

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-08

SBN 2026-06-16

Diarienummer SBF-2023-00108

(LIS diarienummer 0141/20)

Handläggare

Viveca Risberg

Telefon: 031-368 16 45

E-post:

viveca.risberg@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

Planområdet ligger i Önnered, ca 9 kilometer sydväst om Göteborg centrum. Syftet med planen är att möjliggöra en förskola, byggnation av cirka 270 nya bostäder i form av flerbostadshus med mindre butiks- och verksamhetslokaler. Kopplingen till kollektivtrafiken förbättras med en ny gång- och cykelväg och minskar bilberoendet.

Planförslaget har omarbetats för att uppfylla yrkandet vid återremissen i mars 2025 gällande granskningsförslag framtaget 2024.

Bostäderna är färre och omarbetade till en mer sluten och lägre kvartersstruktur. Vid samrådet ingick en skola med tillhörande idrottshall ett par hundra meter från skolbyggnaden. För skolbarnen är det bästa att idrottshallen är hopbyggd med skolan för att göra det enkelt och tryggt att ta sig mellan lektionerna. Platsen för skolan är begränsad och en kombinerad skola och idrottshall innebär stora ingrepp i den orörda naturen som angränsar mot Östra Önnered friluftsområde. Därför har skolan ersatts med en förskola vilket innebär att en god miljö med förskolegård intill naturområdet kan skapas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsnämnden får utgifter för fastighetsbildning, utbyggnad av allmän platsmark gata, ledningsflyttar samt dagvatten- och skyfallsanläggningar.

Exploateringsnämnden får engångsintäkter i form av försäljning av markanvisad mark, friköp av tomträtt samt övriga inkomster i form av exploateringsbidrag.

Projektet bedöms i nuläget kunna ge ett visst ekonomiskt överskott, men står inför ett antal osäkerheter bland annat beroende på oklarheter i skyfallshanteringen.

Stadsfastighetsförvaltningen får investeringsutgifter för utbyggnad av den förskola som planeras inom planområdet. Därefter får förskoleförvaltningen kostnader för driften av densamma.

Stadsmiljönämnden får ökade driftskostnader för tillkommande allmän plats samt viss standardhöjning på befintliga anläggningar. Nämnden får dessutom kostnader för drift och underhåll av nya skyfall- och dagvattenanläggningar på allmän plats. Nya drift- och kapitalkostnader uppgår till ca 2,3 mkr/år.

Denna ekonomiska bedömning är en reviderad version av den bedömning som gjordes 2024 inför beslut om granskning. Huvudprinciperna i förslaget för allmän plats och skyfallslösningar är desamma som 2024. Osäkerheter har uppmärksammats vid uppdateringen av kostnadsberäkningen. Därför kommer ett alternativt läge för trädplanteringar samt lokalisering och utformning av ytor för magasinering av skyfallsvatten i förhållande till ekonomisk genomförbarhet att studeras vidare inför antagande.

En direkt ekonomisk effekt av detaljplanens genomförande är att de nya bostäderna lockar fler hushåll att flytta till området. Om fler hushåll söker sig till området än det byggs nya bostäder ökar konkurrensen om befintliga bostäder och driver upp markpriser och boendekostnader i närområdet.

En indirekt ekonomisk effekt är att nya invånare driver på efterfrågan av kommersiella tjänster i närområdet som matbutik och frisör.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bedömning är att projektet har koppling till de tre övergripande miljömålen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 (reviderat 2024-02-01) Naturen, Klimatet och Människan:

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. Rödlistade arter, som sälg, ask och alm kommer att påverkas negativt eller försvinna helt från del av planområdet. Brynbuskage med blommande arter kommer tas bort. Flera av dessa värden kommer dock med hjälp av olika åtgärder kompenseras i planområdets norra del som planeras som natur.

Klimatet - Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Detaljplanen innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts med nya byggnader och parkering vilket innebär en negativ påverkan. Blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och kommunal service med god tillgång till kollektivtrafik samt ombyggnaden av Åkeredsvägen till en gata med ökat fokus på tillgänglighet för fotgängare och cyklister bidrar positivt till miljömålet.

Människan -Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Det finns bostadsnära natur att tillgå i Östra Önnared friluftsområde intill planområdet men bostadsnära park saknas vilket gör att det finns brist på vissa sociotopvärden såsom mötesplats. Åtgärder utanför planområdet vid Dörjeskärgatans lekplats, inom 500 meters avstånd, och för gångstigen delfinansieras enligt exploateringsavtalet. Eftersom de

boende har högst 300 meter till ett större grönområde bidrar planen till en årlig ökning av bostäder med tillgång till ”svala öar” vilken är en indikator som följs upp för miljömålet.

Utredningar som tagits fram för planförslaget visar att en god markmiljö, ljudmiljö och luftmiljö kan uppnås. Planförslaget bedöms påverka målet positivt.

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 vid cirkulationsplatsen stärka den lokala knutpunkten.

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. Planförslagets nya gång- och cykelvägar gör det enklare och mer trafiksäkert att röra sig över och utmed Åkeredsvägen som gående och cyklist.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Förskolegården kommer i kombination med naturområdet att utgöra nya fina lekmiljöer för barn. Den befintliga lekplatsen på Dörjeskärgsgatan i nära anslutning till planområdet kommer utökas med fler funktioner och lekredskap för att kunna ta emot fler barn med olika behov. Även attraktiva lekytor inom kvartersmarken för bostäderna kan anordnas. Det finns nära tillgång till fysisk aktivitet och föreningsliv i närområdet och i stadsdelen vilket gynnar barn i åldersgruppen 7-18 år.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Planhandlingar

1. Planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

3. Grundkarta med illustrationsritning
4. Samrådsredogörelse
5. Stadsbyggnadsideal och gestaltning
6. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

7. Trafikbullerutredning bostäder
8. Trafikbullerutredning förskola

Beskrivning av ärendet

Planförslaget är omarbetat för att uppfylla yrkandet vid återremissen i mars 2025 gällande granskningsförslag framtaget 2024.

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att granskning kan genomföras avseende detaljplan för utbildningslokaler och bostäder norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnered i Göteborg. Granskning kan genomföras under tredje kvartalet 2026.

Planförslaget

Planområdet ligger i Önnered, ca 9 kilometer sydväst om Göteborg centrum. Syftet med planen är att möjliggöra en förskola, byggnation av cirka 270 nya bostäder med inslag av service, för att möta bostadsbehovet och stärka den lokala servicen.

Planförslaget innebär att förbättra kopplingen till kollektivtrafiken med en ny gång- och cykelväg och minska bilberoendet. Genom att koncentrera bebyggelsen till redan ianspråktaga ytor minimeras påverkan på den omgivande grönskan. Planen bidrar till att utveckla ett stadsmässigt stråk, förbättra gång-, cykel- och kollektivtrafikanslutningar samt minska bilberoendet. Bebyggelsen koncentreras till redan ianspråktaga ytor för att värna naturmark. Befintlig kuperad naturmark med rekreativa värden säkerställs till stor del som naturmark.

För att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet regleras byggnadernas gestaltning.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna och gestaltungsprinciperna för bostadsbebyggelsen är beskrivna i bilaga 7. Förskolan är i nuläget enbart övergripande studerad eftersom den först under våren 2026 ersatte den tidigare planerade högstadieskolan inom planområdet. Placering av byggrätten stödjer gaturummet och gör förskolan väl synlig i stadsbilden. Bestämmelser om taklutning och kulör ger förskolan och bostadskvarteren ett sammanhållet uttryck.

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet 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 akt II-3583 anger allmän plats park/plantering i västra delen och ej störande småindustri i östra delen. Detaljplan II-4502 anger service, kontor, föreningsverksamhet, vård, småindustri och hantverk av icke miljöstörande art. Detaljplan II-3186 anger trafikändamål. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

För del av planområdet gäller tomtindelning akt III-7888 (Önnered 109:4 och 109:5) och III-7793 (Önnered 109:3) som upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter samråd

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 samråds- och informationsmöte anordnades 2023-02-01 och ett öppet hus 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 2026-05-08.

Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet samt utifrån det uppdrag som SBN formulerade vid återremissen 2025-03-25 av den vid denna tidpunkt framtagna granskningshandlingen. Ett omarbetat förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Förskola ersätter skola och idrottshall.
- Bostäderna är färre och omarbetade till en mer sluten och lägre kvartersstruktur.
- Utformningsbestämmelser har införts som reglerar gestaltning.
- Ytan för allmän plats NATUR har utökats och allmän plats för skyfallshantering och geotekniska åtgärder har tillkommit.
- Bestämmelser har införts för att säkerställa dagvatten- och skyfallsvolymer.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standardplanförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-12-17	att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan.
BN 2022-06-21	att 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.
SBN 2025-03-25	uppdrag att återkomma med ett förslag där skolan med tillhörande byggnader utformas och placeras så att mer naturmark värnas, säkerställa att byggnadshöjden anpassas till en mer mänsklig skala, överväga att se över gatuutformningen så att den blir mer stadsmässig och att främja val av hållbara färdmedel.

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.

Förvaltningens bedömning

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 stadsbyggandet 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 utformningsbestämmelserna i detaljplanen ger goda möjligheter till att byggnaderna får en tilltalande gestaltning med en tydlig sockel, vertikal fönstersättning och artikulerat avslut vid takfot och gavlar. Reglering om andel verksamhetslokaler såväl som genomsiktlig yta styr mot en aktiverad fasad mot Åkeredsvägen. Angöringsfickorna i trafikförslaget innebär att verksamheter som hyr in sig får ett större kundunderlag och lätt kan ta emot leveranser.

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet att rivas, somliga av dem med visst kulturhistoriskt värde. Byvägen kommer delvis att ersättas med parkering medan den största delen kommer ingå i förskolegården där ambitionen är att bevara dess läge. Dock finns det ingen garanti att den äldre byvägens sträckning och bredd tillsammans med den äldre oxelhäcken kommer att integreras i utformningen av den nya förskolegården. 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 vägts mot tillskottet av en förskola och fler bostäder som är av ett större allmänt intresse.

Gaturummet och planområdet närmast Åkeredsrondellen kan enligt stadens värmekartering riskera tropisk natt med temperaturer över 20 grader nattetid. Förvaltningen bedömer att det är en acceptabel placering av bebyggelsen eftersom bostäderna har tillgång till ”svala öar” i Östra Önnared friluftsområde och planförslaget tillgängliggör nya kopplingar till naturområdet. Svala öar minskar risken för hälsoproblem vid värmeböljor och är en indikator som följs upp för miljömålet göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Förutsättningarna för en ombyggnad i syfte att minska Åkeredsrondellen pågår parallellt med planarbetet. En eventuell ombyggnad kan med en genomtänkt utformning minska riskerna för höga temperaturer nattetid.

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.

Vid samrådet ingick en skola med tillhörande idrottshall ett par hundra meter från skolbyggnaden. För skolbarnen är det bästa att idrottshallen är hopbyggd med skolan för att göra det enkelt och tryggt att ta sig mellan lektionerna. Platsen för skolan är begränsad och en kombinerad skola och idrottshall innebär stora ingrepp i den orörda naturen som angränsar mot Östra Önnared friluftsområde. Därför har skolan ersatts med en förskola vilket innebär att en god miljö med förskolegård intill naturområdet kan skapas. Naturområdet kan därmed också behållas i större utsträckning. En ny högstadieskola behövs på lång sikt vid utbyggnad av Tynnered. Alternativa lägen studeras därför utefter Näsetvägen inom arbete med områdesplanering, ett kontinuerligt planeringsarbete på nivå mellan översiktsplanering och detaljplanering som drivs av avdelningen strategi och taktik.

Idrottshallen var vid samrådet placerad intill ett område som idag används till stor del för barnaktiviteter och som har ett stort socialt värde i närområdet. När planförslaget reviderats så att idrottshallen har utgått ligger personalparkeringen, nu för förskolans behov, kvar väster om Hasslingegatan. Det är ca 300 m ifrån förskolebyggnaden, vilket innebär en risk att 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 förskolbyggnaden till förmån för de sociala värdena samt som översvämningsskyddad yta för magasinering av dagvatten och skyfall. Busshållplatsen ligger inom 150 m från förskolan och är lätt att nå vilket kan minska antalet som väljer bil.

Enligt stadens värmekartering är Åkeredsrondellen och den hårdgjorda marken i anslutning till befintlig bebyggelse inom planområdet utsatta för höga till mycket höga strålningstemperaturer en varm sommardag. Antal timmar med hälsoskadlig strålningstemperatur är upp till 6 timmar en varm sommardag med lufttemperatur 25°. För en förskola som har flera timmar på dygnet med ohälsosamma strålningstemperaturer riskerar detta att påverka verksamheten och andelen utevistelse för barnen. Det kan också påverka inomhusklimatet i byggnaden. Åtgärder som sänker strålningstemperaturen är att prioritera träd utefter Åkeredsvägen för att ge skugga vid gångbanan och vid parkeringen öster om förskolan. Detta kommer att studeras vidare inför antagande. Inom kvarteretsmark föreslås förskolebyggnad i två plan för att lämna en större friyta till grön förskolegård med trädgångar. Byggnaden kan också ge skugga när solen står som högst.

Planen bedöms generera ett behov av 80 skolplatser och drygt 50 förskoleplatser. Förskoleplatserna 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 Önnared i Göteborg som vann laga kraft 1966-03-28. Utanför planområdet pågår utredning av två lägen för högstadieskola, det ena vid Åkereds skolväg där i dagsläget positivt planbesked finns för utökning av förskola.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samrådet handlade om bebyggelsens skala, placering och påverkan på omgivningen samt dagvatten och skyfall, riksintresse för högexploaterad kust och naturvärden. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör