

Förprüvningsrapport

**Planbesked för bostäder och verksamheter vid
Lekullevägen (Hult 1:23) inom stadsdelen Askim dnr
SBF-2023-00823 (LIS dnr 1088/22)**

2024-05-24



Innehåll

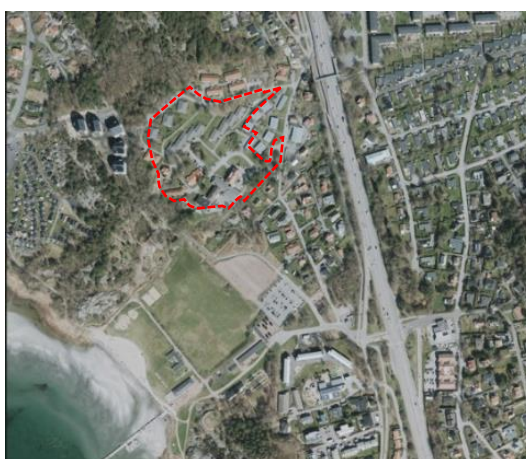
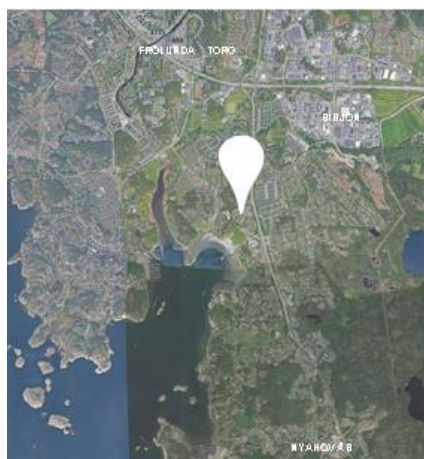
1	Ärendet	3
2	Styrande dokument och tidigare beslut	5
	Översiktsplan.....	5
	Riksidresse	5
	Budget	6
Bedömning		7
	Översiktlig planering	7
	Stadsmiljö.....	9
	Naturmiljö	12
	Kulturmiljö.....	13
	Markmiljö	13
	Social komplexitetsnivå	14
	Service	14
	Övrig service.....	15
	Trafik och parkering	16
	Teknisk försörjning och mark	20
	Geoteknik.....	21
	Miljö- och hälsoaspekter.....	22
	Samband, beroenden och prioriteringsgrund	24
3	Slutsats.....	25
	Sammanfattning och slutsats.....	25
	Detaljplanarbete	26
	Planeringsunderlag.....	27
	Medgivande att begära yttrande från Länsstyrelsen	29
4	Inkomna yttranden	29
	Beredning	29
	Exploateringsförvaltning.....	29
5	Inkomna yttranden Diarienummer 1056/20.....	30
	Förvaltningen för Funktionsstöd.....	30
	Göteborg Energi AB med dotterbolag	30
	Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)	31
	Göteborg Energi GothNet AB	31
	Kretslopp och Vatten	31
	Miljöförvaltningen.....	32
	Park- och naturförvaltningen.....	32
	SBF Geotekniker	33
	Socialförvaltning Sydvest.....	33

Stadsledningskontoret	34
Trafikkontoret.....	34

1 Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00823 (LIS dnr 1088/22)
 Handläggare SBF: Silvia Orrego Briceño
 Stadsområde: Sydväst
 Fastighet: Hult 1:23
 Sökande: Betaniastiftelsen som fastighetsägare, och ideella föreningen Betaniahemmet som verksamhetsutövare.

Området ligger i stadsdelen Askim cirka 10 km från stadens centrala kärna och cirka 3,5 från tyngdpunkten Frölunda Torg.



Bild, till vänster ortofoto översikt över sydvästra Göteborg och planområdet, till höger flygbild område som avser ansökan

Ansökan berör fastigheten Hult 1:23 samt del av Hult 2:40, kommunägd mark som omfattar gatorna Lekullevägen och Bengta Hanssons Väg (industrienhet, gatu- eller parkmark) och som tillfaller gemensamhetsanläggning Askim GA:25. Sökande är inte fastighetsägare för gatumarken, Göteborg stad är lagfaren ägare.

Fastigheten Hult 1:23 inom ansökningsområdet ägs av Betaniahemsstiftelsen som genom Betaniahemmet bedriver och erbjuder bostäder med särskild service samt daglig verksamhet enligt LSS för vuxna personer med intellektuella funktionsvariationer och autismspektrum tillstånd inom staden och två angränsande kommuner. Betaniahemmets verksamhet består idag av grupphem/boende (86 platser) dagligverksamhet, lokaler för daglig verksamhet, kontor, kafé och konferens. Sammanlagt 300 anställda enligt ansökan. Sökande beskriver att området ska utgöra bas för föreningens verksamhet och att de två gruppboendestäder och den dagliga verksamheten ska utvecklas.

Ansökan avser nybyggnation med cirka 150 bostäder fördelad på flerbostadshus (inklusive studentbostäder), cirka 10 500 kvm, 16 radhus, cirka 2500 kvm och äldreboende/BmSS/hospice på cirka 3500 kvm. Totalt anger ansökan 18 000 kvm för bostadsändamål tillsammans med de befintliga bostäderna. Inom området tillkommer en förskola på fyra avdelningar på 1000 kvm samt förskolegård på 2650 kvm, lokaler för verksamhet, kontor, konferenslokal med restaurang och övriga verksamheter på cirka 1950 kvm. Friytorna som föreslås för park motsvarar cirka 0,2 ha. Parkeringsbehov löses inom två parkeringsgarage och i markparkering. Tillkommande bruttoyta är på cirka 21 000 kvm. Ansökan föreslår att en stor del av befintliga byggnader ska rivas för att kunna bygga nytt.



Bildkarta, situationsplan, exploatörens underlag. Ansökan avser det rödstreckade område inom Hult 1:23 Tillkommande bebyggelse anges bevara området småskaliga "känsla" med gröna miljöer mellan byggnaderna. Befintliga lokala gator och gc-vägen har fått delvis ny dragning och nya stråk/gator genom området.



Bild, sektion av förslaget (A-A, snitt mot sydväst) visar nya byggnader.

Ansökans beskrivs med stöd av en övergripande och ambitiös förstudie och redogörelse för Betania stiftelsens verksamhet och avsikter att fortsätta driva sin basverksamhet med syfte att säkerställa att området "även i framtiden kan erbjuda en hållbar, trygg och välgörande miljö för människor med olika behov genom livets olika faser". I området ska det även fortsättningsvis finnas arbetsplatser och verksamheter till nytta för området vardagsliv och trygghet enligt ansökan.

Förstudien beskriver översiktlig, med utgångspunkt stadens planeringsförutsättningar, hur man anser att förslaget står sig mot översiktsplanen, riksintresse, gällande detaljplan och stadens parkeringspolicy. En översiktlig genomgång medföljer som beskriver fastighetens och områdets förutsättningar kring markmiljö, natur, buller teknisk försörjning, service och ägoförhållanden samt behov av utredningar som bedöms kommer att krävas i en kommande planering.

Sökande lämnar önskemål om startplan till 2024. Betaniastiftelsen säger sig vara redo att påbörja ett planarbete omgående och är intresserade att använda sig av planprocess med *utökad exploatörsmedverkan*, givet att stadsbyggnadsnämnden ser det som lämplig utförande för planarbetet. I ansökningshandlingen redovisas en utstakad/önskad arbetsprocess för planarbetet.

Sökanden har begärt möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen.

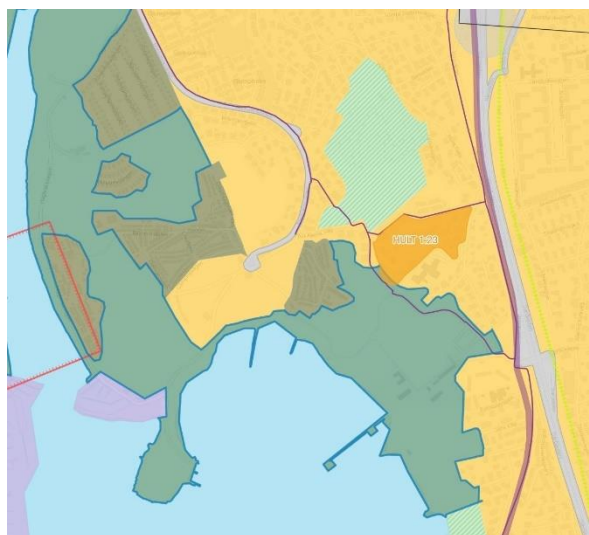
Sökanden har begärt möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen.

2 Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger användningen blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden. Rekommendationen är att komplettera så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas och i området finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

För området gäller även tematiska inriktningar för *Gestaltad livsmiljö, Parker, natur och vatten, bostäder, Samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.*



Bildkarta, Översiktsplan markanvändningskarta, Övriga mellanstaden blandad stadsbebyggelse inom Hult 1:23 (gulorange fält på kartan).

Riksintresse

Fastigheten och delar av stadsdelen berörs av riksintresse för högexploaterad kust, Göteborgs kust och skärgård är på grund av natur- och kulturvärdena som helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1 §. Riksintresse innebär att ingen fritidsbebyggelse får tillkomma om det ej finns särskilda skäl som att som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna. anläggningar för miljöstörande verksamhet endast på platser där det redan finns. Bestämmelserna i kapitlet ska dock inte hindra utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet Där komplettering i bebyggelse bland annat ska ske restriktivt och ha en lokal anknytning i skala, men även eftersträva en blandning av bostadsformer.

Ansökan innehåll bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust då exploateringen sker inom redan anspråktagen mark och i förslaget eftersträvar en blandning av bostadsformer

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, akt 1480K-II-3775, anger bostäder (föreslog lägenheter i radhus och parhus med en våning eller en våning med suterräng), vård (I-II våningar), parkering i garage och mark, transformatorstation, mindre område natur, lokalgatan, GC-väg. Genomförandetiden har gått ut 2004-01-01. Stor delar av planen har genomförts – men där finns även en del byggrätter som inte utnyttjats.



Bild till vänster, karta över gällande detaljplan. Detaljplanen har inte full utnyttjad i den västra del av fastigheten finns en byggrätt för bostäder på ca 1200 kvm, höjd 3,5 meter som har bebyggt endast med villa på ca 130 kvm. I den sydöstra del finns en byggrätt för ett radhus på ca 270 kvm. Tre byggrätter garagelängor på ca 215 kvm vardera har heller inte nyttjats.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat

- | | |
|------------|--|
| 2021-12-14 | att bordlägga ovanstående ansökan om planbesked. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2021-11-19, med bilagor. |
| 2022-02-08 | § 33, 1056/20, att ge negativ planbesked. Kommunen inte avser upprätta detaljplan för BmSS, förskola, bostäder med mera vid Lekullevägen (Hult 1:23) inom stadsdelen Askim |

Budget

Ur det aktuella Budget för Göteborg Stad 2024, stadsbyggnadsnämnden ansvarar för stadsutvecklingen med prioritet att arbeta för att råda bot på bostadsbristen och för hög produktion i planering av bostäder. "Klimatanpassningsarbetet ska påskyndas. Stadsbyggnadsnämndens strategiska ansvar är viktigt för att hålla ihop den framtida stadsutvecklingen. Fokus på hållbar utveckling där invånare inkluderas är central för stadsutvecklingen. Detaljplaneringen ska i möjligaste mån göras snabbare för att minska tiden från planbesked till byggstart."

Inriktningen i stadsutveckling för Göteborgs Stads utbyggnad grundar sig i "Göteborgs utvidgade innerstad" tillsammans med värde skapande stadsutveckling och en "mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning" som viktiga delar av stadsplaneringen. Samlad ska det ge grund för att:

- Planera stora områden långsiktigt med fokus på att skapa sammanhållande stråk, bygga en tät stad och omvandla överdimensionerade vägar till stadsgator.
- Yteffektiv stadsplanering ska göra möjligt att staden ska bli en 15-minutersstad för ett vardagsliv nära bostaden.
- Gröna och blå stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden.
- Utveckla typologin trädgårdsstad och kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenplan som förebild i planering och nyproduktion. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik.
- Nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet.
- Värdefulla naturområden ska värnas och inriktningen ska vara att jordbruksmark inte ska bebyggas.

Bedömning

Översiktlig planering

Ansökan är förenlig med översiktsplanens rekommendationer om markanvändningen inom övriga mellanstaden. Förslaget sker inom redan ianspråktagen mark, de befintliga verksamheterna och bostäderna med särskild service kommer att bli kvar enligt ansökan.

Föreslagets kompletteringsbebyggelse skapar fortsatt blandad markanvändning som medger flera funktioner, nya bostadsformer i flerbostadshus och ökar utbud av verksamheter (arbetsplatser) för bland annat ett hospice samt service. I användningen blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden, ska vid komplettering med bostäder samhällsservice tillgodoses vilket tillgodoses i förslaget med att placera en förskola på fyra avdelningar. Behov av utbildningsplatser för skola är också aktuellt men ligger längre än lämpligt avstånd med 600 meter. (se under rubrik *Service*, sidan 14)

Mot de tematiska inriktningarna är viktigt att ansatserna och goda ambitioner om *god gestaltad livsmiljö* utvecklas vidare i ett läge som har möjligheter att bidra till att skapa en levande stadsmiljö med mötesplatser samt främja god arkitektur. Bearbetningar av planstrukturen krävs dock för att utpekad *uppnå god balans mellan blandade funktioner och täthet samt en lämplig fördelning av hur marken används*, (ÖP texter).

Förslaget är inte förenligt med övergripande inriktningar om kvarterstadens struktur dock finns viss karaktär av trädgårdsstad som med fördel kan utvecklas vidare.

Riksintressen

I prövning mot riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 §, Göteborgs kust och skärgård bedöms att förslaget inte skadar riksintresset. Fastigheten kompletteras med nya bostäder och samhällsservice som det anses finnas utrymme för då inom redan anspråktagen mark. Enligt bestämmelserna i kapitlet ska det å ena sidan vara restriktiv med ny bebyggelse å andra sidan inte hindra utvecklingen av tätorten och/eller det lokala näringslivet.

Den interna och anslutande grönstrukturen mot omgivande områden behöver beaktats i kommande planering. Föreslagen förtätning mot naturområde bedöms kunna medföra viss negativ påverkan på omgivande värdefulla natur- och friluftsområden. Avståndet föreslås ses över och/eller att samordna med funktion/er som lämpar sig bättre mot naturmarken.

Utbyggnadsplanering

En hållbar stadsutveckling avser att planera för en nära, sammanhållen och robust stad.

Sammanhållen nära och robust stad, föreslagen exploatering är beroende av att systemfrågor hanterar både nuvarande lokala svårigheter i trafiknätet och i anslutning till väg 158:an.

Översiktsplanen anger att stadsutveckling och utbyggnad ska utgå från en *lägesbaserad planering* som bygger på *stadens gatunätverk relationer (tillgänglighet och närhet)* som för att uppnå god balans mellan blandade funktioner och täthet samt en lämplig fördelning av hur marken används. Inom sydväst, *övriga mellanstaden*, utgör förbindelsen väg 158:an, ett huvudstråk med god kollektivtrafik i direktanslutning till den aktuella fastigheten, som ger stöd åt det lokala gatu- och cykelpendlingstråket, bär på gångflöden som löper parallellt med Särövägen.

Den aktuella fastighetens och områdets läge med närhet till övergripande led väg 158:an och rekreationsområden aktualiserar strukturella systemfrågor som behöver hanteras kopplat till det övergripande gatu- och trafiknät om mål att skapa närhet till befintlig samhällsservice och funktioner med god kollektivtrafik. Frågan är avhängig om förslaget ska bidra till att stadens strategiska- och klimatmål ska nås.

Trafikstrategi

Trafikstrategin ska skapa förutsättningar för ett attraktivt, effektivt och hållbart transportsystem som stödjer stadsutvecklingen och gör att invånare, besökare och verksamheter upplever Göteborg som

lättillgängligt. Den är en integrerad process med strategi för utbyggnadsplanering och grönstrategi. (texter översiktsplan för Göteborg).

Säröleden utgör en huvudgata för genomfart från och till stadens centrum och större målpunkter. Vägen tillhör det övergripande gatunätet och är redan idag överbelastad. Föreslagen exploatering är beroende av att strukturella systemfrågor kopplad till infrastruktur väg 158 och den kommunal gatunätet hanteras och klargörs tidigt.

Strategin att skapa sammanhållen stad kan ändå uppnås då det finns potential att höga standaren på det befintliga gatunätet med lämpliga dimensioner, införliva och förbättra kopplingar med att utöka gång-cykelvägarna längs med bebyggelsen som även förbättrar närheten till busshållplatser. Kollektivtrafik bedömd som god, närheten till hållplatser anses som mycket god här. Men vissa problem kvarstår i en mer övergripande aspekt kopplad till Säröleden som har effekter av trafikbarriär och risk för hälsa och säkerhet.

Trafikverket har påpekat i tidigare planering att överlastning påverkar negativt och har ställt sig kritisk. Lokalt skapar det konflikt med bland annat kollektivtrafiken.

I dagsläge finns det redan dokumenterat på trafikproblematik i område där planering (planprogram, detaljplaner och interna studier) har genomförts eller pågår. Här har det konstaterats att stora delar av Askim har gatunät med varierande standard och ägar- och förvaltningsformen som är oklara.

Parker-, natur- och rekreationsområden

Välen-Askimsbadet, stadsdelspark, sträcker sig längs med kusten väst om aktuell fastighet med fastigheten tangerar i söder till området. Inom Västra Göteborg bedöms att det är brist på tillgång till större park därför planeras att stadsdelsparken ska utvecklas till en sammanhängande med flera delområden och avser att förstärka kopplingen och skapa tydliga entréer till stadsdelsparken Friluftsområdet Hult-Åsen, med cirka 40 stugor av varierande storlek, ligger norr om ansökningsområdet och anges ha stora värden för naturvård, kulturvård och friluftsliv. Områdesbestämmelser för friluftsområdet godkändes 1989 av dåvarande byggnadsnämnd och antogs samma år av kommunfullmäktige.

Ovannämnd utveckling ska tillgodose brist på stadsdelspark och rekreationsytor inom ett större område som ska utvecklas ihop med Askimsbadet. Ansökan ligger i direkt anslutning till dessa områden och har brist på bostadsnära park. Exploateringsförvaltning pekar på i sitt yttrande att om en bostadsnära park inte kan tillgodoses inom förslagens exploatering ser de att inom en kommande planprövning behöver det utredas om en utbyggnad av stadsparken även ska delfinansieras av den föreslagna exploateringen.

Stads- och stadsdelsparker samt lek.

Från mitten av aktuell fastighet är det cirka 400 meter till delområden Välen-Askimsbadets som är utpekade som park-, natur- och rekreationsområde i översiktsplanen. Askimsbadets lekplats, inom parken, nås via Lekullevägen och sedan via Askims Badväg som är gång- och cykelväg båda passerar aktuellt fastighet. Området beskrivs ha mångskiftande natur med intressant växtlighet och djurliv. Parken planeras att utvecklas till en sammanhängande stadspark med många delområden längs kusten

Förslaget kan dock inte tillgodose sig av detta rekreationsområde då det ligger längre än 300 meter som är avstånd som invånarna bör ha till en bostadsnära park. Mellan fastigheten och Askims Strandväg är det dessutom mellan 10–14 meters nivåskillnad.

Kolonistugeområde

Askims fritidsby, ett koloniområde med cirka 540 stugor, ligger väst om Hult 1:23. Användning som koloniområden ska bevaras enligt översiktsplanen. Föreslagna bebyggelse har tillgång till området via gångstråk men dessa kopplingar behöver förtydligas även möjlighet att hitta god tillgänglighet för människor med funktionsvariationer och äldre.

Grönplanen

Grönplanen med sina tre huvudmål, nio strategier och riktvärden för parker och naturområden syftar till att visa hur Göteborg kan stärkas som en stad med stora gröna kvaliteter, ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv, samtidigt som staden utvecklas (2022–2030) (beslutad 2022-06-20 § 121). Utifrån de tre strategierna för utbyggnad är dess delstrategier som i huvudsak berör grönstruktur.

- Skapa fler tillgängliga parker, naturområden och offentliga platser
- Viktiga mötesplatser och offentliga rum ska bevaras och nya tillskapas
- Bevara och utveckla den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster

Inom Hult 1:23 finns potential att möta upp samtliga strategier i grönstrategierna och att stärka tillgång och närhet till omgivande resurser som Askimsbadets stadsdelspark friytor och rekreationsområde. Dock krävs att den övergripande gatu- och gångnätet kopplar ihop det allmänna nätet i syfte att stärka tillgängligheten, orienterbarheten och gör det lätt att nå dessa resurser.

Göteborgs miljö- och klimatprogram

Enligt Göteborg miljö och klimatprogram (beslut 2021-03-25 § 18) ska staden utvecklas ekologiskt och hållbar genom ett systematiskt miljöarbete med mål att Göteborg *har en hög biologisk mångfald, klimatavtrycket är när nära noll och att staden har en hälsosam livsmiljö.*

Förslaget innebär ett generellt ökat fotavtryck per person genom förhöjd energianvändning till följd av ökat antal bostäder, ökade transporter och bilinnehav, stor påverkan i och med att förslaget medför rivning av flera av de befintliga byggnaderna. Förslaget bör i fortsättningen visa på tydligt hur det förhåller sig till och beaktar miljö- och klimatprogrammets samtliga mål, strategier, delmål och indikatorer. Ett sätt är att bland annat genom att bygga in hög miljö kvalitet i förslagets planstruktur, de gestaltade livsmiljöer, natur/friytor samt möjlighet till hållbar mobilitet. På så sätt kan ett kommande struktur bidra till att vända på negativa påverkan på miljön och möjligheterna att nå målvärden för 2030.

Stadsmiljö

Fastigheten Hult 1:23 ligger på en höjd omgiven av naturmark med direkt tillgång till Askimsviken och havet i väst, i nordväst ligger fritidshusområde Askimskoloniområde. Befintlig stadsmiljö är lågskalig bebyggelse med småhus i varierande typologier, angränsande fastigheter består av villatomter i finmaskigt gatunät, stora andelar naturmark i norr.



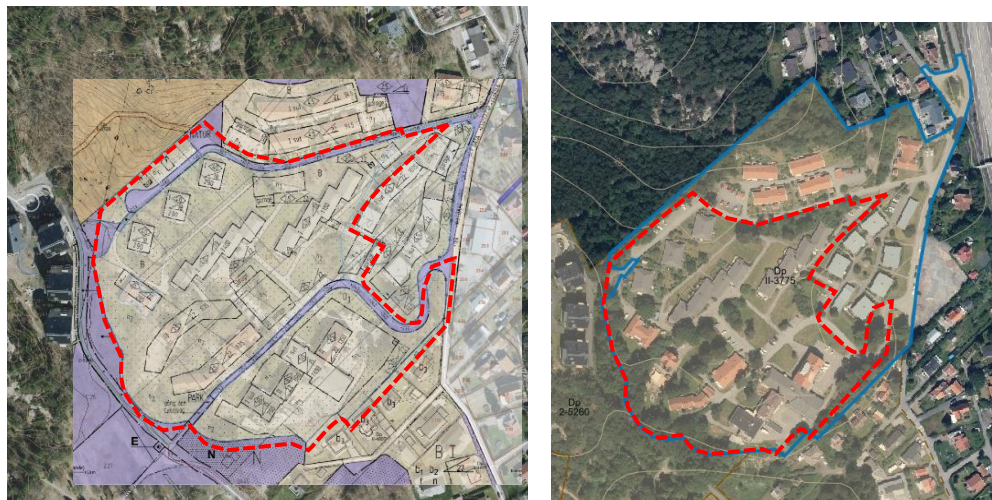
Flygbild/snedbild från sydväst. Inom fastigheten finns fyra byggnadstyper. Inom området erbjuder Betaniastiftelsens kärnverksamhet bostäder med särskild service samt daglig verksamhet enligt LSS.

Inom fastigheten för ansökan ligger Betaniahemmets verksamhetsområde med konferens och restaurang samt fristående hus för LSS-boende och förskola. Småhusbebyggelse ligger strukturerad i grannskapsmodell med småhus på en till två våningar i parkmiljö, delvis trafikseparering. Området kompletterades med parhus under 1990-talet. Karaktären är öppen, luftig omgiven av fyllig och växlande växtlighet.

Området har succesivt byggts ut från 1960-talet och präglas av grannskapsstruktur med en blandning av verksamheter och bostäder med balanserad skala mot omgivningen och funktionsseparerad till följd av strukturen. Mellan de låga husgrupperna ligger öppna gräsytor med stora träd som skapar en lummig växtlighet mellan husgrupperna och till omgivande villabebyggelsen. Bostäderna har egna trädgårdar som ligger mestadels mot gräsytona.

Gång och gatunätet i dessa trafiksystem saknar tydlig hierarki och system av matargator med säckgator gör området svårt att orientera sig i, upplevelse odefinierat och ger ett splittrat uttryck. Men sett ur Betanias verksamhet placering och karaktär gynna avskildhet till förmån för det särskilda boenden. På en

högre platå i nordost som ligger tvåvåningsradhusen, dessa ägs av Betaniahemsstiftelsen men ingår inte i ansökningsområdet, ej heller Lilla Lekullevägen. Nedanför Bengta Hanssons Väg sträcker sig enplanshus i suterräng. Ett senare tillägg av punkthus i sju våningar tillkom mot väst intill Hult Åsens väg (planens antogs 2017 med genomförandetid fram till 2022-09-04). Bostadsområdet har en avvikande skalan i denna kustmiljö och bryter av mot befintlig stadsmiljö men har anpassats till terrängen.



Bildkarta, vänster gällande detaljplan på ortofoto med allmänplats markgatan (lilla färgad yta). Höger, ortofoto med gräns för gällande detaljplan. Strukturen idag är en gles planstruktur delvis trafikseparerat och med hus-i-parkkaraktär.

Förslaget beskrivs av sökande som att tillkommande bebyggelse bevarar områdets småskaliga "känsla" med gröna miljöer mellan byggnaderna. Befintliga lokala gator och gc-vägen har fått delvis ny dragning och nya stråk/gator genom området. Parken och förskolan har lagts till i områdets mitt med bebyggelsen grupperad runt om i öppna kvarter med blandade höjder och boendeformer.

Ansökan innebär att större del av befintlig bebyggelse inom Hult 1:23 föreslås rivs och ersätts med tätare bebyggelse, utökat gatunätet och gc-vägar, friytor omfördelas bland annat med yta för park. Förslaget innehåller kompletterande bostadsformer/flerbostadshus, utökade ytor för Betanias verksamheter, tillägg med ny förskola samt parkyta på cirka 0,2 ha. Föreslagen park avser att råda bot på brist på *bostadsnära* som ska finnas inom 300 meter och vara på cirka 2 hektar.

Från det tidigare remiss kvarstår att de nordöstra delarna av planförslaget har inte tillgång till en områdeslekplats inom 500 meter från bostaden. För att uppnå målen i riktlinjen för lekplatser måste en områdeslekplats uppföras inom förslagsområde för en kommande plan.

Trafikytor beskrivs minskas till förmån för gröna ytor. Två befintliga gruppboendena och den dagliga verksamheten är fortsatt kvar.

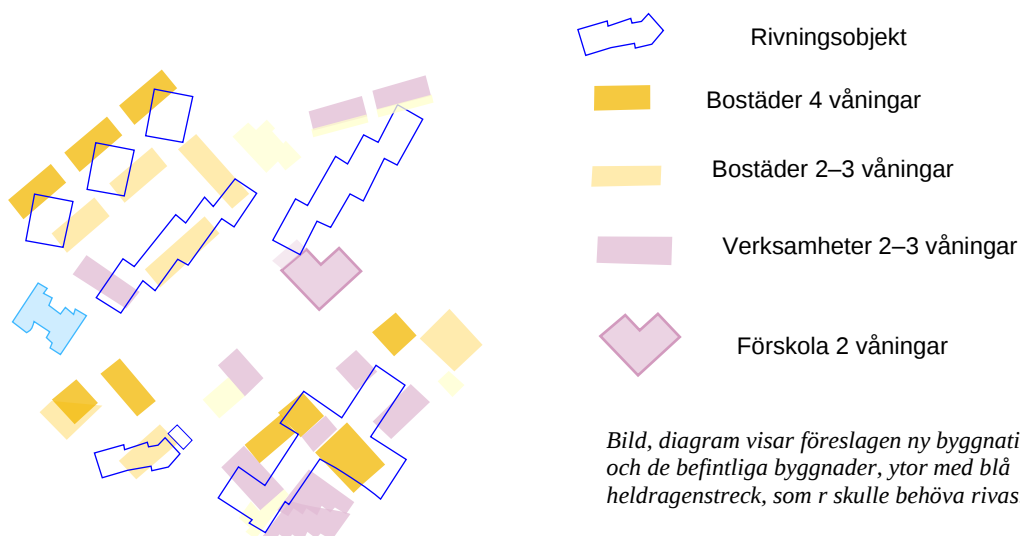
Ansökans planstrukturen och gatunätet föreläs att läggs om, gc-väg så att de befintliga matargatorna som idag ingår inom Askim GA:25 (kommunal mark) anges övergå till allmänplats gatumark. Övergång till allmänplats (staden som förvaltare) ses som del av detaljplanprocessens avvägningar men sökande redogör att det är ingen förutsättning som krävs för att lösa anslutningar och trafiktillgängligheten.



Bildkarta, situationsplan, illustrationplan exploatörens underlag. Det röstreckade område avser ansökans område inom Hult 1:23. Den bostadsnära park ligger skyddad i mitten men inte integrerad och synligt från det allmänna gångnätet och blir därmed svårt att nå för utomstående.



Bildkarta visar på ansökans förslag som innebär att riva för att bygga nytt. Bildkartan visar vilka delar som påverkas utifrån föreslagen struktur. Ytor med blå heldragen streck är befintliga byggnader skulle behöva rivas.



Planstruktur och stadsrum

Förslagets planstruktur och stadsmiljö bedöms behöva hitta ny (rumslig)planstruktur i sin helhet då redovisat struktur sker på liknande sätt som idag i form av kluster av ”områden” som inte skapar klarhet mellan det offentliga och det privata som skulle behövas om fler boende tillkommer till ett område som även boende med särskilt service kan ha behov av mer avskildhet.

En ny struktur behöver få bättre balans i exploateringsgrad och fördelning av markanvändningen i förhållande till en tydligare kvartersstruktur och lämpliga typologier, gator/stråk, förhållanden till omgivande naturvärden och relation till de offentliga rummen som förslaget erbjuder. Ett tydligt exempel på behov att se över föreslagen planstruktur är bostäderna placerade alldeles för nära naturområdet i norr det anses inte lämpligt med avseende på naturvärdena.

Delar av området har brist på bostadsnära park, och Askim i stort har brist på bostadsnära parker. Stadsdelsparken Askimsbadet, ca 400 meter bedöms att i nuläge tillgodoser inte detta behov dels på grund av avståndet och att nivåskillnader på xx m gör det tillgängligt svårare att nå. Inom förslaget föreslås nu en parkyta på cirka 0,2 hektar centralt placerat i området som ska tillmötesgå kravet av en bostadsnära park; plats för vila, möten och upplevas som en grön oas för att uppnå grönstrategins riktvärden. Det föreslagna friyta för park på 0,2 ha tillgodoser ytkrav för bostadsnära park och bedöms kunna uppfylla tillkommande behoven som bostäderna/boenden, verkande och besökare genererar. Lokalisering av denna parkyta ligger centralt i strukturen och omges omgivande bebyggelse, som ger en skyddad zon och kan upplevas inte helt tillgänglig utan blir mer en bostadsgård för bostäderna och verksamheterna. Bostadsnära parkens placering bör ses när planstrukturen studeras vidare i förhållanden till de allmänna stråk och omgivande naturvärden så att dem kan samverka och integreras bättre med omgivande stadsrummen.

Utformningen av stadsrummet har stor betydelse för gångflöden och orientering genom området och tillgänglighetsprogrammet ska beakta, i den framgår hur staden ska utformas för att gaturummet ska upplevas tryggt, oavsett psykiska och fysiska förutsättningar. Anslutande stigar och mindre gång- och cykelvägar som ansluter till fastigheten bör värnas för tillgänglighet till, från och genom området.

Förvaltningen för funktionsstöd påpekar att förslaget i sin helhet innebär en förtätning med ökat fotavtryck för byggnader och en ökad exploatering kan minska tillgången till friyta i området för de boende, en sådan påverkan bör studeras i ett detaljplanearbete för att se vad som kan accepteras utan att skapa betydligt minskad boendekvalitet för de boende inom området. Miljöförvaltningen har samma bedömning gällande föreslagna bebyggelsen i nordväst och ställer sig mycket tveksamma till om föreslagen byggnation fungerar praktiskt då den ligger precis på gränsen till naturreservatet. Naturreservatet får inte påverkas.

Förslagets struktur och bebyggelseutformning är inte förenligt med översiktsplanens inriktningar om kvartersstadens struktur dock finns viss karaktär av trädgårdsstad. Ansökans struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms inte vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Ansökan föreslår dock en småskalig bebyggelse (1–4 vån) kring bebyggelse i parkmiljö med potential att utforska vidare ett stadsbyggnadsförslag och struktur som tar vara på trädgårdsstadens rumsliga kvalitet.

Naturmiljö

Tomten inom fastigheten Hult 1:23 ligger på en platå som slutar från norr till söder och från nordost stiger i höjd mot sydväst för att sedan sluta väster ner igen mot kusten. Runt om fastigheten Hult 1:23 finns höga naturvärden, i nordväst angränsar den till naturreservatet Hult-Åsen med flera stigar. Området har även 41 fritidshus (reglerad med områdesbestämmelser, KF 1989-04-05). I väst löper naturmark i en slutning tät med höga träd. I sydväst på cirka 450 meter avstånd från förslagsområdet ligger Stadsdelsparken Askimsbadet som har lek-och badplats samt utegym, Parken nås via Lekullevägen som sedan övergår till Askims Badväg som är gång och cykelväg. Den beskrivs vara tillgänglighetsanpassad till viss del.

Det redovisas att idag inga kända biotopskyddade objekt eller skyddade arter inom området för ansökan. Fd. Park- och naturförvaltningen redovisade dock att naturmark i anslutning till fastigheten, har följande rödlistade arter inventerats: stare, björktrast, kråka, gråtrut och igelkotte. Inom fastigheten kan påverkas förslaget berör Höga naturvärden kan påverkas negativt av exploateringen. En naturvärdesinventering

behöver kartlägga naturvärdena inom fastigheten samt naturmark i anslutning till fastigheten som kan påverkas (yttrande från fd. Park- och naturförvaltningen).

Delar av exploatering som föreslås i gränsen mot naturreservatet bedöms inte vara lämpligt utan strukturens måste ses över bland annat behöver ett avstånd på cirka 10–15 meter (prickmark) från dess gräns för att kunna genomföra sprängningar och förvaltning av nya byggnader utan att naturmarken tar skada. Detta gäller för all naturmark i anslutning till fastigheten. I den västra delen angränsar fastigheten till ett skogsparti reglerad som natur/friluftsområde som ska fungera som ridå och en gräns mellan Askimsbadet och bebyggelse. Skogsparti i den västra delen ska beaktas, fastigheten är reglerad som natur/friluftsområde som ska fungera som ridå och en gräns mellan Askimsbadet och bebyggelse.

Förvaltningen planerade inte då att göra åtgärder för att uppnå eventuell utsikt och framhåller att generellt har staden problem med olagligt intrång i park och naturmark. Under arbetets gång bör plangränsen ses över för att skapa en generell struktur och få till rationella ytor, särskilt fokus på tillgänglighet och universell utformning då anslutande områden har större höjdskillnader och många målgrupper med olika behov föreslås inom området.

Kulturmiljö

Området har inte några uttalade kulturmiljövärden eller fornlämningar. Hults By, som ligger ca 700 meter norrut, tillhör dock en av de största byarna i Askimssocken kring 1500-talet.

Markmiljö

Fastigheten har bebyggts och förtätats från 1960-talet då de norra delarna har plansprängts. Idag utgörs det planlagda gräsmattor och sparade träd utefter att marken har tagits i anspråk.



1970

1995

1998

2006

Bilderna redovisar markens ändrade användning över ett spann på ca 35 år, från naturmark till bostadsbebyggelse.

I detaljplan från 1989 beskrivs att marken utgjordes av ängsmark i nordost, branta skogspartier i norr och svagare sluttningar mot söder. I väster beskrivs att platån består av fyllnadsmassor med viss vegetation. Östra delarna bestod av trädgårdsmark med fruktträd och andra träd. Av detta landskap finns inte mycket kvar av förställda skäl.

Förslaget är relativt omfattande både gällande nya tillägg och rivningarna av befintliga byggnader inom området för att få till en ny struktur. Det berör av bland annat bostäder, förskola, och del av bostäder för särskild service.

Miljöförvaltningen gör bedömningen att en översiktlig miljöteknisk markundersökning ska utföras i syfte att klargöra eventuell förekomst av föroreningar. Undersökningen bör bland annat inriktas på asfalt/tjärasfalt, PCB (risk för spridning från PCB-fogar på byggnader inom området), fyllnadsmassor samt i övrigt vad som framkommer i den inventering som ska utföras och ligger till grund för utformning av provtagningar i området. Det är också viktigt att utformningen av markmiljöundersökningen även beaktar den masshantering som sannolikt kommer uppkomma vid rivningar/nybyggnationer mm. Vid eventuell rivning av byggnader är det viktigt att bland annat fogar innehållande PCB är kartlagda och klarlagda. Undersökningen bör ske i samråd med miljöförvaltningen som även föreslår att en historisk inventering görs tillsammans med miljöteknisk markundersökning.

Kommande planering ska beakta och bidra till att stadens strategiska- och klimatmål och strategier kan nås; säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster, sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärden utvecklas, minskar klimatpåverkan från transporter, hållbart byggande - ”vi driver på utvecklingen för hållbart byggande”

Social komplexitetsnivå

Socialförvaltningen sydväst anser att en kommande detaljplan behöver hanteras utifrån en social komplexitetsnivå 3. På grund av att flera olika verksamheter ska inrymmas tillsammans med en hög andel bostäder. Det krävs sociala utredningar kring befintliga och föreslagna verksamheters behov och förutsättningar.

Kommande planering bedöms även innehålla delar av komplexitetsnivå 4 och därför bör klarlägganden i denna nivå beaktas i kommande planering. Planeringens omfattning innehåller flera samhällsfunktioner som bedöms innehålla sociala utmaningar och tydliga målkonflikter. Stadsdelen har en hög bilinnehav och idag finns redan en svår problembild kring de infrastrukturella frågorna kopplad till kollektivtrafik. Det har påverkan på jämlikt vardagsliv, hälsa och säkerhet för barn och unga samt människor med funktionsvariationer. I dessa avseende anses att planen bedöms även vara av stor betydelse för hela staden.

Service

Nyligen antog Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för att samnyttja och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (2024-02-01 § 27). Det omfattar skola, förskola och bostäder för funktionstöd.

Volymnyckeltalet och nyckeltal för friyta för förskola och grundskola är avgränsade mellan enligt de geografiska definitioner som anges i gällande översiktsplan, innerstaden, mellanstaden och ytterstaden. (text från riktlinjerna).

Förskola nyckeltal	ÖP- Mellan- och ytterstaden	ÖP- Mellan- och ytterstaden
Volymnyckeltal	Småhus, 0,35–0,45 barn per bostad	flerbostadshus 0,15–0,20 barn per bostad
Lokalyta, (LOA) vid nyproduktion av förskolor	10 kvm (LOA) per barn (+/- 10 procent).	
Friyta	god nivå 35 kvm/barn – funktionell nivå 25 kvm/barn sammanhängande friyta 3 000 kvm	

BmSS och annat särskilt boende

Inom fastigheten finns idag två BmSS boende och i ansökan ingår förslag på att komplettera med äldreboende/BmSS/hospice på cirka 3500 kvm.

Förslaget att inrätta ett hospice kan behöva samverkan med nämnden för äldre, vård och omsorg. De har inte hunnit svara SLK om det finns något att beakta. Göteborgs stad har sedan länge ett väl fungerande samarbete med stiftelsen Betania. Nämnden för funktionsstöd kan närmare gå in på om det finns verksamhetsmässiga synpunkter på föreslagen utveckling.

De nya riktlinjerna omfattar nu även utbyggnad av bostad med särskild service, BmSS (hus och flerbostadshus) En servicebostad på åtta lägenheter (2 plan) behöver mellan 900–1000 kvm inom en tomt på cirka 1500–2000 kvm. Förslag för äldreboendebestånd får avvägas samlad med övriga ansökans innehåll och exploateringen.

Utbildningslokaler

Befintlig service för kommunala grundskolor finns norr och öster om fastigheten. Hultskolan F-6 ligger i norr cirka 900–1,0 km från område. Idag går cirka 330 elever på skolan. Trollängsskolan F-6. ligger öster om Särövägen (Solvägen 25) cirka 600 meter från aktuell fastighet Skolan har cirka 200 elever från förskoleklass till årskurs sex. Här finns också ett fritidshem med två avdelningar. Skolan ligger med har simhall, sporthall och bibliotek. Vid Förskolevägen 3, cirka 600 m från fastigheten finns en kommunal förskola, Inom området finns Montessoriföreningen Maria som bedriver en privat förskola. Motorbranschens tekniska gymnasium MTG ligger öster om Frölunda torg.

Behov av förskola och skola

För att klara behovet av förskoleplatser förskola, en förutsättning för att kunna komplettera, föreslås fyra avdelningar (72 barn). Enligt ansökan har den dimensioneras med $\frac{1}{2}$ barn per hushåll (100-150 bostäder) motsvara ca 0-70 barn av dem uppskattas det att 1/3 är i förskoleåldern 15-23 förskoleplatser och cirka 35-52 grundskoleplatser. *Ytbehov, förskola*. Stadens ramprogram för skolor och förskolor ska följas. Dvs minst 35 kvadratmeter per barn på förskolegården.

Stadsledningskontoret redovisar att gällande kapaciteten på skolorna i närområdet är inte tillräcklig för att erbjuda ovanstående mängd tillkommande elever plats i befintliga skolor. Pågående planarbete avseende Trollängsskolan är fortsatt osäkert och ovan nämnda kapacitetsökning finns inte inräknad i expansionsvolymen för Trollängsskolan.

Ett förtydligande avseende bostadstyp behövs för att tydligare besked ska kunna ges. Mängden bostäder, om de inte är kategoribostäder, kommer att påverka förskole- och skolsituationen. Planansökan ser ut att innebära ett tillskott på 220 bostäder. Hur dessa bostäder fördelas på typ (specialbostäder/hyresrätt) gör bedömningen osäker gällande behovet av kommunal service förskola och skola.

Utifrån ett antagande att samtliga bostäder upplåts i allmänna hyresbeståndet så ger nyckeltalsanalys ett behov av ca 40 tillkommande förskoleplatser och ca 60–70 skolplatser. Stor andel specialbostäder kan innebära helt andra siffror.

Aktuell ansökan ligger inom övriga mellanstaden. Volymnyckeltal anges som den primära bedömningen för framtida behov av förskoleplatser.

Ansökan föreslår fyra avdelningar på 1000 kvm samt förskolegård på 2650 kvm, vilket skulle tillgodose volymnyckeltal för 4 avdelningar men inte fullt tillfredsställa friytebehov rekommenderad för fyra avdelningar med 72 barn.

kommande prövning får avvägningar göras möte friytebehov och angränsande föreslagen park. Enligt de nya riktlinjerna finns möjligheter att gå bortanför beslutade nyckeltal dock ska det nås i konsensus med framtagna i utredningen om behov finns.

Övrig service

Närmaste service för handel finns på Askims torg inom 1 km från området med bibliotek, vårdcentral, barnvårdcentral, folktandvård och viss handel. Sisjön köpcentrum ligger 2,5 km ett mellanstor köpcentrum med stort utbud av matbutiker samt sällanvaruhandeln.

Från fastigheten nås även två *tyngdpunkter* med kollektivtrafik Frölunda torg i norr ligger cirka 3 km och Här finns även kommunal service som vårdcentraler, bibliotek, simhall vid Nya Hovås centrum inom ca 4 km avstånd finns varierande utbud med handel matservice.

Inom Hult 1:23 Betania Stiftelsen som erbjuder särskild boende och daglig verksamhet för människor med funktionsvariationer. I området finns en restaurang och café och en förskola som drivs i privat regi. Dagliga verksamhet (i privatregi) med konferens och service styrs av Föreningen Betaniahemmet.



Hanssons hus dagliga verksamhet Föreningen Betaniahemmet Konferens och service Föreningen Betaniahemmet

Trafik och parkering

Infrastruktur inom sydväst

Huvudinfrastruktur inom sydväst består av Säröleden väg 158, statlig väg (riksintresse fram till 2023). Leden är del av det övergripande vägnätet och en huvudväg genom hela stadsdelen.

Parallellt med Säröleden löper pendlingscykelnät Säröbanan som knyter samman utpekade tyngdpunkter som Frölunda Torg och Nya Hovås (cirka 15 minuter) samt till större målpunkter i centrala staden på cirka 30 minuter. Lokalt blir leden å ena sidan en tillgång tillsammans med uppsamlingsgator mellan och inom stadsdelen å andra sidan skapar den både barriäreffekt mellan västra och östra delarna samt att den trafiken silas vidare till mindre lokalgator som saknar aktuell dimensionering för att möta dagens trafikflöde och standard.

Det lokala trafiknätet i Askim och kring fastigheten består av idag av underdimensionerat gatunät som utgörs av gemensamhetsanläggningar. Sammantaget kan det innebära komplikationer för möjligheterna till utbyggnad och genomförande dels av allmänplats inom planområdet och att kunna höja standaren på befintligt gatunät.

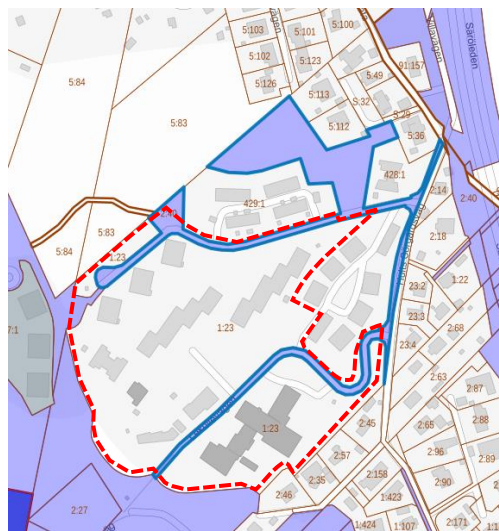
Barriäreffekterna och trafiksäkerheten får ses över om resurser som skola/skolplatser ska nås på den östra. förbättrad tillgänglighet stärker närheten till Trollängskolan och att barn och unga kan ta sig dit på ett tryggt sätt.

Trafik

Trafikstrukturen till området stödjer sig på befintliga kopplingar och matning från Säröleden där kollektivtrafik löper från och mellan stadens tyngdpunkter och viktiga målpunkter.

Trafikmatning till området sker från gator i norr och söderifrån, Bengta Hanssons väg respektive Hults Sörgårdsvägen. Dessa gator avslutas i säckgator med ytor för markparkering. Från norr når man fastigheten via Villavägen som leder större del av trafiken i området. Från söder nås fastigheten via Hults Sörgårdsvägen en smal villagata. Betaniahemmets verksamhet ligger i den sydöstra delen av fastigheten med infartsgata från söder och här nås även den privata förskolan i området.

Lekullevägen ligger centralt och Hultsviksvägen i söder är genomfartsgatan. De två första gatorna ligger på kommunägd mark, förvaltningen är en hybridform men större del är kommunal och delsträcka tillhör en vägförening/gemensamhetsanläggning, Hultsviksvägen är en blandform av samfällighet och kommunal förvaltning.



Gatunätet inom förgrenas i två säckgator, Bengta Hanssons. Hult 1:23 (röd streckad linje.) med matargatorna Lekullevägen (1) och Bengta Hanssons Väg (2) inom Hult 2:40, kommunägd mark, och tillfaller Askim GA:25.

Området har idag svårigheter med kapacitet på befintliga vägar och förvaltningsformerna. Utbyggnad av trafiknätet rekommenderas ska genom allmän platsmark. Allmän platsmark behöver även tillskapas för

att utveckla den det lokala gatunätet, utbyggnad av gc-vägarna för ökad tillgänglighet genom området, nå rekreationsytor samt stärka tillgång till omgivande resurser som Askims stadsdelspark/badet.

Gatunätet

Förslagets gatustruktur hanterar enbart det egna lokala situationen utan att beskriva hur anslutningar sker till väg 158:an. Trafik ansluts till befintligt gatunät och gc-nätet med justeringar som kan påverka Lekullevägen. Vägen anges bli mer fotgängarvänligt samtidigt som i ansökan redovisar man att detta innebär en viss ökning av trafik och redogör att det finns ett underdimensionerade gatunätet bland annat längs med Hults Sörgårdsvägen.

Förslaget stadsrum och gatunät är schematisk redovisat, det saknar beskrivningar för stadsmiljöer för gående och cyklisterna inom området. Inom området kommer troligen vistas människor med funktionsvariationer, både psykiska och fysiska förutsättningar.

Förslaget genererar ökad trafik och Säröleden 158:an, statlig väg, kan påverkas negativt på grund av ökade trafikmängder i och med förtätningen av bostäder. På grund av att gator/stråket kan ha snabbt anslutning till övergripande gatunätet kommer nya trafikflöden att matas på direkt på väg 158:an. Ökad trafik kan försvåra nyttjandet av systemet genom stegrad ineffektivitet och till sist bristande kapacitet i hela eller delar av trafiksystemet. Belastningen på huvudvägnätet medför risker också för del av trafiksystemet utpekade för kollektivtrafiknätet.

Trafikproblematik kvarstår sett till stadsdels och övergripande för staden. Förslaget saknar tillvägagångssättet på hur koppla det finmaskiga nätet utåt. Nätet är idag inte ett sammanhängande gatunät och Säröleden utgör en barriär. Strategin att skapa sammanhållen stad kan vara svårt att uppnå. Säröleden har en barriärverkan och resurser som finns på den östra sidan ska kunna nås som till exempel skolan.

En utbyggnad i närhet till tillgängligt gatunät ställer krav på åtgärder av den lokala gatustrukturen som idag är dimensionerad för en glesare trafik och där även förvaltningsfrågan med gemensamhetsanläggningar medför redan följer i frågan om ombyggnader. Förslaget behöver beakta och studeras strukturellt inom ett större område om gatunät och stråk kan uppfylla behoven. Lokalt behöver gatunätet utvecklas till stadens standard, stärka kopplingar för en nära kollektivtrafik och säkra cykelvägar och stråk. Fastigheten ligger på en höjd vilket kräver tillgänglighetsanpassat gång- och cykelnät och tillfartsvägar till omgivande

Fd. trafikkontoret synpunkter

Synpunkterna lyfts fram i sammald form då dem är av stor vikt för kommande infrastrukturens hantering i planarbete tillstyrkte planansökan och gjorde medskick inför ett eventuellt detaljplanearbete:

Exploateringen tillfartsväg föreslås fortsatt vara Lekullegatans anslutning till Hults Sörgårdsvägen. Men bedömning att leda till ökade trafikmängder på Hults Sörgårdsvägen, som idag är en smal bostadsgata från korsningen med Lekullevägen och vidare söderut. Gatan har ett lågt trafikflöde och saknar en separat gång- och cykelväg. Möjligheten att bredda vägen för att anlägga exempelvis en gång- och cykelväg, eller att möjliggöra för eventuell framtida busstrafik är mycket begränsad, då intilliggande bostadsfastigheter ligger mycket nära gatan.

I planarbetet bör man därför studera om det kan finnas alternativa tillfartsvägar från söder, att möjligheten att bredda Askims Badväg bör utredas för att kunna nyttja den som tillfartsväg till exploateringen, i stället för Hults Sörgårdsvägen.

I planarbetet föreslår förvaltningen att det är lämpligt att utreda frågan om att omvandla detta till kommunalt huvudmannaskap, vilket i så fall påverkar planområdets avgränsning. En diskussion om detta bör föras inledningsvis i planarbetet. Till exempel är Hults Sörgårdsvägen är en samfällighet från den sydöstra fastighetsgränsen för Hult 1:23 och vidare söderut.

Frågan om huvudmannaskap för Hults Sörgårdsvägen är kopplad till den framtida utformningen av Säröleden/väg 158 och huruvida staden bör ha ett parallellt kommunalt vägnät om Trafikverket beslutar om fortsatt utbyggnad av vägen och dess korsningar. Här refereras att i Trafikverkets då nyligen färdigställda åtgärdsvalsstudie för väg 158 finns förslag på två åtgärder som kan ha påverkan på trafiksituationen på det parallella kommunala vägnätet, däribland Hults Sörgårdsvägen. Studien uppger

att båda korsningarna mellan väg 158 och Askims Stationsväg respektive Askimsbadet är olycksdrabbade och föreslår bland annat:

- ”att korsningen mellan väg 158 / Askims Stationsväg byggs om till en trafikplats.
- att signalkorsningen vid Askimsbadet byggs om till en cirkulationsplats. Studien föreslår alternativt att korsningen stängs och att enbart avfarterna på bägge sidor behålls, eller att man också anlägger påfarter med accelerationsfält.”

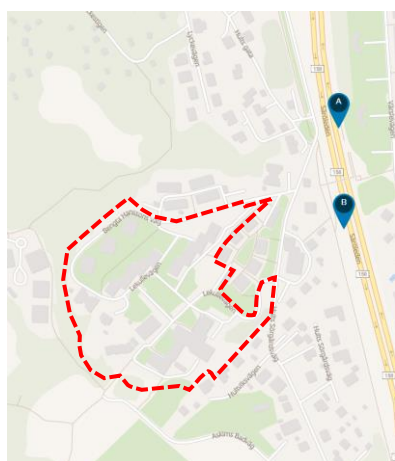
En stängning av signalkorsningen vid Askimsbadet utan anläggandet av påfarter med accelerationsfält, skulle innebära en ökad trafikbelastning på Hults Sörgårdsvägen. Fd. Trafikkontoret har förmedlat till Trafikverket att det behövs ytterligare utredningar för att se vilken åtgärd som är mest lämplig för signalkorsningen vid Askimsbadet, samt att den lokala trafiken särskilt behöver beaktas i analysen.

Fd trafikkontoret var positiva till exploateringsförslaget om att ta bort befintlig vändplats längs Bengta Hanssons väg och knyta ihop det genomgående stråket genom området. Detta såg som positivt ur ett förvaltningsperspektiv, men begränsar renhållningsfordon möjlighet att undvika backvändning vid sophämtning.

Ett ökat bostadsinnehåll och verksamheter ger ökade trafikerelse på väg 158 som är hårt belastad med dokumenterad bristande framkomlighet/kapacitet för kollektivtrafik råder redan idag (Åtgärdsvalsstudie – Väg 158, Göteborg – Kungsbacka, Trafikverket, 2021).

Kollektivtrafik

Området trafikeras av tre busslinjer, buss nummer 180, 184 och expressbussen X2 med hög turtäthet. Närmaste kollektivtrafikhållplats är Trollängen som närmaste läge är cirka 390 metern och cirka 500 meter från fastighetens västra gräns detta bedöms som god *kollektivtrafik*.



Karta, visar hållplatskarta och zonkarta hållplats Trollängen, Reseplanering Västtrafik Göteborg.

Cykelnät.

Parallellt med Säröleden löper pendlingscykelnät Säröbanan som knyter samman utpekade tyngdpunkter som Frölunda Torg och Nya Hovås (cirka 15 minuter) samt till större målpunkter i centrala staden på cirka 30 minuter.

Lokalt cykelvägnät är välutbyggt och finns längs med den aktuella fastighetens norra del vid Bengta Hanssons väg som och ansluter till pendlingscykelnätet som finns längs med Villavägen parallellt med Säröleden i riktning norr.

Enligt trafikstrategin är cykel ett eget trafikslag som behöver en egen struktur, pendlingscykelnät ska enligt översiktsplanens rekommendationer ska koppla till större målpunkter. ha god framkomlighet samt möjliggöra cykling i något högre hastigheter.

Det lokala nätet kopplar samman områden i en mindre skala och skapa anslutningar till lokala målpunkter.

För fler aspekter på utveckling av pendlingscykelnätet hänvisas till "Pendlingscykelnätets framtida struktur presenteras i "Cykelprogram för en nära storstad 2015–2025".

Cykel-, gång

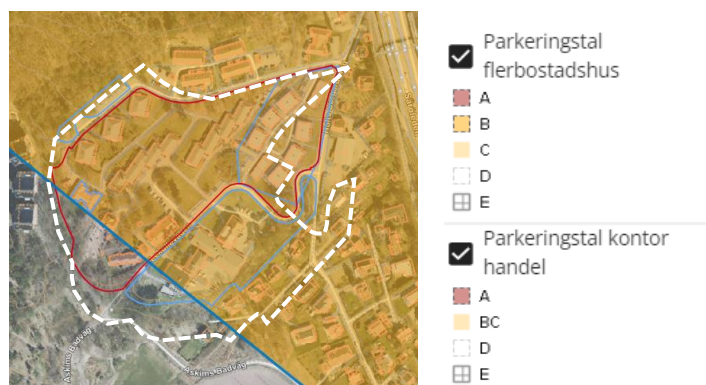
I förslaget redovisas nya dragningar för gång-och cykel som behöver studeras vidare särskild med hänsyn till gående och cyklister samt att prioritera pendlingscykelnätets behov att ha säkra korsningar/anslutningar och gena kopplingar.

Befintliga cykelvägar utgör grunden tillsammans med pendlingscykelnätet idag och en utbyggnad vore fördelaktigt vid en utbyggnad. Det kräver att strukturerna samordnas mellan det lokala cykelvägnätet och pendlingscykelnätet i detta läge blir kopplingarna viktiga punkter att stärkas och beakta.

Parkering

Förslaget redovisar att parkering avses att lösas genom två garage och markparkering. Behovet av parkering har beräknats till cirka 220–230 platser med ett parkeringstal på 0,8 platser/bostad enligt bruttoarean på de olika användningarna. Ambitionen är att applicera mobilitetsåtgärder som kan sänka parkeringsbehov. Inga cykelparkeringar har redovisats.

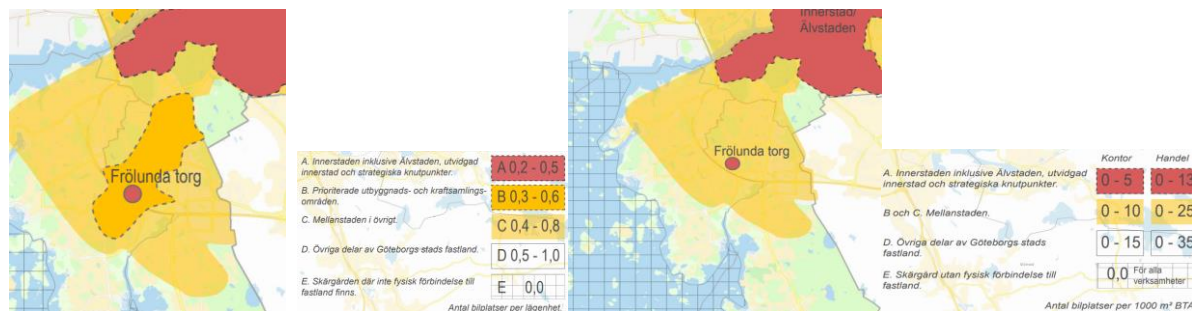
Hantering av mobilitet-och parkeringsfrågor utgår från *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad* version 1.2. Kommunens yta är indelad i fem typer av områden med normalspann för parkeringstal för flerbostadshus, kontor och handel (A-E), Fastigheten ligger i utkanten till område som benämns med C - 0,4 – 0,8 mellanstaden i övrigt. Beräknad på antal bilplatser per 1000 BTA. Normalspann för parkeringstal för har startvärde 1,0 för flerbostadshus, 0,15 studentbostäder och 0,4 för BmSS. Kontor och handel ligger på en intervall på 0–0,15 respektive 0–0,35. För förskola har ett startvärde på 0,9/avdelning för anställd, 3,5–4 och 1,4 /avdelning för korttidsparkering 5,5–6 inom område C.



Karta, anger zoner för parkeringstal.

För vård- och omsorgsboenden avser parkeringstalen anställda och besökare. Inga boende antas ha bil. Utifrån att det är mellan 55–75 anställda per 100 lägenheter, plus besökare och yrkestrafik baseras startvärdet på 0,7 personal (anställda + besökare + yrkestrafik) per lägenhet. Detta justeras till ett parkeringstal utifrån trafikstrategins bilandelar ifrån de 21 tidigare tjugoen stadsdelarna, Området ligger i Askims stadsdel med 47% bilinnehav.

Ny policy håller att tas fram men är ej beslutad och nuvarande p-tal och riktlinjer gäller till nytt beslut är taget.



Parkeringstalet utgår från ett normalspann som preciseras genom lägesbedömning, projektanpassning och avtal om

Cykelparkering

startvärdet för cykelparkering för flerbostadshus är 2 cykelplatser per lägenhet och ytterligare 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. För bostads med särskild service och vård- och omsorgsboende är kvoten 0 dock ska cykelparkering tillgodoses för anställda, även för användningen kontor och verksamheter.

Det är i dagsläge svårt att bedöma om antal redovisade parkeringsantal tillgodoses. Ansökans **är cirka** 16 500 kvm för bostadsändamål tillsammans med de befintliga bostäderna. Ungefär behövs cirka 132 parkeringsplatser för flerbostadshus, 1950 kvm verksamheter motsvarar cirka 20 platser, förskola cirka 10 på 4 avdelningar. Det är ca 180 parkeringsplatser. Parkeringstal utreds vidare i en mobilitets- och parkeringsutredning.

Förskolor och grundskolor finns ingen modell för sänkning av parkeringstalet genom mobilitetsåtgärder. Fastighetsägaren kan dock föreslå lämpliga mobilitetsåtgärder i mobilitets- och parkeringsutredningen.

lämpliga parkeringstal för både bil och cykel måste granskas och utredas i en parkerings- och mobilitetsutredning som är avhängigt analyssteg i steg 2–3 med lägesbedömningen avdrag bedöms i projekthanpassning. Avdrag görs om projektet har god sammanvägd tillgänglighet kriterierna finns redovisade i anvisningarna.

Teknisk försörjning och mark

El

Ellevio ansvarar för elförsörjning i området. Befintlig bebyggelse har tillgång till el. Inga synpunkter från Ellevio har inhämtats gällande elförsörjningen. Troligt är att nya transformatorstationer kan behöva byggas då exploateringen ökar. Bedöms kunna hanteras inom kommande prövning.

Fjärrvärme

Göteborgs Energi fjärrvärme redovisar att fjärrkyla och gas inte finns i området

VA

Planområdet är försörjt med allmän VA-ledningsnät. Fastigheten ligger inom Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Kapacitet på spillvattenledning är dock begränsad. Samtliga befintliga ledningar behöver utredas gällande kapacitet i ett senare skede och nya servisledningar kommer att krävas för tillkommande byggnader. Detta bekostas av exploateringen



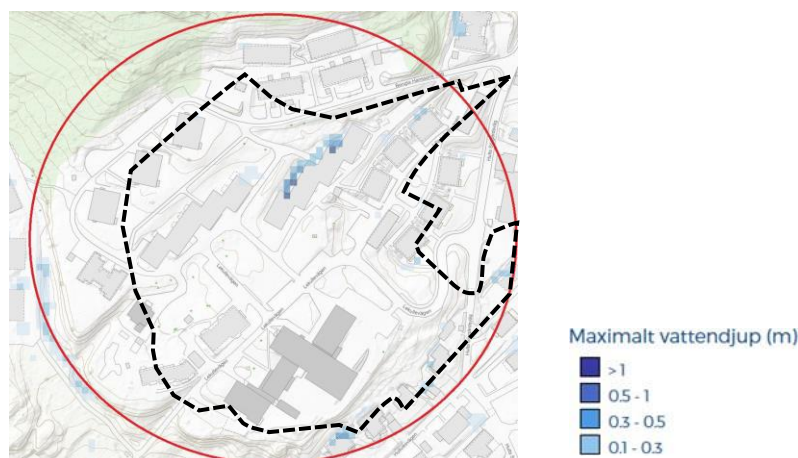
Bildkarta visar den befintliga allmän VA-ledningsnät inom fastigheten Hult 1:23. (Urklipp VA-banken). V = Dricksvattenledning
S = Spillvattenledning D = Dagvattenledning

Dagvatten

Dagvattenavrinningen bedöms öka med föreslagen exploatering eftersom andelen hårdgjord yta berörs av ökningen. Ytor för dagvattenhantering anses behöva avsättas inom området om det ska vara möjligt att genomföra nya tillägg av bebyggelse. Dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn ansamlas vatten med ett vattendjup på upp till cirka 0,5 meter mitt i den norra del av fastigheten. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Denna situation får inte förvärras för befintlig bebyggelse i samband med att området förtätas.



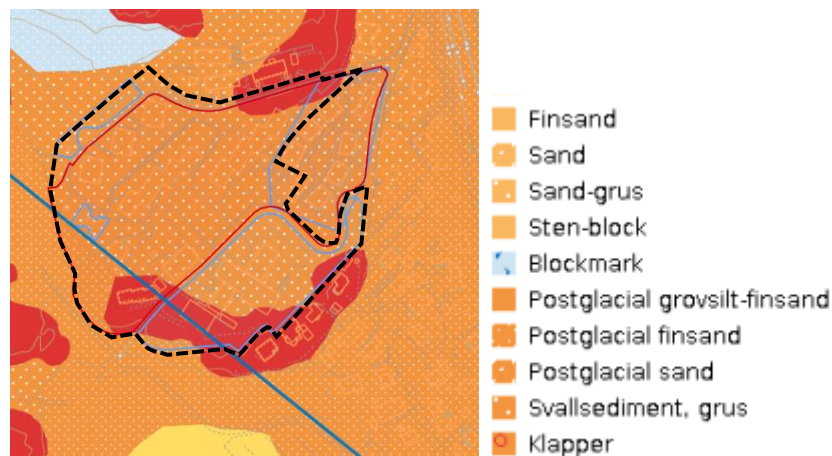
Figur 2. Vattendjupet vid ett klimatanpassat 100-årsregn vid fastigheten Hult 1:23. (Urklipp GO: kart)

Avfall

Kan anordnas men behöver studeras vidare. I ett eventuellt kommande planarbete så kommer angränsningsvägar samt placering av ytor för avfall att behöva studeras. I nuvarande skiss över området så ser det inte ut som att alla hus kommer gå att nå med en sopbil så avfallshanteringen kommer troligtvis behöva samlas på några olika platser i området.

Geoteknik

Marken inom planområdet består främst av svallgrus men även berg i dagen förekommer längs den södra och norra gränsen enligt SGU:s jordartskarta. Befintlig geoteknisk undersökning för en byggnad i den västra delen av fastigheten visar att marken där är uppfylld med ca 4 meter fyllnadsmaterial i huvudsak bestående av lera, medan en befintlig utredning från nordöstra delen av fastigheten visar att marken där utgörs av sand överlagrat av ett ca 2 meter tjockt lager fyllnadsmaterial bestående av lerig sand.



Bildkarta, geologi

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll. Frågor som ska behandlas är grundläggning, risk för sättningar, stabilitet och risk för omgivningspåverkan. Om bergslänterna ska ingå i planområdet eller på något sätt kan påverkas av planen ska även en bedömning av risk för blocknedfall ingå.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inte geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för BmSS, förskola, bostäder mm vid Lekullevägen.

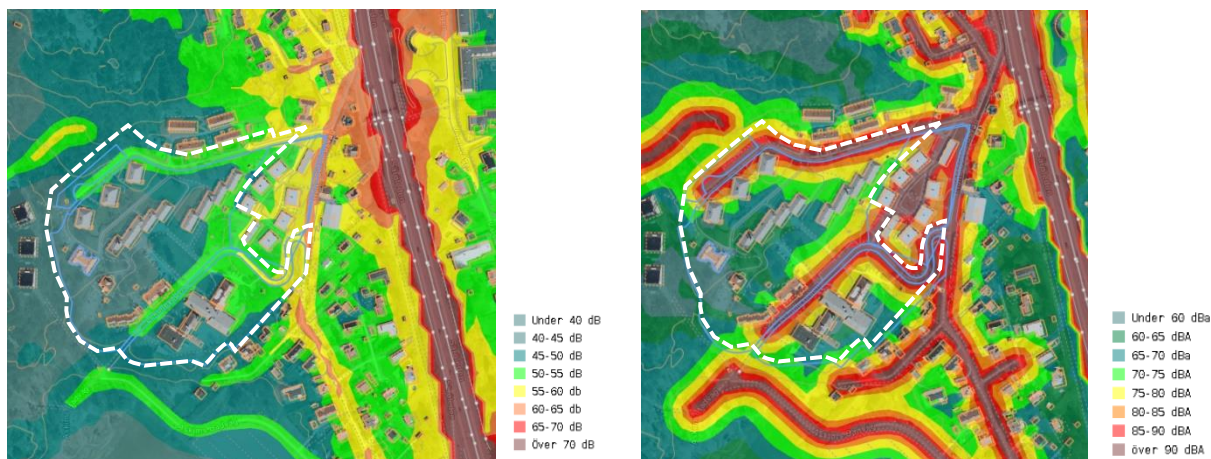
Miljö- och hälsoaspekter

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Ljudmiljö

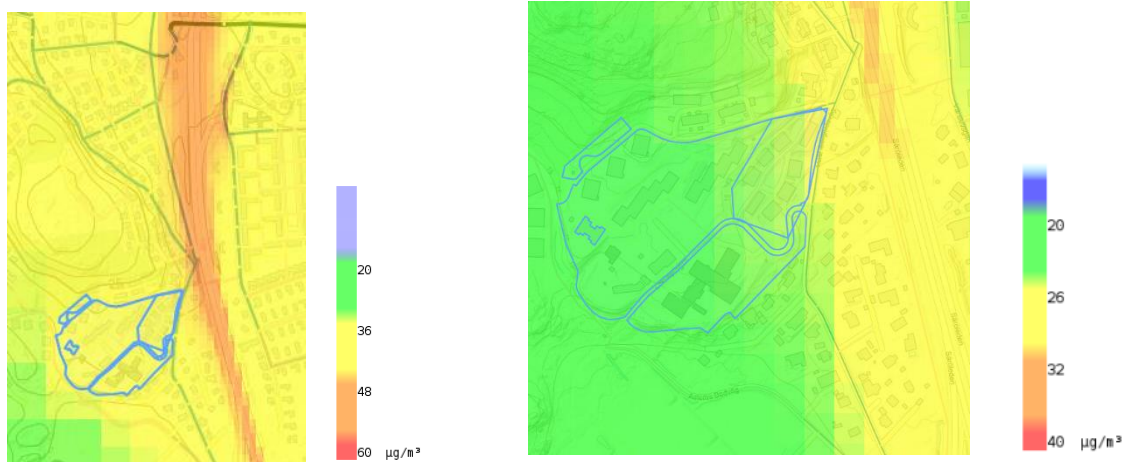
Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden. Miljöförvaltningen anser att trafikbuller inte ser ut att bli ett problem men det är viktigt att visa att man klarar riktvärdet på skolgårdsytan, 50 dBA på ytor för lek och pedagogisk verksamhet. Dels från befintlig trafik men framför allt från den trafik som tillkommer i och med nybyggnationen.



Bildkartor, vänster, trafikbuller utbredning ekvivalent dBA, beräknat på 2018 års trafikdata. Karta till höger trafikbuller utbredning ekvivalent maxnivå dBA, beräknat på 2018 års trafikdata

Luft

Luftkvaliteten på platsen.



Kvävedioxid (NO₂) 2019, dygn.

Kvävedioxid (NO₂) 2019, timme.

Lokalt i Göteborg är målet att årsmedelvärde för kvävedioxid ska underskrida 20 µg/m³ vid 95 % av alla förskolor och skolor samt vid bostaden hos 95 % av göteborgarna senast år 2020.

Den preliminära bedömningen är att situationen är oklart om MKN klaras för dygn men kan klaras för timvärdena. Vid ett utbyggnadsalternativ kräver det att luftkvaliteten utreds vidare.

Här nedan följer i kort konsekvenser av ansökan och förslag gällande Hälsa och säkerhet, Natur- och kulturmiljö, Naturresurser och social miljö.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är relativt omfattande och innebär dels rivning av befintliga byggnader dels nybyggnation inom området av bland annat bostäder, förskola, BmSS och som anses vara en känslig markanvändning.

Miljöförvaltningen anser att en översiktlig miljöteknisk markundersökning ska utföras i syfte att klargöra eventuell förekomst av föroreningar då området har succesivt byggts ut från 1960-talet och då gällde andra miljö- och hälsokrav. Undersökningen bör ske i samråd med miljöförvaltningen och bör bland annat inriktas på asfalt/tjärasfalt, PCB (risk för spridning från PCB-fogar på byggnader inom området), fyllnadsmassor samt i övrigt vad som framkommer i den inventering som ska utföras och ligger till grund för utformning av provtagningar i området. Det är också viktigt att utformningen av markmiljöundersökningen även beaktar den masshantering som sannolikt kommer uppkomma vid rivningar/nybyggnationer mm. Vid eventuell rivning av byggnader är det viktigt att bland annat fogar innehållande PCB är kartlagda och klarlagda.

Naturmiljö och resurser

Fastigheten angränsar till ett naturreservat i nordväst, vilket innebär att det behövs ett avstånd på cirka 10–15 meter med prickmark från naturreservatet för att kunna genomföra sprängningar och förvaltning av nya byggnader utan att naturmarken tar skada. Detta gäller för all naturmark i anslutning till fastigheten. Mellan föreslagen bebyggelse och Askimsbadet finns idag ett skogsparti som planeras att vara kvar. Åtgärder för att uppnå eventuell utsikt planeras inte att göras, ridån fungerar som en gräns mellan badet och bebyggelse. Generellt har staden problem med olagligt intrång i park och naturmark. Under arbetets gång bör plangränsen ses över för att skapa en generell struktur för att få till rationella ytor.

Inom området har följande rödlistade arter inventerats: stare, björktrast, kråka, gråtrut och igelkotte. Det finns ett stort värde i att bevara värdefulla träd inom planen, särskilt större tallar och ekar. En naturvärdesinventering behöver kartlägga naturvärdena inom fastigheten samt naturmark i anslutning till fastigheten som kan påverkas.

Kulturmiljö

Miljöförvaltningen gör bedömningen att en historisk inventering behövs vid kommande prövning.

Social miljö

Verksamheterna på platsen är upphandlade av kommunen. Socialförvaltning Sydväst påpekar vikten av att värna och utveckla bra boende- och verksamhetsmiljöer för alla målgrupper. Det ställer dock krav på att utreda och få kunskap om de specifika förutsättningar och behov som finns. Förvaltningen ser som positivt att kombinera och blanda verksamheter med blandade boendeformer och ge möjlighet att utveckla platsen om hänsyn tas till befintlig verksamhet. Detta för att skapa en bra miljö och inte riskera att skapa inbyggda konflikter för de som ska bo och verka på platsen.

Förvaltningen för funktionstöd ser en risk i att tillkommande bostadsbebyggelse kan tränga undan den befintliga verksamheten genom att förändra förutsättningar för exempelvis de boende på BmSS. Ytor som fungerar som privata eller semiprivata ytor idag riskerar att tas i anspråk av andra verksamheter, eller behöver delas av fler människor vilket kan försämra möjligheten för vissa boende att bo kvar i området. Risken för utträngning är ett område som behöver bevakas i ett eventuellt detaljplanearbete.

Områdets idag relativt lugna karaktär kommer troligen att förändras med en förskola och en ökad trafikering. Det är det särskilt viktigt att det under byggtid är tydligt vilka områden som kan nyttjas som bostadsnära ytor för rekreation, vila eller exempelvis promenader och vilka områden som tillfälligt inte kan nyttjas.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Prioriteringsgrund för kommande planering bör beakta aspekterna gällande infrastruktur och systemfrågor kopplad till övergripande åtgärder på trafiknätet och det lokala gatunätet. Åtgärderna inbegriper skapande för utbyggnad allmän platsmark som även behövs när det gäller friytor för rekreation och åtgärda brist för park. Påverkan på befintligt gruppboende och verksamhetens karaktär bör utredas tidigt i projektet och prioriteras i de sociala konsekvensanalyserna.

Åtgärdsvalsstudie – Väg 158

Trafikverket slutförde 2022 *Åtgärdsvalsstudie – Väg 158, Göteborg – Kungsbacka*. Trafikverket beslutar om fortsatt utbyggnad av väg 158 och dess korsningar. Denna åtgärdsvalsstudien innehåller rekommenderade åtgärder, ”från påverkansåtgärder till ny- och ombyggnation av exempelvis trafikplats och planskild gång- och cykelpassage. Ett flertal åtgärder planeras att föregås av fortsatt utredning.” fram till år 2040. Sammanställningen av åtgärderna är uppdelat på fem olika åtgärds paket; ”Påverkansåtgärder (transportslagsövergripande)”, ”Kollektivtrafik”, ”Biltrafik”, ”Gång- och cykeltrafik” samt ”Miljö”.

Fd Trafikkontoret sammanfattar i sitt yttrande åtgärder som anges i ÅVS och påverkar väg 158 i läge med Hult 1:23 och dess lokalisering i förhållande till vägen. De två åtgärder som påverkar på trafiksituationen på det parallella kommunala vägnätet är:

- Hults Sörgårdsvägen att korsningen mellan väg 158 / Askims Stationsväg, den byggs om till en trafikplats. Alternativt att signalkorsningen vid Askimsbadet byggs om till en cirkulationsplats. Studien föreslår alternativt att korsningen stängs och att enbart avfarterna på bägge sidor behålls, eller att man också anlägger påfarter med accelerationsfält. En stängning av signalkorsningen vid Askimsbadet utan anläggandet av påfarter med accelerationsfält, skulle innebära en ökad trafikbelastning på Hults Sörgårdsvägen.
- Det behövs ytterligare utredningar för att se vilken åtgärd som är mest lämplig för signalkorsningen vid Askimsbadet, samt att den lokala trafiken särskilt behöver beaktas i analysen enligt Fd Trafikkontoret.

Om den här planen ska kunna genomföras krävs det att de strukturella systemfrågor och status på de föreslagna åtgärder rörande 158 väg vid Askimsbadet eller Askims Stationsväg har stämts av med Trafikverket och med fördel bara påbörjade eftersom vägen utgör den bärande led söderut mot staden centrum och andra viktiga tyngdpunkter för kollektivtrafik. Det bedöms redan att den framtida kapaciteten på den statliga väg 158 kommer att öka och medföra att effektiviteten för kollektivtrafikstråket försämras. Effektivisera användningen av vägar och gator i detta förslag innebär att effektivisera användningen och på bästa sätt använda den befintliga infrastrukturen.

Detta anses som ett viktigt samband och beroenden som kan påverka tidplan (till exempel startplaneår) eller villkor för planbeskedet och grundläggande aspekter för genomförande ekonomin.

Kommunal service grundskoleplatser

Detaljplan för Trollängsskolan och bostäder väster om Gamla Särövägen pågår, planerat datum för antagande är början av 2026. Kapacitetsökning som ansökan skulle generera finns inte inräknad i expansionsvolymen för Trollängsskolan.

Gällande kommunal service för grundskoleplatser bedömer stadsledningskontoret att kapaciteten på skolorna i närområdet inte är tillräcklig för att erbjuda den tilltänkta mängd tillkommande elever i befintliga skolor. Ett förtydligande avseende bostadstyp behövs för att tydligare besked ska kunna ges.

Pendlingscykelnätet

Områdesbestämmelser för större delområde och sträcka utmed Gamla Säröbanans banvall i Brottkärr (SBF-2023-00181), cirka 2km från Hult 1:23. Sambandet är att områdena är kopplade genom pendlingscykelnätet som löper längs kusten och knyter samman utpekade tyngdpunkter och större målpunkter som ligger längre ifrån varandra.

3 Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Ansökan berör fastigheten Hult 1:23 som ägs av Betaniahemsstiftelsen vill utveckla sin fastighet i samarbete med den ideella föreningen Betaniahemmet som bedriver verksamheterna, erbjuder bostäder med särskild service samt daglig verksamhet enligt LSS för vuxna personer med intellektuella funktionsvariationer. I ansökan berörs del av Hult 2:40, kommunägd mark som omfattar gatorna Lekullevägen och Bengta Hanssons Väg och som tillfaller gemensamhetsanläggning Askim GA:25.

Betaniahemsstiftelsen ansökan innebär att riva en del befintlig bebyggelse och bygga nytt. Nybyggnation avser cirka 150 bostäder fördelad på flerbostadshus (inklusive studentbostäder), verksamheter, förskola fyra avdelningar och park på cirka 0,2ha.

Ansökan stämmer överens med översiktsplanen, markanvändning övriga *mellanstaden med blandad stadsbebyggelse*. Området berörs av riksintresse för högexploaterad kust.

Sammanhållen nära och robust stad, föreslagen har potential att möta stadens utbyggnadstrategier. Föreslagen komplettering sker inom utbyggd infrastruktur med god lägespotential inom redan ianspråktagen mark och närhet till kollektivtrafik. Inom området finns kapacitet till utbyggnad genom en balanserad stadsstruktur, som säkrar och tillför viktig samhällsservice och verksamheter på platsen samt kvalitativa boendemiljöer. Detta ska stäms av mot behov av friytor och rekreationsområden i fortsättning.

Förslaget kan med stöd av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram, miljömål och delmål för naturen, *klimat* och *människan* och dess strategier bidra till att stadsutveckla ekologisk hållbarhet.

Utmaningar kring trafik och transporter, denna planläggning är beroende av att strukturella systemfrågor kopplade till infrastruktur på väg 158 (ÅVS-åtgärder) och den kommunal gatunätet hanteras och klargörs tidigt. Beroenden av att systemfrågor åtgärdas kan ombesörja att lösa de lokala svårigheterna i trafiknätet och i anslutning till väg 158:an. Om de ovanstående utmaningar med trafik behandlas i en övergripande samordning; transportsystem, kollektivtrafik samt parkering- och mobilitetsåtgärder, då kan förslagen komplettering inte riskera att motverka trafikstrategin.

Kommunen bedömer att det kan vara lämpligt att gå vidare men att det finns en del viktiga frågor som behöver hanteras.

Villkor för planläggningen och viktiga frågor att ta hänsyn till är att

- Hantera de strukturella systemfrågorna för att främja utvecklingen av det lokala gatunätet kopplade till 158:an och för att inte begränsa kapacitet på vägen och motverka möjligheterna att utveckla kollektivtrafiken.
- Ny planstruktur studeras, stadsrum och gatunät behöver bidra till sammanhållen stad samt bibehålla en sammanhängande grönstruktur genom området. Stadsstrukturen ska anpassa förhållandena till omgivande stråk, bebyggelse och natur- och rekreationsområde samt kommande stadsdelsparken Askimsparken.
- Genomförandekonomi/frågor behöver belysas i helhet behöver hanteras tidigt. Planeringen berör ombyggnad av infrastruktur på övergripande nivå och lokalt. En utbyggnad är avhängigt att lösa frågor kring allmän plats för det lokala gatunätet, förbindelserna till väg 158:an och gc-vägarna samt samordning med Trafikverket kring förslag till åtgärder kopplade till vägen. Allmän plats behöver skapas inom området även för att råda brist för bostadsnära park.
- Syftet med ansökan är att utveckla befintlig verksamhet tillsammans med den nya kompletteringen. Dock krävs att riva för att bygga nytt därför behöver utredas tidigt i projektet påverkan på befintligt gruppboende och verksamhets karaktär till följd av föreslagna rivningarna.
- Planläggning innebär omfattande rivningar. Göteborg miljö- och klimatprogrammet syftar till att arbeta för en ekologisk hållbar stad. I planläggning finns möjligheterna och aspekter för att skapa förutsättningar för hållbart byggande med stöd i programmets strategier.

Förslaget är inte förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens struktur dock finns i förslaget viss karaktär av trädgårdsstad med möjlighet att studera ett förslag som kan möta översiktsplanens inriktningar om gestaltade livsmiljöer. I det tidiga stadiet är det svår att bedöma om förslaget kan mötas budgets inriktning.

Justeringar av ansökans innehåll kan innebära att exploaterings omfattning blir en annan än den omfattning som har angetts i ansökan om planbesked.

I detta tidiga läge är det svårt att bedöma om det är realistiskt ur ekonomiska aspekter då genomförandefrågorna för att åtgärda ökad standard av gatunätet och bygga ut gång-cykelstråk inte har tagits i beaktning i förslagets ekonomi ej heller den komplicerade situation som finns idag genomgående inom Askim och befintliga gemensamhetsanläggningar.

Avvägning mot beslut negativ planbesked, BN 2021-12-14. De brister avseende bostadsnära park, förskola som var aktuella i denna ansöka, är avhjälpta i det nu aktuella förslaget. Kvarstår i den aktuella ansökan är frågorna om infrastruktur, anslutning till väg 158:an, utbyggnad av allmän plats, hantera omfattande rivningar och behov av grundskoleplatser.

Planarbetet kan preliminärt påbörjas år 2027.

Övriga synpunkter från detta ärende beskrivs ovan men bedöms kunna hanteras under lämplighetsprövningen.

Detaljplanarbete

Förslaget bedöms i det tidiga skedet vara ett möjligt underlag att pröva vidare i en detaljplan. Förslaget anses ha möjlighet att enligt dess avsikt att utveckla befintlig fastighet och verksamheter genom att behålla bostäderna för särskild boende, tillföra nya boendeformer, komplettera för kommande behov av förskoleplatser, bostadsnära park samt utveckla det lokala gång- och gatunätet.

Fastighetsrättsliga frågor, överväganden och konsekvenser av förslaget, bedömning om projektet är realistiskt att genomföra men planen har komplexa förvaltningsformer av det befintliga trafikinätet och planarbetet kan innebära hantering av fastighetsrättsliga frågor. Det är därför viktigt att tidigt att göra en riskanalys kopplad omgivande åtgärder och sammanväga genomförande ekonomin och nyttan av planeringen. Detta berör möjligheterna för stadens att nå sina strategiska- och klimatmål och att de strukturella frågorna adresseras på rätt nivå.

Förslaget är inte förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens struktur dock finns i förslaget viss karaktär av trädgårdsstad. Inom planområdet finns möjligheter att studera ett förslag som kan möta översiktsplanens inriktning om att åstadkomma en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i trädgårdsstaden. Avseende inriktningen av den traditionella kvarterstadens struktur med slutna kvarter, stadsformen finns inom omgivande stadsstruktur och i det tidiga stadiet är det svår att bedöma om förslaget kan mötas budgets inriktning.

Viktiga frågeställningar inför kommande detaljplan och villkor för att planläggning ska påbörjas:

- Sammanhållen nära och robust stad. Kommande planarbete ska hantera strukturella systemfrågor kopplad till anslutning och infrastruktur på Säröleden, väg 158, och det kommunala gatunätet. Det ska utredas tidigt och parallell dialog etableras med Trafikverket. Trafikanalys ska beakta och bedöma riskerna för negativ påverkan för kollektivtrafikinätet, dem ska minimeras.
- Förbättringar bör ske i det trafikinätets gatuhierarki och logistiken till det övergripande huvudnätet och lokalt. Gator och stråk måste dimensioneras enligt dagens standard. Trafikstruktur tillfartsväg föreslås fortsatt vara Lekulleгатans anslutning till Hults Sörgårdsvägen. Området behöver förbättra och bygga ut med kapacitet på befintliga vägar och se över förvaltningsformerna. Utbyggnad av trafikinätet rekommenderas ska ske genom allmän platsmark.
- Ny plan- och grönstrukturen tas fram, stadens strategier om att tillämpa en *lägesbaserad planering* rekommenderas som del i framtagande av ny stadsstruktur. Fortsatta studier av förslaget förutsätter att dem ska bidra med hög arkitektonisk kvalitet och goda gestaltade livsmiljöer.

- Området berörs av riksintressen högexploaterad kust. Justering ska beakta riksintresseanspråket, komplettering i bebyggelsen bland annat ska ske restriktivt och ha en lokal anknytning i skala. Ansökans exploatering ses över och nya förslag studeras som beaktar skala och täthet.
- Allmän platsmark behöver tillskapas för att utveckla det lokala gatunät, utbyggnad av gc-vägarna för ökad tillgänglighet genom området, nå rekreationsytor samt stärka tillgång till omgivande resurser som Askims stadsdelspark/badet.
- Gång, cykel och kollektivtrafik ska främjas för minskad biltrafik. Trafiken på väg 158 är mycket ansträngd och påverkar redan idag resterande staden och måste hantera i det fortsatta utveckling av infrastrukturen och det lokala gatunätet. Tillskapande av bland annat allmän platsmark är en viktig faktor för att staden ska rådighet att skapa ett fungerande gatunät och gc-vägar. Mobilitetsåtgärder för minskad p-tal ska studeras för nybyggnationen.
- Planen bör ha ett särskilt fokus på tillgänglighet och universell utformning då anslutande områden har större höjdskillnader och många målgrupper med olika behov föreslås inom området. Utformningen av stadsrummet har stor betydelse för gångflöden och orientering genom området.
- Lanskapsrummet, grönstrukturen och naturvärdesinventering behöver utredas. Förslag på park med 0,2 kan tillgodose krav på bostadsnära park och behöver utredas med en förslagshandling Detta för att kunna påvisa att den uppfyller funktionskrav samt är, och upplevs, som tillgänglig enligt riktlinjer i stadens grönstrukturplan. Konsekvenser av att parken inte kan tillgodose denna brist då anser staden att kommande planeringen ska utreda hur bidra med förstärkande åtgärder inom parkytan för Askimsbadet del i stadsdelpark Välen-Askimsbadet (se exploateringsförvaltnings yttrande).
- Naturreseptatet i nordväst får inte påverkas. Strukturens måste ses över bland annat behöver ett avstånd på cirka 10–15 meter (prickmark) från dess gräns för att kunna genomföra sprängningar och förvaltning av nya byggnader utan att naturmarken tar skada. Detta gäller för all naturmark i anslutning till fastigheten. Omtag av en ny planstruktur innebär att grön- och stadsstrukturen ska samverka med omgivande naturområden för att bidra till fortsatt biologisk mångfald.
- Service och funktioner för rekreation, förskola och park, samt friytor för förskolegård behöver tillskapas. Samhällsservice, BmSS och förskola finns med i förslaget, men behov av skolplatser behöver undersöka mot bostadsformerna. Nuvarande vårdverksamhet med boende och dagvård behöver även avskildhet och lugn. Påverkan på befintlig stadsmiljö och utbyggnadsstrategier bör studeras detaljplanearbetets tidigt för att inte minska boendekvalitet för de boende inom området.
- Förslaget innebär rivningar om det byggas nytt och det medför en stor förändring inom fastigheten och dess stadsmiljö. Förslaget bör i fortsättningen visa på tydligt hur det förhåller sig till och beaktar miljö- och klimatprogrammets mål, strategier, delmål och indikatorer, bland annat; att säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster, sköta och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärden utvecklas, minskar klimatpåverkan från transporter, hållbart byggande - *”vi driver på utvecklingen för hållbart byggande”*
- Sociala aspekter. SKA och BKA Vägens karaktär har idag barriärskapande effekter och ur barnperspektiv behöver trygghetsaspekter ses över på väg till kollektivtrafiken. Nuvarande vårdverksamhet med boende och dagvård behöver även avskildhet och lugn. Påverkan på befintlig stadsmiljö och utbyggnadsstrategier bör studeras detaljplanearbetets tidigt för att inte minska boendekvalitet för de boende inom området.
- Ny VA och ytor för dagvattenhantering och skyfall krävs inom föreslagen planområde.

Planeringsunderlag

Sökanden har begärt att få veta vilka planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid en kommande planläggning. Med planeringsunderlag avses här faktabetonat material såsom utredningar, inventeringar eller beskrivningar av befintliga förhållanden. Vem som har gjort utredningen ska framgå i handlingen (företagsnamn och organisationsnummer). Utredningar som utgör underlag för detaljplan ska kunna publiceras på kommunens webbplats. Det innebär att de färdiga handlingarna måste klara gällande lagkrav på tillgänglighet till digital offentlig service, samt att användandet av personuppgifter i handlingarna ska minimeras.

Om sökanden tar fram planeringsunderlag innan planläggning påbörjas så bör underlagen inte innehålla bedömningar om planförslagens utformning eller lämplighet. Utredningar där olika perspektiv behöver beaktas och många intressenters behov och önskemål värderas och tillvaratas ska genomföras av stadsbyggnadsnämnden.

För att utredningar ska kunna användas som underlag behöver de vara gjorda av sakkunnig med rätt kompetens. Namn på utredare ska meddelas till stadsbyggnadsnämnden vid behov.

Stadsbyggnadsnämnden avgör vilka utredningar som kan användas i planarbetet. Det finns alltså ingen garanti att framtagna utredningar enligt nedan accepteras.

Bedömning inom lämplighetsprövningen för den kommande planläggningen som förvaltningen bedömer sannolikt kommer behövas:

- Stadsformsanalyser. Analyser ska ge förståelse för planområdets förhållande mellan stadsrum och gångflöden, i sin lokala kontext sett i nuläge och utvärdera kommande planeringsförslags lägespotential, *befintliga som gatunätets potential att stödja gångflöden, förhållandena till trafiknätet, tillgänglig befolkning, närhet till basservice och resurser.*
- Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet. (obs ej inventeringar enligt MB, till exempel vid tillståndsprövning). I området har det påträffats rödlistade arter hackspett.
- Platsanalys som kartlägger rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material, akustik, entréförhållanden, tillgång till service. Gestaltungsprinciper kopplad till studier av stadsstrukturen, stråk och bebyggelsen.
- Hälsa och säkerhet; buller, luft och markföroreningar - undersökning av förekommande markföroreningar.
- Kulturmiljöutredning och miljöutredning pga. rivningar.
- Dagvatten- och skyfallsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna vatten och avlopp.
- Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.
- Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.
- Arkeologisk utredning.

Knäckfrågor som har identifierats i bedömningen.

- Potentiella intressekonflikter mellan förvaltningar/myndigheter/berörda eller mellan allmänna/enskilda intressen.
- Sociala knäckfrågor, till exempel ensidigt bostadsbestånd, barriärer, avsaknad av service, långa restider till arbetsplatser.
- Fastighetshetsrättsliga frågor kopplas till förvaltningsformerna. Uppgifter om ägostruktur.
- *dialog med boende och verksamma*

Kommunens bedömning av vilka planeringsunderlag som behövs i planprocessen är preliminär. Det finns inte något som hindrar kommunen från att senare i planprocessen göra bedömningen att ytterligare underlag behövs, eller att ett visst underlag inte längre är nödvändigt för att genomföra planläggningen. Att ta fram underlag innan planläggningen kan därför innebära ekonomisk risk för sökanden.

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i planprocessen, men som bör tas fram av/ i samråd med kommunen först efter att planprocessen påbörjats:

- *Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys*
- *Samlingskarta ledningar*
- *Riskanalys*
- *Bullerstudier/bullerutredning (byggnad)*
- *Bullerstudier/bullerutredning (trafik)*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan*
- *Miljökonsekvensbeskrivning*

- *Geoteknikundersökning. Ev. vibrationsutredning kvartersmark.*
- *Luftmiljöutredning*
- *Översiktlig trafikutredning och trafikutförningsförslag/trafikutredning för allmän plats.*

Medgivande att begära yttrande från Länsstyrelsen

Sökanden vill ha möjlighet att begära ett yttrande från länsstyrelsen, innan planarbetet påbörjas, angående vilket underlag länsstyrelsen sannolikt kommer behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen. Förvaltningen bedömer att länsstyrelsens yttrande inte kan antas främja planläggningen. Ansökan, enligt förslag, bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja sökanden medgivande att begära yttrande från länsstyrelsen.

4 Inkomna yttranden

Beredning

Ärendet har skickats ut på en begränsad remiss då aktuell ansökan har varit fokus för en tidigare förprövning som inkom 2021 inom samma fastighet, planidéns upplägg och innehåll är de samma liksom verksamhetsutövaren Betania Stiftelsen.

Den tidigare ansökan avslogs av före detta byggnadsnämnden, 2022-02-08, beslut § 33 dnr 1056/20, på grund av en för hög exploateringsgrad, belastning på väg 158:an och undermålig trafikstandard, avsaknad av förskola och brist på bostadsnära park. Göteborg Stad har sedan det förra beskedet omorganiserat och ersatts med *ny organisation för stadsutveckling* (NOS) vid årsskiftet 2022/2023. Stadsbyggnadsnämnd – Stadsbyggnadsförvaltningen, Exploateringsnämnden- Exploateringsförvaltningen, Stadsmiljönämnd- Stadsmiljöförvaltningen och Stadsfastighetsnämnd - Stadsfastighetsförvaltning.

De ersätter tidigare Byggnadsnämnden-Stadsbyggnadskontoret, Fastighetsnämnden-Fastighetskontoret, Trafiknämnden-Traffikkontoret, Park- och naturnämnden-Park- och Naturförvaltningen och Lokalnämnden-Lokalsekretariatet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det är möjligt att genomföra prövningen och bedömningen av den aktuella ansökan med grund av de tidigare yttrandena. Men på grund av att ärendet genomförandekonomin är en knäckfråga för behov av utbyggnad av bland annat allmän plats (gatunät, gc-väg och stadspark) skickades ärendet på nytt till exploateringsförvaltningen (fd fastighetskontoret) och stadsmiljöförvaltningen (delar av fd park-och naturförvaltningen) so som avstår från att yttra sig då ansvarsområden för allmän plats och grönsstruktur tillfaller inom exploateringsförvaltningen.

Aktuell ansökan har ändrats med avseende på exploateringsgrad, 150 bostäder (totalt) från tidigare 200, brister på förskoleplatser och bostadsnärapark är avhjälpda i detta förslag. De frågor som kvarstår är frågorna om trafiksituationen avseende GA och anslutning till väg 158:an (tidigare RI), grundskoleplatser och grönytor samt negativ påverkan på riksintresse för högexploaterad kust pga. av hög exploatering bl. mot naturmark.

Fd Trafikkontoret valde att lämna sina synpunkter gällande den aktuella ansökan med ett separat svar till fd stadsbyggnadskontoret den 2022-12-xx. Förvaltningen ger synpunkter på både den tidigare ansökan och nuvarande ansökan och därför har förvaltningen valt att använda underlaget som förvaltningens utlåtande i ärendet.

Exploateringsförvaltning

Förvaltningen bedömer gällande park/natur att förslaget som helhet kan vara möjligt och vill framföra följande synpunkter:

Den yta som finns inom ansökan klassad som allmän plats - park bör utredas med en förslagshandling. Detta för att kunna påvisa att den uppfyller funktionskrav samt är, och upplevs, som tillgänglig enligt

riktlinjer i stadens grönstrukturplan. Från det tidigare förslaget, som fick avslag 2021, har bebyggelsen justerats och det har tillkommit en yta som skulle kunna fungera som en bostadsnära park inom planområdet.

Förskolegården inom planområdet ska ha tillräcklig tillgänglig friyta

Inom ÖP samt fördjupat i Program Tynnered finns i naturområdet Välen en ny stadspark utpekad, den ytan sträcker sig över den yta som idag är stadsdelspark vid Askimsbadet. Det råder inom denna del av Askim brist på stadspark och möjligheterna för denna plan att delfinansiera en utbyggnad av stadsparken behöver utredas i planarbetet.

Inför planarbetet bör det studeras om en naturvärdesinventering ska genomföras. Det redovisas att idag inga kända biotopskyddade objekt eller skyddade arter inom området för ansökan.

Dock vilket inte innebär att det inte finns några sådana utan att denna punkt ska tas med och utredas i det fortsatta arbetet.

5 Inkomna yttranden Diarienummer 1056/20

Ärendet har sänts till Miljöförvaltningen, Trafikkontoret, Kretslopp och vatten, SBK Geotekniker, Park- och naturförvaltningen, Socialförvaltningen Sydväst, Förvaltningen för funktionsstöd, Stadsledningskontoret och Göteborg Energi AB för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Förvaltningen för Funktionsstöd

Förvaltningen ser inga direkta hinder för en utveckling enligt förslagen, men vill lyfta några områden att beakta i en eventuellt kommande planprocess.

I området finns fristående verksamheter för några av stadens brukare som finns inom förvaltningen för funktionsstöds ansvarsområde. Boende med särskild service (BmSS) samt daglig verksamhet finns i aktuellt detaljplaneområde. För de boende i gruppboende (BmSS) eller brukare på daglig verksamhet är omgivningen en viktig del av boendet och verksamheten och bör således bevaras i så hög utsträckning som möjligt. För målgruppen personer med intellektuella funktionsnedsättningar kan överskådlighet, igenkänning och lugna miljöer vara av stor vikt för välbefinnandet. Målgruppen behöver därför särskilt beaktas i exploateringen av nya bostäder eller verksamheter inom området. För de boende är det särskilt viktigt att det under byggtid är tydligt vilka områden som kan nyttjas som bostadsnära ytor för rekreation, vila eller exempelvis promenader och vilka områden som tillfälligt inte kan nyttjas.

Förvaltningen ser att föreslagen exploatering kan minska tillgången till friyta i området för de boende, en påverkan som bör studeras i ett detaljplanearbete för att se vad som kan accepteras utan att skapa betydligt minskad boendekvalitet för de boende inom området.

Förvaltningen ser en risk i att tillkommande bostadsbebyggelse kan tränga undan den befintliga verksamheten genom att förändra förutsättningar för exempelvis de boende på BmSS. Ytor som fungerar som privata eller semiprivata ytor idag riskerar att tas i anspråk av andra verksamheter, eller behöver delas av fler människor vilket kan försämra möjligheten för vissa boende att bo kvar i området. Risken för utträngning är ett område som behöver bevakas i ett eventuellt detaljplanearbete.

Göteborg Energi AB med dotterbolag

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

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, 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

Det är viktigt att korrekt anvisning (ledningsanvisning) av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

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

För anvisning av befintliga ledningar i marken samt projekteringsunderlag, samordning, samhällsplanering hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

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

Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla och gas finns inte i området och har inget att erinra mot planbeskedet. Kommande grävarbete eller dylikt ska utföras på ett sådant sätt att befintliga ledningar inte kommer till skada. Göteborg Energis upplyser om att tekniska föreskrifter, bestämmelser som ska följas vid markarbeten, sprängningsarbete eller pålningsarbeten samt funnkions-epostadresser för kontakt diariet@goteborgenergi.se eller arbetsanmalan@goteborgenergi.se.

Göteborg Energi GothNet AB

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen. Optofiberkablar får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med ledningsägare. Anmälan om skadad optofiberkabel ska rapporteras omedelbart oavsett tid på dygnet. Innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas i anslutning till optofiberkablar ska anmälan göras enligt nedan.

Återfyllning av schakt ska utföras enligt respektive väghållares bestämmelser. I övrigt gäller EBR publikation KJ 41. Friläggning av optofiberkablar får ske först efter kontakt enligt nedan. Optofiberkablar måste efter friläggning skyddas på ett betryggande sätt, så att de inte utsätts för skada eller risk för stöld. Oavsett tid på dygnet lämnas anmälan om arbeten som berör ovanstående optofiberkablar till felanmälan GothNet NOC tfn 031-62 62 32.

Kretslopp och Vatten

VA

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Utredningsbehov och information angående

VA-ledningar. Planområdet är försörjt med allmän VA-ledningsnät, se figur 1.

Fastigheten ligger inom Kretslopp och vattens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas i ett senare skede. Om planen får positivt planbesked önskas Kretslopp och vatten kontaktas av SBK för att komplettera med en tidig kapacitetsutredning innan planen tas upp i startplanarbete. (Se figur Ledningskarta vid planområdet, sidan 21)

Kapacitet på spillvattenledning är begränsad. Ledningsutbyggnad kan krävas för att kunna försörja området. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas i ett senare skede. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn ansamlas vatten med ett vattendjup på upp till cirka 0,5 meter mitt i planområdet, enligt figur 2. 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. (Figur. vattendjupet vid ett klimatanpassat 100-årsregn vid fastigheten Hult 1:23. (Urklipp GO: kart) redovisas på sidan 22.)

Dagvatten

Dagvattenavrinningen bedöms öka vid planens genomförande eftersom andelen hårdgjord yta kommer öka. Ytor för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Vid ett eventuellt detaljplanearbete behöver en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram.

Ekonomi för VA Nya servisledningar kommer att krävas för tillkommande byggnader. Detta bekostas av exploateringen.

Avfall

Kretslopp och vatten har ur ett avfallsperspektiv inga synpunkter som hindrar att ett positivt planbesked ges. I ett eventuellt kommande planarbete så kommer anföringsvägar samt placering av ytor för avfall att behöva studeras. I nuvarande skiss över området så ser det inte ut som att alla hus kommer gå att nå med en sopbil så avfallshanteringen kommer troligtvis behöva samlas på några olika platser i området.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen ser att föreslagen bebyggelse i nordväst sannolikt inte kan uppföras eftersom den riskerar att påverka naturreservatet negativt. I övrigt bedömer vi att nedanstående synpunkter behöver beaktas.

Naturmiljö. Den föreslagna bebyggelsen i nordväst ligger precis på gränsen till naturreservatet. Naturreservatet får inte påverkas. Vi är därför mycket tveksamma till om föreslagen byggnation fungerar praktiskt. Det är osannolikt att man ska kunna bygga så nära gränsen utan att under byggperioden påverka reservatet negativt.

Markmiljö. Planområdet är relativt omfattande och innebär dels rivning av befintliga byggnader dels nybyggnation inom området av bland annat bostäder, förskola, BmSS etcetera dvs en känslig markanvändning. Området har succesivt byggts ut från 1960-talet.

Miljöförvaltningen gör bedömningen att en historisk inventering samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning ska utföras i syfte att klargöra eventuell förekomst av föroreningar. Undersökningen bör bland annat inriktas på asfalt/tjärasfalt, PCB (risk för spridning från PCB-fogar på byggnader inom området), fyllnadsmassor samt i övrigt vad som framkommer i den inventering som ska utföras och ligger till grund för utformning av provtagningar i området. Det är också viktigt att utformningen av markmiljöundersökningen även beaktar den masshantering som sannolikt kommer uppkomma vid rivningar/nybyggnationer mm.

Vid eventuell rivning av byggnader är det viktigt att bland annat fogar innehållande PCB är kartlagda och klarlagda.

Undersökningen bör ske i samråd med miljöförvaltningen.

Ytbehov, förskola. Stadens ramprogram för skolor och förskolor ska följas. Dvs minst 35 kvadratmeter per barn på förskolegården.

Ljudmiljö. Trafikbuller ser inte ut att bli ett problem men det är viktigt att visa att man klarar riktvärdet på skolgårdsytan, 50 dBA på ytor för lek och pedagogisk verksamhet. Dels från befintlig trafik men framför allt från den trafik som tillkommer i och med nybyggnationen.

Övriga utredningar. Om planarbete påbörjas behöver även följande utredningar göras:

Dagvattenutredning. Platsbedömning luft enligt rutin

Park- och naturförvaltningen

Bedömning: Park- och naturförvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt, förutsatt att planen inte påverkar naturreservat samt tillgodoser grönstrategins riktvärden och vill framföra följande synpunkter:

Planen behöver tillgodose en bostadsnära park på minst 0,2 hektar med plats för vila, möten och upplevas som en grön oas för att uppnå grönstrategins riktvärden. Delar av planområdet har brist på bostadsnära park, och Askim i stort har brist på bostadsnära parker. Stadsdelsparken Askimsbadet tillgodoser inte de kvaliteter som alla göteborgare ska ha inom 300 meter i en bostadsnära park. Den ökade andelen befolkning ger ett ökat slitage på förvaltningens ytor, därmed kan planen komma att behöva bidra med förstärkande åtgärder inom parkytan för Askimsbadet.

De nordöstra delarna av planområdet har inte tillgång till en områdeslekplats inom 500 meter från bostaden. Hela planområdet har tillgång till stadsdelslekplatsen vid Askimsbadet inom 1000 meter. För att uppnå målen i riktlinjen för lekplatser måste en områdeslekplats uppföras inom planområdet.

Fastigheten angränsar till ett naturreservat i nordväst, vilket innebär att det behövs ett avstånd på cirka 10–15 meter med prickmark från naturreservatet för att kunna genomföra sprängningar och förvaltning av nya byggnader utan att naturmarken tar skada. Enligt bifogade ritningar går förslaget om byggrätt ut till fastighetsgränsen. Detta gäller för all naturmark i anslutning till fastigheten. Byggnad bör inte uppföras inom prickmarken.

För att få tillräcklig yta för förskola bör det finnas minst 35 kvm/barn för att tillgodose alla barns rätt till lek på lika villkor.

En naturvärdesinventering behöver kartlägga naturvärdena inom fastigheten samt naturmark i anslutning till fastigheten som kan påverkas. Inom området har följande rödlistade arter inventerats: stare, björktrast, kråka, gråtrut och igelkotte. Det finns ett stort värde i att bevara värdefulla träd inom planen, särskilt större tallar och ekar.

Planen bör ha ett särskilt fokus på tillgänglighet och universell utformning då anslutande områden har större höjdskillnader och många målgrupper med olika behov föreslås inom området.

Anslutande stigar och mindre gång- och cykelvägar som ansluter till fastigheten bör värnas för tillgänglighet till, från och genom området.

Mellan föreslagen bebyggelse och Askimsbadet finns idag ett skogsparti som planeras att vara kvar. Åtgärder för att uppnå eventuell utsikt planeras inte att göras, ridån fungerar som en gräns mellan badet och bebyggelse. Generellt har staden problem med olagligt intrång i park och naturmark. Under arbetets gång bör plangränsen ses över för att skapa en generell struktur för att få till rationella ytor.

SBF Geotekniker

I förprovningar utförs en förenklad kartavläsning. Om detaljplanen startas behövs en komplett kartavläsning inför startmötet.

Marken inom planområdet består främst av svallgrus men även berg i dagen förekommer längs den södra och norra gränsen enligt SGU:s jordartskarta. Befintlig geoteknisk undersökning för en byggnad i den västra delen av fastigheten visar att marken där är uppfylld med ca 4 meter fyllnadsmaterial i huvudsak bestående av lera, medan en befintlig utredning från nordöstra delen av fastigheten visar att marken där utgörs av sand överlagrat av ett ca 2 meter tjockt lager fyllnadsmaterial bestående av lerig sand.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll. Frågor som ska behandlas är grundläggning, risk för sättningar, stabilitet och risk för omgivningspåverkan. Om bergslänterna ska ingå i planområdet eller på något sätt kan påverkas av planen ska även en bedömning av risk för blocknedfall ingå.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för BmSS, förskola, bostäder mm vid Lekullevägen.

Socialförvaltning Sydväst

Svar till stadsbyggnadskontoret gällande ansökan om planbesked för bostad med särskild service, förskola, bostäder mm vid Lekullevägen (fastigheten Hult 1:23).

Verksamheterna på platsen är upphandlade av kommunen. Det är bland annat boende med särskild service och daglig verksamhet. Det är viktigt av att värna och utveckla bra boende- och verksamhetsmiljöer för alla målgrupper. Socialförvaltning Sydväst ser att det finns möjlighet att utveckla platsen om hänsyn tas till befintlig verksamhet. Det är positivt att kombinera och blanda verksamheter med blandade boendeformer. Det ställer dock krav på att utreda och få kunskap om de specifika förutsättningar och behov som finns för alla olika målgrupper. Detta för att skapa en bra miljö och inte riskera att skapa inbyggda konflikter för de som ska bo och verka på platsen.

Att en förskola planeras är positivt, men kravet på 35 kvadratmeter utegård per barn behöver införlivas. Det vill säga att utifrån ansökans förslag på yta för utegård, så är det en verksamhet med maximalt 65 barn som kan skapas. Områdets idag relativt lugna karaktär kommer troligen att förändras med en förskola och en ökad trafikering. Förslaget har relativt god yta för lek för barn vilket måste värnas, och med fokus nära den högre bebyggelsen.

Förvaltningen menar att förslaget med upp till sju våningar i delar av området förstärker en karaktär som inte harmoniserar med områdets havsnära läge. Placeringen av något högre bebyggelse ses som möjligt men endast i den norra delen av området mot skogsområdet. De nyligen färdigbyggda flerbostadshusen väster om planområdet medger inte i sig skäl för en fortsatt utbyggnad av hög bebyggelse. Kommunen bör använda sin möjlighet som ägare av gata att påverka utvecklingen och styra boendeformerna mot en majoritet med hyresrätter.

Trafiken på väg 158 är mycket ansträngd och påverkar resterande staden, vilket ställer krav på hög prioritet i detaljplanen för att främja gång, cykel och kollektivtrafik, samt minska biltrafiken för nybyggnationen genom bland annat låga parkeringstal.

Förvaltningen anser att en detaljplan behöver hanteras utifrån en social komplexitetsnivå 3. På grund av att flera olika verksamheter ska inrymmas tillsammans med 200 bostäder. Det krävs sociala utredningar kring befintliga och föreslagna verksamheters behov och förutsättningar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret, avdelningen Planering och Analys ansvarar för den kommuncentrala delen av stadens lokalförsörjning och yttrar sig främst utifrån det uppdraget.

BmSS och annat särskilt boende

Göteborgs stad har sedan länge ett väl fungerande samarbete med stiftelsen Betania. Nämnden för funktionsstöd kan närmare gå in på om det finns verksamhetsmässiga synpunkter på föreslagen utveckling. Förslaget att inrätta ett hospice kan behöva samverkan med nämnden för äldre, vård och omsorg. De har inte hunnit svara SLK om det finns något att beakta.

Förslaget till utveckling av området påverkar inte den lokalplanering för BmSS som stadsledningskontoret ansvarar för negativt.

Förskola och skola

Mängden bostäder, om de inte är kategoribostäder, kommer att påverka förskole- och skolsituationen. Planansökan ser ut att innebära ett tillskott på 220 bostäder. Hur dessa bostäder fördelas på typ (specialbostäder/hyresrätt) gör bedömningen osäker gällande behovet av kommunal service förskola och skola.

Inom planområdet finns idag en privat förskola. Utifrån ett antagande att samtliga bostäder upplåts i allmänna hyresbeståndet så ger nyckeltalsanalys ett behov av ca 40 tillkommande förskoleplatser och ca 60–70 skolplatser. Stor andel specialbostäder kan innebära helt andra siffror.

Kapaciteten på skolorna i närområdet är inte tillräcklig för att erbjuda ovanstående mängd tillkommande elever plats i befintliga skolor. Pågående planarbete avseende Trollängsskolan är fortsatt osäkert och ovan nämnda kapacitetsökning finns inte inräknad i expansionsvolymen för Trollängsskolan.

Ett förtydligande avseende bostadstyp behövs för att tydligare besked ska kunna ges.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har fått rubricerat ärende för synpunkter från stadsbyggnadskontoret. Förslaget innebär en utveckling av befintliga byggnader i föreningen Betaniahemmets verksamhet, samt tillkomst av cirka 200 bostäder och hospice.

Trafikkontoret tillstyrker planansökan och skickar med följande synpunkter inför ett eventuellt detaljplanearbete:

- Exploateringens tillfartsväg föreslås fortsatt vara Lekullegatans anslutning till Hults Sörgårdsvägen. Detta kommer att leda till ökade trafikmängder på Hults Sörgårdsvägen, som idag är en smal bostadsgata från korsningen med Lekullevägen och vidare söderut. Gatan har ett lågt trafikflöde och saknar en separat gång- och cykelväg. Möjligheten att bredda vägen för att anlägga exempelvis en gång- och cykelväg, eller att möjliggöra för eventuell framtida busstrafik är mycket begränsad, då intilliggande bostadsfastigheter ligger mycket nära gatan.

I planarbetet bör man därför studera om det kan finnas alternativa tillfartsvägar från söder. Trafikkontoret ser att man bör utreda möjligheten att bredda Askims Badväg och nyttja den som tillfartsväg till exploateringen, i stället för Hults Sörgårdsvägen.

Hults Sörgårdsvägen är en samfällighet från den sydöstra fastighetsgränsen för Hult 1:23 och vidare söderut. I planarbetet vore det lämpligt att utreda frågan om att omvandla detta till kommunalt huvudmannaskap, vilket i så fall påverkar planområdets avgränsning. En diskussion om detta bör föras inledningsvis i planarbetet.

- Frågan om huvudmannaskap för Hults Sörgårdsvägen är kopplad till den framtida utformningen av väg 158 och huruvida staden bör ha ett parallellt kommunalt vägnät om Trafikverket beslutar om fortsatt utbyggnad av väg 158 och dess korsningar. I Trafikverkets nyligen färdigställda åtgärdsvalsstudie för väg 158 föreslås två åtgärder som kan ha påverkan på trafiksituationen på det parallella kommunala vägnätet, däribland Hults Sörgårdsvägen. Studien uppger att båda korsningarna mellan väg 158 och Askims Stationsväg respektive Askimsbadet är olycksdrabbade och föreslår bland annat:

- att korsningen mellan väg 158 / Askims Stationsväg byggs om till en trafikplats.

- att signalkorsningen vid Askimsbadet byggs om till en cirkulationsplats. Studien föreslår alternativt att korsningen stängs och att enbart avfarterna på bägge sidor behålls, eller att man också anlägger påfarter med accelerationsfält.

En stängning av signalkorsningen vid Askimsbadet utan anläggandet av påfarter med accelerationsfält, skulle innebära en ökad trafikbelastning på Hults Sörgårdsvägen. Trafikkontoret har därför förmedlat till Trafikverket att det behövs ytterligare utredningar för att se vilken åtgärd som är mest lämplig för signalkorsningen vid Askimsbadet, samt att den lokala trafiken särskilt behöver beaktas i analysen.

- Trafikkontoret är positiva till exploateringsförslaget om att ta bort befintlig vändplats längs Bengta Hanssons väg och knyta ihop det genomgående stråket genom området. Detta är bland annat positivt ur ett förvaltningsperspektiv, men gör också att renhållningsfordon kan undvika backvändning vid sophämtning
