

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-09-27

SBN 2024-10-22

Diarienummer SBF-2023-00108

(LIS diarienummer 0141/20)

**Handläggare**

Daniela Kragulj Berggren

Telefon: 031-368 15 57

E-post: daniela.kragulj-

berggren@stadsbyggnad.goteborg.se

## Granskning av detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnered

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Låta granska detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnered.

### Sammanfattning

Det finns ett stort behov av en ny skola i Åkered/Önnered och fler bostäder i staden.

Planförslaget syftar till att i linje med stadens översiktsplan och dess utvecklingsstrategier stödja en lokal knutpunkt i området med en blandning av verksamheter och bostäder. Det befintliga naturområdet ska bevaras och kvaliteter ska tillföras som bjuder in till att använda naturen. Syftet med planen är att möjliggöra ett innehåll som stödjer stadsmässigt utformade gator med levande bottenvåningar, liksom boendeformer som är underrepresenterade i närområdet idag. Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen ska minska sin barriäreffekt och bli ett stråk med stadsmässiga kvalitéer med ökat fokus på gående och cyklister.

Området utgörs idag till större delen av småhus och planen medger en komplettering med flerbostadshus med cirka 300 bostäder med cirka 10 700 kvm verksamhetslokaler i bottenplan. Planförslaget innebär möjlighet att uppföra en grundskola med idrottshall (åk 7-9) med plats för 450 elever. Det befintliga naturområdet bevaras och kvaliteter tillförs i planen som bjuder in till att använda naturen. Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen byggs om för att minska sin barriäreffekt och bli ett stråk med stadsmässiga kvalitéer med ökat fokus på gående och cyklister.

Detaljplanen ligger i linje med stadens översiktsplan och dess målbild ”Hållbar stad, öppen för världen” och utvecklingsstrategier *sammanhållen, nära och robust stad*.

I samrådet avstyrkte stadsfastighetsförvaltningen samrådsförslaget då det medförde för stora utmaningar vad gäller genomförbarhet och ändamålsenlighet. Förvaltningen bedömer att det är ett stort allmänt intresse att få fram kommunal service och en förutsättning för fler bostäder. Det innebär att planförslaget är reviderat med större kvartersmark för skola och att kvartersmark för bostäder har minskat.

Avvägningar har gjorts för att höja kvadratmeter friyta till skolan och skolbyggnadens fotavtryck och utformning är ett resultat av detta. Planen uppnår 15 kvm/elev vilket kan likställas med en funktionell nivå enligt riktlinje för styrande nyckeltal avseende kommunala verksamhetslokaler.

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet att rivas, somliga av dem med visst kulturhistoriskt värde. Bedömning har gjorts att det är ett stort allmänt intresse att säkra skolplatser för elever i närområdet och ge möjlighet för fler bostäder i staden.

Efter samrådet har bostadskvarteren fått en ändrad utformning och en kvartersform. Bebyggelse ska ha en utformning och gestaltning som knyter an till angränsande Åkereds egnahemsområdet, naturlandskapet och topografin.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att projektet just nu genererar ett ekonomiskt överskott om mellan 15-20 mnkr. Eftersom andelen mark som är aktuell för markanvisning har minskat på grund av skolans flytt österut, påverkas även projektekonomin negativt. Trots den minskade omfattningen ser exploateringsförvaltningen just nu att projektet kommer att ge ett positivt nettoresultat. En del osäkerheter kring kostnader för bland annat dagvatten- och skyfallslösningar kvarstår dock, men bedöms kunna hanteras inom projektets ramar.

De planerade kommunala anläggningarna genererar ökade driftskostnader för stadsmiljöförvaltningen. Majoriteten av det som planläggs som allmän plats har redan idag samma användning, vilket innebär en mindre ökning av driftskostnader. Nya anläggningar för dagvatten- och skyfallshantering kommer innebära ökade kostnader för stadsmiljöförvaltningen, men bidrar till att skapa en bättre situation även söder om planområdet.

