

Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

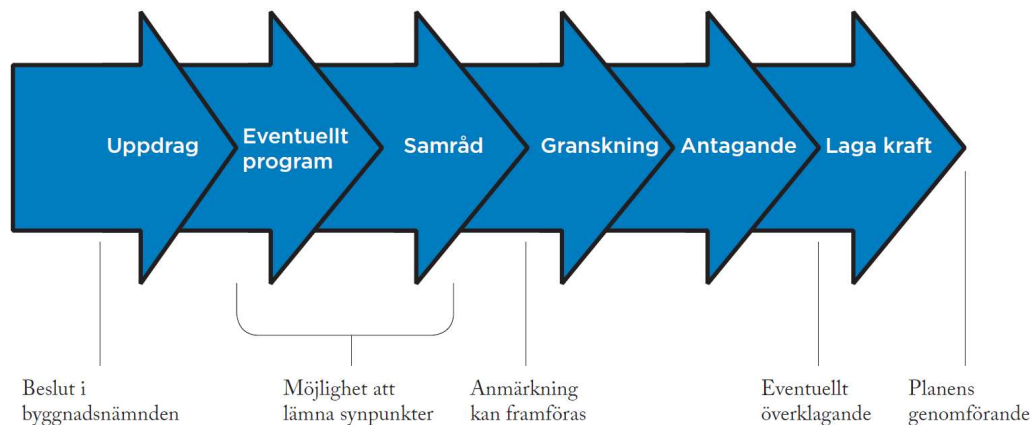


Samrådshandling

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2020-05-25.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid

Samrådstiden är 2023-01-25 - 2023-03-07

Information om planförslaget lämnas av:

Daniela Kragulj Berggren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031- 368 15 57

Anna-Kajsa Gustafsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 17

Julia Lindesson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 09 68

Roger Månsson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-749 60 39

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2023-01-19

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer 2023-00108 (tidigare 0141/20)

Handläggare SBK

Anna-Kajsa Gustafsson

Tel: 031-368 17 17

anna-kajsa.gustafsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnared i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning

Utredningar

- Social konsekvensanalys, 2021-06-23
- Naturvärdesinventering, Pro Natura, 2022-05-10
- Åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett, Park- och naturförvaltningen, 2022-05-10
- Geoteknisk utredning, WSP, 2021-04-21
- Utlåtande markmiljö, Fastighetskontoret, 2021-10-22
- Kulturmiljöutredning norr om Åkeredsvägen, WSP, 2021-04-08
- Grönstrukturanalys, Park och naturförvaltningen, 2022-01-15
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vattenförvaltningen, 2021-10-21

SAMRÅDSHANDLING

- Platsbedömning luft, Stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen, 2021-06-17
- Trafikanalys för detaljplan för bostäder och skola norr om Åkeredsvägen, WSP, 2021-05-12
- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2021-08-20
- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2022-05-11
- Mobilitets och parkeringsutredning Bostäder, Sweco, 2021-11-12
- Mobilitets och parkeringsutredning Skola, Norconsult, 2022-01-31

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH UTBILDNINGSLOKALER NORR OM ÅKEREDSVÄGEN

	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstitid</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	17
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Risk och störningar</i>	19
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Bebyggelse</i>	20
<i>Service</i>	25
<i>Friytor och naturmiljö</i>	26
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	27
<i>Övriga åtgärder</i>	29
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	37
<i>Fastighetsindelning</i>	41
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	41
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	42
<i>Avtal</i>	44
<i>Tidplan</i>	46
<i>Genomförandetid</i>	46
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	46
<i>Nollalternativet</i>	46
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	47
<i>Miljökonsekvenser</i>	48
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	51
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	51

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en grundskola med idrottshall för 450 elever, åk 7–9 och uppförande av ca 400 bostäder i form av flerbostadshus samt en mindre del lokaler för butiker/verksamheter.

Planförslaget syftar också till att skapa en lokal knutpunkt i området och bidra till att skapa ett stadsmässigt stråk längs Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen. Längs detta ska goda förutsättningar för resande till fots och med cykel skapas.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen 2022-05-19, vilken anger områden med särskilt stora värden för friluftsliv samt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Planområdet ligger i anslutning till den knutpunkt som avslutar utpekat omvandlingsstråk i översiktsplanen längs med Näsetvägen.



Figur 1 Vy över planområdet från söder

För området gäller detaljplan 3583 (stadsplan), detaljplan 4502 och detaljplan 3186 (stadsplan). Stadsplan 3583 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. Stadsplan 3186 anger trafikändamål. Inom planområdet finns bebyggelse med vissa kulturvärden från 1800-talets mitt och kontorslokaler som är mer samtida. I anslutning till planområdet ligger Åkereds egnahemsområde bestående av kedjehus.

Området är glest och bebyggelsen och landskapet gör det relativt svårorienterat, även huvudgatorna i området som har karaktären ”väg i park” bidrar till detta.

Området nås idag med bil från Åkeredsvägen. GC-väg finns och sträcker sig diagonalt i öst-västlig riktning genom planområdet.

Naturområdet i norra planområdet utgörs av en sammanhängande barrdominerad skog som breder ut sig norr och väster samt vidare öster om Grevegårdsvägen. Inom detta har ett antal naturvärdesobjekt identifierats tillsammans med skyddsvärda träd och livsmiljö för mindre hackspett.



Figur 3 Befintliga verksamheter



Figur 2 Utsikt över Åkereds egnahemsområde från naturområde norr om planområdet.

Utförda beräkningar visar att stabiliteten inom planområdet till största delen är tillfredsställande för befintlig och framtida användning.

Kommunen genom kretslopp och vattenförvaltningen bedömer att det i nuläget finns kapacitet tillgänglig i befintligt ledningsnät för att kunna koppla på föreslagen bebyggelse. El och fjärrvärme finns utbyggt.

Planens innebörd och genomförande

Kvartersmarken är av fastighetsnämnden delvis markanvisad till exploatörerna Tosito AB och Nordr Sverige AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörerna samt staden genom dess lokalförvaltning ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

I stadsdelen finns ett behov av ny skola och Göteborgs Stad ska säkra tillräckligt med platser i skolutpagningsområdet Näset/Åkered. Planen innebär det att elever får möjlighet att gå i skolan i sitt närområde samt att befintligt platsunderskott omhändertas.

Planförslaget innebär ett tillskott av flerbostadshus i ett område som domineras av enfamiljshus. Planområdet ligger i anslutning till den knutpunkt som avslutar omvandlingsstråket för blandad stadsbebyggelse som pekas ut i gällande översiktsplan. Kommande bebyggelse ska stödja ett stadsmässigt stråk utmed Åkeredsvägen och Grevgårdsvägen vilket innebär att bostadsbebyggelsen får en större skala jämfört med befintlig bebyggelse i dess direkta närhet. Bostadsbebyggelsens skala bidrar till att möta målen för en effektivare användning av infrastruktur samt öka att de lokala stadskvaliteterna.



Figur 4 Visualisering som visar möjlig utformning av bebyggelse inom planområdets östra delar.

Den nya skolbyggnaden föreslås placeras så långt österut inom byggrätten som möjligt för att maximera friyta utomhus och möjliggöra en effektiv skyfallshantering. Skolan placeras därmed också så långt från befintlig bebyggelse som möjligt.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska gång- och cykelbanor byggas ut längs både Grevegårdsvägen och Åkeredsvägen. Gång- och cykelbana är separerade från varandra med en total sektionsbredd om 5,5 meter. Dessa ersätter befintlig gångbana genom området.

Friytan inom området säkerställs genom gårdsmiljö för de boende men även åtgärder för att tillgängliggöra närliggande naturområde. Inom naturområdet ska åtgärder vidtas för att stärka upp detta. Naturområdet ligger i direkt anslutning till föreslagen skolgård.

Överväganden och konsekvenser.

Planområdet kan tillsammans med kringliggande befintliga och kommande verksamheter kring Åkeredsvägens cirkulationsplatsen skapa en lokal knutpunkt med både offentlig service och tillgång till livsmedelsbutik mm. vilket bidrar till sammanhållen stad

Den nya skolan och verksamhetslokaler som planförslaget innebär kan, i kombination med tillgängliggörandet av skogsområdet samt gång- och cykelnätverket i området, bidra till möten, kontakter och lek inom både halvprivata och offentliga miljöer. Bebyggelse utmed gång- och cykelstråk och en ökad närvaro av människor i området kan bidra till ökad orienterbarhet och trygghet.

Planförslagets bebyggelse står i kontrast till de småskaliga volymer som finns på platsen idag. Husens volym är stadsmässig och syftar till att skapa urbana miljöer utmed utpekad omvandlingsstråk i översiktsplanen och i anslutning till befintliga verksamheter vid cirkulationsplatsen.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger en förtätning av ett område som idag är ianspråktaget av befintlig bebyggelse och impedimentytor i anslutning till Åkeredsvägen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

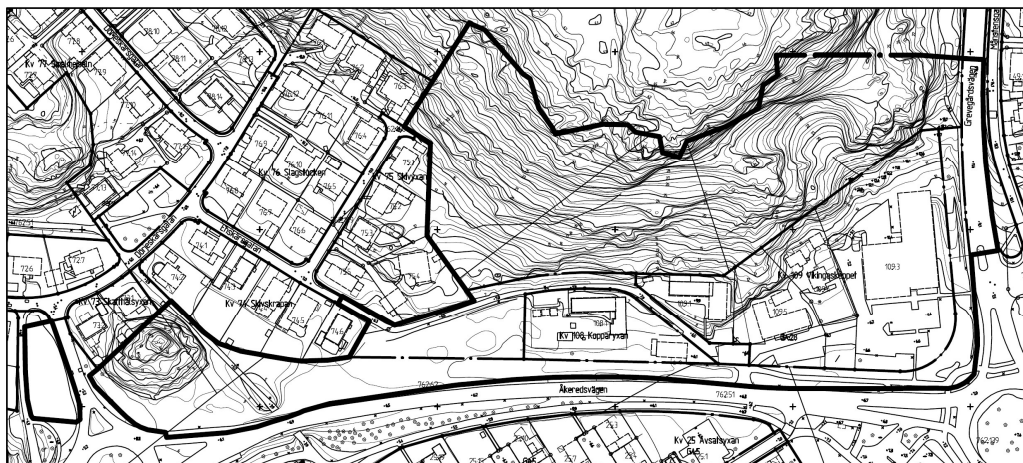
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en grundskola med idrottshall för åk 7–9 och uppförande av ca 400 bostäder i form av flerbostadshus samt en mindre del lokaler för butiker/verksamheter.

Planförslaget syftar också till att skapa en lokal knutpunkt i området och bidra till att skapa ett stadsmässigt stråk längs Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen. Goda förutsättningar ska skapas för resande till fots och med cykel längs detta stråk.

Läge, areal och markägoförhållanden

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

Området ligger på gränsen mellan ytterstad och mellanstad och präglas av småskaliga villaområden med utspridd handel- och serviceverksamhet samt kommunala institutioner som skolor och äldreboenden. I stadsdelen Tynnereds norra delar finns miljonprogramsområden, men själva planområdet ligger avskärmat från dessa. Närmaste centrumområde är Frölunda med Frölunda torg, men även Opaltorget ligger inom någon kilometers avstånd.



Figur 5 Grundkarta med planområdesgräns.

Planområdet omfattar cirka 6 hektar och ägs av Göteborgs Stad, Tosito AB och Nordr Sverige AB.

Kommunen har med arrende upplåtit Önnered 108:1. Nyttjanderätt innehas av Kvinnojouren i Göteborg samt A-miljö AB.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Kommunens översiktsplan (ÖP22), antagen 2022-05-19, anger *Områden med särskilt stora värden för friluftsliv* samt *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Gränsen mellan dessa områden motsvarar i stort sett verklighetens gräns mellan bebyggt område och grönområde.

Området ligger inom vad översiktsplanen anger som *Övriga mellanstaden*. Övriga mellanstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Planområdet ligger i anslutning till den knutpunkt som avslutar det i översiktsplanen utpekade omvandlingsstråket längs Näsetvägen.

För området gäller detaljplan 3583 (stadsplan), detaljplan 4502 och detaljplan 3186 (stadsplan). Stadsplan 3583 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. Stadsplan 3186 anger trafikändamål. Genomförandetiden har gått ut för alla planerna. Grönområdet i norra delen saknar detaljplan.

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Inom kustnära områden ska värdefulla naturområden bevaras och komplettering ske restriktivt och på friluftslivets villkor, bostadsformer ska blandas och byggnation ska ske i anslutning till god kollektivtrafik.

Mark, vegetation och fauna

Naturområdet utgörs av en sammanhängande barrdominerad skog som breder ut sig norr och väster samt vidare öster om Grevegårdsvägen.

Ca 0,5 km öster om planområdet ligger Välens naturreservat. Detta naturreservat är en viktig fågellokal som delvis beteshävdas.



Figur 6 Äldre hällmarkstallskog på höjden norr om planområdet.

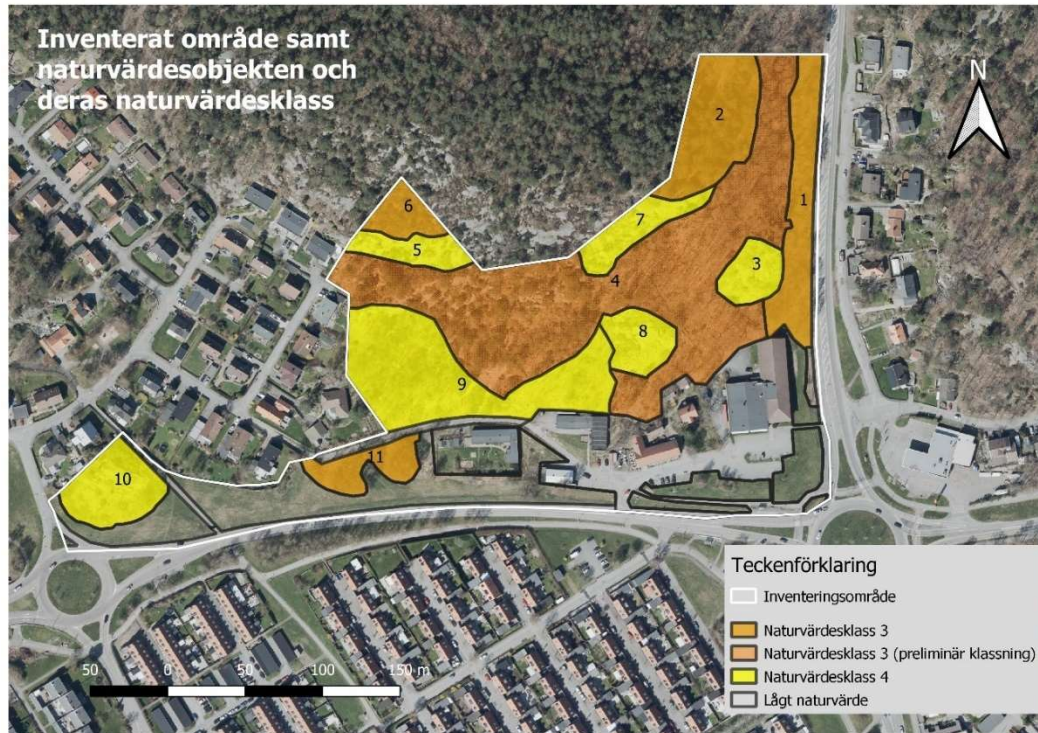
Inom planområdet saknas särskilda områdesbestämmelser för Natura 2000, naturreservat, biotopskyddsområde eller liknande. Ingen del av planområdet omfattas av strandskydd.

