

Granskning av detaljplan för bostäder och utbildningslokaler med mera norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnared



Göteborgs
Stad

Planbesked	Uppdrag	Program	Samråd	Granskning
2016-11-22	2019-12-17		återremiss 2022-06-21 2022-12-13	2024-10-27

Antagande/Tillstyrkande

Förhandsbesked

Strandskydd

Bygglov

Tillsyn

Handläggare
Daniela Kragulj Berggren
Dnr SBF- 2023-00108
(LIS dnr 0141/20)

Förslag till beslut

- Granskning

Innehåll

- Skola med idrottshall, 450 elever åk 7-9.
- Ca 300 bostäder med verksamhetslokaler
- Allmän plats: natur, gata och gång/cykel.
- Sökande: Åkereds fastighets AB (Tosito/Nordr), Exploateringsförvaltningen genom stadsfastighetsförvaltningen.

Viktiga frågor

- Skyfall: området måste hantera stora skyfallsvolymer.
- Mindre hackspett: Livsmiljöer som försvinner kompenseras med förstärkningsåtgärder i nära anslutning till planområdet.
- Skola och friyta per elev: Förslaget medger en skola med upp till 5 våningar. Med förslaget blir friytan 15 kvm per elev vilket ligger i linje med riktvärdet enligt stadens riktlinjer och ger en funktionell nivå.
- Gestaltungsfrågor utifrån hänsyn till stadsbilden och de befintliga kulturvärdena.
- Utformning och gestaltning:
 - Stödja stadsmässig stråk längs Åkeredsvägen/Grevegårdsvägen och utveckla befintlig lokal knutpunkt. Aktiva bottenvåningar, entréer mot gatan. Nya gång- och cykelvägar.
 - Kvarterstruktur med klassisk utformning enligt ÖP och KF:s budgetmål. Gårdarna är upphöjda och upplevs slutna från gatan men för att klara dagsljus och dagvatten/skyfall behövs mindre öppningar i kvarteren.
 - Bebyggelse, 5-8 våningar, som trappar upp i skala mot naturområdet. Kvarter med öppningar mot naturområdet för att stärka visuell koppling till berget och utsikter som bibehålls.
 - Stärkta kvaliteter och ökad tillgänglighet till naturområdet i norr.

Genomförandekonomi

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att projektet just nu genererar ett ekonomiskt överskott om mellan 15-20 mnkr

Synpunkter

Viktigaste synpunkterna under samråd handlade om genomförande av skola, hantering av dagvatten- och skyfall, påverkan på landskapsbild, påverkan riksintresse för högexploaterad kust, exploateringsgrad och naturvärden.

Viktigaste ändringarna efter samråd

- Ändrad markfördelning mellan kvartersmark skola och bostäder.
- Minskning av antalet bostäder. Ökad mark till skola.
- Ändring från kvartersmark skola till allmän plats, NATUR.
- Justering av allmän plats, NATUR.
- Ny byggelsestruktur och lägre skala mot allmän plats, GATA.
- Planen ger möjlighet till en idrottshall med fullmått i anslutning till skolbyggnaden.
- Tillförande av åtgärder på kvartersmark och allmän plats för hantering av dagvatten- och skyfallsvolymer.
- Kompletterande reglerande utformning- och gestaltungsbestämmelser.

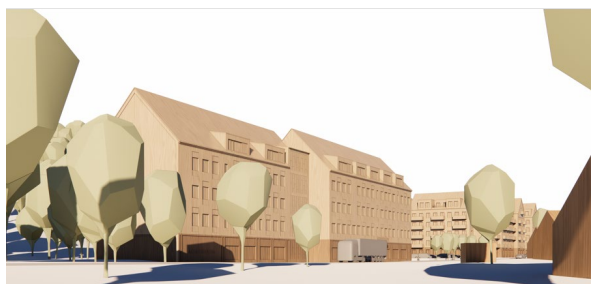
Översiktskarta >> [Länk till karta](#)



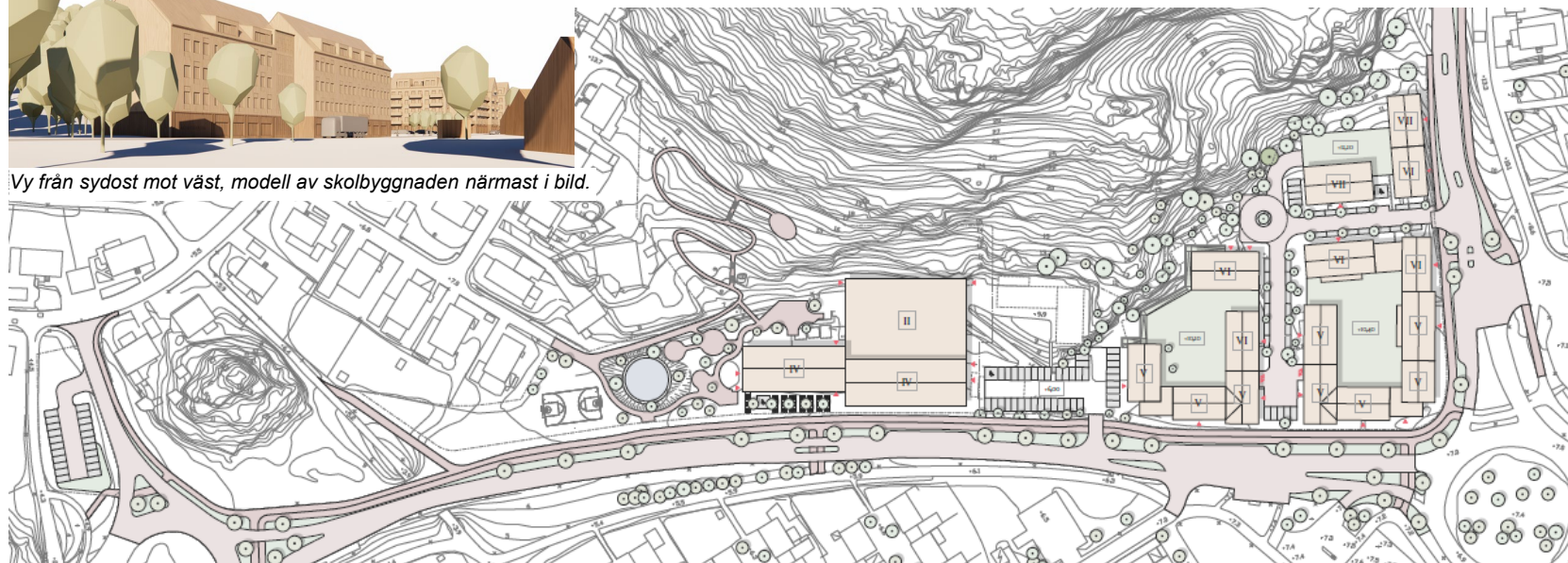
Vy från norr mot söder, kvartersgata - kvarteren kommer upplevas i gatunivå.



Vy mot Åkeredsvägen från söder, modell av bostadsbebyggelse och skolan med idrottshall.



Vy från sydost mot väst, modell av skolbyggnaden närmast i bild.



Illustrationsplan

Samtliga bilder framtagna av Okidoki och Doffice

Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom stadsdelen Önnered



Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning?
<p>SKOLA/FÖRSKOLA: Behovet av skola/förskola för detaljplanen tillgodoses inom planen eller i befintliga skolor i närområdet. Källa: Lokalsekretariatet anger behov av skola/förskola för respektive detaljplan.</p>	<p>Ja</p> <p>Planen bedöms generera ett behov av 100 skolplatser och 70 förskoleplatser. Förskolebehovet tillgodoses i närliggande plan för Önnered, vidare planeras en utbyggnad av förskolan vid gamla Åkereds skolväg.</p>	<p>Ja</p> <p>Planen bedöms generera ett behov av 90 skolplatser och 60 förskoleplatser. Förskoleplatser tillgodoses utanför aktuell plan bl a. i en utökning av förskolan på Åkereds skolväg, Önnered 762:139 där positivt planbesked finns (2023-05-26). Det pågår dock arbete inom staden för att utreda hur behovet av förskoleplatser kan tillgodoses inom Åkered och Näset. I närområdet planeras för en utbyggnad av nuvarande Åkeredskola F-6, förutom den skola som ryms inom denna plan.</p>
<p>FRIYTA: Minsta friyta per elev i förskolan är 35 kvm Källa: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler, KF 2024-02-01 § 27</p>	<p>Ej relevant</p>	<p>Ej relevant</p>
<p>FRIYTA: Minsta friyta per elev i skolan är 20 kvm (F-3) respektive 15 kvm (4-9) Källa: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler, KF 2024-02-01 § 27</p>	<p>Ja</p> <p>Förslaget innebär 15 kvm friyta per elev. Topografiska förutsättningar sätter begränsningar kring tillgänglig yta och förslaget visar på kompensatoriska åtgärder. Skolbyggnaden har anpassats efter platsen och elevantalet har sänkts för att uppnå högsta möjliga tillgängliga friyta per elev.</p>	<p>Ja</p> <p>Förslaget innebär 15 kvm friyta per elev. Planen innebär inte att friytekravet uppnås till en god nivå (25kvm/elev) enligt stadens riktlinje för styrande nyckeltal avseende kommunala verksamhetslokaler. Planförslaget uppnår 15kvm/elev vilket kan likställas med en funktionell nivå.</p>
<p>PARKERING: Normalspannet för parkeringstal för bil i område för zon C är 0,4 – 0,8 bilplatser per lägenhet och 0-25 bilplatser per 1000 kvm BTA handel. Cykel: minst 2,5 cykelplatser/lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning. Parkeringstalet för sysselsatta på skola årskurs 4-9 i zon D är 1,4 parkeringsplatser per klass. Besökare (hämta/lämna): 0,56 parkeringsplatser/klass. Parkering (sysselsatta): 1,4 parkeringar per klass. Cykelparkering sysselsatta: 2 parkeringsplatser/1000 BTA. Cykelparkering besökande 0,2 *antal elever Källa: Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad, antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24.</p>	<p>Ja</p> <p>Fastighetsägaren har förbundit sig till ett antal mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet till 0,5 per lgh för bostäder och 21 bpl per 1000m2 BTA för handel.</p> <p>Inga mobilitetsåtgärder planeras för skola.</p>	<p>Ja</p> <p>Fastighetsägaren har förbundit sig till ett antal mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet för bil till 0,65 plats/lägenhet och 25 platser/1000m2 BTA för handel. För cykel beräknas 2,5 platser/lägenhet. (Enligt Mobilitets- och parkeringsutredning, bostäder, 2024-09-26)</p> <p>Inga mobilitetsåtgärder planeras för skola.</p>
<p>PARK: Bostadsnära park eller naturområde (minst 0,2 ha med sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 300 m från bostad utan att korsa några större trafikleder, vattendrag eller nivåskillnader. Källa: Grönstrategi för en tät och grön stad, antagen av Park och naturnämnden 2014-02-10</p>	<p>Nej</p> <p>Samnyttjande park/skolgård ersätts med bostadsnära natur. Friytan inom området säkerställs genom gårdsmiljö för de boende men även åtgärder för att tillgängliggöra närliggande naturområde. Den befintliga lekplatsen på Dörjeskärgatan ligger inom godkänt avstånd från de nya bostäderna som ska byggas. Lekplatsen behöver utökas med fler funktioner och lekredskap för att kunna ta emot fler barn med olika behov.</p>	<p>Nej</p> <p>Samnyttjande park/skolgård ersätts med bostadsnära natur. Friytan inom området säkerställs genom gårdsmiljö för de boende men även åtgärder för att tillgängliggöra närliggande naturområde. Den befintliga lekplatsen på Dörjeskärgatan ligger inom godkänt avstånd från de nya bostäderna som ska byggas. Lekplatsen behöver utökas med fler funktioner och lekredskap för att kunna ta emot fler barn med olika behov.</p>
<p>PARK: Stadsdelspark (minst 2 ha, sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 1 km från bostad, 15 minuters promenad. Källa: Grönstrategi för en tät och grön stad.</p>	<p>Ej relevant</p>	<p>Ej relevant</p>