



Betania

UNDERLAG TILL ANSÖKAN OM PLANBESKED

RADAR ARKITEKTUR
2022.12.20

RADAR

Sammanfattning

I Askim, mellan staden, skogen och havet, bedriver Föreningen Betaniahemmet sedan lång tid tillbaka sin verksamhet med syftet att bidra till god livskvalitet för personer med intellektuella funktionshinder och autism.

Verksamheten bedrivs i bostäder och lokaler som ägs av Betaniastiftelsen i Askim, vilken bildades av föreningen 1989 för att skapa förutsättningar för föreningens verksamhet med fastigheten Hult 1:23 som grund.

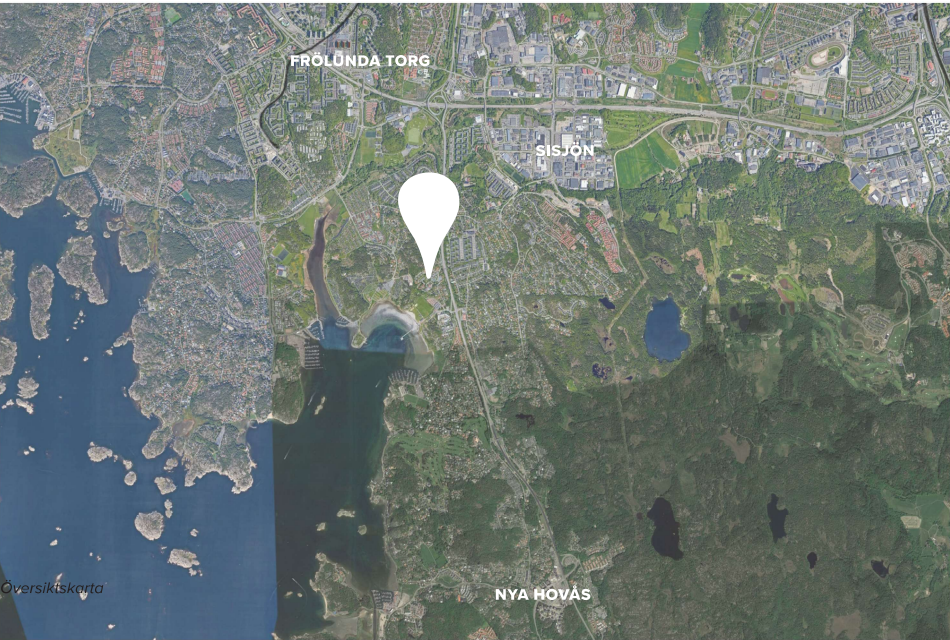
Planansökan, som sker i samverkan mellan Betaniastiftelsen som fastighetsägare, och föreningen Betaniahemmet som verksamhetsutövare, innehåller ett förslag till utveckling av fastigheten Hult 1:23 där den övergripande idén är att skapa en miljö för människor i olika åldrar och med olika behov att kunna bo, mötas, arbeta och känna sig trygga i, samtidigt som förutsättningar för en utveckling av föreningens verksamhet skapas.

Innehåll

Sammanfattning	3
Övergripande strategier.....	7
Områdesbeskrivning.....	9
Service	11
Trafik	12
Teknisk försörjning.....	13
Miljö.....	13
Ägoförhållanden	14
Sammanhang.....	14
Tidplan och fortsatt arbete.....	15

Projektidé och förslag

En blandad karaktär med olika funktioner



Fakta

Betaniahemmet	
Gruppboende, daglig verksamhet	1200 kvm
Boende	
Trygghetsboende, Äldreboende/hospice	3500 kvm
Flerbostadshus	10500 kvm, ca. 130 bostäder (80 kvm BTA / lgh)
Radhus	2500 kvm, 16 bostäder
Övrigt	
Kontor	450 kvm
Konferens/ Restaurang	1000 kvm
Verksamhetslokaler	500 kvm
Förskola	1000 kvm, 4 avdelningar

Bakgrund

Den ideella Föreningen Betaniahemmet har bedrivit sin verksamhet – utan vinstintresse – i över 125 år. Verksamheten har under alla år utgått från denna grundläggande värdering med syfte att bidra till en god livskvalitet för personer med intellektuella funktionsnedsättningar och autism. Föreningen erbjuder platser för boende samt daglig verksamhet och har ramavtal med Göteborgs Stad, Mölndals Stad och Kungälv kommun. Inom fastigheten Hult 1:23 finns två gruppboenden, daglig verksamhet samt föreningens administration och utgö, och ska fortsatt utgöra, verksamhetens bas.