I genomförd inventering av ädellövskog i Göteborgs kommun (1986) har ett område redovisats. Detta område (ID 1480:B20) har placerats i naturvärdesklass 3 och beskrivs ha ett trädskikt som domineras av klen till medelgrov ek med inslag av asp och björk samt enstaka alm, ask, körsbär, sälg och tall. Sparsamt med lågor och klenta torrakor.

Inga särskilt skyddsvärda träd har tidigare redovisats från inventeringsområdet. Flera träd som uppfyller definitionen på särskilt skyddsvärda träd påträffades dock under arbetet med naturvärdesinventeringen.

Naturvärdesobjekt

Elva naturvärdesobjekt av naturtyperna *Skog och träd* samt *Berg och sten* har identifierats. Fem av dessa bedömdes hysa ett påtagligt naturvärde motsvarande klass 3 (varav ett område klassades preliminärt, klassningen kan ändras vid vidare inventeringar) och sex bedömdes hysa ett visst naturvärde motsvarande klass 4.



Figur 7 Inom och i anslutning till planområdet identifierade naturvärdesobjekt.

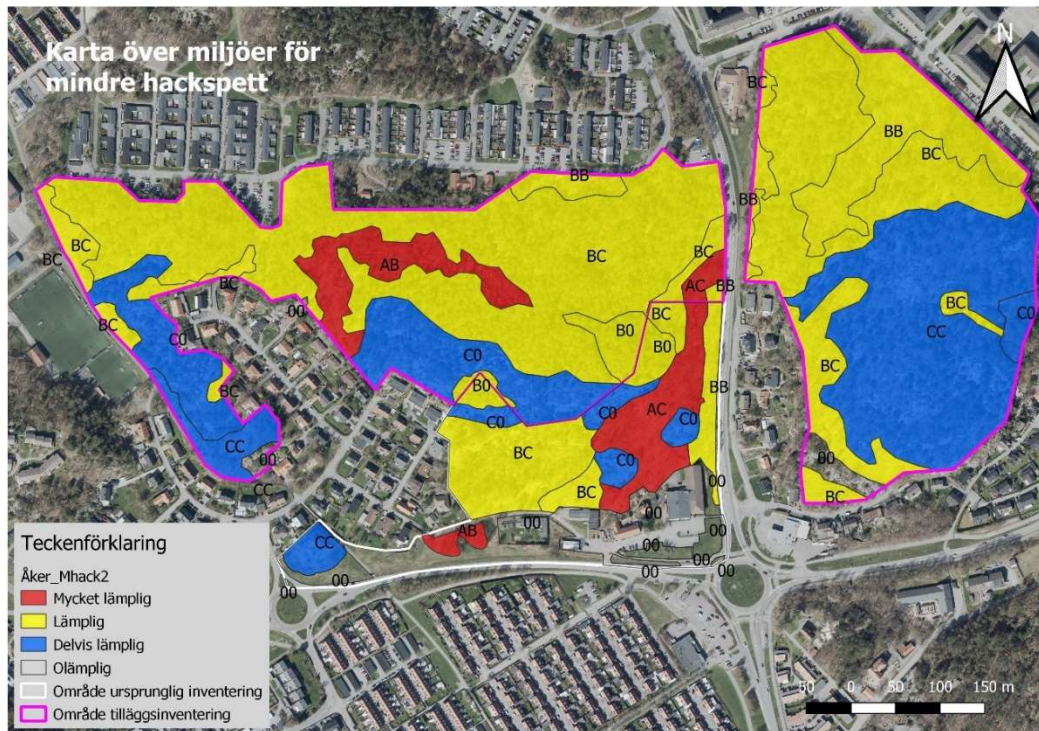
Värdeelement

De vanligaste typerna av värdeelement som noterats är knutna till tall eller ek och för dessa trädslag finns såväl lågor som döda träd, hålträd och träd med döda stamavsnitt eller begynnande hålbildning. Flera av tallarna och ekarna uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd. Andra betydelsefulla värdeelement är kopplade till björk, sälg eller pil. Genom en stor del av det inventerade området löper också bergväggar och intill dessa finns ofta senvuxna träd.

Större koncentrationer av värdeelement finns framför allt i naturvärdesobjekt 2, 4 och 11. I södra delen av naturvärdesobjekt samt västra delen av naturvärdesobjekt 9 finns också sådana koncentrationer.

Miljöer för mindre hackspett

Mindre hackspett har tidigare noterats norr om planområdet. I den naturvärdesinventering som gjorts ingick därför att inventera och bedöma inventeringsområdets förutsättningar för att hysa mindre hackspett enligt metod framtagna av Göteborgs Stad. Enligt denna metod görs dels en bedömning av varje delytas lämplighet när det gäller förekomst av potentiella häckningsmiljöer och dels en bedömning av hur väl en delyta skulle kunna fungera som födosöksmiljö. Detta vägs sedan samman i en övergripande bedömning av varje delytas lämplighet för arten. Resultatet av inventeringen presenteras på kartan nedan.



Figur 8 Karta över olika delytors lämplighet för den mindre hackspetten. Den första bokstaven/siffran i bokstavskoden anger lämplighet som födosöksmiljö och den andra bokstaven/siffran anger lämplighet som bomiljö (A = mycket lämpligt – 0 = ej lämpligt).

Inom ursprungligt inventeringsområde bedömdes två delytor vara mycket lämpliga för mindre hackspett (se karta figur 8). Den norra delytan är en ekdominerad ädellövskog och utgör en del av naturvärdesobjekt 4. Här finns en mycket stor rikedom på död ved i alla möjliga stadier av nedbrytning och lägen. Bland annat finns det gott om ved i klena dimensioner uppe i många av de äldre ekarna, ved som i många fall är kraftigt påverkad av vitröta och förhållandevis mjuk. Detta utgör en mycket lämplig födosöksmiljö för den mindre hackspetten. Däremot saknas till stor del äldre björkar eller klibbalar som förefaller vara de trädslag den mindre hackspetten helst väljer för att hacka ut bohål. Delytan bedömdes därför inte som särskilt lämplig som bomiljö. Kombinationen ”AC” (mycket lämplig födosöksmiljö men mindre lämplig bomiljö) är inte särskilt vanligt förekommande men bedömdes i det här fallet vara väl motiverad.

Den södra delytan som bedömdes som mycket lämplig utgörs av ett fuktigare område med äldre pilar, en del säl och en del björk. Pilarna och sälarna har rötade partier knutna till levande stammar och grenar vilka är goda födosöksmiljöer. I denna yta finns också en del mogna björkar som möjligen skulle kunna fungera som bomiljöer.

Inom det område som omfattades av tilläggsinventering bedömdes en yta utgöra en mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten. Denna yta utgörs av en björksumpskog som breder ut sig i smala terrängsvackor intill hållmarker. Genom en stor del av denna yta löper promenadstigar/motionsslingor. Trädsiktet i björksumpskogen är av lite äldre slag och här finns relativt gott om död ved liksom en del träd lämpliga för bobygge för den mindre hackspetten.

Merparten av miljöerna inom det område som omfattades av tilläggsinventering bedömdes i övrigt vara lämpliga för den mindre hackspetten, främst på grund av att det över betydande arealer finns relativt goda förutsättningar att leta föda.

Geoteknik

Utförda beräkningar visar att stabiliteten inom planområdet till största delen är tillfredsställande för befintlig och framtida användning.

I den västra delen av området krävs geotekniska åtgärder redan för befintliga förhållanden för att uppnå erforderlig säkerhetsfaktor för slänten ner mot gång- och cykelundergång under Åkeredsvägen.

Marken bedöms som sättningsbenägen för all typ av marklast och byggnader rekommenderas att grundförstärkas för att undvika stora total- och/eller differenssättningar. Höjdsättningen av området bör även tas i beaktning då stora sättningar kan uppkomma vid en höjning av markytan. Hänsyn bör tas till de differenssättningar som kan uppstå mellan pålade byggnader och omkringliggande mark, speciellt i anslutning till entréer och liknande.

Området domineras av storblockig medel- till finkornig tonalit/granodiorit med varierande glimmerinnehåll.

Utöver släntkrön bedöms det inte föreligga risk för blocknedfall, som kan innebär risk för skada på person eller egendom, varken vid planerad nybyggnation eller vid befintliga förhållanden.

Radon

Mätning av markradon utfördes på sex punkter utspridda inom planområdet. Uppmätta värden visar aktivitetskoncentrationer från radium-226 mellan 32 och 82 Bq/kg.

Mätningar av den totala gammastrålningen visar värden mellan 0,05 och 0,12 µSv/h. Alla punkter visade värden under 100 Bq/kg vilket hamnar inom gränsen för normalradon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

De kulturlämningar i form av terrasseringar och stenmurar som finns i planområdets norra del omfattas inte av skydd enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

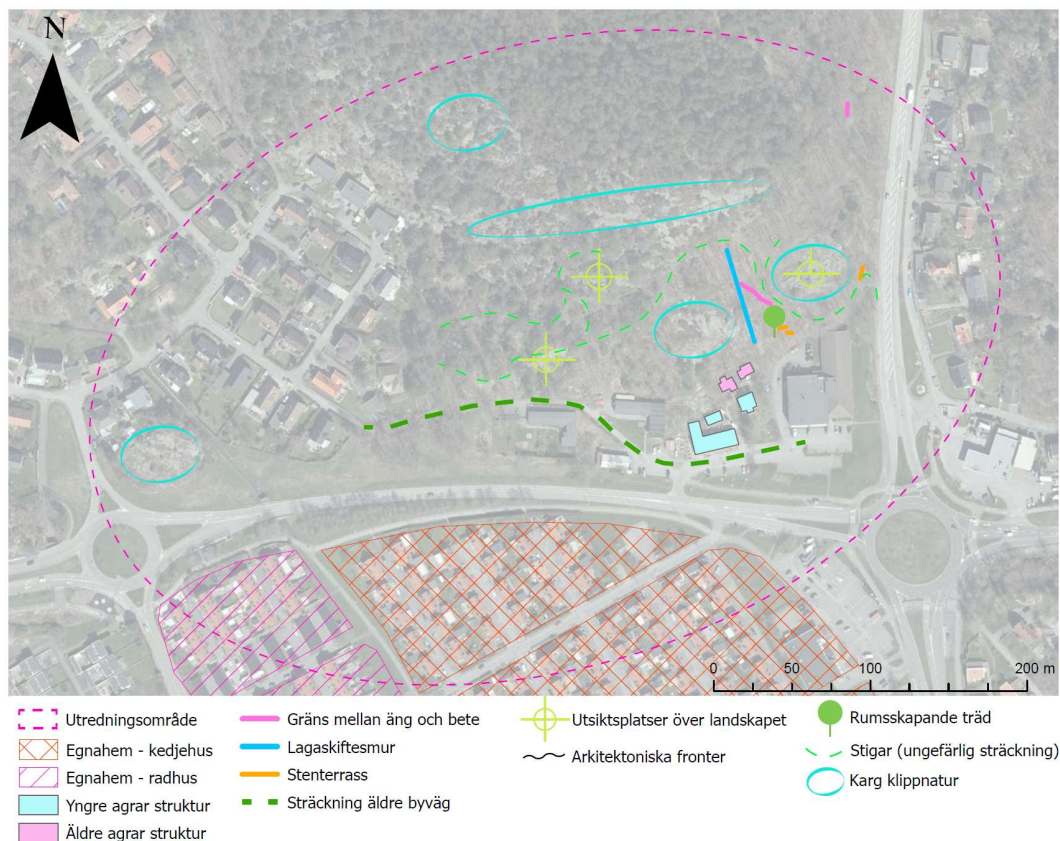
Länsstyrelsen har i dialog uppgett att inga krav på arkeologisk utredning inom planområdet. Om en fornlämning skulle påträffas vid markarbete gäller anmälningsplikt enligt 2 kap 10 § Kulturmiljölagen.

Kulturhistoria

Området präglas av den äldre vägsträckningen genom byn Åkered med en äldre oxelhäck. Vid vägen finns en blandad bebyggelse från 1800-tal-1900-talets slut. Här märks särskilt en bevarad gårdsmiljö med byggnader från tre skilda perioder; bostadshus och källarvind från uppskattningsvis 1800-talets första hälft/mitt, vagnslider/förråd och ladugård från 1800-talets slut samt nytt bostadshus från 1920-talet.

I den kuperade skogsmarken i norr finns stenmurar som berättar om äldre markfördelning och markanvändning, exempelvis inhägnande av betesmarker och ängsmarker på

inägorna. Från 1800-talets mitt dyker även lagaskiftesmurarna upp som än idag utgör fastighetsgränser.



Figur 9 Karta över kulturhistoriska element

Befintlig bebyggelse

Det äldre bostadshuset härstammar troligtvis från tiden innan laga skifte, 1800-talets mitt eller tidigare. Byggnaden är uppförd i timmer inklädd med locklistpanel. Att döma av den grova naturstensgrunden och den timrade konstruktionen är även den bredvid stående källarvinden av äldre ålder.

I början av 1900-talet byggdes det äldre bostadshuset till åt båda hållen med en glasad veranda mot dalen i söder och ett kök mot norr. År 1928 uppfördes det nya bostadshuset. Dess kvadratiske, högresta form, centralt placerad skorsten och mittparti markerat av frontespis är typisk för det tidiga 1900-talet.

I anslutning till planområdet ligger Åkereds egnahemsområde, ett välbevarat område från slutet av 1960-talet med villor, kedjehus och radhus.



Figur 10 Källarvind med påbyggt garage



Figur 11 Bostadshus från 1800-talets mitt.



Figur 13 Före detta ladugård



Figur 12 Bostadshus från 1928

Sociala förutsättningar

Området är glest och bebyggelsen och landskapet gör det relativt svårorienterat. Även huvudgatorna i området som har karaktären ”väg i park” bidrar till detta. En tätare bebyggelse, som skapar mer underlag för befintliga verksamheter, med relation till gatan och med inslag av service och park/lekplats kan ge området en ny mötesplats, en ny tyngdpunkt i området och öka orienterbarheten.

Enligt sociotopkartan används grönområdet främst av boende i närliggande kvarter. Grönområdet har funktion för kulturhistoria, lek, motion, naturupplevelse, picknick, promenad, utblick och vila. Tanneskärs motionsslinga påverkas inte direkt av förslaget till bebyggelse.

Planförslaget innebär ett tillskott av flerbostadshus i ett område som domineras av enfamiljshus. Ny skola skulle innebära att elever i närområdet kan samlas i aktuellt område.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås idag med bil från Åkeredsvägen. Gång- och cykelväg finns och sträcker sig diagonalt i öst-västlig riktning genom planområdet. Parkering finns i anslutning till befintliga verksamheter.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Åkeredsvägen i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten anses god inom kvartersmark för bostäder i och med den flacka topografin och möjlighet att nå området med olika trafikslag och till fots.

Utmed västra delen av Åkeredsvägen är terrängen flack vilket innebär att tillgängligheten för rörelsehindrade med dagens utformning kan bedömas som god. Befintliga gång- och cykelpassager är nedsänkta vilket innebär att människor med exempelvis rullatorer, rullstolar eller barnvagnar med lätthet kan passera passager. En gång- och cykeltunnel passerar under Åkeredsvägen i planområdets västra del.

Inom vägområdet finns det inga fasta hinder som bedöms förvärpa trafiksäkerheten. Sikten utmed vägarna och i anslutning till cirkulationerna är god.

Service

Idag finns förskola i nära anslutning sydost om planområdet. Det finns dock ett behov av förskoleplatser i området. Det behov som alstras av planförslaget i samband med genomförande kan inte tillgodoses av den befintliga förskolan.

Behovet tillgodoses dock av Sörskolan vid Önneredsvägen. I ett längre perspektiv tillskapas fler förskoleplatser i ny utbyggnad av förskolan på Gamla Åkereds skolväg. Ansökan om ändring av detaljplan är inskickad till fastighetskontoret för att de ska skicka in en ansökan om planbesked.

I närområdet finns grundskolorna Önneredsskolan F-9 och Åkeredsskolan F-6.

350 meter söder om planområdet ligger Åkeredsvallen, en fotbollsanläggning med 11- och 7-mannaplaner.

Inom planområdet finns en del mindre verksamheter i form av bland annat blomsteraffär och frisör. Söder om planområdet finns en livsmedelsbutik och österut en bensinstation.

I naturområdet norr om planområdet finns motionsslinga och utegym.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunen, genom Kretslopp och vatten (KoV), bedömer att det i nuläget finns kapacitet tillgänglig i befintligt ledningsnät för att kunna koppla på föreslagen bebyggelse. Om det skulle behövas åtgärder i befintligt ledningsnät så är det begränsade.

KoV kommer att utreda kapacitetsfrågan mellan samråd och granskning. Vad gäller utbyggnad av ledningsnät inom planområdet så beror det på hur fastighetsindelning är tänkt. Efter samrådet kommer sannolikt revideringar av planförslaget ske, varför detta ska utredas vidare i kommande process.

Fjärrvärme

Göteborg Energi har befintliga fjärrvärme- och elledningar med tillhörande signalkabel inom planområdet.

El och tele

El och tele finns utbyggt till och inom planområdet. I samband med utbyggnad av planförslaget behövs ny transformatorstation inom planområdet.

Dagvatten

Ett dimensionerande klimatanpassat 20-års regn visar att det finns kapacitetsbrist i ledningssystemet för dagvatten. Vid avledning åt söder via Åkeredsvägen förbi Åkeredsskolan stiger vattennivån över marknivå (röd triangel) i ca 40 % av ledningssträckan från planområde till recipient. Speciellt drabbade områden är planområdets sydöstra del, korsningen Rödgatan/Näsetvägen samt på olika ställen utmed sträckan förbi Åkeredsskolan. Resten av ledningssträckan har vattennivån över ledningens hjässa men under marknivå (gul triangel). Avledning åt Grevegårdsvägen orsakar marköversvämning i korsningen Rödgatan/Näsetvägen (ca 10 % av ledningssträckan). I övrigt stiger vattennivån över ledningen hjässa i ca 75 % av ledningssträckan. Anslutning måste därför föregås av fördröjning eller omläggning av ledningsnätet. Anslutning åt Grevegårdsvägen är att föredra men anslutning åt Åkeredsvägen kommer också att behövas på grund av områdets lutning. Det finns idag tre serviser längs Åkeredsvägen. Det har inte skett några historiska översvämningar på någon av sträckorna.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.



Figur 14 Avvattning till havet (Askims fjord) kan ske via Åkeredsvägen, förbi Åkeredsskolan och Näsetvägen eller via Grevegårdsvägen och Näsetvägen. På ledningssträckorna uppstår marköversvämning vid klimatanpassat 20-års regn (röd triangel) och det varnas för vattennivåer över ledningshjassa (gul triangel)

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a §. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas under övriga åtgärder i avsnitt *Detaljplanens innebörd och genomförande*. Utredningen innehåller äldre skissförslag och kommer revideras inför granskning.

Luftkvalitet

Enligt steg 1 av trafikanalysen, scenario 2035 Trv Bas Hög, kommer den planerade exploateringen att alstra 1216 fordonsrörelser per dygn. Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden med god marginal.

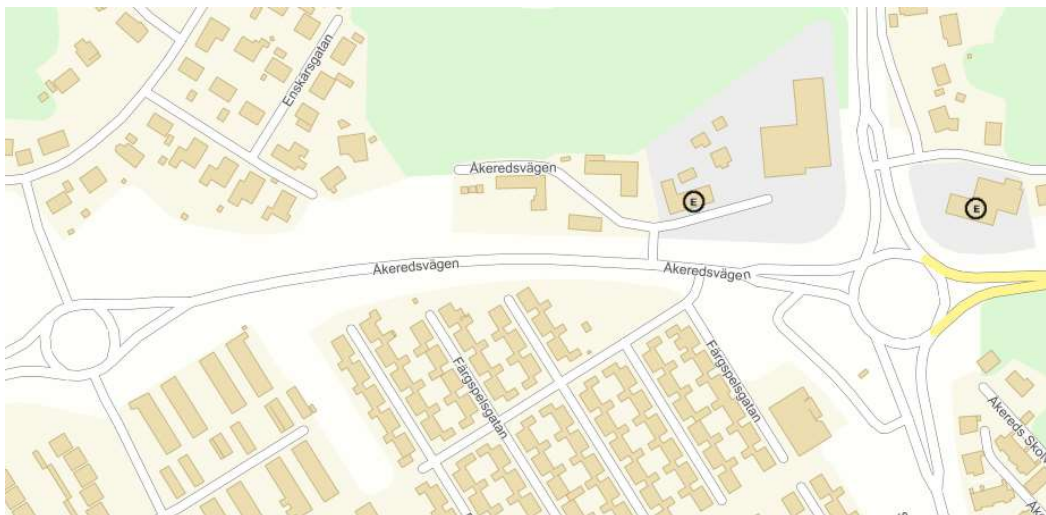
Gaturummen kring Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen föreslås förtäta i planförslaget, men trafikflödena är så pass måttliga att effekterna från ett ensidigt gaturum inte skapar risk för överskridande av gränsvärdena.

Kvävedioxid är den luftförorening som i högst grad överskrider sina gränsvärden i Göteborg. Därför är risken liten att någon annan luftförorening överskrider gränsvärdena i sin respektive miljökvalitetsnorm. Det är därför troligt att miljökvalitetsnormerna klaras i det aktuella området, även med den tillkommande bebyggelsen.

Markföroreningar

I detaljplanområde finns en potentiell miljöstörande verksamhet. På fastigheten Önnared 109:5 har det bedrivits bilvårdsanläggning, bilverkstad och åkeri. I närområdet har det bedrivits drivmedelstation på fastigheten Önnared 762:139.

Fram till 1970-talet bestod området av lantbruksgårdar. Därefter bebyggdes området med bostäder och lokaler för verksamheter inklusive mer omfattande asfalterad infrastruktur.



Figur 15 I området finns följande potentiellt miljöstörande verksamheter (Glenn 2021).

Spridningsrisk från fastigheten Önnared 762:139, där det historiskt har bedrivits drivmedelstation, in mot detaljplanområde bedöms som låg.

Potentiellt förekommande markföroreningar med avseende på den historiska verksamheten inom området är följande:

Inom hela detaljplaneområdet är yttlig jord förorenad strax över känslig markanvändning på grund av diffust atmosfäriskt nedfall och biltrafik. Främst avseende tungmetaller och PAH:er.

Asfalt inom området kan innehålla förhöjda PAH-halter. Det kan finnas risk för tjärasfalt i underliggande bärlager då omfattande hårdgörande av ytor skedde på 60-talet. Risken för påträffande av tjärasfalt inom detaljplanområde bedöms dock som låg. Det kan finnas spår eller restföroreningar som indikerar på eventuell användning i eventuell fyllnadsmassa i närheten av trafikerade leder.

Eventuella tillförda fyllnadsmassor bedöms innehålla halter mellan känslig mark och mindre känslig mark (KM-MKM). På fastigheten Önnared 109:5 kan det förekomma markföroreningar överstigande mindre känslig markanvändning (MKM). Mäktigheten av eventuella fyllnadsmassor bedöms vara 0,5 m. Potentiellt förekommande föroreningar i eventuella fyllnadsmassor är metaller och organiska ämnen i form av exempelvis alifater, aromater och PAH:er.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av grundskola för 450 elever, åk 7 – 9, idrottshall och ca 400 bostäder, ca 500 m² lokaler för mindre verksamheter inom planområdet norr om Åkeredsvägen.

Kvartersmarken är av fastighetsnämnden gemensamt markanvisad till exploatörerna Tosito AB och Nordr Sverige AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörerna samt staden genom dess Lokalförvaltning ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

I detaljplanens östra del föreslås bostäder i flerbostadshus med viss del lokaler för verksamheter, medan planens västra del möjliggör uppförande av skola och idrottsbyggnad. För att säkerställa det befintliga naturområdets värden för både natur och rekreation regleras planens norra del som allmän plats, natur.



Figur 16 Illustration av bebyggelse som möjliggörs av planförslaget.

Söder om planområdet ligger Åkereds egnahemsområde, ett stort välbevarat område från slutet av 1960-talet med villor, kedjehus och radhus. Bebyggelsen karakteriseras av branta sadeltak, fasader i rött och brunt samt avsaknad av takutsprång. Den föreslagna bebyggelsen har en större skala än egnahemsområdet, men gestaltningen av de nya byggnaderna föreslås inspireras av det befintliga. Element som kan tas upp i utformningen är färgskalan, liksom de branta sadeltaken med minimala takutsprång. För att ge en avvikande tyngd mot den omgivande villabebyggelsen föreslås tegel i olika förband som huvudmaterial, i kombination med andra gedigna material i en sammanhängande färgskala.

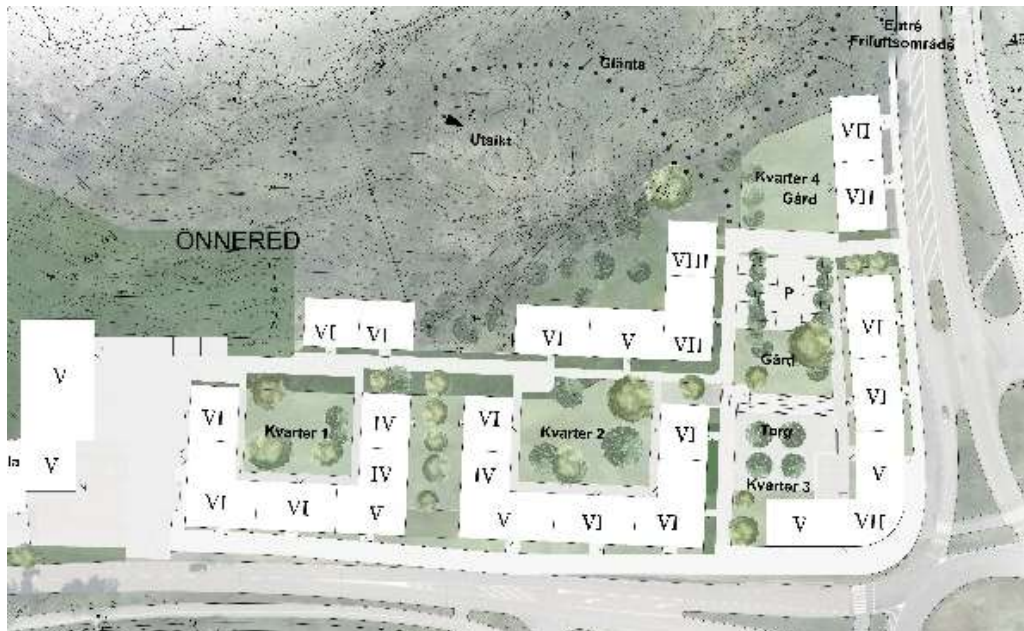
Bostäder och centrum

Byggnaderna för bostäder och verksamheter i planens östra del föreslås uppföras i en kvartersstruktur som är sluten mot gatan och mer öppen norrut inåt gården, där lamellhus avslutar kvarteren mot naturområdet och berget. Dessa halvslutna kvarter ger möjlighet till gårdar med lämpliga storlekar och goda dagsljusförhållanden, liksom förutsättningar för att hantera de stora skyfallsvolymer på platsen.