Eventuell ekonomisk påverkan på den enskilda invånaren bedöms inte vara påtaglig. Staden bedömer att det allmänna intresset för ny skola och fler bostäder väger tyngre än det enskilda intresset i detta fall.

Förvaltningen har inte funnit några övriga särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Detaljplanen innebär följande utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 och dess målbild "*Ekologiskt hållbar stad 2030*" och de tre miljömål som handlar om naturen; *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, klimatet; *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* och människan; *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*.

#### **Naturen - Göteborg har en hög biologisk mångfald**

Detaljplanen innebär att befintliga naturvärden ska påverkas så lite som möjligt och planen bidrar till att naturområde säkerställs och utökas. Planen säkrar befintliga naturvärden såväl som rekreativa värden vilket innebär en positiv påverkan på stadens

miljömålen *Göteborg har en hög biologisk mångfald* och *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*.

Planen bidrar till en minskning av naturvärden som främst är knutna till träd, skogsmiljöer och brynvegetation. Rödlistade arter, som sälg, ask och alm kommer att påverkas negativt. Dessa kommer påverkas negativt eller försvinna helt. Brynbuskage med blommande arter kommer tas bort. Planen innebär en negativ påverkan på stadens miljömål *Göteborg har en hög biologisk mångfald*. Flera av dessa värden kommer dock med hjälp av olika åtgärder kompenseras i planområdets norra del som planeras som natur.

För att inte försämra den mindre hackspettens möjligheter till födosök och fortplantning i området måste åtgärder för att skapa gynnsamma biotoper genomföras i närliggande områden, såväl som en kvalitetshöjning av befintliga biotoper inom planområdet behöver ske. Åtgärder för att gynna hackspetten kommer genomföras i samband med planens genomförande på de mest lämpliga platserna inom dessa områden, en åtgärdsplan är upprättad och en långsiktig skötselplan kommer upprättas. Arbetet genomförs och följs upp av exploateringsförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd har utförts med länsstyrelsen angående ställningstagandet om betydande miljöpåverkan i samband med samrådet av planförslaget.

Planförslaget bedöms inte påverka statusen för havet vid Askims fjord negativt med avseende på miljö kvalitetsnormerna eftersom totalmängderna som släpps ut per år minskar med föreslagen dagvattenrening.

### **Klimatet - Göteborgs klimatavtryck är nära noll**

Detaljplanen innebär att befintliga byggnader förslås rivas och ersättas med nya byggnader och parkering. Detta innebär negativ påverkan på stadens miljömål *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* och programmets strategi *Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande* utvecklingen för hållbart byggande.

Det klimatstrategiska arbetet i staden bedöms delvis påverkas negativt genom att ett antal nya bostäder och arbetsplatser tillkommer i området, vilket sannolikt ökar antalet fordonsrörelser lokalt. Samtidigt har området god tillgång till kollektivtrafik och förslaget innebär en förbättring av gång- och cykelvägar till och från området. Detta ger en positiv inverkan på stadens miljömål och strategi kring hållbara transporter.

Planförslaget innebär säkerställande av en blandning av bostäder, verksamhetslokaler och kommunal service samt en ombyggnad av Åkeredsvägen till en gata med ökat fokus på tillgänglighet för fotgängare och cyklister. Planen ska bidra positivt till stadens miljömål *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* och *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*.

Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshantering och säkrar en förberedelse för klimatförändringarna och extrema väder genom förslagna åtgärder för dagvatten- och skyfall. Planen innebär en positiv påverkan utifrån stadens klimat- och miljömål och strategin *Vi planerar för en grön och robust stad*.

## **Människan - Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö**

Planen bedöms inte innebära att människor utsätts för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker och uppfyller därmed miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*.

Planförslaget innebär en negativ påverkan på miljömålet då förslaget innebär fler invånare i området som kan tänkas använda bilen vilket ökar utsläpp till luften något.

