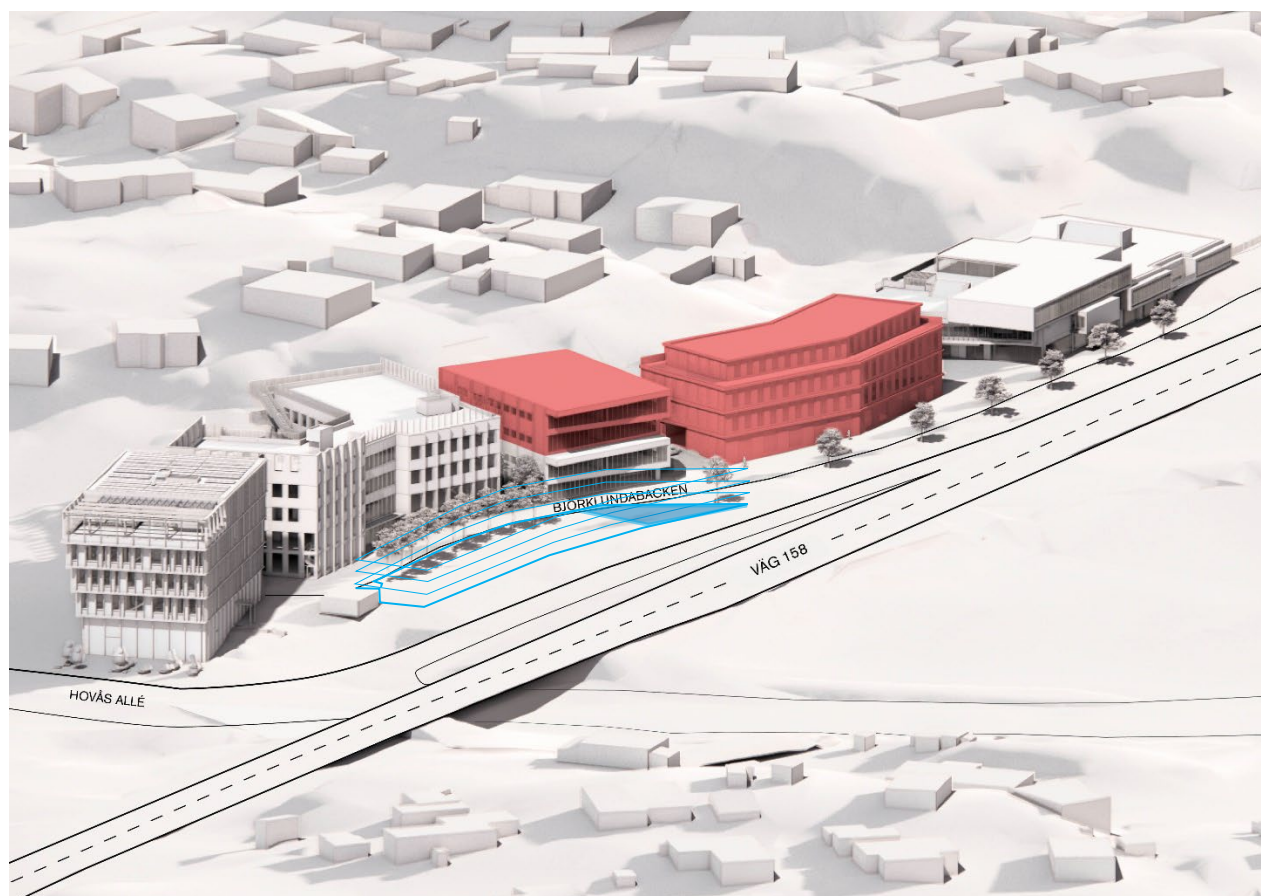


Detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken inom stadsdelen Askim

Standardplanförfarande

PLANBESKRIVNING

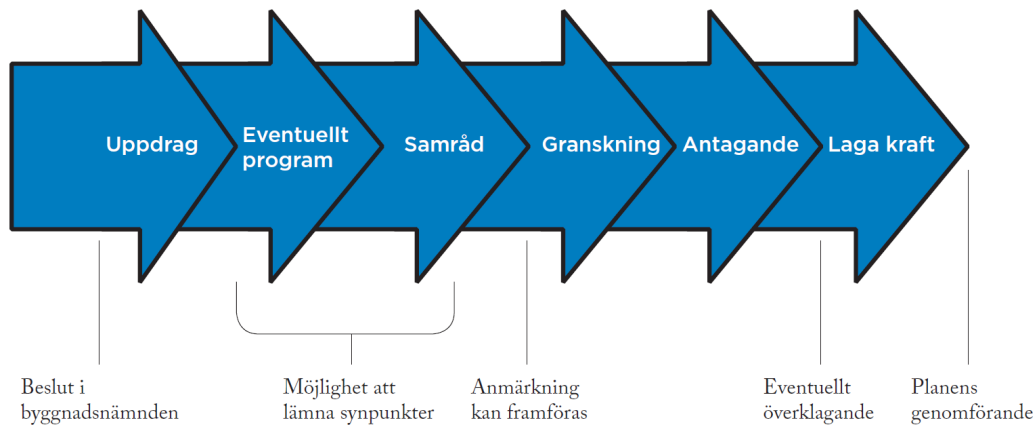


Granskningshandling november 2025

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 med positivt planbesked i byggnadsnämnden, dnr 0258/21. Dåvarande byggnadsnämnden, numera stadsbyggnadsnämnden, beslutade 2021-12-14, BN dnr 0570/21 § 671 att detaljplanen skulle ingå i Startplan 2022.

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Granskningstid:

Granskningstiden är 2025-11-19 – 2025-12-03.

Information om planförslaget lämnas av:

Disa Pettersson, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 75

Olof Thimfors, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 31



Granskningshandling

Datum: 2025-11-19

Diarienummer: SBF-2023-00122

Aktbeteckning: 2 -5678

Disa Pettersson

Telefon: 031-368 16 75

E-post:

disa.pettersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för kontor och verksamheter vid Björklundabacken inom stadsdelen Askim i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta förslag hade fram till 2022-12-31 dnr 1034/22 (som detaljplan) hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen med dnr SBF-2023-00122.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

Utredningar

- *Avfallsutredning*, White Arkitekter AB, org.nr: 556598-8499, 2024-02-16, rev. 2025-10-01, 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)

GRANSKNINGSHANDLING

- *Ersättningsutredning*, White Arkitekter AB, Org.nr: 556598-8499, 2024-02-16, beställd av Nya Hovås Fastigheter AB (exploatör)
- *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)
- *Gestaltungsunderlag*, 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
- *PM Bergteknik*, AFRY-Infrastructure AB, Org.nr: 556185-2103, 2025-10-07, beställd av Byggnads Aktiebolaget Nygården.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR KONTOR OCH VERKSAMHETER VID BJÖRKLUNDABACKEN INOM STADSDELEN ASKIM _____ 1

<i>Planprocessen</i> _____	2
<i>Planinformation</i> _____	2
<i>Granskningstid:</i> _____	2

PLANBESKRIVNING _____ 3

DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: _____	3
--	---

INNEHÅLLSFÖRTECKNING _____	5
----------------------------	---

PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR _____	6
---	---

<i>Planens innebörd och genomförande</i> _____	6
--	---

<i>Överväganden och konsekvenser</i> _____	8
--	---

<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i> _____	8
---	---

<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> _____	9
--	---

<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i> _____	10
---	----

<i>Mark, vegetation och fauna</i> _____	11
---	----

<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> _____	13
---	----

<i>Sociala förutsättningar</i> _____	13
--------------------------------------	----

<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i> _____	15
--	----

<i>Service</i> _____	17
----------------------	----

<i>Risk och störningar</i> _____	18
----------------------------------	----

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE _____	20
---	----

<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i> _____	22
--	----

<i>Gator, gång- och cykelvägar</i> _____	22
--	----

<i>Friytor och naturmiljö</i> _____	24
-------------------------------------	----

<i>Sociala aspekter och åtgärder</i> _____	25
--	----

<i>Teknisk försörjning</i> _____	25
----------------------------------	----

<i>Övriga åtgärder</i> _____	29
------------------------------	----

<i>Fastighetsindelning</i> _____	32
----------------------------------	----

<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> _____	33
---	----

<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> _____	34
---	----

<i>Avtal</i> _____	36
--------------------	----

<i>Dispenser och tillstånd</i> _____	36
--------------------------------------	----

<i>Tidplan</i> _____	36
----------------------	----

<i>Upplysningar</i> _____	37
---------------------------	----

<i>Genomförandetid</i> _____	37
------------------------------	----

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER _____	37
-------------------------------------	----

<i>Motiv till detaljplanens reglering</i> _____	38
---	----

<i>Nollalternativet</i> _____	41
-------------------------------	----

<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i> _____	41
--	----

<i>Miljökonsekvenser</i> _____	42
--------------------------------	----

<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i> _____	44
--	----

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN _____	45
--	----

Planens syfte och förutsättningar

I södra Göteborg nära Brottkärrsmotet ligger Sandås (tidigare kallat Nya Hovås), ett utpekad område för utveckling med närcentrum, god kollektivtrafik, infrastruktur för cykel och gångvägar, service och andra urbana verksamheter.

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

Byggnationen kommer utveckla stadsbilden längs Björklundabacken, väster om väg 158, Säröleden. Dess gestaltning ska utgå från omgivande bebyggelses skala, placering och uttryck och bygga vidare på det som Sandås utgör. Byggrätt medges för en ny byggnad och för en påbyggnad samt att det i söder, inom ett markparkeringsområde återupprepas byggrätt för parkeringshus som ska medges även i den nya detaljplanen.

