

Detaljplan för Kv. Eknöudde och Sticksågen inom stadsdelarna Askim och Högsbo i Göteborg



Utställningshandling oktober 2012



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Handlingar:

Planbeskrivning

Syfte och huvuddrag

Förutsättningar

Illustrationskarta

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Genomförande

Genomförandebeskrivning

Bilagor

Miljökonsekvensbeskrivning, Underlag till Strukturplan Södra Högsbo och Sisjön, Sweco juni 2004

PM Trafikkonsekvenser, Inregia AB oktober 2004

Dagvattenfrågor Åbro-Frölunda, DHI juli 2009

Översvämningskartering Stora Ån och Balltorpsbäcken, DHI juli 2009

Dagvattenutredning för område vid Sisjövägen, Sweco augusti 2010

Planeringsunderlag geoteknik Högsbo 37:2, Tyréns juni 2009

Miljöteknisk markundersökning Högsbo 37:2, Tyréns juni 2009

Trafikförslag–Sisjön, Sweco 2011



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

2012-05-29 Utställning

Diarienummer: 0867/08 (FII 5179)

Plankonsult: Ramböll

Job van Eldijk

Inger Bergström

Telefon: 031-368 19 48

E-post: inger.bergstrom@sbk.goteborg.se

Detaljplan för kvarteren Eknöudde och Sticksågen inom stadsdelarna Askim och Högsbo i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

En omvandling från industri till tjänste- och handelsverksamheter har under lång tid pågått i Sisjö industriområde. Syftet med aktuell detaljplan är att skapa en stadsmässig miljö för handel, kontor och service samt en mindre del bostäder och att möjliggöra för fortsatt utveckling inom området. Inom planområdet finns följande exploateringsförslag:

- **kv Eknöudde:** utöka yta för handel och kontor. Ett tillskott av bostäder.
- **kv Sticksågen:** planläggning för handel (bl.a. Hornbach byggmarknad), kontor och hotell.

För att kunna hantera den ökade trafikbelastning som blir följd av exploateringsplanerna men även av annan pågående planering i närområdet krävs en utbyggnad av Sisjömotet. Trafikverket och trafikkontoret i Göteborg samt gatukontoret i Mölndal är överens om motets slutliga utformning. En etapputbyggnad studeras för närvarande. Etapperna ska klara trafikökningen för aktuella detaljplaner. Den första etappen kommer att klara trafikökningen som uppkommer med de föreslagna exploateringarna i föreliggande detaljplan. Sisjömotet ligger utanför detaljplaneområdet och den visade utformningen är endast preliminär.

Inom planområdet föreslås en upprustning av Sisjövägen till stadsgata med trottoarer och cykelvägar på båda sidor, ombyggnad av flera korsningar, ny lokalgata i kv. Sticksågen för att sammanbinda Sisjövägen med Södra Långebergsgatan samt ny lokalgata i Knappegårdsvägens förlängning mot Datavägen.

Ett dagvattendamm planeras utefter Stora Åvägen. Dammen och området i anslutning till denna omgestaltas till ett parkstråk.

Förutsättningar

Detaljplanen är upprättad i enlighet med PBL 1987.

Läge

Planområdet är beläget i Sisjön industriområde, cirka 10 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 15 hektar och kvartersmarken ägs av Alaska Fastigheter.

Planförhållanden

Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

Göteborgs översiktsplan anger verksamheter som får vara störande. Inom Sisjöområdet finns dock för närvarande inga störande verksamheter. Fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen tillsammans med Mölndal ligger färdig för antagande i Kommunfullmäktige.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Kv. Eknöudde F IIac 4306, lagakraftvunnen 1996, anger handel, industri och kontor. För Kv. Sticksågen gäller detaljplan F IIac 3322 lagakraftvunnen 1973 som anger industriändamål.

Samtliga planers genomförandetider har gått ut.

