
Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Klassikergatan
(Backa 866:692) och Poesigatan (Backa
866:693) inom stadsdelen Backa**

2024-05-22

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Bedömning.....	5
Översiktlig planering.....	5
Stadsmiljö	5
Parkering och kommunal service.....	6
Miljö- och hälsoaspekter.....	7
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	7
Slutsats.....	7
Sammanfattning och slutsats	7
Detaljplanarbete	8
Inkomna yttranden.....	9
Göteborg Energi AB	9
Kretslopp och Vatten	10
Kulturförvaltningen	14
Miljöförvaltningen	15
Stadsledningskontoret.....	16
Stadsområde Hisingen	16

Ärendet

Diarienummer: 2023-01262

Handläggare SBF: Anna Samuelsson

Stadsområde: Hisingen

Fastighet: Backa 866:692-693

Sökande: Skandia Fastigheter AB

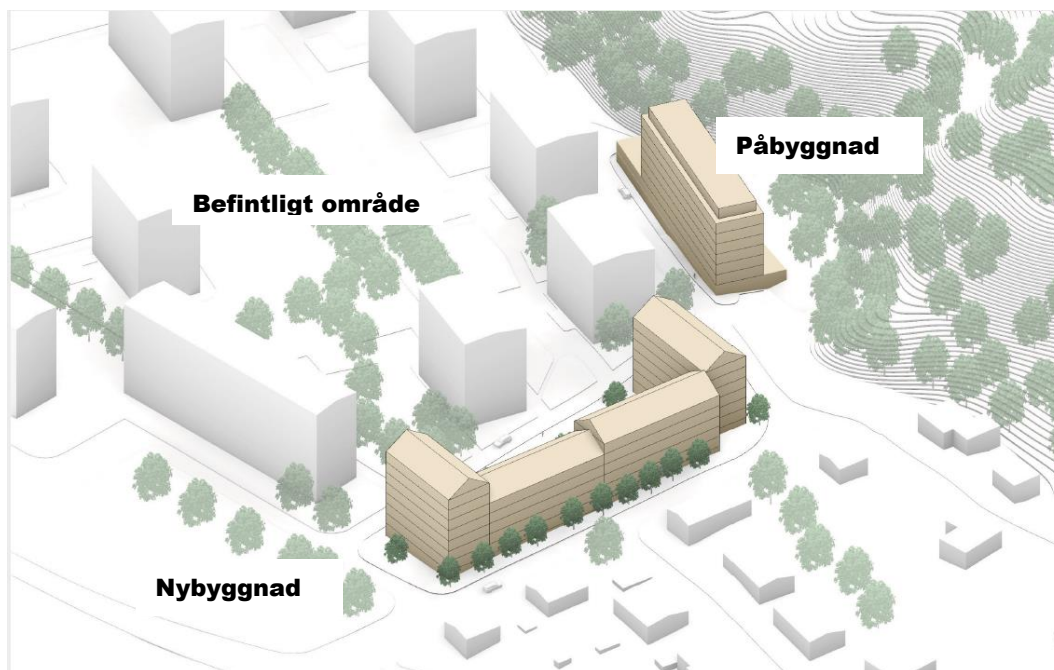
Förslaget är framtaget av Skandia Fastigheter och omfattar två av deras fastigheter i norra Brunnsbo. Dessa används idag som parkering, parkeringsgarage inom det befintliga bostadsområdet. Skandia Fastigheter är etablerade i området och äger några av intilliggande fastigheter.

Planansökans förslag är att förtäta inom båda fastigheterna. Dels med en påbyggnad av ett befintligt parkeringsdäck med ett nytt flerbostadshus i 5 våningar. Samt en nybyggnad av flerbostadshus i 5 till 8 våningar på den befintliga parkeringsytan. Totalt innehåller förslaget cirka 135 till 175 nya bostäder.

Förslaget är bearbetat efter ansökningen 2023. Det norra kvarteret är nu utformat som ett kvarter. Det gällande förslaget har getts en kvartersstruktur i den norra delen tillsammans med befintlig bebyggelse.



Skiss på utveckling i ansökan (2024) som är uppdelad på två delar; en påbyggnad med nytt bostadshus på befintligt parkeringsdäck och nybyggnad på en yta som idag är mark-parkering.

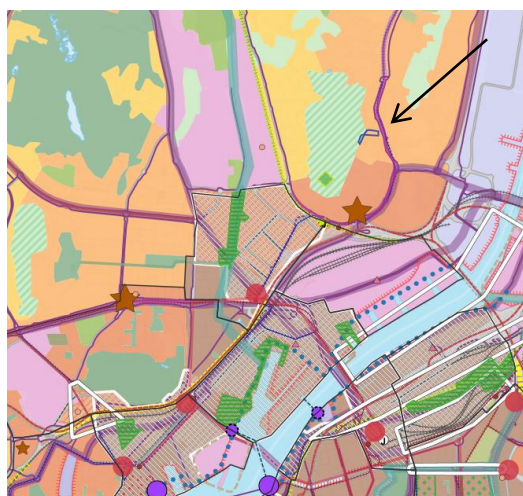


Sektion på planerad utveckling i ansökan (2024).

Styrande dokument och tidigare beslut

Det aktuella området är beläget inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt kommunens översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19. Området har en relativt stor potential för komplettering, i första hand på redan ianspråktagen mark. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg. Befintliga parker och grönområden ska bevaras. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gällande detaljplan/stadsplan är från 1960 akt 1480K-II- anger garage, parkering och prickmark. Genomförandetiden har gått ut. Planen behöver ersättas med en ny detaljplan för att åstadkomma de byggrätter som krävs för de nya bostäderna.



Ansökningsområdet ligger inom blandad stadsbebyggelse/mellanstadens centrala områden enligt ÖP.

Bedömning

Översiktlig planering

Det bebyggelseförslag som ingår i planansökan bedöms stämma överens med översiktsplanens strategier för mellanstadens centrala lägen, med avseende på förtätning i lämpliga lägen. Likaså bedöms det stämma överens med stadens strategi för stadsbyggande i kvartersstad- och trädgårdsstads-struktur genom att ett nära nog slutet kvarter skapas i norr ihop med befintlig bebyggelse.

Området för planbesked 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 förslaget stämmer delvis med förslaget i historisk stadsplaneanalys Göteborgs utvidgade innerstad, avseende byggnadernas lägen och möten med gatorna.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Arkitektur och gestaltning behöver studeras vidare i kommande planarbete.

Då fastigheten idag är planlagd som kvartersmark bedöms planförslaget inte ha någon större inverkan på stadens arbete med trafik, grönsstruktur och andra strategiska frågor.

Stadsmiljö

De aktuella fastigheterna och dess närområde präglas av mestadels storskalig bostadsbebyggelse i modernistisk typologi, bedöms stadsmiljön kunna hantera ytterligare tillskott i form av ny bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen i området utgörs av tidstypiska exempel på flerbostadshus från 1960-talet och det är viktigt att den tillkommande bebyggelse tar hänsyn till och inte överordnas den. Det finns även en lägre villabebyggelse i norr som ansluter mot ny planerad bebyggelse. I fortsatt arbete med förslaget är det viktigt att studera vidare och ev anpassning till omgivande bebyggelse med ex v byggnadshöjder.

Placering, omfattning och skala på tillkommande bebyggelsen är problematisk och behöver utredas vidare. Förslaget behöver anpassas till omgivande miljöer med villabebyggelsen i norr och kan komma att behöva revideras och minskas i höjd avsevärt. För den västra fastigheten (p-däck) behöver relationen mellan tillkommande påbyggnad och befintlig miljö/naturområde studeras vidare med avseende på volymer och gestaltning. Detta för att utreda möjligheten att skapa god och tillgänglig utemiljö för tillkommande bostäder. I kommande planarbete behöver gestaltningen och höjder på tillkommande bebyggelse studeras vidare. Den nya bebyggelsestrukturen bör även studeras ihop med den samlade utvecklingen av Brunnbo.

Sammanfattningsvis behöver förslaget en ytterligare bearbetning av bebyggelsehöjder, placering/riktning, hänsyn/närhet till omgivande miljöer med mera. För att uppnå tillräckliga stadsbyggnadskvaliteter kan bostadsinnehållet komma att behöva revideras avsevärt. Med välavvägda volymer och gestaltning bedöms tillkommande bostadsbebyggelse kunna genomföras på ett sådant sätt att god stadsmiljö och utemiljö uppnås. I kommande planarbete behöver gestaltningen av tillkommande bebyggelse

studeras noggrant, inledningsvis. Samt även om det är tänkbart med eventuella lokaler mot gatorna, i någon del.

Angående natur och parkmiljö är det brist på tillgänglig friyta och stadsdelspark i området Brunnsbo. Det finns natur och grönytor runt om fastigheterna och eventuellt kan dessa utvecklas till att kunna nyttjas mer och/eller i kombination med andra funktioner som omhändertagande av dagvatten. Den kommande planen behöver redovisa hur den kan bidra till att uppnå stadens mål för en god grönstruktur. En grönstrukturutredning föreslås vilket kan bidra till att reda ut detta.

Det finns det ingen kulturskyddad bebyggelse i de norra delarna av Brunnsbo. Det som utpekats som värdefull kulturmiljö enligt kommunala bevarandeprogrammet är Brunnsbokyran samt flerbostadshusen väster om Brunnsbotorget.

Förslaget har bedömts till social komplexitetsnivå 3



Bild från SBF som visar aktuell ansökning inlagd i skiss för tänkt utveckling i det pågående planarbete, Brunnsbo.

Parkering och kommunal service

Parkering för tillkommande bostäder kommer omhändertas inom kvartersmark. Dels genom en ombyggnad av det befintliga p-däcket till 2 våningar parkering som då får flera antal platser. Samt genom att markparkeringar tillskapas runt den nya bebyggelsen på den norra fastigheten och i befintliga området söder om. Ambitionen i ansökan är att uppnå parkeringstalet samt satsa på ytterligare mobilitetsåtgärder för att främja ett minskat bilberoende.

Förskola/skola är angelägen och behöver hanteras. Planansökans bostadsinnehåll ger upphov till ett behov av förskoleplatser och det finns inget utrymme i närliggande planområde (som pågår). I det kommande planarbete behöver förskolefrågan utredas tidigt, behov av antal platser och placering.

Miljö- och hälsoaspekter

Skogsområdet invid tänkt exploatering har utpekats lämpligt och värdefullt för den mindre hackspetten. Den mindre hackspetten har också noterats i närområdet 2016. Det innebär att naturmiljöfrågor med fokus på fågellivet behöver fördjupas i kommande arbete. Det kan finnas biotopskyddade objekt (ex. träd) i området som ev behöver inventeras.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

En större detaljplan för bostäder, förskola och trafikstråk (SBF-2023-00408) är pågående i Brunnsbo, ev kan vissa frågor samordnas.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Planansökan innehåller ett förslag om att förtäta inom två fastigheter i Brunnsbo, Backa. Dels med nybyggnad av flerbostadshus på en befintlig parkeringsyta i den norra fastigheten och en påbyggnad av ett befintligt parkeringsdäck med ett nytt flerbostadshus på den västra fastigheten. Förslaget är bearbetat efter ansökning 2023 och är ändrat. Det norra kvarteret är nu utformat som ett U-format kvarter som ihop med befintlig bebyggelse skapar en kringbyggd kvartersstruktur. Nya bostadshus placeras på redan ianspråktagen mark, vilket är lämpligt.

Planansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess strategier. Området är beläget i en befintlig stadsdel vilket innebär att teknisk försörjning, infrastruktur, kollektivtrafik och service finns i närområdet.

Förslaget är utformat med U-format kvarter och bebyggelsen placerad mot gatan vilket ger en stadsmässig utformning. Planansökan är i linje med intentionerna om trädgårdsstad och kvartersstad.

Området för planbesked 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 förslaget stämmer delvis med förslaget i historisk stadsplaneanalys Göteborgs utvidgade innerstad, avseende byggnadernas lägen och möten med gatorna.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Arkitektur och gestaltning behöver studeras vidare i kommande planarbete.

Placering, omfattning och skala på tillkommande bebyggelsen är problematisk och behöver utredas vidare. Förslaget behöver anpassas till omgivande miljöer med villabebyggelsen i norr och kan komma att behöva revideras och minskas i höjd avsevärt.

I kommande planarbete behöver gestaltningen och höjder på tillkommande bebyggelse studeras vidare. Den nya bebyggelsestrukturen bör även studeras ihop med den samlade utvecklingen av Brunnsbo.

Den mindre hackspetten har noterats i närområdet 2016 och det kan även finnas biotopskyddade träd, naturmiljöfrågor behöver fördjupas vid nästa skede. Området är något utsatt för störningar, bland annat i form av buller och luftföroreningar från närliggande Litteraturgatan vilket behöver studeras vidare i nästa skede.

Miljökvalitetsnormer samt riktvärden för buller bedöms vara möjliga att uppfylla.

En rad frågor behöver utredas i nästa skede. Hantering av behovet av förskola är oklar och behöver analyseras inom kommande planarbete. Skyfall likaså, då den västra fastigheten har ett utsatt läge invid berget och grönytor vid Prologgatan är skyfallsled.

Då planansökan är i överensstämmelse med översiktsplanen och stadens strategier samt att inga hinder för förtätning av området har uppdragats bedöms området som lämpligt för detaljpanelläggning.

I kommande planarbete behöver gestaltningen och höjder av tillkommande bebyggelse utredas vidare tidigt under planeringen. Det behöver tas hänsyn till dessa förutsättningar i fortsatt planarbete då de kommer i stor grad påverka andra frågor som nämnts ovan.

Detaljplanarbete

Planansökan föreslår en förtätning av ett befintligt utbyggnadsområde i inre mellanstaden. Detta medför att befintlig infrastruktur, tekniska system och service kan utnyttjas och skapa en effektiv exploatering. Samtidigt innebär en förtätning i detta läge vissa konflikter med den befintliga miljön som behöver adresseras i eventuellt detaljplanearbete.

Följande frågor har identifierats i nuläget och behöver utredas:

- Stadsbilden- nya byggnadernas volymer, höjder och placering mot gatorna samt påbyggnadernas höjd behöver detaljstuderas
- Behov av förskola och lokalisering
- naturmiljöfrågor med fokus på fågellivet och värdefulla träd
- anpassning till befintlig bebyggelse och kulturintressant bebyggelse i Brunnsbo
- utreda buller och luftföroreningar från närliggande gator
- skyfall- och dagvattenutredning
- grönstruktur

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med exploatör.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till på intern remiss under hösten 2023 för eventuellt yttrande. Det förslag som då var aktuell hade en annan bebyggelsestruktur på fastigheten i norr. Följande yttranden har inkommit som bifogas härafter:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har granskat rubricerad ansökan om planbesked. För att försörja tänkt bebyggelse kan det komma att krävas en ny nätstation inom området alternativt i det tänkta p-huset straxt öster om området (inom detaljplan Brunnsbo). Ur det perspektivet vore det således bra om den tilltänkta exploateringen kunde infogas i pågående detaljplan om detta är möjligt.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi fjärrvärme har driftsatta ledningar i området så det är möjligt att ansluta nya byggnader till fjärrvärme, dock så kan vi inte i dagsläget säga exakt var en anslutning mot befintligt nät kan ske då det kommer att bero på önskad effekt från exploatören. Befintliga ledningar är förlagda utanför de fastigheter som planbeskedet avser enligt bilden nedan.

Göteborg Energi fjärrkyla och gas har inget att erinra.



Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis markbestämmelser skall följas. Kontaktperson för GothNet: Johnny Wassmuth, 031-62 65 38 johnny.wassmuth@goteborgenergi.se

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande frågor behöver beaktas i ett kommande planarbete:

- Utbyggnad av spillvattenledning i Klassikergatan behöver ske för planen ska kunna genomföras.
- Delar av planområdet påverkas av stående vatten samt höga ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Detta behöver tas i beaktning i planeringen för att skyfallssituationen inte ska förvärras. Frågan behöver utredas i ett tidigt skede i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Delar av ledningsnätet omkring och nedströms planområdet bedöms ha begränsad kapacitet. Ledningsnätets kapacitet behöver utredas i ett kommande planarbete.
- Kretslopp och vatten önskar vara delaktiga i projektgruppen i ett kommande planarbete.

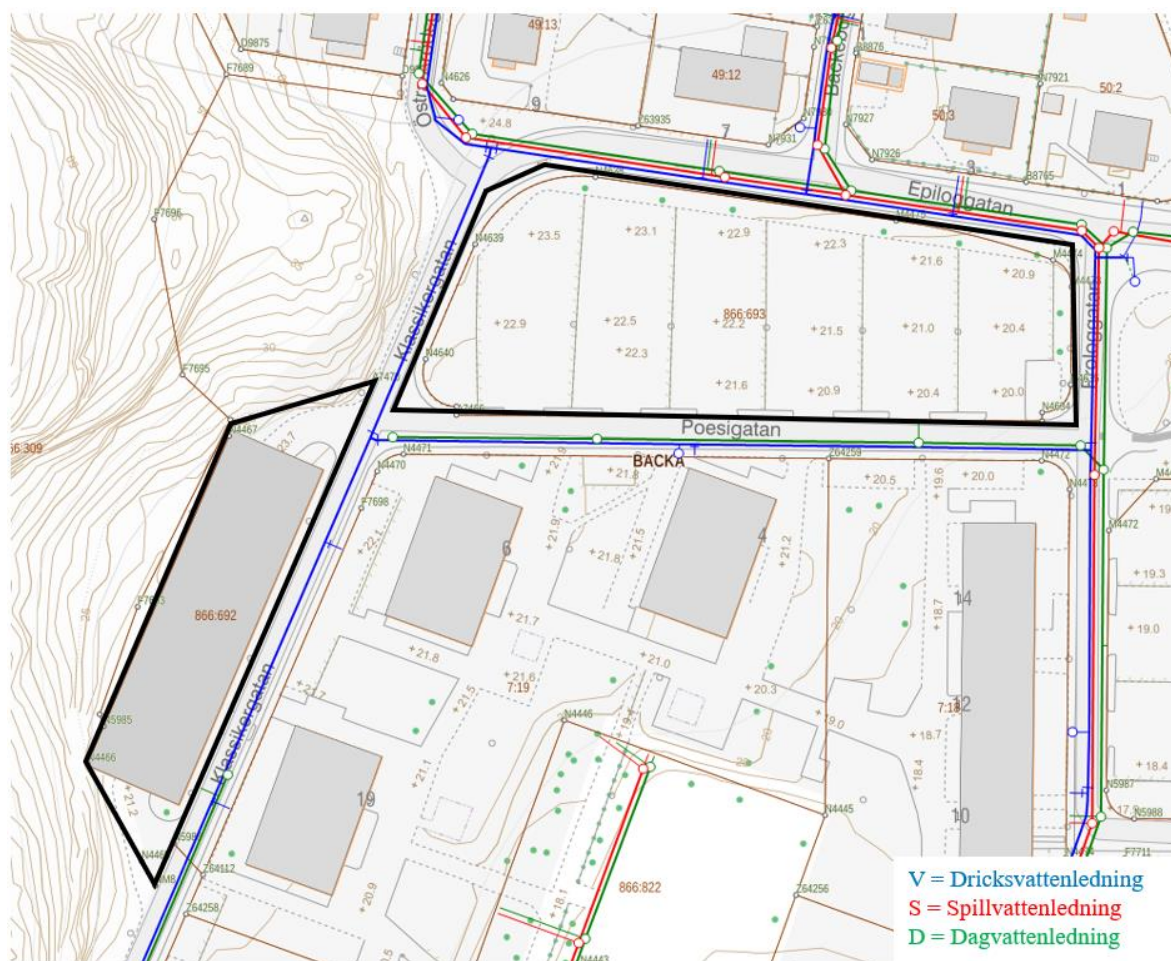
Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande frågor behöver beaktas i ett kommande planarbete:

- Ytbehov för insamling och lämplig angoringsplats för avfallsfordon behöver utredas.
- Hantering av befintlig återvinningsstation behöver stämmas av med Kretslopp och vattens avfallshandläggare.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

Det allmänna VA-ledningsnätet är relativt välutbyggt omkring det föreslagna planområdet. Både Backa 866:692 och Backa 866:693 har en servisanslutning till det kommunala dagvattennätet i Klassikergatan respektive Poesigatan. Servisanslutningar till dricks- och spillvatten behöver upprättas för bägge fastigheterna. I Klassikergatan behöver utbyggnad av en huvudledning för spillvatten ske för att Backa 866:692 ska kunna ansluta till en förbindelsepunkt i fastighetens direkta närhet. Utbyggnad behöver ske från korsningen Klassikergatan-Rimsmedsgatan i söder och uppskattas till ca 150 m. Utbyggnaden ses som en investeringskostnad och bekostas av Kretslopp och vatten.



Figur 1, befintligt VA-ledningsnät. Planområdets gräns markeras av de svarta figurerna

Kapaciteten på spill- och dagvattenledningsnätet nedströms planområdet är på sina håll begränsad. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket

medför att även dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på samtliga befintliga ledningar behöver dock utredas i ett senare skede av planarbetet. Särskilt om exploatören inkommer med önskemål om sprinkler.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn (figur 2) blir vatten stående inom och precis utanför fastigheten Backa 866:692 på dess västra sida. Vattendjupet uppgår på sina ställen till omkring 2 meter. Den totala översvämningsvolymen vid ett skyfall inom fastigheten uppskattas till omkring 300 m³. Vattnet som idag blir stående inom fastigheten kommer även fortsättningsvis att behöva hanteras inom fastigheten. Det är viktigt att planarbetet hanterar frågan för att undvika att byggnader inom fastigheten skadas av stående vatten vid händelse av ett skyfall. Inom Backa 866:693 är problematiken med stående vatten inte lika omfattande. Översvämningsvolymen inom fastigheten vid ett skyfall uppskattas till 65 m³.

Delar av planområdet drabbas av höga ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn (figur 3). Över fastigheten Backa 866:693 finns idag ett tydligt flödesstråk som behöver tas hänsyn till. Det är viktigt att bebyggelsen inom området planeras på ett sådant sätt att vattnets naturliga flödesvägar inte blockeras.

Fastigheten Backa 866:692 riskerar att påverkas negativt av höga ytvattenflöden från naturområdet till väster om fastigheten sett till hur områdets topografi ser ut. Byggnader inom fastigheten behöver placeras på ett sätt som möjliggör att vattnet kan passera och inte blir stående mot byggnadernas fasader.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Ytor inom planområdet kan behöva avsättas för skyfallshantering för att skyfallssituationen inom och utanför planområdet inte ska förvärras. Det är viktigt att frågan om skyfall och dess påverkan inom och utanför planområdet utreds i ett tidigt skede i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds till Göta älv som omfattas av miljökvalitetsnormer. Enklare rening av dagvattnet kommer att behövas inom planområdet enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten och ytor behöver avsättas för detta.

Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

Ekonomisk bedömning

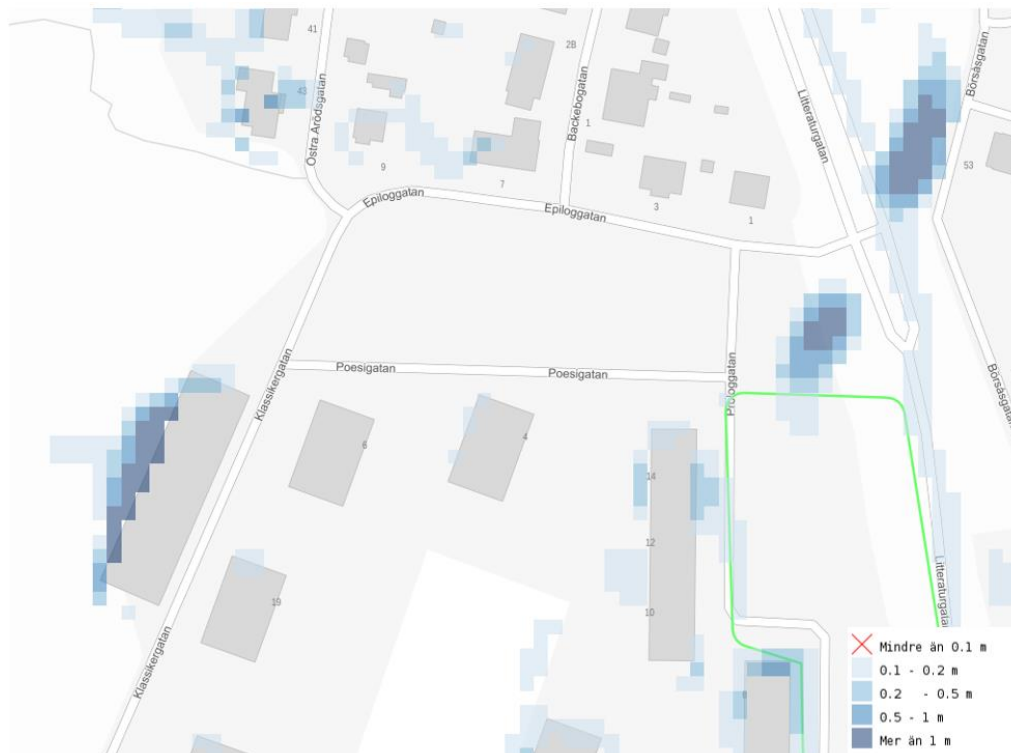
För att planen ska kunna genomföras behöver ca 150 m spillvattenledning byggas ut i Klassikergatan. Kostnaden uppskattas grovt i ett tidigt skede till 3 miljoner kr. Utbyggnaden bekostas av Kretslopp och vatten.

Ytor för hantering av skyfall är nödvändiga inom planområdet. Den totala översvämningens volymen att hantera inom bägge fastigheterna uppgår till ca 365 m³. För en ytlig skyfallshantering av volymen i fråga uppskattas kostnaden till 500 000 – 1 miljon kronor. För en motsvarande nedgrävd lösning uppskattas kostnaden till 3–4 miljoner kronor. Kostnadsuppskattningen är en grov bedömning och kan komma att ändras när skyfallsfrågan studeras närmare i ett fortsatt planarbete. Kostnaderna för hantering av skyfall bekostas av exploatören.

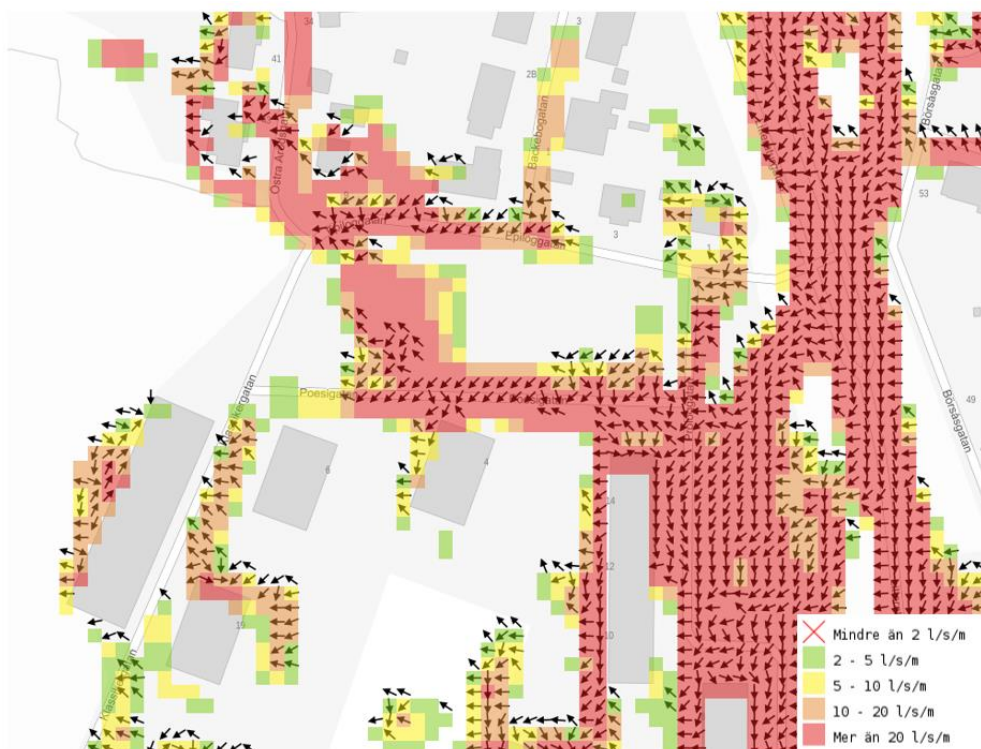
Avfall

I ett kommande planarbete blir det viktigt att undersöka lämplig placering av miljörum och tillhörande angöringsplats. Enligt nuvarande skiss ser angöring ut att behöva ske i körbana. Frågan om angöring ska förankras i kommande trafik- och utformningsförslag.

Inom fastigheten BACKA 866:693 ligger det idag en återvinningsstation. Hur den ska hanteras behöver stämmas av med Kretslopp och vattens avfallshandläggare.



Figur 2, vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Det gröna området markerar en utpekad skyfallsyta från strukturplanen



Kulturförvaltningen

Skandia Fastigheter ansöker om planbesked för uppförande av bostäder på fastigheterna Backa 866:692 och Backa 866:693 inom stadsdelen Backa. Förslaget omfattar ca 150 lägenheter fördelade på vad som beskrivs som tre stadsvillor och ett lamellhus. Förslaget innebär en påbyggnad av ett befintligt parkeringshus om två våningar med ytterligare sju våningar (lamellhus) på fastigheten Backa 866:692 samt nybyggnad av tre byggnader om fem våningar (stadsvillor) på fastigheten Backa 866:693, vilken i nuläget utgörs av markparkering. Utöver fortsatt användning av det befintliga parkeringshuset föreslås anläggning av ett flertal mindre markparkeringar i angränsning till befintlig och tillkommande bebyggelse.

Bakgrund

Bebyggelsen i det för ärendet aktuella området utgörs främst av flerbostadshus om nio våningar uppförda på 1960-talet; dels skivhus i de östra delarna mot Litteraturgatan, dels en grupp av punkthus i de centrala delarna. Bebyggelsen uppfördes efter en stadsplan som fastställdes 1962. I planen omfattades även Brunnsboskolan och Brunnsbotorget samt Brunnsbokyrkan och en grupp flerbostadshus väster om torget. Därutöver finns i området även ett antal grupperingar av villakvarter uppförda under första halvan av 1900-talet.

Brunnsbokyran samt flerbostadshusen väster om Brunnstorget ingår som utpekad miljö i stadens bevarandeprogram. I bevarandeprogrammet, under övriga miljöer, nämns även skivhusen och punkthusen vid torgets östra och norra sida som intressanta och värdefulla.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen ser inga hinder för en utveckling av området enligt ansökan. Den befintliga bebyggelsen i området utgörs av tidstypiska exempel på flerbostadshus från 1960-talet och förvaltningen anser det vara viktigt att eventuellt tillkommande bebyggelse tar hänsyn till och inte överordnas befintlig sådan.

I det aktuella förslaget presenteras den tillkommande bebyggelsen ta hänsyn till befintlig bebyggelse genom att skala, placering samt till viss del även gestaltning anpassas, vilket förvaltningen anser positivt. Stadsvillorna föreslås ha en byggnadshöjd om fem våningar, vilket beskrivs skapa en övergång från flerbostadshusens nio våningar till det norrut belägna villaområdets påtagligt lägre skala. Byggnadernas placering tar upp befintliga riktningar i området och dess föreslagna sadeltak harmonierar med befintlig bebyggelse.

Lamellhuset föreslås uppföras i samma byggnadshöjd som kringliggande punkthus, men med indragen sista våning.

Kulturförvaltningen gör bedömningen att förslaget med ovanstående anpassning till befintlig, värdefull bebyggelse är godtagbar.

Miljöförvaltningen

Synpunkter - Naturmiljö

Skogsområdet alldeles intill har i en aktuell inventering av miljöförvaltningen utpekats som ett mycket lämpligt område och värdefullt stråk för den fridlysta mindre hackspetten. Den mindre hackspetten har också noterats i närområdet vid ett stort antal tillfällen under åren. År 2016 registrerades en häckning cirka 300 meter norrut.

Miljöförvaltningen bedömer att det är viktigt att byggrättsområdet inte utökas och att man ska begränsa ingreppen till redan ianspråktagen mark. Det vill säga att intilliggande naturområde inte ska påverkas av sprängningar, schaktningar, dräneringar och dylikt. Inte heller ska störningar på fågellivet under byggtiden få förekomma under fågelhäckningssäsong. En byggnation ska inte innebära att vegetation ska behövas tas ned i naturområdet, varken i byggskedet eller i framtiden, för att till exempel underlätta för byggnadsunderhåll. (Undantagna är så kallade riskträd som riskerar att falla ned och ställa till skada utanför naturområdet och som inte kan beskäras.) Det är därför viktigt att ny byggnad och nya anläggningar har tillräckliga skyddsavstånd till naturområdet.

Det finns en allé längs med Epiloggatan. Träden i allén behöver skyddas från påverkan, det vill säga stammar, grenar och rotsystem. Alléer är biotopskyddade.

Synpunkter Markmiljö

En markmiljöundersökning behöver utföras inom båda fastigheterna. Det finns risk för tjärasfalt och PCB. Undersökningen behöver eventuellt inkludera PFAS i grundvatten.

Synpunkter Miljö- och klimatprogram

Planförslaget behöver stämmas av mot miljömålen i stadens miljö- och klimatprogram, vilken är det övergripande styrande dokumentet för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling i Göteborgs Stad. Det är viktigt att i tidigt skede

planera för utformning av byggnader och utemiljöer som kan bidra till att målen i miljö- och klimatprogrammet kan uppnås.

Övriga utredningar som kommer behövas:

1. Dagvattenutredning. Dagvattenutredningen ska baseras på framtida användning och principiella reningslösningar som i första hand utgår ifrån gröna hållbara lösningar.
2. Bullerutredning. Bullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras både vid fasad och på uteplatser.
3. Luftmiljöutredning. Arbetet ska inledas med en platsbedömning enligt stadens riktlinje "Luftkvalitet i planeringen" ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.

Stadsledningskontoret

Inga synpunkter har inkommit.

Stadsområde Hisingen

Sökande, Skandia Fastigheter, ansöker om planbesked för uppförandet av bostäder inom de egna fastigheterna Backa 866:962 och Backa 866:963 i Brunnbo. Sammanlagt föreslås cirka 150 lägenheter fördelade på tre stadsvillor i fem plan och ett lamellhus i sex plan. I de två lägsta planerna i lamellhuset planeras parkeringsgarage samt aktiv bottenvåning.

Enligt ansökan består de befintliga punkthusen söder om planområdet till stor del av större lägenheter och i området i norr finns framför allt villor och småhus. I den föreslagna bebyggelsen föreslås därför mindre lägenheter som ett komplement till det befintliga bostadsutbudet. I de tre stadsvillorna föreslås 76 lägenheter mellan 35 och 69 kvadratmeter och i lamellhuset föreslås 72 lägenheter mellan 30 och 54 kvadratmeter.

På fastigheten 866:963 planeras grönska mellan husen, och en trädallé mot villaområdet. I anslutning till både stadsvillorna och lamellhusen planeras gemensamma uteplatser och odlingar.



Fastigheterna Backa 866:962 (till vänster) och Backa 866:963 (i mitten) samt Litteraturgatan till höger i bild.

Bägge de aktuella fastigheterna består idag av parkering, på Backa 866:962 står ett parkeringsgarage och Backa 866:963 upptas av markparkering, vilket ger cirka 254 parkeringsplatser. Omkring hundra av platserna är vakanta och flertalet hyresgäster har dubbla platser. I föreslagen parkeringslösning har ett nytt parkeringstal för både ny och befintlig bebyggelse tillämpats, 0,52, vilket ger 190 parkeringsplatser. Enligt planansökan ska ytterligare mobilitetsåtgärder tillkomma vilka ska främja ett minskat bilberoende. Parkeringsgaraget är i dåligt skick och föreslås byggas om till ett parkeringsgarage i två plan i samband med uppförandet av lamellhuset, övrig parkering föreslås som markparkering på redan hårdgjord yta i området.

Ansökan stämmer överens med översiktsplan för Göteborgs Stad som anger blandad stadsbebyggelse.

Förvaltningens överväganden

Brunnsbo är ett socioekonomiskt blandat område, där medelinkomsten är lägre än snittet för Göteborg (skiljer ca 40 000 kr), en lägre andel är förvärvsarbetsande och en lägre andel har en hög utbildningsnivå jämfört med snittet för Göteborg. Majoriteten av hushållen i Brunnsbo är ensamhushåll (41 procent), därefter kommer hushåll med två personer (27 procent). 33 procent av bostäderna är småhus, resterande är flerbostadshus. Brunnsbo saknar i princip bostadsrätter, av bostäderna i flerbostadshus är över 99 procent hyresrätter. De flesta bostäderna i Brunnsbo tillkom mellan 1961 och 1970, då 66 procent av bostäderna uppfördes. 95 procent av dessa var flerfamiljshus. Merparten av bostäderna i Brunnsbo är över 60 kvadratmeter. Att tillkommande bostäder planeras att vara mellan 35 och 69 kvadratmeter är positivt då det bidrar till en jämnare fördelning mellan bostadsstorlekar. Blandade bostadsstorlekar inom ett område möjliggör för fler människor att kunna bo kvar när levnadsförhållanden förändras. I ansökan skrivs inte uttryckligen att det är hyresrätter som avses, men då sökande redan innehar ett hyresbestånd i området

utgår förvaltningen från att det är det som avses. Då området idag har en mycket ojämn fördelning mellan upplåtelseformer menar förvaltningen att staden bör prioritera att komplettera området med bostadsrätter. Det råder brist på studentbostäder i Göteborg, i en eventuell kommande detaljplan bör det undersökas om studentbostäder är möjligt här.

Brunnsbo är omgärdad av barriärer, både naturliga och byggda. Litteraturgatan är både svår att korsa och separerar bostadsområden. Då bostäderna väster om Litteraturgatan framför allt är flerbostadshus och bostäderna öster om gatan är småhus, fungerar gatan också som en social barriär. Direkt väster om planområdet finns Arödsberget. Vid genomförda informationsinhämtningar (se bild nedan) pekas Arödsberget ut som en plats människor undviker, bland annat för att det upplevs som otillgängligt men också för att det upplevs som otryggt. Fastigheten 866:963 ligger omgärdad av gator och därför bör trafikrörelser undersökas ur ett barnperspektiv vid en eventuell kommande detaljplan samt att kopplingar, såsom gång- och cykelväg, möjliggör för barn och unga att röra sig tryggt i området. Tillgången till Arödsberget bör också undersökas.

Inte långt från planområdet ligger Brunnsboskolan, som är en grundskola med cirka 700 elever från förskoleklass upp till årskurs nio. Då skolan bland annat har en inriktning mot musik går barn från hela Göteborgsområdet här. I närområdet finns också två förskolor samt Community Center Brunnsbo som är en viktig mötesplats i området. Vid Brunnsbotorget finns viss lokalservice, såsom dagligvaruhandel, café och Brunnsbokyrkan. Som uttryckt, ovan är det viktigt att trygga och säkra kopplingar finns mellan planområdet och dessa målpunkter.

Mellanområdet Backa klassas, enligt polisens bedömning, som ett utsatt område, här påverkar de kriminella nätverken i hög grad de boendes upplevda trygghet i området. I Backa uppger 79 procent att de känner sig trygga på Hisingen, vilket är en siffra som också sjunkit de senaste åren. Detta är en av de lägre andelarna på Hisingen. En hög andel, jämfört med andra mellanområden på Hisingen, anger också att de upplever otrygghet utomhus. I Backa finns en oro för att kriminaliteten kryper längre ner i åldrarna och att barn både rekryteras och socialiseras in i den kriminella miljön. Den fysiska utformningen av miljön har påverkan på den upplevda tryggheten. Under byggtid är det därför viktigt att arbeta med trygghetsskapande åtgärder, såsom god belysning och tydlig skyltning vid tillfällig omledning av gång- och cykelvägar.

Närmsta kollektivtrafikhållplats är Balladgatan där flertalet bussar går. Dock upplever boende i området att utbudet i kollektivtrafiken och tillgången till stadens centralare delar har försämrats då linje 19 lades om i juni 2023 så att enbart linje 18 går via Brunnsparken. En utbyggnad av bostäder skulle generera i ett ökat resandeunderlag vilket möjliggör för ett förbättrat utbud i kollektivtrafiken. Vid en eventuell detaljplan för dialog föras med Västtrafik.

I nära anslutning till planområdet pågår arbetet med detaljplan för bostäder och förskola i Brunnsbo. Där syftet är att möjliggöra för bostäder, förskola och kontor i ett kollektivtrafiknära läge. Dessutom planerar Trafikverket att bygga ut närliggande Bohusbanan till dubbelspår samt bygga en pendeltågsstation med två perronger vid Brunnsbo. Vid framtagandet av en eventuell detaljplan bör hänsyn tas till pågående planarbete och samverkan bör ske, framför allt med detaljplan för bostäder och förskola. I ansökan anges ingenting om hur behov av social service, såsom skola och förskola, ska

omhändertas. Kommande behov bör utredas i samband med framtagande av detaljplan. Eventuellt kan behovet lösas i detaljplan för bostäder och förskola i Brunnsbo.



Informationsinhämtning genomförd av Socialförvaltningen Hisingen 2022–2023.

Vid genomförda informationsinhämtningar uppger medborgare att framför allt parkeringsplatser och Arödsberget är platser som undviks och som barn inte tycker om, bland annat på grund av upplevd otrygghet. Befintliga grönområden mellan husen är viktiga mötesplats, särskilt för barn, men också något som upplevs som fint. Brunnsboskolan är både en plats som barn och unga angett att de inte tycker om, men också en plats som flera uppger att de tycker om och att det är en plats för att träffa kompisar. Brunnsbotorget är den plats i området som flest angett att de besöker ofta, bland annat för att handla och äta på restaurangerna omkring torget.

Om ni ser några hinder för en utveckling av området enligt ansökan?

Förvaltningen ser några hinder för en utveckling av området enligt förslaget. Bland annat kring behovet av att tillföra bostadsrätter i området för att få till en bättre variation av upplåtelseformer. Förslaget beskriver inte hur behovet av social service är tänkt att omhändertas. Då det finns aktuella detaljplaner i området finns det behov av att ta ett helhetsgrepp kring utvecklingen av Brunnsbo.

Vad ser ni som viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla?

- Trafikflöden och om dessa riskerar att öka på grund av föreslagen byggnation på Litteraturgatan, Epiloggatan, Poesigatan och Klassikergatan.
- Förvaltningen ser ett behov av samordning med pågående detaljplan för bostäder och förskola i Brunnsbo vid ett eventuellt fortsatt arbete.

- På fastigheten Backa 866:963 finns på den östra sidan en återvinningsstation, vad kommer att hända med den?

Särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv?

- Trygga och säkra GC-kopplingar inom planområdet men också till målpunkter såsom Brunnsboskolan, torget och Community Center Brunnsbo. Kopplingar över Litteraturgatan bör undersökas.
- Trygghet under byggtid, då den upplevda tryggheten i Brunnsbo redan är låg behöver särskilda åtgärder vidtas under byggtiden för att säkerställa att otryggheten inte ökar.
- Utifrån att den upplevda tryggheten redan är låg är även utformningen och gestaltningen av bostadshusen och dess kringområden viktiga.
- När det kommer till mobilitet bör möjligheten till fler busslinjer mot Brunnsparken undersökas. Cykelparkering är inget som nämns i ansökan, men är något som måste tillkomma vid en eventuell detaljplan.
- Möjligheten att tillföra studentbostäder i området.
- Genererat behov av social service.

Avslutningsvis bedömer förvaltningen planens komplexitetsnivå till nivå 3 då detaljplanen innehåller ett stort antal bostäder och det finns kopplingar till pågående detaljplaner som har påverkan på varandra. Dialog med boende i närområdet bör genomföras, något som kan samordnas med detaljplan för bostäder och förskola i Brunnsbo.