Strukturen bidrar också till stadsmässigheten längs Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen, där byggrätterna följer och markerar gaturummen och detaljplanen föreskriver att entréer ska orienteras ut mot gatan. I planens sydöstra del föreslås en torgyta med verksamheter i bottenvåningarna i anslutning till ny busshållplats vid Åkeredsvägen. Närmast torgytan reglerar planbestämmelse att bottenplan ska innehålla minst 50 % verksamhetslokaler. Planen tillåter också verksamheter i bottenplan längs gatorna och reglerar att delar av bottenvåningarna ska utföras med ett fritt mått mellan bjälklagen om minst 3,6 meter för att möjliggöra butik- och verksamhetslokaler.

Öppningar i kvartersstrukturen ger visuell kontakt med berget i norr, både inifrån området och från Åkeredsvägen. Kopplingarna ger också möjlighet för både boende och andra att röra sig genom området till och från naturområdet, samtidigt som naturområdets befintliga entré i nordöst finns kvar. En passage genom området i öst-västlig riktning ger ytterligare möjlighet att ta sig till berget liksom till och från föreslagna skola och idrottshall.

Detaljplanen möjliggör byggnader med större skala än den befintliga bebyggelsen i den direkta närheten. Detta då planområdet ligger i anslutning till ett omvandlingsstråk för blandad stadsbebyggelse som pekas ut i översiktsplanen. Bostadsbebyggelsens skala bidrar till att möta målen för en effektivare användning av infrastruktur samt öka att de lokala stadskvaliteterna.



Figur 17 Illustration av bebyggelse som möjliggörs i planområdets östra delar.

De befintliga gatorna/vägarna i området är ofta överdimensionerade och utgör i varierande utsträckning rumsliga barriärer. Åkeredsvägens och Grevegårdsvägens breda gaturum medför att ett betydande tillskott av bostäder kan tillföras området utan större åtgärder i trafikinfrastrukturen. För att bidra till ett tryggt gaturum föreskriver detaljplanen att entréer placeras mot Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen.

Åkeredsvägens skala bedöms möjliggöra bebyggelse mellan fem och sex våningar längs med vägen. 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. Utformning av takkupor regleras genom planbestämmelser.

Längre norrut i planområdet planeras för högre bebyggelse vars höjd tas upp av bakomvarande bergsparti. Även här ska dock bebyggelsen utformas utifrån de principer som beskrivits för bebyggelsen längs Åkeredsvägen.

För att möjliggöra verksamheter regleras området mot Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen med planbestämmelser för Bostäder (B) och Centrum (C). Byggrätter mot berget i norr regleras med användningsbestämmelse Bostäder (B).

Byggnaderna ska ha en variation i bottenvåningarna med inslag av verksamhetslokaler. Detta regleras genom utformningsbestämmelser som föreskriver verksamhetslokaler i minst 50 % av bottenplan i anslutning till platsbildning i östra planområdet. Inom

byggrätterna längs Åkeredsvägen regleras även bottenvåningens höjd för att i framtiden möjliggöra verksamhetslokaler i dessa.



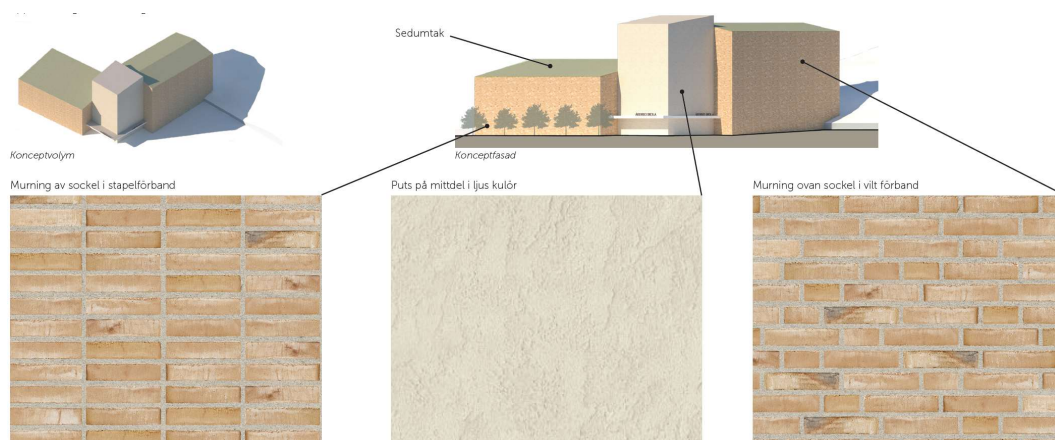
Figur 18 Principer för bostadsbebyggelse

Skola

Detaljplanens västra del regleras med användningsbestämmelsen Skola (S). Den nya skolbyggnaden föreslås placeras så långt österut inom byggrätten som möjligt. Placeringen utgår till stor del från platsens förutsättningar gällande skyfallshantering och begränsad areal för friyta.

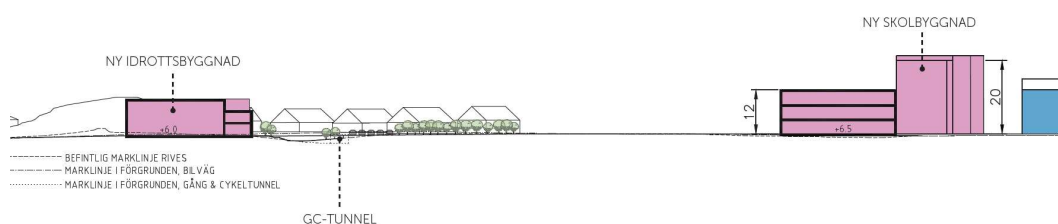


Del mot gata hålls ner i höjd för att anpassas till gatuskalan och omkringliggande bebyggelse. Den bakre volymen som möter berget tillåts växa upp mot berget och bli högre.

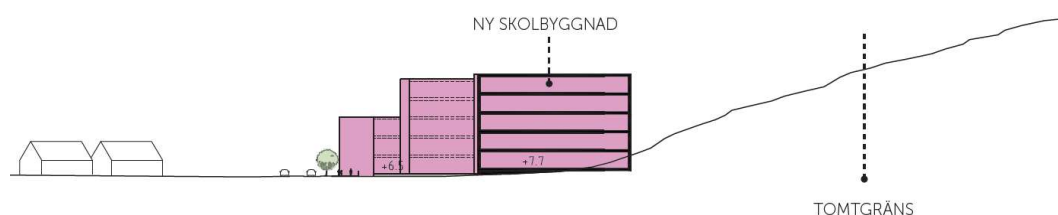


Figur 20 Konceptvolym skola

Idrottsbyggnaden föreslås placeras intill cirkulationsplatsen där Åkeredsvägen möter Hasslingegatan för att ge utrymme för skolans friytebehov. Det är mindre idrottshall som klarar skolans undervisningsbehov. Även parkering för skolan kommer i förslaget att finnas vid huvudentrén till skolbyggnaden samt vid Hasslingegatan, väster om idrottshallen för att ge utrymme för skolans friytebehov.



Figur 21 Skolans och idrottsbyggnadens placering i förhållande till befintlig bebyggelse väster om denna.



Figur 22 Skolans placering i förhållande till Åkeredsvägen och befintlig bebyggelse i egnahemsområdet söder om denna.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet att rivas, somliga av dem med visst kulturhistoriskt värde. De utgör rester av gårdsbebyggelse vid ett äldre vägstråk vid foten av berget. Det handlar om ladugård, två uthus och två bostadshus samlade i en grupp som tillsammans med grönskande bergig omgivning och inre gårdsmiljö/trädgård återspeglar den äldre bystrukturen i Åkered som fanns här fram

till 1900-talets mitt. I planarbetet har dessa värden vägts mot behovet av att bevara så mycket naturmark som möjligt när området bebyggs enligt planförslaget. Om de befintliga husen skulle stå kvar skulle en del av de nya bostadshusen behöva placeras längre upp på berget och ta mer naturmark i anspråk.



Figur 23 Byggnader med vissa värden kopplade till kulturmiljö.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 100 skolplatser och 70 förskoleplatser.

I närområdet planeras, förutom den skola som ryms inom denna plan, för en utbyggnad av nuvarande Åkeredskolan F-6 (överklagat förhandsbesked på bygglovet).

Förskolebarn kommer i första läget att hänvisas till en kommande förskola vid Önnereds Hamnväg, Önnered 114:1, en fastighet som är planlagd för förskola och där byggstart planeras senast när denna plan antas för att ombesörja behovet av förskoleplatser. På sikt kommer denna förskola dock att behövas i utbyggnaden av Önneredsvägen. För att kompensera för detta finns en ansökan om planbesked från fastighetskontoret om att möjliggöra en utökning av förskolan på Åkereds skolväg, Önnered 762:139.

Friytor och naturmiljö

Friytan inom området säkerställs genom gårdsmiljöer för de boende men även åtgärder för att tillgängliggöra närliggande naturområde. Inom naturområdet ska åtgärder vidtas för att stärka upp somliga av de befintliga stigarna som finns samt anläggande av iordninggjord utsiktsplats.



Figur 25 Glänta i anslutning till planområdet



Figur 24 Entré till naturområde

Majoriteten av den mark som idag utgörs av naturmark planeras i plankartan som allmän plats NATUR. Visst ianspråktagande sker i södra delarna av naturområdet. I de fall detta påverkar skyddsvärda element negativt utförs kompenserande åtgärder.

Sociala aspekter och åtgärder

Naturområdet kommer i och med planförslaget att tillgängliggöras i större utsträckning än idag. Mellan husen ska kopplingar till naturen bevaras, och tillgängligheten till utsiktsplats förbättras.

Planförslaget syftar till att skapa platser med olika funktion. I sydost avsätts mark för att kunna skapa en torgyta omgiven av verksamhetslokaler. Direkt norr om området finns goda förutsättningar för att uppehålla sig i grön- och rekreationsområdet.

Planförslagets omfattning bidrar till sammanhållen stad i en knutpunkt som avslutar omvandlingsstråket i gällande översiktsplan. Området kan tillsammans med kringliggande verksamheter runt cirkulationsplatsen skapa en lokal knutpunkt med både offentlig service och tillgång till livsmedelsbutik och andra verksamheter.

Skolan har en strategisk placering för att möta både områdets och tillresandes skolbehov genom närhet till kollektivtrafik. En komplettering med flerbostadshus ger en variation av bostadstyper i området. Området är glest och bebyggelsen och landskapet gör det relativt

svårorienterat, även huvudgatorna i området som har karaktären ”väg i park” bidrar till detta. En tätare bebyggelse med relation till gatan och med inslag av service och park/lekplats kan ge området en ny mötesplats, en ny tyngdpunkt i området och öka orienterbarheten.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Efter exploatering kommer planområdet i öster bestå av flerbostadshus med handel och underliggande garage och i västra planområdet en högstadieskola. Andelen hårdgjord yta kommer att öka. Efter exploateringen ökar dagvattenflödet jämfört med idag. Eftersom det finns kapacitetsbrist i ledningssystemet behövs en fördröjningsvolym om 320 m³ på allmän platsmark för att inte öka risken för översvämningar nedströms. Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Detta innebär att kvartersmark bostäder ska fördröja 118 m³ dagvatten och kvartersmark utbildningslokalen ska fördröja 114 m³ dagvatten.

Planerad förändring inom detaljplan är lämplig ur ett dagvattenperspektiv om föreslagna eller likvärdiga åtgärder genomförs för dagvatten. De föreslagna åtgärderna är:

För rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark föreslås regnbäddar. En total yta om ca 460 m² tillgodoser behovet för kvartersmark bostäder och ca 400 m² tillgodoser behovet för kvartersmark utbildningslokaler. Respektive exploatör ansvarar för dagvattenanläggningarna inom respektive kvartersmark.

För rening och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark föreslås svackdike. Ytbehovet är ca 1200 m². Förslaget motsvarar en typ 1 dagvattenanläggning i överenskommelsen, dvs den ägs och bekostas av Kretslopp och vatten.

Dagvatten från regnbäddarna på kvartersmark ska ledas till svackdike på allmän platsmark för att fördröja dagvattnet ytterligare innan det ansluter till dagvattennätet i gatan.

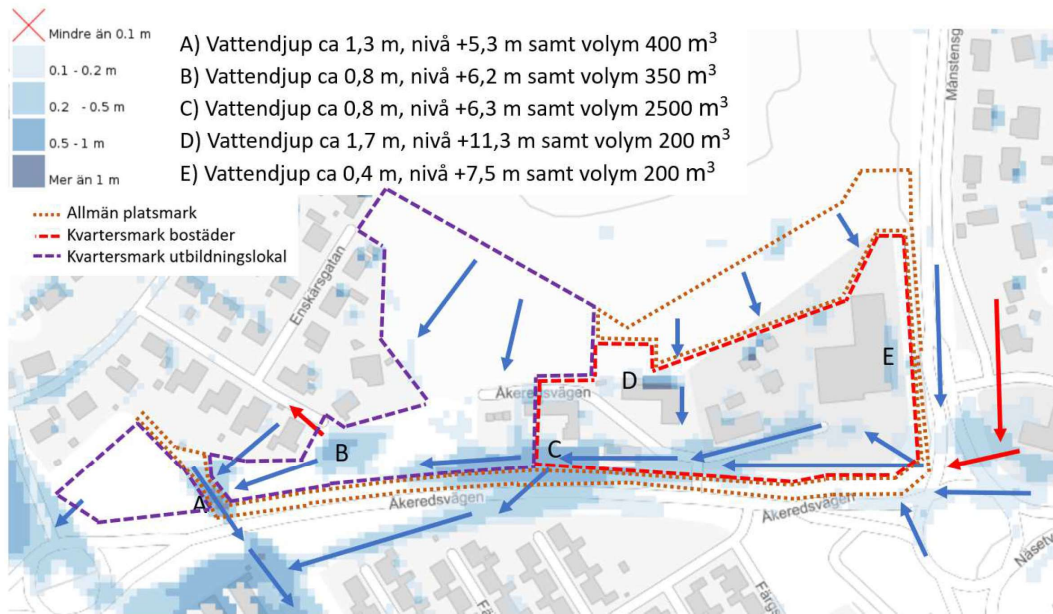
Dagvatten- och skyfallsutredningen kommer att uppdateras efter samrådet och inför granskningen.