Betaniastiftelsen i Askim bildades av Föreningen Betaniahemmet 1989 med ändamålet att skapa förutsättningar för föreningens verksamhet och med ägande, förvaltning och utveckling av donationsfastigheten Askim Hult 1:23 som grund. Det är stiftelsen, som fastighetsägare, som i samverkan med föreningen Betaniahemmet står bakom denna begäran om planbesked.

En förutsättning för den utveckling av området som föreningen och stiftelsen planerar är att denna sker med omsorg om och i samklang med den verksamhet som föreningen bedriver på platsen idag. Tanken är att området fortsatt ska utgöra bas för föreningens verksamhet och att de två gruppboendena och den dagliga verksamhet som föreningen driver inom området ska utvecklas liksom ett nytt kontor för föreningen.

Stiftelsen, som markägare och med sin värderingsmässiga grund i föreningens historia och inriktning, vill också säkerställa att området även i framtiden kan erbjuda en hållbar, trygg och välgörande miljö för människor med olika behov genom livets olika faser.

Bidra till samhällsnytta och skapa värde för många

Den övergripande idén är att skapa en miljö för människor i olika åldrar och med olika behov att kunna bo, mötas, arbeta och känna sig trygga i, samtidigt som förutsättningar för en utveckling av föreningens verksamhet skapas.

Stiftelsen vill åstadkomma en långsiktigt hållbar utveckling

av Hult 1:23, som utgår från föreningens verksamhetens behov och fastighetens möjligheter, och där sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer samverkar på ett sätt som bidrar till samhällsnytta och långsiktigt skapar värde för många. Hushåll med olika förutsättningar och i olika åldrar ska kunna bo i området. Det ska även finnas arbetsplatser och verksamheter av olika slag som berikar livet i området. Kombinationen bostäder och verksamheter gör att området lever dygnet runt och skapar trygghet.

Områdets sociala möjligheter ska lyftas fram med flera, stimulerande och spännande mötesplatser, både inne och ute. Miljöaspekter ska tillgodoses dels genom att erbjuda gröna miljöer, dels genom kloka och långsiktigt hållbara val av byggmaterial och energiförsörjning. Byggnationen ska anpassas till områdets förutsättningar som topografi, sol och ljus. Havssikten med obruten horisont påverkar både de som kommer till området och alla som idag bor och verkar i där och utgör ett särskilt värde att ta hänsyn till.

Sammantaget eftersträvas en variation av både bebyggelse och funktioner som är särskilt gynnsam hur ett socialt perspektiv.

Situationsplan



Flygvy



Övergripande strategier

Översiktsplan för Göteborg, gällande detaljplan, riksintressen

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19) ligger planområdet inom område "Övriga mellanstaden" och som strategi för området anges "Blandad stadsbebyggelse".

De generella rekommendationerna för mellanstaden är att eftersträva en blandstad med offentliga rum och mötesplatser, ha ett högt markutnyttjade och täthet vid tyngdpunkterna, minska andelen trafikyor, få in mer verksamheter i bottenvåningar, främja gång- cykel och kollektivtrafiken samt värna och utveckla naturområden, parker och gröna stråk samt värna om kulturhistoriska värden.

Rekommendationen för "blandad stadsbebyggelse" är att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis ska blandas i dessa typer av områden. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark och vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Planområdet ligger i kanten av vad som pekas ut i översiktsplanen som stads- och stadsdelspark gällande Valen-Askimsbadet som planeras att utvecklas till en sammanhängande stadspark med en variation av innehåll.

Direkt nord/nordväst om planområdet finns ett område utpekad som ett värdefullt natur- och friluftsområde, "Södra kustremsan" som även är ett naturreservat, Hult-Åsen.

Genom planområdet är en cykelväg utpekad som har som syfte att skapa ett lokalt cykelvägnät som kopplar samman områden i mindre skala och skapar anslutningar till lokala målpunkter.

Förslaget

Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan. Planförslaget innebär en utveckling av befintlig verksamhet och komplettering av bostäder och verksamheter för att skapa en blandad stadsbebyggelse. Planförslaget innebär att behovet av förskoleplatser och skolplatser ökar. Förskoleplatserna kan tillgodoses inom planområdet genom att befintlig förskoleverksamhet utvecklas.

Planområdet har en god närhet till kollektivtrafik och bra möjligheter till gång- och cykeltrafik. Målet är att minska biltrafiken inom/till området och en del trafikyor kommer att tas i anspråk för annan användning och skapa ett tillgängligt fotgängarnätverk. Närheten till Askimsbadet är en stor tillgång, samt närheten till annan värdefull natur. För att tillgodose Göteborgs stads grönstrategi skapas även en park i mitten av planområdet, läs mer under rubriken "Natur".

Gällande detaljplan

Området ligger inom gällande detaljplan för Betaniaområdet vid Hults Sörgårdsväg (1480-II-3775, antagen 1989) som anger bostäder (B) och vård (D1). Den norra delen av området omfattas i begränsad del av bestämmelsen natur (NATUR).

För grannfastigheterna väster om området vann en ny detaljplan laga kraft 2017, Detaljplan för Bostäder norr om Askimsviken (1480-2-5260). Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya flerbostadshus, säkerställa naturmark och friluftsområde.

Förslaget

Planförslaget går inte att genomföra genom gällande detaljplan och innebär därmed att en ny detaljplan för planområdet behöver tas fram som möjliggör bland annat bostäder, verksamhetslokaler och förskola.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för hög exploaterad kust, 4 kap Miljöbalken.

Riksintresse för hög exploaterad kust syftar till att värna om natur- och kulturvärden inom särskilda geografiska områden där Göteborgs kust och skärgård är ett sådant område. Riksintresset innebär generellt att ingen ny fritidsbebyggelse får tillkomma, om denna inte är en komplettering till befintlig bebyggelse, och att anläggningar för vissa miljöstörande verksamheter endast får anläggas där det redan finns denna typ av verksamhet.

Förslaget

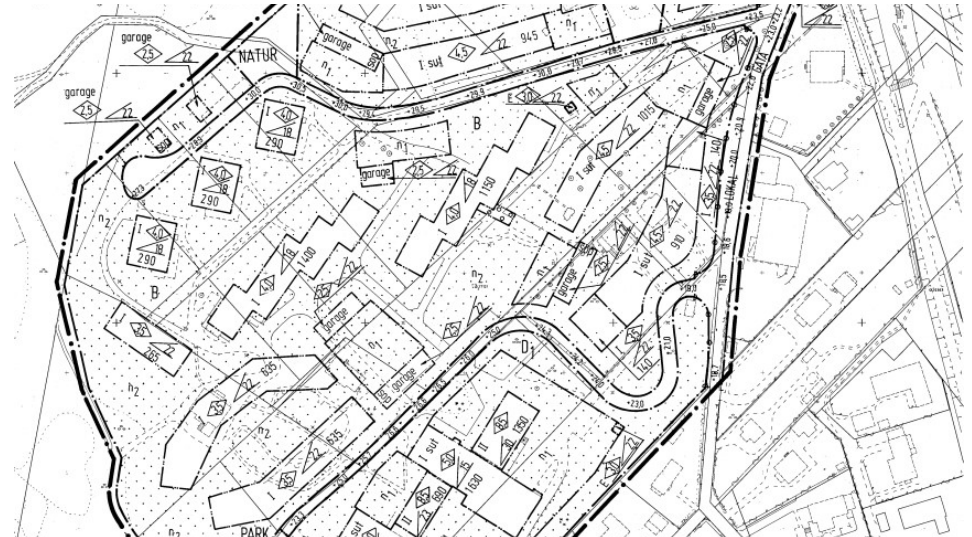
Planförslaget innebär en komplettering av bostäder och verksamheter och berörs därmed inte av riksintresset för hög exploaterad kust.

Övergripande strategier

Översiktsplan för Göteborg, gällande detaljplan, riksintressen



Utdrag från strategikarta "Översiktsplan för Göteborg"



Ovan: Utdrag från gällande detaljplan
Nedan: Karta över riksintressen hög exploaterad kust

Områdesbeskrivning

En blandad karaktär mellan stad, skog och hav

Planområdet ligger i Askim mellan stad, skog och hav.

Planområdet innefattar en befintlig bebyggelsemiljö i låg skala med trafikytor och gröna miljöer mellan byggnaderna. Byggnaderna är framförallt låga och småskaliga i ljusa kulörer.

I nära anslutning ligger Askimsbadet som har ett stort rekreationellt värde. Både sommar och vinter erbjuds bad och möjlighet till träning och promenader i området. På sommaren finns caféverksamhet och bangolf. För mer "vild" natur är det möjligt att enkelt ta sig till naturreservatet norr om planområdet, Hult-Åsen.

Förslaget

Planförslaget innebär en utveckling och en komplettering av området som tar hänsyn till de befintliga kvalitéerna och jobbar för att stärka dessa ytterligare.

