



Förprövningsrapport

**Planbesked för kyrka och äldreboende vid
Bredfjällsgatan (Hjällbo 33:3) inom stadsdelen
Hjällbo, dnr 0255/21**

2021-08-27

Innehåll

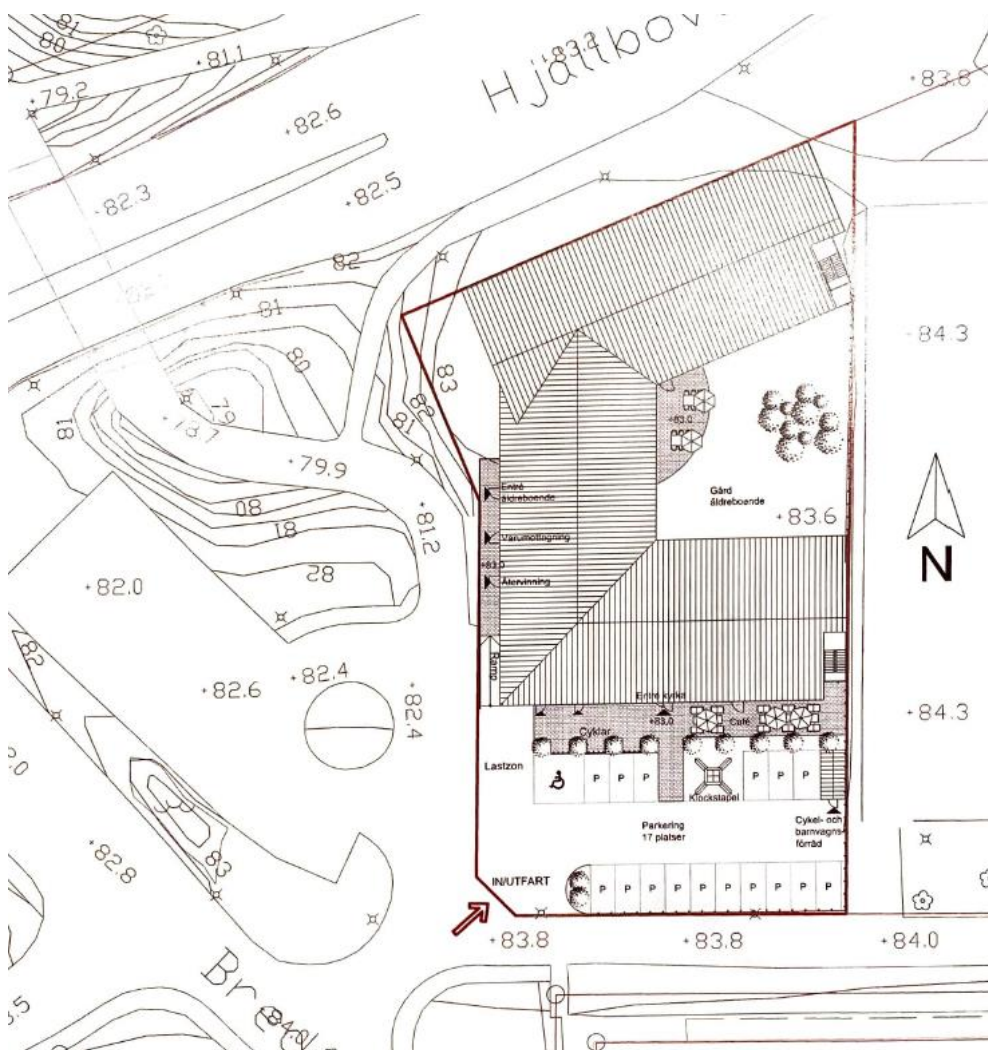
Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	5
Översiktlig planering.....	5
Stadsmiljö (el Bebyggd miljö, Naturmiljö)	5
Kommunal service.....	6
Trafik och parkering.....	6
Teknisk försörjning och mark.....	6
Miljö- och hälsoaspekter.....	7
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	8
Slutsats	9
Sammanfattning och slutsats	9
Detaljplanarbete	9
Inkomna yttranden	11
Göteborg Energi AB	11
Kretslopp och Vatten	14
Kulturförvaltningen	16
Park- och naturförvaltningen	16
Socialförvaltningen Nordost.....	18
Stadsbyggnadskontoret Arkitekturutskottet	18
Stadsbyggnadskontoret Geoteknik.....	19
Stadsledningskontoret.....	19
Trafikkontoret	20
Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen	21

Ärendet

Diarienummer:	0255/21
Handläggare SBK:	Tony Nielsen
Stadsområde:	Nordost
Fastighet:	Hjällbo 33:3
Sökande:	Betlehems kyrkans församling. Medgivande finns från Fastighetskontoret.

Området ligger i Hammarkullen, i närheten av korsningen Bredfjällsgatan – Hjällbovägen. På marken står idag en kyrka som inte längre är i bruk på grund av att byggnaden nått sin tekniska livslängd. Bredvid ansökt område står en tillfällig paviljong som brukas som kyrka.

Förslaget innehåller en kombinerad byggnad för kyrka och äldreboende i 4 våningar, samt tillhörande gårds- och angöringsytor. Äldreboendet i förslaget visar 60 lägenheter. I samband med kyrkan finns plats för café. Antal BTA är för äldreboendet 4 766 m² och för kyrkan 537 m². Total BTA är 5 303 m².



Situationsplan.



Modellvy från väst (överst) och öst (underst).

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-3273 anger C – samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Byggnadshöjd anger 12 m i norra änden och 6 m i södra änden. Ytan i väst är planlagd som Dp – område får användas endast för biluppställning. Planillustrationen visar en kyrka på planansökt område. Genomförandetiden har gått ut.

För planområdet gäller tomtindelning 1480K-III-6442.

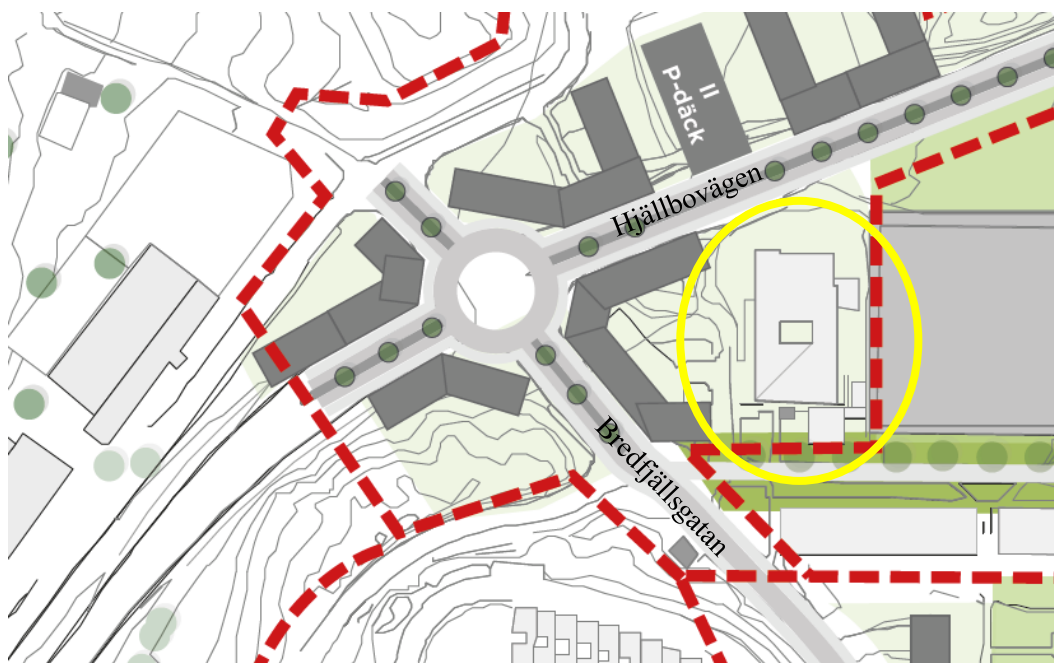
Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget stämmer överens med stadens översiktsplan.