Påverkan på MKN för vatten

Föroreningshalterna i dagvattnet ökar efter exploatering. Dagvattenrening behövs och ska anmälas till Miljöförvaltningen. Planen bedöms inte påverka statusen för havet vid Askims fjord negativt med avseende på miljökvalitetsnormerna eftersom totalmängderna som släpps ut per år minskar med föreslagna dagvattenrening.

Skyfall

Avrinning inom planområdet sker från norr till söder samt från öster till väster. En del av vattenvolymen som samlas på gräset i planområdets södra del rinner över Åkeredsvägen och vidare åt sydväst. En del avrinner söderut via gång- och cykeltunneln. En mindre del lämnar planområdet och rinner västerut.



Figur 26 Skyfallsmodellering visar vattendjup, vattennivå samt volym. Blå områden visar vattendjup vid skyfall i området. Mörkare blå färg innebär större vattendjup. Blå pilar anger ytavinningens flödesriktning. Röda pilar anger osäker flödesriktning. Planområdet är indelat i allmän platsmark (orange punktad linje), kvartersmark bostäder (röd streckad linje) och kvartersmark utbildningslokal (lila streckad linje). För vattensamling A-E framgår vattendjup, höjdnivå samt volym.

Vid ett skyfall samlas i befintlig situation ca 3650 m³ inom planområdet. Det är mycket svårt att hitta plats men föreslagna åtgärder visar att det i teorin går att hantera vattenvolymer vid ett skyfall utan att riskera försämring för nedströms område. Det förutsätter dock stora åtgärder på såväl allmän platsmark som kvartersmark. För att kunna avgöra om planerad förändring inom detaljplan är lämplig ur ett skyfallsperspektiv krävs att en skyfallsmodellering görs när höjdsättning inom planområdet är klar och när indelning av allmän platsmark och respektive kvartersmark är bestämd. Då kan skyfallsvolym per område samt effekterna av föreslagna åtgärder kontrolleras.

Föreslagna åtgärder för skyfallshantering inom planområdet är:

- Skyfallsytor behöver anläggas inom planområdet för att inte försämra situationen för omkringliggande områden. Vissa ytor dimensioneras för ett maximalt vattendjup på 0,2 m medan andra ytor kan tillåtas ha ett högre djup. Skyfallsytorna kan med fördel utformas som multifunktionella ytor då det endast i undantagsfall kommer att stå vatten där.
- Utöver skyfallsytor är följande saker viktiga att tänka på med avseende på skyfall:
 - Undvik att bygga i lågpunkter om möjligt. Om det byggs i lågpunkt ska det vara 0,2 m mellan högsta vattenytan vid skyfall och färdigt golv.
 - Placera inte byggnader i vattnets väg. Om byggnader placeras längs södra planområdet, behåll föreslagna mellanrum för avrinning mellan byggnaderna och/eller skapa kontrollerade alternativa vägar för vattnet att avledas.

- Marken ska luta från byggnaderna. Det ska finnas tillgänglighet till entréer även vid skyfall.
- Förhindra att vatten rinner ner i underliggande garage och/eller källare.
- Åkeredsvägen är en prioriterad kommunal väg och utryckningsväg. Vattendjupet ska inte överstiga 0,2 m på vägen.

Detaljplanen får inte omöjliggöra att en skyfallsled kan byggas inom planområdets södra del. Det finns i nuläget fyra olika förslag på var skyfallsleden kan placeras. Skyfallsledens placering och utformning behöver utredas mer ihop med trafikkontoret i samband med skyfallsmodellering. Skyfallsmodellering planeras utföras efter samrådet, innan granskning.

Höga vattennivåer

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet. Området ligger idag (innan exploatering) på ca + 6 meter som lägst med undantag av gång- och cykeltunneln som ligger på ca +3,9 meter. Planområdet påverkas inte av höga flöden i vattendrag.

Vatten och avlopp

Genom planområdet införs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inga behov av utbyggnad av kapacitetshöjande åtgärder eller tryckstegringsstationer bedöms som nödvändiga.

Värme

Fjärrvärmeservis till fastigheten Önnared 109:3 behöver flyttas då den kommer i konflikt med planen. Även fjärrvärmeledningen som korsar Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen behöver läggas om.

El och tele

Inom planområdet finns el- och optokabel som försörjer befintliga verksamheter. I samband med planförslaget kommer dessa att behöva flyttas.

Avfall

Kontroll gällande avstånd till soprum har genomförts och möjlighet finns att förlägga dessa inom maxavstånd. Soprum för byggnader i planens norra del är placerade längs Åkeredsvägen, maxavståndet överskrider dock inte här heller. De nås via garaget i vilket tillgänglighet anses som mycket god. Planförslagets utformning möjliggör för sopbil att inte tvingas backvända vid hämtning av avfall och tömning av fettavskiljare.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Leran i området är högsensitiv och klassificeras som kvicklera från 5 meters djup, vilket ställer högre krav än normalt på säkerhet mot stabilitetsbrott. Stabiliteten inom området är trots det till största delen tillfredsställande för framtida planändamål.

I den västra delen av området krävs dock geotekniska åtgärder redan för befintliga förhållanden för att uppnå erforderlig säkerhetsfaktor för slänten ner mot gång- och cykelundergång under Åkeredsvägen. En avlastning av släntkrönet med en utbredning på 5 meter i plan och 1 meter i djupled rekommenderas för befintliga förhållanden. För en höjning av markytan med 0,5 meter (10 kPa) krävs att släntkrönet avlastas 1,5 meter i

djupled och 6,5 meter i plan för att uppnå erforderlig säkerhetsfaktor. För en större höjning av markytan än så uppnås inte erforderliga säkerhetsfaktor utan andra geotekniska åtgärder. Schaktsläntr i byggskedet ska kontrolleras av geotekniker för att säkerställa erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott. Även mindre, lokala, släntr till följd av t.ex. landskapsmodellering ska kontrolleras av geotekniker. I byggskedet ska utbyggnadsordningen beaktas och hänsyn tas till lokala stabilitetsproblem som kan uppstå mellan t.ex. ytor med ändrad höjdsättning och delområden där markytan ännu inte höjts.

Leran bedöms som sättningskänslig i hela området och alla planerade byggnader bör grundförstärkas. En marklast på 40 kPa, vilket schablonmässigt motsvarar en byggnad med 4 våningar, ger upphov till ca 40–45 cm sättningar enligt utförda beräkningar. Höjdsättningen av området bör sträva efter att behålla befintliga marknivåer så långt det är möjligt för att undvika stora sättningar och/eller differenssättningar. Sättningsberäkningar visar att en höjning av markytan med 0,5 meter kan ge sättningar på 10–15 centimeter och 1 meters höjning ger det dubbla. I anslutning till exempelvis entréer bör särskild hänsyn tas till detta för att undvika stora differenssättningar som annars riskerar att uppstå mellan grundförstärkta byggnader och omkringliggande mark och konstruktioner.

Grundvattennivån i området bedöms ligga i markytan eller möjligen något högre, vilket innebär att källare ska utformas som vattentät konstruktion. Vidare måste upplyft av källare på grund av stort vattentryck beaktas.

Markmiljö

Inför kommande markarbeten inom detaljplanområde bör en miljöteknisk undersökning inklusive historisk inventering (främst avseende fastigheten där det historiskt har bedrivits bilvårdsanläggning) utföras innan markarbeten påbörjas för att verifiera eventuella befintliga markföroreningar över känslig markanvändning inklusive för att säkerställa korrekt hantering av kommande schaktmassor vid byggnation. Eventuella uppschaktade jordvolymen bör genomgå en kontrollprovtagning innan eventuell återanvändning. Likaså inför transport till mottagningsanläggning bör kontrollprovtagning utföras innan transport för att säkerställa rätt mottagningsanläggning.

De miljötekniska markundersökningarna utförs av respektive fastighetsägare inom detaljplanområdet.

Buller

Bullerutredningar för skola och bostäder har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Utredningarna innehåller redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller och sammanfattas nedan.

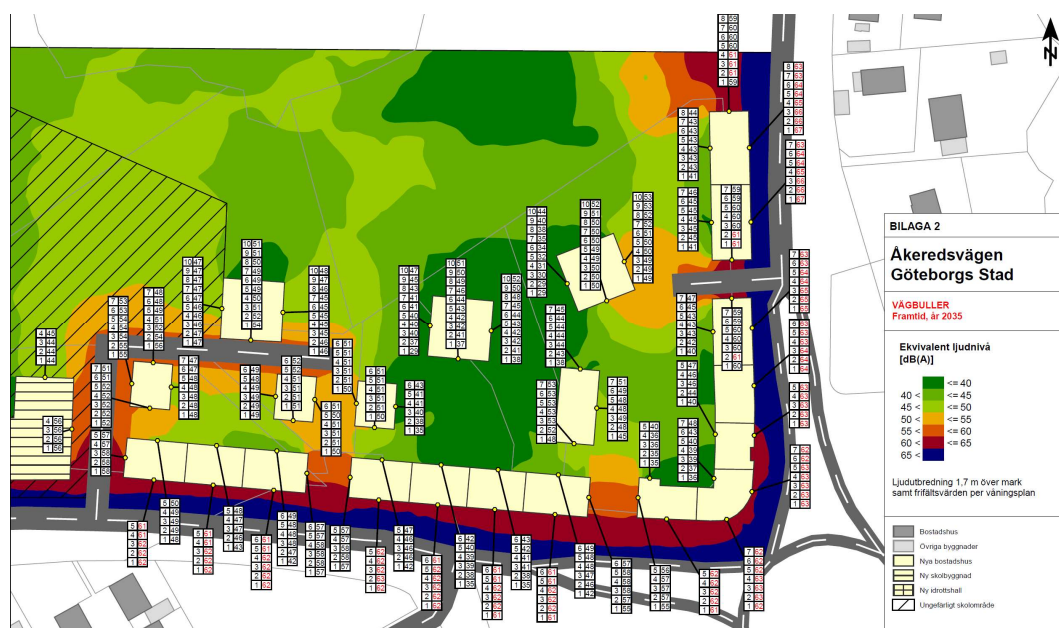
Bullerutredningen utfördes enligt tidigare skissförslag för bostäder men bedöms fungera också för det nu gällande bebyggelseförslaget, där byggnaderna mot Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen har jämförbar placering och höjd som i tidigare. Punkthusen i planens norra del har dock ersatts av lamellhus.

Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, överskrids för lamellhusen längs Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen vid fasaderna mot respektive väg med 1–3 dBA. Då ekvivalent ljudnivå 60 dBA överskrids vid någon fasad innebär det

att minst hälften av bostadsrummen bör orienteras mot den ljudskyddade sidan. Ett alternativ är att förlägga smålägenheter (<35 m²) vid fasad där ekvivalent ljudnivå är upp till 65 dBA (riktvärdet för smålägenheter).

För lamellhuset längst i norr överskrider riktvärdet för smålägenheter, 65 dBA, på de tre nedersta våningsplanen. Detta innebär att de tre nedersta våningsplanen på huskroppen längst i norr måste vara genomgående och utformas så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot den ljudskyddade sidan där ljudnivån är högst 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå.

Fasaderna på samtliga punkthus som ligger innanför lamellhusen klarar riktvärdet på 60 dBA i ekvivalent ljudnivå vilket innebär att alla punkthus klarar riktvärdena utan särskilda bullerskyddsåtgärder.



Figur 27 Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för bostäder.

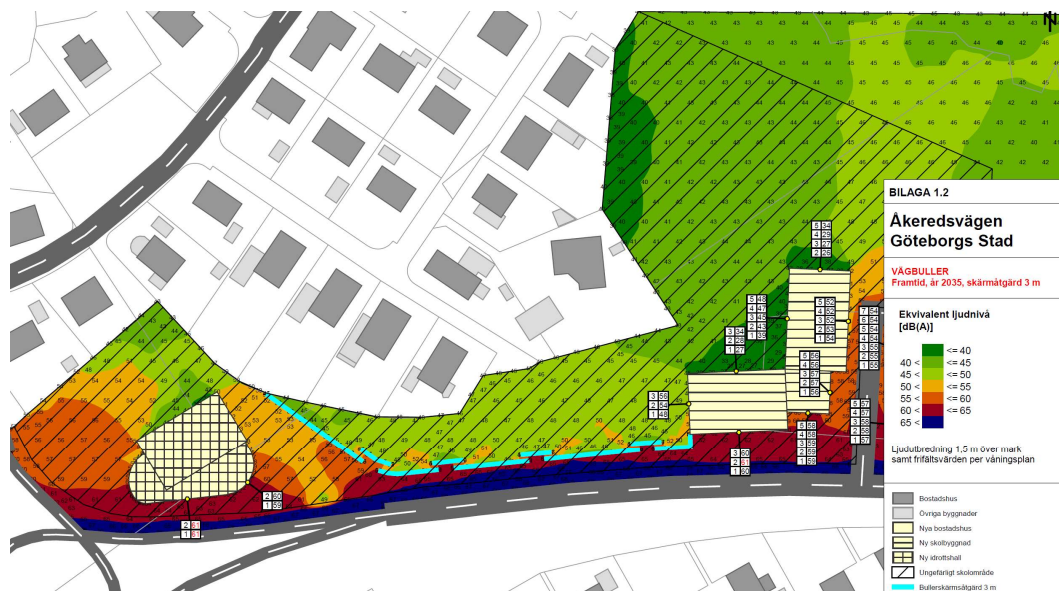
Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Samtliga bostadshus har ett anslutande område som klarar riktvärdena. Detta innebär att om en uteplats anläggs här klaras riktvärdena för uteplats.

Gällande den nya skolan finns inga bindande regler för skolbyggnader gällande buller utomhus vid fasad. För skolgård gäller samma riktvärden som för bostädernas uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

För att klara riktvärdena för större delen av skolgården krävs en skärm längs Åkeredsvägen. Testberäkningar har gjorts med en 2 respektive 3 meter hög skärm. För att kunna hantera skyfall har skärmen öppningar så att vatten ska kunna flöda ut på Åkeredsvägen. Vid öppningarna finns överlappande skärmar.

Med två meter höga skärmar klaras riktvärdet för område avsett för lek, vila och pedagogisk verksamhet 50 dBA för halva skolgården mellan skolbyggnaden och idrottshallen. Riktvärdet för övriga vistelsezoner 55 dBA klaras inom resterande område.