Strukturen utgår från att skapa goda boendemiljöer för både befintliga och tillkommande bostäder genom att dels komplettera med nya grönytor dels minska andel trafikytor. Det ger en struktur med en park som mittpunkt runt vilken ny bebyggelse placeras i olika grupperingar.

Tillkommande bebyggelse bibehåller den småskaliga känslan inom planområdet. Byggnaderna är placerade så att det går att skapa gemensamma rum med privata zoner närmast bostaden och goda gröna miljöer mellan byggnaderna.

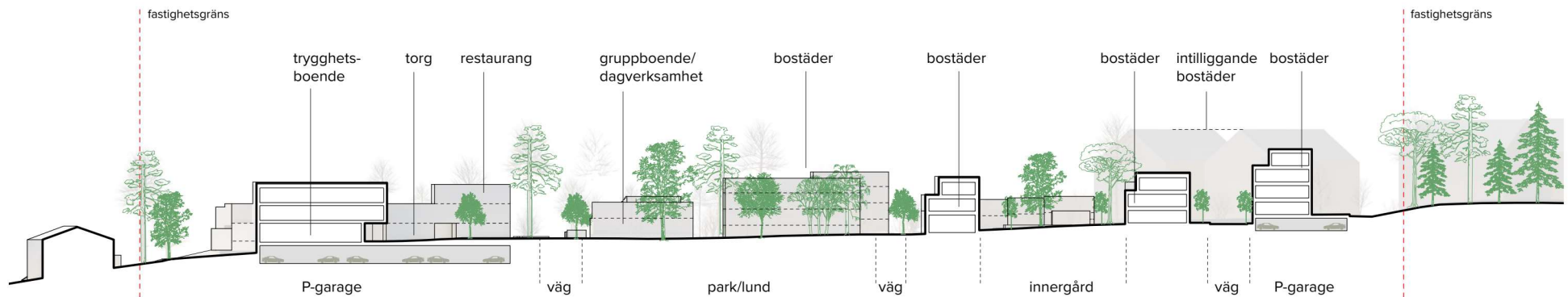
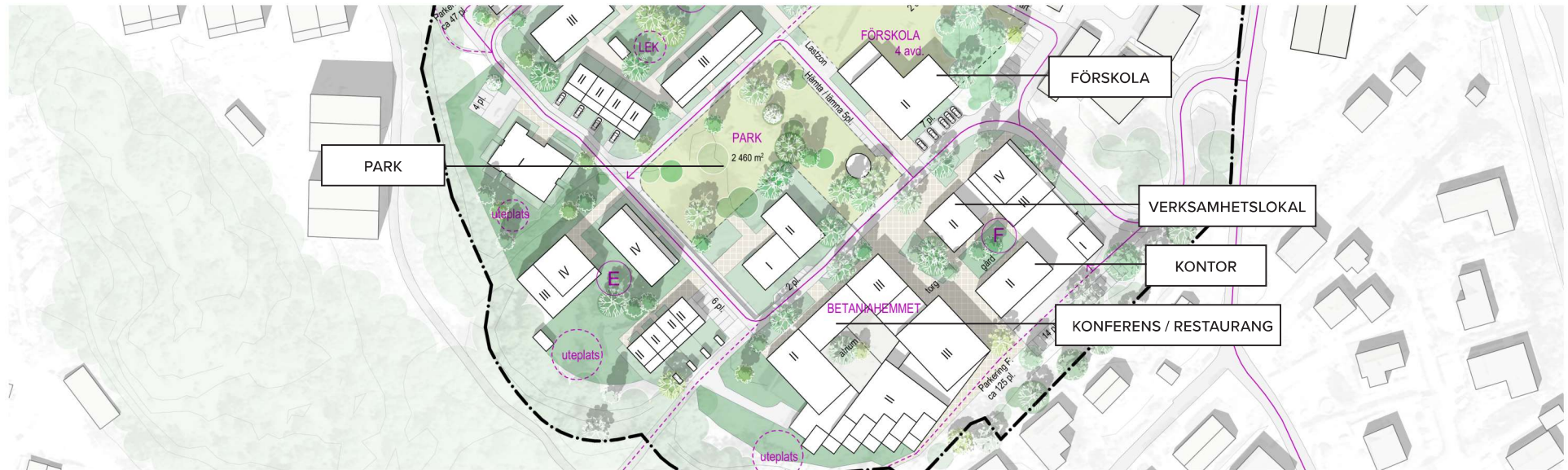
Utformningen av bland annat fasader, kulörer etc. är inte fastställt utan hanteras i senare process. Utgångspunkten är att de nya byggnaderna ska ha en hög hållbarhetsambition med kloka och långsiktigt hållbara val av byggmaterial och energiförsörjning.



