

Detaljplan för simhall vid Gärdesvägen

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

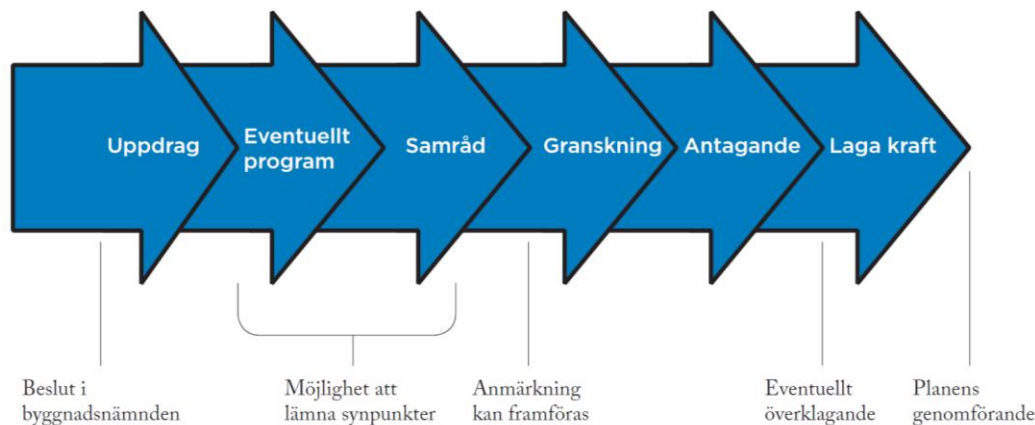


Granskningshandling april 2022

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 2020-04-23.

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 Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstid:

Granskningstiden är 2022-04-13– 2022-05-04.

Information om planförslaget lämnas av:

Daniela Kragulj Berggren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031 – 368 15 57

Martin Hallberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 42

Oskar Svensson, Fastighetskontoret, tfn 031 – 368 11 53

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

Datum: 2022-02-18

Diarienummer SBK: 0419/18
Handläggare SBK
Martin Hallberg
Tel: 031-368 18 42
martin.hallberg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6749/15
Handläggare FK
Oskar Svensson
Tel: 031 – 368 11 53
oskar.svensson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för simhall vid Gärdesvägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

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

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Arkeologisk utredning (Göteborgs stadsmuseum 2021:1)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och Vatten, 2022-01-12)
- Geotekniskt utlåtande (Exploateringsavdelningen, 2020-11-27)
- Mobilitets- och parkeringsutredning (Sweco Society AB 2021-03-12)
- Naturvärdesinventering (Pro-Natura, 2020:08)
- Trafikutredning (Trafikkontoret, 2020-12-07)
- Grönstrukturutredning (Park- och naturförvaltningen, 2021-03-17)
- Översiktlig miljöteknisk undersökning (Systra, 2022-01-10)

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR SIMHALL VID GÄRDESVÄGEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	13
<i>Service</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Risk och störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	18
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	19
<i>Service</i>	21
<i>Friytor och naturmiljö</i>	21
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Övriga åtgärder</i>	25
<i>Fastighetsindelning</i>	26
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Avtal</i>	27
<i>Dispenser och tillstånd</i>	27
<i>Tidplan</i>	28
<i>Genomförandetid</i>	28
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	28
<i>Nollalternativet</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	28
<i>Miljökonsekvenser</i>	30
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	31
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	32

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detta planförslag syftar till att ge möjlighet att uppföra ny simhall och skapa en stärkt mötesplats för besökare och närboende intill befintliga och tillkommande bad- och sportanläggningar. Utöver uppförande av simhall syftar planen även till att möjliggöra anläggande av en bostadsnära park i nära anslutning till simhallen samt ge planstöd för befintlig idrottshall.



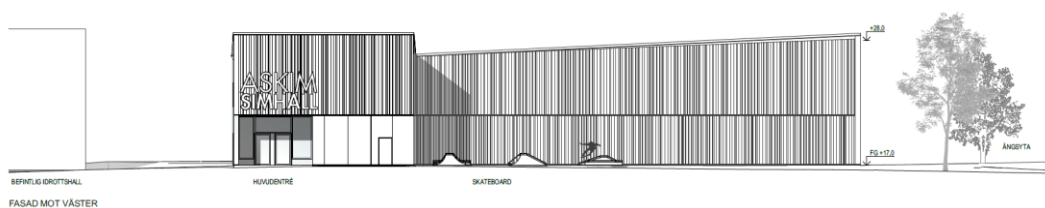
Figur 1 - Planområde



Figur 2 - Illustrationsplan

Planens innebörd och genomförande

I och med planens genomförande kommer grusplanen förses med byggrätt för besöksanläggning. Detta möjliggör uppförande av simhall med en nockhöjd om ca 12 meter och byggnadsarea om 3500 m². Den tillåtna arean ger möjlighet till en ny badanläggning innehållande en bassäng med 8 stycken 25-meters banor och en multibassäng.



Figur 3 - Möjlig utformning av framtida simhall - fasad mot Säröleden.

Planförslaget reglerar en yta om ca 2000 m² i planområdets östra del till park, för att i framtiden möjliggöra anläggande av bostadsnära park, något som på många håll i Askim saknas.

Planförslaget inkluderar även befintlig badmintonhall, denna är i gällande stadsplan uppförd på prickmark. Planförslaget tar bort prickmark och ger planstöd.

Idrott- och föreningsförvaltningen står för uppförande av simhall och markarbeten inom planområdets kvartersmark. Park och naturförvaltningen kommer under tid att göra succesiva investeringar i allmänplatsmark för anläggande av bostadsnära park. I

anslutning till planområdet kommer befintlig gång- och cykelbana längs Gärdesvägen att rustas upp av trafikkontoret.

Överväganden och konsekvenser

Det är inte längre ekonomiskt försvarbart att renovera den befintliga hallen.

Om denna detaljplan inte upprättas får nollalternativet som konsekvens att en ny hall behöver byggas där den befintliga står idag. En ersättning på samma plats skulle innebära att hallen behöver vara stängd under cirka två år.

Att bygga ny simhall öppnar upp för möjligheten att omvandla den befintliga simhallen till annan funktion, vilket i sig kan locka ytterligare olika människor från olika socioekonomiska grupper.

Att förstärka klustret av olika funktioner leder till större möjlighet för människor från Askim och närliggande stadsdelar att träffas och interagera. Det ger dessutom möjlighet att skapa något bättre och mer använt på platsen än så som den är nu.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs, undantaget träddrad i södra planområdet. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planrådets förutsättningar och föreliggande behov.

Fastighetsnämnden får utgifter för projektledning, utredningar, dispensansökan, projektering och genomförande av gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Intäkter från arrendeavtal med Idrott- och föreningsförvaltningen.

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av parkmark inom planen och skötsel och underhåll.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för eventuell uppdimensionering av ledningsnätet. intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-ledningar.

Idrott- och föreningsförvaltningen får utgifter för byggnation av simhall och övriga anläggningar inom kvartersmark.

Trafiknämnden får kostnader för driften av gång- och cykelvägar i anslutning till planen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (2009) anger för den aktuella platsen markanvändningen som ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. I det ingår bostäder, arbetsplatser, service, handel och mindre grönytor mm. Den områdesvisa inriktningen - ”kustnära område och skärgården”. Det finns inte någon fördjupning av översiktsplanen eller utfört programarbete inom området.

Planens syfte och förutsättningar

Denna del beskriver ingångsvärden i planarbetet. Planområdets fysiska förutsättningar, gällande bestämmelser och tidigare fattade beslut som berör planområdet, befintlig tillgång till infrastruktur och service, mm.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av en ny simhall som ersätter Askims befintliga. Den nuvarande badanläggningen har nått sin tekniska livslängd. Marken direkt söder om befintlig anläggning föreslås för ändamålet. Simhallen ska kunna ta emot mellan 100 000 – 125 000 badgäster per år med möjlighet till utbyggnad i framtiden. Planen ska ge möjlighet att skapa en stärkt mötesplats för besökare och närboende intill befintliga och tillkommande bad- och sportanläggningar. Utöver uppförande av simhall syftar planen även till att möjliggöra anläggande av en bostadsnära park i nära anslutning till simhallen samt att ge planstöd åt befintlig idrottshall i norra delen av planområdet.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av delar av fastigheten Hovås 57:211 och är beläget utmed östra sidan av Säröleden (väg 158) cirka 10 kilometer söder om Göteborgs centrum (Gustav Adolfs torg). Fastigheten angränsar i syd och väst till Gärdesvägen (Hovås 57:204 GA 25), i öst till den existerande bebyggelsen (Hovås 57:143, 57:221, 57:88 samt S:30) och norr till befintlig simhall och idrottshall, norr om dessa ligger Hovåsskolan. Strax söder om planområdet ligger Askims kyrka, med församlingshem.



Figur 4 - Planområdesavgränsning

Planområdet omfattar cirka 1,6 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetskontoret upplåter fastigheten Hovås 57:211 till Idrott- och föreningsförvaltningen genom ett arrende.

Askims vägförenings gemensamhetsanläggning, GA:25, sträcker sig in i planområdet från Otterbäcksvägen i öst. Hovås 57:234 har ledningsrätt för dagvatten i östra delen av planområdet.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (2009) anger för den aktuella platsen markanvändningen som ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor” och den områdesvisa inriktningen som ”kustnära område och skärgården”. Planområdet ligger utanför de prioriterade utbyggnadsområdena enligt strategin för utbyggnadsplanering. Det finns ej någon fördjupning av översiktsplanen eller utfört programarbete inom området.

