och ställas ut innan den går vidare till antagande av Byggnadsnämnden.

Programområdet

Programområdet är beläget ca 400-900 m öster om Selma Lagerlöfstorg och ca 5 km norr om centrala Göteborg. Området utgörs av starkt kuperad naturmark. De olika delområdena nås från Backadalsgatan. Området består idag av småhusbebyggelse. Småhusen har varierad storlek och utformning. Bebyggelsen är från mitten av 1900-talet och fram till idag. Programområdets area är ca 2,5 ha.



Planförhållanden

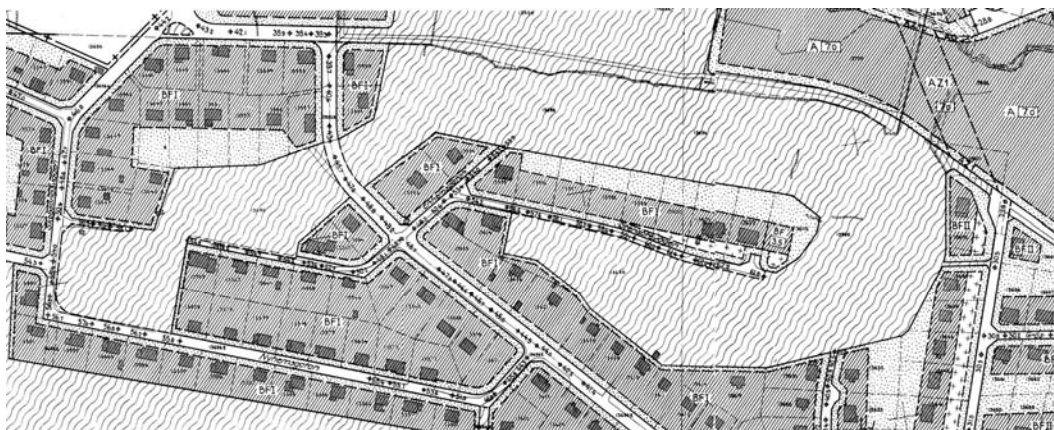
Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger befintlig bebyggelseområde.

Detaljplan

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

Detaljplanen anger marken som allmänplatsmark park. Marken har aldrig lösts in av kommunen.



Detaljplan F II ac 3196

Mark och vegetation

Programområdet ligger inom mark som i gällande detaljplan anges som allmänplatsmark park. I den stadsdelsvisa beskrivningen tillhörande översiktsplanen anges grönstråket norr om Stensötevägen mot Blå staden som parkområde. Grönområdet norr om Blå staden samt grönområdet norr om Eriksdalsskolan anges som värdefulla grönområden.

En inventering av naturmarken inom programområdet har genomförts. Den nedre delen av slänten från Stensötevägen är värdefull ur den biologiska mångfalds aspekten samt värdefull natur i form av lövskog. Det finns även flera stigar här som visar på att området används för rekreation, promenader samt är ett område för naturliga lekplatser.

För området utmed Enhemsgatan ses den lägre delen som viktig närrekreation för bla de yngre barnen. Då både denna och kullen vid Nyhemsgatan/Skogsängsvägen är starkt kuperade är dessa svårtillgängliga varför det är viktigt att bibehålla naturområden med relativt god tillgänglighet.



