



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-21

SBN 2025-04-25

Diarienummer SBF-2023-00122

(LIS diarienummer 1034/22)

Handläggare

Disa Pettersson

Telefon: 031-368 16 75

E-post: disa.pettersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd och granskning av detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Genomföra samråd för detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken inom stadsdelen Askim.
2. Låta granska detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken inom stadsdelen Askim.

Sammanfattning

Ärendet gäller att genomföra samråd och låta granska detaljplan där positivt planbesked för denna har beslutats på delegation.

Detaljplanens syfte är att bebygga en kvarvarande lucka längs Björklundabacken som är parallellväg med väg 158, Säröleden. Planområdet ligger strax innan Brottkärrsmotet i Sandås, (tidigare benämnt Nya Hovås), cirka 12 kilometer söder om Göteborgs centrum

Planen medger centrum-, kontor- och parkeringsändamål för en ny byggnad samt en påbyggnad av en befintlig byggnad för kontor- och centrumändamål. Även markparkering, åtgärder för att omhänderta dagvatten och skyfall, förbättrade möjligheter för avfallshantering och därtill ny fastighetsgräns. Längst i söder på markparkeringen fortsätter möjligheten för ett parkeringshus i tre våningar eller att anordna bullerskydd som hänger samman med detaljplanen söder om planområdet.

Platsen är bullerstörd men åtgärden i sig orsakar inte någon betydande ökad mängd trafikrörelser. I närheten ligger bostadskvarter och förskola. Åtgärden orsakar marginell effekt med ökat buller på bostadsinnergårdar och förskolegård. Strax väster om planområdet, på en högre platå, ligger ett villaområde. Ny bebyggelse kan hjälpa till att skärma av buller mot villaområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent. Detaljplanen:

- Förväntas inte inverka på stadens driftkostnader. Sett i ett längre tidsspann kan till exempel kollektivtrafik komma att utökas på grund av ökat behov för detta.
- Bidrar till att Sandås centrum får fler målpunkter och bidrar på det viset till större omsättning av människor och varor.
- Boende och besökare får ett större utbud av varor och tjänster i området.

Bedömning ur ekologisk dimension

Företagsetableringar kommer endast ringa öka biltrafik till området. Simulering visar att bullersituationen inte förvärras genom förslaget. Luftkvaliteten påverkas inte heller anmärkningsvärt. Ny byggnad samt ny påbyggnad kan fungera som skärmar och bidra till bättre förutsättningar avseende buller och luft för det villaområde som ligger innanför åt väster på en plåtå.

Under mark för föreslagen ny byggnad finns en etablerad bergvärmeanläggning som fortsatt kommer vara kvar och även komma ny byggnad till del. Avfall kommer källsorteras.

Åt väster avslutas byggrätterna mot brant berg som är bevuxet med träd och buskar. För ny byggnad finns behov att göra dagvattenlösning samt skyfallsväg för att omhänderta det vatten som rinner ner från berget. För en liten remsa av berget tillåts bergskärning och iordningställande för dagvatten/skyfallslösning. Dagvattenfördröjning sker genom magasinering och växtbäddar. Växtbäddar kan utformas så att de bidrar med tilltalande grönska kring byggnaderna.

Vid byggnation av det befintliga kontorshuset åt norr, Primohuset, fann man förorenade massor som kom från fyllnadsmaterial. I denna detaljplan föreslås planbestämmelse med villkor att förorenade massor ska vara borttagna för att få startbesked.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framttagande av planförslaget.

Tyngdpunkten vid Sandås blir mer komplett genom föreslagna åtgärder vilket inverkar positivt på helheten. Fastighetsägarnas idéer kring formspråk utvecklas och befästs ytterligare vilket ger området en förståelig karaktär och kraftigare identitet gentemot andra områden.

Eftersom platsen tillhör centrumområdet i Sandås påverkar det alla åldersgrupper och är väl synligt från väg 158. Utformningen av området med en tydligare gata med trottoar, flankerad av byggnad, gör det lättare att orientera sig vilket hjälper både unga och gamla. I huvudsak bidrar planförslaget med arbetsplatser för arbetsför ålder men tillhandahålls serviceutbud kan både gamla och unga ha skäl att använda området.

Bilagor

Planhandlingar

01. Plankarta med bestämmelser
02. Planbeskrivning
03. Illustrationsritning

Övriga handlingar

- 04. Grundkarta
- 05. Byggnadsnämndens och stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut.
- 06. Gestaltungsunderlag
- 07. Avfallsutredning
- 08. Bullerutredning
- 09. Dagvatten-/Skyfallsutredning
- 10. Geoteknisk utredning
- 11. Ledningsutredning
- 12. Mobilitet och Parkerings utredning
- 13. MoP Ersättningsutredning
- 14. Trafikanalys PM

Ärendet

Detaljplanen möjliggör att kunna uppföra en ny byggnad med kontor- och centrumändamål och parkering på mark som idag används för markparkering. Förändringen är tänkt att fylla igen en lucka i stadsbilden längs en parallellväg till väg 158, Björklundabacken. Planförslaget medger också två tillkommande våningar på den befintliga byggnaden i södra delen av planområdet (kallad Lomarhuset) också med kontor och centrumändamål.

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 en höjd som motsvarar de tre våningar i gällande detaljplanen samt egenskaps text; bullerskydd som anger att bullerskydd kan anordnas.

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.

Samråd är tänkt att hållas i maj 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

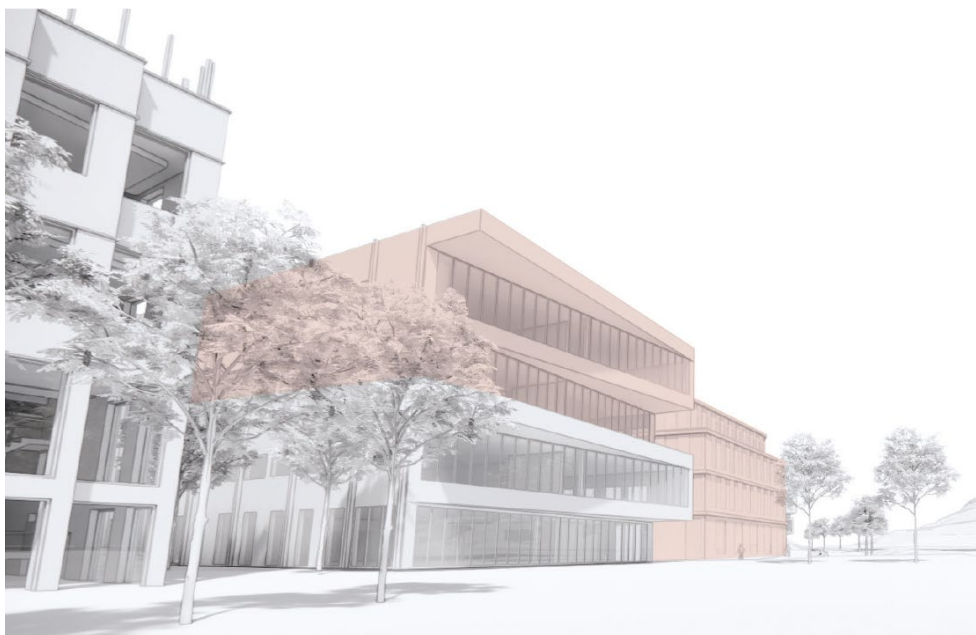
Planområdet är beläget i södra Askim vid Brottkärrsmotet i Sandås (tidigare benämnt Nya Hovås), cirka 12 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planförslaget tillåter kontor och centrumverksamheter samt tillgodoser 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 Säröleden, längs med Björklundabacken.

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

Ny byggnad om 4 våningar i norra delen av planområdet har markparkering i gatuplan samt en indragen översta våning där byggnaden trappar av upptill. Byggrätten medger sammanlagt cirka 4 260 m² ny bruttoarea (BTA). Den befintliga byggnaden i södra delen föreslås utökas med cirka 1 500 m² BTA genom en påbyggnad i två våningar, med liknande utformning, som befintliga Primohuset, med utskjutande takdelar och snedskurna fasader.

Längst i söder på markparkeringen fortsätter möjligheten för ett parkeringshus i tre våningar som hänger samman med detaljplanen söder om planområdet. Marken är med i planområdet för att markparkering ingår i det antal parkeringsplatser som är beräknat för nybyggnad samt påbyggnaden.



Figur 1. Bild ur gestaltningsunderlag, rödmarkerade delar är föreslagen påbyggnad och föreslagen ny byggnad. Vyn är tagen från Björklundabacken sett norrut.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att förslaget bildar och ingå i en sekvens längs Björklundabacken och dess gestaltning ska utgå från omgivande bebyggelses skala, placering och uttryck.



Figur 2. Bild ur gestaltningsunderlag som visar byggnadssekvens längs Björklundabacken med befintliga Lomarhuset till vänster, med två våningars påbyggnad. Ny byggnad (grå) i mitten och det befintliga Primohuset längst till höger. Villabebyggelse ovanför bakom.

Tidigare ställningstaganden

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

ÖP anger att området tillhör ytterstadens större samhällen. 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.

Stadens budget anger bl.a. nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Del av följande detaljplaner

Gällande detaljplan akt F II-aa 4140 som anger Småindustri och hantverk, kontor och n₁; marken ska planteras och för prickmark anges byggnad får inte uppföras.

Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan FIIaa 5171 som anger Centrum, och parkering med angivelse III som avser möjligt antal våningar samt text bullerskydd där bullerskydd kan anordnas och prickmark där anges byggnad får inte uppföras, parkering får anordnas.

Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen innebär att tillåta kontor, centrum, transformatorstation, parkeringshus och markparkering.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade genom Startplan 2022 § 671, 0570/21 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan där detaljplanen ingår med namn ”Planbesked för kontor och verksamheter vid Säröleden (Hovås 11:5 mfl) inom stadsdelen Askim”. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standardplanförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden och byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | | |
|----|------------|---|
| BN | 2011-12-08 | godkännande av Fördjupning av översiktsplanen för södra Askim i kommunfullmäktige. |
| BN | 2021-10-06 | att godkänna Startplan för år 2022 där området ingår som ”Planbesked för kontor och verksamheter vid Säröleden (Hovås 11:5 mfl) inom stadsdelen Askim”, § 671 0570/21. Innehållet i detaljplanen beskrivs i projektpresentationen som 1 200 m ² verksamhetsyta och kontor. |

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget stärker noden Sandås som är utpekad i ÖP och att det visuellt gör området mer färdigbyggt.

Flera fördelar uppnås med effektivare markanvändning att bygga kontor och centrumändamål ovanför markparkering än att bara nyttja marken för parkering.

Visuellt fungerar byggnaderna som en sekvens längs Björklundabacken. En fördel är att ny bebyggelse som står nedanför en bergvägg kan skärma av en del buller från väg 158 för det ovanförliggande villaområdet men den tillkommande bebyggelsen blir heller inte så hög att det påverkar dagsljuset för villaområdet.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt miljöbalken 6 kap. 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt miljöbalken 6 kap. 7 §. Beslutet fattades på delegation 2025-03-21 av Hanna Cedergren Kaplan, planchef. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av byggnadsnämnden och fastighetsnämnden.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att förslaget utgör ett gott exempel på varierad arkitektur på en relativt svår tomt i utsatt läge. Platsen utgörs inte av kvartersstad på grund av sitt läge, en landrensa nedanför ett högt berg som bebyggs. Arkitektoniskt tema återkommer i flera byggnader längs Björklundabacken där ny bebyggelse ingår och ger en karaktärsfull identitet åt området. Förslaget är i linje med ÖP.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan