

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-02

SBN 2023-01-31

Diarienummer SBF-2023-00084

(LIS diarienummer 0337/20)

Projektledare

Karin Slättberg

Telefon: 031-368 17 32

E-post: karin.slattberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Handläggare

Janna Bordier

Telefon: 031-368 19 58

E-post: janna.bordier@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa (DP 3)

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa (DP 3)

Sammanfattning

Planområdet ligger på Hisingen, nordost om Hjalmar Brantingsplatsen, ca 2 km norr om Göteborgs centralstation. Planområdet har tidigare varit ett verksamhets- och handelsområde utbyggt på 1960-talet och framåt.

Aktuell detaljplan är en del av en större omvandling av området kring Backaplan.

Detaljplanen grundas på Vision Älvstaden och bygger på Planprogram för Backaplan som beslutades av Byggnadsnämnden våren 2019. Planen omfattar den fjärde etappen i förverkligandet av planprogrammets utveckling av Backaplansområdet.

Planen möjliggör ca 2 140 bostäder, ca 11 200 kvm centrumverksamheter, 16 avd förskolor (ca 4400 kvm), högstadieskola och idrottshall (tidigare med i DP2), ca 73 100 kvm allmän plats (totalt avrundat) varav 30 570 kvm gata och 42 530 kvm park.

Detaljplanen syftar till att utveckla det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö, som en del av innerstaden och Hisingens centrum.

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra bostäder, lokaler för centrumändamål samt social service i form av skola, förskolor och idrottshall. Stadsstrukturen är kvarterstad med kringbyggda gårdar. Planen syftar till att ge förutsättningar för en hållbar och attraktiv stadsdel med omsorgsfullt och stadsmässigt utformad bebyggelse med god tillgång till parker och grönytor.

Viktiga avvägningar, som hanterats i planarbetet är att förena stadsmässighet i bebyggelsen med en hög exploateringsgrad och nedanstående kvalitéer.

- Tillgång till offentlig grönyta, gårdsyta och acceptabla-goda solförhållanden.
- Krav på fasad i fastighetsgräns och möjliggörande av privata tekniska anläggningar inom allmän plats
- Tillräcklig friyta på förskolegårdar och kompensationsytor i innerstadsmiljö
- En planutformning som skall leda till aktiva och attraktiva bottenvåningar
- Behovet av underjordiska garage för parkering under varje kvartersgård i relation till trafikbelastning i moten och kapacitet på Lundbyleden samt möjligheten att skapa gröna, lummiga gårdar

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal tecknades 2020-06-29 och baseras på BTA. Planarbetet kan utföras inom kontorets budget.

Detaljplanen ingår i ett större område som omfattar flera detaljplaner för vilket kommunfullmäktige beslutat om volymen på stadens investering. Inriktningsbeslutet är baserat på en ekonomisk förstudie där stadens inkomster har beskrivits gällande markförsäljning och exploateringsbidrag samt utgifter för utbyggnad av allmän plats, marksanering av både allmän plats och stadens kvartersmark, geotekniska åtgärder mm. I fortsatt arbete behöver säkerställas att stadens investeringsmedel som krävs för genomförandet av detaljplanen inryms i stadens investeringsvolym för området i stort. Eventuella avvikelser behöver beslutas av Kommunfullmäktige.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektet medför ett negativt ekonomiskt netto, främst till följd av att projektet innehåller delvis skattefinansierade gatu- och parkanläggningar. Utgifterna inryms inom stadens investeringsvolym för området i stort och det finns medel avsatta i kommunens investeringsbudget för Backaplan.

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark samt från exploateringsbidrag och utgifter för förvärv av förskola/skola, inlösen av mark för allmän plats, utbyggnad av allmän plats samt för geotekniska- och marksaneringsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av kommunens VA-anläggning inom området.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av skola och idrottshall samt förskolor.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får intäkter från kommunintern markupplåtelse avseende skola, idrottshall och förskolor.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats gata och park inom området. Hög samnyttjan av parkerna (med förskola/skola och skyfall) leder till ett ökat slitage och därmed högre kostnader för drift och underhåll. För att utreda behovet av kostnadsfördelning bör en resursanalys genomföras. Resursanalysen kan sedan ligga till grund för en överenskommelse mellan berörda förvaltningar. Drift och underhåll behöver följas upp över tid så att eventuella justeringar av överenskommelsen kan göras.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av kommunens VA-anläggningar samt av den hydrauliska funktionen i skyfallsanläggningar inom planområdet.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för skola, idrottshall och förskolor.

Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningarna.

Stadsfastighetsnämnden får även kostnader för inhyrning av BmSS.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatörerna i planområdet får utgifter för exploateringsbidrag, markförvärv samt utbyggnad av den egna kvartersmarken. Exploatörerna får intäkter från försäljning av kvartersmark och uthyrning av lokaler. Utbyggnaden av den norra lokala parken samt intilliggande lokala gator finansieras genom exploateringsbidrag från exploatörer inom DP2 och DP3 gemensamt.

Övriga samhällsekonomiska perspektiv

Föreslagen utveckling ligger väl i linje med Göteborgsregionens strukturbild och nyligen antagen ny Översiktsplan för Göteborg med intentionen att stadskärnan skall växa över älven. Detaljplanen innebär ett väsentligt bättre utnyttjande av mark som är centralt belägen med god kollektivtrafiksörjning och annan infrastruktur. Detta bidrar till en god användning av resurser, minskat behov av biltransporter i staden och minskad luftmiljöpåverkan från biltrafik. Ett genomförande enligt detaljplanen medför ökad grönska, rening av dagvatten samt marksanering.

Sammantaget bedöms utvecklingen bidra positivt till den enskilde medborgarens möjligheter i staden med ökad tillgång till centralt belägna bostäder, arbetsplatser, social- och kommersiell service, kulturliv och plats för idrottsaktiviteter. Ett stort tillskott av ytor för handel, kontor och annan i tät stadsmiljö lämplig verksamhet bedöms ge fortsatta och utvecklade möjligheter för lokala näringsidkare att etablera sig i den nya stadsdelen.

Bedömning ur ekologisk dimension

En bedömning av planförslaget har gjorts i relation till *Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030* som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25. De tre mål och de delmål i programmet, som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

- Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Göta älv och Kvillebäcken är värdefulla vatten i området som kan påverkas. Planförslaget ska se till att påverkan minimeras genom en god vattenhantering. Göta älv kan påverkas positivt av att dagvatten inom området i ett genomförande av planförslaget tas omhand och renas på ett bättre sätt. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

- Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Planförslaget innebär att ett antal nya bostäder och arbetsplatser tillkommer inom området, vilket lokalt ökar antalet transporter. Samtidigt finns goda möjligheter att transporter kan ske på ett hållbart sätt, med kollektivtrafik, gång och cykel, och i relation

till andra lokaliseringar inte påverkar miljömålet negativt. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss eller spårvagn blir ett starkt alternativ till bilen. Den tillkommande bebyggelsen får god tillgänglighet till kollektivtrafik och bra cykelstråk, vilket är positivt för att stärka dessa transportalternativ och på så sätt begränsa klimatpåverkan. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

- Delmål: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark tas omhand. Det ger bättre förutsättningar för att klara miljömålet. Nybyggnationen förutsätts bli giftfri. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

- Delmål, Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

Av miljö- och klimatprogrammet framgår att den lokala luftkvaliteten på kort sikt kan försämrats, bland annat på grund av sämre cirkulation av luft i tätbebyggda miljöer. På grund av höga bakgrundsnivåer är luftmiljön svår längs områdets huvudgator men miljö kvalitetsnormerna bedöms klaras. Strukturen ger god luftmiljö inom storkvarteren. Genom att bygga centralt, på ett sätt som ger närhet till service, minskar transportbehovet och fordonsflottan bedöms bli renare över tid. På längre sikt leder det till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

- Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna.

Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa på innergårdar och bostadsnära parker tack vare föreslagen kvartersstruktur. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

- Delmål, Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.

Planförslaget balanserar hög exploatering med tillgängliga grönytor. Befintlig park längs Kvillebäcken utvidgas och nya parker och grönytor tillkommer. Små gårdar och många besökare kan medföra högt slitage på grönytor vilket beaktas i parkutformningarna. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ha en mindre påverkan på övriga delmål.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån en sammanvägd bedömning av identifierade omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplanen innebär ett väsentligt bättre utnyttjande av mark som är centralt belägen med god kollektivtrafikförsörjning och annan infrastruktur. Kvillebäcken är en känslig recipient och lokal för den fridlysta knölnaten. Bäckens får en ekologisk kantzon i ett bredare parkområde. Åtgärder som viss vegetationsröjning, att åtgärda direkta dagvattenutsläpp i ån och återmeandering av vissa sträckor bör vara positiva för knölnaten. Denna typ av åtgärder bör dock ske etappvis och inte över större ytor samtidigt. På så sätt

säkerställs att knölnaten alltid har någon opåverkad växtplats varifrån den kan återkolonisera åtgärdade områden. Planområdet består idag i övrigt av mark för handel och industri som har låga naturvärden och saknar skyddsstatus.