Huvuddelen av den bergsslänt som kantar området åt väster ingår ej i planområdet, utan fortsätter regleras som natur i gällande detaljplaner. En mindre del av nedre bergssidan ingår i nya detaljplanen där marken får säkra dagvatten och skyfallsfrågor längsmed ny byggrätt.

Detaljplanen ska säkerställa att den norra delen av Hovås 11:5 med befintlig byggnad (Primohuset) kan fortsätta fungera som en fristående fastighet inom gällande detaljplan.



Figur 1. Flygvy foto Göteborgs Stad 2021. Foto över planområdet mot väster med väg 158 i förgrunden.. Område för ny detaljplan längs Björklundabacken (parallellväg med väg 158) inringat med gul ring.

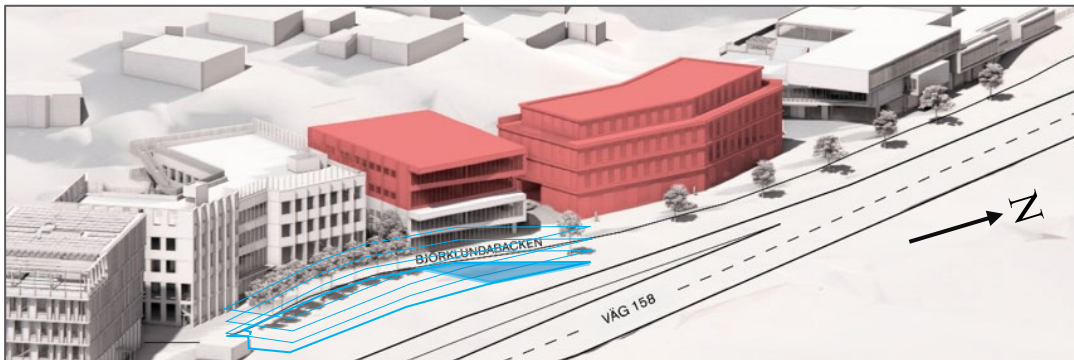
Planens innebörd och genomförande

Planområdet utgörs idag av två fastigheter, Hovås 11:5 åt norr och av fastighet Hovås 451:55 åt söder. Två större befintliga detaljplaner reglerar området.

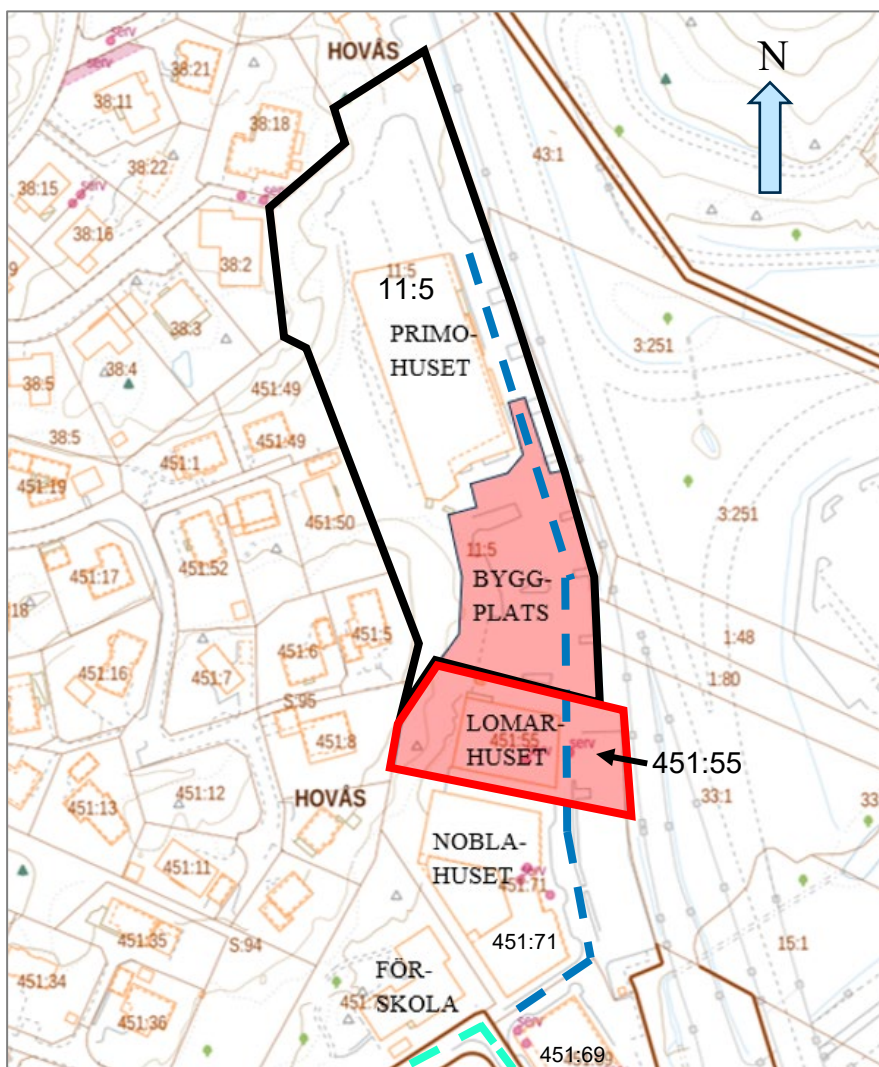
Marken är privat och kommer på nya detaljplanen bebyggas med påbyggnad om ytterligare två våningar på befintliga Hovås 451:55 (idag två våningar) och med ny byggnad om fyra våningar och som sammanlagda blir ca 6000 kvm tillkommande BTA. Dessutom upprepas

GRANSKNINGSHANDLING

en byggrätt om ca 1000 kvm för parkeringshus i syd/öst på fastighet Hovås 451:55 där det är markparkering. Det tillåts även en byggrätt för en teknisk anläggning om ca 12 kvm.



Figur 2. Bild White arkitekter samt SBF tillägg blå figur. Rödmarkerade byggnader utgör ny bebyggelse samt blå figur visar byggrätt för parkeringshus som medges igen inom nya detaljplanen, blå skugga situerad inom nya detaljplanen.



Figur 3. Nytt planområde, rosa yta, som omfattar ca 0,55 hektar och utgör en del av fastighet Hovås 11:5 åt norr (inom svart linje) och av Hovås 451:55 åt söder (inom röd

linje). Blå streckad linje är Björklundabacken och ljusgrön linje är del av kommunala Björklundavägen som åt söder går ner till Hovås Allé.

Överväganden och konsekvenser

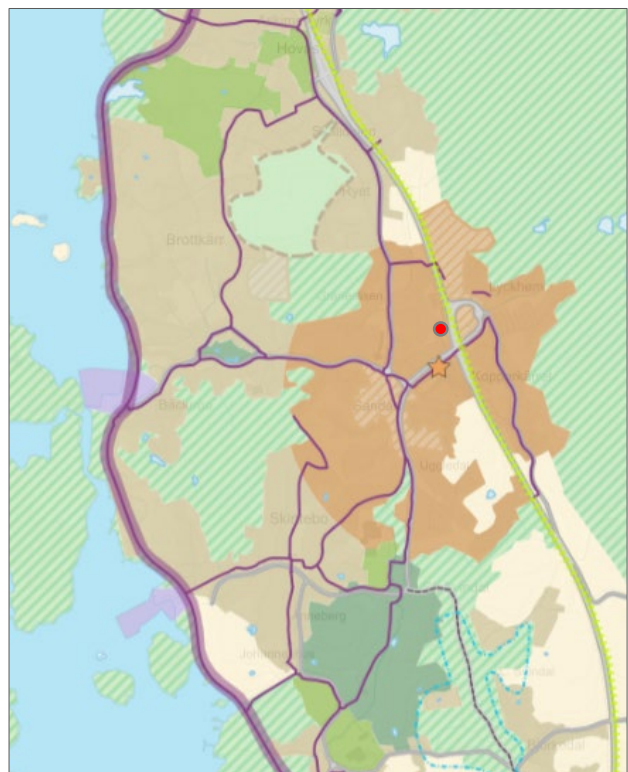
Bebyggelseförslaget utgör en komplettering i området som kommer göra att området mer ses som färdigt vilket är positivt, samt att det kommer skärma av en del vägbuller för den ovanförliggande småhusbebyggelsen åt väster. Markanvändningen kan ses som mer effektiv när markparkering blir överbyggd med kontor och centrumändamål. Befintliga parkeringar stannar då dels kvar i markplan i ny byggnad, dels flyttas parkeringar genom parkeringsavtal till befintligt parkeringshus som ligger söder om Hovås Allé, vars beläggning ökar.

Överensstämmelse med översiktsplanen

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



Figur 4. Tv. Orienteringsbild över södra Göteborg, planområdet vid orange punkt.



Figur 5. Th. Karta ur ÖP med markanvändning. Sandås centrum vid stjärnan. Förslaget för detaljplan vid röd punkt ca 200 meter emellan.

Läge, areal och markgöförhållanden

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

Planområdet begränsas i norr av befintlig 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 begränsas planområdet av en bergsbrant med beteckning natur i gällande plankartor. Där ovan ligger ett villaområde på en plåtå cirka 16-18 meter ovanför planområdets marknivå. Inom planområdet går Björklundabacken, nord/syd, en gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Åt öster ligger markparkeringar längs med Säröleden. Från byggnaden norr om planområdet ner till den kommunala gatan Björklundavägen söder om planområdet går vägen över ett privat område på fastigheterna Hovås 451:71 och Hovås 451:69.