Med tre meter höga skärmar klaras riktvärdet för område avsett för lek, vila och pedagogisk verksamhet 50 dBA för i princip hela skolgården.



Figur 28 Ekvivalent ljudnivå på skolgård.

Skärmarna ska utformas med en glasad skärm ytterst och sedan täta delar vid öppningarna, gärna växtbäcklädda som i referensbild nedan. Uppförande av bullerskydd och att skyddet ska utformas delvis transparent regleras genom planbestämmelser.



Exempel på bullerskärm i glas, Nordan, GNF
 Källa: <http://www.gnf.eu/bullerskarmar/>



Exempel på bullerskärm med växtlighet, Land Arkitektur
 Källa: <http://landarkitektur.se/projekt/1416/>

Figur 29 Möjlig utformning av bullerskärmar längs Åkeredsvägen i anslutning till skolan.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersätta det på annan

plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

För att påverka befintliga naturvärden så litet som möjligt har mycket av exploateringen lagts på redan ianspråktagen mark och områden med naturvärden har lämnats orörda i norr. Här planeras istället allmän plats NATUR, för att säkra befintliga naturvärden så väl som rekreativa värden.

I området där exploatering sker finns dock naturvärden som kommer att påverkas negativt eller försvinna helt. Dessa återfinns först och främst i områdets västra del, samt enstaka objekt med naturvärden och särskilt skyddsvärda träd i den norra delen.

Naturvärden som kommer påverkas negativt är först och främst knutna till träd, skogsmiljöer och brynvegetation. Rödlistade arter som ask och alm kommer att påverkas negativt. Brynbuskage med blommande arter kommer att tas bort.

Flera av dessa värden kan med hjälp av olika åtgärder kompenseras i planområdets norra del som planeras som natur:

- Utplacering av stockar från träd som måste fällas både liggande på marken och stående mot bergsbranten.
- Utplacering av mulmholkar som kompensation för ihåliga träd.
- Veteraniseringsåtgärder på särskilt skyddsvärd ek i den sydöstra delen av området.
- Veteraniseringsåtgärder på befintliga träd för att öka naturvärden.
- Plantering av blommande buskage och nya lövträd, som pil, sälg och björk. Plantering måste utföras på en plats där träden kan utvecklas optimalt över lång tid och kan därför komma ske utanför planområdet.

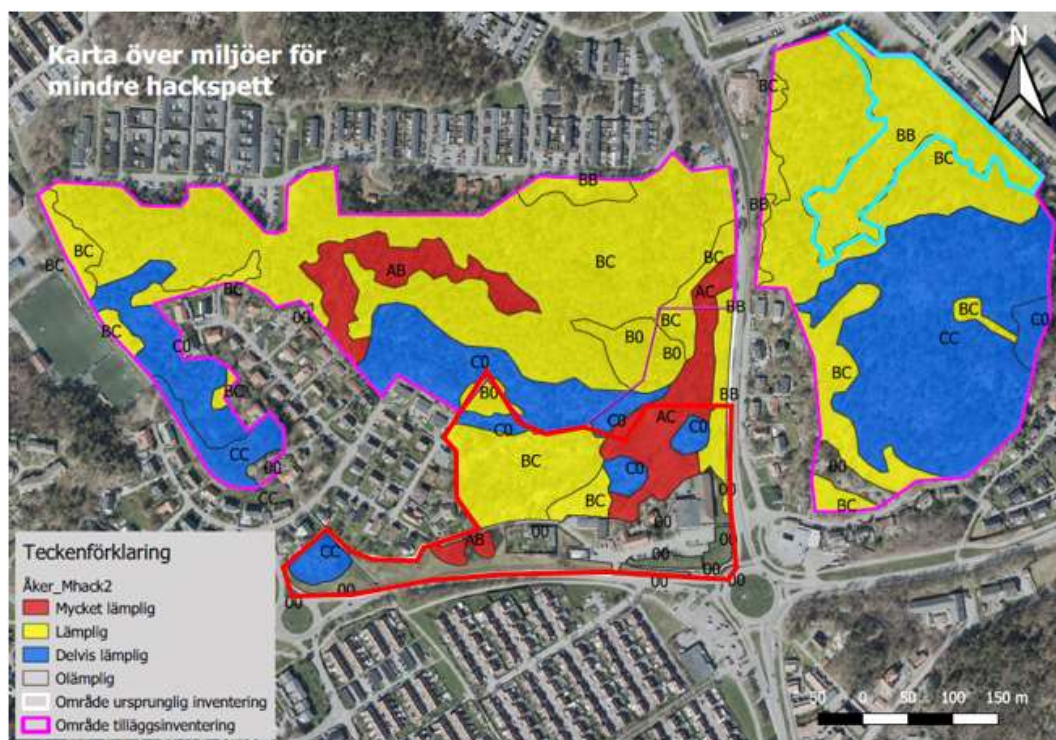
Utsikt mot havet kommer att påverkas negativt från höjden i planområdets norra del. Detta kompenseras genom att en av de kvarvarande naturliga utsiktsplatserna ges en genomtänkt utformning och att tillgängligheten till utsiktsplatsen förbättras med en gångväg samt med en anordnad plats för uppehåll.

Förstärkningsåtgärder

En inventering av gynnsamma livsmiljöer för mindre hackspett har genomförts och visar att delar av området som tas i anspråk av bebyggelse och skolgård är mycket gynnsamma för arten.

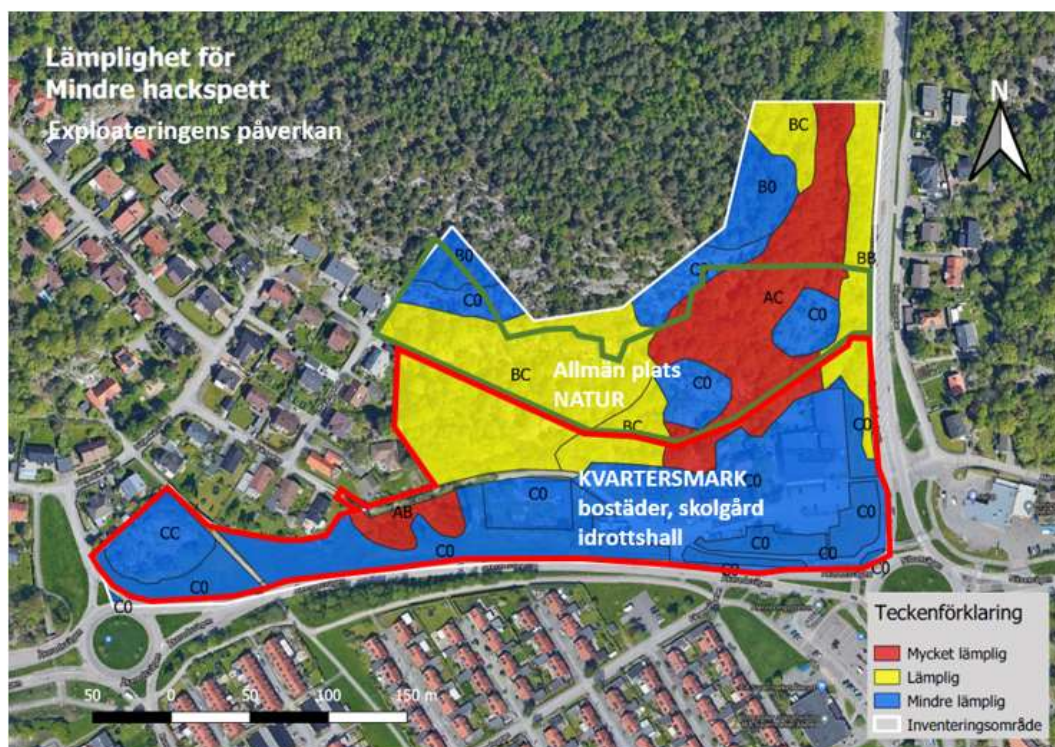
För att inte försämra den mindre hackspettens möjligheter till födosök och fortplantning i området måste åtgärder för att skapa gynnsamma biotoper genomföras i närliggande områden, såväl som att en kvalitetshöjning av befintliga biotoper inom planområdet behöver ske.

För att rätt åtgärder ska genomföras på rätt plats inventerades även befintliga naturområden norr och öster om planområdet. Åtgärder för att gynna hackspetten kommer genomföras på de mest lämpliga platserna inom dessa områden och en långsiktig skötselplan kommer upprättas.



Figur 30 Områden inom vilka förstärkningsåtgärden planeras att genomföras.

Eftersom det behövs större yta än vad som finns i planområdet för att göra förstärkningsåtgärder, så behöver större delen av dessa åtgärder utföras i ett område utanför själva planområdet. Denna kvalitetsökning innebär att vi får mer kvalitetsyta för arten i området. Inom planområdet kan cirka 0,31 hektar område förbättras så livsvillkoren går från gynnsamma till mycket gynnsamma. Förutom marken inom planområdet finns ytterligare cirka 2 hektar mark som är lämpliga för förstärkningsåtgärder öster om planområdet, markerat med ljusblå linje.



Figur 31 Exploaterings påverkan på biotop för mindre hackspett.

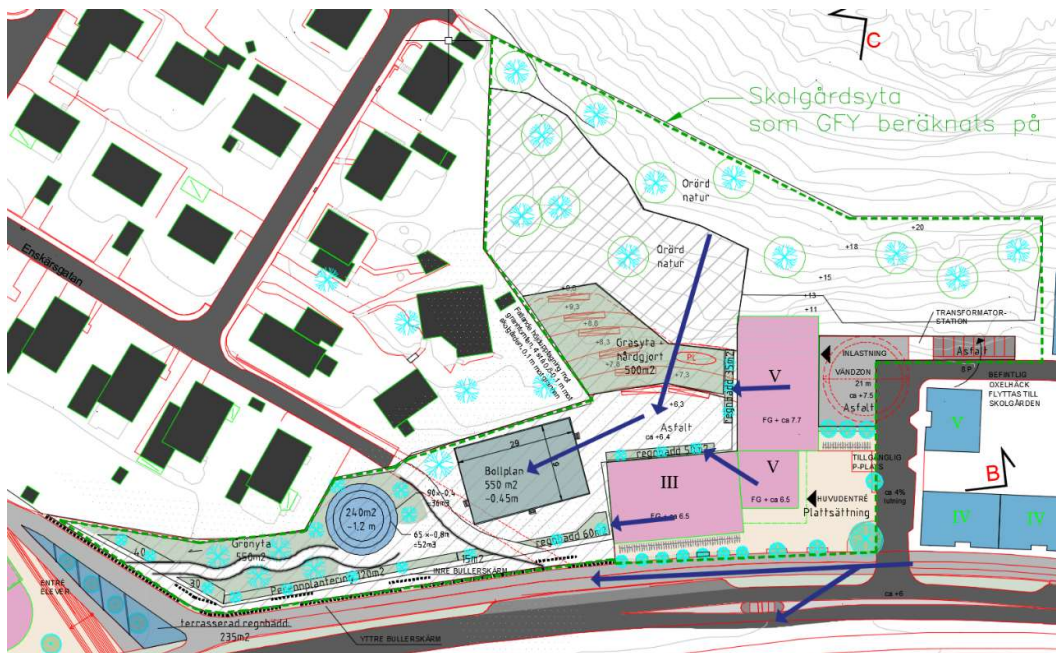
Arbetet följer stadens riktlinje för åtgärder för mindre hackspett och redovisas i Åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett. Arbetet genomförs och följs upp av park- och naturförvaltningen.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och genom att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs.

Som underlag för beräkning av grönytefaktor har det tagits fram en grov skiss på utformning av skolgården.



Figur 32 Grov skiss på hur framtida skolgård kan utformas.

Befintlig skog utanför ”tillrättlagd skolgård” lämnas orörd (3 000 m²), liksom skogsytan ovanför terrasserna (2 200 m²) inom den tillrättlagda skolgården. Denna orörda natur (5 200 m²) är räknad som naturlig plantering.

Av terrassytorna (730 m²) räknas 400 m² som gräsytor och 330 som hårdgjorda (för ramper, murar, gångvägar mm).

Skolgård som asfalteras uppgår till 2 090 m², tät hårdgjord.

På den plana delen av skolgården har en mindre, nedsänkt bollplan placerats (550 m²) som kan fördröja dagvatten och även skyfall. Ytskikt på denna väntas bli konstgräs eller corkeen. Ytan räknad som halvväppen hårdgjord.

En amfiteater (240 m², tät, hårdgjord) fördröjer både dagvatten och skyfall.

Runt amfiteatern har 550 m² räknats som gräsytor och 200 m² som perennplanteringar längs insidan av bullerplanket.

Taken på skolbyggnaderna (1 500 m²) antas som hårdgjorda (belagda med solceller) och avvattnas till regnbäddar (150 m²) längs fasaderna på skolgården.

Entrétorget är antaget som hårdgjort och tätt, liksom vändplan och parkeringar.

I nuvarande utformning är 37 mindre träd och 2 större träd inlagda (ett på entrétorget och ett vid bollplanen).

En grönytefaktor på 0,58 är framräknad för skoltomten. För området ska grönytefaktorerna uppgå till 0,45. Kravet på grönytefaktorerna är därmed uppfyllt i detta skede. I samband med markanvisning för bostäder har fastighetskontoret inte ställt några krav på uträkning av grönytefaktor varför denna inte redovisas i planförslaget.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Utförd trafikanalys har som syfte att utreda:

- Vilka trafikmängder alstrar den planerade exploateringen och hur påverkar den tillkommande trafiken befintliga trafikmängder i området?
- Hur påverkas Väster- och Söderleden av föreslagen exploatering?

Utöver trafikanalysen har också ett trafikförslag tagits fram. Trafikanalys och trafikförslag har tagits fram enligt tidigare skiss för bostäder och kommer att uppdateras inför granskningen. De ändringar som det nya bostadsförslaget innebär bedöms dock inte väsentligt påverka den övergripande trafikstrukturen.