Området inkluderas inom Program för Angered. I pågående planprogram har det sedan länge funnits en tanke om att omdana Hjällbovägen till ett mer stadsmässigt stråk, på sträckan mellan Bredfjällsgatan och Hammarkullens väg. I detta ingår bland annat att omvandla befintliga gångtunnlar under Hjällbovägen till hastighetssäkrade passager i markplan, samt att stärka gång- och cykelmöjligheterna längs med Hjällbovägen.

På grund av detta har Fastighetskontoret valt att enbart ge medgivande för byggnation på fastighet Hjällbo 33:3 och inte inkludera ytan direkt väst om fastigheten (som från början var tänkt att användas för angöring till äldreboendet och kyrkan). Denna är reserverad för framtida utveckling enligt Program för Angered.



Utsnitt ur pågående programarbete. Gul cirkel markerad planansökan. Skissen är endast arbetsmaterial i nuläget.

Stadsmiljö (el Bebyggd miljö, Naturmiljö)

Den nuvarande kyrkan på platsen är i ett plan, uppförd vid mitten av 1970-talet efter ritningar av arkitekt Arne Löveryd på AB Skånska Cementgjuteriet. Den innehöll då kyrka och fritidsgård för Tomaskyrkans församling. Byggnaden är idag inte längre i bruk då den är i dåligt skick.

Öster om området finns en grusplan som hör till Hammarkulleskolan och i söder finns skivhusen vid Bredfjällsgatan; tidstypiska bostäder från 70-talet om 8 våningar. Bostäderna ger området intrycket av en storskaligt miljonprogramsförort och planbeskedets skala, med 4 våningar, kan därmed bidra att minska detta intryck.

I norr löper Hjällbovägen, vilket upplevs som en transportsträcka för motortrafik och Hammarkullens yttre barriär. Det finns en gång- och cykeltunnel under Hjällbovägen för att kunna nå småindustrier och naturområdet norr om Hammarkullen.

Socialförvaltningen Nordost har bedömt att planen ska behandlas utifrån social komplexitetsnivå 2.

Kommunal service

Park- och naturförvaltningen påpekar att närmsta bostadsnära park ligger 300 meter från planområdet. Med tanke på att de boende på äldreboendet ofta har kognitiva eller fysiska funktionsnedsättningar finns det stor sannolikhet att parken inte kommer användas av äldreboende. Det ställer krav på att de vistelseytor som kan skapas på gården är av hög kvalitet.

Trafik och parkering

Till äldreboendet och kyrkan hör 28 parkeringsplatser samt en parkering för rörelsehindrade och plats för cykel och barnvagnsförråd. Lastning och lossning ska finnas för äldreboendet och kyrkan och bör kombineras.

Närmsta busshållplats ligger enbart några meter norr om planansökan, vid Hjällbovägen, och närmsta spårvagnshållplats ligger cirka 500 meter bort, vid Hammarkulletorget. Då kollektivtrafikförbindelser är bra bör det utredas om antalet parkeringsplatser kan minskas till fördel av gårdsyta.

Planen bedöms inte medföra stor ökning av trafikmängd eller stor påverkan på trafiksituationen i området.

Planen får inte hindra gång- och cykeltunneln under Hjällbovägen i norr, samt att denna kan omdanas till en plankorsning i framtiden.

Teknisk försörjning och mark

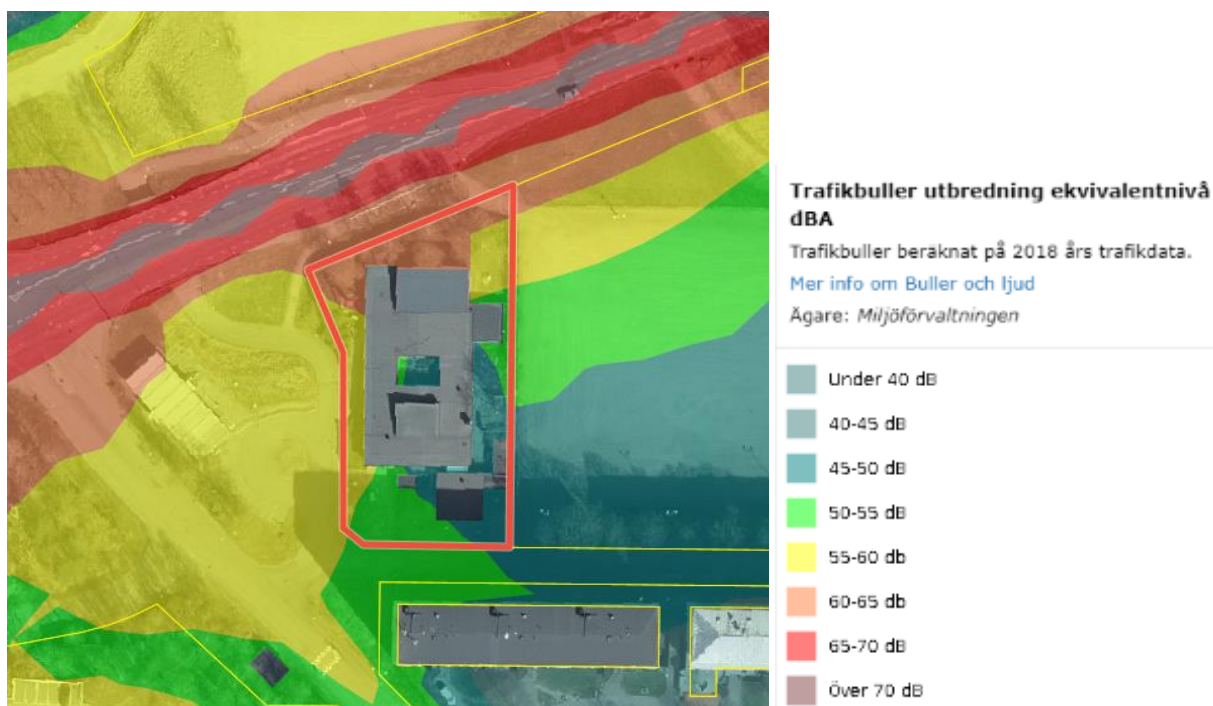
Kretslopp och vatten har i sin remiss meddelat att de inte ser några hinder till planbeskedet avseende VA och avfall. Kretslopp och vatten har meddelat att en dagvatten- och skyfallsutredning krävs i detaljplanearbetet. Mer utförligt svar finns i deras yttrande i sista kapitlet.