Planområdet omfattar del av fastighet Hovås 11:5 och av Hovås 451:55, cirka 0,55 hektar och ägs av Nya Hovås Fastigheter AB. Kommunen äger ingen mark inom planområdet. Inom planområdet på Hovås 451:55 är en tvåvånings kontorsbyggnad uppförd samt en liten byggnad för teknisk anläggning. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Figur 6 och 7. Ortofoton SBF. Tv. Planområdet omfattar del av fastighet Hovås 11:5 och av Hovås 451:55, cirka 0,55 hektar och Th. Utfart från området över Hovås 451:71 och 451:69.

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.

Platsen för Sandås (tidigare benämnt Nya Hovås) 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 Sandås (tidigare benämnt 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. Sandås 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 J₁ och K som anger småindustri och hantverk samt kontor och e₃; högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas. Beteckningarna n₁ marken ska planteras och n₃ att naturkaraktären ska bevaras samt f₂ att fasad utföres så att buller inomhus ej överstiger 40dBA ekvivalent nivå för kontor. f₃ 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. m₁ anger verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Verksamheten får ej medföra att förorenat avlopp eller dagvatten förs ut i omgivande vattendrag, Krogabäcken.

GRANSKNINGSHANDLING

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. Vid normal- eller högradonmark ska byggnader utföras med radonskyddande respektive radonsäker konstruktion.

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 kommunikation. Dock tog Trafikverket bort sitt riksintresseanspråk för Säröleden 2022-09-26 varför det ej längre utgör riksintresse.

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 går längs nederkanten av begsslänten åt väster och breder ut sig på det plana området mot Björklundabacken och markparkering längs med väg 158, Säröleden.



Figur 8. Foto över norra delen av planområdet, mot norr. Det nordöstra hörnet av det vita Lomarhuset och naturmark med berg i dagen syns till vänster. Befintlig parkering är uppdelad genom mindre planteringar. Markeringen med smågatsten i asfalten till höger skiljer körbanan på Björklundabacken från en gångzon innan parkeringsplatserna börjar åt öster. Parkering är belagda med genomsläpplig marksten.



Figur 9. Flygvy Göteborgs Stad 2021. Foto över planområdet från öster. Här syns Noblahuset åt söder om planområdet, med skolgård på tak (tidsbegränsat bygglov), sedan det vita Lomarhuset i två våningar (som ska byggas på med två våningar), därefter parkeringsytan som blir bebyggt med nytt kontorshus och längst till höger i bild (norr om planområdet) det befintliga Primohuset. I förgrunden syns väg 158, Säröleden med på- och avfartsramper. I bakkant syns villaområdet som ligger på en högre platå ovanför ytan som planeras att bebyggas. Den dubbelbiliga 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. Grundvattnenytan 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 boplats. 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, Lomarhuset, 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 än medelvärde för Göteborg. Andelen förvärvsarbetande är större och medelinkomsten är högre jämfört med Göteborg i stort.



Figur 10. Lomarhuset med vitt skivmaterial och stora glasade ytor mot väg 158 Säröleden. Bilden är tagen från Björklundabacken söder mot norr. Längst till vänster skymtar söder om planområdet, byggnaden som förnärvarande inrymmer bland annat Noblaskolan. Gångväg i form av trottoar leder vidare förbi Noblahuset och Lomarhuset. Åt öster, mitt emot Lomarhuset ligger den markparkering som fortsatt får byggrätt för parkeingshus i tre våningar.

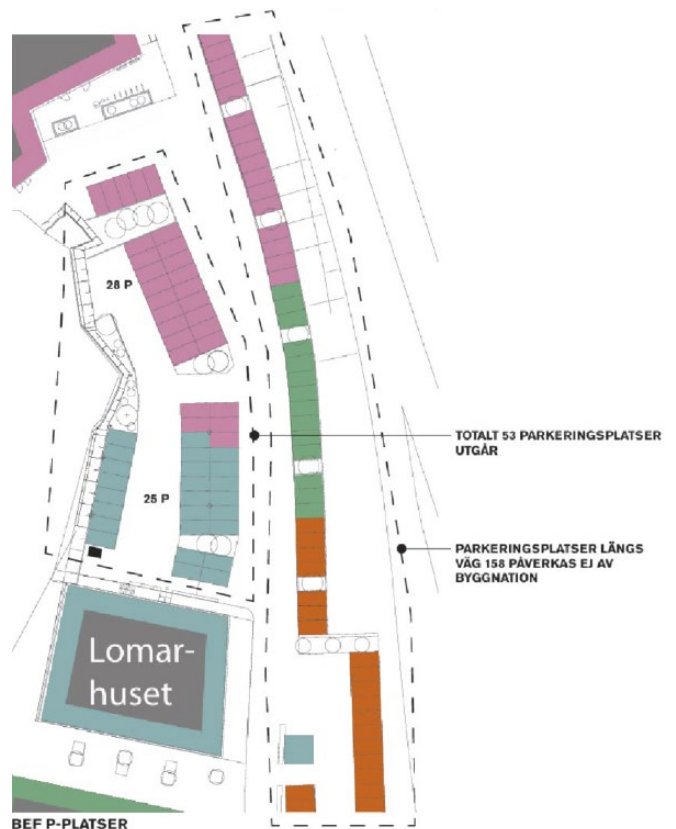


Figur 11. Lomarhusets norra fasad med en av dess entréer med skärmtak. I mitten av fotografiet, inkilad mot berget, syns den grå transformatorstationen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Björklundabacken via Björklundavägen. Björklundabacken är en återvändsgata på kvartersmark som slutar på en parkeringsplats norr om planområdet, 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, mot naturområde i de bägge befintliga detaljplanerna.

Gångväg i form av trottoar finns utanför befintliga kontorsbyggnader på Björklundabacken från söder se figur 10, och fram till byggplats för nytt kontorshus, se Figur 8, norr om Lomarhuset är det blandtrafik för gång, cykel och bil. Generellt gäller att förutsättningarna för att cykla och gå behöver utvecklas vid planområdet.



Figur 12. Till vänster, foto på cykelparkering söder om Lomarhuset. Plangränsen, tillika fastighetsgränsen, går mitt emellan Noblahuset och Lomarhuset.

Figur 13. 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 förutsätter backrörelser direkt ut i gatan. I höjd med Lomarhuset, öster om Björklundabacken, finns cirka 12 parkeringsplatser för bil samt 1 parkeringsplats för rörelsehindrad på en större samlad markparkering som löper parallellt med Björklundabacken. Dessa är upplåtna via avtal till olika fastigheter längs med Björklundabacken, dvs. del av denna är med i planområdet.

Norr om Lomarhuset längs med berget åt väster 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 och tillgängligheten anses god. Hållplatsen har 10-minuterstrafik under högtrafik och turtätheten anses god. Hållplatsen trafikeras med Rosa

GRANSKNINGSHANDLING

expressbuss mellan Gerrebacka-Nordstan-Billdal samt högtrafiklinje 158 mellan Vasaplatsen och Skintebo.

Service

Planen ligger i den i ÖP utpekade tyngdpunkten Sandås (tidigare benämnt nya Hovås) och har därför nära till ett stort utbud av kommersiell och kommunal service samt mataffärer. 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, ca 350 meter från planområdet.

Det är trots denna brist på stadsdelspark och bostadsnära park vid Sandås. Det är även brist på skolplatser.

Figur 14. 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 servisledningarna norrut till Primohuset.

GRANSKNINGSHANDLING

Det går optoledning tillhörande Göteborg Energi Gothnet AB i Björklundabacken.

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 servicen.

Brandvatten

Befintlig brandvattenpost finns vid Lomarhuset. Denna är privat. Brandpost på kvartersmark för brandvattenförsörjning har projekterats och utförts enligt Svensk Vattens publikation P114.

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 översvämningssproblematik.

Uppvärmning/övrigt

Befintlig bebyggelse i norr, Primohuset, värms i dagsläget upp med en bergvärmeanläggning vars brunnar och slangar delvis ligger på parkeringsytan som planeras att bebyggas mellan Lomarhuset i söder och Primohuset i norr. Anläggningen är tänkt att ligga kvar.

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 möjliga 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

GRANSKNINGSHANDLING

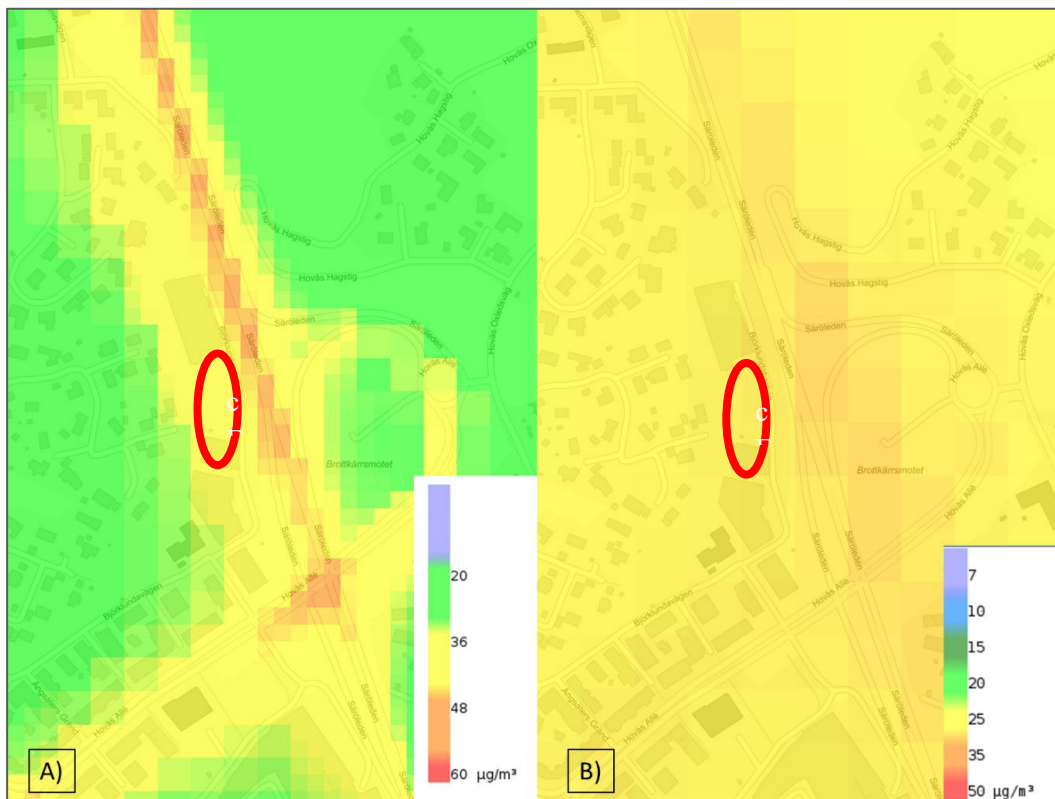
flerbostadshus har efter utbyggnad av planområdet tillgång till uteplatser med ljudnivå i enlighet med rådande trafikbullerförordning. På förskolans friytor och vid fasad uppfylls Naturvårdsverkets riktvärden.