Program

Program för planområdet är Strukturplan för handel i Högsbo-Sisjön som har godkänts av byggnadsnämnden den 11 januari 2005. Strukturplanen avser göra handeln tillgänglig för alla trafikslag. Detta ska åstadkommas genom ett system med huvudgator som prioriterar gång-, cykel- och kollektivtrafik, samt försörjningsgator för industri och handel. Detta system med olika typer av gator möjliggör en stadsmässighet utefter huvudgatorna utan att förstöra möjligheter till rationell försörjning av industrifastigheter och lager. Strukturplanen behandlar även dagvattenfrågorna och ställer krav på fördröjning av dagvatten på tomtmark. Strukturplanen har varit föremål för konsekvensbeskrivningar för miljö, trafik och dagvatten.

Strukturplanen med tillhörande konsekvensbeskrivningar bifogas samrådshandlingen.

Mark och vegetation

Hela området är ianspråktaget som industrimark och gatemark. Genom området rinner Stora Ån.

Geotekniska förhållanden

Marken består av lera eller silt, ofta med dålig hållfasthet.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på delar av kv. Sticksågen, Högsbo 37:2. Inför entreprenaden måste en anmälan om miljöfarligt arbete upprättas och delges Miljöförvaltningen i god tid innan arbetet påbörjas. En översiktlig geoteknisk undersökning av Högsbo 37:2 har också genomförts. Jordlagrens svaga/låga hållfasthets- och deformationsegenskaper medför att tillkommande belastningar ska minimeras samt att större nivåskillnader ska undvikas.

Inkommande ledningar till byggnaderna ska utföras med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella marksättningar. Grundvattenytan för området har bedömts ligga 1,5 meter under markytan. Grundvattensänkningar inom området ska undvikas. Hydrologisk och hydrogeologisk utredning har genomförts inom arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Fässbergdalen. Dessa bifogas.

Markradon

Området är låg-normalriskområde för radon.

Fornlämningar och kulturhistoria

Vid och under Sisjörendellen finns fornlämning As241 registrerad. På fastigheten som gränsar till planområdet för kv. Eknödde finns en byplats, gårdstomt, Knapgården registrerad. Båda dessa är utgrävda.

Befintlig bebyggelse

På kv. Eknödde finns idag ett ca 10 000 m² stort handelscentrum med apotek, vårdcentral, försäkringskassa, livsmedelshandel, konditori, bank, restaurang, frisör, m.fl.

På kv Sticksågen finns idag fyra industri- och kontorsbyggnader. Samtliga byggnader avses rivas. Vid Södra Längebergsgatan finns en underjordisk pumpstation som bibehålls.

Trafik

Befintlig gatustruktur är gjord för att passa industriändamål, med få gator och infarter till ofta mycket stora fastigheter. Gatorna är inte utformade för gång-, cykel- och kollektivtrafik. I anslutning till tidigare planer för handel har vissa förbättringar gjorts för gång- och cykeltrafik och busshållplatser har tillkommit. Sisjövägen saknar i dag GC-vägar och tillgängligheten inom området för gång- och cykeltrafikanter är i dag bristfällig.

Befintliga trafikmängder som passerar Sisjömotet utgör maxbelastning med tidvis överbelastning. Trängseln fortplantar sig utefter Sisjövägen såväl norr som söder om motet. Trafikutredningar som påvisar problemen och föreslår lösningar bifogas.

I planområdet stannar buss 88 samt buss 84. På Söderleden går snabbussar som idag inte stannar i Sisjömotet men med den planerade motorvägshållplatsen uppstår nya möjligheter till byten mellan snabbussar och lokalbussar vid motet.

Angöring för kunder till Kv. Eknödden sker från Sisjövägen, infart för varuleveranser från Datavägen. Utefter Sisjövägen finns en gång- och cykelväg. Utefter Knapgårdsvägen går en ridväg som går under Sisjövägen vid korsningen

Knapgårdvägen-Sisjövägen och som förbinder Askims Ridhus med naturområdet söder om Sisjö industriområde.

Angöring till kv Sticksågen sker från Södra Långbergsgatan och från Sisjövägen. En ny lokalgata tillkommer mellan Sisjövägen och S. Långebergsgatan.

Söderleden utgör riksintresse för kommunikation. Ombyggnaden av Sisjömotet avser förbättra framkomligheten på leden och är en förutsättning för att exploateringarna ska kunna genomföras. En planbestämmelse införs därför villkorar beviljande av bygglov till tiden efter det att ombyggnadsarbetena i Sisjömotet påbörjats. Handelsanläggningarna får inte tas i bruk förrän Sisjömotets första etapp är färdigställd.

EI, VA och fjärrvärme

Fastigheterna är anslutna till kommunens allmänna VA-nät och Göteborgs Energis Nätets elnät. Elleverantör är Göteborgs Energi och Fortum. Fjärrvärme finns tillgängligt till planerade utbyggnader. Lägsta höjd för planering mot översvämningar är +13.50.

Brandvatten

Avståndet från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till brandpost bör inte vara större än 75 meter. Avstånd mellan brandposter bör vara högst 150 meter.

Service

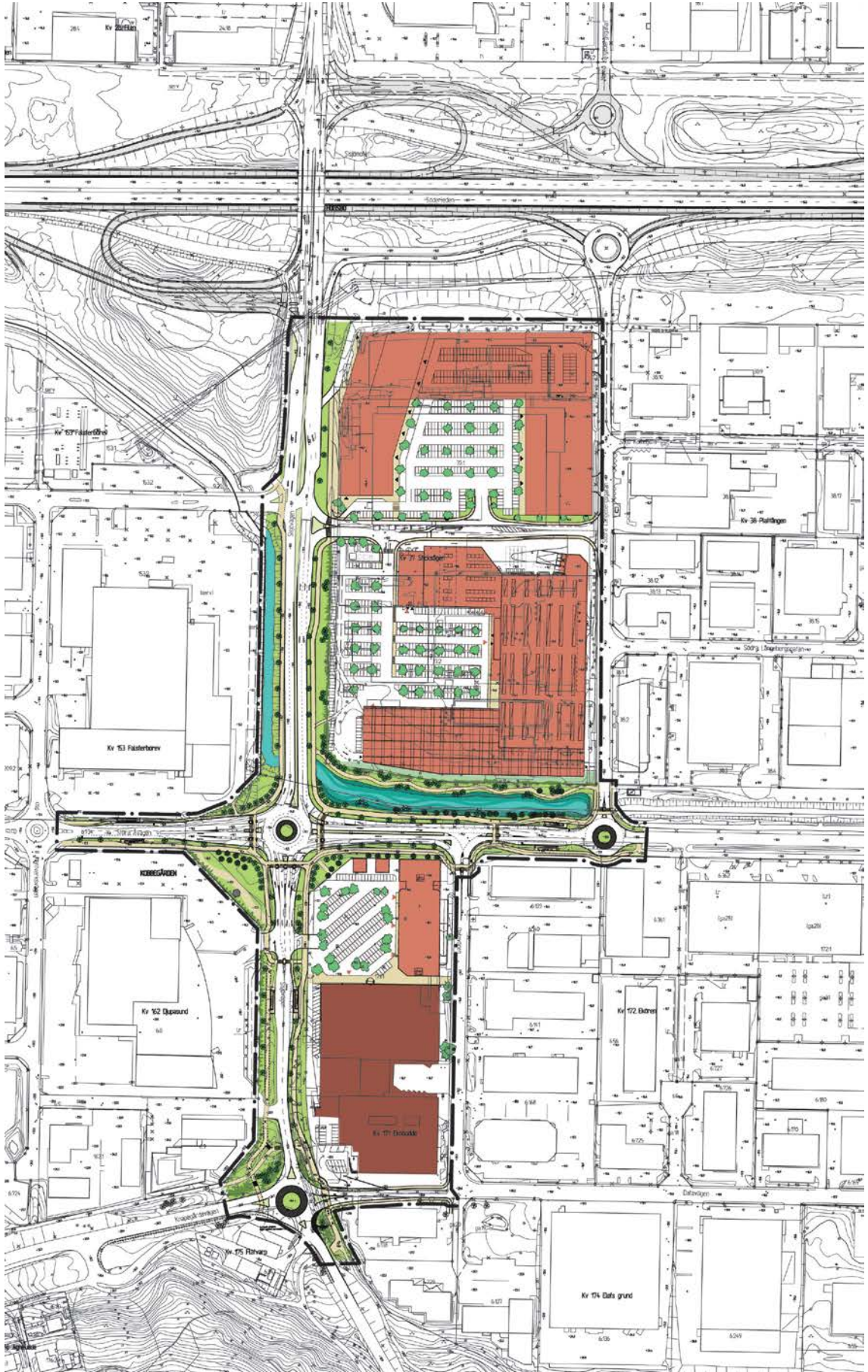
Inom området och i områdets närhet finns god tillgång till service i form av handel, vårdcentral, försäkringskassa samt en mångfald serviceföretag som specialaffärer, frisörer, restauranger och motionsanläggningar.