Marken inom planområdet utgörs av postglacial sand och finsand. Under sanden kan lera förekomma. Baserat på en befintlig utredning från närområdet kan det ha gått en bäckravin genom området som fyllts igen, vilket i så fall behöver beaktas utifrån risk för differenssättningar.

Anvisning för anslutning av el och tele beskrivs i Göteborgs Energi AB:s remissyttrande i sista kapitlet.

Miljö- och hälsoaspekter

Trafikbullernivåer når upp till 60 – 65 dB längs fasad mot Hjällbovägen. Det kan krävas åtgärder för att hålla bullernivåerna under riktlinjerna för äldreboendet.



Karta över trafikbuller.

Det finns viss förekomst av NO₂-utsläpp längs Hjällbovägen. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms preliminärt inte vara ett problem, men det ska utredas i kommande planarbete.



Karta över luftmiljö.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Planen kan preliminärt startas år 2023.

Arbete pågår för Program för Angered som anger korsningen Hjällbovägen/Bredfjällsgatan som ett viktigt entréområde till Hammarkullen. Planansökan ligger i direkt anslutning till denna korsning. Kommande detaljplan är beroende på hur situationen löses i programarbetet.

Andra ärenden i närheten:

- Detaljplan för förskola vid Bredfjällsgatan (0617/18)
- Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hammarkulletorget (1269/15)
- Tidsbegränsat bygglov anläggande av parkeringsplats (BN 2020-011032)

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

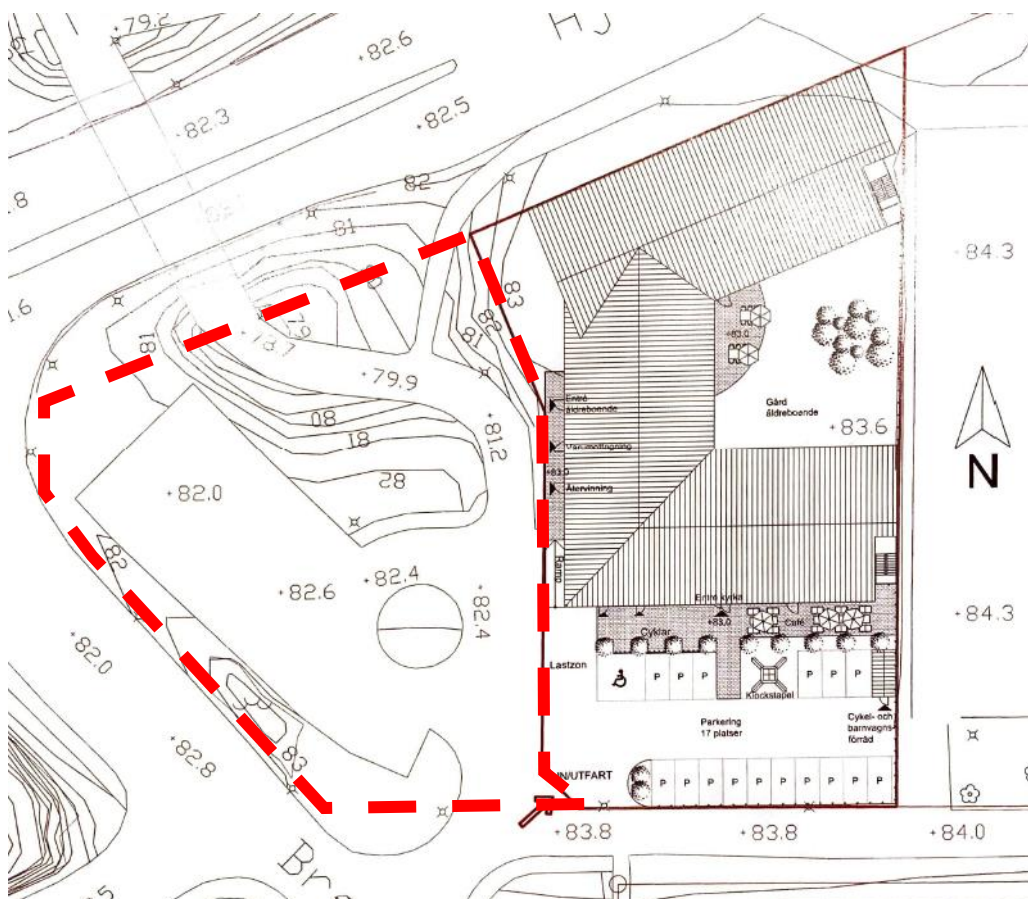
Planansökan bedöms få positivt besked.

Byggnaden, och dess funktioner, kan bli en mötesplats och skapa mervärden för Hammarkullen, samt skapa en tydlig och välkomnande entré in till stadsdelen.

Komplettering av äldreboende kan ge fler äldre möjlighet att bo kvar i området samt kan skapa fler arbetstillfällen i stadsdelen.

Detaljplanarbete

Kommande detaljplan får inte hindra eller motverka utveckling som planeras i pågående programarbete. Fastighetskontoret önskade sökande att vänta med ansökan till programmet är färdigställt och att planansökan kan ingå tillsammans med ytterligare utveckling kring korsningen Bredfjällsgatan/Hjällbovägen. På så sätt kan ytorna väst om fastigheten disponeras för att på bättre sätt lösa både planansökt innehåll och tillkommande byggnader. Till exempel kan ett kyrktorg är möjlig att skapas framför kyrkans entré och äldreboendet kan få större gård. Eventuellt kan byggnaden placeras närmre korsningen Hjällbovägen/Bredfjällsgatan.



Om exploatören kan invänta programmet kan ytan väst om fastigheten inkluderas.. Fastighetskontoret har ställt sig negativa till att inkludera ytan i väst om planarbete inkluderar enbart planansökan.

I detaljplanarbetet ska det undersökas hur ägandeskapet ska se ut för äldreboendet och kyrkan inom fastigheten (3D-fastighetsbildning, delägarskap eller kyrka som hyresgäst).

I planarbetet är arkitekturen av stor vikt. En välkomnande symbolbyggnad kan skapas som fungerar som landmärke. En byggnad i fyra våningar kan bidra till att områdets storskaliga skivhusarkitektur tonas ner. Symbolvärdet som en kyrka medför kan vara värt att lyfta.

Utredningsbehov som identifierats under prövning av planbesked:

- Geoteknisk utredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Bullerutredning
- Mobilitets- och parkeringsutredning
- Platsbedömning för luftmiljö
- SKA/BKA-analys utifrån social komplexitetsnivå 2

Arbetet kan utföras inom kontorets budget.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Park- och naturförvaltningen, Socialförvaltningen Nordost, Stadsbyggnadskontoret Arkitekturutskottet, Stadsbyggnadskontoret Geoteknik, Stadsledningskontoret, Trafikkontoret och Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

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

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

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

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

För anvisning av befintliga ledningar i marken samt projekteringsunderlag, samordning, samhällsplanering hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Genab ser inga hinder för att utveckla fastigheten enligt förslaget.

Kablar får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med ledningsägaren.

Kablar får inte fri-schaktas så att det uppstår drag i kablarna.