Foton från området

Områdesbeskrivning

En blandad karaktär mellan stad, skog och hav



Ovan: Inzoom mötesplatsen i mitten av planområdet
Nedan: Sektion genom planområdet

Service

Nära till det mesta

Inom två kilometer från planområdet ligger tre grundskolor, Trollängskolan, Hultskolan och Hovässkolan. Inom planområdet ligger en förskola, Montessoriföreningen Maria, och inom 1 km ligger ytterligare 5 förskolor. Både skola och förskola går att nå inom 15 minuters gångväg, förutom Hovässkolan som nås lättast med cykel på cirka 6 minuter.

Den dagliga servicen med bibliotek, vårdcentral, BVC, folk-tandvård, pizzeria och konditori finns på Askims torg som ligger 1 km norr om planområdet. Större matbutiker finns i Sisjön eller i Nya Hovås, cirka 2 respektive 3,5 kilometer från planområdet. I Nya Hovås finns även några butiker och en restaurang.

Vid Askimsbadet finns många rekreationsmöjligheter.

Förslag

I och med de goda möjligheterna för både fotgängare och cyklister är det lätt att ta sig till de flesta målpunkterna.

Gällande förskola innefattar planförslaget 100-150 bostäder. Räknat med 1/2 barn per hushåll motsvarar detta ett tillskott av 50-75 barn. Av dessa uppskattas 1/3 vara i förskoleåldern och resten i grundskoleåldern vilket ger ett behov av 15-23 förskoleplatser och 35-52 skolplatser. För att klara behovet av förskoleplatser innehåller förslaget en förskola på 4 avdelningar som har plats för 72 barn. Denna kapacitet beräknas tillräcklig för att ta hand om både de befintliga barnen och de tillkommande.

Planförslaget innehåller även ytor för restaurang/konferens och andra verksamheter vilket är ett bra tillskott för servicen i det närmaste närområdet.



Trafik

Enkelt att ta sig till målpunkter

Området har ett utbyggt gång- och cykelnät som gör det enkelt att nå den närmaste servicen och kollektivtrafiken. Eftersom Säröbanan går bredvid planområdet är det även möjligt att på 30 minuter cykla in till Järntorget eller på 10 minuter cykla till Frölunda torg. Till Nya Hovås och servicebuden där tar det 15 minuter att cykla.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Trollängen som trafikeras av 4 busslinjer; 180,184,258 och X2. Expressbussen har en mycket hög turtäthet och avgår var 5:e minut under högttrafik i pendlingstid. Resan till Linnéplatsen tar 15 minuter, till Järntorget 19 minuter och Nordstan 34 minuter.

Inom planområdet finns relativt stora ytor för trafik där gång, cykel och bil delar på utrymmet.

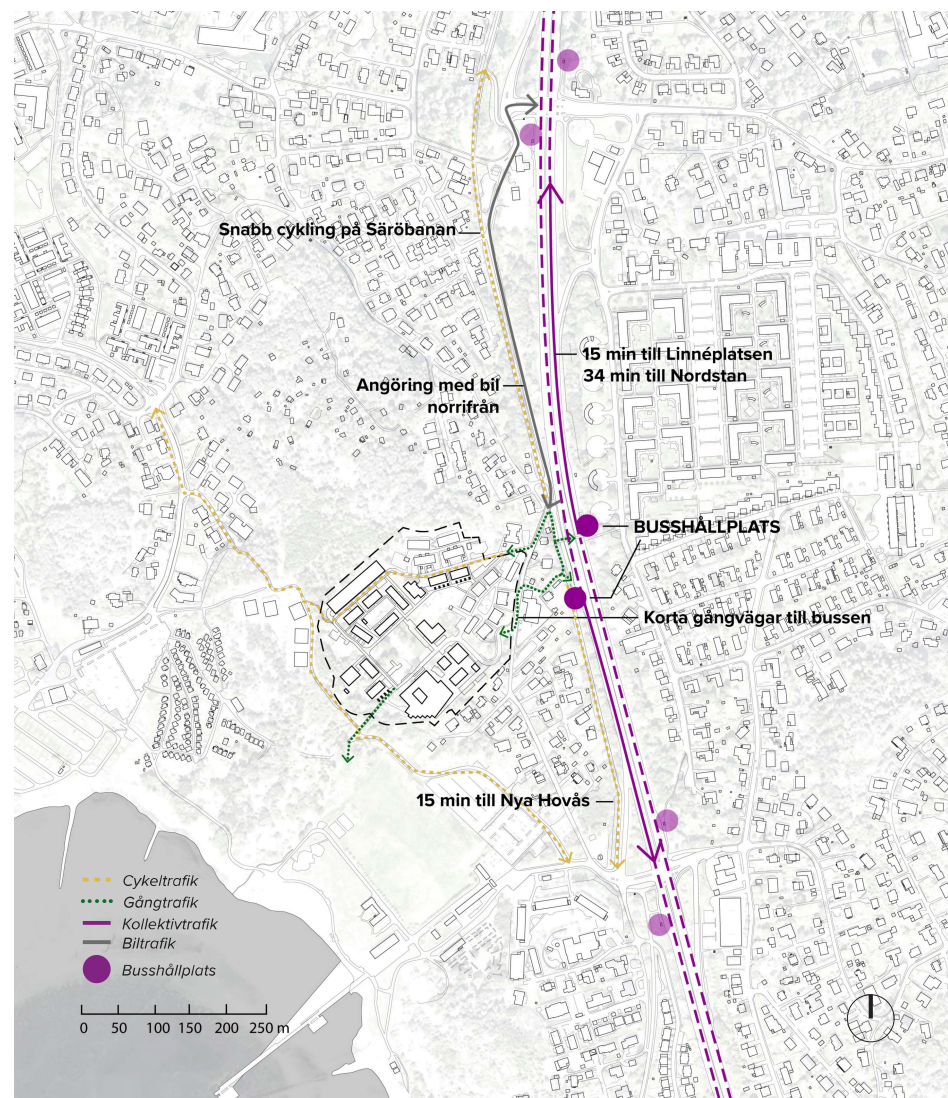
Parkeringsnormen för bostäder inom planområdet ligger mellan 0,4-0,8 platser/bostad.

Förslag

Planförslaget innebär att det befintliga gång- och cykelvägnätet nyttjas och kompletteras genom att den interna strukturen inom planområdet förändras och blir mer fotgängarvänligt. Till närmaste busshållplats är det enkelt att ta sig raka vägen genom en gångväg som ligger på en fastighet som ägs av Betaniastiftelsen själva.

Planförslaget innebär en viss ökning av trafik. Majoriteten av trafiken bedöms komma från norr via Villavägen in på Hults Sörgårdsväg. Det finns möjlighet att ansluta till området söderifrån via Hults Sörgårdsväg, men vägen är smal och går genom ett villaområde vilket inte gör detta till en optimal anslutning.

Parkeringsbehovet har räknats ut utifrån bruttoarea på de olika användningarna med ett parkeringstal på 0,8/platser per bostad. Behovet av parkeringen beräknas till 220-230 platser. Parkeringen i området föreslås lösas genom två garage och en ytparkering. Ambitionen är att i planarbetet ta fram förslag till olika mobilitetsåtgärder som kan sänka parkeringsbehovet.



Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, fiber, fjärrvärme och el

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten. Enligt uppgifter från Stadsbyggnadskontoret är kapaciteten på spillvattenledningen begränsad och det behövs en utredning av kapaciteten på övriga ledningar.

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet eller fibernätet.

Elledningar finns inom planområdet och är skyddade genom avtalsservitut.

Förslag

I detaljplanearbetet behöver det undersökas både kapacitet på ledningsnätet och om flytt av ledningar behöver ske. Diskussion kring anslutning till fjärrvärme- och fibernätet behöver också genomföras med Göteborgs energi.

Miljö

Natur, luftmiljö, buller, dagvatten och skyfall

Natur

I närområdet finns många fina naturområden där Askimsbadet och naturreservatet Hult-Åsen är de mest framträdande. Askimsbadet är ett populärt utflyktsmål sommar som vinter. I Hult-Åsens naturreservat finns många fina stigar att gå på bland framförallt tall och björk.

Förutom Askimsbadet så finns det enligt uppgift från Stadsbyggnadskontoret en brist på allmänna parker inom stadsdelen.

Luftmiljö och buller

Området ligger nära Säröleden. Enligt uppgift från Göteborgs stadsbyggnadskontor överskrider inte gränsvärdet för NO₂ i området och bullernivåerna ligger mellan 40-60 dBA ekvivalentnivå beräknat på 2018 årstrafik data.

Dagvatten och skyfall

Marken inom planområdet består av både hårdgjorda ytor och grönytor. Det finns ett litet område som är instängt där vatten ansamlas till cirka 0,5 meter.