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 15. Planområdet markerat med röda ringar. 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 15 visas att miljö kvalitetsnormernas gränsvärden för NO2 (98-percentil av dygnsmedelvärden, gränsvärde $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$) och PM10 (90-percentil av dygnsmedelvärden, gränsvärde $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) underskrids i planområdet. Luftmiljön för idag bedöms som tillfredsställande.

Förorenad mark

Vid Hovås 11:5, Primohuset i norr, upptäcktes förorenade fyllnadsmassor med inslag av asfalt i samband med markarbeten för nybyggnation. Sanering gjordes vid markarbetet, och markmaterial sanerades till mindre känslig inverkan. Åtgärds mål MKM/_ 2015-05-20.

Skyfall och höga vattennivåer

Vid skyfall avrinner vatten från berget i väster 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 den privata vägen 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.



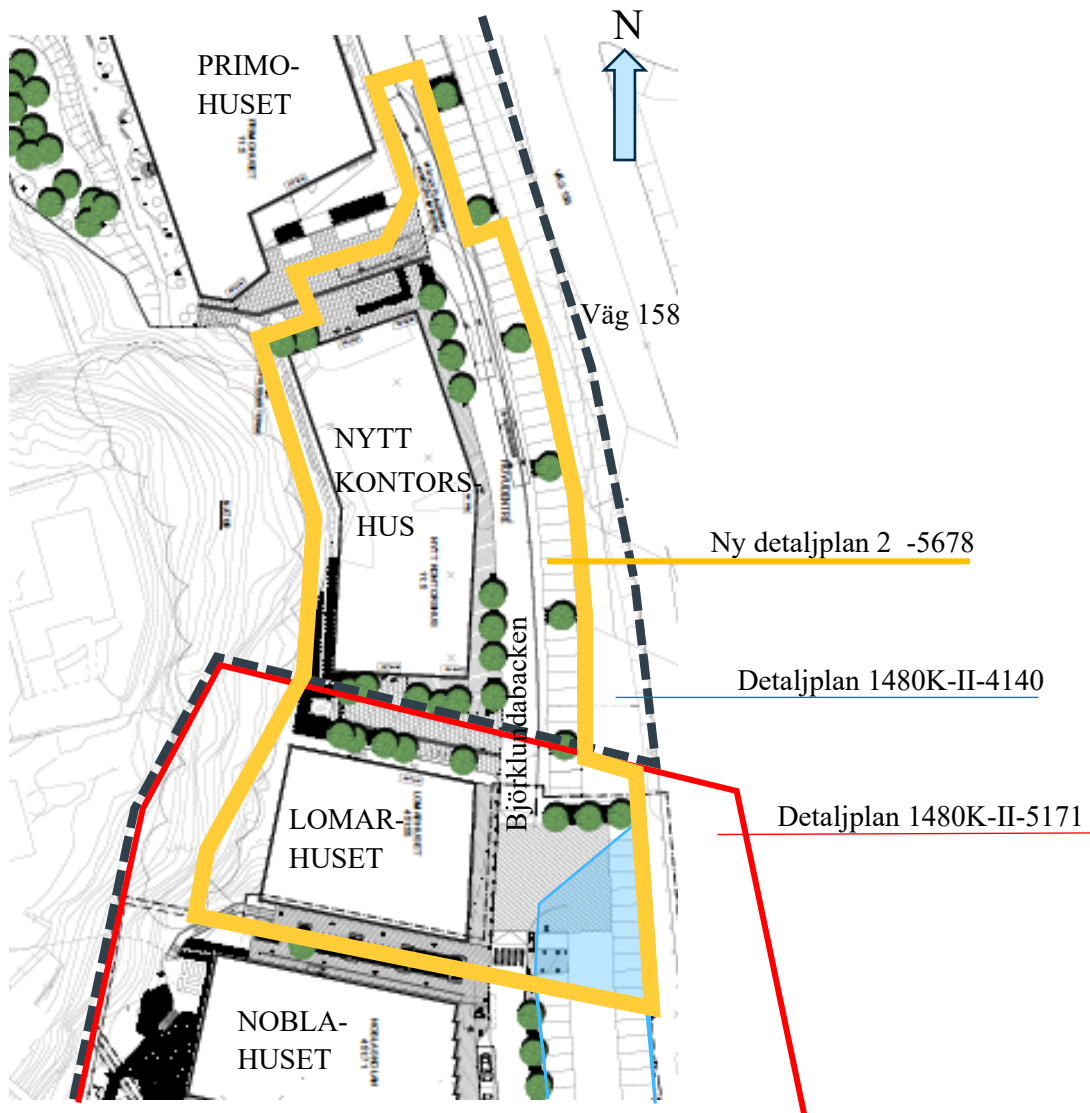
Figur 16. Illustration White arkitekter. Elevation längs med Björklundabacken. Det befintliga Lomar huset till vänster och med två våningars påbyggnad, ny kontorsbyggnad (grå) i mitten och det befintliga Primohuset längst till höger. Befintlig villabebyggelse ovanför bakom.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en ny byggnad för kontor och centrumändamål med parkering i bottenplan samt en tillbyggnad där två våningar byggs på den befintliga tvåvåningsbyggnaden av Lomarhuset och får användning med kontor och centrumändamål. I söder inom fastighet Hovås 451:55 upprepas byggrätt i nya detaljplanen för parkeringshus som finns i tidigare detaljplanen för att fungera med planen som ligger kvar söder om planområdet, detaljplan 1480K-II-5171. Inom parkeringsområde anges en nockhöjd som motsvarar antal våningar i gällande detaljplanen för parkeringshuset.

Byggherre är Byggnads AB Nygården och marken är privat. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Norr om planområdet kommer den befintliga byggnaden på fastigheten Hovås 11:5, kallat Primohuset, fortsätta fungera på befintlig gällande detaljplan 1480K-II-4140, som tillåter att högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas. Primohuset behöver komma med i de gemensamhetsanläggningar och del i parkerings- och mobilitets avtal som planeras för området när planområdet byggs ut.



Figur 17. Underliggande illustration White arkitekter, SBF info texter och linjer. Illustration som visar del av det befintliga Primohuset, norr om planområdet. Kommande nytt kontorshus, Lomarhuset som ska byggas på. Blå skugga är del av byggrätt som upprepas i ny detaljplan för parkeringshus i sydöstra hörnet. Söder om detaljplanen ligger befintliga Noblahuset.

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.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

Björklundabacken fortsätter i och med planförslaget att vara en väg på kvarteretsmark. Den, och anslutande ytor som behövs för motortrafik, är reglerade med prickmark i kartan för att inte kunna bebyggas och marken regleras med gemensamhetsanläggningar. Dagens blandtrafik för gång, cykel och bil, se Figur 8, 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

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.

Idag finns överkapacitet i Origohusets parkeringshus söder om Hovås Allé och att ianspråkta platser där föreslås som lösning för att kunna ersätta och täcka det tillkommande behovet av parkering som uppstår genom ny detaljplan.

För parkeringsplatser som löses på annans fastighet krävs ett 25-årigt parkeringsköpsavtal. Detta upprättas som utkast inför granskning av detaljplan och ska vara signerat vid Exploateingsavdelningen inför antagande av detaljplan. Avtalet ligger med som övrig handling till detaljplanen och ska sedan bifogas ärende av exploatör i bygglovsskedet.

Under byggskede 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 parkeringen öster om denna inte berörs under byggskedet (jmf. figur 10), och tillåter fortsatt användning och ohindrad åtkomst till Primohuset norr om planområdet.

Cykelparkering

Ingen befintlig cykelparkering påverkas vid ny byggnation som behöver ersättas. Cykelparkering söder om Lomarhuset som ingår i planområdet påverkas ej av ny byggnation. Parkeringen har idag låg utnyttjandegrad och har möjlighet att användas även för tillkommande behov inom planområdet.

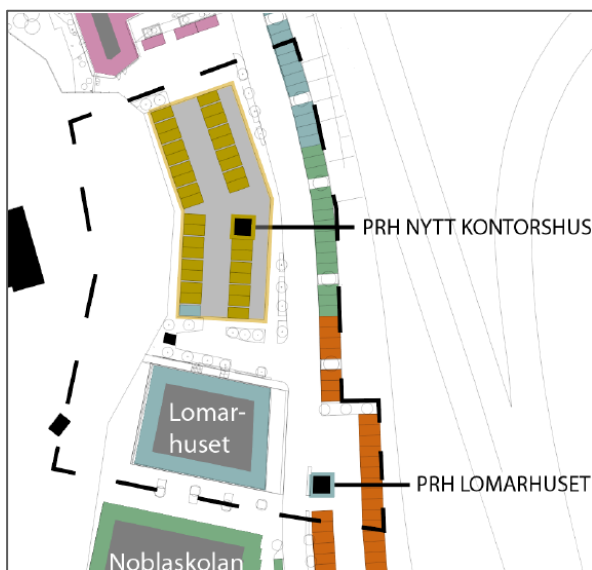
Gata och gatunät förläggs som gemensamhetsanläggning, g₁, i detaljplanen. Eftersom den nya byggnationens tillkommande cykelparkering befinner sig till största delen inom byggnaden är investeringskostnader och kostnader för drift och underhåll fastighetsägarens ansvar om inga avtal med externa parter görs.

Kollektivtrafik

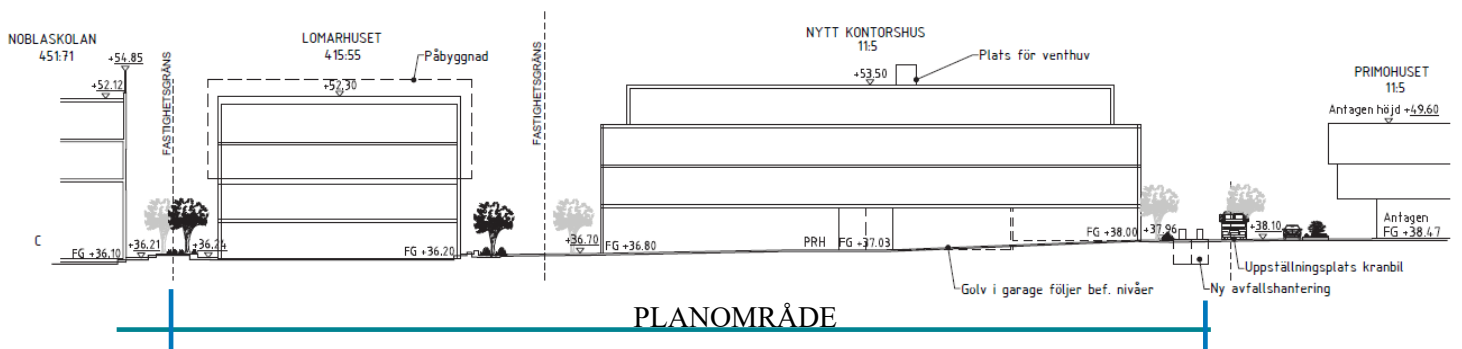
Området har god tillgång till kollektivtrafik, se beskrivning under Förutsättningar, Kollektivtrafik sid. 16. Ingen förstärkt eller ny kollektivtrafik planeras för projektets räkning.

Tillgänglighet

För Lomarhuset såväl som det nya kontorshuset skall 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 18. Illustration från parkeringsutredning som visar planerad bebyggelse och ett förslag för placering av tillgänglighetsanpassad parkeringsplats för Lomarhuset respektive det nya kontorshuset.



Figur 19. Ur ansökningshandling, längsgående sektion från söder till norr genom befintlig och blivande bebyggelse vid Björklundabacken.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Det skiljer cirka 15-16 meter i höjdnivå mellan planförslagets mark och det ovangörlliggande villakvarterets trädgårdar i väster. Mellan dessa finns naturmark i form av bevuxen bergsslänt och berg i dagen. Huvuddelen av denna naturmark ingår inte i planförslaget. Dessa delar fortsätter regleras som ”naturmark” respektive, ”naturkaraktären ska bevaras” i gällande detaljplaner. En mindre del av naturmarken närmast ingår i planområdet för att hantera skyfalls- samt dagvattenfrågor för byggrätt inom planområdet.

Friyta

Områdets friytor är hårdgjorda ytor och arrangemang av plantor och sittmöjligheter med bänkar utplaceras. Friytorna är tänkta att skötas per fastighet och regleras således inte i detaljplan. Nödvändiga växtbäddar kommer regleras och skötas genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Ekosystemtjänster

De ekosystemtjänster som finns i området idag är kopplade till naturmarken utanför planområdenas västra del, mellan verksamhetsbyggnaderna vid Björklundabacken och villaområdet men marken hör till fastigheterna inom planområdet. Inom planområdet kommer mindre grönytor utvecklas genom anläggande av växtbäddar.

De ekosystemtjänster som finns i denna del är:

- a) **hälsoeffekten** av att ha grönt i närheten av arbetsplatser och deras uteplatser. grönvärdet bedöms måttligt då grönskan på berget enbart är visuellt och inte tillgängligt på grund av nivåskillnaderna. Planförslaget bedöms ge visst tillskott av växtbäddar och kan därmed göra skillnad genom ekosystemtjänster.
- b) **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 på berget är ringa utbrett, 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.
- c) **luftrening** – partiklar fastnar på och filtreras av träd och buskar. Värdet bedöms lågt då växtbäddar har få träd. *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.
- d) **växtplats** för de arter som växer i området idag. Växtbäddar bedöms kunna bidra och utgöra öar med goda förhållanden för områdets arter. Planförslagets mängd och storlek av växtbäddar gör att ändringen av marken dock innebär ringa påverkan på ekosystemtjänsten.

Sammantaget bedöms 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. Exploatören är intresserad av att använda solceller på tak.

Sociala aspekter och åtgärder

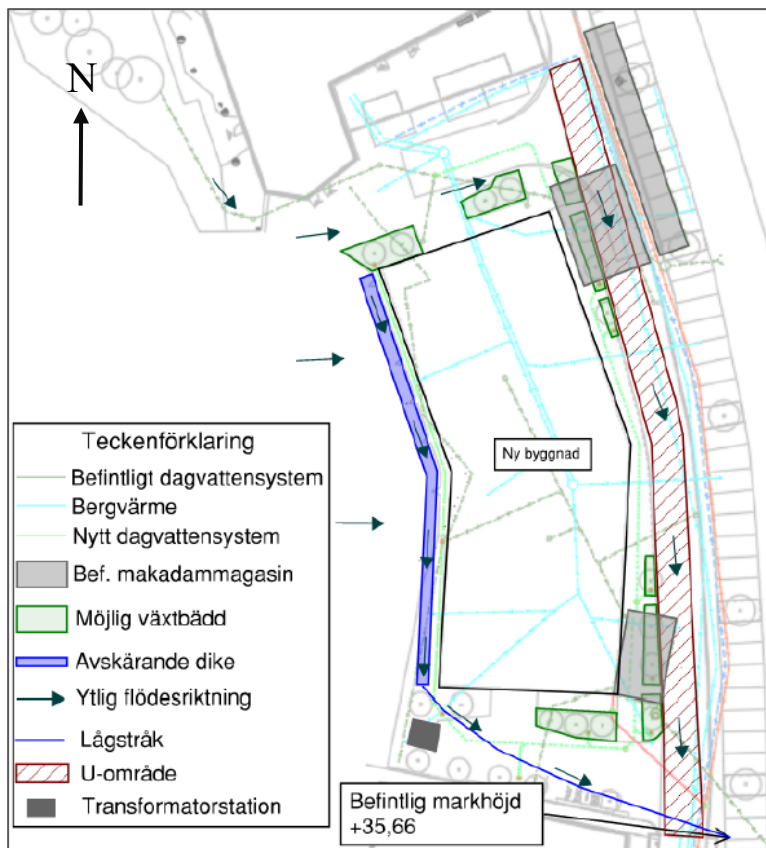
Planen bidrar med kontinuitet av att kunna gå längs Björklundabacken på trottoar genom hela området till de längst bort liggande målpunkterna norr om planområdet vid Primohuset. Det blir fler platser för vistelse runt nya byggnaden och lättillgängligt att parkera eller ställa sin cykel. Med fler arbetsplatser och service överlag bidrar det med fler personer som vistas i området och på det viset ökar trygghet och stärker Sandås som knutpunkt/nod. 17 parkeringsplatser förläggs utanför området i 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 från väster med berg i dagen som sluttar ner mot befintligt parkeringsområde samt en befintlig byggnad. 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.

I och med den planerade markanvändningen kommer dagvattenhanteringen inom området behöva förändras. För att klara fördröjningskraven behöver minst 98 m³ dagvatten fördröjas inom området och det görs så idag. För att klara reningskraven kommer dagvattnet behöva genomgå rening i åtgärder. Det får då gärna fördröjas mer innan slutligt utsläpp till Krogabäcken.



Figur 20. Ur dagvattenutredning. Förslag för skyfall- och dagvattenåtgärder.

Vid dimensionerande regn föreslås dagvatten i första hand avledas mot utplacerade brunnar för avledning mot makadammagasin och/eller växtbäddar för rening och fördröjning. Från åtgärderna avleds dagvattnet vidare i planerat dagvattensystem och släpps i befintligt dike öster om planområdet.

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 fånga 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.

GRANSKNINGSHANDLING

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

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 uppdamning 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.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Brandvatten

Det finns inte allmänna VA-ledningar inom planområdet och den brandpost som beskrivs i planbeskrivningen är privat. Kretslopp och vatten kommer inte bygga någon ytterligare brandpost inne på kvartersmark. Det är upp till fastighetsägaren att bygga ut, drifta brandpost. Exploatör har säkerställt att brandpost finns med tillräcklig kapacitet och placering i området genom intyg.

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 förutsätts avtal behöva upprättas.

El och tele

Utrymme för elledningar i Björklundabacken som går fram till transformatorstation regleras avtalsservitut. 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.

Ellevio vill ha fri uppställningsplats 5 meter vid angöring av transformatorstation, inga träd ivägen.

Göteborg Energi Gothnet AB har optoledningar i Björklundabacken som måste beaktas. För dessa ska avtalsservitut skrivas. Ledning är inmätt och syns på utdrag från ledningskollen. Är det i konflikt får kontakt tas via ledningsägarmöte eller dylikt.

Göteborg Energi AB med dotterbolag upplyser att vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande ”Bestämmelser vid markarbeten” som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB och Göteborg Energi Gothnet AB.

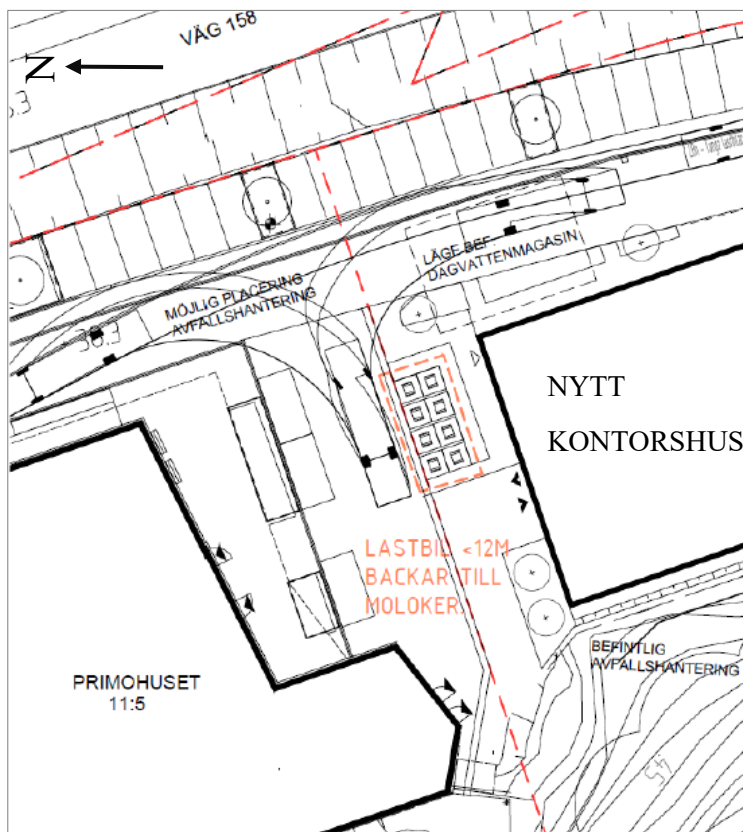
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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 som planen medger. 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. Vald avfallslösning kommer stödjas genom inrättande av gemensamhetsanläggning för det.

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.



Figur 21. Bild ur avfallsutredning som visar avfallshantering enligt alternativ 2, mellan Primohuset och nytt kontorshus. Storleken på lösningen beror på typ av moloker. Här visas en yta om 26 m² för avfallshantering, inom röstreckad ruta. Backvändning krävs för hämtning /tömning av återvinningskärl.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder - översikt

Sammanfattning ur PM / Geoteknik (PM/GEO), PE Teknik & Arkitektur AB, d. 231120. 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, ljuddämpade borraggregat, tidsbegränsning av bullrande verksamhet med mera. Ansvarig är exploatör.

GRANSKNINGSHANDLING

Ett PM Bergteknisk bedömning har tagits fram av AFRY-Infrastructure AB d. 251007. ”Bergskärningen är i bra skick då schaktningen är skonsamt utförd och bergkvalitet samt strukturer är gynnsamma. Avsaknaden av förstärkning är ytterligare tecken på detta. Det råder ingen rasrisk inom eller i nära anslutning till planområdet.

Markmiljö

Genomförd markundersökning visar att det fanns föroreningar nära byggnaden i norr inom fastigheten Hovås 11:5, utåt Särövägen, när den skulle byggas, åtgärds mål MKM/_ 2015-05-20.

Miljöförvaltningen har i svar MKN-2023-7151 vid startmöte den 2023-04-18, uppmärksammat att området sedan plansprängdes 2015/16 innan befintliga parkeringar byggdes och har inga krav på miljöteknisk markundersökning för denna detaljplan.

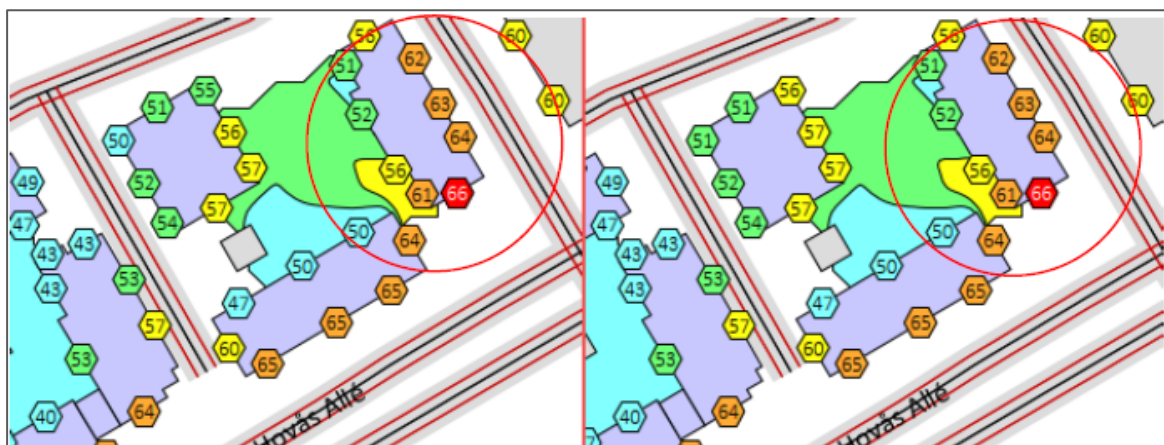
Miljöförvaltningen har vid startmöte uppmärksammat; används mässing i fasader kan detta bidra till ökad föroreningshalt zink och koppar i dagvatten. Det är inte att ses som kopparkoppar men miljövänligare alternativ är att föredra.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap. 33a § PBL av Akustikforum AB, d 2024-09-12, och sammanfattas nedan.

Syftet med trafikbullerutredningen är att undersöka tillkommande trafikallstrings 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.



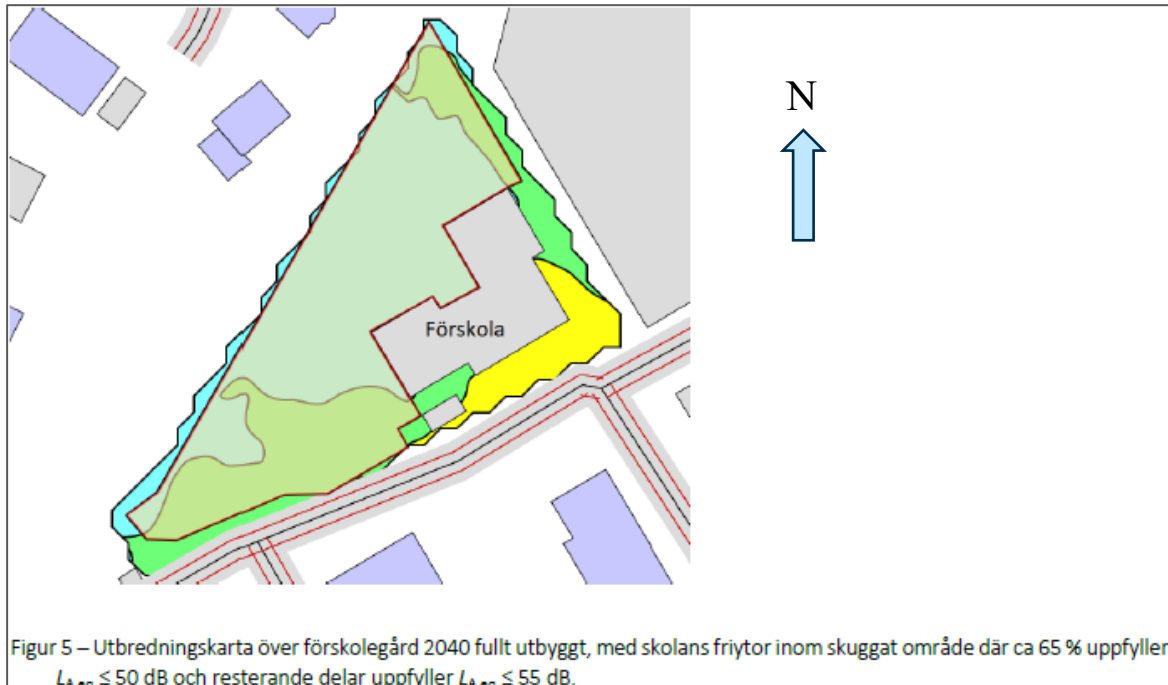
Figur 4 - Nollalternativ 2040 (till vänster) och utbyggt planområde 2040 (till höger). Beräknade ljudnivåer vid fasad uppfyller inte riktvärden för byggnad inom röd cirkel. Dock är resultaten oberoende av trafikallstringen från utbyggt planområde.

Figur 22. Illustration ur bullerutredning: visar bostadsområdet strax intill Björklundavägen/Hovås Allé i söder – resultatet, värdena, är oberoende av trafikallstringen från utbyggt planområde.

GRANSKNINGSHANDLING

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.

Viktigt också är att de nya byggnaderna inte ger upphov till industribuller från tekniska installationer.



Figur 23. Illustration ur bullerutredning: visar befintlig förskola vid Björklundavägen, syd/väst om planområdet, där friytor uppfyller krav om mindre än 50 dBA för 65% av friytan vid utbyggt område med tillkommande trafik. Förskolan ligger innanför liggande kvarteren mot Hovås Allé.