De sannolika miljöeffekterna avses avhjälpas eller reduceras till en acceptabel nivå genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen. Miljöeffekterna omfattar miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft, MKN vatten, påverkan på Kvillebäckens kantzön och den fridlysta knölnaten, markföroreningar, buller och vibrationer.

Bedömning ur social dimension

Omvandlingen av Backaplan bidrar till att koppla samman södra Hisingen med centrala Göteborg och låta innerstaden växa över älven. När Backaplansområdet omvandlas från verksamhets- och handelsområde till blandstad innebär det samtidigt en stor förändring av områdets sociala karaktär. Befintliga verksamheter, billiga lokaler för kulturlivet och den tillåtande och varierade miljön minskar och/eller försvinner. Kommunen har begränsade möjligheter att säkerställa en socialt blandad stadsdel. För att skapa förutsättningar för fler olika grupper att bo i Backaplan och därigenom bidra till en socialt blandad stad krävs en lämplig fördelning mellan olika bostadsstorlekar. Nybyggnation är dock alltid dyrare än snittkostnader i äldre byggnader vilket begränsar vilka som har möjlighet att köpa eller hyra bostäder och lokaler i nyproduktion. Över tid kan dock prisnivån komma att jämna ut sig.

Viktigt för Backaplan är att allmän plats blir tillgänglig för alla både fysiskt och mentalt. Den tydliga gränsdragningen mellan offentligt och privat ska bidra till detta och minska osäkerhet kring var alla har samma rätt att vistas. De viktigaste mötesplatserna inom planområdet blir de allmänna parkerna inom varje storkvarter samt stadsdelsparken längs Kvillebäcken.

Att säkerställa att skolor och förskolor byggs i tillräcklig utsträckning är centralt för familjernas vardagslivspussel, för de sociala kontakterna som knyts genom dessa verksamheter, för barnens möjlighet till gradvis ökad självständighet och ökad rörelseradie liksom för att verkligen möjliggöra en vardag utan egen bil.

Centrala sociala frågor i planarbetet har varit trygghet och identitet i ett nytt område samt hur en barnvänlig innerstad kan se ut. Alla tre aspekter kan upplevas individuellt olika.

Trygghet är den känsla av välmående som följer av tron att inget dåligt kommer att hända. Arbetet med trygghetsåtgärder har bland annat utgått från att se och bli sedd samt att prioritera de gående och deras upplevelse av stadsrummet. Planarbetet har utgått från tre nivåer av att se och bli sedd:

- Verksamheter med publika funktioner i bottenplan mot huvudgator möjliggör en direkt interaktion mellan det som händer i kvarteren och de som finns på gatan.
- På lokalgatorna handlar det om uppglasning för att se och bli sedd genom lokaler där det går att se in utan integritetsstörning (möteslokaler, tvätttrum, cykelrum, förskolor mm).
- Bostäder med sikt ut över allmän plats utan direkt insyn.

Bostadsgårdar och bostadsnära parker bidrar till trygghet och identitet genom att utgöra mötesplatser för grannar och närboende som kan känna igen varandra och bli del av ett

sammanhang. Hög täthet medför även utmaningar för den upplevda tryggheten. Trots potentialen för kontakter med många människor kan det även upplevas anonymt och därmed otryggt och ensamt.

Målet om att begränsa trafiken inom storkvarteren handlar både om trygghet, säkerhet, lugn men framför allt om ett barnperspektiv. Barnens möjlighet att kunna utveckla en stegvis självständighet och bekanta sig med sin omgivning och ta sig till skola och vänner. Här är bostadsgårdar, parker och promenadstråk centrala.

I en stad samsas många människor, verksamheter och transportsätt och den ömsesidiga respekten mellan alla dem som delar på ytorna är av stor vikt. I Backaplan eftersträvas denna innerstadsmiljö där gående prioriteras men inga transportslag utestängs. Fordon måste komma fram för leveranser och andra behov. De kan även bidra till aktiveringen av gatorna.