Förslaget säkerställer utbildningslokaler, bostäder och verksamhetslokaler nära kollektivtrafik. Förslaget innebär även en ny gång- och cykelbana med nya passager utmed Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen. Detaljplanen bidrar härigenom positivt till miljömålet då förslaget innebär att fler människor kan klara sin vardag till fots eller cykel och minskar behovet av bilanvändningen.

Planen klarar målvärdet för tillgång till grönytor då naturmiljön värnas och en varsam förbättring av tillgängligheten till skogen kommer att genomföras. Målet om max 300 m till bostadsnära park/natur uppnås även om tillgängligheten för vissa målgrupper i naturområdet är dålig. Det råder brist på stadsdelspark inom 1000 m (om än marginell) men en utveckling av Välen som stadsdelspark ligger i linje med översiktsplanen.

Planen säkrar befintliga naturvärden såväl som rekreativa värden vilket innebär en positiv påverkan på miljömålen *Göteborg har en hög biologisk mångfald* och *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*.

Åtgärder för att hantera översvämningsproblematik till följd av skyfall föreslås och hanteras i detaljplanen.

Det har bedömts i planarbetet att kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster behövs för estetik/landskap, kulturhistoria, lek, promenad, utblick, rödlistad/fridlyst art, kontinuitet/naturlighet och pollinering vid genomförandet.

Planen bidrar positivt till generationsmålet då planförslaget innebär att en variation av bostäder möjliggörs i området.

Detaljplanen ligger i linje med stadens översiktsplan och dess målbild *Hållbar stad, öppen för världen* och bidrar positivt till utvecklingsstrategier *sammanhållen, nära och robust stad* vilket samverkar med stadens övriga mål och strategier kopplat till den ekologiska dimensionen och även den sociala dimensionen.

## **Bedömning ur social dimension**

Detaljplaneförslaget ligger i linje med stadens mål och strategier kring att skapa ett utökat lokalt utbud på aktuell plats som ger möjlighet för människor att lösa de viktigaste vardagsbehoven i närområdet, samtidigt som det ska vara enkelt för alla att ta sig mellan olika målpunkter. Planförslaget innebär en förlängning av omvandlingsstråket längs med Näsetvägen som är utpekad i översiktsplanen och ska bidra som en del av en länk till Opaltorget. Området kan tillsammans med kringliggande verksamheter kring cirkulationsplatsen stärka den lokala knutpunkten med både offentlig service och tillgång till livsmedelsbutik och andra verksamheter.

Platsen kring korsningen beskrivs idag som en central plats för närområdet med en trafikmiljö som inte främjar en trafiksäker miljö för barn. Planens trafikförslag med ny

gång och cykelväg samt nya passager över Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen bidrar till ökad trygghet för barn och unga när de förflyttar sig till fots eller cykel. Planförslaget nya gång- och cykelvägar möjliggör även för alla att färdas trafiksäkert och ökar möjligheterna för arbetspendling med cykel.

Planen hanterar skyfallsproblematik och bidrar positivt till att staden görs robust mot dagens och framtidens översvämningar.

Den nya skolan och verksamhetslokaler som planförslaget innebär, i kombination med tillgängliggörandet av skogsområdet samt gång- och cykelnätet i området, ska bidra till möten, kontakter och lek inom både privata och offentliga miljöer för flera målgrupper. Bebyggelse utmed gång- och cykelstråk och en ökad närvaro av människor i området bidrar till ökad orienterbarhet och trygghet.

Fortsatt möjlighet ska finnas att röra sig genom naturområdet men man behöver passera skolområdet och ta sig genom bostadsområdet för att nå naturen från söder. Enda stället där man tar sig från allmän plats GATA till allmän plats NATUR är i öster vid Grevegårdsvägen. Intentioner finns hos fastighetsägarna att tillåta passage igenom både skol- och bostadskvarteren för att nå skogen.

Naturen tillgängliggörs genom anläggning av naturstigar. Exploateringsförvaltningen ansvarar för att naturliga utsiktsplatser ges en genomtänkt utformning.

Ett varierat bostadsbestånd i närområdet gör det möjligt till exempel för människor att kunna bo kvar i närområdet vid ändrade levnadsförhållanden. Planförslaget innebär en del bostäder med hyresrätt som upplåtelseform. Förslaget inverkar positivt för flera målgrupper genom kompletterande bostadsformer som är underrepresenterade i närområdet idag med varierande upplåtelseformer.

Bullerskyddsåtgärder krävs längs Åkeredsvägen för att möjliggöra en bullerskyddad miljö på skolgården. Dock kan dessa riskera att inverka negativt på stadsmiljön och skapa otrygga miljöer. Därför förses planen med utformningsbestämmelse angående transparenta skärmar minst 70% av sträckan.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget.

I planarbetet har en social- och barnkonsekvensanalys har upprättats där konsekvenser utifrån barnperspektivet redovisas. Planen ger möjlighet för en högstadieskola men utformning av skolbyggnaden och skolgården är inte fastlagd i detta skede. I designprocessen i genomförandeskedet finns det en påverkansmöjlighet för barn och ungdomar på utformningen av skolbyggnad och skolgård. Stadsfastighetsförvaltningen och grundskoleförvaltningen ansvarar för genomförandet.

Planen ger möjlighet för en skola (åk7-9) med en friyta på cirka 15 kvadratmeter/per elev. Stadens riktlinje för styrande nyckeltal avseende kommunala verksamhetslokaler anger ett spann god nivå 25 kvm/elev – acceptabel nivå 10 kvm/elev (Mellanstaden) och sammanhängande friyta; acceptabel nivå 3 000 kvm – god nivå 4 000 kvm (+/- 20 procent) (Mellanstaden). Planförslaget innebär en sammanhängande skolgård på cirka 7400 kvm vilket uppfyller stadens riktlinje men innebär att planen inte når upp till god nivå vad gäller friyta per elev. Planförslaget medger cirka 15kvm/elev vilket kan likställas med en funktionell nivå. Bedömning har gjorts att det är ett högt allmänt intresse att säkra

skolplatser för elever i närområdet och att det väger högre än att ha en god nivå (25kvm/elev) enligt riktlinjerna. Eventuella kompensatoriska åtgärder för friyta kan genomföras av grundskoleförvaltningen.

Avvägningar har gjorts i planen för att skolan ska ha tillräcklig friyta och sammanhängande skolgård vilket innebär skolbyggnadens fotavtryck har minskat till förmån för att få tillräcklig friyta och därigenom har skolbyggnaden fått en utformning med möjlighet till 4 – 5 våningar. Parkering för att hämta och lämna har förlagts utanför kvartersmark och hanteras utmed Åkeredsvägen i parkeringsfickor. Även angöring för leveranser och avfallshantering sker utmed Åkeredsvägen. Parkeringen för skolpersonal hanteras i en yta kopplat till Hasslingegatan. Planen ger en möjlighet till uppförande av en fullstor idrottshall men om grundskoleförvaltningen bedömer att de klarar skolans undervisningsbehov med en mindre hall så ger detta en möjlighet till en större friyta.

Området vid ”Nickepickeberget” som ligger i planens västra del används idag som bl a. pulkabacka och har ett högt socialt värde och har betydelse för t ex barns och ungas vardagliga rutiner och aktiviteter och mötesplatser. Bedömning har gjorts att värna platsen till förmån för de sociala värdena vilket innebär att parkering för skolpersonal förläggs längre ifrån skolbyggnaden, väster om Hasslingegatan.

För skolans personal innebär det ett längre avstånd till skolbyggnaden om de tar sig till arbetsplatsen med bil. Det finns en risk att de flesta av personalen kommer att använda gratisparkeringen på villagatorna och vilket innebär en trafikökning i de närliggande villakvarteren.

Planförslaget stödjer en ombyggnad av Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen för ökad trafiksäkerhet, tillgänglighet och framkomlighet för oskyddade trafikanter, särskilt barn.

Det större naturområdet regleras i plankarta som allmän plats, Natur, vilket bidrar positivt på människors möjlighet att nytta skogen och dess rekreativa värden. Planen gör det möjligt att tillgängliggöra naturstigar genom naturområdet för att främja barns fysiska aktivitet och tillgång till naturen.

Skolgården kommer i kombination med naturområdet kommer att utgöra nya fina lekmiljöer för barn. Den befintliga lekplatsen på Dörjeskärsgratan i nära anslutning till planområdet kommer utökas med fler funktioner och lekredskap för att kunna ta emot fler barn med olika behov. Exploateringsförvaltningen ansvarar för genomförandet.

## **Bilagor**

### **Planhandlingar**

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

### **Övriga handlingar**

3. Grundkarta med illustrationsritning
4. Samrådsredogörelse
5. Fastighetsförteckning
6. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

### **Utredningar**

7. Mobilitet- och parkeringsutredning skola
8. Mobilitet- och parkeringsutredning bostäder \_centrum
9. Naturvärdesinventering
10. Trafik- och utformningsförslag
11. Dagvattenutredning
12. Skyfallsutredning
13. Trafikbullerutredning bostäder
14. Trafikbullerutredning skola
15. Geoteknikutredning
16. Grönstrukturutredning
17. Översiktlig markmiljöutredning
18. Kulturmiljöutredning
19. Platsbedömning luft
20. Åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett

## Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att granskning kan genomföras avseende detaljplan för utbildningslokaler och bostäder norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnered i Göteborg. Granskning kan genomföras tidigast under 4 kvartalet 2024.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet ligger i Önnered, ca 9 kilometer sydväst om Göteborg centrum.

Syftet med planen är stödja en lokal knutpunkt med en blandning av verksamheter och bostäder utmed Åkeredsvägen och runt Åkereds cirkulationsplats. Befintliga naturområdet ska bevaras och kvaliteter ska tillföras som bjuder in till att använda naturen. Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen ska minska sin barriäreffekt och bli ett stråk med stadsmässiga kvalitéer med ökat fokus på gående och cyklister.

Planförslaget innebär möjlighet att uppföra en grundskola med idrottshall (åk 7-9) med plats för 450 elever. Planen medger en höjd som gör det möjligt att uppföra en skolbyggnad i 4-5 våningar. Parkering för skolan kommer i förslaget att finnas vid huvudentrén till skolbyggnaden samt vid Hasslingegatan, väster om idrottshallen.

Bullerskydd i form av bullerskärm krävs för skolgården för att uppfylla riktvärden för buller vid skola. Bullerskärmen föreslås uppföras med höjd på 2 meter och ett i transparent material minst 70% av sträckan.

Planförslaget innebär en byggrätt för ca 300 bostäder i form av flerbostadshus i kvartersform med verksamhetslokaler i bottenplan i vissa lägen. Centrumändamål får endast anordnas i entréväning, våning 2 och källare. Totalt cirka 10 700 kvm verksamhetslokaler.

Kvarterens volymer följer platsens topografi och struktur: de är högst mot norr, naturen och berget och trappar ned mot söder och den lägre radhusbebyggelsen söder om Åkeredsvägen. Våningshöjden ligger på mellan 5 – 8 våningar. Bebyggelsen föreslås uppföras i 5–6 våningar (till takfot) utmed Åkeredsvägen för mötet med gatan och kulturhistoriska värdefulla miljön, rad- och kedjehusområdet Åkered, på andra sidan vägen. Längre norrut i planområdet tillåts högre bebyggelse, 8 våningar, vars höjd ansluter till bakomliggande bergsparti.

Detaljplanen föreskriver dock indragna takvåningar eller bostäder under sadeltak. Höjden upp till takfoten kan då hållas på en nivå som motsvarar högst fem våningar utmed den planerade gång- och cykelvägen.

Bebyggelse ska ha en utformning och gestaltning med en färgsättning och volymhantering som knyter an till angränsande Åkereds egnahemsområdet, naturlandskapet och topografin. En detaljrik fasadutformning med särskilt fokus på entréer och bottenvåningar ska utföras.

Planen medger slutna kvarter men planförslaget illustreras med öppningar i kvarteren. Planförslaget innebär bostadskvarter med upphöjda gårdar då parkeringsgarage medges. Öppningar i kvarteren möjliggör för en skyfallshantering, utan öppningar så riskerar vatten att stängas inne i kvarteren vid större skyfall, 100-årsregn samt att de ger bättre dagsljus- och solförhållanden för bostäderna.



Naturområdet säkerställs som Allmän plats, NATUR och planen medger anordning av naturstigar för att tillgängöra utsiktsplats och övrig rekreation. Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen förses med ny gång- och cykelbana och två nya passager.

Åtgärder kopplade till hantering av dagvatten och skyfall säkerställs i planen med bl a. skyfallsytor och diken. Förutsättningarna för hantering av dagvatten och skyfall ställer krav på utformningen av skola och bostäderna. Även allmän plats kommer innehålla föreslagna eller likvärdiga åtgärder för att ta hand om dagvatten och skyfall.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att stödja Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen som ett stråk och skapa stadsmässiga värden. Detta innebär bland annat tillföra fler bostäder, kommunal service och verksamheter och att minska Åkeredsvägens barriäreffekt. En anpassning av bebyggelsen ska ske till naturområdet och berget samt angränsande bebyggelse genom anpassad skala, öppningar som förhåller sig till naturområdet och berget.

Planförslaget ska begränsa klimatpåverkan och hantera klimatförändringarna vilket innebär anpassning till dagvatten- och skyfallslösningar. Kvartersmark för skolan begränsas utifrån detta.

Den nya byggelsen kommer utformas så att släpp mellan byggnaderna bibehåller siktlinjer från och mot framträdande klippor och natur. Den fallande skalan och släppen kommer bättre integrera den nya bebyggelsen i landskapet.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Gällande detaljplan 3583 (stadsplan) anger allmän plats park/plantering i västra delen och ej störande småindustri i östra delen. Detaljplan 4502 anger service, kontor, föreningsverksamhet, vård, småindustri och hantverk av icke miljöstörande art. Genomförandetiden har gått ut.

Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

För del av planområdet gäller tomtindelning: 1480K-III-7888, 109-VIKINGASKEPPET I ÖNNERED (Önnered 109:4 och 109:5) och 1480K-III-7793, 109-VIKINGASKEPPET I ÖNNERED (Önnered 109:3)

Övrigt material i ärendet går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

### **Bakgrund och förändringar efter samråd**

I stadsdelen finns ett behov av ny skola och Göteborgs Stad ska säkra tillräckligt med platser i skolupptagningsområdet Näset/Åkered. Planen ligger i linje med översiktsplanen om att skapa ett lokalt utbud på platsen och stadens behov om att få fler bostäder.

Göteborg stad äger en del av marken och exploateringsförvaltningen har delvis markanvisat mark i öster till Åkereds Fastighet AB för utveckling av bostäderna. Delar av planområdet för utbildningslokaler drivs under planarbetet tillsammans med Stadsfastighetsförvaltningen.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-12-13 att genomföra samråd om detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen. Samrådstiden var 2023-01-25 – 2023-03-07. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett digitalt informationsmöte anordnades 2023-02-01 och ett samrådsmöte anordnades 2023-02-08 med ca 30 deltagare.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-09-27.

I samrådet avstyrkte stadsfastighetsförvaltningen samrådsförslaget då det medförde för stora utmaningar som vad gäller genomförbarhet och ändamålsenlighet. Detta innebar att markanvisningen för bostäderna ändrades så att mer mark gick till skoländamål vilket resulterade i att antalet hyresrätter som staden vill få fram har sänkts från 100 lägenheter till 60 lägenheter.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Ändrad markfördelning mellan kvartersmark skola och bostäder.
- Ökning av mark för skola.
- Minskning av antalet bostäder.
- 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.

### Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN	2019-12-17	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan
BN	2022-06-21	återremittera ärendet för att ändra utformning till slutna kvarter. Närmast berget kan också halvslutna kvarter prövas
SBN	2022-12-13	att genomföra samråd om detaljplanen

## **Miljöpåverkan**

Kontoret har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Kontoret finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen. Undersökningssamrådet med länsstyrelsen skedde i samband med samråd för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §.

Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 71. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att förslaget uppfyller principerna som rör hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Planförslaget medger en ny karaktär för området med en högre bebyggelse än den befintliga småskalig bebyggelse som finns idag. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på riksintresset har planförslaget kompletterats inför granskning hur den stora tillkommande skalan får för upplevelsen av den småskaliga bebyggelsen och naturområdet i norr.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen utgör möjlighet till en utveckling av staden och det lokala näringslivet och kommer inte påverka riksintresset för högexploaterad kust.

I samrådet avstyrkte stadsfastighetsförvaltningen samrådsförslaget då det medförde för stora utmaningar som vad gäller genomförbarhet och ändamålsenlighet. Förvaltningen bedömde ihop med exploateringsförvaltningen att, då det är ett högre allmänt intresse att säkra skolplatser för elever i närområdet och en förutsättning för fler bostäder, så ändrades aktuell markanvisning för bostäder så att mer mark gick till skoländamål. Detta innebär att planförslaget är reviderat med större kvartersmark för skola och kvartersmark för bostäder har minskat.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. En social- och barnkonsekvensanalys är framtagen i planen. Inriktningen av planförslaget har inneburit bland annat åtgärder i trafikmiljön som beaktat oskyddade trafikanter och i synnerhet anslutning till skola. 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. Bedömning har gjorts att det är ett högt allmänt intresse att säkra skolplatser för elever i närområdet och att det väger högre än att ha en god nivå (25kvm/elev). Eventuella kompensatoriska åtgärder för friyta kan genomföras av grundskoleförvaltningen. Frågan är avstämd med stadsfastighetsförvaltningen och grundskoleförvaltningen.

En tidigare mindre idrottshall var placerad intill ett område som idag används till stor del för barnaktiviteter och har ett stor socialt värde i närområdet. Planförslaget har reviderats så att idrottshallen ligger ihop med skolbyggnaden och att planen ger möjlighet till en fullstor idrottshall. Skolpersonalparkeringen ligger kvar även i granskningsförslaget längre ifrån skolbyggnaden, väster om Hasslingegatan, vilket innebär en risk att de flesta av personalen kommer att använda gratisparkeringen på villagatorna intill skolan. Detta kan innebära en trafikökning i de närliggande villakvarteren. Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att värna platsen närmare skolbyggnaden till förmån för de sociala värdena som även kan fungera som dag- och skyfallsåtgärd.

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet att rivas, somliga av dem med visst kulturhistoriskt värde. Byggnaderna och den äldre byvägen återspeglar tillsammans med grönskande bergig omgivning och inre gårdsmiljö/trädgård den äldre bystruktur som fanns här fram till 1900-talets mitt. Förvaltningen bedömer att dessa värden vägs mot tillskottet av en skola och fler bostäder som är av ett större allmänt intresse.

Planen bedöms generera ett behov av 90 skolplatser och 60 förskoleplatser. Skolplatser för årskurs 7–9 tillgodoses inom aktuell plan. Skolplatser för barn i årskurs F-6 tillgodoses genom utrymme på Åkeredsskolan inom förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Näset och Önnered i Göteborg som vann laga kraft 1966-03-28.

Förskoleplatser tillgodoses delvis 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 arbete inom staden för att utreda hur behovet av förskoleplatser kan tillgodoses inom Åkered och Näset. Vald lösning för skola och förskola är avstämd med stadsfastighetsförvaltningen.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet är genomförande av skola, hantering av dagvatten- och skyfall, påverkan på landskapsbild, riksintresse högexploaterad kust, exploateringsgrad och naturvärden. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan