

# **Snart börjar det...**

# **Välkommen på samrådsmöte!**

**Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen i Önnered  
2023-02-01**

# Välkommen på samrådsmöte!

**Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen i Önnered  
2023-02-01**

# Dagordning

- Välkomna
- Presentation av stadens representanter
- Syftet med samrådsmötet
- Vad är en detaljplan och hur ser processen ut?
- Göteborgs översiktsplan
- Presentation av förslaget till detaljplan
- Fortsatt arbete
- Frågestund – skriv dina frågor i frågor och svar

**Vi håller på som  
längst till 19.30**

# Stadens representanter



Anna-Kajsa Gustafsson  
Stadsbyggnadsförvaltningen



Emelie Heijmans  
Exploateringsförvaltningen



Daniela Kragulj Berggren  
Stadsbyggnadsförvaltningen



Sara Linder  
Exploateringsförvaltningen



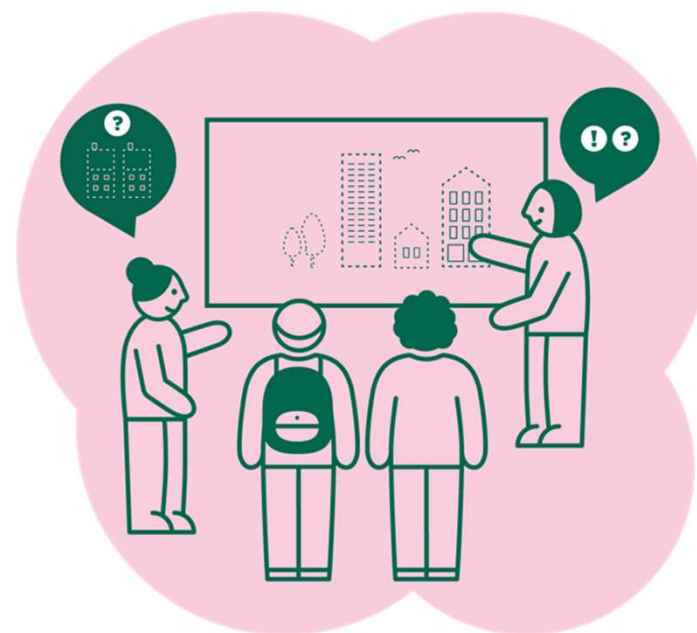
Julia Lindesson  
Exploateringsförvaltningen



