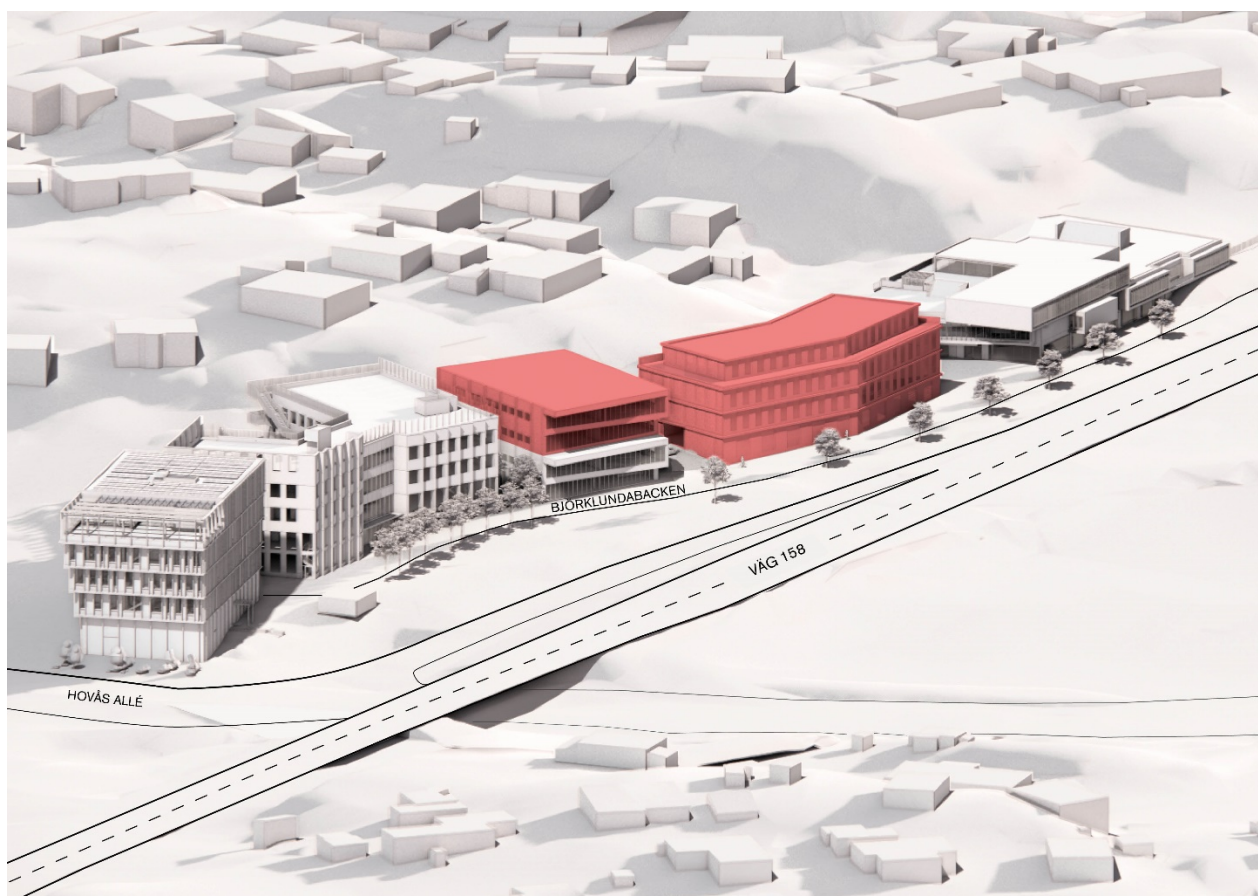


# Detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken inom stadsdelen Askim

## Normalt planförfarande

## PLANBESKRIVNING

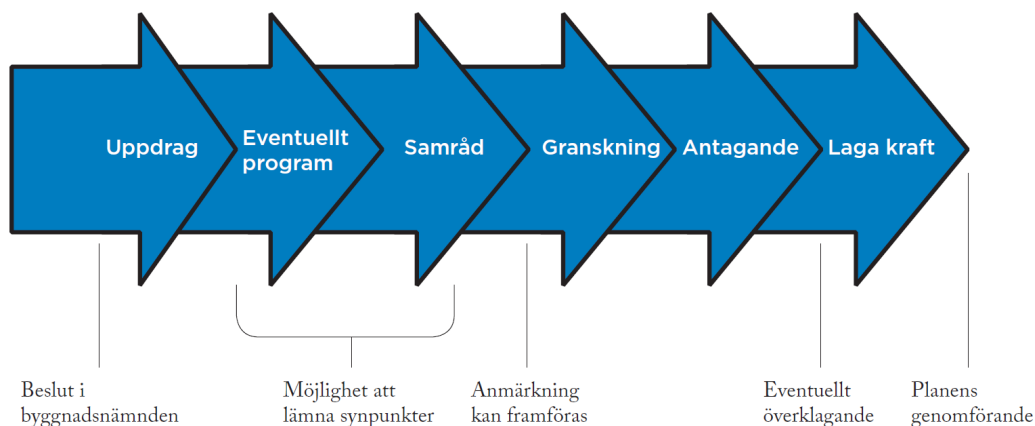


## Beslutshandling inför samråd.

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



## Planinformation

Planarbetet startade 2021-12-14. Byggnadsnämnden 2021-12-14

§ 671 0570/21

Dåvarande byggnadsnämnden, numera stadsbyggnadsnämnden, beslutade 2021-12-14 § 671 att detaljplanen skulle ingå i Startplan 2022.

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Postgatan 10, 403 17 Göteborg.

## Samrådstid:

Samrådstiden är 2025-05-14 – 2025-06-03.

Information om planförslaget lämnas av:

Disa Pettersson, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 75

Olof Thimfors, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 31

Beslutshandling inför samråd  
Datum: 2025-03-21, rev åååå-mm-dd  
Diarienummer: SBF-2023-00122  
Aktbeteckning: 2-xxxx

Disa Pettersson  
Telefon: 031-368 16 75  
E-post:  
disa.pettersson@stadsbyggnad.goteborg.se

## Detaljplan för kontor och verksamheter inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2010:900.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 1034/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och fastighetsindelning
- Illustrationsritning

#### Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

#### Utredningar

- *Avfallsutredning*, White Arkitekter AB, org.nr: 556598-8499, 2024-02-16, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)
- *Bullerutredning*, Akustikforum AB, org.nr: 556362-2140, 2024-09-12, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning*, PE Teknik & Arkitektur AB, Org.nr: 556896-8308, 2024-03-05, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)
- *Ersättningsutredning*, White Arkitekter AB, Org.nr: 556598-8499, 2024-02-16, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)

## SAMRÅDSHANDLING

- *Mobilitets- och parkeringsutredning*, White Arkitekter AB, Org.nr 556598-8499, 2024-03-15, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)
- *PM / Geoteknik (PM/GEO)*, PE Teknik & Arkitektur AB, Org.nr: 556896-8308, 2023-11-20, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)
- *Gestaltningsunderlag*, White Arkitekter AB, Org.nr 556598-8499, 2024-03-22, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)
- *PM ledningar*, 02LANDSKAP arkitektkontor AB, Org.nummer 556337-8727, 2024-04-25, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)
- *Platsbedömning luft*, 2024-03-21, framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen och miljöförvaltningen
- *Trafikanalys*, Ramböll AB, Org.nr: 556133-0506, 2024-09-18, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen

## Innehållsförteckning

### DETALJPLAN FÖR KONTOR OCH VERKSAMHETER VID BJÖRKLUNDABACKEN INOM STADSDELEN ASKIM

|                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
|                                                               | 1        |
| <i>Planprocessen</i>                                          | 2        |
| <i>Planinformation</i>                                        | 2        |
| <i>Samrådstid:</i>                                            | 2        |
| <b>PLANBESKRIVNING</b>                                        | <b>3</b> |
| DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:                    | 3        |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING                                          | 5        |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR                             | 6        |
| <i>Planens innebörd och genomförande</i>                      | 6        |
| <i>Överväganden och konsekvenser</i>                          | 7        |
| <i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>                   | 7        |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>                    | 8        |
| <i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>       | 9        |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i>                             | 11       |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> | 12       |
| <i>Sociala förutsättningar</i>                                | 13       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>  | 14       |
| <i>Service</i>                                                | 16       |
| <i>Risk och störningar</i>                                    | 17       |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE                       | 19       |
| <i>Bebyggelse</i>                                             | 19       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>  | 20       |
| <i>Gator, gång- och cykel vägar</i>                           | 20       |
| <i>Friytor och naturmiljö</i>                                 | 22       |
| <i>Sociala aspekter och åtgärder</i>                          | 23       |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                    | 23       |
| <i>Övriga åtgärder</i>                                        | 26       |
| <i>Fastighetsindelning</i>                                    | 29       |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>                   | 29       |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>                             | 30       |
| <i>Avtal</i>                                                  | 32       |
| <i>Dispenser och tillstånd</i>                                | 32       |
| <i>Tidplan</i>                                                | 32       |
| <i>Upplysningar</i>                                           | 32       |
| <i>Genomförandetid</i>                                        | 33       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER                                 | 33       |
| <i>Motiv till detaljplanens reglering</i>                     | 33       |
| <i>Nollalternativet</i>                                       | 36       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>                | 36       |
| <i>Miljökonsekvenser</i>                                      | 37       |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>                | 38       |
| ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN                          | 39       |

## Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av kontor och centrumverksamheter samt tillgodose behovet av parkering för både befintliga och nya verksamheter.

Byggnationen bidrar med en ny byggnad samt en påbyggnad och ska fylla en lucka i stadsbilden mot väg 158, Säröleden. Dess gestaltning ska utgå från omgivande bebyggelses skala, placering och uttryck. Grönytan mellan projektet och befintligt småhusområde strax ovanför ingår huvuddelen ej i planområdet, utan fortsätter regleras som natur i gällande detaljplan. En mindre del av bergssidan ingår i nya detaljplanen där

marken får säkra dagvatten och skyfallsfrågor för ny byggnad.

Detaljplanen ska säkerställa att den norra delen av Hovås 11:5 kan fungera som en fristående fastighet inom gällande detaljplan, bland annat sett till körväg, ledningsrätt och byggnadsyta.



*Figur 1. Flygvy @Göteborgs Stad från 2021 över planområdet från öster. Område för ny bebyggelse längs Björklundabacken inringat med gul ring.*

## Planens innebörd och genomförande



*Figur 2. Bild ur Gestaltungsunderlag. Rödmarkerade byggnader utgör ny bebyggelse.*

Marken är privat och kommer bebyggas dels med påbyggnad med ytterligare två våningar på befintliga Lomarhuset (idag två våningar) samt ny byggnad om fyra våningar och som sammanlagt blir ca 5760 m2 tillkommande BTA. Befintlig detaljplan i söder har en byggrätt inom parkeringsområde där anges III som står för antal våningar samt egenskaps text; bullerskydd anger att bullerskydd kan anordnas, detta fortsätter gälla i nya planen.

### Överväganden och konsekvenser

Bebyggelseförslaget utgör en komplettering i området som kommer göra att området mer ses som färdigt vilket är positivt, samt att det kommer skärma av en del buller för den ovanförliggande småhusbebyggelsen. Mer effektiv markanvändning när markparkering istället används för byggnader och befintlig parkering dels flyttas in i gatuplan i byggnad och dels flyttar till befintligt parkeringshus söder om Hovås Allé, vars beläggning ökar.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan (ÖP) för Göteborg, antagen i kommunfullmäktige 2022-05-19.



*Figur 3 a. Karta ur ÖP med markanvändning. Sandås centrum vid stjärnan. ÖP anger "Komplettering ska ske så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns*

*potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.”*

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i södra Askim vid Brottkärrsmotet i Sandås (tidigare benämnt Nya Hovås), cirka 12 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet begränsas i norr av befintlig kontors- och verksamhetsbyggnad om tre våningar, i öster av väg 158, Säröleden, som sträcker sig i nord-sydlig riktning. I söder begränsas planområdet av markparkering och en kontorsbyggnad om fyra våningar som inrymmer bland annat Noblaskolan (privat F-9-skola) och ett gym. I väster gränsar ett befintligt villaområde som ligger på en plåtå cirka 20 meter ovanför planområdets marknivå. Genom planområdet går Björklundabacken, en lokalgata på kvartersmark, från kontorsbyggnaden norr om planområdet ner till den kommunala Björklundavägen söder om planområdet.

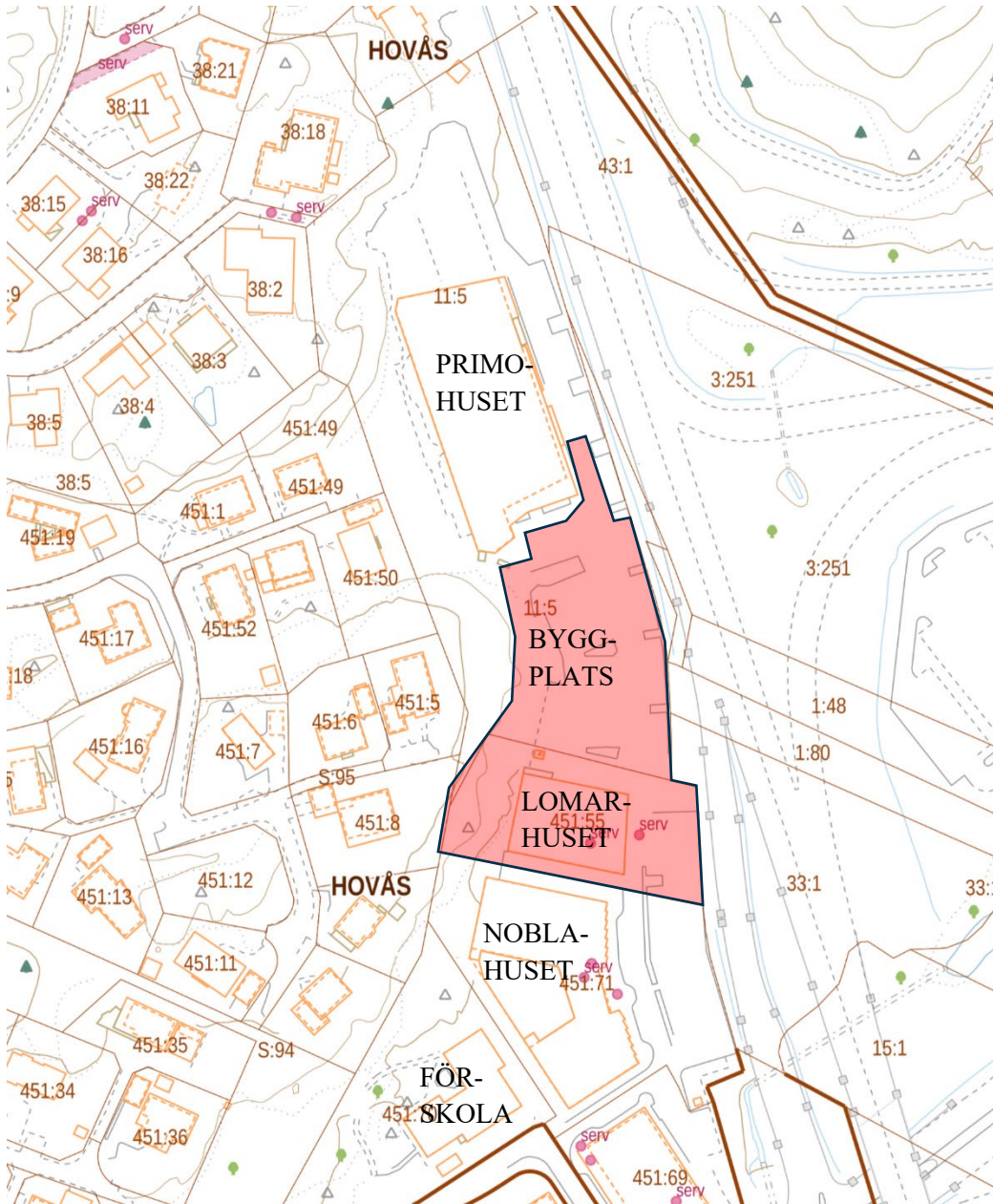
Planområdet omfattar cirka 0,55 hektar och ägs av Nya Hovås Fastigheter AB. Kommunen äger ingen mark inom planområdet.

Inom planområdet är en tvåvånings kontorsbyggnad uppförd.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



*Figur 3 b. Orienteringsbild över södra Göteborg, planområdet vid orange punkt.*



Figur 4. Grundkarta som visar planområdet markerad med röd figur, som omfattar ca 0,55 hektar och utgör del av fastighet Hovås 11:5 och av Hovås 451:55.

## Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplan för Göteborg, ÖP, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse inom ytterstadens större samhällen. Rekommendationen är att komplettering ska ske så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. 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.

Sandås utgör enligt översiktsplanen en befintlig tyngdpunkt i ytterstaden.

Rekommendationen är att tyngdpunkterna ska stärkas för att staden ska gå mot en mer

flerkärnig struktur. Täthet och funktionsblandning ska eftersträvas för ökat lokalt kundunderlag. Beroende på tyngdpunktens förutsättningar ska den kompletteras med bostäder och/eller verksamheter. Där behov finns ska stadsstrukturen stärkas och utvecklas för att bättre stödja tyngdpunkten, inom närområdet men även i relation till andra delar av staden. Attraktiv stadsmiljö ska prioriteras och kopplingar stärkas för gående och cyklister för att göra platsen tillgänglig för närboende. Handel och service ska samlas så att tyngdpunkten kan fungera som en lokal magnet som stärker handels- och mötesplatser. Livsmedelsbutiker bör lokaliseras i det mest tillgängliga läget som ankarbutik och dragare för andra verksamheter. Ny kollektivtrafik ska planeras så att det stärker tillgängligheten till tyngdpunkten.

### **Fördjupning av översiktsplanen för Södra Askim**

En fördjupning för Södra Askim, antagen av kommunfullmäktige i december 2011, anger nuvarande användning – bebyggelseområde (Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m.). Mindre kompletteringar föreslås kring den nya knutpunkten Nya Hovås. I bullerstörda lägen längs Säröleden lämpar sig marken främst för verksamheter som varken är störande för omgivningen eller störda av trafikbuller, till exempel kontor och småindustri. Bebyggelse i dessa lägen kan också fungera väl som bulleravskärmning för bakomliggande bostäder. Nya Hovås bör ges centrumkaraktär med verksamheter, handel och bostäder i lämpliga lägen. Det ska vara inbjudande att röra sig till fots mellan de olika funktionerna.

### **Gällande detaljplaner**

För fastigheten Hovås 11:5 i norr gäller detaljplan 1480K-II-4140, som vann laga kraft år 1994. Planens genomförandetid gick ut 1999-02-08. Har användningsområde J<sub>1</sub> och K som anger småindustri och hantverk samt kontor och e<sub>3</sub> högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas. Beteckningarna n<sub>1</sub> marken ska planteras och n<sub>3</sub> att naturkaraktären ska bevaras samt f<sub>2</sub> att fasad utföres så att buller inomhus ej överstiger 40dBA ekvivalent nivå för kontor. f<sub>3</sub> anger att reklamanordningar, ljusanordningar eller liknande anordningar som kan inverka störande på trafiken får ej uppföras. Prickmark, anger marken får inte bebyggas. Beteckningen 8.0 inskrivet i en dubbellinjerad romb anger högsta totalhöjd i meter. m<sub>1</sub> anger verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Verksamheten får ej medföra att förorenat avlopp eller dagvatten förs ut i omgivande vattendrag, Krogabäcken.

För fastigheten Hovås 451:55 i söder gäller detaljplan 1480K-II-5171, som vann laga kraft år 2014. Planens genomförandetid gick ut 2024-05-20. Har användningsområde C för centrum och P för parkering. Beteckningen 55.0 inskrivet i en dubbellinjerad romb anger högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Beteckningarna n står för naturmark och g att marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar. Prickmark anger byggnad får inte uppföras, parkering får anordnas. Inom parkeringsområde anges III som står för antal våningar samt egenskaps text; bullerskydd anger att bullerskydd kan anordnas.

Ingen fastighetsplan berör planområdet.

### Riksintresse

Kustområdet är av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Zonen sträcker sig fram till Säröleden.

Väg 158 Säröleden är i kommunens översiktsplan utpekad som riksintresse för kommunikationer. Trafikverket tog 2022-09-26 bort sitt riksintresseanspråk på Säröleden.

### Strandskydd

Sydost om planområdet rinner Krogabäcken. Vattendraget går under Säröleden, rinner vidare söderut längs med Säröledens avfartsramp och sedan under Hovås Allé. De södra delarna av planområdet ligger inom 100 meter från Krogabäcken.

Generellt strandskydd gäller enligt miljöbalken 7 kap. för land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid hav, insjöar och vattendrag. Det generella strandskyddet kring delen av Krogabäcken norr om Hovås allé upphävdes 1975-06-30 i och med förordnande av Länsstyrelsen i förutvarande Göteborgs och Bohus län då det saknade betydelse för bad- och friluftslivet och ej omfattades av någon typ av plan vid beslutstillfället. Planområdet omfattas därför ej av strandskydd och strandskyddet kan inte heller återinträda.

### Mark, vegetation och fauna

Planområdet består till största del av hårdgjorda ytor av asfalt samt mindre planteringar. Planområdet börjar på lägre nivåer från väster och breder ut sig på det plana området mot Björklundabacken. De högre partierna i väster består av naturmark med berg i dagen.



*Figur 5. Foto över norra delen av planområdet, sett norrut. Det nordöstra hörnet av det vita Lomarhuset och naturmark med berg i dagen syns till vänster. Befintlig parkering är uppdelad genom mindre planteringar. Markeringen av smågatsten i asfalten till höger skiljer körbanan på Björklundabacken från parkeringsplatserna i öster som är belagda med genomsläpplig marksten.*



*Figur 6. Flygvy @Göteborgs Stad från 2021 över planområdet, sett från öst. Här syns Noblaskolan med skolgård på tak, sedan det vita Lomarhuset i två våningar, därefter parkeringsytan och längst till höger Primohuset. I förgrunden syns väg 158, Säröleden med på- och avfartsramp. I bakkant syns villaområdet som ligger på en högre plåtå ovanför ytan som planeras att bebyggas. Den fyrfiliga gatan till vänster i bild är Hovås Allé.*

### Geoteknik

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms jordprofilen generellt bestå av fyllning ovan berg eller naturligt lagrad jord till berg. Jorddjup till berg varierar mellan cirka 0 och 20 meter. Sonderingar har avslutats i den nordöstliga delen av området mellan cirka 2 och 4 meters djup men i den sydostliga delen av området bedöms jorddjupet vara mäktigare. Fyllningen bedöms bestå av krossat bergmaterial. Den naturligt lagrade jorden består av torrskorpelera med varierande mäktighet ovan en lösare lera med varierande mäktighet som vilar på ett tunt lager friktionsjord ovan berg.

I de delar av området där lera förekommer under fyllning är lerans odränerade skjuvhållfasthet låg. I leran varierar den uppmätta naturliga vattenkvoten mellan cirka 30 % och 40 %. Leran bedöms vara lågsensitiv till med värden varierande mellan cirka 8 och 9.

Portrycket har antagits hydrostatiskt mot djupet med en övre grundvattenyta vid djup cirka 0,8 meter under befintlig markyta. Grundvattenytan i den övre akviferen bedöms kunna variera över tid beroende på årstid och nederbörd.

Berg i dagen utgörs av normalradonmark.

### Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

År 2011 genomfördes en arkeologisk utredning som innefattade planområdet (Ragnesten, Ulf. 2011. *Nyupptäckt forntida boplat. Arkeologisk rapport från Göteborgs stadsmuseum 2011:12*). Vid det tillfället påträffades ingen känd fornlämning inom planområdet. Kulturförvaltningen anser med anledning av detta att det inte behöver göras någon arkeologisk insats med anledning av den planerade bebyggelsen.

Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bedöms beröras av planförslaget.

Inom planområdet södra del finns en kontorsbyggnad i två våningar med fasad av vitt skivmaterial. Byggnaden vänder sin kortsida med stora glasytor mot väg 158 i öster och har entréer på långsidorna i norr och söder. Direkt norr om denna byggnad finns en mörkgrå transformatorstation med flackt sadeltak som ligger i gränsen mot berg i dagen.

### Sociala förutsättningar

Det som kallas Nya Hovås, hädanefter Sandås, har växt fram som en tyngdpunkt för omkringliggande bebyggelse under 2010-talet. Sandås är en knutpunkt för kollektivtrafik med handel, verksamheter och bostäder, framförallt flerbostadshus. Här finns ett relativt stort utbud som vänder sig till närområdet men som även lockar mer långväga besökare.

Bebyggelsestrukturen i närområdet runt Sandås är relativt gles och består främst av småhus. Området har en hög andel småhus, cirka 45 %, att jämföra med 19 % för hela Göteborg. Det bidrar till högt bilanvändande. Väg 158 är ett viktigt stråk i den här delen av staden och utgör samtidigt en barriär mellan öst och väst.

Planområdet ligger inom primärområde 525 Billdal. Det bor färre vuxna i 20–40 årsåldern i området, färre med utländsk bakgrund. Andelen förvärvsarbetande är större och medelinkomsten är högre jämfört med Göteborg i stort.



*Figur 7. Lomarhuset med vitt skivmaterial och stora glasade ytor mot väg 158 Säröleden. Bilden är tagen från gatan Björklundabacken mot norr. Längst till vänster skimtar byggnaden som inrymmer bland annat Noblaskolan.*

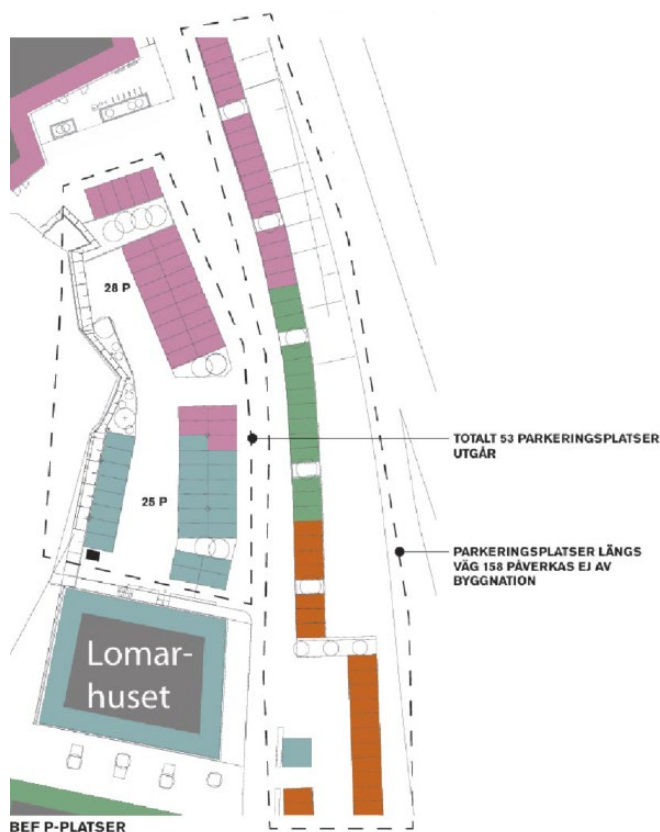


*Figur 8. Lomarhusets norra fasad med en av dess entréer med skärmtak. I mitten av fotografiet, inklädd mot berget, syns den grå transformatorstationen.*

### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

Området nås med bil från Björklundabacken via Björklundavägen. Björklundabacken är en återvändsgata på kvartersmark som slutar på en parkeringsplats, det finns inga alternativa vägar ut från området. Det finns inga kopplingar mellan villaområdet i väster och planområdet, både på grund av nivåskillnaden och att villafastigheterna (privata fastigheter) angränsar direkt, utan gata, mot planområdets naturområde.

Gångväg i form av trottoar finns utanför befintliga kontorsbyggnader på Björklundabacken från Lomarhuset och söderut, se Figur 7. Norr om Lomarhuset är det blandtrafik för gång, cykel och bil, se Figur 5. Generellt gäller att förutsättningarna för att cykla och gå behöver utvecklas i stadsdelen.



Figur 9. Till vänster, foto på cykelparkering söder om Lomarhuset. Plangränsen, tillika fastighetsgränsen, går mitt emellan dessa rader av cykelparking mellan Noblaskolan och Lomarhuset.

Figur 10, Till höger, bild ur Ersättningsutredning. Bilden visar befintliga parkeringsplatser för bil inom projektområdet.

### Parkering

Befintliga parkeringar i området beskrivs i *Ersättningsutredning* (White, 2024-02-16).

Norr om Lomarhuset finns idag 53 bilparkeringsplatser väster om Björklundabacken och 30 bilparkeringsplatser öster om Björklundabacken. Befintliga parkeringsplatser på båda sidor av Björklundabacken gör backrörelser direkt ut i gatan. I höjd med Lomarhuset, öster om Björklundabacken, finns cirka 12 parkeringsplatser för bil samt 1 parkeringsplats för funktionshindrad på en större samlad markparkering som löper parallellt med Björklundabacken. Dessa är upplåtna via avtal till olika fastigheter längs med Björklundabacken.

Norr om Lomarhuset längs med berget finns 7 cykelställ (14 parkeringsplatser för cykel). Söder om Lomarhuset finns 14 cykelställ (28 parkeringsplatser för cykel). De senare är upplåtna via avtal till Noblaskolan.

### Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Brottkärrsmotet, belägen på Hovås Allé ungefär 200 meter söder om planområdet. Hållplatsen har 10-minuterstrafik under högttrafik och

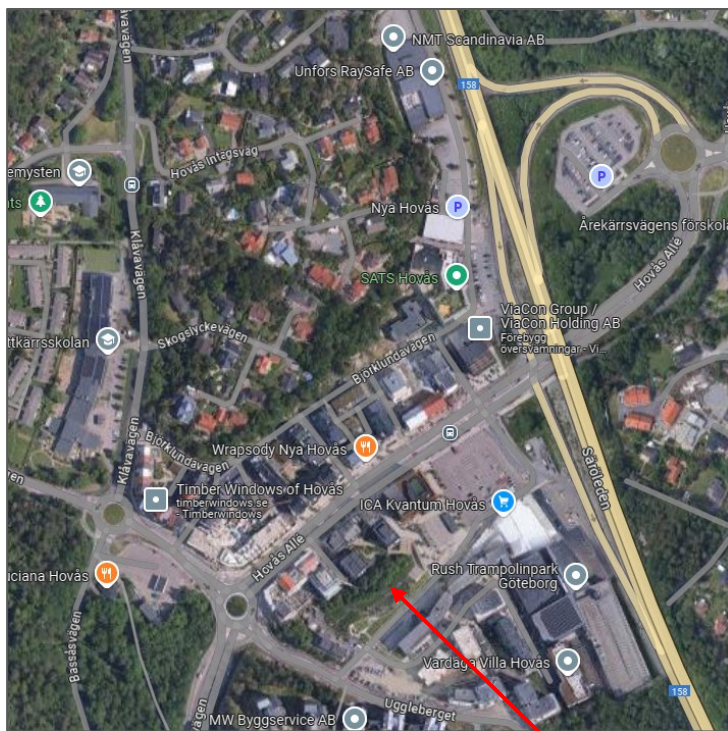
tillgängligheten anses god. Hållplatsen trafikeras med Rosa expressbuss mellan Gerrebacka-Nordstan-Billdal samt högrafiklinje 158 mellan Vasaplatsen och Skintebo.

### Service

Planen ligger i den i ÖP utpekade tyngdpunkten Sandås och har därför nära till ett stort utbud av kommersiell service, inklusive mataffär. Inom tyngdpunkten finns flera förskolor och skolor, en vårdcentral, ett äldreboende och biblioteksservice där reserverade böcker kan hämtas ut och lämnas åter. Idrottsanläggningar finns både i kommersiella anläggningar och i kommunala Brottkärsskolans gymnastikhall. Direkt söder om planområdet ligger en kontorsbyggnad som genom tillfälligt bygglov innehåller Noblaskolan (förskoleklass till klass 9) samt en kommersiell träningsanläggning.

Krogabäcksparken, en stadsdelspark på allmän plats, ligger söder om Hovås Allé. Det är trots denna brist på stadsdelspark och bostadsnära park vid Sandås. Det är även brist på skolplatser.

*Figur 11. Nedan bild ur Google maps d.2025. Service i och runt Sandås. Krogabäcksparken är en stadsdelspark vid pilen i bilden. Flera restauranger finns än vad som syns i bild.*



### El och tele

Ellevio ansvarar för elnätet i stadsdelen. Lokalnätet kommer söderifrån i Björklundabacken och går till transformatorstationen norr om Lomarhuset. Därifrån finns servisledningar norrut till Primohuset.

Det går optoledning tillhörande Göteborg Energi AB i Björklundabacken. Göteborgs Energi har ledningsrätt för denna.

### **Avfall**

Kretslopp och vattens avfallsfordon har i dagsläget ingen hämtning av avfall från Lomarhuset. Primohuset har avfallshantering i markbehållare sydväst om byggnaden. Vid tömning av dessa backvänder avfallsfordonet för att köra tillbaka söderut på Björklundabacken.

Närmsta allmänna återvinningsstation finns vid Origohuset, söder om Hovås Allé.

### **Vatten och avlopp (VA)**

Allmänt VA-ledningsnät finns inte inom området. Kommunal VA-servis finns vid fastighetsgräns där lokalgatan Björklundavägen övergår till privat mark, Björklundabacken. Inom planområdet finns privata spillvatten-, dricksvatten- och avloppsledningar som går till den kommunala servisen.

### **Brandvatten**

Befintlig brandvattenpost finns vid Primohuset. Enligt räddningstjänsten behövs ytterligare en brandpost inom planområdet.

### **Dagvatten**

Idag avleds dagvatten från planområdet samt från område norr om planområdet runt Primohuset mot dagvattenbrunnar, vilka vidare avleder dagvatten mot underjordiska makadammagasin placerade under den befintliga parkeringsytan inom planområdet. Efter rening och fördröjning i makadammagasinen avtappas dagvattnet mot befintligt dikessystem, bestående av både öppet gräsdike samt underjordiskt makadamdike, mellan planområdet och väg 158. Detta dikessystem ansluter sydost om planområdet till Krogabäcken, som klassas som en känslig recipient och har en översvåmningsproblematik.

### **Uppvärmning/övrigt**

Primohuset värms i dagsläget upp med en bergvärmeanläggning vars brunnar och slangar delvis ligger på parkeringsytan som planeras att bebyggas mellan Lomarhuset och Primohuset.

## **Risk och störningar**

### **Buller**

En trafikbullerutredning har upprättats enligt plan och bygglagen (PBL) 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Syftet med trafikbullerutredningen är att undersöka tillkommande trafikalstrings bullerbidrag i och med aktuell detaljplan, med fokus på omkringliggande bostäder samt förskola.