Risk

Söderleden är utpekad som primär led för farligt gods.

Störningar

Inom området finns i dag inga störande verksamheter. Söderleden medför störningar i form av buller och luftmiljö.



Illustrationskarta

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Bebyggelse

Inom planområdet föreslås centrumbebyggelse med kontor, hotell och handel, samt ett mindre tillskott av små bostäder. Mot Sisjömotet föreslås bebyggelsen annonsera området med en högre byggnad, som är planerad som hotell. I så stor utsträckning som det är möjligt för angivna ändamål dras byggnaderna fram till gata så att parkeringsplatser delas upp i mindre områden. I kv. Sticksågen planeras ett byggvaruhus på 19 000 kvm (Hornbach) samt norr därom lokaler för sport, sporthandel, kontor och hotell med sammanlagt 49 000 kvm.



Hotell, kontor och handel i norra delen av Kv. Sticksågen sett från Sisjövägen



Hornbach i södra delen av Kv. Sticksågen



Sisjö Centrums norra del.

I Kv. Eknödde finns Sisjö Centrum som innehåller utöver handel även restaurang, bank, apotek, försäkringskassa och vårdcentral. Byggrätten i kvarterets norra del föreslås utökas med 14 000 kvm inom gällande planändamål samt för bostäder. Vid torget i kvarterets norra del planeras en byggnad för bl.a. saluhall, diverse butiker och parkeringshus. Högst upp planeras för c:a 24 lägenheter, grupperade kring en innegård. Vid torgets norra sida, utefter Sisjövägen, föreslås några kiosker.

För att skapa möjlighet att området kompletteras med små livsmedelsbutiker (ost, fisk, bröd) tillåts livsmedelsbutiker upp till 100 kvm inom planområdet.

I samrådet ingick även detaljplan för Handel, kontor och hotell vid Sisjömotet. Då denna exploatering är beroende av omfattande ändringar av luftledningar och ställverk, kommer den att ställas ut vid ett senare tillfälle, då genomförandefrågorna är närmare sin lösning.

Förslaget för bostäder söder om Kv Eknödde som fanns i samrådshandlingarna har tagits bort. Planering för bostäder in detta område får avvakta tills det störande fjärrvärmeverkets framtid har utreds.

Trafik

Området håller på att omvandlas från ett externhandelsområde till ett mer stadsligt handels- och serviceområde. Detta innebär att man går från ett stort bilberoende mot ett område mer anpassat för gång- och cykeltrafikanter samt med bättre förutsättningar för kollektivtrafik. Området innehåller dock fortfarande en stor andel verksamheter som har bilburna kunder. För dessa kommer trafiken fortsatt att

fungera i enlighet med strukturplanens uppdelning i huvudgator och försörjningsgator.

En överenskommelse om Sisjömotets slutliga utformning efter planerad utbyggnad finns mellan Trafikverket, Göteborgs trafikkontor och Mölndals gatukontor. Utformningen innebär en trimning av nuvarande Sisjömot samt en utbyggnad i kommungränsen i enlighet med förslag i den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen som nu föreligger för antagande. För närvarande studeras indelning i etapper och utformningen av en första etapp som ska möjliggöra föreslagen exploatering.

Utöver förbättrad framkomlighet på leden som är riksintresse för transporter, bl a för farligt gods, kommer ombyggnaden öka framkomligheten för kollektivtrafiken över Sisjömotet, vilket möjliggör en väsentligt förbättrad kollektivtrafikförsörjning av området, som i dag är underförsörjt och därför bilberoende.

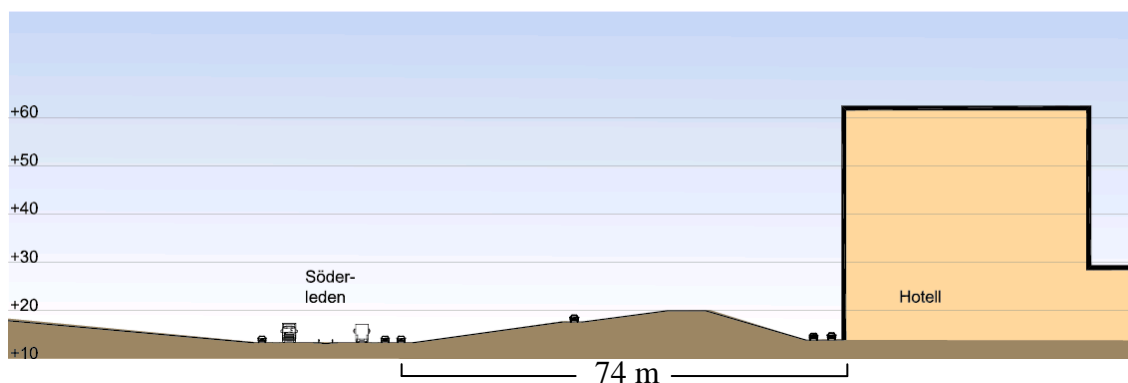
Ombyggnad av Sisjömotet i en första etapp är en förutsättning för den planerade exploateringen. Trafikverket kräver samfinansiering av utbyggnaden av motet. Kommunen har därför förbundit sig att bidra till kostnaderna för Sisjömotet, som i huvudsak ska bäras av exploateringar inom Högsbo-Sisjön.

Sisjövägen omvandlas till mer stadsmässig karaktär med alléer och gångvägar med belysning på båda sidor. Samtliga lokalgator inom planområdet förses med trottoarer/cykelvägar. Gc- vägar utefter Stora ån ska kunna nyttjas för skötsel av ån. Nya lokalgator tillkommer mellan Sisjövägen och Södra Långebergsgatan samt i Knappegårdsvägens förlängning med anslutning till Datavägen. För ökad trafiksäkerhet byggs en rondell i den nya korsningen mellan Sisjövägen och Knappegårdsvägen.

Stora Åvägen utformas för att i framtiden kunna fortsätta österut och vidare in i Mölndal och anslutas till Fässbergsmotet. Nya/upprustade kollektivtrafikhållplatser (buss) planeras i anslutning till Sisjörondellen och Sisjömotet.

Farligt gods

Det föreslagna hotellet ligger inom zonen för vilken en riskutredning ska utföras vid etablering av boende. Påkörning av hotellbyggnaderna med bil som färdas på Söderleden och för farligt gods hindras av befintlig vall, se sektion. En vidare riskutredning bedöms därför inte vara nödvändig.



Sektion Söderleden – kv Sticksågen

Parkering

All parkering ska ske på kvartersmark. Erforderligt antal parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm ska vara möjligt att anordna inom den egna fastigheten. Invid huvudentréer ska finnas plats för cykelparkering enligt cykelparkeringsnormen samt för erforderligt antal handikapplatser.

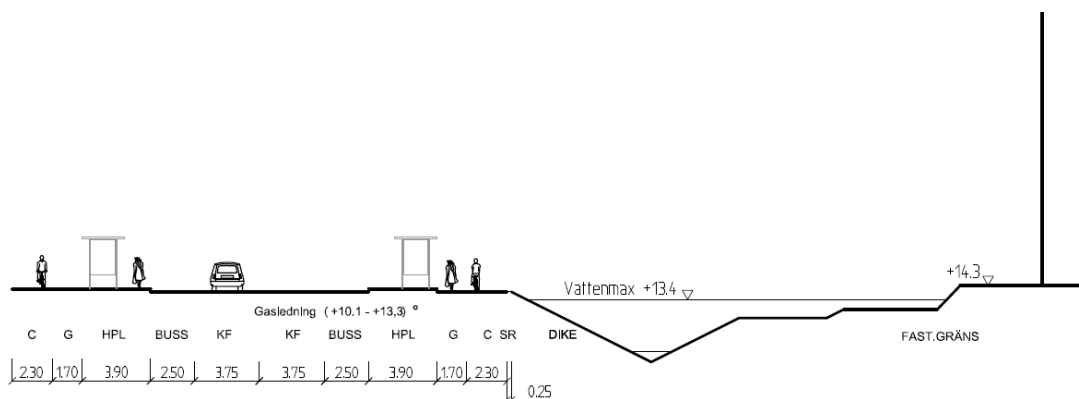
Dagvatten

Ett flertal dagvattenutredningar har genomförts för området. I samband med strukturplanen gjordes en dagvattenutredning för Högsbo-Sisjön. Denna utredning byggdes senare ut till ett större avrinningsområde i samverkan med Mölndal i samband med den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen. För det aktuella området har detaljerad dagvattenutredning för Stora ån inom planområdet genomförts.

Utredningarna visar att Stora Ån är hårt belastad idag och det uppstår översvämningar utmed ån på kritiska platser i samband med höga flöden. Dessa situationer inträffar framför allt under höst- och vinterhalvåret då naturmarksavrinningen dominerar men även vid mycket kraftiga och intensiva sommarregn, då toppflöden från hårdgjorda ytor dominerar. Dagvattenutredningarna visar dock att utjämningsmagasin inte avhjälper riskerna för översvämning utan det är Stora Åns förmåga att föra vattnet till havet som är avgörande. I första hand bör därför ån skötas i enlighet med vattendomen, vilket tidigare inte skett. I andra hand och om detta inte räcker, kan det bli nödvändigt att bredda åfåran.

Det finns dock stora brister i reningen av det vatten som når Stora ån och förs vidare till recipienten Välen och Askimsviken. Plats för reningsdamm har därför avsatts inom området och utformningen av denna har studerats i samverkan mellan Göteborg Vatten, Park och naturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Dammen utformas för att uppnå en viss fördröjning av vattnet. Genom denna fördröjning kan föroreningar sedimenteras och vattnet kan renas.

Området runt dammen utformas som en mindre park med gångväg och parksoffor för arbetande och besökare i området. Parken gränsar mot Hornbachs byggnad som utgör södervägg och utformas så att den blir en lämplig vägg i parkrummet.



Sektion Stora Å vägen och dagvattendammen



Andra åtgärder för att förbättra dagvattensituationen är större s.k. svackdiken och fördjupade planteringszoner för alléträd i stället för upphöjda. Dessa måste dock utformas med omsorg så att träden inte far illa vid stora regnmängder.

Lokalt omhändertagande av de första 10 mm dagvatten ska lösas på kvarteretsmark.

För att förbättra stadsmiljön utefter Sisjövägen föreslås att bäcken på COOP-sidan vid Sisjörondellen, även kulverteras på sista sträckan innan bäcken mynnar ut i Stora ån.

Stora Ån är lek område för havsvandrande öring och viktig för fritidsfisket. Vid alla åtgärder i och runt ån ska god miljö för fisk och annat vattenliv säkerställas. Öringens vandringsförhållanden ska beaktas.

I samrådet föreslogs att Stora Ån skulle flyttas för att möjliggöra effektivare markanvändning. Dock visade sig kostnaderna för höga och förslaget är nu att ån ligger kvar i nuvarande läge.

Allmän plats

Utöver gatumarken finns mycket litet allmän mark i Sisjöområdet. Det lilla som finns utformas därför noga så att den dels kan rymma dagvattendamm och dels vara en tillgång i stadsmiljön både för de anställda i området och för besökare. Gatumarken utformas med så mycket grönska som medges. Sisjövägen och Stora Åvägen förses med alléträd och parkering åtskiljs från trottoarer/cykelvägar med häckar eller annan grönska.