Förslag

Planförslagets struktur är upplagt så att det ska vara lätt att fortsatt ta sig till Askimsbadet och att utsikten över havet bibehålls. Ny bebyggelse är placerad så att naturreservatet inte påverkas utan blir en vacker fond mot ny bebyggelse i den norra delen av planområdet. Bristen på parker i stadsdelen hanteras genom att det anläggs en park med tillhörande torg i mitten av planområdet. Parken är 0,2 ha och uppfyller grönstrategins mål om bostadsnära parker genom att erbjuda vila, en grön oas och en mötesplats.

Under kommande planprocess kommer en platsbedömning för luftmiljö behövas göras enligt uppgift från Stadsbyggnadskontoret.

Riktlinjer för buller bedöms kunna uppnås inom hela planområdet. Särskild hänsyn till ljudmiljö behöver tas för förskolegården vilket kommer att detaljstuderas i kommande process.

En dagvatten- och skyfallsutredning kommer att behövas tas fram i detaljplanearbetet för att räkna ut hur mycket

dagvatten som behöver fördröjas inom planområdet och vilka åtgärder som behöver tas för hantering av skyfall. Den preliminära bedömningen är att inga större dammar eller liknande behöver anläggas för att ta hand om varken dagvatten- eller skyfallsvatten.



Utdrag ut karta som visar risk för översvämning. Ju mörkare färg desto djupare vattendjup

Ägoförhållanden

Fastigheter och gemensamhetsanläggningar

All mark inom planområdet ägs av Betaniastiftelsen.

Hult 1:23 belastas av tre avtalsservitut som avser befintligt elnät inom fastigheten.

Föreslagen anslutningsväg, Villavägen och Hult Sörgårdsväg, ingår i en gemensamhetsanläggning, Askim GA:25. En översiktlig utredning av gemensamhetsanläggningen har gjorts i arbetet med planansökan.

Askim GA:25 är en väldigt stor gemensamhetsanläggning som utgör ett stort nät av gator i områdena Askim och Hovås. Den bildades år 1965 och har reviderats ett stort antal gånger sedan dess. Det är flera tusen fastigheter som är delägare till Askim GA:25 och den förvaltas enligt fastighetsregistret av Askims vägförening. Dessvärre har all form av fungerande förvaltning upphört sedan lång tid tillbaka och Göteborg Stad förvaltar gatorna enligt ett gammalt avtal mellan Göteborg kommun och f.d. Askims kommun.

Nya fastigheter som bildats i området har Lantmäteriet inte kunnat ansluta till gemensamhetsanläggningen och har i aktuella förrättningar uttryckt behov av förändring. Antingen genom att kommunen formellt tar över huvudmannaskapet av gatorna genom att planlägga med allmän platsmark eller genom att göra en ny stor förrättning för att ompröva Askim GA:25.

Förslag

Eftersom Betaniastiftelsen äger och förvaltar de fastigheter som är berörda av planförslaget underlättas genomförande av planen. Fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats, om sådan anläggs, behöver klargöras under detaljplaneprocessen.

Ändring av avtalsservitut kan behövas i samband med detaljplanering.

Tillfarten via Villavägen/Hult Sörgårdsväg innebär i praktiken att Askim GA:25 kan behöva omprövas. Med tanke på situationen med Askim GA:25 (tusentals fastigheter är delägare, att otaliga fastigheter använder Askim GA:25s gatunät utan att formellt vara delägare, att det inte finns någon fungerande föreningsförvaltning och att Göteborg Stad via

avtal utför drift- och underhållsåtgärder) bör dock gatorna kunna ses som allmänna gator. Förslagsvis ändras anslutande gator till allmän platsmark antingen genom denna föreslagna detaljplan eller med en ändring av befintliga detaljplaner. Detta skulle gynna inte bara planansökan utan alla befintliga fastigheter och bostäder som nyttjar vägen eftersom nyttjanderätten tryggas och förvaltning/drift av gatorna blir tydligare. Att gatorna ändras till allmän plats är dock inte en förutsättning för att kunna genomföra planförslaget, utan ett förslag för att lyfta blicken och se på både planområdet och dess närområde som en helhet.

Tidplan och fortsatt arbete

En smidig process framåt

Givet att positivt planbesked ges är Betaniastiftelsen redo att påbörja planarbete omgående. Om Stadsbyggnadsnämnden anser så är lämpligt, ser Betaniastiftelsen positivt på att bedriva planarbetet som en exploatörsdriven process där stiftelsen, via konsult, ta fram planhandlingar och utredningar samt leder projektet framåt.

Efter att detaljplanearbetet startas beräknas detaljplaneprocessen ta cirka två år, preliminärt 2025 och 2026. Vi ser dock gärna, om förutsättningar finns, att aktuell detaljplan kommer med i Stadsbyggnadsnämndens startplan för 2024.