I förslag antagande Översiktsplan för Göteborg pekas planområdet ut som Idrott och rekreationsanläggningar i lagret markanvändning.

För området gäller Stadsplan II-3401 som vann laga kraft år 1973 och byggnadsplan 1480K-XIV-2188. Planernas genomförandetid har gått ut. Stadsplan II-3401 anger idrottsändamål med prickmark på den plats som föreslås för den nya badanläggningen. Byggnadsplan 1480K-XIV-2188 anger park och gatumark. Det område som omfattas av nu gällande stadsplan avgränsas i öster av Askims kyrkoväg och i väster av Gärdesvägen. I gällande planområde ingår Askimsbadet och angränsande idrottsområde samt Hovåsskolan.

Riksintresse

Fastighetens västliga delar omfattas av riksintresset för högexploaterad kust (MB 4 kap 4§). Området är dock redan exploaterat och genomförandet bedöms därför inte påtagligt påverka riksintresset. Säröleden är utpekad riksintresse för kommunikation enligt MB 3 kap 8§. Säröleden är en viktig pendlingsled mellan Kungsbacka och Göteborg och är del i det utpekade kollektivtrafiknätet. I övrigt finns inga riksintressen inom eller i närhet av tänkt planområde.

Lokaliseringsutredning

Idrotts- och föreningsförvaltningen har på uppdrag av kommunstyrelsen tagit fram en strategi för Göteborgs bad- och simanläggningar (2016). Om hela förslaget blir verklighet uppnås en fördubbling av den idag begränsade bassängkapaciteten i staden och en omfattande hantering av de renoveringsbehov som beståndet har idag.

Askim simhall är den första anläggningen att ersättas. Fastighetskontoret genomförde på beställning av idrotts- och föreningsförvaltningen en lokaliseringsutredning där bland annat Stadsbyggnadskontoret medverkat för att studera lämpliga lokaliseringar.

Utredningen landade i en rekommendation av Lyckhem/Nya Hovås som framhölls som det enda alternativet med starkt stöd i stadens strategier, dock lyftes tre alternativ fram som möjliga. Idrotts- och föreningsförvaltningen förordade dock det nu inkomna planområdet (Hovås Nedre) vid deras nämndsammanträde 2017-06-20 vilket bifölls. Detta då det bedömdes möjligt med ett tidigare färdigställande av anläggningen i detta läge.

I lokaliseringsutredningen går även att läsa att det inte längre är ekonomiskt försvarbart att renovera den befintliga hallen. En ersättning på samma plats skulle innebära att hallen behöver vara stängd under cirka två år.

Mark, vegetation och fauna

Mark

Tidigare utförda geotekniska undersökningar för Askims sporthall strax nordost om planområdet visar att jorddjupen uppgår till ca 7,5–13 m under marknivå. Provtagningarna har stoppat mot förmodat berg. Vid undersökningar strax norr om Askims simhall, i läge för Hovåsskolan har sonderingarna påvisat jorddjup som uppgår till ca 18–20 m under marknivån. Enligt tidigare utförda sonderingarna utgörs jordlagren i huvudsak av torrskorpelera/friktionsmaterial följt av lera som vilar på friktionsmaterial på berg. Torrskorpelerans vattenkvot ligger på ca. 40 % för att öka i lerlagret upp till ca. 50–60%. Den odränerade skjuvhållfastheten har utifrån tidigare utförda sonderingar påvisats variera mellan ca. 18–20 kPa med en ökning mot djupet med ca. 1,4 kPa/m.

Stabilitet

Baserat på befintligt geotekniskt underlag i närområdet och tack vara områdets flacka karaktär samt tillräckligt stort avstånd till Otterbäcken bedöms stabiliteten vara god och tillfredställande för planområdet både för befintliga förhållanden samt efter eventuell exploatering. Stabiliteten i Otterbäckens slänter bedöms också som tillfredställande.

Stabiliteten mot Otterbäcken skall dock beaktas vid fortsatt projektering och det rekommenderas att höjdsättningen i den nordöstra delen av planområdet inte överskrider befintliga nivåer. Detta för att inte försämra stabilitetsförhållandena.

Erosion

Under platsbesöket har slänten intill Otterbäcken beaktats. Inga tecken på pågående erosion noterades. Erosionsproblematik bedöms därmed inte finnas inom eller i nära anslutning till planområdet.

Radon

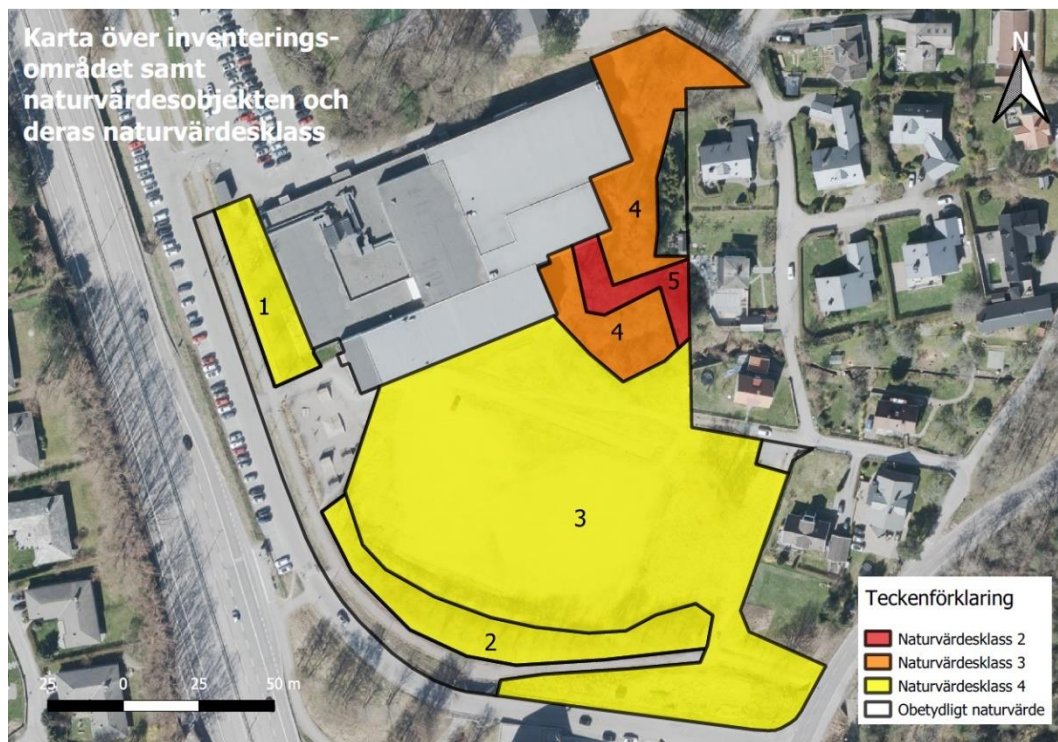
Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som låg- till normalriskområde.

Vegetation och fauna

Genom planområdet rinner Otterbäcken, ett öringförande vattendrag, som kulverterats under den befintliga simhallen.

Merparten av inventeringsområdet består av mark som på olika sätt nyttjats för mänskliga aktiviteter. Endast den nordöstra delen består av en spontant etablerad skogsmiljö. Topografin i området är förhållandevis odramatisk.

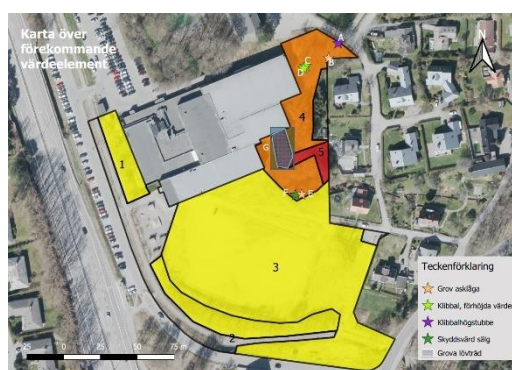
I de urbana delarna som ingår i inventeringsområdet finns dels sandiga och grusiga marker i form av en äldre fotbollsplan med kortvuxen vegetation av ruderatkaraktär, samt utfyllda områden intill med en betydligt mer högvuxen vegetation med tistlar, gråbo, hundäxing och andra högvuxna gräs och örter. Dessutom finns planterade trädrader som inramas av gräsmattor eller lummiga busksnår som främst består av skogskornell.



Figur 5 - Naturvärdesobjekt i och i anslutning till planområdet.



Figur 6 Redovisning av artförekomst



Figur 7 Förekommande värdeelement

Ett skyddsvärt träd, en grov sälg med stamhåligheter, noterades under fältarbetet. Inom planområdet har inga artfynd gjorts enligt Artportalen

Noterade arter redovisas på karta i figur 6. Under inventeringen påträffades naturvårdsarterna åkergröda och öring. Utöver detta har ål samt en dagsländart och en bäcksländart noterats i bäcken under tidigare inventeringar. De bäcklevande organismerna är markerad med punkter men finns, åtminstone vid högre vattenstånd, i hela den sträckning av Otterbäcken som ligger inom inventerat område (och även i andra delar av Otterbäckens lopp). Åkergrödan är fridlyst och omfattas av artskyddsförordningens §4.

2018 noterades ett par fiskmåsar strax utanför området (markeringen sitter på simhallens tak) under förutsättningar som gjorde att rapportören bedömde detta som ett permanent revir. Då fältarbetet till denna rapport gjordes under september kunde vi inte konstatera om fiskmåsar häckar här idag, 2020.

Resultatet av naturvärdesinventeringen visar att det finns naturvärdesobjekt i naturvärdesklasserna 2, 3 och 4, dessa redovisas på karta i Figur 5. De områden som placerats i naturvärdesklass 2 och 3 utgörs av bäckmiljön i Otterbäcken (naturvärdesobjekt 5, klass 2) samt intilliggande lövskog (naturvärdesobjekt 4, klass 3). Här finns flera olika typer av förhöjda naturvärden såsom bäckmiljö med lekbottnar och lummig lövskog med god förekomst av död ved och även förekomst av äldre träd. Lövskogen ligger i en smal dalgång som skurits ned i sediment som oftast är leriga. Denna

I övriga delar av det inventerade området – delområde 1, 2 och 3 – bedöms inte en byggnation vara problematiskt ur ett naturvärdesperspektiv. Dessa delområden har till stor del tillkommit som en konsekvens av mänsklig verksamhet och hyser relativt måttliga naturvärden.

Naturvärdesobjekt 2 utgörs dock av en trädrad som räknas som allé. Viss påverkan kommer att ske på denna i samband med planens genomförande. Dispens från generella biotopskyddet behöver sökas innan detaljplanen kan antas.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

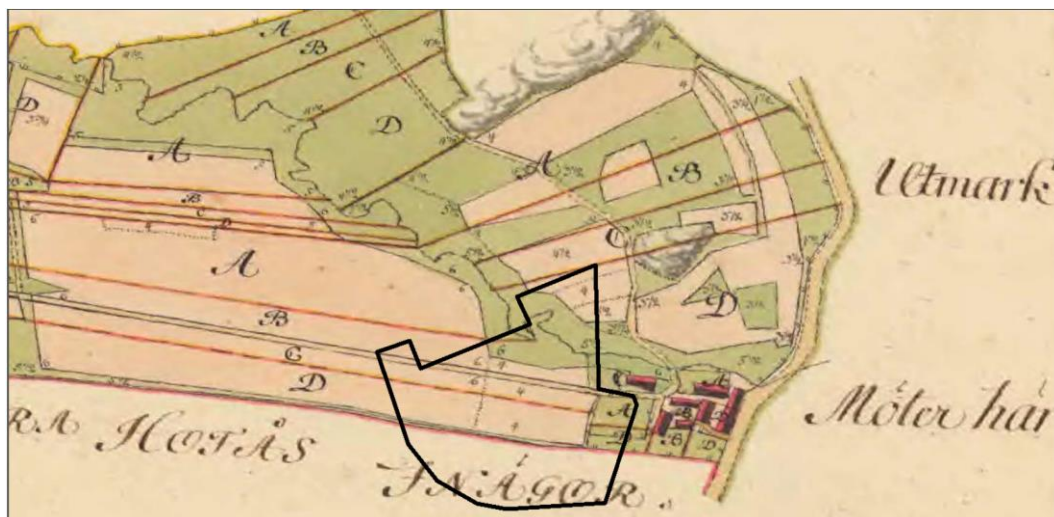
Fornlämningar

Inom planområdet har en arkeologisk utredning genomförts för att utesluta förekomsten av fornlämningar.

Rapporten uppger att inga av de påträffade kulturlagren eller överlagade nivåerna bedöms utgöra fornlämning. Efter avslutad utredning krävs därför inga ytterligare arkeologiska åtgärder inom utredningsområdet.

Kulturhistoria

Det aktuella området ligger huvudsakligen på hemmanet Otterbäcks inägor, i Askims socken och härad. Den södra delen av utredningsområdet hörde dock ursprungligen till Stora Hovås. Askims socken var fram till freden i Brömsebro 1645 gränssocken mot Danmark vilket innebar återkommande krigshändelser.



Figur 8 Utsnitt från storskifteskartan över Otterbäck 1792.

Otterbäck nämns första gången i 1550 års jordebok som ett helt skattehemman. Namnet kommer från den bäck som flyter förbi norr om gårdstomten och syftar på förekomsten av utter (OGB). Hemmanet styckas senare upp och vid tiden för storskiftet 1792 finns här fyra gårdar (figur 8). På kartan syns en väg som passerar gårdstomten norrifrån och fortsätter västerut. Denna vägsträckning finns idag kvar inom utredningsområdet i form av en grusad gångväg som tar slut vid simhallen.

Vid laga skiftet 1852 har även de södra delarna av området övergått till Otterbäck.

Befintlig bebyggelse



Figur 9 - Befintlig idrottshall



Figur 10 - Askims Kyrka och församlingshem

Sociala förutsättningar

Askims simhall hade 72 000 besökare år 2015. Närheten till busshållplats, Hovåsskolan, Askims kyrka och passagen under Säröleden bör sammantaget betraktas som goda förutsättningar för att människor rör sig genom området.

Funktionsblandningen i området är begränsad och utgörs i princip uteslutande av bostäder i småhus. En livsmedelsbutik finns ca 1 km norr om planområdet. Ur ett vardagsperspektiv skulle det vara positivt om de tillkommande anläggningarna ges möjlighet att komplettera serviceutbudet i närområdet.

Sydöst om planområdet ligger ett grönt höjdparti.

Säröleden utgör en barriär genom Hovås och begränsar möjligheterna att ta sig mellan områdets östliga, och västliga delar. En av dessa passager utgörs av den gång- och cykelviadukt som ligger direkt söder om planområdet. Denna plats saknar närliggande bebyggelse och omgivande vegetation kan begränsa insynen. Upplevd otrygg miljö i anslutning till denna och bullret finns inte möjlighet att påverka i och med aktuellt planförslag. Det finns dock möjligt att skapa tryggare och bättre miljöer vid simhallen som förhoppningsvis kan sprida en tryggare miljö till sitt närområde.

I samband med social konsekvensanalys uppgavs av flera deltagande att planområdet upplevs som stökigt och icke omhändertaget. Den gamla bollplanen är övervuxen och används ej. Lekmiljön i området är bristfällig.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Säröleden ligger parallellt med, och direkt väster om Gärdesvägen. Sträckan utgör ett viktigt västligt alternativ till E6/E20 på sträckan Kungsbacka-Göteborg. Vägen har stor betydelse för arbetspendling och är därmed en del av det utpekade kollektivtrafiknätet.

Denna led utgör även en barriär som delar upp Hovås i en östlig och västlig sida med relativt få korsningspunkter. Avståndet mellan vägkorsningen norr om Askimsbadet och den söderliggande vägkorsningen vid Klåvavägen söder om Askims kyrka uppgår till ca 1500 m. Mellan dessa vägkorsningar finns två cykelviadukter under Säröleden varav den ena ligger direkt söder om planområdet.

Runt planområdet tillhör gatorna i de flesta fall Askims vägförening.

Gång – och cykeltrafik

Längs med Gärdesvägen finns en kombinerad gång- och cykelbana som är cirka 2,5 meter bred. Gång- och cykelbanan har planskilda korsningar i form av gång- och cykeltunnlar under Gamla Särövägen, Gärdesvägen och Säröleden. Via en gångbana nås busshållplats Hovås nedre. Gångbanan korsar Gärdesvägen via en oreglerad gångpassage som är hastighetssäkrad, se Figur 3. Eftersom farthindret ligger norr om passagen så är hastighetssäkringen bättre för fordon norrifrån än söderifrån.



Figur 11 -. Oreglerad gångpassage över Gärdesvägen mellan busshållplatsen och gång- och cykelbanan.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats, Hovås nedre, trafikeras av buss 158, 180 samt Rosa express. Under maxtimmen trafikerar buss 158 i 10-minuterstrafik, buss 180 i 20-minuterstrafik och Rosa express i 5-minuterstrafik.

Gångstråket mellan hållplats och anläggningens entré kräver i dagsläget en omväg runt bilparkeringen utmed Gärdesvägen. Tillgängligheten anses god.

Biltrafik & parkering

Området nås med bil från Gärdesvägen.

En större parkering tillhörande simhallen finns mellan Hovåsskolan och simhallen. På Gärdesvägens västra sida finns tvärställd parkering. I nordlig riktning finns även längsgående parkering på en kortare sträcka utanför simhallen. Parkeringarna mellan Gärdesvägen och Säröleden ligger på spårreservat för framtida möjlig utveckling av kollektivtrafikstråk.

Trygghet & tillgänglighet

Kollektivtrafikhållplatserna i nära anslutning till planområdet är vältrafikerade och tillgänglighetsanpassade med anslutande gångbanor och därför bedöms tillgängligheten med kollektivtrafik till och från platsen som god.

Där den oreglerade passagen korsar Gärdesvägen ligger gång- och cykelbanan på plushöjd +15.9 och körbanan på +16.5. Det medför att den korta anslutningen mellan gång- och cykelbanan och passagen har en längslutning på cirka 10%⁴, vilket ligger utanför accepterade gränsvärden för längslutningar för gång- och cykelbanor där maxvärdet är 5%. Anslutningen till passagen är därför inte tillgänglig.

Söder om planområdet är gång- och cykelbanan anpassad till gång- och cykeltunnlarna under Gärdesvägen och Säröleden med en längslutning på i genomsnitt 2,3%. Säröleden utgör den största barriären för oskyddade trafikanter i närområdet, varför gång- och cykeltunneln under leden är positiv ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Gång- och cykelbanan är belyst och separerad från körbanan med skiljeremsa, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Service

Hovåsskolan ligger belägen norr om planområdet och innefattar årskurserna F-9 och har ca 730 elever. På skolan finns även fritidshem och grundskolan Läsö. Väster om Säröleden finns även en fristående förskola.

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvatten

Genom planområdet går kommunala vatten- och spillvattenledningar över befintlig grusplan. Kapacitet i dricksvattennätet är fullgod. Förutsatt att ny simhall har samma utflöde som befintlig har i dagsläget finns god kapacitet i spillvattennätet.

Vattenledningen utgörs av en 100 mm gjutjärnsledning

Spillvattenledningen är en 225 mm betongledning.

Dagvatten

Föroreningsberäkningar visar att halter och mängder ökar efter exploatering.

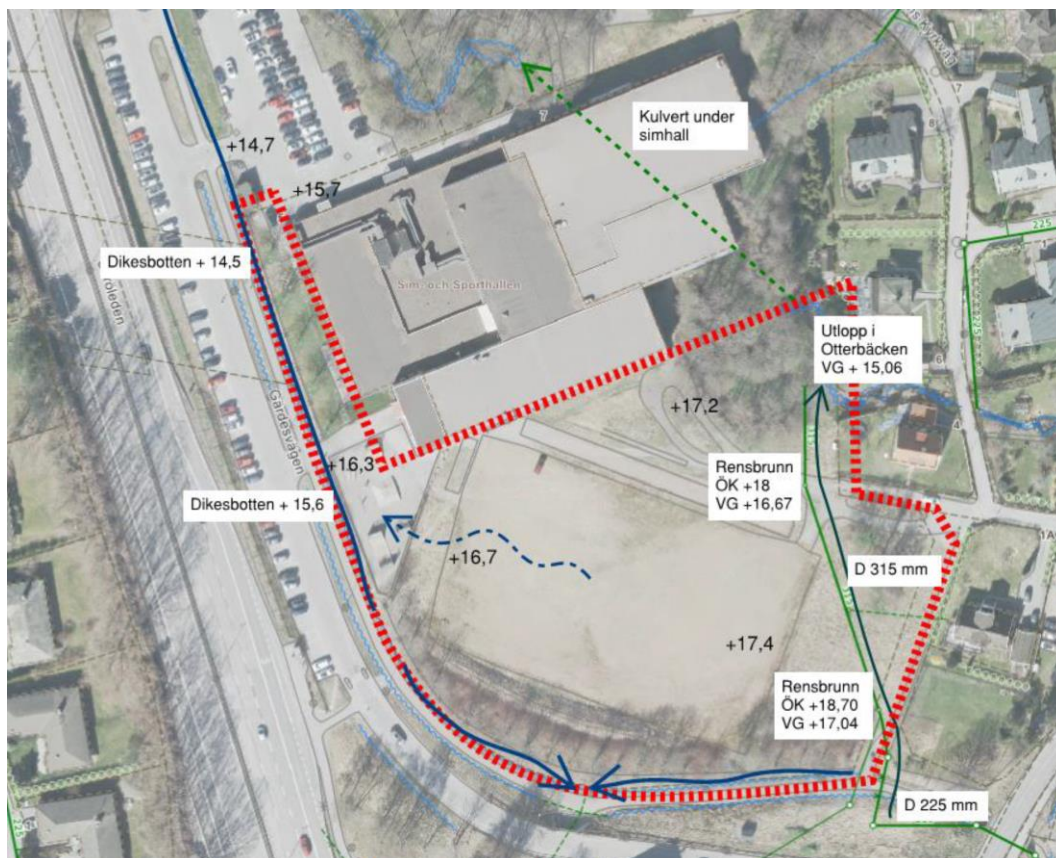
Avvattnning från planområdet leds till Otterbäcken som sedan mynnar ut till Askims fjord.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett dikningsföretag.

Recipienten Otterbäcken är inte klassad enligt miljökvalitetsnormer. Otterbäcken mynnar ut i Askims fjord (Askimsviken) som är klassad enligt miljökvalitetsnormer.

År 2017 hade Askims fjord ej god kemisk status och den ekologiska statusen klassades som måttlig, mer specifikt är PCB bedömt till måttlig status.

Inom planområdet finns en PVC dagvattenledning med diametern 315 mm och utlopp i Otterbäcken, se Figur 10 för brunnarnas vattengångar i dagvattenledningen. Största delen av ytorna inom planområdet avvattnas dock till diket i väst som leder vattnet till Otterbäcken innan bäcken leds under Säröleden vidare till Askims fjord.



Figur 12 - Visar dagvattenledning inom fastigheten samt dike som leds till Otterbäcken. Streckad pil visar avrinningen från fastigheten till diket. Övre kant (ÖK) och vattengång (VG).

Kapacitet i dagvattenledningen inom planområdet beräknas vara tillräckligt.

Diket i väst som leds till Otterbäcken är olika skött och vissa delar är starkt bevuxna medan andra är mer kortklippta. Det innebär att diket har olika avledningsförmågor men beräknas ha tillräcklig kapacitet.

Dagvattnet från planområdet avleds *inte* till ett markavvattningsföretag.

El och tele

I gällande detaljplan finns ett utritat u-område i läget för den tillkommande sim- och badanläggningen. Elnätet ingår i Ellevios koncessionsområde och de har remitterats i ärendet. Göteborgs Energi GothNet AB meddelar även att det finns befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Uppvärmning

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till planområdet. Befintlig simhall värms upp av en pelletspanna.

Risk och störningar

Buller

Det har i samband med framtagande av planförslaget inte upprättats någon bullerutredning. Simhallen väntas inte generera bullernivåer som påverkar omkringliggande bostadsbebyggelse negativt. Trafikbuller från besökande bilar uteblir då parkeringar inte är tänkt att anordnas i direkt anslutning till simhallen. Parkering sker på befintliga parkeringar i anslutning till befintlig simhall.

Miljöförvaltningens bedömning är att den totala effekten av simhallens inverkan är positiv för ljudmiljön. Den kommer ha en avskärmande effekt på trafikbullret från väg 158.

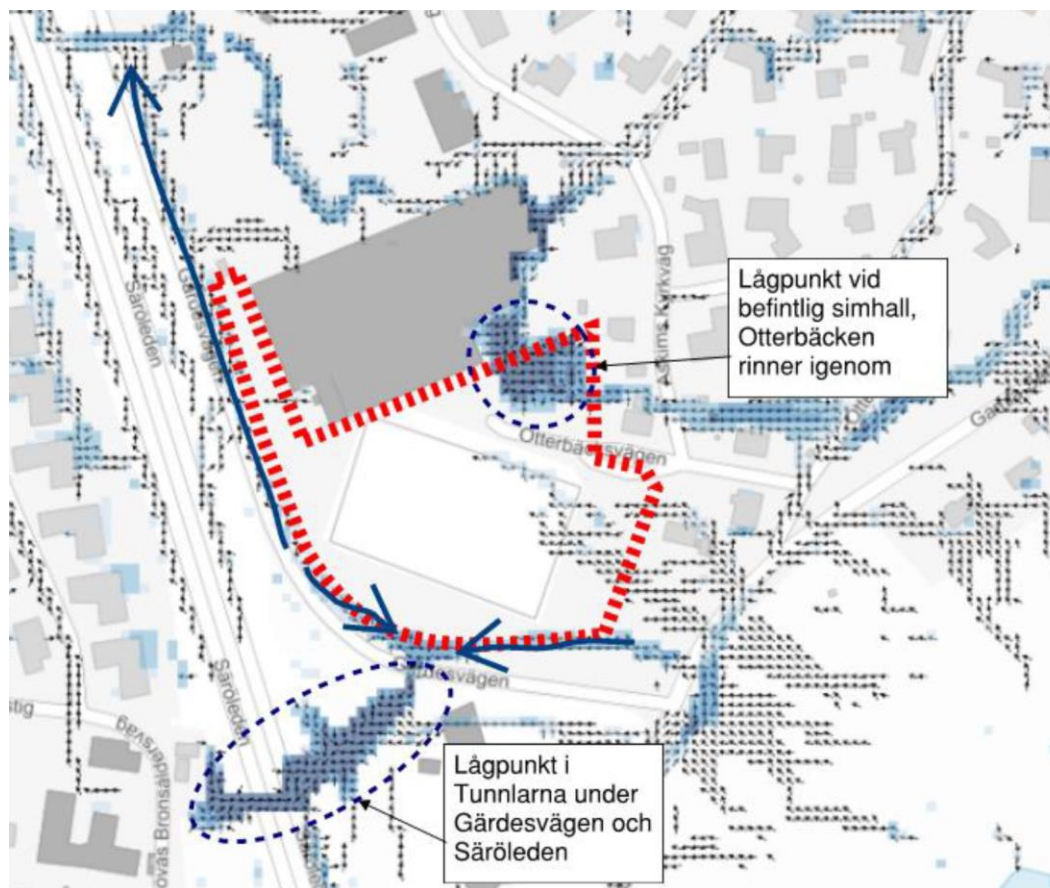


Figur 13 - Trafikbuller ekvivalentnivå - befintlig situation, utdrag ur GOkart. Planerad simhall inkippt - effekter av dess placering redovisas inte i bullerutbredningen.

Skyfall/höga vattennivåer

Planområdet ligger inte i risk för att påverkas av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i vattendrag.

Skyfallsmodellering visar på yttlig avrinning vid regn med 100 års återkomsttid. Pilarna i kartbilden illustrerar ytvavrinningen i området. Streckad blå cirkel visar instängt område som översvämmas vid skyfall och som bör beaktas så att situation inte förvärras.



Figur 14 - Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup. Strekat blått visar lågpunkt som bör beaktas. Pilar visar flödesriktning

Föreslagen fördröjningsvolym på 200 m³ innebär att ett regn med 20 års återkomsttid kan fördröjas till det flöde som är vid befintliga förhållanden för samma regnhändelse.

Ur ett skyfallsperspektiv är placering av simhallen lämplig utan någon risk för översvämning med förutsättningen att höjdsättning enligt TTÖP:en tillämpas. Höjdsättning enligt TTÖP uppnås för befintliga marknivåer. Kretslopp och vatten är konsulterade i frågan och bekräftar att byggrätt för simhallen inte riskerar att inte uppfylla kraven.

För att inte påverka skyfallssituationen är det viktigt att lågpunkten i den nordöstra delen av planområdet där Otterbäcken rinner inte fylls igen. Lågpunkten fyller en viktig funktion om vattennivån i Otterbäcken ökar vid exempelvis ett skyfall. Jordvallen i södra delen av planområdet fungerar som en barriär för skyfall. Det är därför viktigt att bevara den eller ersätta den med annan barriär för att inte förvärpa situationen i tunneln under Gärdesvägen och Säröleden.

Räddningstjänst

Kretslopp och vatten anser att Simhallen har en låg brandbelastning vilket ger en släckvattenförbrukning på 10 l/s.

Kapaciteten i närmaste brandpost och ledningsnät uppfyller kravet på brandvatten på 10 l/s.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ny simhall i anslutning till befintlig sim- och idrottshall längs Gärdesvägen. Plankartan medger användning för besöksanläggning. Vilket innefattar Idrotts- och sportanläggningar av olika slag. Det kan till exempel vara idrottsplats, sporthall, simhall, motionsslingor, skidspår och andra liknande anläggningar.

R – Besöksanläggning

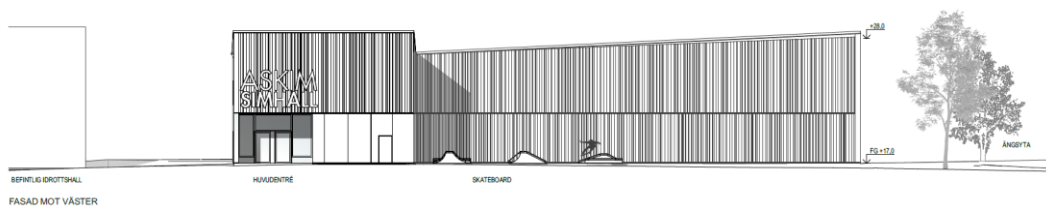
Befintlig idrottshall ges planstöd under ovanstående bestämmelse.

Idrotts- och föreningsförvaltningen ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

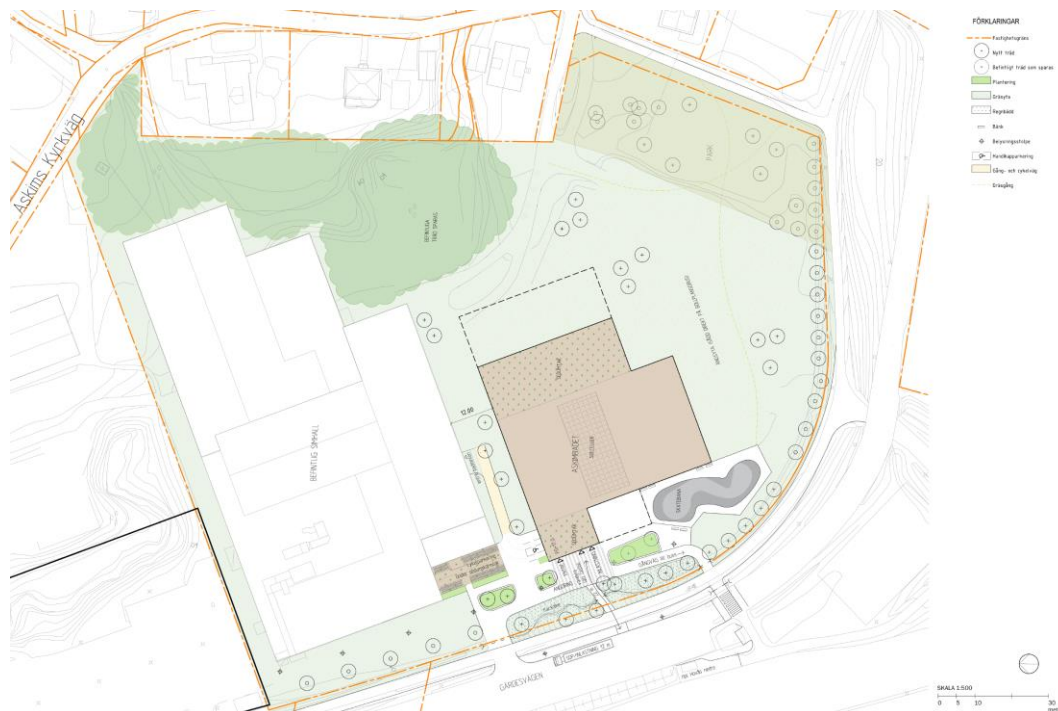
Inom planområdet planeras för PARK med kommunalt huvudmannaskap. Parken avses anläggas succesivt i takt med att investeringsmedel finns att tillgå.

Bebyggelse

Den nya detaljplanen tillåter en ny byggnad för simhall/idrott om maximalt 3500 kvadratmeter byggnadsarea och en nockhöjd på maximalt 12 meter (byggnadshöjd sätts till +29 meter i plankartan). Den tillåtna arean ger möjlighet till en ny badanläggning innehållande en bassäng med 8 stycken 25-meters banor och en multibassäng.



Figur 15 - Möjlig utformning av framtida simhall - fasad mot Säröleden.



Figur 16 - Föreslagen byggnad och utformning av angöringsytor och friyta.

Planförslaget inkluderar även befintlig badmintonhall, denna är i gällande stadsplan uppförd på prickmark, marken får inte förses med byggnad. Denna tillskapas i planförslaget en byggrätt som omfattar befintlig byggnadsutformning. Nockhöjd sätts till 7,5 meter och byggnadsarean till 1300 m².

Kulturmiljö

Ny simhall placeras norr om Askims kyrka med tillhörande bevarandevärd kulturmiljö.

Simhallens utformning syftar till att landa bra på platsen inom planområdet snarare än att ta hänsyn till kyrkans arkitektoniska kvalitéer.

För att inte simhallen ska verka överordnad Askims kyrka i landskapets begränsas den nya byggnadens höjd till +29 meter över grundkartans nollplan. Detta medför att de nuvarande hierarkierna i landskapets bibehålls. Simhallens placering väntas heller inte påverka siktlinjer mot kyrkan negativt i och med den byggrätt som ges i plankartan.

Planförslaget bedöms inte, i och med byggnadens placering och skala, inte påverka närliggande kulturmiljövärden.



Figur 17 - Begränsningarna i byggnadshöjd säkerställer att simhallen inte upplevs som överordnad kyrkan i landskapet.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

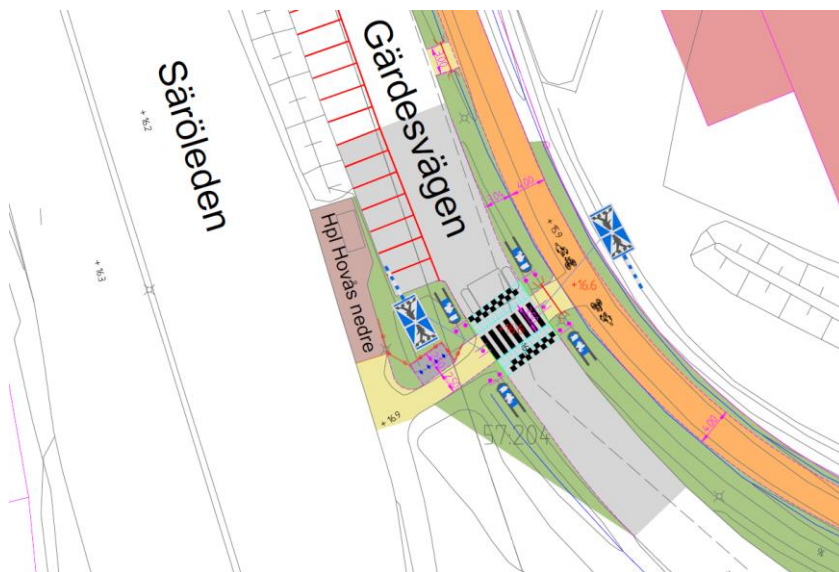
Planen innehåller inga nya gator eller GC-vägar på allmän platsmark. Ett trafikförslag har dock tagits fram för GC-väg med mera på allmän platsmark längs Gärdesvägen väster och söder om planområdet. GC-vägen breddas här till 4 meter på sträckan mellan gångtunneln under Gärdesvägen och den befintliga infarten till simhallen. Breddningen sker främst mot körbanan, men på en kortare sträcka i anslutning till cykeltunneln breddas gång- och cykelbanan istället mot fastighetsgränsen. Justering av diken krävs när gång- och cykelbanan breddas.

En ny anslutning för gångkoppling mellan den långsgående parkeringen och gång- och cykelbanan föreslås för att enklare kunna ta sig mellan parkeringen och simhallen. Den långsgående parkeringen är i detaljplanen även tänkt att kunna samutnyttjas som lastplats för den nya simhallen. Därför är det viktigt att med enkelhet kunna hantera gods mellan lastplatsen och byggnaden via den nya gångbaneanslutningen.



Figur 18 - Trafikförslag – breddad gång- och cykelbana samt ny passage.

Den oreglerade passagen över Gärdesvägen byggs om till ett förhöjt övergångsställe. Vägkanten justeras något för att skapa en passage som är vinkelrät mot körbanan.



Figur 19 - Ett förhöjt övergångsställe föreslås över Gärdesvägen mellan hållplatsen och gång- och cykelbanan

Det förhöjda övergångsstället gör att körbanans plushöjd ökar till +16.6 från +16.5. Eftersom höjdskillnaden mellan körbanan och gång- och cykelbanan redan idag medför att anslutningen mellan dem har en längslutning på cirka 10%, bör även gång- och cykelbanan justeras i höjddled. Gång- och cykelbanan antas ligga på ungefär samma höjd som passagen vilket innebär cirka +16.6 vid passagen. Det innebär en höjning av befintlig marknivå med cirka 0,7 meter från dagens +15.9. Med anledning av detta föreslås gång-

och cykelbanans marknivå höjas både söderut och norrut på en sträcka om totalt cirka 45 meter.

Parkering / cykelparkering

Trafikförslaget innebär ingen påverkan på befintliga parkeringsplatser för biltrafik. De föreslagna cykelparkeringarna i anslutning till busshållplatsen bidrar till ökad tillgänglighet för pendlare som använder flera transportmedel mellan målpunkter. Planen möjliggör yta för cykelparkering i anslutning till badhuset, visas i illustrationskartan.

Det slutliga behovet av parkeringsplatser blir enligt utförd mobilitets och parkeringsutredning:

Cykelplatser: 40 stycken varav två för sysselsatta

Bilplatser: 47 stycken varav tre för sysselsatta

Därtill behöver plats för moped och mopedbil anordnas.

Den nya simhallen bedöms inte generera ett större parkeringsbehov än befintlig simhall. Då den befintliga simhallen avvecklas frigörs kapacitet i parkeringsytan. Denna frigjorda kapacitet bör täcka behovet från tillkommande bebyggelse. Därmed bör ingen ytterligare parkering tillskapas.

Kollektivtrafik

Ingen utökning av kollektivtrafik eller åtgärder på befintliga hållplatser bedöms nödvändigt i samband med planens genomförande.

Tillgänglighet

Trafikförslaget innebär att tillgängligheten för oskyddade trafikanter ökar i och med att deras plats i gaturummet stärks i samband med anläggandet av övergångsstället. Tillgängligheten mellan parkering och simhallen ökar också tack vare den nya anslutningen mellan den långsgående parkeringen på Gärdesvägen och gång- och cykelbanan.

Höjningen av marknivån på gång- och cykelbanan samt gångbanan som ansluter till den förhöjda passagen gör att anslutningen nu får tillgängliga långslutningar

I anslutning till entrén till badhuset finns plats för anordnande av handikapparkering.

Service

Planen upprättas för att den kommunala service som finns idag i form av befintlig simhall även i framtiden ska kunna erbjudas i Askim.

Planen innehåller en parkyta om cirka 2 000 kvadratmeter, som ska iordningställas successivt av Park och naturförvaltningen för att tillskapa rekreationsmöjligheter.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Naturmiljön i anslutning till Otterbäcken bevaras. Helområdet som omfattar bäcken och de större träd som kantar bäcken blir i plankartan försett med prickmark (marken får inte förses med byggnad). Trädraden, som utgör allé, längs Gärdesvägen förses även den med prickmark till största delen.

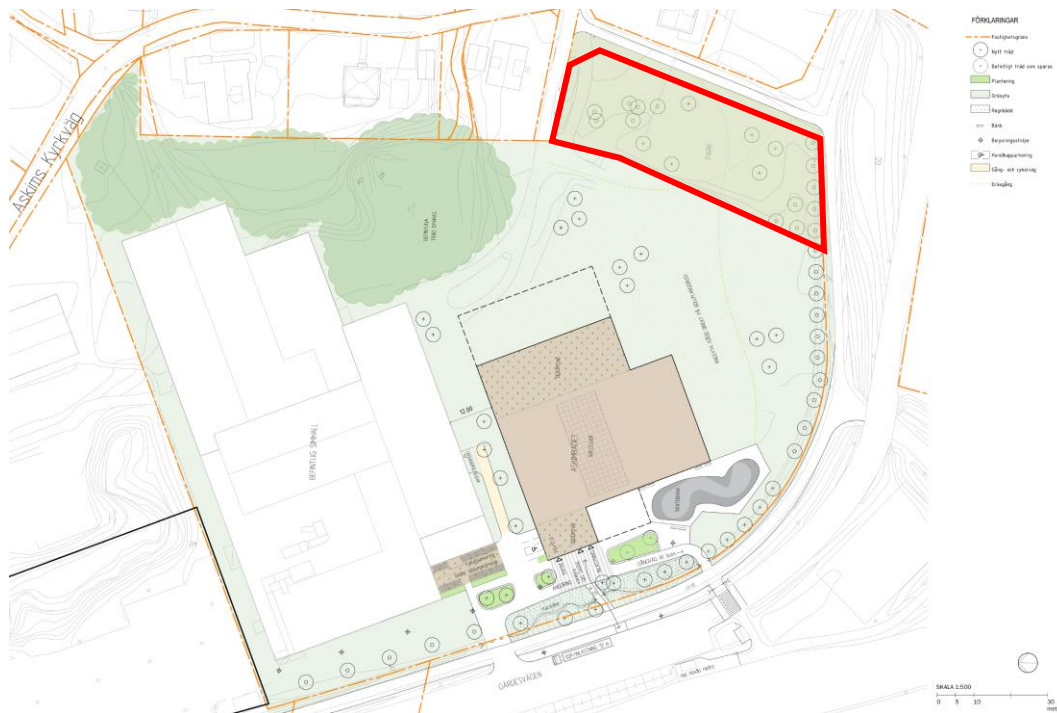
För att möjliggöra angöring och trafikförslag behöver dock 4 stycken träd tas ned. I och med detta ska dispensansökan från det generella biotopskyddet vara inskickad och godkänd innan dess att detaljplanen antas.

Friytor

Planförslaget innebär att en yta om ca 2000 m² i planområdets östra del planeras som:

PARK - Detta för att på längre sikt möjliggöra anläggande av bostadsnära park på allmän plats.

Inom övriga delar inom planområdet som inte utgörs av bebyggelse eller ytor kopplad till angöringen planeras utgöras av friyta. Denna är lokaliserad inom kvartersmark och ska förses med ängssådd och nyplanterade träd.



Figur 20 - planerad park markeras med röd avgränsning

Sociala aspekter och åtgärder

En simhall kan locka till sig flera olika socioekonomiska grupper. Verksamheten riktar sig även till olika åldersgrupper och tilltalar människor med olika kulturella bakgrunder. Tillkommer ytterligare fritidsaktiviteter i befintlig simhall ges möjlighet till fler olika verksamheter vilket ökar mängden för olika människor som tar sig till ett och samma ställe. Positivt är även skolan som ligger precis norr om simhallen. Tillsammans kraftsamlas flera funktioner på ett ställe och kan hjälpa till att skapa en viktig mötespunkt i området.

Lokaliseringen av Askims simhall nära kollektivtrafikhållplats med expressbuss är fördelaktig då det ger möjlighet att ta sig till simhallen med buss. Befintliga gång- och cykelvägar kan i planarbetet utredas för att förbättra attraktiviteten genom exempelvis breddning och bättre belysning. En upprustning är positivt för hela området.

Den sociala miljön förbättras med hjälp av bättre kopplingar för gång- och cykel, belysning, tydliga entrésituationer och att en tidigare baksida nu aktiveras.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Med föreslagen rening i biofilter beräknas målvärdena uppnås, vilket är kraven från Göteborgs Stad. Utöver det reduceras samtliga föroreningsmängder förutom krom till vad som råder vid befintliga förhållanden. Med lämpliga materialval av takytan, grönområde på minst 0,50 ha samt rening görs bedömningen att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Askims fjord.

Dagvattenanläggning som föreslås är biofilter med ett ytanspråk på 370 m² vilket ger en erforderlig fördröjningsvolym på 200 m³. Biofiltret rekommenderas anläggas vid simhallen för att rena takvattnet. Föreslagen fördröjningsvolym på 200 m³ innebär att ett regn med 20 års återkomsttid kan fördröjas till det flöde som är vid befintliga förhållanden för samma regnhändelse. Med föreslagen åtgärd bedöms exploatering inte påverka Otterbäcken med avseende på erosion.

Dagvattenåtgärder ska anläggas i lågpunkt dit vatten kan avrinna med självfall. Det är även viktigt att dagvattenåtgärderna är placerade så att de kan samla upp vatten från hela området.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till något markavvattningsföretag eller gemensamhetsanläggning för dagvatten.

Skyfall

Ur ett skyfallsperspektiv är placering av simhallen lämplig utan någon risk för översvämning med förutsättningen att höjdsättning enligt TTÖP tillämpas.

För att inte påverka skyfallssituationen är det viktigt att lågpunkten i den nordöstra delen av planområdet där Otterbäcken rinner inte fylls igen eller liknande. Lågpunkten fyller en viktig funktion om vattennivån i Otterbäcken ökar vid exempelvis ett skyfall.

Jordvallen i södra delen av planområdet fungerar som en barriär för skyfall att ledas till tunneln söder om planområdet. Det är därför viktigt att bevara den eller ersätta den mot annan barriär för att inte förvärpa situationen i tunneln under Gärdesvägen och Säröleden, som redan är utsatt.

Vatten och avlopp

I samband med genomförande av detaljplanen behöver kommunala vatten- och spillvattenledningar flyttas – en för dricksvatten och en för spillvatten. Dessa ska flyttas längs en sträcka om cirka 200 m, så att de hamnar mellan den nya badanläggningen och befintlig sporthall i norr. Arbetena planeras utföras av Idrotts- och föreningsförvaltningen enligt anvisningar från Kretslopp och Vatten. Ny sträckning reserveras i plankartan med u-område.

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Värme

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt i området. Idrotts- och föreningsförvaltningen avser istället undersöka möjligheterna att nyttja bergvärme.

El och tele

Inga kända befintliga elledningar berörs av den nya detaljplanen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska i förekommande fall 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.

En befintlig nätstation strax söder om planområdet behöver ökad kapacitet, och Ellevio avser därför att byta ut denna mot en ny station.

Övriga ledningar

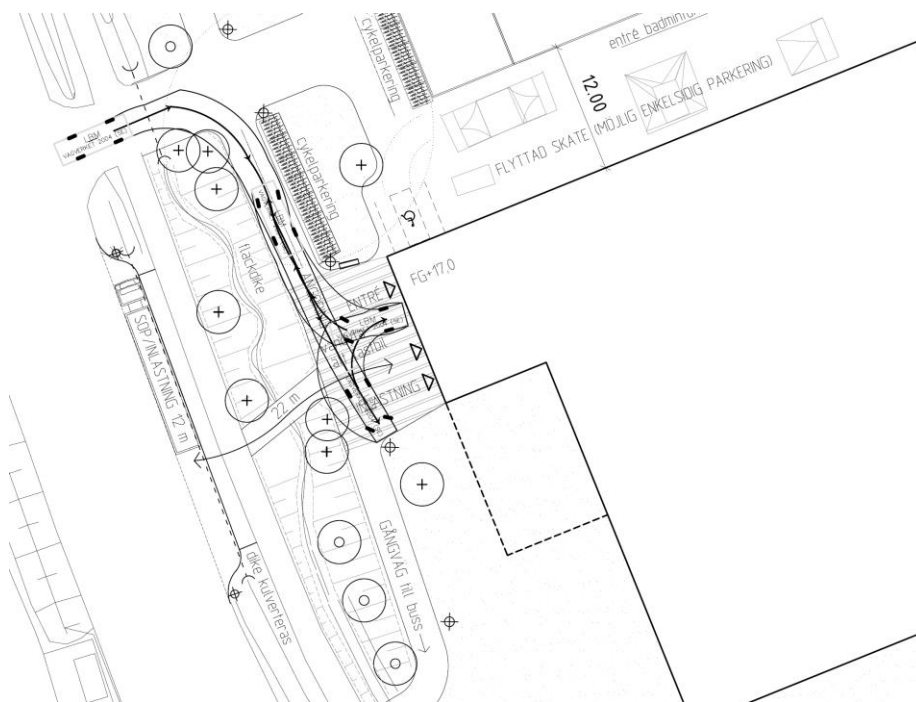
GothNet har tre rör för fiber sydväst om byggrätten för den nya simhallen. Dessa får bevakas vid ombyggnation av GC-banan. Ifall simhallen ska anslutas till fiber behövs schaktning, vilket i förekommande fall undersöks av GothNet och IoFF inför genomförandet.

Avfall

Trafikförslag i planförslaget innebär att sopbilen stannar utmed Gärdesvägen. Detta medför att ingen vändning i anslutning vid angöringen till simhallens entré blir nödvändig. Sopbil och mjuka trafikanter separeras i detta förslag helt.

Avstånd till framtida avfallsrum blir då ca 20 meter.

Utformningen av avfallshanteringen ska följa riktlinjer och krav i stadens skrift *Gör rum för miljön*.



Figur 21 - Möjlig framtida sophantering.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Det föreligger inga stabilitetsproblem eller risk för bergras/blockutfall inom området eller närmast utanför planområdet idag. I samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin kan nya bedömningar av stabilitetsförhållandena behöva utföras.

Sannolikt kommer planerade byggnader som grundläggs ovan lera behöva pågrundläggas på grund av ojämna jorddjup och sättningsbenägen jord. Byggnadens placering och höjsättningen av blivande färdig golvnivå och marknivå inom områdena är avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig.

Någon form av utjämning rekommenderas vid övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark, vid exempelvis entréer, för att hantera sättningsdifferenser.

Ledningar till pågrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

För byggnadslov/startbesked kommer det att krävas objektsanpassade och platsspecifika geotekniska utredningar för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastlägga lämpligaste grundläggningsmetoden för planerad bebyggelse med mera.

Exploatören har ansvar för att utföra erforderliga objektsanpassade geotekniska utredningar.

Markmiljö

Området planeras för känslig markanvändning, KM. Dagens markanvändning är också bedömd KM. Det finns inte några närliggande inventerade miljöstörande verksamheter. Historiska flygbilder indikerar inte heller på någon verksamhet som kan vara miljöstörande. Ytlig jord har generellt halter som något överstiger Naturvårdsverkets värden för KM.

Den översiktliga miljötekniska undersökning som utförts påvisar inga föroreningar över känslig markanvändning (KM). Enstaka parametrar överskrider mindre än ringa risk (MRR). Behov av hantering av överskottsmassor kan uppkomma under entreprenaden och en anmälan om avhjälpande åtgärd rekommenderas därför även inför entreprenaden för att förenkla den kommande hanteringen och för att miljöförvaltningen ska kunna fatta beslut om eventuella försiktighetsmått. Även lätt förorenade jordmassor som i det här fallet är under KM men över MRR, kräver särskild hantering om återanvändning inom området inte är möjligt.

Arkeologi

Utredningsområdet är beläget intill Otterbäck's gamla gårdstomt och strax nedanför Askims nya kyrka. Inom planområdet påträffades överlagrade lager med organiskt innehåll från äldre stenålder, dock utan några spår av mänsklig aktivitet. Även historiska kulturlager påträffades, delvis utgörande äldre odlingslager från 1600–1800-tal. Dessa lager bedömdes inte utgöra fornlämning. Inga nya fornlämningar påträffades därmed inom ytan och ytterligare arkeologiska åtgärder krävs därför inte.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs Stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka

undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Planförslaget bedöms ha tagit hänsyn till de ekosystemtjänster som finns inom planområdet i stor utsträckning. Inga åtgärder planeras i och i anslutning till Otterbäcken. Gamla grusplanen tillskrivs vissa värden, främst i form av kulturella ekosystemtjänster. Dessa värderas dock lågt och i de flesta fall innebär planens genomförande en positiv effekt på de ekosystemtjänster som är kopplade till planen.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser gällande fastighetsindelningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Allmän platsmark för park inom detaljplanen byggs ut av Park och naturförvaltningen med hjälp av investeringsmedel. Parkmarken kommer planeras byggas ut successivt under en flerårsperiod.

I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av trafikkontoret, se nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Idrotts- och föreningsförvaltningen är ansvarig för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Trafikkontoret ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelbanor med mera i anslutning till detaljplanen. Kostnaderna för projektering och genomförande av dessa anläggningar ingår i fastighetskontorets exploateringsbudget.

Längs Gärdesvägen, väst/sydväst om planområdet, förvaltas vägarna formellt inom ramen för Askims vägförenings gemensamhetsanläggning, GA:25. Sedan gällande stadsplan i området togs fram har dock trafikkontoret hand om drift och underhåll av denna gata. I samband med genomförande av trafikförslaget så kommer GA:25 att omprövas genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet, så att Askims vägförenings formella ansvar för denna del av Gärdesvägen upphör.