Konsekvensbeskrivning

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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Detaljplanen är inte förenlig med kommunens översiktsplan. Detaljplanen är förenlig med den fördjupade översiktsplan för Fässbergsdalen som är färdig för antagande i Kommunfullmäktige i oktober.

Tidigare konsekvensbeskrivningar

Konsekvensbeskrivningar som omfattar de planerade förändringarna är gjorda i programskedet år 2004 samt i den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen. Följande rapporter beskriver konsekvenserna:

- Miljökonsekvensbeskrivning, Underlag till Strukturplan Södra Högsbo och Sisjön, Sweco juni 2004 (bifogas)
- PM Trafikkonsekvenser, Inregia AB oktober 2004 (bifogas)
- PM Vatten för strukturplan Högsbo/Sisjön, Sweco april 2004 (bifogas)
- Trafikutredning Sisjövägen, Sweco november 2010 (bifogas)
- Miljökonsekvenser beskrivna i Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Fässbergsdalen (under utställning, finns i utställningshandling för detta ärende)

Sammanfattning av detaljplanernas konsekvenser

- Utbyggnaden av handel och service ger förutsättningar för en gradvis omvandling av Sisjön till blandad stadsbebyggelse med kvarvarande inblandning av icke störande verksamheter, vilket minskar närtransporter och arbetsresor.
- Utbyggnaden ger en lokal ökning av trafikmängden men sett till hela regionen väntas utsläppen vara oförändrade eller minska p g av sammantaget oförändrat eller minskat trafikarbete.
- En kapacitetsökning och förbättring av in- och utfartsmöjligheter ger bättre framkomlighet och tillgänglighet till och i området. Förbättrat trafikflöde med färre stopp ger mindre utsläpp.
- Stadsmiljö- samt gång- och cykeltrafikförbättringarna ger förutsättningar för en ökad tillgänglighet och bättre trygghet i området. Området blir småskaligare med fler mötesplatser och ökad grönska, vilket gynnar det lokala sociala livet. Detta gynnar förutom området i sig, även befintlig och planerad bostadsbebyggelse utefter Sisjövägen söder därom. Omdaning av Sisjövägen ökar trivseln för de boende som kör den vägen hem. Trafikmiljön för barn kommer att väsentligt förbättras.
- Förutsättningar för kollektivtrafiken förbättras vilket underlättar för alla samhällsgrupper att nå och utnyttja området. Detta gynnar särskilt ungdomar, kvinnor och låginkomsttagare eftersom de är de minst bilburna. Sisjön är också en stor arbetsplats för dessa samhällsgrupper. Allmänt minskar bilberoendet.

- Dagvattenhanteringen i området kommer att förbättras. Krav på omhändertagandet av dagvatten inom fastigheterna leder till att Stora Åns översvämningsrisk inte kommer att öka. Förbättrad rening är däremot nödvändigt och plats för reningsdamm finns inom området.

Kommunens bedömning

Ett genomförande av detaljplanen:

- Påverkar inte något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Anger inte förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Bedöms inte ge upphov till en negativ miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Ger inte upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Påverkar inte påtagligt några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att kv. Sticksågen har fortsatt industriändamål och att verksamheterna i Kv. Eknöudde inte utvecklas, samt att inga bostäder byggs i kvarteret. Kv. Sticksågen kommer inte att saneras från de miljöfarliga ämnen som finns där i dag och ny industri eller logistikverksamhet kan anläggas. Nollalternativet innebär också att trafikmiljön kvarstår med industriområdeskaraktär och att förbättringar i Sisjömotet riskeras, varvid den överbelastade trafiksituationen runt motet kvarstår.

Genomförande

Grundprincipen för utbyggnader och förändringar i Högsbo-Sisjön är enligt Strukturplan för handel i Högsbo-Sisjön och enligt förslag till Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Fässbergsdalen, att de fastigheter som får ny eller förändrad markanvändning ska vara med och finansiera för exploateringen nödvändiga åtgärder på infrastrukturen.

Genomförandeavtal ska upprättas mellan fastighetsägare och kommunen, genom dess fastighetsnämnd, innan detaljplanerna antas.

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planerna vunnit laga kraft.

Åsa Swan
Planchef

Inger Bergström
Planarkitekt