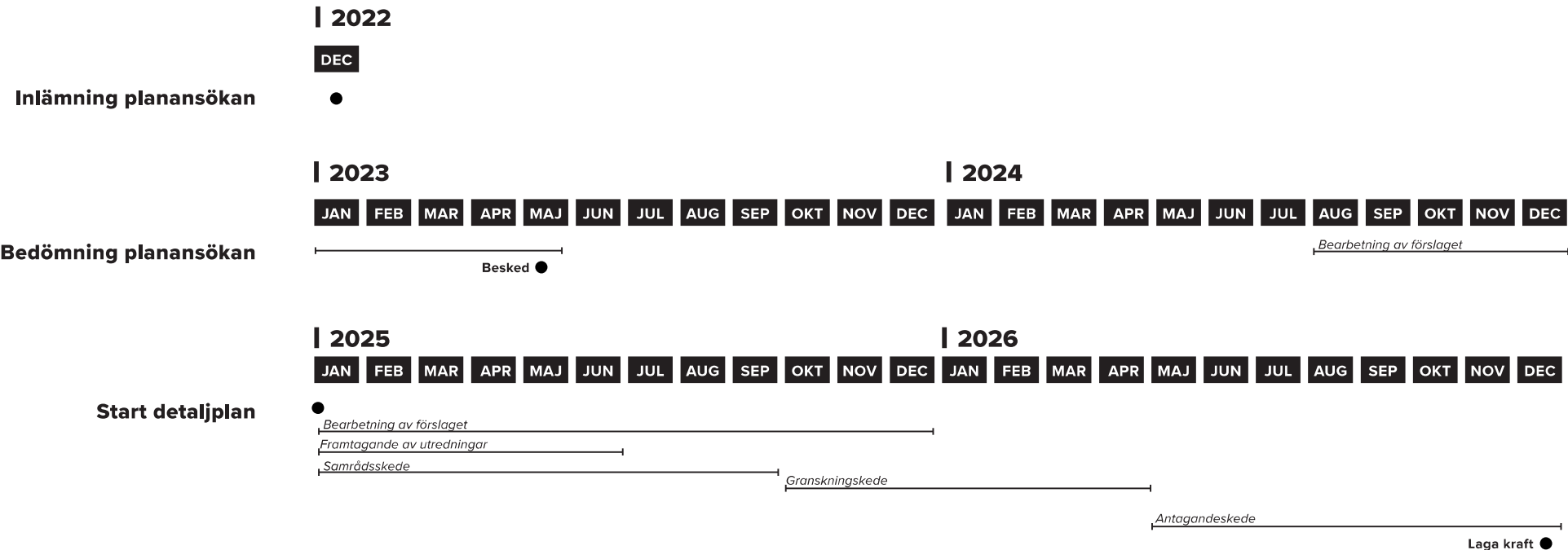
Planarbetet börjar med att nödvändiga utredningar identifieras tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen och upphandlas av exploatören. Under tiden som utredningarna

tas fram utvecklas förslaget och samrådshandlingar tas fram. Målsättningen är en kort process där handlingar lämnas in i juli för beslut om samråd i berörd nämnd i augusti så att plansamråd kan ske under september. Efter samrådet bearbetas samrådshandlingarna efter inkomna synpunkter och granskning planeras kunna ske i april. Antagandeskedet beräknas vara kort och detaljplanen bedöms kunna få laga kraft i december 2026.

Efter att detaljplanen fått laga kraft tas bygglovshandlingar fram och byggnation kan startas inom ett år efter färdig detaljplan.

De utredningar som hittills har identifierats behöver tas fram under detaljplaneprocessen är:

- Mobilitets- och parkeringsutredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Platsbedömning luftmiljö med eventuell utökning till luftmiljöutredning
- Trafikutredning
- Geoteknisk utredning inklusive översiktlig miljöteknisk markundersökning
- (Kapacitetsutredning ledningsnät)



PÅ UPPDRAG AV
Betaniastiftelsen

RADAR

KONSULT

Radar arkitektur & planering AB
Surbrunnsgatan 6, 411 19 Göteborg
031-10 98 90
kontoret@radar-arkplan.se

TEAM

Oskar Götestam, uppdragsansvarig, planeringsarkitekt
Janna Kampers, arkitekt
Josefin Brodén, planeringsarkitekt

EXPERTIS

Linda Andersson, trafikplanerare, Akka planering
Denis Nähring, civilingenjör inom lantmäteri, Nähring Fastigheter