Drift och förvaltning

Idrotts- och föreningsförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av mark och anläggningar inom kvartersmark medan park och naturförvaltningen ansvarar för parkmark inom allmän plats. Trafikkontoret är ansvarig för drift och förvaltning av gatanläggningar i anslutning till detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

I samband med planens genomförande ska Hovås GA:25 omprövas, så att Gärdesvägen (söder om Askims Kyrkväg) inte längre ingår i gemensamhetsanläggningen. Detta då trafikkontoret sedan tidigare har hand om drift och underhåll av gatan, och ska genomföra en breddning av gång- och cykelbana med mera enligt trafikförslaget. Omprövning av gemensamhetsanläggningen kommer att ske genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Allmänna dricks- och spillvattenledningar inom planområdet ska delvis omläggas till följd av exploateringen. Den yta som behövs för dessa ledningars slutliga läge inom planen har markerats med u, vilket reserverar området för detta ändamål. Rätten för Kretslopp och vatten att förlägga ledningarna där kan säkras med hjälp av ledningsrätt, vilket beslutas av lantmäteriet i en förrättning.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsreglering samt om anläggningsförrättning för omprövning av GA:25.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastighetskontoret har sedan tidigare ingått kommuninternt arrende-/markupplåtelseavtal med idrotts- och föreningsförvaltningen för det aktuella området. Detta avtal kan komma att skrivas om inför planens genomförande för att reglera kostnader förvaltningarna emellan.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborgs Stad och ledningsägare.

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

Dispenser och tillstånd

Fastighetskontoret kommer att ansöka om dispens från det allmänna biotopskyddet av länsstyrelsen, för att få avverka fyra träd i västra delarna av planområdet. Dispens ska ha erhållits innan detaljplanens antagande.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2021

Granskning: 2:a kvartalet 2022

Antagande: 3:a kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Det är inte längre ekonomiskt försvarbart att renovera den befintliga hallen.

Om denna detaljplan inte upprättas får nollalternativet som konsekvens att en ny hall behöver byggas där den befintliga står idag. En ersättning på samma plats skulle innebära att hallen behöver vara stängd under cirka två år.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En simhall kan locka till sig flera olika socioekonomiska grupper. Verksamheten riktar sig även till olika åldersgrupper och tilltalar människor med olika kulturella bakgrunder, vilket är positivt. Tillkommer ytterligare fritidsaktiviteter i befintlig simhall ges möjlighet till fler olika verksamheter vilket ökar mängden olika människor som tar sig till ett och samma ställe. Positivt är även skolan som ligger precis norr om simhallen. Tillsammans kraftsamlas flera funktioner på ett ställe och kan hjälpa till att skapa en viktig mötespunkt i området.

Lokaliseringen av Askims simhall nära kollektivtrafikhållplats med expressbuss är fördelaktig då det ger möjlighet att ta sig till simhallen med buss. Befintliga gång- och cykelvägar har i planarbetet utretts för att förbättra attraktiviteten genom exempelvis bredning och bättre belysning. En upprustning är positivt för hela området.

Den sociala miljön förbättras med hjälp av bättre kopplingar för gång- och cykel, belysning, tydliga entrésituationer och att en tidigare baksida nu aktiveras.

Sammanhållen stad

Förstärker lokalisering offentliga funktioner med simhall i anslutning till idrott och skola. Det finns möjligheter att i den byggnad som idag innehåller simhall skapa ny service i området.

Fler funktioner på ett ställe och en ny simhall bidrar till ökad dragningskraft och därmed ett större flöde av människor från olika delar av Askim och närliggande stadsdelar.

Samspel

Att bebygga den oanvända grusplanen med en ny simhall skulle kunna skapa en mer sammanhållen stad då en simhall har möjlighet att bli en smältdeg och mötesplats för flera olika socioekonomiska grupper.

Placeringen är även strategisk då det finns annan idrottsanläggning i närheten, kyrkan söder om, skolan norr om och en skateramp som inbjuder barn och vuxna till spontanlek/idrott.

Att bygga ny simhall öppnar upp för möjligheten att omvandla den befintliga simhallen till annan funktion, vilket i sig kan locka ytterligare olika människor från olika socioekonomiska grupper.

Att förstärka klustret av olika funktioner leder till större möjlighet för människor från Askim och närliggande stadsdelar att träffas och interagera. Det ger dessutom möjlighet att skapa något bättre och mer använt på platsen än så som den är nu. Det finns möjlighet att skapa en offentlig plats där man vill vara. Detta skulle kunna vara till gagn för platsen, närområdet och stadsdelen.

Vardagsliv

Det upplevs idag lätt att ta sig till tänkt planområde med alla olika färdmedel. Den befintliga gång- och cykelvägen kopplar an till stadsdelen och resten av staden. Busshållplatsen är belägen nära skola och upplevs ha god turtäthet. Det är dessutom möjligt att ta sig hit med bil.

Identitet

Platsen och det direkta närområdet upplevs idag som icke omhändertaget, förfallet, otryggt och lite bortglömt. Området har inte förvaltats då det länge varit på gång att något snart ska hända. Detta har lett till att fotbollsplanen som en gång användes flitigt idag är övervuxen och gapar tom på tomten.

Söderut finns Askims kyrka, ett tydligt landmärke och med tydlig identitet. Minneslunden är välbesökt och en vacker, kontemplativ plats. Norr om området finns skolan och skolgården.

Planförslaget kan skapa en ny och mer omhändertagande identitet på platsen och det direkta närområdet i och med nybyggnation av ny simhall. Ett väl genomfört projekt har möjlighet att även stärka sitt närområde och stadsdelens identitet. Att samarbeta med olika funktioner i närheten så som skolan och kyrkan kan hjälpa till att stärka varandras identiteter och skapa ett tydligare sammanhållande kluster.

Hälsa och säkerhet

Det finns idag en gång- och cykelbana som sträcker sig längs med Gärdesvägen och sedan under väg 158 genom en viadukt. Samtidigt som denna trafikseparering är positiv

är den också problematisk då den upplevs som otrygg och gång- och cykelvägen är smal. Det finns även vissa trafiksituationer som inte är optimala, till exempel parkering med direktutfart på Gärdesvägen.

Området är generellt sett dåligt upplyst på dygnets mörka timmar. Det är en stor öppen plats där vinden har fri framfart. Eventuellt att det är lå längs den existerande byggnadens fasad.

Ny byggnad kan leda till bättre situation.

En ny bebyggelse skulle kunna hjälpa till att skapa ett bättre mikroklimat med läplatser. En ny byggnad skulle även kunna hjälpa till att skärma av buller mot de bakomliggande villorna i öster och de friitor som skapas bakom simhallen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret 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 m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret 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.

Planförslaget har tagit hänsyn till de ekosystemtjänster som finns inom planområdet i stor utsträckning. Inga åtgärder planeras i och i anslutning till Otterbäcken. Gamla grusplanen tillskrivs vissa värden, främst i form av kulturella ekosystemtjänster. Dessa värderas dock lågt och i de flesta fall innebär planens genomförande en positiv effekt på de ekosystemtjänster som är kopplade till planen.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

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

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

Med i nuläget kända uppgifter bedöms planen inte medföra någon betydlig påverkan på miljön, hälsan, säkerheten och hushållningen med naturresurser. Sammantaget bedöms utredningar kunna göras inom ramen för planarbetet. Ingen miljöbedömning bedöms behövas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-10-23. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Nedan följer redogörelse över planförslagets påverkan på miljömålen.

Naturmiljö

Nordöstra delen av planområdet omfattar Otterbäcken, vilken i sin tur omfattar flera naturvärden i form av både flora och fauna. Planförslaget säkerställer att inga åtgärder kan eller behöver utföras i eller inom området som omger bäcken. Planen bedöms inte påverka naturmiljön negativt.

Kulturmiljö

Kulturmiljön runt Askims kyrka bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Plankartan reglerar tillkommande bebyggelse både gällande utformning men också i skala och höjdd. Detta för att anpassa och i landskapsrummet underordna ny bebyggelse sett till kyrkan och bevarandevärda miljöer som omger denna.

Påverkan på luft

Planerad verksamhet med tillkommande transportbehov bedöms som ringa och bidrar inte till ökade halter av skadliga partiklar i luften. Inget utsläpp från verksamheten. Trafikalstringen tillhörande verksamheten bedöms som ringa. MKN luft kommer inte att överskridas.

Påverkan på vatten

Med möjlighet att anordna god dagvattenhantering kan tillförsel av renat dagvatten öka i Otterbäcken, vilket kan förbättra statusen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för projektledning, utredningar för geoteknik, arkeologi och markmiljö, dispensansökan till länsstyrelsen, förrättningskostnader, projektering och genomförande av gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet.

Park- och naturnämnden får utgifter för anläggande av parkmark inom planen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för eventuell uppdimensionering av ledningsnätet.

Idrott- och föreningsförvaltningen får utgifter för byggnation av simhall och övriga anläggningar inom kvartersmark.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från arrendeavtal med Idrott- och föreningsförvaltningen.

Trafiknämnden får kostnader för driften av gång- och cykelvägar i anslutning till planen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Park- och naturnämnden får kostnader för driften av parkanläggningen i form av ränta och avskrivningar för skötsel och underhåll.

Idrott- och föreningsförvaltningen får kostnader för drift av anläggningarna på kvartersmark.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-ledningar.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen för Göteborgs Stad 2009.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare

Martin Hallberg

Daniela Kragulj Berggren

Planchef

Planarkitekt

Projektledare

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg

Oskar Svensson

Distriktschef

Projektledare/Exploateringsingenjör