Placering och utförande av er ska ske på ett sådant sätt att schakt för reparation och utbyte av våra ledningar inte hindras eller försvåras eller att era ledningar riskerar skador eller brott vid våra arbeten. Våra ”Bestämmelser vid markarbeten” som finns att tillgå på vår hemsida ska följas.

Det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning eller andra markarbeten sker med stor försiktighet. För redovisning av befintliga ledningar i marken hänvisas till:

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

Innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas i anslutning till 10 kV och 130 kV kablar ska anmälan göras till Felanmälan tfn 031-62 62 62.

Återfyllning av schakt ska utföras enligt respektive väghållares bestämmelser. I övrigt gäller EBR publikation KJ 41. Kontroll av återställning för högspänningskablar utförs av representant från ledningsägaren.

0,4 – 20 kV: Friläggning av dessa kablar får ske först efter kontakt enligt nedan. Gäller för elkablar från 0,4 – 20 kV samt signalkablar. Kablarna måste efter friläggning skyddas på ett betryggande sätt, så att de inte utsätts för skada eller risk för stöld.

För arbete nära kablar 0,4 kV och styrkablar kontakta alltid Kundservice 031-62 62 62 och välj 1 ”Teknisk Support/Felanmälan”. Detta ska göras minst en arbetsvecka innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas.

Innan friläggning av 0,4 kV kablar och styrkablar sker skall också kontakt tas med Kundservice med 5 dagars framförhållning.

För arbete nära eller friläggning av 10 kV kablar kontakta Kundservice enligt ovan minst tre arbetsveckor före arbetet påbörjas.

130 kV kablar: Friläggning av dessa kablar får ske först efter att kablarna tagits ur drift. Detta utförs genom ledningsägarens försorg. Kablarna måste efter friläggning skyddas exempelvis genom inbyggnad i trumma, så att de inte utsätts för skada eller risk för stöld.

Sprängningsarbete intill befintlig elkabel: Om sprängningsarbete skall utföras skall sprängningssakkunnig anlitas och dennes anvisningar angående sprängningens utförande och skydd noggrant följas. Under sprängningen behöver kablarna normalt friläggas från det berg där sprängning skall förekomma och inbyggas i stålspont. Stålsponten får inte vila på berg som berörs av sprängningen.

Anmälan el, optostyrkablar, signalkablar och styrkablar Oavsett tid på dygnet lämnas anmälan om arbeten som berör ovanstående kablar till Felanmälan tfn 031-62 62 62.

Alternativt sker denna kontakt med den kontaktperson ni tilldelats i projektet.

Göteborg Energin Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi har driftsatta fjärrvärmeledningar i området och fastigheten är idag ansluten till befintligt nät. Innan byggnaden rivs så behöver avtalet gällande fjärrvärme sägas upp i god tid. Var en anslutning mot befintligt nät kan ske får utredas vidare i senare skede om frågan är aktuell och när Er projektering kommit fram till vilket effektbehov som behövs för nya byggnaden.

Era arbeten skall utföras på ett sådant sätt att befintliga ledningar inte kommer till skada. Göteborg Energis Bestämmelser vid markarbeten skall följas.

Generellt vid sprängningsarbete eller pålningsarbeten inom 10 meter från fjärrvärmerör ska en riskanalys lämnas in till ledningsägaren på remiss via diariet@goteborgenergi.se för utlåtande.

Vid arbeten som korsar ledning/kulvert eller det ska spontas, jordborrning, neddrivning av rör eller dylikt närmare än 2 meter från ledning/kulvert ska en arbetsanmälan skickas in till arbetsanmalan@goteborgenergi.se.

Arbetsanmälan ska innehålla information om:

Område/gata. Bifoga kartbild – tydliggör vart arbetet ska ske.

Arbetsbeskrivning. Exempelvis: Schaktdjup, pålning, spontning, tryckning etc.

Särskild risk

Planerat start och stopp (obs om detta förändras behöver GE få kännedom om det)

Kontaktperson för arbetet/sökande företag/beställare

Personal från underhåll/nät kan närvara vid schaktningstillfället för att se till att de regler som gäller i samband med schaktnings- och återfyllnadsarbeten följs.

Kontakt skall tas med enheten för underhåll/nät via Kundservice, felanmälan på telefon 031-62 62 62 som lämnar anvisningar i varje enskilt fall innan schaktning eller återfyllning vid befintlig kulvert.

Anmälan vid akut händelse eller skada ska omedelbart oavsett tid på dygnet göras till felanmälan tfn 031-62 62 62.

Notera att det kan förekomma signalkablar ovanför eller i omedelbar närhet till redovisat Fjärrvärme- och Fjärrkyla-läge.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

GEGAB har ingen gasledning att beakta i planområdet.

Gällande normer och anvisningar för arbeten nära gasledning (Energigasnormen EGN senaste utgåvan) samt Göteborg Energis Bestämmelser vid markarbeten skall följas.

Vid arbeten i närheten av eller i direkt anslutning till ledningar/kulvertar ska kontakt tas med drift/underhåll, senast 7 arbetsdagar innan ett arbete startar. Vid arbeten som korsar ledning/kulvert eller det ska spontas, jordborrning, neddrivning av rör eller dylikt närmare än 2 meter från ledning/kulvert ska en arbetsanmälan skickas in till arbetsanmalan@goteborgenergi.se.

Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas, tfn 112.

Notera att det kan förekomma signalkablar ovanför eller i omedelbar närhet till redovisat Gasläge.

Personal från underhåll/nät kan närvara vid schaktningstillfället för att se till att regler som gäller i samband med schaktnings- och återfyllnadsarbeten följs.

Kontakt med driftenheten eller anmälan vid akut händelse eller skada ska omedelbart oavsett tid på dygnet göras till felanmälan tfn 031-62 62 62.

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

Optofiberkablar får inte flyttas eller för övrigt behandlas utan samråd med ledningsägare.

Anmälan om skadad optofiberkabel ska rapporteras omedelbart oavsett tid på dygnet.

Innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas i anslutning till optofiberkablar ska anmälan göras enligt nedan.

Återfyllning av schakt ska utföras enligt respektive väghållares bestämmelser. I övrigt gäller EBR publikation KJ 41.

Friläggning av optofiberkablar får ske först efter kontakt enligt nedan. Optofiberkablarna måste efter friläggning skyddas på ett betryggande sätt, så att de inte utsätts för skada eller risk för stöld.