Gator, GC-vägar

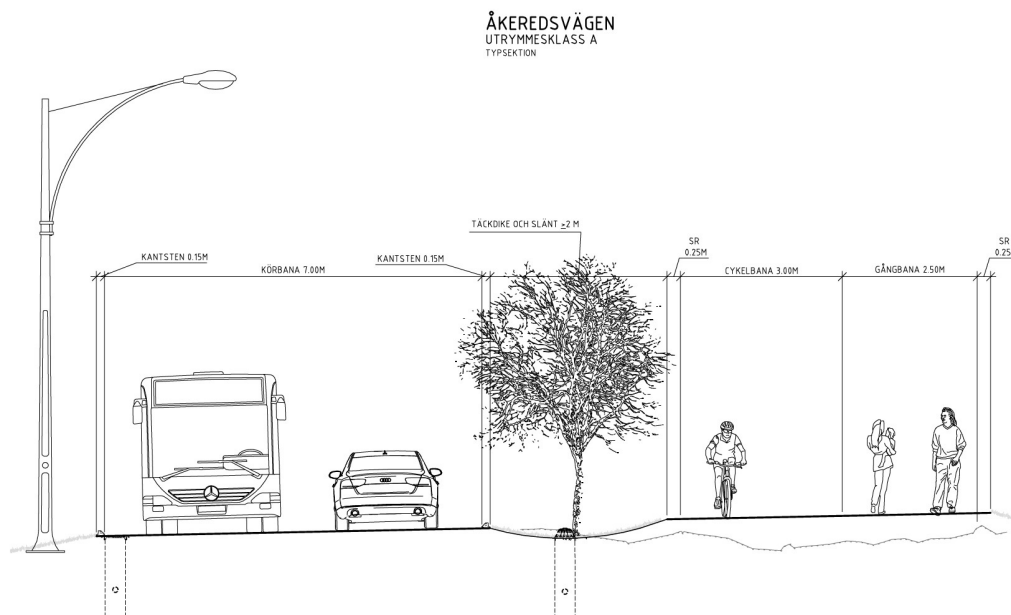
I samband med genomförandet av detaljplanen ska gång och cykelbanor byggas ut längs både Grevegårdsvägen och Åkeredsvägen. Gång- och cykelbana är separerade från varandra med en total sektionsbredd om 5,5 meter längs Åkeredsvägen. Gång- och cykelbanan längs Grevegårdsvägen utformas som en cirka 3 m bred kombinerad gång- och cykelbana. Dessa ersätter befintlig gångbana genom området. Trafikförslaget omfattar även nya passager på både Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen.



Figur 33 Trafikförslag. Planförslaget möjliggör att parkeringar illustrerade i trafikförslaget flyttas till rödmarkerad yta. Den östra illustrerade gång- och cykelförbindelsen utgår i aktuellt planförslag.

Utformningsförslaget har skapats med grundidén om att skifta vägens utformning från genomfartsgata till mer av en uppsamlingsgata. Detta för att möta detaljplanens framtida vägbehov med exploatering av nya bostäder, idrottshall och skola. Inom trafikförslaget har därför dagens breda vägsektion smalnats av, samtidigt som nya gång- och cykelpassager placerats utmed Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen. På så vis signaleras och påvisas en mer lokal karaktär som skiljer sig från Näsetvägen och Grevegårdsvägen i övrigt. Båda vägarna kommer dock fortsatt vara huvudleder och framkomligheten på Grevegårdsvägen och Åkeredsvägen är viktig: förutom att mata trafik lokalt till näraliggande områden fungerar vägarna som utryckningsvägar och de trafikeras av kollektivtrafik.

Trafikanalys visar på att framkomligheten är fortsatt god efter genomförd exploatering. Vägnetet inom utredningsområdet anses kunna möta högre trafikflöden väl. Nya passager och långsgående parkeringar anses inte påverka framkomligheten utmed Åkeredsvägen eller Grevegårdsvägen nämnvärt.



Figur 34 Typsektion för Åkeredsvägen och framtida gång- och cykelväg

Parkering / cykelparkering

Parkering ska ske inom enskild fastighet för både skola och ny bebyggelse för verksamheter och bostäder. Merparten av skolans parkering föreslås placeras väster om idrottshallen, ca 200 meter från skolan. Väster om skolbyggnaden finns utrymme för handikapparkering och hämta/lämna.

Parkering för bostäder kommer att placeras i garage under gårdarna i centrala delar av planområdet.

Angöring och parkering för verksamheter planeras i östra delen av planområdet som markparkering. Parkering för verksamheter utgörs även av parkeringsfickor längs Åkeredsvägen.

Planområdet ligger inom zon D i stadens riktlinjer för mobilitet och parkering. Stadsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att projektområdet kan tillgodoräkna sig de parkeringstal som gäller i riktlinjerna för zon C. Den sammanvägda tillgängligheten till området bedöms som god med kollektivtrafik och cykel. Parkeringstalet för bil reduceras därför både för bostäder och verksamheter i analyssteget. Parkeringstalet för cykel justeras inte i mobilitets- och parkeringsutredningen, detta kommer att justeras innan planförslaget skickas ut på granskning. God service har inte utretts i denna version och därav är det fortsatt osäkert om parkering för cykel kan reduceras för god tillgänglighet.

Antal parkeringsplatser för ny bebyggelse

Avdrag på parkeringstalet för bil kan göras om exploatören förbinder sig att införa mobilitetsåtgärder. Fastighetsutvecklaren har som avsikt att implementera mobilitetsåtgärder för bostäder som ger högsta möjliga avdrag i parkeringstalet för bil. Detta genom att tillgodose mobilitetsåtgärder enligt riktlinjernas baspaket samt ytterligare sex åtgärder från riktlinjernas stjärnpaket varav tre är stjärnmärkta. Då området har bra cykelinfrastruktur är cykelåtgärder prioriterade. Genom åtgärder minskas parkeringstalet för bil per lägenhet med 0,2 platser.

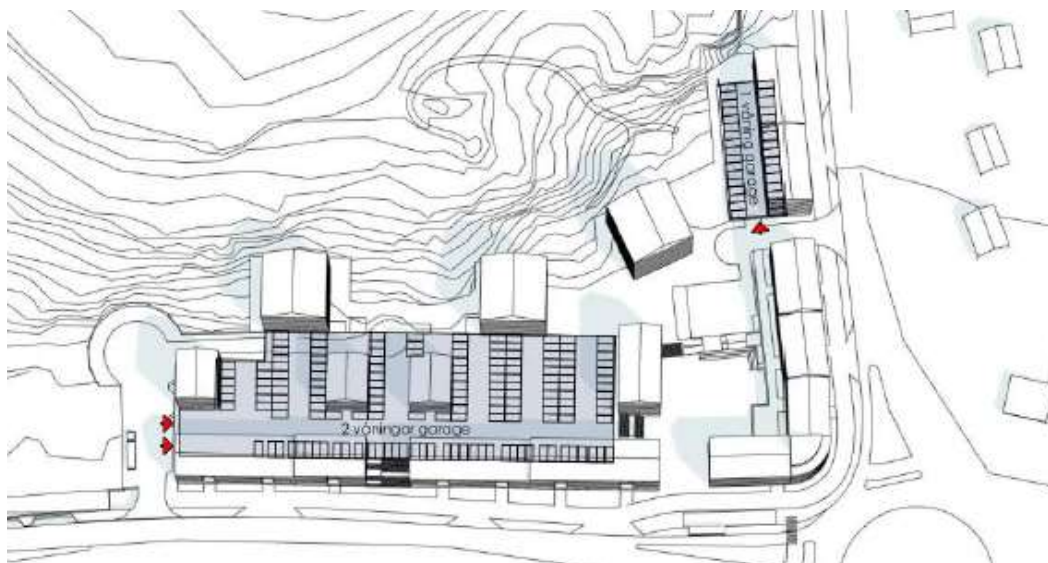
	Beräknat parkeringstal	Antal/Yta	Antal parkeringsplatser
Bil			
Bostäder	0,5 bpl per lägenhet	400 lägenheter	200
Handel	21 bpl per 1000 m ² BTA	625 m ² BTA	13
Totalt			213

Figur 35 Totalt behov av parkeringsplatser för bostäder och handel

Merparten av befintliga verksamheter som finns i detaljplaneområdet idag kommer att ges nya lokaler i bottenplan i de nya flerbostadshusen. Verksamheternas parkeringsbehov har tagits med i beräkningarna ovan som kategori handel och tillräckligt med parkering kommer att tillskapas för att tillgodose deras parkeringsbehov. Detta gäller samtliga verksamheter utom en butik som säljer dykutrustning. Butiken kommer att flytta i samband med byggnationen.

Majoriteten av parkeringsplatserna anläggs i garage under projektområdet. Ett antal platser anläggs i markplan, dessa avses främst att nyttjas av anställda och besökare till handelsverksamheterna samt som parkering för rörelsehindrade.

Mobilitets- och parkeringsutredning för bostäder och handel togs fram utifrån en tidigare skiss för området och kommer att uppdateras inför granskningen. Beräkningarna och bedömningarna är dock giltiga också för nuvarande förslag, som redovisar ca 25 parkeringsplatser i markplan. Illustrationen nedan visar förslag till placering av parkering under mark enligt tidigare skiss. Principen med ett större parkeringsgarage under de två västra kvarteren och mindre anläggning i öster gäller dock fortfarande.



Figur 36 Parkering under mark – byggnader enligt tidigare skiss.

Behov av parkeringsplatser kopplat till skolan fastställs i mobilitets- och parkeringsutredning för skola till 29 parkeringsplatser för bil. Parkeringsplatser för rörelsehindrade behöver finnas i nära anslutning till entrén. Parkering för skolan föreslås vid skolbyggnadens huvudentré samt vid Hasslingegatan, väster om idrottshallen.

	Typ	P-tal	Antal platser
	Bil hämta/lämna	0,56 (platser/klass)	$0,56 \cdot 15 = 8,4 \rightarrow 8\text{st platser}$
	Bil sysselsatta	1,4 (platser/klass)	$1,4 \cdot 15 = 21 \rightarrow 21\text{st platser}$

Figur 37 Totalt behov av parkeringsplatser för skola.

Cykelparkering

I tabellerna nedan redovisas resultatet efter genomförd beräkning av parkeringsbehovet för cykel för bostäder, verksamheter och skola.

	Beräknat parkeringstal/Totalt antal närvarande	Antal	Antal parkeringsplatser
Cykel			
Bostäder	2,0 cpl per lägenhet (boende) 0,5 cpl per lägenhet (besökare)	400 lägenheter	800 (boende) 200 (besökare)
Handel	20 (anställda) 28 (besökare)	17% (anställda) 7% (besökare)	3 (anställda) 2 (besökare)
Totalt			1005

Figur 38 Totalt behov av cykelparkering för bostäder och handel

	Cykel sysselsatta	1,5 (platser/1000 BTA)	$1,5 \cdot (6800/1000) = 10,2 \rightarrow 10\text{ platser}$
	Cykel besökande (elever)	$0,2 \cdot \text{antal elever}$	$0,2 \cdot 450 = 90 \rightarrow 90\text{ platser}$

Figur 39 Totalt behov av cykelparkering för skola

Kollektivtrafik

Hållplatsen Åkered ligger i direkt anslutning till området och trafikeras av busslinje 92 och 94, med totalt ca 5–8 avgångar per timme i vardera riktningen. Sex avgångar per timme eller mer räknas som god kollektivtrafik. Det är ca 1 km till Opaltorget där det finns tät trafik med spårväg till Frölunda Torg och vidare mot centrum.

I trafikförslaget tillhörande detaljplanen justeras det norra hållplatsläget något.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken i anslutning till byggnaderna är förhållandevis flack. Parkeringar för rörelsehindrade placeras inom maxavstånd från alla bostäder och verksamheter inom planområdet. Kontroll gällande avstånd till soprum har genomförts och möjlighet finns att förlägga dessa inom maxavstånd. Soprum för byggnader i planens norra del är placerade längs Åkeredsvägen, maxavståndet överskrids dock inte här heller. De nås via garaget i vilket tillgängligheten anses mycket god.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan. En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Tomtindelningsbestämmelse fastställd genom bestämmelse i detaljplan, akt 1480K-III-7793, för Önnered 109:3 upphör att gälla i och med antagandet av ny detaljplan.

Tomtindelningsbestämmelse fastställd genom bestämmelse i detaljplan, akt 1480K-III-7888, för Önnered 109:4 samt 109:5 upphör att gälla i och med antagandet av ny detaljplan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av kvartersmark planlagd för bostäder och centrumverksamhet.

Kommunen genom lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av kvartersmark avsedd för kommunal service i form av skola och idrottshall.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för den ombyggnation och anpassning av Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen som inte inryms i detaljplanen. Kommunen ansvarar även för förstärkningsåtgärder inom naturmark utanför planområdet. Dessa åtgärder kommer delvis att finansieras genom avtal med exploatören och resterande del av kommunen genom medel upptagna i exploateringsbudgeten.

Fler människor kommer att bo och vistas i Åkered, vilket medför en mer intensiv användning och ett högre slitage på offentliga parker och anläggningar i närområdet. Det innebär att parkanläggningar utanför planområdet behöver förbättras och utökas för att kunde möta nya behov.

I områdets nordvästra del kommer en enkel gångväg att anordnas från utsiktspunkten i området som planeras som allmän plats NATUR och ansluta till befintlig gångväg som går i nord-sydlig riktning parallellt med Grevegårdsvägen. Vägen leder vidare till motionsslingan i naturområdets norra del. Gångvägen anläggs och förvaltas av Park och naturförvaltningen, medan övrig mark kvarstår i fastighetskontorets förvalterskap.

Enligt park- och naturförvaltningens riktlinje för lekplatser ska det finnas närområdeslekplats inom 500 meter från bostaden. Den befintliga lekplatsen på Hasslingegatan ligger inom angivet avstånd från de nya bostäder som ska byggas. Lekplatsen är dock mycket liten och behöver därför utökas med fler funktioner och lekredskap för att kunna ta emot fler barn med olika behov.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "Gata" och "Gång och cykelväg".

Kommunen genom park- och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "Natur", samt den gångstig som anläggs utanför planområdet i norr.

Kommunen genom lokalförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "S" (skola).

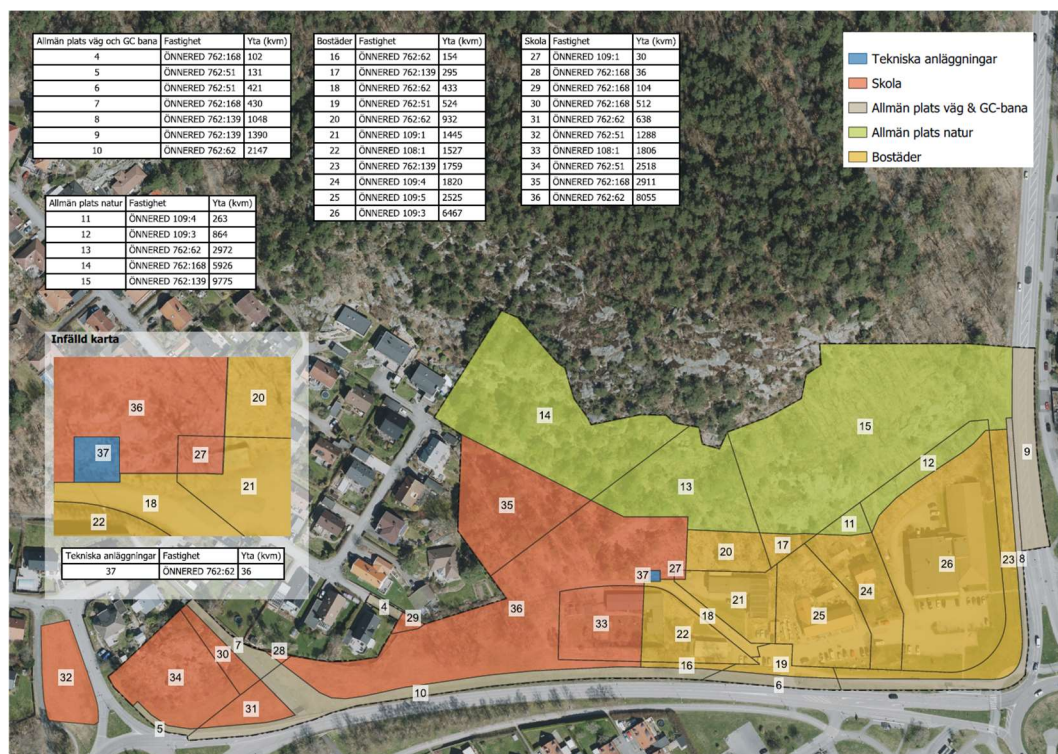
Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "B" (bostäder) och "BC" (bostäder och centrumverksamhet).

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Bilden nedan redovisar konsekvenserna av planläggningen för berörda fastigheter.



Figur 40 Konsekvenser av detaljplanen för berörda fastigheter.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska läggas till angränsande kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och eventuell ledningsrätt. Även tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuellt.

Fastighetsreglering kommer att ske för förändring av allmän plats. Befintlig kvartersmark som i och med planen övergår till allmän plats ska överföras till angränsande kommunal gatufastighet.

Avstyckning och fastighetsreglering kommer även att ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvarterstruktur inom kvartersmark. Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning, såsom avstyckning och fastighetsreglering, i enlighet med detaljplan vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar på kvartersmark om så behövs. Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter,

exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage med mera. Gemensamhetsanläggning ska inrättas för de två kvartersgator som ska anläggas inom bostadskvarteret samt mellan bostadskvarter och skolfastighet.

GA:28 för gemensam väg kommer att upphävas i samband med genomförandet av planen.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Inom fastigheten Önnared 109:5 finns en befintlig ledningsrätt (1480K-1985F112.1). Denna kommer att upphävas genom förrättning i samband med planens genomförande.

Markavvattningsföretag

Inga kända markavvattningsföretag finns inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i det kombinerade genomförande- och exploateringsavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal avseende lägenhetsarrende för förrådsbyggnad m.m. (AL-2010-0270) till förmån för A-miljö AB kommer att sägas upp då marken är utlagd som kvartersmark för skola och bostäder.

Arrendeavtal avseende anläggningsarrende för tomtplats för föreningslokal (AL-1992-0050) till förmån för Kvinnojouren i Göteborg kommer att sägas upp då marken är utlagd som kvartersmark för bostäder.

Tomträtsavtal avseende Önnared 109:1 för industriändamål (TR-1983-0037) kommer preliminärt att sägas upp och tomträtten friköpas av exploatören.

Tomträttsavtal avseende Önnared 109:3 för industriändamål (TR19850132) kommer preliminärt att sägas upp och tomträtten friköpas av exploatören.

Exploatören har med hyresavtal upplåtit befintliga lokaler till flertalet aktörer. Dessa kommer att sägas upp i samband med planens genomförande.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka avtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och deras huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Tosito och Nordr angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm. I detta fall innefattar det delfinansiering av allmän plats inom planområdet samt åtgärder avseende lekplats, gångstig och förstärkningsåtgärder för mindre hackspett utanför planområdet. Kostnadsfördelningen regleras i kommande avtal mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet kommer att kombineras med ett genomförandebrev då marken delvis är markanvisad. Genom genomförandebrevet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandebrevet medför bland annat att planens genomförande säkerställs och att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandebrevet att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas i samband med det kombinerade genomförande- och exploateringsavtalet.

Avtal har tecknats angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov mellan fastighetskontoret och exploatörerna.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar kommer avtal tecknas mellan ledningsägaren och

kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 4e kvartalet 2022

Granskning: 4e kvartalet 2023

Antagande: 3e kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2025/2026

Färdigställande: 2028

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Gällande översiktsplans inriktning om framtida markanvändning och omvandlingsstråk riskerar att inte uppfyllas om inte planförslaget genomförs. Utan ny exploatering av planområdet uteblir målsättning om förtätning kring knutpunkter och i kollektivtrafikstråk.

Området kommer inte heller i samma utsträckning som det finns möjlighet till att utgöra en lokal knutpunkt med både offentlig service och tillgång till livsmedelsbutik och andra verksamheter.

Inom området Näset/Åkered finns en kapacitetsbrist i befintliga skolor. Ny lokalisering av en ny skola behöver hittas om inte planförslaget genomförs. Detta medför att utbyggnad av de platser inom skola som behövs redan idag försenas.

Om planen inte genomförs behöver befintlig bebyggelse inom planområdet inte rivas och ersättas med ny bebyggelse.

Nollalternativet innebär att de livsmiljöer som lämpar sig för mindre hackspett och övriga naturvärden identifierade i naturvärdesinventeringen kommer att bestå i nuvarande utsträckning.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Naturområdet kommer i och med planförslaget att tillgängliggöras i större utsträckning än idag. Mellan husen ska kopplingar till naturen bevaras och tillgängligheten till utsiktsplats ska förbättras.

Planförslaget syftar till att skapa platser med olika funktion. I sydost avsätts mark för att kunna skapa en mötesplats i form av en torgyta omgiven av verksamhetslokaler. Direkt norr om området finns goda förutsättningar för att uppehålla sig i grön- och rekreationsområde.

Planförslagets omfattning bidrar till sammanhållen stad som del av omvandlingsstråket i gällande översiktsplan. Området kan tillsammans med kringliggande verksamheter kring cirkulationsplatsen skapa en lokal knutpunkt med både offentlig service och tillgång till livsmedelsbutik och andra verksamheter.

Trafikförslaget med nya passager över Åkeredsvägen bidrar till ökad trygghet för barn och unga när de förflyttar sig till fots eller cykel.

Skolgården kommer i kombination med naturområdet och upprustning av befintlig lekplats i nära anslutning till planområdet att utgöra fina lekmiljöer för yngre barn.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad / Vardagsliv

Planförslagets omfattning bidrar till sammanhållen stad som del av omvandlingsstråket i gällande översiktsplan. Området kan tillsammans med kringliggande verksamheter kring cirkulationsplatsen skapa en lokal knutpunkt med både offentlig service och tillgång till livsmedelsbutik och andra verksamheter.

Samspel

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

Identitet

Idag består området i och runt planområdet av småskalig villa- och radhusbebyggelse. Enhetlighet i volymer, placering och arkitektur präglar egnahemsområdet söder om Åkeredsvägen.

Inom området återfinns täta gatumiljöer med ingångar vända mot gatan för att främja samtal och aktiviteter mellan grannarna.

Inom planområdet finns några byggnader kopplade till tidigare gårdsbebyggelse. Äldre mangårdsbyggnad, ladugård, källarvind, förrådsbyggnad samt bostadshus från 1920-talet.

Längs Åkeredsvägen vid korsningen mot Grevegårdsvägen uppfördes i mitten av 1980-talet en kombinerad verkstads- och kontorsbyggnad för tillverkning av dykutrustning. Verksamheten huserar än idag i byggnaden.

Bebyggelsen har visuell kontakt med naturområdet i norr och utblickar från detta är i dagsläget ostörda.

Planförslagets bebyggelse står i kontrast till de småskaliga volymer som finns på platsen idag. De nya byggnadernas volym utgår från att stödja stadsmässigheten i området och syftar till att skapa urbana miljöer utmed utpekat omvandlingsstråk i översiktsplanen och i anslutning till befintliga verksamheter vid cirkulationsplatsen.

Hälsa och säkerhet

I samband med ett genomförande får fler tillgång till skogsområdet norr om den nya exploateringen. Skogsområdet kommer utgöra stimulerande och trafiksäkra miljöer, vända bort från trafikstråken som utgörs av Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen.

Planförslagets genomförande innebär nya gång- och cykelvägar som möjliggör för alla att färdas trafiksäkert och ökar möjligheterna för arbetspendling med cykel.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen 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.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger förtätning av ett område som idag är ianspråktaget av befintlig bebyggelse och impedimenttytor i anslutning till Åkeredsvägen.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.

- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. En avstämning med länsstyrelsen gjordes 2021-12-17. Länsstyrelsen uppgav under denna att förstärkningsåtgärder kopplade till mindre hackspett behövde tydliggöras och säkras över tid för att planförslaget inte ska bedömas ha betydande miljöpåverkan. Under avstämningen meddelade kommunen att undersökningssamråd sker i samband med samråd för detaljplanen. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

För att påverka befintliga naturvärden så litet som möjligt har mycket av exploateringen lagts på redan ianspråktagen mark och områden med naturvärden har lämnats orörda i norr. Här planeras i stället allmän plats NATUR, för att säkra befintliga naturvärden så väl som rekreativa värden.

I området där exploatering sker finns det dock vissa naturvärden som kommer påverkas negativt eller försvinna helt.

Naturvärden som kommer påverkas negativt är först och främst knutna till träd, skogsmiljöer och brynvegetation. Rödlistade arter, som sälg, ask och alm kommer påverkas negativt. Brynbuskage med blommande arter kommer tas bort.

Flera av dessa värden kan med hjälp av olika åtgärder kompenseras i planområdets norra del som planeras som natur:

- Utplacering av stockar från träd som måste fällas båda liggande på marken och stående mot bergsbranten.
- Utplacering av mulmholkar som kompensation för ihåliga träd.
- Veteraniseringsåtgärder på särskilt skyddsvärd ek i den sydöstra delen av området.
- Veteraniseringsåtgärder på befintliga träd för att öka naturvärden.
- Plantering av blommande buskage och nya lövträd, som pil, sälg och björk. Plantering måste utföras på en plats där träden kan utvecklas optimalt över lång tid, och kan därför komma ske utanför planområdet.

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 att en kvalitetshöjning av befintliga biotoper inom planområdet behöver ske.

Sammanlagt kommer åtgärder genomföras på ca 2,3-hektar naturmark. För att rätt åtgärder ska genomföras på rätt plats har inventering genomförts i naturområden norr och öster om planområdet. Åtgärder för att gynna hackspetten kommer att genomföras på de mest lämpliga platserna inom dessa områden, och en långsiktig skötselplan kommer att upprättas.

Arbetet genomförs och följs upp av park- och naturförvaltningen.

Miljömål

Nedan redogörs för hur planen påverkar miljömålen.

Naturmiljö

Skogsmarkens fysikaliska, kemiska, hydrologiska och biologiska egenskaper och processer är bibehållna.

Skogens ekosystemtjänster är vidmakthållna.

Skogens biologiska mångfald bevaras och arter har möjlighet att sprida sig inom sina naturliga utbredningsområden som en del i en grön infrastruktur.

Skyddsåtgärder kopplat till mindre hackspett utförs för att inte försämra livsmiljön för dessa. Natur- och kulturmiljövärden i skogen är bevarade och förutsättningarna för fortsatt bevarande och utveckling av värdena finns.

Skogens värden för friluftslivet är värnade och bibehållna.

Kulturmiljö

Kulturmiljöutredningen pekar främst ut egnahemsområdet söder om planområdet som det främsta kulturhistoriska arvet i anslutning till planområdet. Planförslaget ska säkerställa att utblickar mot detta bevaras från höjden i norr samt att ny bebyggelse utformas med referenser till arkitektoniska element inom detta.

Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet kopplat till de äldre by/gårdsstrukturerna skyddas inte i plankartan.

Påverkan på luft

Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

Påverkan på vatten

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

Oexploaterade och i huvudsak opåverkade vattendrag påverkas inte av planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för bostäder och exploateringsbidrag. I samband med detaljplanens genomförande får Fastighetsnämnden utgifter för förrättningskostnader, omläggning av ledningar, utbyggnad av allmän plats, frivilliga kompensationsåtgärder, förstärkningsåtgärder för mindre hackspett samt skyfalls- och dagvattenåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-ledningar och förrättningskostnader för ledningsrätt.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av skola och idrottshall.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från kommunintern markupplåtelse för skola samt idrottshall. Fastighetsnämnden får minskade intäkter till följd av uppsägning av befintliga arrenden samt försäljning av tomträtter.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av ny gång- och cykelbana samt skyfallsanläggningar.

Park- och naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggning inom allmän plats "natur" så som utsiktsplats, gångvägar, entrén till naturområdet samt gångstig norr om planområdet. Förstärkningsåtgärder för lekplatsen bedöms inte innebära några ökade driftkostnader.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna va-anläggningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftkostnader för skola och idrottshall. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter och kostnader för exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande, köp av kommunägd mark, friköp av tomträtter, projektering, byggnation, förrättningskostnader, rivning av befintliga byggnader, skyfallsåtgärder, eventuella ledningsflyttar och förstärkningsåtgärder för mindre hackspett.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

SAMRÅDSHANDLING

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan

Planchef

Anna-Kajsa Gustafsson

Planarkitekt

Daniela Kragulj Berggren

Projektledare