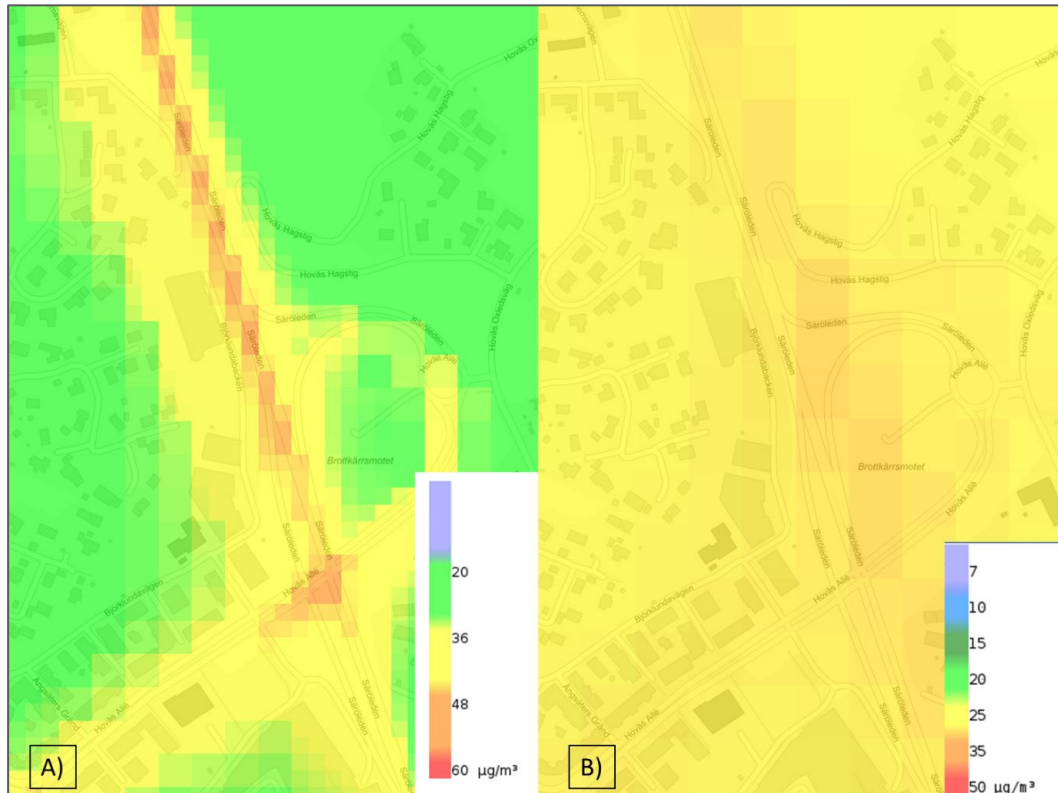
Resultaten visar att den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen skärmar villorna väster om planområdet mot buller från väg 158 så att ljudnivån vid bostädernas fasader och uteplatser minskar. Vid flerbostadshus beräknas en ökning av ekvivalent och maximal ljudnivå om högst cirka 1 dB vid fasad. Bostäder utmed Hovås Allé, Brottkärrsvägen och Klåvavägen beräknas fortsatt ha skyddad sida vid fasader som vetter mot slutna innergårdar. Samtliga flerbostadshus har efter utbyggnad av planområdet tillgång till uteplatser med ljudnivå i enlighet med rådande trafikbullerförordning. På förskolans friytor och vid fasad uppfylls Naturvårdsverkets riktvärden.

### Farligt gods

Det finns inga kända riskkällor som påverkar området. Väg 158 Säröleden är inte utpekad led för transport av farligt gods och det finns inga verksamheter med tillstånd att hantera brandfarlig vara som påverkar området.

### Luftkvalitet

En platsbedömning luft har gjorts av miljöförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen (2024-03-21). Platsbedömningen innehåller en redovisning av kända förutsättningar så som beräkningar samt hur platsens förutsättningar (topografi, bebyggelse, vägar med mera) påverkar halterna.



Figur 12 Halter av luftföroreningar i området enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar. I karta A) visas 98-percentilen av dygnsmedelvärden av kvävedioxid (2019) och i karta B) visas 90-percentilen av dygnsmedelvärden av PM10 (2022).

I kartbilderna i Figur 12 visas att miljökvalitetsnormernas gränsvärden för NO<sub>2</sub> (98-percentil av dygnsmedelvärden, gränsvärde 60 µg/m<sup>3</sup>) och PM10 (90-percentil av dygnsmedelvärden, gränsvärde 50 µg/m<sup>3</sup>) underskrids i planområdet.

### Förorenad mark

Vid Hovås 11:5, Priomohuset, upptäcktes förorenade fyllnadsmassor med inslag av asfalt i samband med markarbeten för nybyggnation. Sanering gjordes vid markarbetet, åtgärds mål MKM/\_ 2015-05-20.

### Skyfall och höga vattennivåer

Vid skyfall avrinner vatten från berget i västra delen av området ut på den befintliga parkeringen och sedan vidare söderut. I dagsläget finns inga instängda områden inom planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Nedströms planområdet, där Björklundabacken börjar, ser det i stadens befintliga skyfallsmodeller ut att finnas ett instängt område där mer än 20 cm vatten skulle kunna bli stående och förhindra framkomligheten till planområdet. Efter kontroll av befintliga markhöjder inom berört område kan dessa inte stämma och beror troligen på att inmätningen gjordes under byggnationstid. Området bedöms därmed inte vara ett problem vid skyfall eller förhindra framkomligheten till planområdet.

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet eller i vattendrag.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

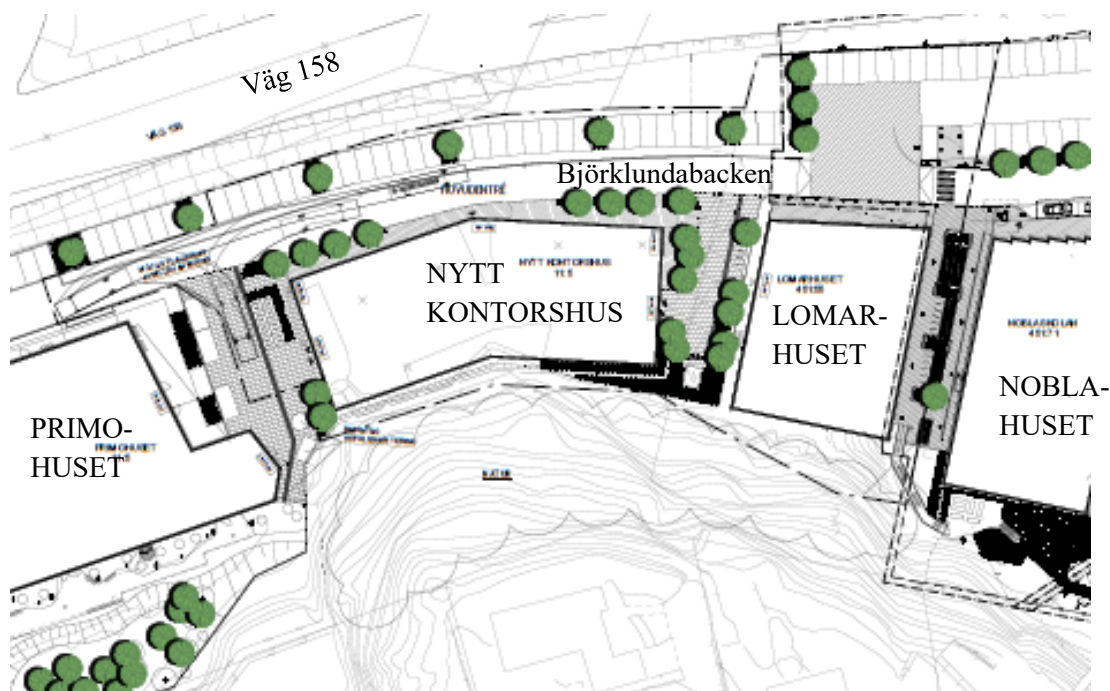
Detaljplanen medger uppförande av en ny byggnad för kontor och centrumändamål med parkering i bottenplan samt en utbyggnad där två våningar byggs på den befintliga tvåvåningsbyggnaden, Lomarhuset. Byggherre är Byggnads AB Nygården och marken är privat. Exploator/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

I söder inom fastighet Hovås 451:55 upprepas möjligheten i nya detaljplanen för en del med parkeringshus för att fungera med intilliggande detaljplan söder om denna. Inom parkeringsområde anges h4, en höjd som motsvarar antal våningar i gällande detaljplanen samt egenskaps text; bullerskydd som anger att bullerskydd kan anordnas.

## Bebyggelse

I bullerstörda lägen längs väg 158 lämpar sig marken främst för verksamheter som varken är störande för omgivningen eller störda av trafikbuller, till exempel kontor och småindustri. Bebyggelse i dessa lägen kan också fungera väl som bulleravskärmning för bakomliggande bostäder.

*Figur 13. Ur Illustrationsplan som visar del av befintliga Priomohuset, kommande nytt kontorshus, Lomarhuset som ska byggas på och sedan del av befintliga Noblahuset.*





*Figur 14. Bild ur ansökningunderlag byggnadssekvens längs Björklundabacken med befintliga Lomar huset till vänster och med två våningars påbyggnad, ny kontorsbyggnad (grå) i mitten och det befintliga Primohuset längst till höger. Villabebyggelse ovanför bakom.*

## Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

### Gator, gång- och cykel vägar

Björklundabacken fortsätter i och med planförslaget att vara en gata på kvartersmark. Den, och anslutande ytor som behövs för motortrafik, är reglerade med prickmark i kartan för att inte kunna bebyggas. Ytan för Björklundabacken är även utpekad som markreservat för väg att säkra att Primohuset i norr fortsatt har en utfart till det allmänna vägnätet. Dagens blandtrafik för gång, cykel och bil, se Figur 5, norr om Lomarhuset upphör i och med att ny kontorsbyggnad uppförs. Gångväg i form av trottoar leder då förbi ny bebyggelse och fram till Primohuset i norr.

### Bilparkering / cykelparkering

På gatorna runt kvarteren finns parkering som samnyttjas av olika verksamheter inom Björklundabacken. Parkeringsytor innehåller såväl platser för besökande mot P-avgift, som utrymme för P-tillstånd utfärdade för anställda inom Björklundabackens verksamheter. Tillkommande parkeringsyta vid nybyggnation ska nyttjas lika omkringliggande parkeringsytor, varför ingen risk finns för lågt utnyttjande på grund av olika attraktivitet eller parkeringskostnader.

Kapaciteten för ytterligare ökning av inhyrda parkeringsplatser inom Origo Husets parkeringshus föreslås som lösning för att kunna ersätta och täcka det tillkommande behovet av parkering.

För parkeringsplatser som löses på annans fastighet krävs ett 25-årigt parkeringsköpsavtal. Detta upprättas som utkast inför granskning av detaljplan och ska vara signerat inför antagande av detaljplan.

Under byggske kan de 53 parkeringsplatser som utgår vid nybyggnation inte användas. Dessa platser måste frigöras under byggskedet och tillkommande platser inom ytan kan inte tas i anspråk under byggtiden och kommer frigöras först när inflyttning sker.

Målbilden är att gatan Björklundabacken och parkering öster om denna inte berörs under byggskedet (jmf. figur 10), utan tillåter fortsatt användning och ohindrad åtkomst till Primohuset i norr.

### Cykelparkering

Ingen befintlig cykelparkering påverkas vid ny byggnation som behöver ersättas.

Cykelparkering söder om Lomarhuset som ingår i projektområdet påverkas ej av ny byggnation. Parkeringen har idag låg utnyttjandegrad och har möjlighet att användas även för tillkommande behov inom projektområdet.

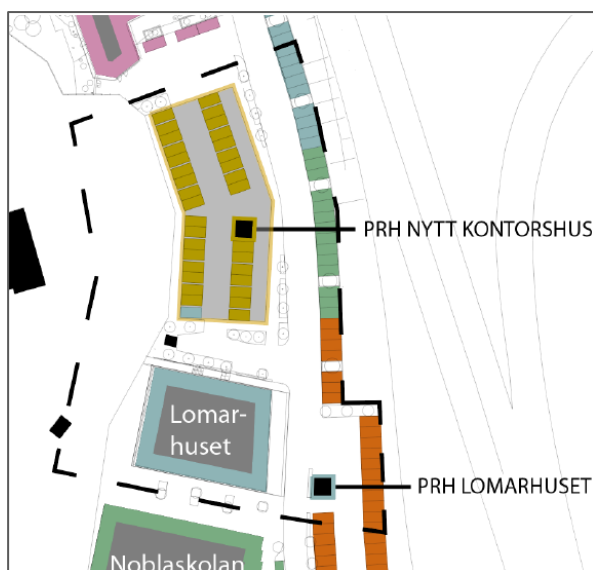
Gata och gatunät förläggs som gemensamhetsanläggning i detaljplanen. Eftersom den nya byggnationens tillkommande bilparkering befinner sig till största delen inom byggnaden är investeringskostnader och kostnader för drift och underhåll fastighetsägarens ansvar om inga avtal med externa parter görs.

### Kollektivtrafik

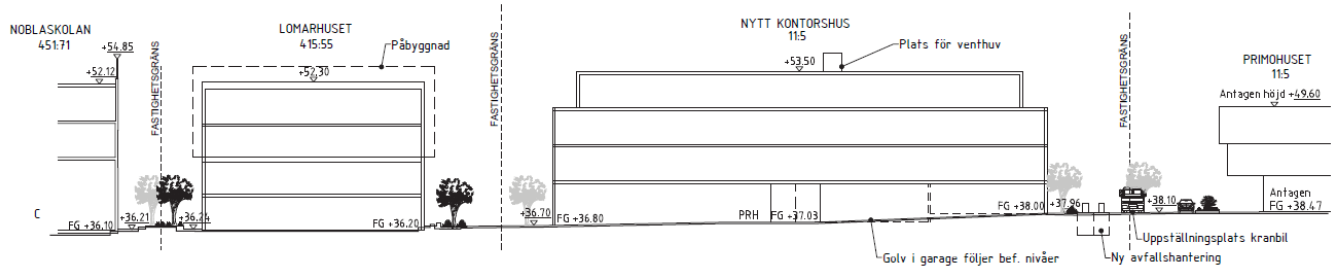
Området har god tillgång till kollektivtrafik, se beskrivning under Förutsättningar. Ingen förstärkt eller ny kollektivtrafik planeras för projektets räkning.

### Tillgänglighet

För Lomarhuset såväl som det nya kontorshuset kommer en bilplats för rörelsehindrade att finnas inom 25 meter från entrén. I det nya kontorshuset är platsen belägen i direkt närhet till entrén i den invändiga parkeringsytan. För Lomarhuset används även framöver bef. utpekad plats längs Björklundabackens parkeringsyta direkt utanför byggnaden. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken inte lutar mer än 1/12 och att entréförhållandena är plana.



Figur 15. Illustration från parkeringsutredning som visar placering av tillgänglighetsanpassad parkeringsplats för Lomarhuset respektive det nya kontorshuset.



Figur 16. Ur ansökningshandling, längsgående sektion genom Björklundabacken.

## Friitor och naturmiljö

### Naturmiljö

Det skiljer cirka 18 meter i höjdnivå mellan planförslagets mark och villakvarterets trädgårdar i väster. Mellan dessa finns naturmark i form av bevuxen bergsslänt och berg i dagen. Huvuddelen av denna naturmark ingår inte i planförslagets avgränsning. Dessa delar fortsätter regleras som ”naturmark” respektive, ”naturkaraktären ska bevaras” i gällande detaljplaner. En mindre del av naturmarken ingår i planområdet för att hantera skyfalls- samt dagvattenfrågor för kontorstomten.

### Friyta

Områdets friitor är hårdgjorda ytor och arrangemang av plantor och växtbäddar. Sittmöjligheter med bänkar utplaceras.

### Ekosystemtjänster

De ekosystemtjänster som finns i området idag är kopplade till naturmarken i planområdets västra del, mellan verksamhetsbyggnaderna vid Björklundabacken och villaområdet.

De ekosystemtjänster som finns i denna del av planområdet är:

- hälsoeffekten** av att ha grönt i närheten av arbetsplatser och deras uteplatser. Värdet bedöms måttligt då det enbart är visuellt och inte tillgängligt på grund av nivåskillnaderna. Planförslaget ändrar inte användningen av marken och innebär därmed ingen påverkan på ekosystemtjänsten.
- bullerreduktion** – mjuk mark ger bullerreduktion. Träd och buskar minskar den upplevda bullerstörningen som kan uppstå från vägtrafiken. Detta gäller främst för villorna väster om planområdet. Värdet bedöms måttligt då grönytan är smal, men om den inte skulle vara beväxt skulle marken istället vara hård genom berg i dagen. Planförslaget ändrar inte användningen av marken och innebär därmed ingen påverkan på ekosystemtjänsten.
- luftrening** – partiklar fastnar på och filtreras av träd och buskar. Värdet bedöms lågt då grönytan är smal och utredningen *Platsbedömning luft* (Göteborgs Stad, 2024) visat på att miljökvalitetsnormernas gränsvärden underskrids i området. Planförslaget ändrar inte användningen av marken och innebär därmed ingen påverkan på ekosystemtjänsten.
- växtplats** för de arter som växer i området idag. Värdet bedöms lågt då grönytan är smal. Planförslaget ändrar inte användningen av marken och innebär därmed ingen påverkan på ekosystemtjänsten.

Sammantaget innebär ovanstående att inga ekosystemtjänster påverkas negativt av planförslaget. Inga ekosystemtjänster behöver kompenseras.

### Grönytefaktorer

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor att hantera vissa miljöutmaningar på den aktuella platsen.

Grönytefaktorer är en arbetsmetod som ska användas i plan- och exploateringsprojekt och är förankrad i kommunstyrelsen 2018-02-07 § 116 (dnr 0783/17). När marken som ska planläggas ägs av någon annan än kommunen, som i denna detaljplan, är det frivilligt för markägaren att använda sig av grönytefaktorer. Grönytefaktorer används inte i denna detaljplan.

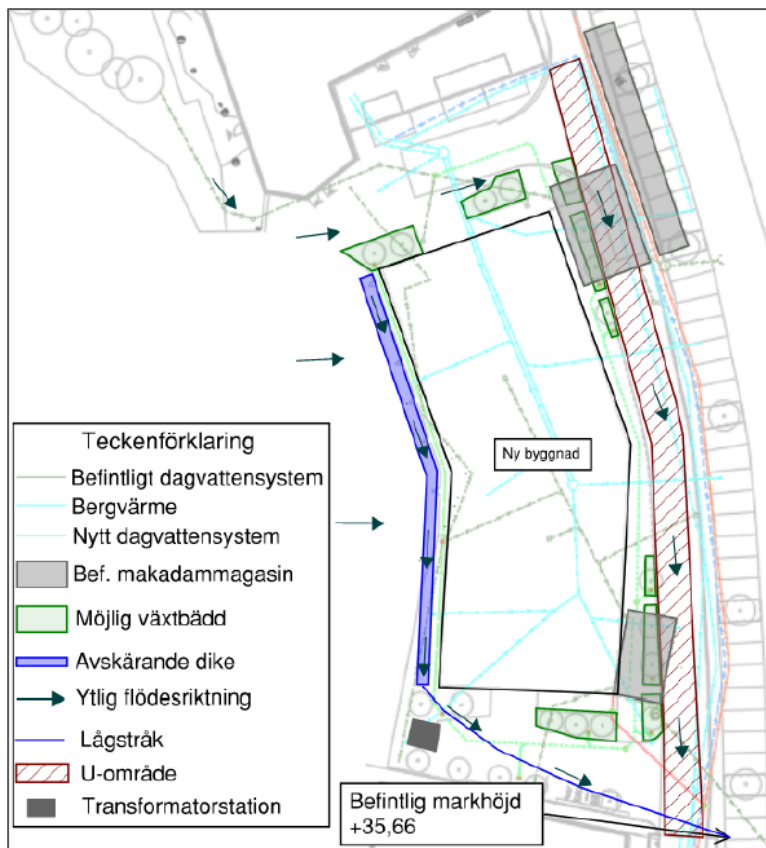
### Sociala aspekter och åtgärder

Planen bidrar med kontinuitet av att kunna gå längs Björklundabacken på trottoar genom hela området till de längst bort liggande målpunkterna vid Primohuset. Fler platser för vistelse runt nya byggnaden och lättillgängligt att parkera eller ställa sin cykel. Med fler arbetsplatser och service överlag bidrar med vistelse i området och på det viset ökar trygghet och stärker Sandås som knutpunkt/nod. 28 parkeringsplatser förläggs utanför området vid Origohuset. Det gör att fler människor rör sig i hela området olika tider på dygnet vilket gör miljön tryggare.

### Teknisk försörjning

#### Dagvatten

En dagvattenutredning är gjord. Syftet med dagvattenutredningen är att undersöka hur dagvattenavrinningen och flödesutsläppen påverkas vid ombyggnationen. Förslag på dagvattenlösningar ges för att inte riskera att påverka recipientens miljö kvalitetsnorm, MKN, eller kringliggande ytor negativt. Björklundabacken ligger i Hovås-Björklundabacken i Göteborg. Planområdet är 5 475 kvm stort och består idag åt väster av berg i dagen som sluttar ner mot befintligt parkeringsområde samt en befintlig byggnad. På den befintliga byggnaden ska det byggas till 2 våningar och på den större delen av ytan som idag består av berg och parkering ska det bli en ny byggnad med 4 våningar. Parkeringsplatser ska fortsatt finnas i marknivå, både i gatuplan i ny byggnad och som markparkering. Huvudsyftet med dagvatten- och skyfallsutredningen är att avgöra om marken är eller kan göras lämplig för bebyggelse. Kraven är att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Flödet från området får inte heller öka jämfört med befintligt utflöde. Det ska kunna ske en säker avledning av skyfall från planområdet. Detaljplanens genomförande ska kunna bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med MKN och följa stadens riktvärden/målvärden.



Figur 17. Ur dagvattenutredning. Förslag för dagvattenåtgärder.

I och med den planerade markanvändningen kommer dagvattenhanteringen inom området behöva förändras. För att klara fördröjningskraven behöver minst 98 m<sup>3</sup> dagvatten fördröjas inom området. För att klara reningskraven kommer dagvattnet behöva genomgå rening i åtgärder. Det får gärna fördröjas mer med avseende på Krogabäcken.

### Skyfall

Idag finns det inga instängda områden inom planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall. Viktigt är att marken inom planområdet fortsatt är höjdsatt så att skyfall kan ta säkra sekundära avrinningsvägar ut från området och att det inte skapas instängda områden inom området som kan skada byggnader som följd.

Vid skyfall avrinner vatten från berget väster om planområdet ut på den befintliga parkeringen och sedan vidare söderut. Efter ombyggnation kommer det finnas en byggnad vid parkeringsplatsen och därmed är det viktigt att se till att detta vatten inte flödar mot huset och riskerar att orsaka skador. Förslag är att det upprättas ett avskärande dike mellan det befintliga berget i väst och den planerade byggnaden som kan fanga upp och avleda vattnet säkert söderut likt idag.

Med föreslagna åtgärder kommer fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån kunna uppnås och skyfall kommer kunna hanteras och avledas säkert. Ombyggnationen bedöms därmed inte påverka recipienten eller kringliggande områden negativt.

### Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

## SAMRÅDSHANDLING

För att anslutning med självfall ska tillåtas till kommunalt system ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Förbindelsepunkt till allmänna VA-ledningar är vid allmän platsmark vid korsningen Björklundavägen/Björklundabacken. Gemensamhetsanläggning är ej tillåtet för den nya tillkommande fastigheten.

Kretslopp och vatten kommer inte bygga någon brandpost inne på kvartersmark. Det är upp till fastighetsägaren att bygga ut, drifta etc. ny brandpost.

### Värme

Under hela platsen för ny byggnad, Hovås 11:5, ligger en bergvärmeanläggning. Den planeras ligga kvar. Om fastighetsreglering genomförs så att anläggningen hamnar på en annan fastighet än den som äger och tillgodogör sig den kan avtal behöva upprättas.

### El och tele

Utrymme för elledningar i Björklundabacken som går fram till transformatorstation regleras med markreservat med beteckning "u<sub>1</sub>" i detaljplan. För elledningar från transformatorstation till byggnader kommer servitut för ledningar upprättas. Ellevios befintliga anläggningar måste beaktas och kan bli föremål för åtgärd om de berörs av markarbeten. Sådana åtgärder utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställaren.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Ellevio i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Ellevios anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

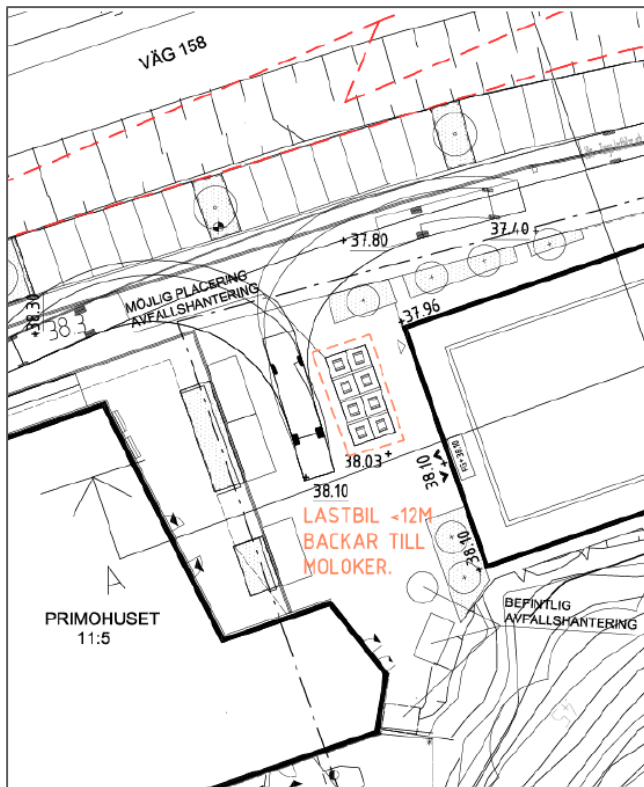
Göteborgs Energi har optoledningar i Björklundabacken som kan behöva beaktas, för dessa ska avtalsservitut skrivas.

### Avfall

En avfallsutredning har gjorts och visar på ett befintligt avfallssystem som enligt beräkningar har kapacitet att hantera tillkommande avfallsmängder från ny exploatering. Beräkningarna är gjorda baserat på siffror från Avfall Sverige och information från fastighetsägare och kretslopp och vatten.

Utredningen presenterar tre alternativ på lösningar för hur hanteringen av avfall kan ske i och med ny exploatering längs Björklundabacken. Alternativ 1 är att använda befintliga avfallsstationer. Tillräcklig kapacitet erhålls genom att öka tömningsfrekvensen, från en gång var fjärde vecka, till en gång per vecka. Troligtvis finns det restkapacitet i befintliga avfallsbehållare även efter planerad exploatering. Alternativ 2 föreslår en ny avfallsstation med åtta fraktioner i markbehållare norr om nytt föreslaget kontorshus, söder om befintliga Primohuset. Detta alternativ förbättrar den befintliga avfallshanteringen vid Primohuset genom tryggare backrörelse och fler fraktioner. Alternativ 3 visar på möjligheten med ett internt miljörum i den föreslagna nya kontorsbyggnaden. Planförslagets avgränsning stöder backvändning i enlighet med alternativ 2.

Kretslopp och vatten får bygglovsansökningar på remiss från stadsbyggnadskontoret och granskar då att avfallshanteringen lever upp till Göteborgs Stads krav. I bygglovsansökan ska en verksamhets tänkta avfallshantering redovisas. Gemensamhetsanläggning (g<sub>3</sub> i plankarta) för att kunna ha gemensam avfallshantering för ny kontorsbyggnad och Lomarhuset, avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och returpapper.



Figur 18. Bild ur avfallsutredning som visar avfallshantering enligt alternativ 2, som planförslaget stöder. Backvändning för hämtning /tömning av återvinningskärl.

## Övriga åtgärder

### Geotekniska åtgärder

Området har varierande geotekniska förutsättningar där de västra delarna av området karakteriseras av högre liggande delar med berg i dagen, i de östliga delarna av området är marknivån lägre och här finns också djupare jordlager.

Jordlager i området utgörs främst av fyllnadsmassor som vilar på berg eller naturligt lagrad jord, denna utgörs främst av lera som bedöms vara mäktigast i den sydostliga delen av planområdet och djup till berg uppgår här till ca 20 m.

Byggnader föreslås grundläggas med pålning eller på packad bergskrossfyllning på berg. Sker grundläggning på detta sätt minimeras risken för att brott eller sättningar sker i jorden. Mindre icke marklovspliktiga uppfyllningar bedöms kunna utföras inom planområdet utan att stabilitetsproblem i jord uppkommer.

### Förutsättningar

Undersökningsområdet är cirka 60 x 30 meter stort och utgörs av en sprängd skärning och naturlig slänt ovanpå skärningen.

Berggrunden utgörs av granit som huvudsakligen är blockigt-storblockigt uppsprucken. Uppmätta sprickgrupper är: 210–250°/30–70°, 350–20° (170°)/75–90°, 85–90° (260°)/75–90°, 50–60°/50–70° och subhorisontella. Stabiliteten bedöms vara god.

Avrinningsförhållandena domineras av ytavrinning. Isbildning kan förekomma.

Undersökningsområdet utgörs preliminärt av högriskmark avseende markradon.

### Konsekvenser

Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god.

Grundläggning på eller intill berg bedöms kunna utföras utan ytterligare grundförstärkning.

På högradonmark ska grundläggning utföras radonskyddande.

Med avseende på eventuellt bergschakt och grundläggning på eller intill berg bedöms inga restriktioner för byggande och markanvändning vara erforderliga. För schakt i/intill blockslänter, se nedan.

Eventuellt uttag av berg bedöms kunna ske inom fastighetsgränserna utan att ta ytterligare mark i anspråk.

Eventuell framtida byggnation inom planområdet bedöms kunna utföras, i mån av plats.

Viss risk för blocknedfall av mindre lösa block föreligger i dagsläget. Skyddsåtgärder omfattar bergrensning. Om korrekt bergrensning och bergförstärkning utförs i eventuella nya bergskärningar bedöms risk för blocknedfall i framtiden ej föreligga.

Det föreligger även sådana risker som normalt förekommer vid byggentreprenader där bergschakt utförs. Skyddsåtgärder omfattar sådana som är gängse inom normala markentreprenader där bergschakt ingår, t.ex. upprättande av riskanalys, vibrationsmätning, tyngdtäckning, luddämpade borrhaggregat, tidsbegränsning av bullrande verksamhet med mera.

Ansvarig är exploatör.

### Markmiljö

Genomförd markundersökning visar att det fanns föroreningar under Primohuset, det vill säga nära byggnaden i norr inom fastigheten Hovås 11:5, när det skulle byggas, åtgärds mål MKM/\_ 2015-05-20.

Vid markarbeten bör man vara uppmärksam på misstänkta föroreningar, till exempel via lukt eller synintryck. Vid misstanke om förorening ska miljöförvaltningen kontaktas omgående, enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (skyldighet att underrätta tillsynsmyndighet).

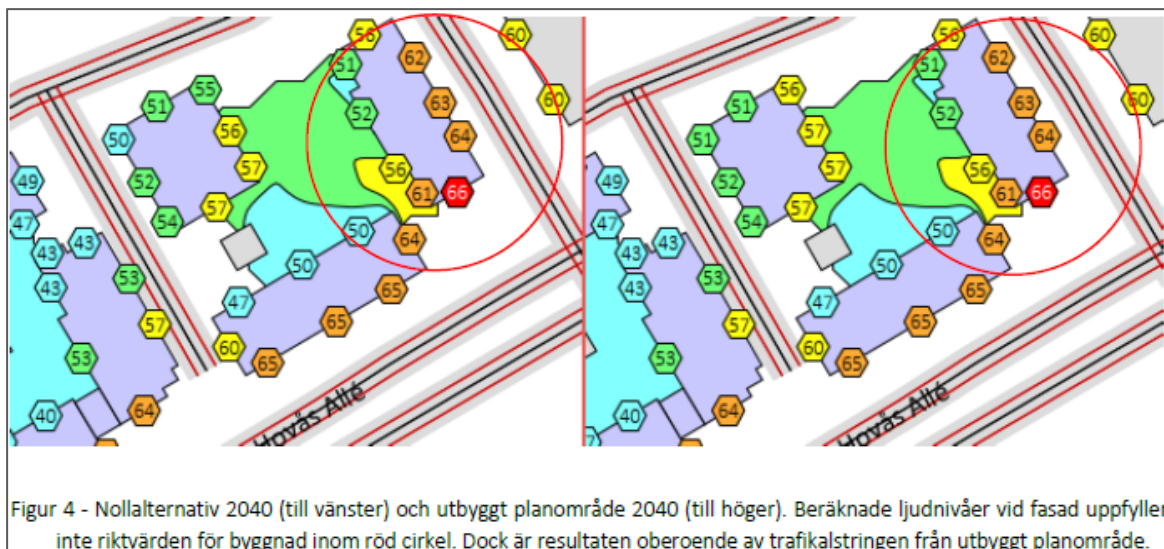
En planbestämmelse är införd om att förorenade massor ska vara borttagna alternativt saneras på plats för att få startbesked.

### Buller

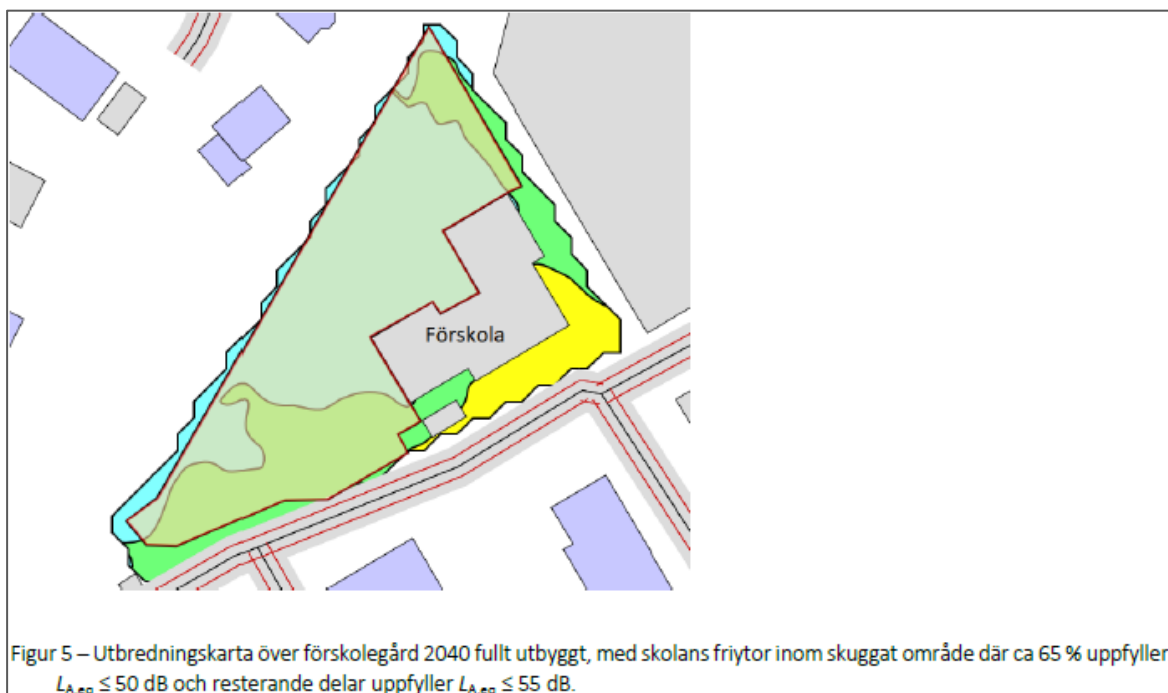
Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap. 33a § PBL och sammanfattas nedan.

Syftet med trafikbullerutredningen är att undersöka tillkommande trafikallsträngs bullerbidrag i och med aktuell detaljplan, med fokus på omkringliggande bostäder samt förskola.

Resultaten visar att den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen skärmar villorna väster om planområdet mot buller från väg 158 så att ljudnivån vid bostädernas fasader och uteplatser minskar. Vid flerbostadshus beräknas en ökning av ekvivalent och maximal ljudnivå om högst cirka 1 dB vid fasad. Bostäder utmed Hovås Allé, Brottkärrsvägen och Klåvavägen beräknas fortsatt ha skyddad sida vid fasader som vetter mot slutna innergårdar. Samtliga flerbostadshus har efter utbyggnad av planområdet tillgång till uteplatser med ljudnivå i enlighet med rådande trafikbullerförordning. På förskolans friytor och vid fasad uppfylls Naturvårdsverkets riktvärden.



Figur 19. Illustration ur bullerutredning: visar bostadsområdet strax intill Björklundavägen/Hovås Allé i söder – resultatet, värdena, är oberoende av trafikallstringen från utbyggt planområde.



Figur 20. Illustration ur bullerutredning: visar befintlig förskola där friytor uppfyller krav om mindre än 50 dBA för 65% av friytan vid utbyggt område med tillkommande trafik.

### Luft

För att uppnå god luftmiljö inomhus fordras att byggnad utrustas med ventilation.

### Risk

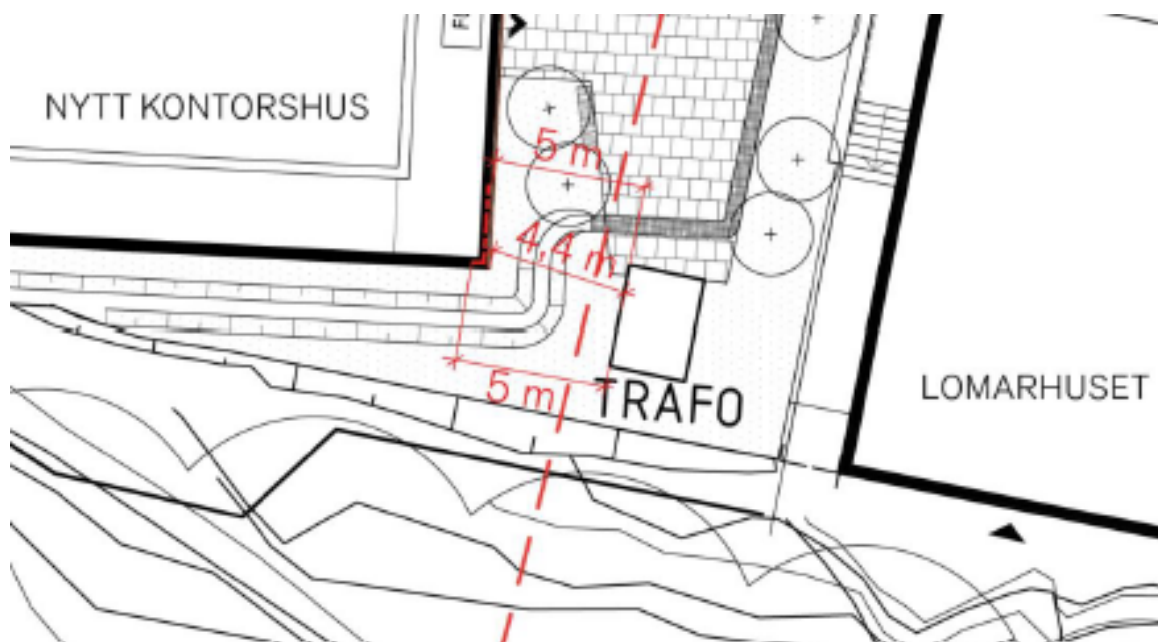
Nordväst om byggnaden på Hovås 451:55 ligger Ellevios transformatorstation. Ny byggnad placeras närmare än det skyddsavstånd som rekommenderas. För att detta ska fungera följer en sammanfattning kring bebyggelse nära transformatorstationen.

Befintlig transformatorstation finns inom planområdet, beläget som närmast 5,4 meter från befintlig byggnad Lomarhuset, och blir som närmast 4,4 meter från tillkommande nytt kontorshus.

Det befintliga Lomarhusets fasad är utförd i obrännbart material och utan fasadöppningar närmast trafon, vilket bibehålls även i framtiden.

Motsvarande utförande med obrännbar fasad föreslås för del av nytt kontorshus som befinner sig närmare nätägarens kravställda avstånd från transformatorstationen på 5 meter, för att möjliggöra byggnation enligt föreslaget läge med ett fullgott skydd från transformatorstation.

Utöver detta behöver brandavskiljande förmåga i fasad för nytt kontorshus studeras i en kommande bygglovsprocess, enligt krav på brandteknisk avskiljning mellan byggnader enligt gällande byggregler.



Figur 21. Bild från riskbedömning gjord av White Arkitekter, närmsta byggnadsdel har ett avstånd om 4,4 meter.

### Fastighetsindelning

Detaljplanen medger en fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet bildas med ändamålen centrum, kontor och parkering.

Fastighetsindelningen ska ske i enlighet med detaljplanen.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark framgår av plankarta. Det finns inga befintliga fastighetsindelningsbestämmelser.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

#### Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Inga anpassningar bedöms behövas på befintlig allmän plats.

**Anläggningar inom kvartersmark**

Exploator/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

**Anläggningar utanför planområdet**

Det bedöms inte vara nödvändigt att uppföra några anläggningar utanför planområdet till följd av detaljplanens genomförande.

**Drift och förvaltning**

Exploator/fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar på kvartersmarken inom planområdet.

Respektive ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av sina anläggningar inom detaljplanen utlagt som u-område.

Ledningsägaren, Ellevio AB, ansvarar för befintlig transformatorstation inom planområdet, som är planlagt med användningen E<sub>1</sub>.

Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats, lokalgata söder om planområdet.

Trafikverket ansvarar för drift och förvaltning av Säröleden parallellt med planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Angiven areal är ungefärlig och avgörs slutligt i lantmäteriförrättning.

| Fastighet          | Erhåller mark       | Avstår mark         | Markanvändning                                              |
|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| Hovås 11:5         | -                   | 4112 m <sup>2</sup> | Kvartersmark<br>natur, centrum,<br>kontor och<br>parkering. |
| Nybildad fastighet | 4112 m <sup>2</sup> | -                   | Kvartersmark;<br>centrum, kontor<br>och parkering           |

**Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats, varpå det inte föreligger något behov av inlösen av mark.

**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen så att ett markområde för centrum, kontor och parkeringsändamål utgör en egen fastighet genom avstyckning från Hovås 11:5. Den definitiva utformningen fastställs i samband med lantmäteriförrättning.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildningen vara genomförd.

**Gemensamhetsanläggningar**

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar.

Detaljplanen medför behov av inrättande av gemensamhetsanläggning för vägändamål där det bedöms lämpligt att fastigheterna Hovås 11:5 och Hovås 451:55 samt den nybildade fastigheten deltar. Syftet med inrättandet av gemensamhetsanläggningen är att skapa en långsiktig rättighet för fastigheternas rätt att använda vägen.

Detaljplanen medför behov av inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål där det bedöms lämpligt att fastigheten Hovås 451:55 och den nybildade fastigheten deltar. Syftet med inrättandet av gemensamhetsanläggningen är att skapa en långsiktig rättighet för fastigheternas rätt att använda parkeringsplatserna.

Detaljplanen medför behov av inrättande av en gemensamhetsanläggning för ändamålet sophantering. Det bedöms lämpligt att fastigheterna Hovås 451:55 samt den nybildade fastigheten deltar. Syftet med inrättandet av gemensamhetsanläggningen är att skapa en långsiktig rättighet för fastigheternas rätt att använda återvinningsstation.

### **Servitut**

Servitut för väg (1480K-2011F116.2) som är till förmån för Hovås 11:5 belastar Hovås 451:55, Hovås 451:69 och Hovås 451:71 kan behöva ändras eller upphävas.

Servitut för väg (14-ASK-1825.1) som är till förmån för Hovås 11:5, Hovås 47:1 och Hovås 47:2 belastar Hovås 38:1 och Hovås 43:1 kan behöva ändras eller upphävas.

Servitut för väg (14-ASK-1827.1) som är till förmån för Hovås 11:5 belastar Hovås 38:1 kan behöva ändras eller upphävas.

Servitut för väg (1480K-2011F116.1) som är till förmån för Hovås 451:55 och belastar Hovås 451:69 och Hovås 451:71 kan behöva ändras eller upphävas.

Servitut för väg (14-ASK-501.1) som är till förmån för Hovås 1:80 och Hovås 33:1 belastar Hovås 2:139, Hovås 451:55, Hovås 451:69 och Hovås 451:71 kan behöva ändras eller upphävas.

Detaljplanen bedöms ge upphov till tre servitut: vatten, spillvatten och dagvatten för den nybildade fastigheten.

För samtliga ovan nämnda servitut, befintliga och blivande, är det fastighetsägares ansvar att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning.

Åtkomsten till befintlig transformatorstation och elledningar tillhörande Ellevio AB ska säkerställas med ett avtalsservitut inom berörda fastigheter. Ellevio AB ansvarar och bekostar säkerställandet.

Åtkomsten till befintliga fiberledningar tillhörande Göteborg Energi GothNet AB säkerställs genom avtalsservitut med berörda fastighetsägare. Göteborg Energi GothNet AB ansvarar och bekostar säkerställandet.

### **Ledningsrätt**

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon ledningsrätt.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

### **Markavvattningsföretag**

Detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Berörda fastighetsägare ansöker och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

### Avtal

#### Befintliga avtal som berörs

Ej aktuellt.

#### Avtal mellan kommun och exploatör

Det bedöms inte vara nödvändigt med exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

#### Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Ej aktuellt.

#### Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Exploatör/fastighetsägare behöver upprätta överenskommelse avseende bildande av servitut för ändamålen: vatten, spillvatten och dagvatten med ägarna av fastigheterna Hovås 451:55, Hovås 451:69 och Hovås 451:71.

Avtal avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för väg kan behövas upprättas med ägarna av fastigheterna Hovås 451:69 och Hovås 451:71.

#### Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatör avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Ellevio AB ska upprätta ett avtalsservitut med berörda fastighetsägare avseende bildande av ett avtalsservitut för elledningar och transformatorstation.

### Dispenser och tillstånd

Behov av dispenser från biotopskydd eller artskydd, tillstånd för arkeologisk undersökning eller anmälan om vattenverksamhet bedöms inte föreligga för genomförandet av detaljplanen.

### Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2025

Granskning: 3 kvartalet 2025

Antagande: 3 kvartalet 2025

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 – 2 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Färdigställande: Cirka 3 år efter byggstart.

### Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

## Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

### Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

## Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen: det enskilda intresset att utveckla fastigheten med kontor och centrumändamål och parkering samt enskilda intressen beträffande olägenheter för närliggande boende.

Fastigheterna i området lämpar sig för komplettering med service och arbetsplatser. Dess utsatta läge invid väg 158 gör att platsen lämpar sig för verksamheter som inte stör andra men också själva inte blir störda.

En mindre del naturmark har ianspråktagits trots att marken utgör buffert mot ovanförliggande villaområde. Detta för att kunna utföra dagvattenhantering och skyfallsåtgärd för att säkra ny byggnad och skyfall i området. Om detta regleras är det säkrare för både bebyggelse och människor i området då förutsägbarheten var dagvatten och skyfall hamnar ökas.

Byggnadernas övre våningar kan ta viss utsikt från villorna i ovanförliggande område. Samtidigt utgör ny bebyggelse bullerskärm mot väg 158 och kan medföra positiva upplevelser genom ljudavskärmningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att förtätningen i planområdet är lämplig i enlighet med det förslag som arbetats fram.

De förändringar som den nya bebyggelsen medför för intilliggande bebyggelse får anses acceptabla och har stöd i översiktsplanen.

## Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

### Användningsbestämmelser för kvartersmark

| Beteckning | Bestämmelse          | Motiv till reglering                       | Läge i kartan                        |
|------------|----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| E          | Transformatorstation | Syftet är att tillåta transformatorstation | Inom E                               |
| K          | Kontor               | Syftet är att tillåta kontorsverksamhet    | Inom användningsområdet för C och K. |

|    |                |                                            |                                         |
|----|----------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| C  | Centrumändamål | Syftet är att tillåta centrumverksamhet    | Inom användningsområdet för C och K.    |
| P  | Parkering      | Syftet är att tillåta markparkering.       | Inom användningsområdet P               |
| P1 | Parkeringshus  | Syftet är att tillåta parkering i byggnad. | Inom område med egenskapsbeteckning s1. |
| P1 | Parkeringshus  | Syftet är att tillåta parkering i byggnad. | Inom område med egenskapsbeteckning h4. |

**Egenskapsbestämmelser**

| Beteckning | Bestämmelse                                                                                                                                                                        | Motiv till reglering                                                                                       | Läge i kartan                                 |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Prickmark  | Marken får inte förses med byggnad. Anläggning för dagvatten och skyfallsled får anordnas.                                                                                         | Området ska inte bebyggas men får användas för fördröjning av dagvatten eller användas för skyfallsled     | Gäller inom område med prickmark.             |
|            | Dagvatten ska fördröjas och renas innan avledning till allmänt ledningsnät. Fördröjningsvolymen ska vara 10 liter/m <sup>2</sup> hårdgjord yta inom fastighet.                     | Dagvatten ska fördröjas och renas innan det belastar allmänt ledningsnät.                                  | Gäller i hela plankartan                      |
|            | Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara av gällande krav för aktuell markanvändning. | Syftet är att säkerställa att marken klarar gällande renhetskrav för aktuell markanvändning.               | Gäller i hela plankartan                      |
| b1         | Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter                                                        | Syftet är att säkerställa marginal mellan skyfallsyta och färdigt golv vid byggnaders entréer vid skyfall. | Gäller inom område med egenskapsbeteckning b1 |

|    |                                                                                                                      |                                                                                                                  |         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|    | marginal från vattenyta som påverkar aktuell byggnad till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. |                                                                                                                  |         |
| b2 | Räcke får anordnas 0,3 meter indraget från fasadliv                                                                  | Syftet är att räcke ska utföras indraget från fasadliv.                                                          | Inom b2 |
| f1 | Minsta fri höjd är 7,0 meter över marknivå.                                                                          | Syftet är att tillåta byggnadsdelar 7,0 meter ovanför marknivå.                                                  | f1      |
| f2 | Hisschakt får sticka upp högst 1,0 m över tillåten nockhöjd.                                                         | Tillåter att hisschakt sticker upp något över den högsta tillåtna nockhöjden.                                    | f2      |
| f3 | Ventilationshuv får överstiga angiven nockhöjd.                                                                      | Tillåter att ventilationshuv får överstiga angiven högsta tillåtna nockhöjd.                                     | f3      |
| g1 | Markreservat för väg                                                                                                 | Gemensamhetsanläggning, säkerställer att väg får användas av fastigheterna i området.                            | g1      |
| g2 | Markreservat för markparkering.                                                                                      | Gemensamhetsanläggning, säkerställer att markparkeringen får användas av flera fastigheter i området.            | g2      |
| g3 | Markreservat för återvinningsyta.                                                                                    | Gemensamhetsanläggning för återvinningskärl säkerställer att intilliggande fastigheter får använda anläggningen. | g3      |
| h1 | Högsta nockhöjd är +53,5 meter över angivet nollplan                                                                 | Anger byggnadens högsta höjd över nollplan                                                                       | h1      |
| h2 | Högsta nockhöjd är + 49,5 meter över angivet nollplan                                                                | Anger byggnadens högsta höjd över nollplan                                                                       | h2      |
| h3 | Högsta nockhöjd är + 52,6 meter över angivet nollplan                                                                | Anger byggnadens högsta höjd över nollplan                                                                       | h3      |

|    |                                                                     |                                                                                                                                |                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| n1 | Bergsskärning får ske.                                              | Bergsskärning möjlig inom egenskapsområdet där det finns behov för anläggningar för dagvatten/skyfall.                         | Vid prickmark väster om ny byggnad. n1.                       |
| s1 | Parkeringsgarage endast i gatuplan. (Begränsas av användningsgräns) | Syftet är att begränsa möjlig bilparkering i byggnaden till gatuplan.                                                          | Inom användningsgräns för ny byggnad.                         |
| u1 | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.             | Säkerställer utrymme för och åtkomst till befintliga ledningar på kvartersmark i planens område för väg, gata på kvartersmark. | Inom område för väg, Björklundabacken (gata på kvartersmark). |

### Nollalternativet

Om förslaget inte utförs kommer området inneha färre målpunkter och uppfattas som glest och ofärdigt. Ett visuellt buller som förstärker det upplevda trafikbullret. Utan byggnaderna blir det ingen avskärmning som kommer bidra att ta bort en del buller för ovanförliggande småhusbebyggelse. Fotgängare som rör sig i området har oklarare spelregler för hur och var det är bäst att gå vid markparkeringen innan Primohuset. Inget konkret görs heller för en situation med skyfall.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Förslaget förtätar miljön i ett område i ytterstaden vilket är positivt. Miljön blir tydligare och användbarare för både gångtrafikanter som cykel- och biltrafikanter samt att målpunkter förstärks i området.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Även för barn blir miljön tydligare men området behöver användas med stor uppmärksamhet som trafikant på grund av att många bilar backvänder vid parkeringsplatser.

### Sammanhållen stad

Sociala och rumsliga sammanhang/kopplingar förstärks genom föreslagen trottoar på kvartersmark som går hela Björklundabacken fram till byggnaden längst i norr, Primohuset. Ny bebyggelse medför att fler människor kommer röra sig i området vilket främjar trygghet.

### **Samspel**

Miljön har flera målpunkter och byggnaderna bidrar till bättre orientering kring verksamheter respektive bostadskvarter. Ny bebyggelse kan skydda ovanförliggande småhusbebyggelse på ett positivt sätt genom att skärma av buller från vägtrafik.

### **Vardagsliv**

Hela förslaget för ny bebyggelse ligger i Sandås centrum och kan enkelt komma att användas av de som vistas där. Kollektivtrafiken är nära placerad också, utan barriärer.

### **Identitet**

Bebyggelse kommer bli kompletterad och området kommer kännas mer klart när den stora markparkeringen ersätts av ny byggnad.

Både ny bebyggelse och markbeläggning kännetecknas av hög nivå för material och utformning vilket påverkar identiteten att området omhändertar och är till för de som brukar den. Identiteten kan stärkas för området.

### **Hälsa och säkerhet**

Det finns en ansträngd trafiksituation vid lämning och hämtning runt Noblaskolan (korsningen Björklundabacken/Björklundavägen). Detaljplanen innebär att det blir fler trafikrörelser som ska passera den kritiska korsningen och Noblaskolan F-5 in på Björklundabacken. Brister på säker cykelväg till cykelparkeringen som ligger i planområdets södra del och som används av Noblaskolan, byggnaden söder om planområdet. Del av Björklundabacken framför skolan är söder om planområdet och ingår ej i planområdet.

## **Miljökonsekvenser**

### **Hushållning med mark- och vattenområden med mera.**

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden med mera.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

### **Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål**

Påverkan på miljömålen blir ringa, varken positiva eller negativa.

Göteborg har en hög biologisk mångfald, och kan påverkas positivt genom att naturmark på bergsslänt får förbli orörd.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll, projektet kan bidra till minskad energianvändning att även för ny bebyggelse utnyttja och ta del av den bergvärmeanläggning som är anlagd över fastighet Hovås 11:5.

### **Naturmiljö**

Marken är redan exploaterad och hårdgjord. Behåller naturområde åt väster. Åt väster får dock en mindre bergsskärning utföras för iordningsställande av skyfallsväg och bortledning av dagvatten ur planområdet.

### **Kulturmiljö**

Ingen påverkan

### **Påverkan på luft**

Planen bidrar marginellt med ökad trafik till området och till ökade luftföroreningar men det kan också beroende på användarmönster ändras. Genom att mer kollektiva lösningar används såsom samåkning, eller kollektivtrafik eller cykla kan påverkan minska.

### **Påverkan på vatten**

Planen ska inte bidra med påverkan på vatten. Fördröjning av dagvatten och dagvattenrening sker innan vatten släpps ut till Krogebäcken.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkt för den blivande fastigheten.

## SAMRÅDSHANDLING

Några andra kommunala nämnder bedöms inte få några utgifter eller intäkter till följd av detaljplanen.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Kommunen har inga ändrade kostnader till följd av detta projekt.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatörer**

Exploatörerna får i egenskap av exploatör utgifter för åtgärder inom kvartersmark, såsom utgifter för anslutning till ledningsnät och lantmäteriförrättning.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare i anslutning till planområdet**

#### **Hovås 451:69**

Servitut för vatten och avlopp till förmån för den nybildade fastigheten kommer bland annat att belasta Hovås 451:69. Eventuell intrångsersättning prövas i en blivande lantmäteriförrättning.

Inrättande av gemensamhetsanläggning med ändamålet väg planeras att delvis lokaliseras inom rubricerad fastighet. Hovås 451:69 har möjlighet att ingå i en blivande gemensamhetsanläggning för vägändamål då det bedöms att vara av väsentlig betydelse att den ingår.

#### **Hovås 451:71**

Servitut för vatten och avlopp till förmån för den nybildade fastigheten kommer bland annat att belasta Hovås 451:71. Eventuell intrångsersättning prövas i en blivande lantmäteriförrättning.

Inrättande av gemensamhetsanläggning med ändamålet väg planeras att delvis lokaliseras inom rubricerad fastighet. Hovås 451:71 har möjlighet att ingå i en blivande gemensamhetsanläggning för vägändamål då det bedöms att vara av väsentlig betydelse att fastigheten ingår.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan

Planchef

Disa Pettersson

Planarkitekt