Oavsett tid på dygnet lämnas anmälan om arbeten som berör ovanstående optofiberkablar till felanmälan GothNet NOC tfn 031-62 62 32.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

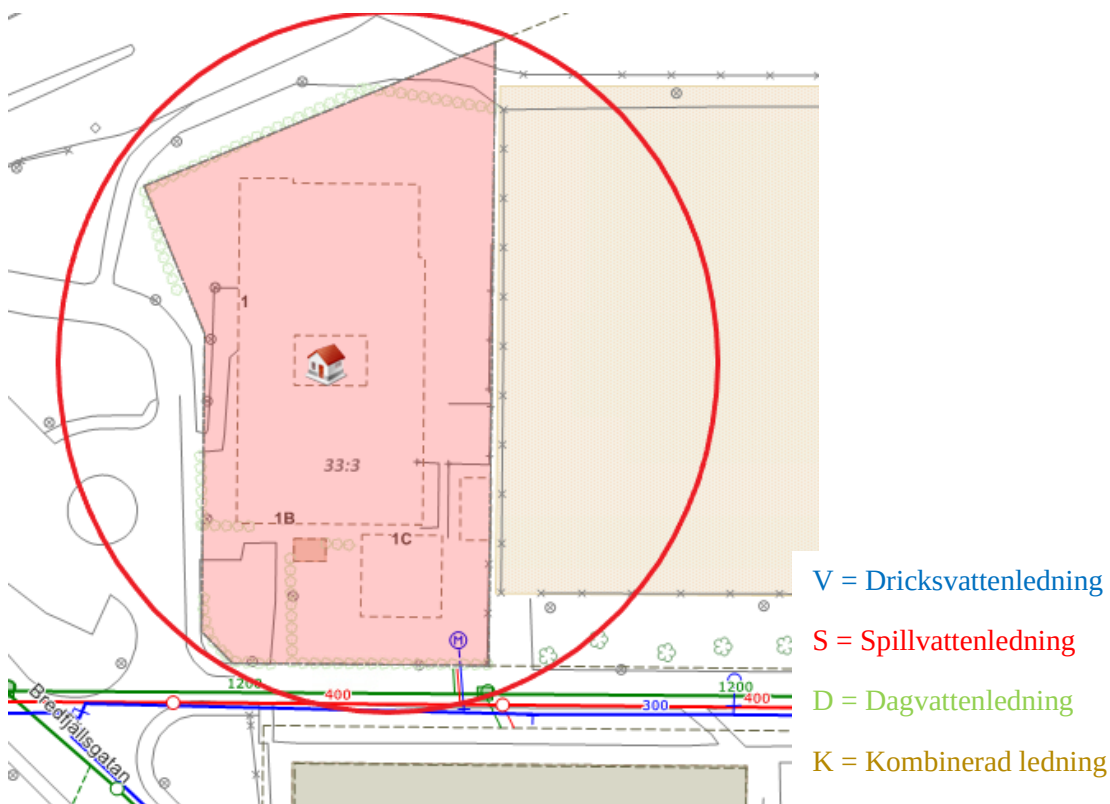
Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Kapaciteten på dricks, och spillvattenledningar behöver utredas i ett senare skede.

Kretslopp och vatten har ur ett avfallsperspektiv inga synpunkter som hindrar att ett positivt planbesked ges. Kretslopp och vatten uppmanar SBK att återkoppla till handläggaren om planen får positivt planbesked.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

Planområdet är väl försörjt med allmänna VA-ledningar, se figur 1. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens verksamhetsområdet för VA-tjänster.

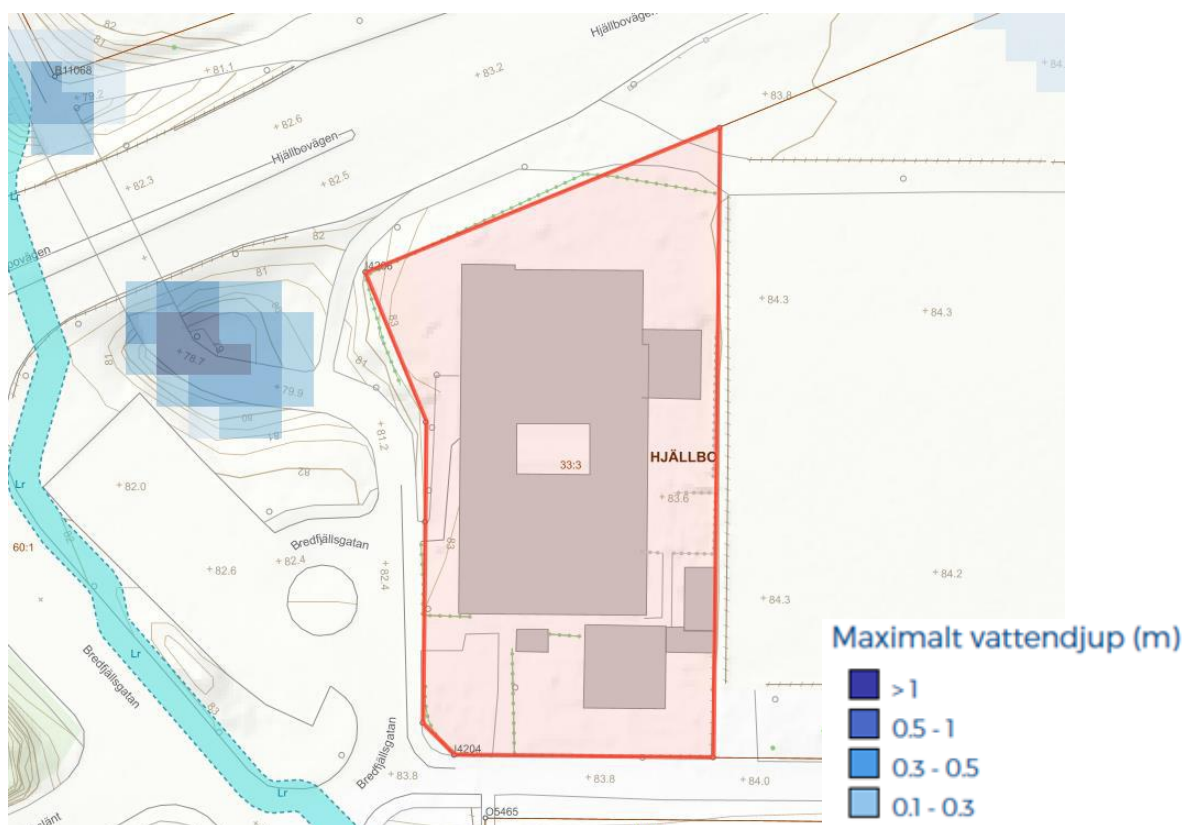


Figur 1. Allmänna VA-ledningar i anslutning till planområdet.

För närvarande, baserat på tidiga skisser, verkar planen inte kräva VA-utbyggnad. Planen kommer inte att orsaka konflikter med allmänna vatten- och avloppsnät, så inga ledningsomläggningar krävs.

Skyfall

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn (skyfall) påverkas planområdet såsom det framgår ur figur 2. Nordväst om planområdet, samlas vatten upp till 1, men Kretslopp och vatten ser inget hinder på grund av det att ett positivt planbesked ges.



Figur 2. Maximalt vattendjup vid klimatanpassat 100-årsregn.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen bedöms öka vid planens genomförande eftersom andelen hårdgjord yta kommer öka. Startas ett planarbete behöver en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram.

Råvatten

Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt och det är viktigt att begränsa utsläppen från planområdet.

Avfall

Kretslopp och vatten har ur ett avfallsperspektiv inga synpunkter som hindrar att ett positivt planbesked ges.

I kommande planarbete behöver man beakta att äldreboendet genererar stora mängder avfall och vi ser att storleken på det preliminära miljörummet troligtvis är underdimensionerat om det planeras för 60 lägenheter. För vägledning kring lämplig

dimensionering, se Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen” och ”Dimensioneringsmodell” för äldreboenden. I det fortsatta arbetet kommer man även behöva se över antal och storlek på avfallskärl, då nuvarande skiss inte helt överensstämmer med vad som är lämpligt.

Det kan även vara en god idé att verksamheterna sluter ett avtal så att man säkerställer att båda parter får använda det gemensamma miljörummet. Om kyrkan och äldreboendet skulle vilja teckna separata abonnemang bör man också beakta att fler avfallskärl kommer behövas.

Det är positivt att det planeras för en latszon och angöringsplats i nära anslutning till miljörummet och att rundvändning kan ske, eftersom backning av avfallsfordon inte är tillåtet i närheten av äldreboenden.

Fler råd och riktlinjer kring utformning av vägar, angöringsplatser och avfallshanteringen finns i skriften ”Gör rum för miljön” på stadens hemsida. Vid frågor eller behov av stöd kring avfall får kontakt gärna tas med avfallshandläggaren för det här yttrandet.

Kulturförvaltningen

Den nuvarande kyrkan på platsen är i ett plan, uppförd vid mitten av 1970-talet efter ritningar av arkitekt Arne Löveryd på AB Skånska Cementgjuteriet. Den innehöll då kyrka och fritidsgård för Tomaskyrkans församling. Idag drivs kyrkan i samarbete mellan Svenska kyrkan och Betlehemskyrkan, efter det att Svenska kyrkan lämnat och sålt Hammarkullekyrkan.

Kulturförvaltningen ser inga hinder för en utveckling enligt ansökan.

Park- och naturförvaltningen

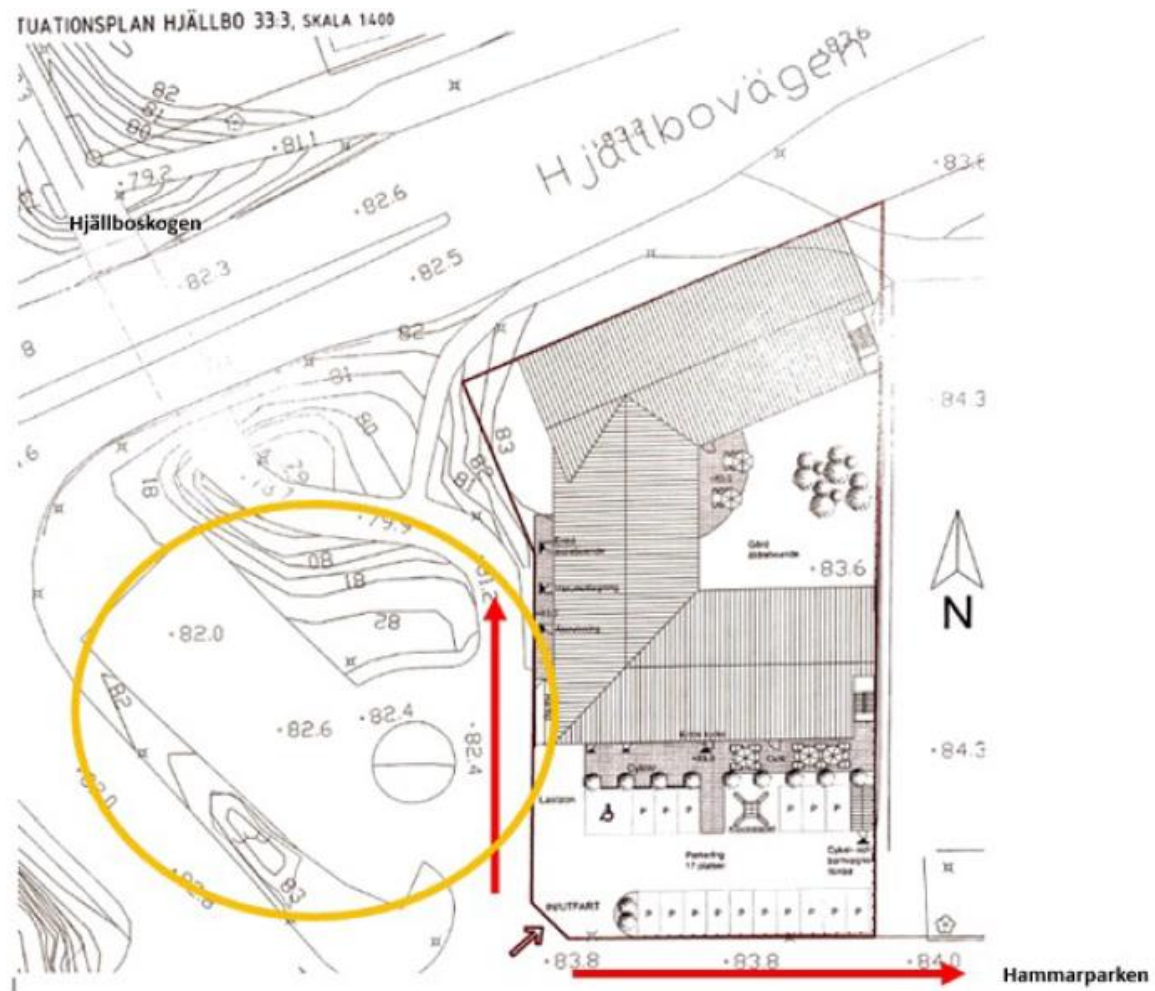
Park- och naturförvaltningen ser att förslaget kan vara möjligt och vill framföra följande synpunkter:

Närmaste bostadsnära park är Hammarparken, som nås från planområdet via gångväg. Avståndet är dock 300 meter och tangerar det avstånd som anges som maximalt avstånd till bostadsnära park eller natur enligt grönstrategin. Boende i den typ av bostäder som planförslaget avser har ofta omfattande kognitiva och fysiska funktionsnedsättningar, vilket gör att avståndet till parken medför stor sannolikhet för att den ändå inte kan nyttjas av de boende. Det är därför mycket viktigt att satsa väl tilltagna utemiljöer med hög kvalité inom planområdet.

De gång/cykelvägar som går i anslutning till planområdets södra och västra sida är viktiga, och måste bevaras eller lämpligen förstärkas i samband med planarbetet. Gång/cykelvägen i nord/sydlig ritning måste beaktas i arbetet med entrén till äldreboendet.

Planbeskedet visar två alternativ till parkeringsytor och lastzon, varav det ena alternativet ligger utanför planområdet på den plats där parkering och lastning till fastigheten sker idag. Oavsett vilken lösning som väljs bör befintlig parkering och lastzon inkluderas i planområdet för att få klarhet i hur marken ska användas oavsett vilket alternativ till

angöring som väljs. Det är även viktigt att studera dragning av gång/cykelvägen som går i norr- sydlig riktning för att säkra god tillgänglighet till Hjällboskogen på andra sidan av Hjällbovägen.



Illustrationen visar ett av två alternativ till parkering och lastning.



Viktiga gång/ cykelvägar mot
Hjällboskogen och Hammarparken



Användning av befintlig parkering
och vändplan till dagens verksamhet
bör utredas i planarbetet.
Gångvägen i norr/ sydlig riktning
måste beaktas i arbete med
utformning av entré till
äldreboendet.