Luft

För att uppnå god luftmiljö inomhus fordras att byggnad utrustas med ventilation. För att få en god luftmiljö måste placering av friskluftsventilation ses över i syfte att inte leda in förorenad luft från parkeringshus eller Säröleden.

Risk

Nordväst om byggnaden på Hovås 451:55, inom planområdet, ligger Ellevios transformatorstation. Byggrätten i detaljplanen medger att ny kontorsbyggnad (på Hovås 11:5) placeras närmare än det skyddsavstånd som rekommenderas. För att detta ska fungera följer en sammanfattning kring bebyggelse nära transformatorstationen.

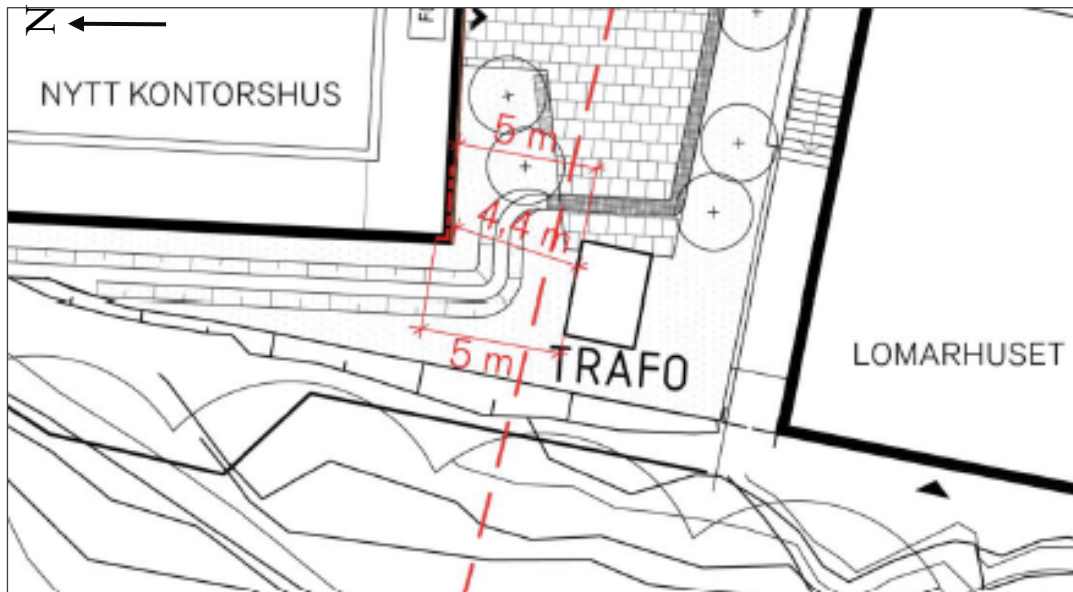
Befintlig transformatorstation finns inom planområdet, beläget som närmast 5,4 meter från befintlig byggnad på Hovås 451:55, Lomarhuset, och blir som närmast 4,4 meter från tillkommande nytt kontorshus.

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

GRANSKNINGSHANDLING

Motsvarande utförande med obrännbar fasad kommer krävas för att bevilja bygglov för del av nytt kontorshus som befinner sig närmare nätägarens kravställda avstånd från transformatorstationen om 5 meter, för att möjliggöra byggnation enligt föreslaget läge med ett fullgott skydd mot transformatorstationen.

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

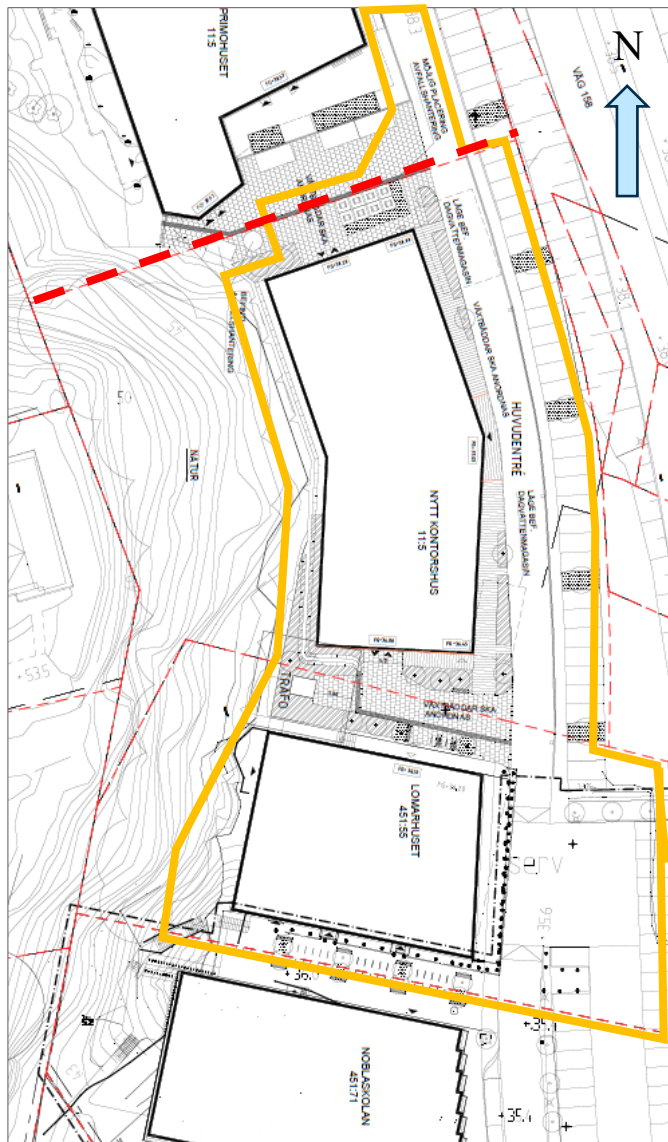


Figur 24. Bild från riskbedömning gjord av White Arkitekter, närmsta byggnadsdel mot befintlig transformatorstation har ett avstånd om 4,4 meter.

Fastighetsindelning

Detaljplanen medger fastighetsbildning som innebär att ny/nya fastigheter bildas med ändamålen centrum, kontor och parkering och även E-område.

Det finns inga befintliga fastighetsindelningsbestämmelser. Förslag för fastighet figur 25 är avsedd att likna övriga tomters placering då den går över gata och parkering, detta innebär att alla tomter behöver samarbeta på liknande villkor gällande gator, avfallshantering mm. Den tillåter skyfallshantering från berget att fortsätta på samma fastighet.



Figur 25. Tunna röda streckade linjer visar fastigheter. Röd streckad tjock linje, förslag om en fastighetsbildning parallellt mellan Primohuset i norr och nytt kontorshus. Gul linje är planområdet för ny detaljplan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Inga anpassningar bedöms behövas på befintlig allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatör/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.

Ledningsägaren, Ellevio AB, ansvarar för befintlig transformatorstation inom planområdet, som är planlagt med användningen E.

Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats, Björklundavägen, lokalgatan 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	-	4204 m ²	Kvartersmark; centrum, kontor och parkering.
Nybildad fastighet	4204 m ²	-	Kvartersmark; centrum, kontor 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 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. Markreservatet är markerat med ett g₁ i plankartan. Berörda fastighetsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Detaljplanen medför behov av inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål där det bedöms lämpligt att fastigheten Hovås 451:55 och Hovås 11:5 och den nybildade fastigheten deltar. Syftet med inrättandet av gemensamhetsanläggning är att skapa en långsiktig rättighet för fastigheternas rätt att använda parkeringsplatserna. Markreservaten är markerade med ett g₂ och ett g₃ i plankartan. Berörda fastighetsägare

GRANSKNINGSHANDLING

ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Detaljplanen medför behov av inrättande av en gemensamhetsanläggning för ändamålet sophantering/återvinning. Det bedöms lämpligt att fastigheterna Hovås 11:5, 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. Markreservatet är markerat med ett g4 i plankartan. Berörda fastighetsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Det kommer också bildas en gemensamhetsanläggning med berörda fastigheter för dagvattenhantering för fördröjningsmagasin där det bedöms lämpligt att fastigheterna Hovås 11:5, Hovås 451:55 och den nybildade fastigheten deltar.

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. Servituten kommer att belasta fastigheterna Hovås 451:55, Hovås 451:69 och Hovås 451:71.

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.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Berörda fastighetsägare ansöker och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom Hovås 11:5 finns det en avtalsnyttjanderätt, akt nummer 50/373. Ändamålet på nyttjanderätten är tele. Nyttjanderätten påverkas inte av aktuell planläggning.

Avtal mellan kommun och exploatör

Det bedöms inte vara nödvändigt med exploateringsavtal eller andra övriga avtal förutom ett mobilitetsavtal och ett parkeringsköpavtal.

Mobilitetsavtalet är upprättad mellan kommun och exploatör och är undertecknat den 251030 av kommunen.

Ett Parkeringsköpavtal daterad 2025-10-29 är granskad av Stadsbyggnadskontoret avdelning för strategi och taktik och bifogas av exploatör vid ansökan för bygglov.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Ej aktuellt.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Ägaren av den nybildade fastigheten behöver upprätta överenskommelse avseende bildande av servitut för ändamålen: vatten, spillvatten och dagvatten med ägarna av fastigheterna Hovås 451:55, Hovås 451:69, Hovås 451:71. Alternativt att rättigheten säkras genom lantmäteriförrättning.

Exploatören ska kunna visa ett 25-årigt parkeringsköpsavtal för parkeringsplatser som löses på annan fastighet. Detta upprättas som utkast inför granskning av detaljplan och ska vara signerat inför antagande av detaljplan. Berörda fastighetsägare ansvarar för att parkeringsköpsavtalet upprättas och undertecknas. Kommunen är inte delaktig i parkeringsköpsavtalet.

Avtal avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för väg kan behövas upprättas med ägarna av fastigheterna Hovås 11:5, Hovås 451:55, Hovås 451:69, Hovås 451:71 och den nybildade fastigheten.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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.

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: 4 kvartalet 2025

Antagande: 1 kvartalet 2026

GRANSKNINGSHANDLING

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

Under byggtiden blir intilliggande verksamheter för grundskola påverkad. Situationen vid hämt-/och lämning kommer påkalla åtgärder för att göra trafiksituationen säkrare vid hämtning och lämning av barn. I samråd med exploatör kompenseras, speciellt under byggtid, med trafikåtgärder som t.ex. zonerings för tillfällig parkering, t.ex. flytta parkeringsplatser längre bort från entrén vissa tider och var vändning av bil får ske.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal från vattenyta respektive 0,5 meters marginal för samhällsviktig anläggning, som påverkar aktuell byggnad till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion.

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 60 månader från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. 60 månader bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen: det enskilda intresset att utveckla fastigheterna 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.

GRANSKNINGSHANDLING

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	Tekniska anläggningar	Ytan behövs för att säkerställa befintligt läge för en transformatorstation och att den ska kunna utvecklas.	Motivet gäller förekomst.
K	Kontor	Kontorsändamål medges för att möjliggöra en varierad stadsmiljö och är ett led i att utveckla närområdet från verksamhetsområde till blandstad.	Motivet gäller alla förekomster.
C	Centrum	Centrumändamål medges för att möjliggöra en varierad stadsmiljö och är ett led i att utveckla närområdet från verksamhetsområde till blandstad.	Motivet gäller alla förekomster.
P	Parkering	Syftet är att tillåta markparkering.	Motivet gäller alla förekomster.
P1	Parkeringshus	Syftet är att tillåta parkering i byggnad.	Motivet gäller alla förekomster.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Generell bestämmelse	Dagvatten ska fördröjas och renas innan avledning till allmänt ledningsnät. Fördröjningsvolymen ska vara minst	Dagvatten ska fördröjas och renas innan utsläpp sker.	

GRANSKNINGSHANDLING

	10 liter/m ² hårdgjord yta inom fastighet.		
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Syftet är att området inte får bebyggas men får användas för fördröjning av dagvatten eller bortledning av dagvatten och skyfall eller gemensamhetsanläggningar för väg, markparkering e.t.c.	Motivet gäller samtliga förekomster.
b1	Räcke får anordnas 0,15 meter indraget från fasadliv på takterrass	Syftet är att räcke ska utföras indraget från fasadliv.	Motivet gäller samtliga förekomster.
b2	Vid normal- respektive högradonmark ska byggnader utföras med radonskyddande respektive radonsäker konstruktion	Syftet är att säkra hälsa och olägenhet från radon.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f1	Lägsta fri höjd är 2,9 meter över marknivå	Syftet är att tillåta byggnadsdelar 2,9 meter ovanför marknivå.	Motivet gäller samtliga förekomster.
f2	Hisschakt får överstiga högst 1,0 m över tillåten nockhöjd	Tillåter att hisschakt sticker upp över högsta tillåtna nockhöjd	Motivet gäller samtliga förekomster.
f3	Ventilationshuv får överstiga angiven nockhöjd	Tillåter att ventilationshuv får överstiga angiven högsta tillåtna nockhöjd.	Motivet gäller samtliga förekomster
g1	Markreservat för väg	Säkerställer att gemensamhetsanläggning för väg kan bildas	Motivet gäller samtliga förekomster
g2	Markreservat för markparkering Får överbyggas	Säkerställer att gemensamhetsanläggning för markparkering kan bildas och att marken får överbyggas	Motivet gäller samtliga förekomster.
g3	Markreservat för markparkering	Säkerställer att gemensamhetsanläggning för markparkering kan bildas.	Motivet gäller samtliga förekomster.

GRANSKNINGSHANDLING

g4	Markreservat för återvinningsyta.	Säkerställer att marken hålles tillgänglig för gemensamhetsanläggning.	Motivet gäller samtliga förekomster.
h1	Högsta nockhöjd är 53,5 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom planområdet och samtidigt begränsa bebyggelsens höjd med hänsyn till stadsbild samt relation till övrig bebyggelse längs gatan.	Motivet gäller samtliga förekomster.
h2	Högsta nockhöjd är 49,5 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom planområdet och samtidigt begränsa bebyggelsens höjd med hänsyn till stadsbild samt relation till övrig bebyggelse längs gatan. Nockhöjden innebär att byggnaden trappar ned runt om byggnaden	Motivet gäller samtliga förekomster.
h3	Högsta nockhöjd är 52,6 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom planområdet och samtidigt begränsa bebyggelsens höjd med hänsyn till stadsbild samt relation till övrig bebyggelse längs gatan	Motivet gäller samtliga förekomster.
h4	Högsta nockhöjd är 47,1 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom planområdet och samtidigt begränsa bebyggelsens höjd med hänsyn till stadsbild samt relation till övrig bebyggelse längs gatan	Motivet gäller samtliga förekomster.
m1	Reklamanordningar, ljusanordningar eller liknande anordningar får ej sättas på tak	Syftet är att säkerställa att störande ljusskyltar inte dominerar över vägtrafik eller villabebyggelse	Motivet gäller samtliga förekomster.
n1	Skyfallsväg ska utföras genom avskärande dike längsmed byggrätt	Skyfallsväg ska anordnas som skydd för byggnad och anslutas vidare ihop med lågstråk	Motivet gäller för prickmark väster om ny byggrätt, område med

	och med ett tvärsnitt om minst 0,25 kvadratmeter och ansluta till erforderliga lågstråk		prickmark samt beteckningarna n ₁ och n ₂ .
n ₂	Växtbäddar ska anordnas	Syftet är att uppnå fördröjning av dagvatten för förbättrad rening innan utsläpp	Motivet gäller för prickmark runt ny byggrätt, område med prickmark samt beteckning n ₃ .
s ₁	Parkeringshus endast i markplan (Begränsas av användningsgräns)	Syftet är att begränsa möjlig bilparkering i byggnaden till markplan	Motivet gäller inom område användningsgräns för ny byggnad.
Generell bestämmelse	Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.	Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.	

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 i norr. 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 med sammanhängande trottoarsystem 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 kan förstärkas 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

Med ökad bebyggelse får stadsmiljön 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, ca 200 meter från planområdet, utan barriärer.

Ny bebyggelse medför att fler människor kommer röra sig i området vilket främjar trygghet.

Identitet

Bebyggelse kan kompletteras och området bedöms upplevas mer klart när den stora markparkeringen ersätts av ny byggnad.

Vid ny bebyggelse och markbeläggning och användandet av hög nivå för material och utformning 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 används av Noblaskolan, byggnaden söder om planområdet. Del av Björklundabacken framför skolan är söder om planområdet och ingår ej i planområdet. I samråd med exploitör kompenseras, speciellt under byggtid, trafikåtgärder som t.ex. zonerings för tillfällig parkering, t.ex. flytta parkeringsplatser längre bort från entrén vissa tider och var vändning av bil får ske.

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 miljö kvalitetsnormerna 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.

Särskilt beslut i frågan om betydande miljöpåverkan har fattats 2025-10-08 enligt delegationsordning. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i miljöbedömningsförelösningsordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget omfattar kontor- och centrumverksamheter i 3 – 4 våningar samt tillgodose behovet av parkering för både befintliga och nya verksamheter. Planen är en del i områdets fortsatta utveckling till blandstad i kollektivtrafiknära läge. Frågor gällande luftkvalitet, buller och bergteknik dagvatten- och skyfallsfrågor har hanterats i separata utredningar och bedöms kunna hanteras genom planens utformning.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen är samordnat med plansamrådet som var i juni 2025. Länsstyrelsen har i yttrande d. 2025-08-29 svarat att de delar kommunens bedömning.

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

Miljömål

Påverkan på miljömålen bedöms bli ringa, varken positiva eller negativa.

Göteborg har en hög biologisk mångfald, och kan påverkas positivt genom att använda växtbäddar för fördröjning av dagvatten i ett hårdgjort område.

GRANSKNINGSHANDLING

Göteborgs klimatavtryck är nära noll, projektet kan bidra till minskad energianvändning att även för ny bebyggelse utnyttja och ta del av den bergvärmeanläggning som redan 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.

Påverkan på människan

Det planläggs inte för verksamheter som kan antas ha höga luftutsläpp eller generera stora mängder trafik så att målet för luft skulle påverkas negativt.

Trafiken kommer öka marginellt och trafikbuller kan vid fasader mot Hovås Allé antas öka med 1dBA. Ökning sker ej för flerbostadshusens innergårdar, ej heller för förskolans lekgård.

Ny bebyggelse kan också reducera, utgöra hinder för trafikbuller från väg 158 för bakomliggande småhusbebyggelse.

Platsen är plansprängd och hårdgjord men positiva inslag är förbättrad gångväg/trottoar från söder förbi ny bebyggelse till Primohuset i norr. Visuellt förbättras utemiljön när den stora markparkeringen försvinner och en byggnad uppförs istället. För att nå bra dagvattenlösning för planområdet tillkommer det vegetationsbäddar samt att det placeras ut sittbänkar som bäge ger ökat välbefinnande för människan i miljön.

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, vid Björklundavägen/Björklundabacken.

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar och drift för nya allmänna VA-serviser.

I övrigt får inte kommunen eller kommunala bolag inte några kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

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

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 lantmåteriförrättning.

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.

Ägaren av rubricerad fastighet får troligen kostnader avseende avtal om parkeringsköpavtal. Fastighetsägaren ansvarar för att avtalet upprättas.

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 lantmåteriförrättning.

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 översiktsplanen.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan

Planchef

Disa Pettersson

Planarkitekt