Bilagor

Planhandlingar

1. Planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

3. Planprogram med samrådsredogörelse
4. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
5. Illustrationsritning
6. Grundkarta

Utredningar*

7. Kvalitetsprogram Backaplan vers.1.1, SBK 2022-12-22
8. Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen 2022-10-18
9. Trafikanalys för norra Älvstranden och Backaplan - uppdaterad makroanalys Backaplan, WSP 2022-09-06
10. Trafik- och utformningsförslag, Cowi 2022-08-30
11. Fördjupad mobilitets- och parkeringsutredning Backaplan DP3 v1.1, Trivector 2022-11-08
12. Trafikbillerutredning, Cedås 2022-05-10
13. Bullerutredning skolkvarter 26, Norconsult 2022-12-14
14. Sol- och dagsljus, White 2022-11-03
15. Luftmiljö- och lokalklimatutredning Backaplan DP3, Cowi 2022-06-09
16. Riskutredning brandfarlig vara DP3 Backaplan, Sweco 2021-08-19
17. Kvalitativ riskutredning för Backaplan DP3, Cowi 2022-03-30 (*Farligt gods*)
18. Geotekniskt utlåtande, FK 2020-03-03 rev 2.1 2022-04-04
 - a. Bilaga 1: DP2 Detaljerad geoteknisk utredning för detaljplan, Ramböll 2021-11-23
 - b. Bilaga 2: DP3 Tekniskt PM Geoteknik + bilaga, WSP 2021-08-25
19. Vibrationsutredning Backaplan DP3, Norconsult 2021-09-01
 - a. Mätrapport, Metron 2021-07-14
20. Backaplan DP3 - Förorenad mark, Liljemark Consulting 2022-02-23
Underliggande rapporter enligt referenslista kan erhållas av Stadsbyggnadsförvaltningen.

21. Övergripande riskbedömning avseende förorenad mark samt riktlinjer för hantering av deponigas, Sweco 2021-10-28
22. Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2022-05-31
23. Backaplan- gestaltning av två bostadsnära parker inom DP3, Liljewall, Koncept 2022-12-20

* På grund av att planområdet ändrats sent inför samråd stämmer inte plangränserna i utredningarna med plankartan fullt ut. Det område som tillkommit har tidigare varit på samråd i angränsande detaljplan (DP2). Utredningar som är framtagna i samband med programarbetet eller i angränsande planarbete finns på respektive sida. Länk finns här och på hemsidan.

Tidigare framtagna utredningar (*bifogas ej*)

Utredningar från programarbetet

[Backaplan - Program för Backaplan - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Se handlingar under "Program-inför godkännande".

- Planprogram Backaplan, stadsbyggnadskontoret
- Social konsekvensanalys och Barnkonsekvensanalys, ÅF maj 2018
- Naturvärdesinventering, Calluna 2018-10-16
- Inventering av knölnate – nedre delen av Kvillebäcken 2018, Park- och naturförvaltningen juli 2018

Utredningar från DP2

[Backaplan - detaljplan 2: Centrumbebyggelse - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Se handlingar under "Plan utökat förfarande-samråd"

- Uppdaterad höjdsättning samt skyfallsutredning för Backaplan, SWECO, 2021-05-12
- Luftutredning för DP2, COWI 2020-11-23. (*Inkluderar beräkning för PM10 även för DP3*)
- PM Kvillebäckens kantzoner inom Backaplan DP2. Park- och naturförvaltningen jan 2021
- Förslagshandling Stadsdelspark, Mareld 2021-10-19
- Förslagshandling Bostadsnära parken, Mareld 2021-10-19

Ärendet

Det aktuella beslutet avser att ge förvaltningen i uppdrag att genomföra samråd om detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa (DP 3).

Samrådet beräknas kunna äga rum 15 februari – 5 april 2023.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger på Hisingen, nordost om Hjalmar Brantingsplatsen, ca 2 km norr om Göteborgs centralstation. Planområdet har tidigare varit ett verksamhets- och handelsområde utbyggt på 1960-talet och framåt. Idag är tidigare byggnader till största delen rivna och marken utgörs huvudsakligen av impedimentytor eller parkering. Vissa byggnader och verksamheter finns kvar inom planområdet men flytt är planerad.

Aktuell detaljplan är en del av en större omvandling av området kring Backaplan. Detaljplanen grundas på Vision Älvstaden och bygger på Planprogram för Backaplan som beslutades av Byggnadsnämnden våren 2019. Planen omfattar den fjärde etappen i förverkligandet av planprogrammets utveckling av Backaplansområdet.

Detaljplanen syftar till att utveckla det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö, som en del av innerstaden och Hisingens centrum. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra bostäder, lokaler för centrumändamål samt social service i form av skola, förskolor och idrottshall. Stadsstrukturen är kvartersstad med kringbyggda gårdar. Planen syftar till att ge förutsättningar för en hållbar och attraktiv stadsdel med omsorgsfullt och stadsmässigt utformad bebyggelse med god tillgång till parker och grönytor.

Detaljplanen innebär att det kan skapas en ny stadsbebyggelse som präglas av kvartersstadens karaktär med kringbyggda gårdar med gröna gårdsmiljöer och en tydlighet mellan offentligt och privat. Kvarteren består i huvudsak av bostadsbebyggelse med verksamheter i form av handel, kontor och andra centrumverksamheter i markplan mot huvudgator.

Planen omfattar ca 2140 lägenheter, ca 11 200 m² BTA centrumverksamheter. För gårdarna inom kvarteren säkerställs möjlighet till träd och annan grönska även i alla de kvarter som underbyggs av parkering genom bestämmelser om på byggnadstekniska krav.

Inom kvarteren med bäst solförhållanden möjliggörs för förskolor. I ett av fyra kvarter ställs krav på förskola. Därtill kommer två fristående tomter för förskolor. I bedömningen av förskolebehovet har det gjorts en bedömning av alla pågående detaljplaner inom Backaplan som helhet. Behovet för DP1, DP2 och DP3 bedöms att minst 24 avdelningar förskola behöver säkerställas. Totalt säkerställs 16 förskoleavdelningar och det möjliggörs för ytterligare 9-12 förskoleavdelningar, inom DP3. Inom planområdet planeras även för en skola och idrottshall i ett separat kvarter.

Då Backaplan avses bli en del av Göteborgs centrum och en grön innerstad, har stort fokus varit på att skapa stadsmässighet och trygghet, i den mån stadsstrukturen kan bidra med det. Som grund för detaljplanens utformning pågår arbetet med ett kvalitetsprogram

för en sammanhållen utformning inom Backaplan mellan planområdena. Arbetet inbegriper ett antal gestaltungsprinciper för att beskriva hur stadsmässighet och god livsmiljö ska uppnås. Utformningen avser att förena en hög exploatering med goda vistelsemiljöer vad avser friyta, buller, lokalklimat, solljus och dagsljusbelysta bostäder. Bebyggelsen utformas med högre byggnader mot de huvudgator som omgärdar storkvarteren och något lägre byggnader kring kvarterens parker. Lägst blir bebyggelsen mot de mellanliggande, smalare lokalgatorna för att släppa in mer sol på gator och gårdar. Genom att storkvarterens hörn markeras med högre byggnader, anknyter byggnadsvolymer till den höga bebyggelsen i Backaplanområdet centrum inom DP2.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande planer är:

- Stadsplan för Backa och Tingstadsvassen i Göteborg 1978-09-07 (1480-II-3449) Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan för Gator vid Backaplan 2018-11-29 (1480K-2-5340) (mindre del vid Norra Deltavägen) Genomförandetiden slutar 2023-11-29.
- Detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen 1999-12-29 (1480K-II-4456) (mindre del vid Norra Deltavägen). Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan för Handel med mera vid Backavägen 2020-06-10 (1480K-2-5471) (mindre del vid Backavägen) Genomförandetiden slutar 2030-06-10.

Bakgrund

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 (genom Startplan 2020) att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning och tidigare beslut

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:90. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2018-03-20	Beslut om positivt planbesked
2018-11-27	Beslut om positivt planbesked
2018-12-13	Fastighetsnämndens godkännande av inriktningsbeslut avseende ekonomiska konsekvenser samt godkännande av ramavtal gällande planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan (K dnr 6686/17). Ärendet har gått vidare för beslut i kommunfullmäktige.
2019-03-28	Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningsbeslut avseende ekonomiska konsekvenser samt godkännande av ramavtal gällande

planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan (K dnr 6686/17).

2019-04-23 Godkännande av planprogram för Backaplan i byggnadsnämnden

2019-12-17 Godkännande av startplan för år 2020, där detaljplanen ingår

Program för Backaplan med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I detaljplanen har olika motstridiga krav och önskemål fått vägas mot varandra för att nå en sammanhållen helhet. Viktiga avvägningar som gjorts och motiven till dessa avvägningar, utvecklas i planhandlingens sista del. Avvägningarna handlar om följande;

Exploateringsgrad och bostäder i relation till grönytor

Planområdets läge med närhet till viktiga stråk i staden, god kollektivtrafiktäckning samt inslag av handel och verksamheter motiverar en hög exploatering i syfte att nyttja det goda läget. Exploateringsgraden har anpassats till möjligheterna att anordna grönytor med utgångspunkt i ett givet nyckeltal (7,5 m² park per 50 m² bruttoarea bostad). Bostadsgårdarna är dock små i relation till boendeytan.

Stadsmässighet, sol- och dagsljus

Omfattande studier har utförts beträffande hur byggnadsvolymen ska fördelas mellan områdets kvarter. Målsättningen är att området ska ges en stadsmässig karaktär av motsvarande typ som till exempel Vasastan i centrala Göteborg. En stadsmässig karaktär skapas i Backaplan bland annat genom att stadsrummen avgränsas på ett tydligt sätt med fasader i kvartersgräns och att byggnadshöjden står i relation till stadsrummens storlek. Som underlag för föreslagna byggnadshöjder har ett antal gestaltungsprinciper tagits fram som syftar till att ge planområdet en sammanhållen karaktär och identitet. Önskemålen om en tydlig stadsmässighet och önskad exploateringsgrad har vägts emot att kvarterens gårdar ska ha tillgång till acceptabla – goda solförhållanden. Dagsljuskrav kan hanteras i samtliga kvarter.

Fasad i fastighetsgräns och hantering av privata tekniska anläggningar inom allmän plats

Med byggnadsfasad i fastighetsgräns uppstår frågor kring hur privata anläggningar som normalt placeras utanför huskroppen, men inom kvartersmark, ska hanteras. Exempel på sådana anläggningar är dräneringsledningar, rökluckor (för brandsäkerheten) samt länklattor (motverkar sättning). För att få en tids- och kostnadseffektivt byggskede önskar exploatörerna även under byggtid tillfälligt nyttja mark utanför egen kvartersmark för exempelvis spont. Det pågår en genomförandeutredning för att säkerställa att de allmänna behoven av exempelvis ledningar, planteringar och dagvattenhantering inryms i gatan samt för att utreda om det därutöver finns plats för de privata behoven av dräneringsledningar och spontning i gatorna. Utifrån detta utredningsarbete kommer det finnas mer information inför granskningen om vilka privata anläggningar som kan tillåtas i allmän plats-gata.

Staden har generella krav på att rening och fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark, där alla exploatörer inom staden har samma krav. För detta medger planen

vissa indrag vid entréer och viss förgårdsmark. Dessutom behöver höjdskillnader som kvarstår mellan gata och entrébjälklag hanteras inom fastigheten för att undvika ramper eller trappor som begränsar tillgängligheten i gatan.

Förskolegårdar och kompensationsytor i innerstadsmiljö

Planförslaget skiljer sig från Program för Backaplan gällande hantering av förskolor och deras friyta. Förskolor skulle enligt programmet helt integreras i kvarteren och friytan ta max halva bostadsgården i anspråk. Programmet utgick, gällande friyta, från rekommendationer i gällande Ramprogram för skola och förskola, men skulle till stor del utgöras av kompensationsyta i park. Förskoleförvaltningen har i arbetet med samrådsförslaget tydligt tagit avstånd från en sådan lösning. Samrådsförslaget utgår istället från det pågående arbetet inom staden kring nya riktlinjer för friytor för social service som bereds till kommunfullmäktige. Detta accepterar mindre friyta per barn i innerstadsmiljö.