Socialförvaltningen Nordost

Socialförvaltningen Nordost ser inget hinder för föreslagen utveckling av fastigheten. Fastigheten är lokaliserad med närhet till både service vid Hammarkulletorget och goda kollektivtrafikförbindelser. Förvaltningen ser som positivt att utvecklingen av fastigheten med komplettering av äldreboende kan tillföra fler arbetstillfällen i området och möjliggöra för fler äldre att bo kvar i sitt närområde.

Socialförvaltning Nordost lämnar följande synpunkter:

- Norra delen av den planerade byggnaden angränsar till Hjällbovägen och utsätts för trafikbuller. I planarbetet bör utredas om åtgärder för minskat buller behövs för de rum som enligt planskissen kommer att sakna tillgång till tyst sida av fasaden.
- I planarbetet behöver utredas hur stråk för gående och cyklister kan stärkas i närmiljön. Tillgängliga och trygga kopplingar till kollektivtrafikförbindelser, service, grönytor och andra funktioner är viktigt.
- Inför planbesked för bostäder med särskild service vid Blixtgatan 10 i Hjällbo, dnr SBK 1055/20, lämnade förvaltningen följande inspel: "Socialförvaltningen instämmer med tidigare inlämnade synpunkter från dåvarande SDF Angered, att det finns behov av trafiksäkerhetshöjande åtgärder så att gående och cyklande kan korsa Hjällbovägen i plan på ett säkert sätt. Idag finns en gångtunnel som många undviker då den inte känns trygg att använda." Förvaltningen anser att synpunkten även är giltig för aktuell förprövning.

Socialförvaltningens bedömning är att ärendet ska behandlas utifrån social komplexitetsnivå 2.

Social komplexitetsnivå 2 innehåller mindre planer med bostäder och/eller samhällsfunktioner som bedöms innehålla vissa enklare sociala utmaningar. Här bör en något mer omfattande tidig inventering göras i förprövningen i avstämning med SF. En analys dokumenteras i förprövningsrapporten med hjälp av aspekterna i SKA/BKA. Planens sociala förutsättningar diskuteras även på uppstartsmötet under projektbeställningsfasen och ett arbetsgruppsmöte ägnas åt SKA och BKA, tillsammans med SF och andra aktörer med lokalkunskap. I samrådsfasen genomförs vid behov fördjupande inventeringsaktiviteter och åtgärder formuleras vilka ska konsekvensbedömas och inarbetas i planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret Arkitekturutskottet

Planbeskedet presenteras på Arkitekturutskottet den 23 juni 2021. Nedan är anteckningar från mötet.

Byggnaden ligger på en viktig plats som entré till stadsdelen. Funktionen kyrka och äldreboende kan behöva hög arkitektonisk omsorg. Det är en utmärkt plats för kyrka, vid en entrépunkt. Det kan vara värt att lyfta symbolvärdet som en kyrka medför.

Förstår att det kan vara en ansträngd ekonomi för kyrkan och de troligen lägger pengar till välgörenhet istället för en kyrka. Betlehemskyrkan är kanske inte ute efter något pampigt. Byggnaden måste lyfta stadsdelen som helhet och då är det viktigt att gestalta den med

omsorg. Det behöver inte vara påkostat och exklusivt, men snarare omhändertaget. Kyrkan som står där idag klarade 40 år – nu ska det byggas en kyrka som även håller i längden.

Synd med parkeringen och att det blir så trångt. Entréområdet är viktigt, låt platsen ta lite plats. Det är synd att klockstapeln går förlorad bland parkeringarna. Kan bli ett bra kyrktorg framför byggnaden om planområdet utökas. Måste diskutera vidare med Fastighetskontoret i planarbetet om vilka ytor som går att använda.

Ska kyrkan vara i norra delen istället? Om äldreboendet kräver mer bullerkrav kan det vara värt och gaveln kan vara ett bättre signalvärde i en sådan placering. Men då är det viktigt att kyrkan inte blir bortkopplad från stadsdelen istället.

Byggnaden kommer konkurrera mot skivhusen bakom. Det får inte upplevas inklämd – det finns utrymme och låt den ta plats.

Det kan behövas lite tydligare uppdelning mellan funktionerna kyrka och äldreboende än vad som visas i skisserna. Det måste vara tydligt vad som är offentligt och halvoffentligt.

För äldreboende är det viktigt med in/utlastning. Ska det synas så tydligt vid framsidan?

Ekumeniakyrkan i Floda är ett exempel på en industriliknande kyrka och kan fungera som exempel.

Takhöjden till kyrkan är viktig och bör vara högre än i skissen. Om höjden kan accentueras kan det bli tydligare uppdelning mellan funktionerna.

Förslaget ser möjlig ut att genomföra.

Stadsbyggnadskontoret Geoteknik

Marken inom planområdet utgörs av postglacial sand och finsand. Under sanden kan lera förekomma. Baserat på en befintlig utredning från närområdet kan det ha gått en bäckravin genom området som fyllts igen, vilket i så fall behöver beaktas utifrån risk för differenssättningar.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling som beskriver markförhållandena och markens lämplighet för detaljplanens innehåll.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för kyrka och äldreboende vid Bredfjällsgatan (Hjällbo 33:3).

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret ser inga hinder för en utveckling av området enligt ansökan. Planen krockar inte med något planerat vård- och omsorgsboende i stadens regi i området. Däremot har Äldre samt vård- och omsorgsnämnden i sina behovsanalyser påvisat att det i dagsläget inte finns behov av något vård- och omsorgsboende i området i närtid, utan snarare längre fram i tid, ca 2027–2030. Detta är känt av exploitören som haft kommunikation med Äldre samt vård- och omsorgsnämnden.

Stadsledningskontoret ser att vård- och omsorgsboende på platsen skulle kunna berika området som en trygghetsskapande åtgärd, samt ökar göteborgslokalers möjlighet att behålla service vid Hammarkulletorget, där det idag råder brist.

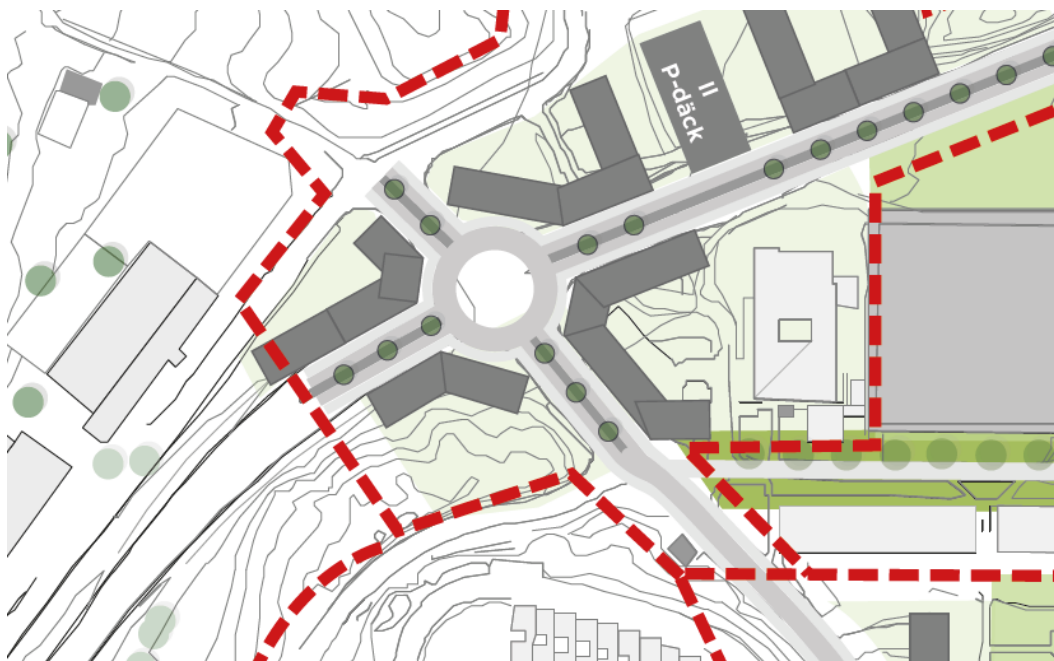
Då Göteborgs stad inte kan garantera att behov kommer finnas bör detaljplanen medge andra verksamheter och boendeformer än vård- och omsorgsboende, det vill säga även andra bostäder och kanske även centrumändamål/detaljhandel. Detta för att för att inte bli låsta vid ett vård- och omsorgsboende om förutsättningar och behov skulle förändras.

Trafikkontoret

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

I pågående planprogram för Angered har det sedan länge funnits en tanke om att omdana Hjällbovägen till ett mer stadsmässigt stråk, på sträckan mellan Bredfjällsgatan och Hammarkullens väg. I detta ingår bland annat att omvandla befintliga gångtunnlar under Hjällbovägen till hastighetssäkrade passager i markplan, samt att stärka gång- och cykelmöjligheterna längs med Hjällbovägen (se bifogat utsnitt ur planprogrammets illustrationsplan – *observera att detta fortfarande har status som arbetsmaterial*).

Trafikkontoret ser positivt på intresset att exploatera på denna plats, men ser att det är viktigt att fortsatt planering sker i samklang med ovanstående tankar i det pågående programarbetet och omdaningen av platsen i övrigt. Detta för att projektet inte ska befästa befintlig utformning med gångtunneln, när det finns tankar på att utforma denna plats på ett annat sätt.



Utsnitt ur illustrationsplan från programmet för Angered, daterad januari 2021.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Gång- och cykelstråket invid Mariakyrkan har vid trygghetsvandringar, vid dialog med boende, och av trygghetssamordningen i tidigare SDF Angered utpekats av både barn, ungdomar och äldre som ett stråk där stor otrygghet upplevs.

Förvaltare i området; Lokalförvaltningen, Bostadsbolaget, GöteborgsLokaler, Park- och naturförvaltningen har tillsammans med tidigare SDF Angered påbörjat ett gemensamt arbete för att öka de estetiska kvaliteterna, aktivera och öka tryggheten längs stråket.

AB Framtiden har tidigare tagit fram en rumslig undersökning, enligt Space Syntax Analysis, som omfattar Angered. Undersökningen visar att stråket redan idag tillsammans med Skolstråket och Bredfjällsgatan är de mest integrerande gångstråken i Hammarkullen. Avsaknaden av bostäder och verksamheter kvällstid kan därför anses vara en av anledningarna till den upplevda otryggheten. Utifrån studierna kan nya bostäder och verksamheter i stråket på ett avgörande sätt mentalt vidga och öka tryggheten i Hammarkullen och göra skillnad för såväl äldres som yngres möjligheter och vilja att vistas i sin närmiljö.

Ett vård- och omsorgsboende tillsammans med lokaler för kyrklig verksamhet på platsen är därför ur ett trygghets- och stadsutvecklingsperspektiv mycket positivt. Mariakyrkan i Hammarkullen är väl förankrat bland boende i Hammarkullen och har under lång tid bidragit med sin verksamhet i lokalsamhället. Ett samnyttjande av lokaler kan också göra att personer som bor på ett vård- och omsorgsboende blir mer delaktiga i samhällslivet. Av värde för äldre är också det nyrenoverade Hammarbadet med gym, Hammarkullens bibliotek och Hammarträffen i Hammarkullen centrum.

Ur kommunikationssynpunkt är Hammarkullen en lämplig lokalisering av vård- och omsorgsboende och andra bostäder för äldre då stadsdelen är välförsörjd med kollektivtrafik. Det är också promenadavstånd mellan Hammarkullen och Eriksbo, Hjällbo, Angered Centrum och Agnesberg. Vilket gör det enkelt för såväl anhöriga som vård- och omsorgspersonal att ta sig med kollektivtrafik hit.

Att inom eller utanför eventuellt kommande planarbete studera användningen av den stora grusplanen invid Mariakyrkan skulle också vara positivt. I det arbete som påbörjats avseende stråket har idéer om en mindre bostadsnära park intill Mariakyrkan varit aktuell som ett komplement till Hammarparken, som främst besöks av barn och barnfamiljer. En park här kan skapa mervärde för äldre.

Från Hjällbovägen ger lamellhusen på Bredfjällsgatan i 8 våningar en mental bild av Hammarkullen som ett mycket storskaligt förortsområde. Att på Betlehems kyrkans fastighet gå upp i skala från Mariakyrkans nuvarande skala till en byggnad på platsen i 4 - 5 våningar kommer upplevelsemässigt minska intrycket av bostadshusens storskalighet. I sammanhanget är det mycket positivt att fastighetsägaren understryker vikten av god arkitektur.

En grönskande park och bostäder på den stora grusplanen på fastigheten invid skulle också förutom att uppfylla målet om fler bostäder och goda stads- och bostadsmiljöer förmedla och ge en mer rättvisande bild av Hammarkullen som stadsdel.

Vid en eventuell planläggning är det angeläget att planbestämmelserna kan innefatta såväl beteckningarna B för bostäder, C för centrumändamål och D för vård, så att planen håller över tid och kan stödja olika användningar.

I och med den mycket goda tillgången till kollektivtrafik och närheten till Hammarkullestationen är det viktigt att friyta prioriteras på fastigheten framför fler än nödvändiga parkeringsplatser för bil. Alldeles öster om Mariakyrkan, finns Hammarkullens idrottshall vars tak har ett omotiverat långt takutsprång. Ytan under taket används inte och skulle med fördel kunna användas för att anlägga en cykelparkering. På så sätt kan rumsliga och estetiska kvaliteter i stråket öka.

Att tänka på är att många äldre också kan vara intresserade av andra trygga boendeformer, som trygghetsboende eller andra former av boende för lättåtkomlig service eller för att bryta oönskad isolering.

Inför ändring av detaljplanen för att ge möjlighet att uppföra ett vård- och omsorgsboende vill Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen tydliggöra att Göteborgs Stad inte har antagit LOV för vård- och omsorgsboenden. Det vill säga; det råder idag inte någon fri etableringsrätt för vård- och omsorgsboende. Fristående aktörer som driver äldreboende i Göteborg gör det antingen genom ett entreprenadavtal eller som ramavtalsplatser. Detaljplanemässigt är det dock inte ett problem eftersom vård- och omsorgsboende vanligen byggs med stöd av planbestämmelsen B, bostadsändamål.

För inspiration och kunskap vill förvaltningen också hänvisa till Göteborgs Stads ramprogram för äldre samt vård- och omsorgsboende.

Förvaltningen önskar också delta i ett eventuellt kommande plan- och planeringsarbete.