Fornlämningar och kulturhistoria

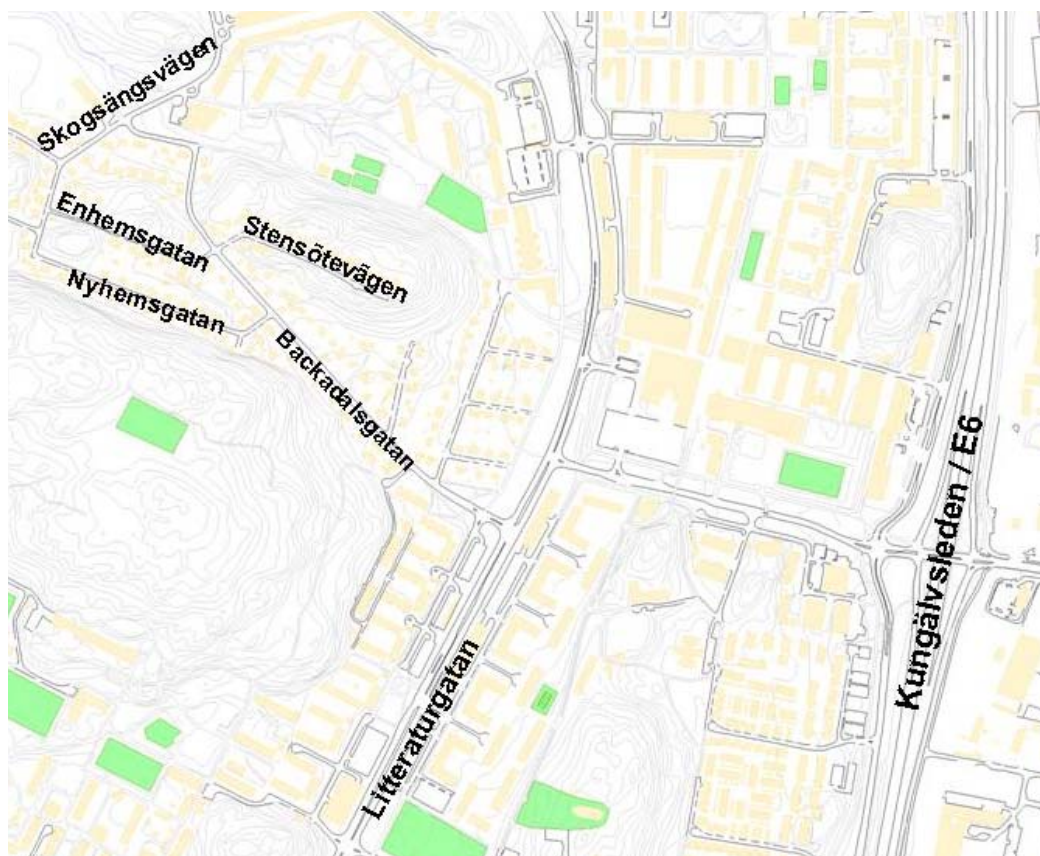
Angränsande till planområdet inom fastigheten Backa 57:9 finns enstenssättningsliknande lämning med nr Ba 021. Lämningen är inte undersökt. Ingen ytterligare undersökning av området bedöms erfordras.

Bebyggelse

Kringliggande bebyggelse består huvudsakligen av en eller två familjsvillor i ett eller två plan. Bebyggelsen är ett äldre villaområde med bostadshus från 1940 talet och framåt.

Trafik

Området nås via Litteraturgatan och Backadalsgatan. Tillfarter till utredningsområdena inom programområdet sker från Backadalsgatan, Stensötevägen och Nyhemsgatan.



Kollektivtrafik

Det är ca 900 m till närmaste busshållplats vid Litteraturgatan. Förbindelserna här är dock goda med stombuss samt expressbussar.

Gång och cykeltrafik

Cykeltrafik sker på lokalgatorna inom området. Gångstigar finns bla från Stensötevägen ned mot Laghamragatan. Enhemsgatan är inte tillgänglig för biltrafik hela vägen. Utan förbinds av en gångstig.

Teknisk försörjning

Göteborg energi fjärrvärme meddelar att husen vid Nyhemsgatan/Skogsängsvägen kan anslutas till fjärrvärme.

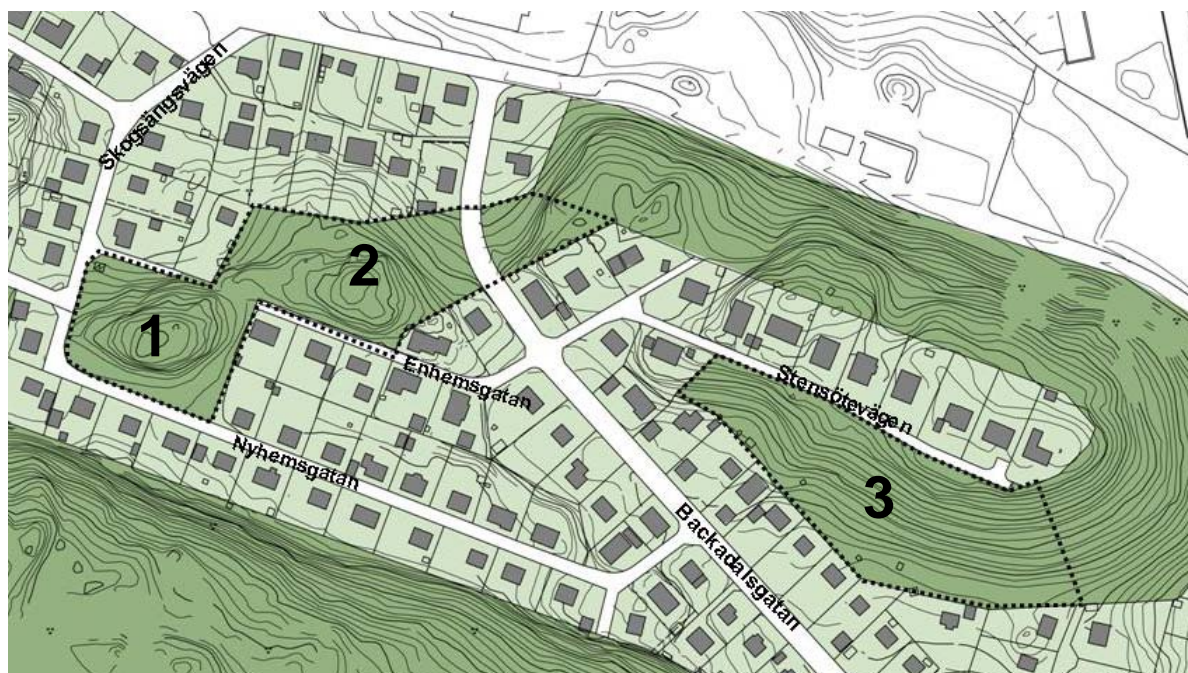
Service

Kommersiell service med olika typer av handel inklusive livsmedelshandel samt bank och bibliotek etc. finns vid Selma Lagerlöfs torg ca 900 meter från planområdet.

Förslaget

Bebyggelse

Detaljplanen innebär ett tillskott på totalt ca 20 gruppbyggda småhus uppdelat på tre olika delarna inom programområdet.



Trafikåtgärder

Parkering för bil och cykel sker på varje enskild fastighet. Utöver detta kan besöksparkering anordnas.

Teknisk försörjning

Göteborg energi fjärrvärme meddelar att husen vid Nyhemsgatan/Skogsängsvägen kan anslutas till fjärrvärme. El och tele finns utbyggt inom planområdet.

Kompensationsåtgärder

Kommunen antog 2001 motionen ”Sans och Balans” vilken innebar ett ställningstagande att använda kompensationsåtgärder som ett verktyg i den kommunala planeringen. Syftet med kompensationsåtgärderna är att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden samtidigt som staden växer. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering kompenseras genom åtgärder inom planområdet eller på en annan plats i kommunen.

Kompensationen avser i första hand att återskapa ett förlorat värde men på en annan (helst näraliggande) plats. I andra hand kan man skapa nya värden på annan eller samma plats. Stadens arbete med kompensationsåtgärder utgår från motionen Sans och balans som antogs av kommunfullmäktige 2001. I den sägs bland annat: *”Genom att koppla avtal om åtgärder som balanserar, och kanske till och med höjer miljövärden i ett område, i samband med exploatering kan ett projekt uppnå större måluppfyllelse och samtidigt tillgodose olika intressen på ett bättre sätt. Syftet med balansering är att värna ekologiska och hälsomässiga funktioner vid detaljplanläggning och exploatering. Genom balansering skall ingrepp som inte kan undvikas kompenseras med konkreta åtgärder i första hand i sitt funktionella sammanhang. Balanseringsmetoden syftar bland annat till att ge bred och översiktlig kunskap om projektets olika effekter och åtgärdsalternativ. Denna metod kan vara ett komplement till miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och kan resultera i avtal om åtgärder i samband med genomförandebeskrivningar av detaljplaner.”*

Möjlighet och behov av kompensationsåtgärder utreds under programarbetet.

Konsekvensbeskrivning

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. Då berörd mark i gällande detaljplan anges som allmänplatsmark – park, bedömer kommunen att detaljplanen ska föregås av ett program som prövar möjligheten att komplettera föreslagna områden med bostäder.

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 en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt programförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen i tidigt samråd.

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.

Genomförande

Ekonomisk bedömning

Programförslaget bedöms inte innebära några kostnader eller intäkter för kommunen. Exploatören står för de kostnader som uppkommer under genomförandet både avseende åtgärder på allmän plats och inom kvarteretsmark. Detta kommer att regleras i ett genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

Utredningar

Dagvatten

En dagvattenutredning kommer att genomföras under planarbete.

Geoteknik

En geoteknisk utredning kommer att behöva tas fram under detaljplanarbetet som beskriver förutsättningar för grundläggning, markplanering, omgivningspåverkan och radon. Även risk för blocknedfall och berggras bör utredas.

Genomförandetid

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

Gunnel Jonsson
Planchef

Hans Drevik
Projektledare

Camilla Lidholm
Planarkitekt