I planarbetet har ett brett samarbete med berörda planerande förvaltningar och verksamhetsförvaltningar lett till en lokalisering av förskolor och friytor som är väl förankrad inom staden. Förslaget i sin nuvarande utformning har som syfte att säkerställa andra kvalitéer för förskolorna, där så varit möjligt, som direkt anslutning till park, icke överbyggda lokaler, fler förskolor utan underbyggd gård och ägande framför inhyrning. Ur ett barnperspektiv är det önskvärt att förskolans gårdsyta kan göras större. För att ytterligare öka friytorna för skolor och förskolor skulle det krävas en omarbetad struktur med lägre exploatering och/eller mindre parkytor för allmänheten. Det skulle få stora konsekvenser på bland annat drift av allmän plats. En omarbetning skulle även innebära stora konsekvenser för planarbetets tidplan.

Aktiva och attraktiva bottenvåningar

Detaljplanen syftar till att bottenvåningarna ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till stadsmässighet. En viktig faktor för att uppnå detta är att bottenvåningarna innehåller verksamheter såsom till exempel restauranger och butiker som bidrar till ett rikare folkliv. Forskning visar att uppglasade fasader och tillräcklig täthet mellan entréer ökar känslan av trygghet i gaturummet och främjar ett vardagssamspel mellan privata och offentliga ytor. I detaljplanen har fastighetsägarnas önskemål om större flexibilitet vid projekteringen vägts mot stadens intresse att i planskedet säkerställa ovan nämnda stadsbyggnadskvaliteter. I denna avvägning har även frågan om insynsskydd och integritet för framtida boende i området vägts mot uppglasade bottenvåningar där fönster inte sitter för högt i förhållande till gatunivån. Hur stor del av bottenvåningens fasad som ska vara uppglasad regleras med en procentsats men där placeringen av uppglasade ytor är fri. Regleringen ger viss flexibilitet, möjliggör hänsyn till boendes integritet och säkerställer vissa kvalitéer för gåendes upplevelse av ett tryggt och variationsrikt gaturum.

Parkering i varje kvarter i relation till att arbeta utifrån trafikstrategin

I program för Backaplan föreslås att parkeringsbehovet i området som helhet ska tillgodoses i ett fåtal större parkeringsanläggningar som ligger inom en radie av högst 200 meter från merparten av områdets bostäder. I planarbetet har detta visat sig svårt att uppnå när alla kvarter samtidigt ska bebyggas med bostäder. Fördelning och styrning av trafik mot olika gatuavsnitt är dock centralt för att undvika köbildning i Leråkersmotet. Fastighetsägarnas önskemål är att kunna erbjuda parkering i samtliga kvarter både utifrån

de boendes tillgänglighet som för att underlätta utbyggnad utan starka beroenden mellan kvarteren och olika fastighetsägare. Samtidigt är det, ur risken för värmestress på gårdarna i framtiden och för vistelsekvalitén för de boende, viktigt att möjliggöra grönska och plantering av träd över tid vilket enklast sker där gårdarna inte är underbyggda. Även hänsyn till trafikkapacitet i Leråkersmotet har vägts in. Arbetet har resulterat i att parkering kommer att möjliggöras i fler kvarter än vad som avsågs i planprogrammet (av planområdets 10 bostadskvarter får 7 byggas under med garage). För att uppnå riktlinjen i programmet om gröna gårdar med träd införs förslag på planbestämmelser om bland annat krav på bjälklag för vissa jorddjup.

Övriga bedömningar

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Se kommentar under rubriken *Bedömning ur ekologisk dimension*.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 – 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att den föreslagna strukturen med kringbyggda gårdar omgärdade av huvudgator och lokalgator, vilken överensstämmer med det av Byggnadsnämnden beslutade planprogrammet, i huvuddrag är förenlig med historisk stadsplaneanalys för området.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen utifrån de förutsättningar som råder i den täta staden. Planen bedöms generera ett behov av 12 förskoleavdelningar, 18 barn i varje avdelning. Detaljplanen säkerställer ytterligare en förskola på 4 avd, till fördel för behovet i tidigare planetapper (DP1 och DP2). Detaljplanen skall dessutom förse hela Östra Backaplan och andra delar av Lundby med skolplatser motsvarande en 7–9 skola. Utgångspunkt har varit en behovsbedömning av ett minimibehov av förskoleplatser, som Stadsledningskontoret samlat har gjort för den planerade exploateringen i DP1, DP2 och DP3 (maj 2022). Behovsbedömningen är avstämd med berörda förvaltningar. För det fallet att exploateringsgraden eller bostadstyper förändras kan även bedömningen behöva komma att justeras uppåt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan