



2023-11-20
Diarienummer: SBF-2023-01346

Martin Norvenius
Telefon: 031-368 1762
E-post: martin.norvenius@sbk.goteborg.se

Förprövningsrapport för stadsbyggnadsförslag för bostäder med särskild service vid Askims Sörgårdsväg (Hult 5:8 och 31:1) inom stadsdelen Askim

Begäran avser: Stadsbyggnadsförslag/planbesked

Ärendet

Inkom:	2023-06-22
Kompleta handlingar:	2023-06-22
SDN:	Askim
Fastighet:	Hult 5:80 och Hult 31:1

Läge

Området ligger i Hult, vid Hults Sörgårdsväg, öster om Välens koloniområde och ca 8 km söder om Göteborgs stadskärna. Marken inom området består av obebyggd naturmark samt till viss del av parkeringsyta.

Sammanfattning av ärendet

Exploateringsnämnden har sökt planbesked för friliggande boende med särskild service (BmSS) vid Askim Sörgårdsväg inom fastigheten Hult 5:80 och Hult 31:1. Stadsbyggnadsförvaltningen handlägger ärendet som ett stadsbyggnadsförslag i samverkan mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen. Förslaget avser planläggning för nybyggnad av en byggnad för 6 bostäder för särskild service på mark som idag är obebyggd och som är planlagd som allmän plats/park. I samband med planläggning för byggnation måste naturvärden och frågor vad gäller parkering samt gångtrafik i platsens omedelbara närhet beaktas.

Ställningstaganden

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan bostäder med särskild service vid Askims Sörgårdsväg (Hult 5:8 och 31:1) inom stadsdelen Askim med utökat förfarande.

Beslutsgrund

Det finns ett stort behov av att tillskapa friliggande boenden med särskild service (BmSS) inom Göteborgs Stad. De aktuella fastigheterna på Askim Sörgårdsväg i Askim har identifierats som en möjlighet att förbättra situationen genom ett samarbete mellan stadsfastighetsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen som syftar till att finna nya lokaliseringar av BmSS inom kommunen. Platsen bedöms av exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen vara lämplig med hänsyn till tids- och resurseffektivitet.

Föreslagen bebyggelse ligger i linje med ÖP. Fastighetens storlek och läge i Askim, med närhet till service och kollektivtrafik, gör att de berörda förvaltningarna vill pröva för en enhet med sex lägenheter. Realisering av förslaget skulle bidra till att åtgärda dagens brist på fristående BmSS.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att platsen kan vara lämplig för ändamålet och att ett detaljplanearbete bör påbörjas så snart som möjligt.

Avsikt med planläggning

Syftet med ett planarbete på platsen är att göra det möjligt att uppföra ett bostadshus för särskild service (BmSS). I samband med detta bör gångvägar och angöringsvägar förbättras vid platsen utmed Askims Sörgårdsväg.

Bedömning av begäran

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse, övriga mellanstaden där nybyggnation i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark. Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap miljöbalken.

Gällande detaljplan är Stadsplan för Hults by (1973), akt 2-1480K-II-3397. Den anger allmän plats/park.

Föreslagen bebyggelse ligger i linje med ÖP.

Stadsmiljö

Området ligger i Hult, vid Hults Sörgårdsväg, öster om Välens koloniområde och ca 8 km söder om Göteborgs stadskärna, invid Askims Sörgårdsväg västra del. Väster om platsen ligger ett av Välens koloniområden i anslutning till Välens naturreservat och Stora ån som rinner genom stadsdelen och mynnar ut i Välen och Askimsviken. Öster om platsen ligger ett bostadsområde med huvudsakligen kedjehus. Söder om platsen finns förskolor vid Gjutegården och vid Hagkroksvägen. 350 m österut ligger Hultskolan (F – 6).

Den föreslagna platsen BmSS byggnaden utgör till största del naturmark, en flack bergsknalle med låg vegetation samt parkeringsyta invid Askims Sörgårdsväg.

Sociala aspekter

BmSS är en viktig del i arbetet som bedrivs för att människors olikheter inte ska utgöra ett hinder för den enskilde individen. Åtgärden bedöms som ett steg för att stärka detta perspektiv. Det finns ett stort behov av friliggande BmSS och den här platsen har identifierats som mycket lämplig för det ändamålet.

Bebyggandet av mark som idag utgör allmän plats/park innebär en privatisering. Placeringen av en byggnad för boende på platsen har emellertid potential att förbättra stadsmiljön i anslutning till Askims Sörgårdsväg och Hagkroksvägen och förstärka det sociala perspektivet, bland annat upplevelsen av trygghet i stadsmiljön. Förbättringar av förutsättningarna för gångtrafik och eventuellt andra kompensationsåtgärder i bostadshusets och förskolornas närhet kan också förbättra miljön ur ett socialt perspektiv.

Trafik och parkering

Bmss alstrar väldigt lite biltrafik. En etablering av BmSS kommer därmed innebära att trafikbelastningen på Askims Sörgårdsväg är nästan oförändrad.

Vid planarbetet bör möjligheten att samordna angöring, leveranser och sophämtning med förskolan söder om platsen prövas.

Vid planläggningen bör trafiksituationen på Askims Sörgårdsväg beaktas för gång- och cykeltrafikanter utmed Askims Sörgårdsväg, invid platsen. Bland annat bör gångbana utmed gatans östra sida utredas samt en säkrare övergång/gångpassage möjliggöras.

De befintliga parkeringsplatserna på platsen kommer i viss mån behöva utgå. Ersättning för dessa måste utredas.

Teknisk försörjning och mark

Det bedöms finnas tillräcklig teknisk infrastruktur i form av el-, tele- och VA-nät i anslutning till området. Befintlig väg (Askims Sörgårdsväg) utgör en lämplig tillfart till platsen.

Marken utgörs av en flack bergsknalle med låg vegetation. De geotekniska förutsättningarna för byggnation bedöms vara goda.

Miljö- och hälsoaspekter

Naturmiljö

Inom området finns observationer av rödlistade arter registrerade i Art-portalen och området ligger också i nära anslutning till Välens naturreservat där ett stort antal fågelarter har observerats samt även andra skyddade arter såsom till exempel fladdermöss. I ett kommande detaljplanearbete behöver en naturvärdesbedömning göras av en biolog för att bedöma vilka utredningar som under detaljplaneprocessen behöver tas fram för att utreda naturvärden, såsom till exempel naturvärdesinventering och artinventeringar.

Utformningen av bebyggelsen behöver ta hänsyn till naturvärden på platsen. Naturvärden och ekosystemtjänster ska i första hand skyddas och i de fall detta inte är möjligt ska värdena kompenseras.

I området saknas tillgång till stadsdelspark och stadsdelslekplats enligt de kriterier som anges i översiktsplanen och grönplanen. I översiktsplanen pekas Välen ut som framtida stadspark men investeringsmedel för detta är inte säkrade. Möjligheten att uppgradera parken i Östra Gjutegården till stadsdelspark med stadsdelslekplats lyfts fram i den fördjupade grönplanen. Det är viktigt att det tas ett samlat grepp om tillgången till större parker och lekplatser i området så att även bostäder som uppkommer i mindre förtätningsprojekt, där det inte finns förutsättningar att bära kostnader för tillskapande av större park och lekplats, uppfyller riktvärdena i grönplanen.

Kulturmiljö

Platsen omfattas inte av några specifika kulturvärden som behöver beaktas.

Miljökvalitetsnormer

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Trafikbuller

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material. Det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

Genomförande

Genomförandefrågor behöver bevakas av avdelning projekt norr på Exploateringsförvaltningen.

Exploateringsnämnden får en intäkt genom kommunintern markupplåtelse för BmSS. Exploateringsnämnden kan eventuellt få kostnader för sanering av förorenad mark och kompensationsåtgärder av naturvärde. Om kostnader tillkommer för marksanering inom BmSS-tomten tas dessa normalt ut genom avgiften för kommunintern markupplåtelse.

Vid behov av ianspråktagande av grannfastighet, som idag ägs av kommunen, tillkommer en kostnad förenat med upprättande av lantmäteriförrättning.

Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att upprättas.

Utredningsbehov i detaljplanearbetet

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer preliminärt att bland andra utredningar följande utredningar behöver göras i samband med planarbetet:

- **SKA/BKA** behöver göras som undersöker markens användning som allmän plats och plats för barns lek och eventuella kompensationsåtgärder behöver utredas. Det är också nödvändigt att genomlys trafiksituationen på platsen. Gångvägar utmed Askims Sörgårdsväg behöver troligtvis förbättras i anslutning till den intilliggande förskolan.
- VA-utredning och dagvattenutredning
- Markmiljö och geoteknik Geoteknik
- luftmiljö

- Naturvärdesinventering
- Trafik- och mobilitetsutredning
- utformning av gata och angöring
- Fördjupad studie av byggnadens placering och friyta.
- Möjligheten att bidra till medfinansiering av stadsdelslekplats eller stadsdelspark bör utredas.

Avstämning med andra förvaltningar

I samband med beredningen inför exploateringsnämndens ansökan om planbesked som nu bereds till stadsbyggnadsnämnden som ett stadsbyggnadsförslag inhämtades synpunkter från några interna remissinstanser. De redovisas nedan.

Stadsbyggnadsförvaltningen/Strategi och taktik/ trafikplanering

BmSS alstrar väldigt lite trafik så rent lokaliseringsmässigt så är det inga problem för gatan att hantera tillkommande fordonsrörelser.

Se gärna över möjligheten att samordna leveranser/sophämtning med förskolan söder om.

Omöjliggör ej för framtida gångväg på östra sidan om Askims Sörgårdsväg (kan kopplas ihop med gångvägen längre norr upp på gatan ”efter svängen till höger”)

Övergång/gångpassage behövs utanför Bmss för möjlighet att korsa gatan trafiksäkert till befintlig gångbana (på västra sidan gatan).

Miljöförvaltningens synpunkter

Dagvatten

En dagvatten- samt skyfallsutredning behöver göras. Recipienten är Stora ån och klassas som mycket känslig.

Markmiljö

Naturmark med berg i dagen. Miljöförvaltningen bedömer att risken för föroreningar som låg i den yta som utgörs av berg i dagen. Dock finns det risk för förorening från parkerade bilar på den grusade parkeringsytan strax norr om planerat planområde.

Om schaktning eller markarbeten ska utföras på denna, behöver ytan provtas.

Naturvärden

Norr om planerat planområde är ett naturområde som är klassat både som häckningsområde och övervintringsplats för fåglar. Miljöförvaltningen bedömer att åtgärder för minskad störning behöver göras under byggtiden, särskilt varsamt under häckningsperioden.

Exploateringsförvaltningen/Planering allmän plats

Förslaget innebär ett BmSS med 6–8 bostäder inom ett område som idag är naturmark som ligger i nära anslutning till Välens naturreservat och förvaltas av stadsmiljöförvaltningen (f.d. PoNF). Naturmarken bidrar i dagsläget med biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Området är i gällande detaljplan planlagt som allmän plats park, men är inte utpekad i Göteborgs grönplan (2022) eller i den fördjupade grönplanen för Askim.

I Göteborgs översiktsplan (2022) ligger området inom övriga mellanstaden där nybyggnation i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark.

Bedömning: Planering allmän plats (park) ser att förslaget kan vara möjligt förutsatt att det anpassas efter eventuella naturvärden på platsen och vill framföra följande synpunkter:

- Inom området finns observationer av rödlistade arter registrerade i Artportalen och området ligger också i nära anslutning till Välens naturreservat där ett stort antal fågelarter har observerats samt även andra skyddade arter såsom till exempel fladdermöss. I ett kommande detaljplanearbete behöver en naturvärdesbedömning göras av en biolog för att bedöma vilka utredningar som under detaljplaneprocessen behöver tas fram för att utreda naturvärden, såsom till exempel naturvärdesinventering och artinventeringar.
- Utformningen av bebyggelsen behöver ta hänsyn till naturvärden på platsen. Naturvärden och ekosystemtjänster ska i första hand skyddas och i de fall detta inte är möjligt ska värdena kompenseras.
- I området saknas tillgång till stadsdelspark och stadsdelslekplats enligt de kriterier som anges i översiktsplanen och grönplanen. I översiktsplanen pekas Välen ut som framtida stadspark men investeringsmedel för detta är inte säkrade. Möjligheten att uppgradera parken i Östra Gjutegården till stadsdelspark med stadsdelslekplats lyfts fram i den fördjupade grönplanen. Det är viktigt att det tas ett samlat grepp om tillgången till större parker och lekplatser i området så att även bostäder som uppkommer i mindre förtätningsprojekt, där det inte finns förutsättningar att bära kostnader för tillskapande av större park och lekplats, uppfyller riktvärdena i grönplanen.

Eventuella ekonomiska konsekvenser av förslaget

Ansökan om förhandsbesked avser bebygga mark som idag är naturmark som är planlagd som allmän plats/park och föranleder därför behov av kompensationsåtgärder. Lämpliga kompensationsåtgärder och kostnader för dessa behöver utredas vidare.

Möjligheten för en kommande detaljplan att bidra till medfinansiering av stadsdelslekplats eller stadsdelspark bör utredas.

Stadsfastigheter

Behovet av BmSS är stort och därför är det intressant med en ny tomt för den här bostadsformen men att lokaliseras invid en förskolas gård gör att det inte är lämpligt då det är en begränsande faktor för vilka hyresgäster som kan hyra bostad invid en förskola där livfulla barn leker utomhus.

Ett omtag kring frågan kan vara lämplig för att tillgodose behoven hos flera kommunala service-behov.