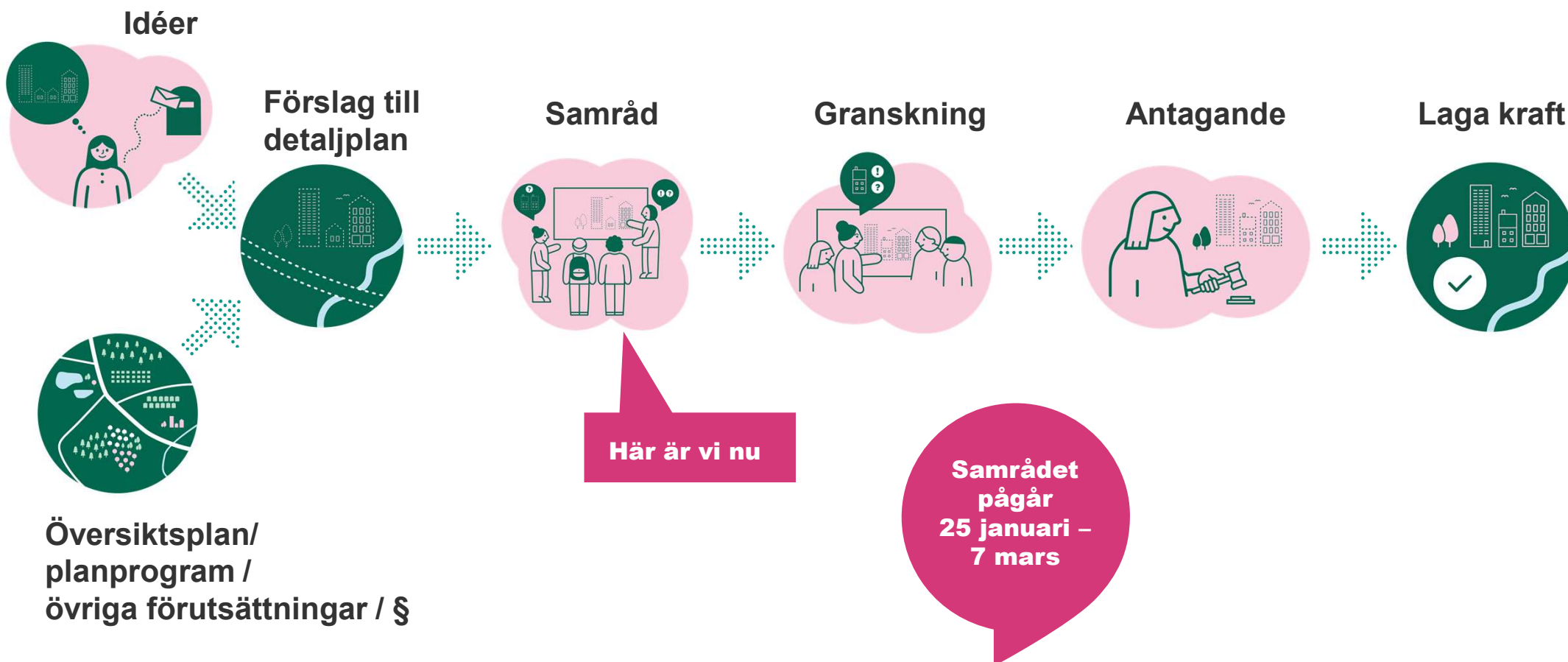
Emma Sjöberg  
Stadsbyggnadsförvaltningen

# Syftet med mötet

- Beskriva och förtydliga förslaget till detaljplan
- Få in kunskap och synpunkter
- Ge möjlighet att ställa frågor (via chatt) och få svar
- Mötet ersätter inte skriftliga synpunkter

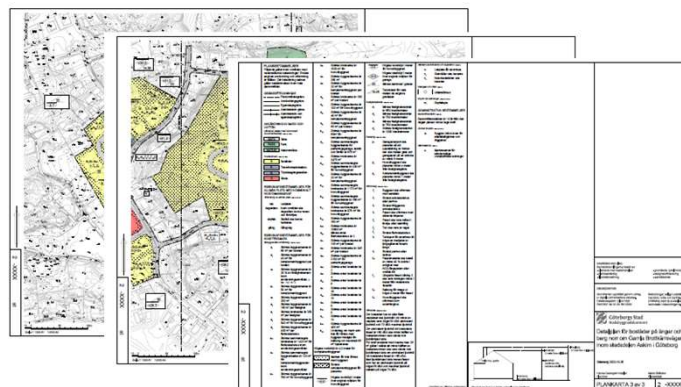


# Planprocessen

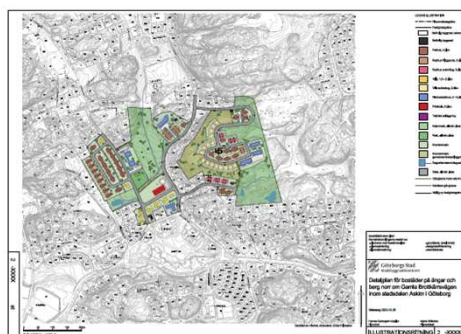


# Vad är en detaljplan?

- Regleras i Plan och bygglagen.
- Standardförfarande med antagande i stadsbyggnadsnämnden.
- En prövning av vad som är lämpligt att bygga.
- Avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen.
- Redovisning av förutsättningar, förslaget och konsekvenser.
- Beskrivning av genomförandet, kostnader, ansvar med mera.



Plankarta + planbestämmelser



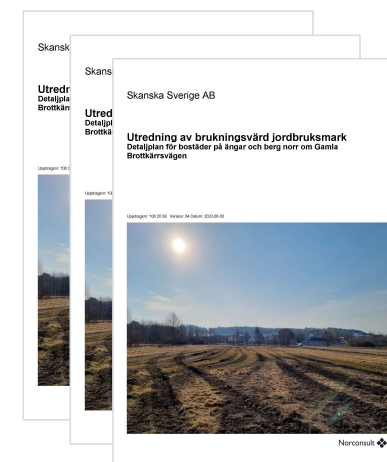
Illustration



Planbeskrivning



Fastighetsförteckning



Flera utredningar

# Vad reglerar en detaljplan?

## Hur marken ska användas

- Allmän plats: gata, park, natur
- Kvarter: bostäder, skola, teknisk anläggning

## Hur mycket som får byggas

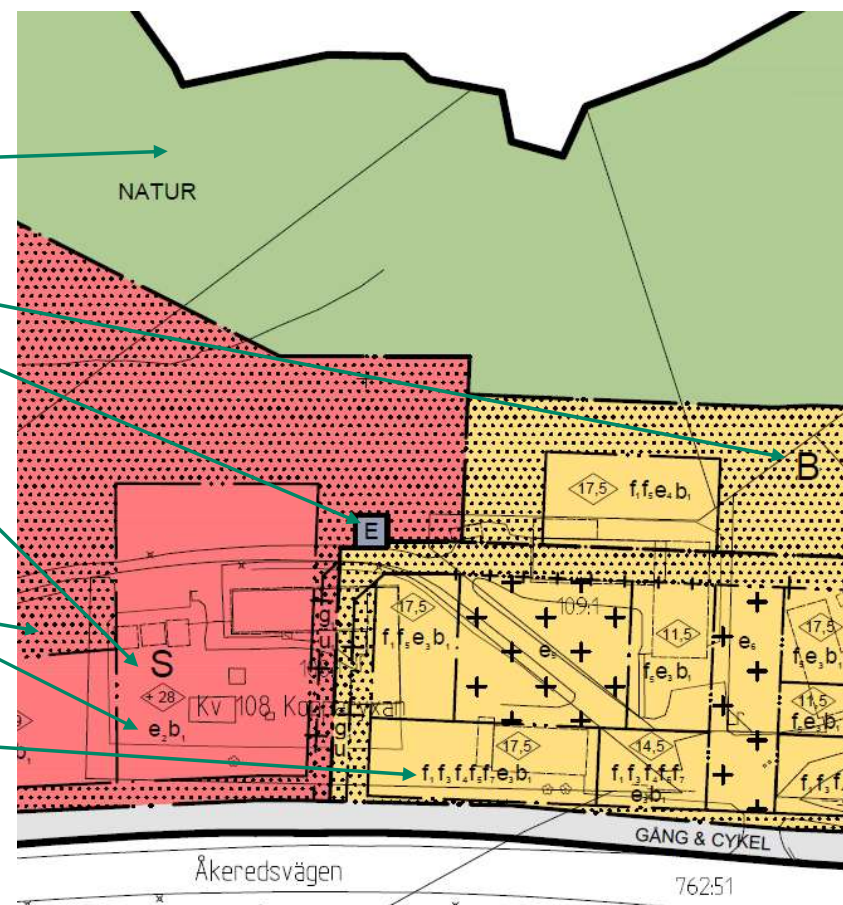
- Utnyttjandegrad, omfattning

## Var byggnader får placeras

- Begränsning av markens bebyggande

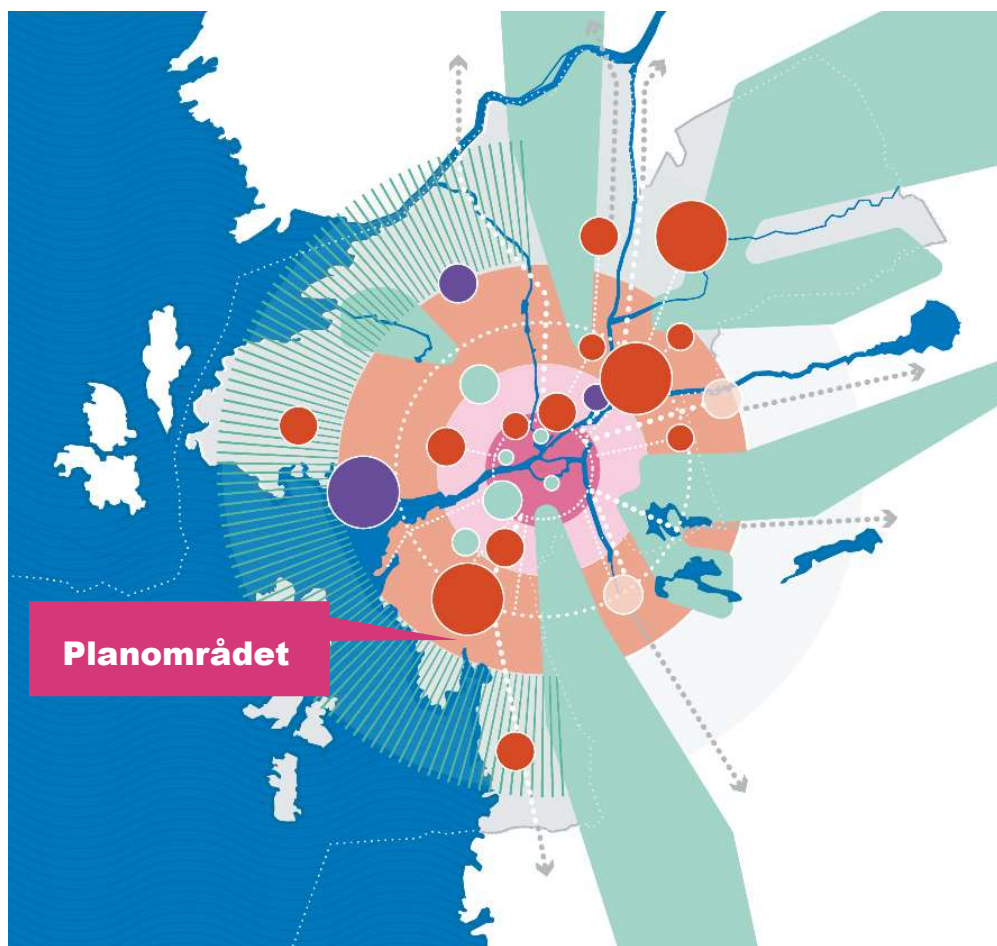
## Hur området ska utformas

- Placering, utformning och utförande





# Göteborgs översiktsplan, strategikarta

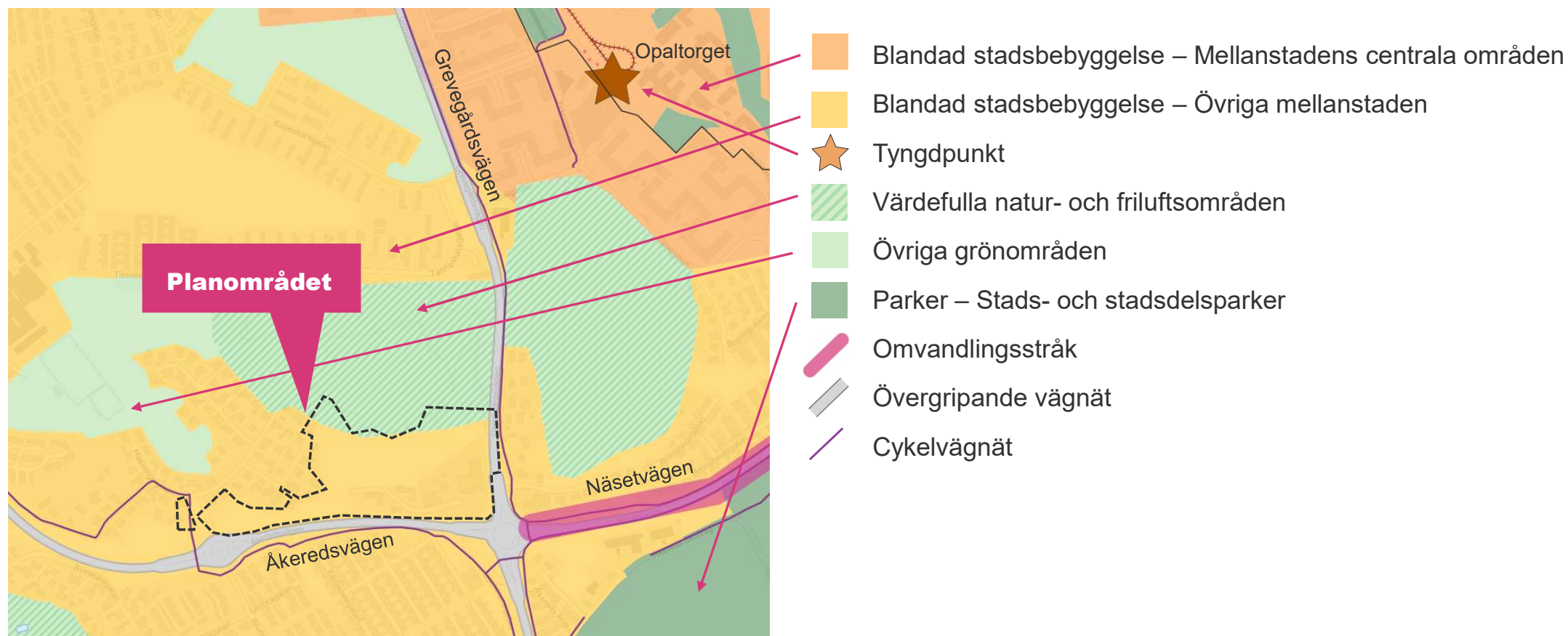


Hållbar stad – öppen för världen

Flerkärnighet, tvärförbindelser, integrerad grönstruktur



# Göteborgs översiktsplan, markanvändningskarta





# Nuläge, förutsättningar

## Gällande planer

park/plantering, ej störande småindustri, service, kontor, föreningsverksamhet, vård, småindustri och hantverk av icke miljöstörande art, trafikändamål.

## Bebyggelse och verksamheter

Bebyggelse med vissa kulturvärden från 1800-talets mitt.

Kontors- och verksamhetslokaler med pågående verksamheter.

## Landskap, omgivning

Sammanhängande barrdominerad skog, natur och friluftsliv.

Småskaliga villaområden.

## Trafik, kommunikationer

Området nås med bil från Åkeredsvägen. GC-väg diagonalt i öst-västlig riktning genom planområdet.







Göteborgs  
Stad

# Nuläge, förutsättningar

## Markägande, rättigheter





# Nuläge, förutsättningar



# Utredningar

- Social konsekvensanalys
- Naturvärdesinventering
- Åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett
- Geoteknisk utredning
- Utlåtande markmiljö
- Kulturmiljöutredning norr om Åkeredsvägen
- Grönstrukturanalys
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Platsbedömning luft
- Trafikanalys för detaljplan för bostäder och skola norr om Åkeredsvägen
- Trafikbullerutredning
- Mobilitets och parkeringsutredning Bostäder
- Mobilitets och parkeringsutredning Skola





# Planförslag

## Bebyggelse och verksamheter



### Innehåll

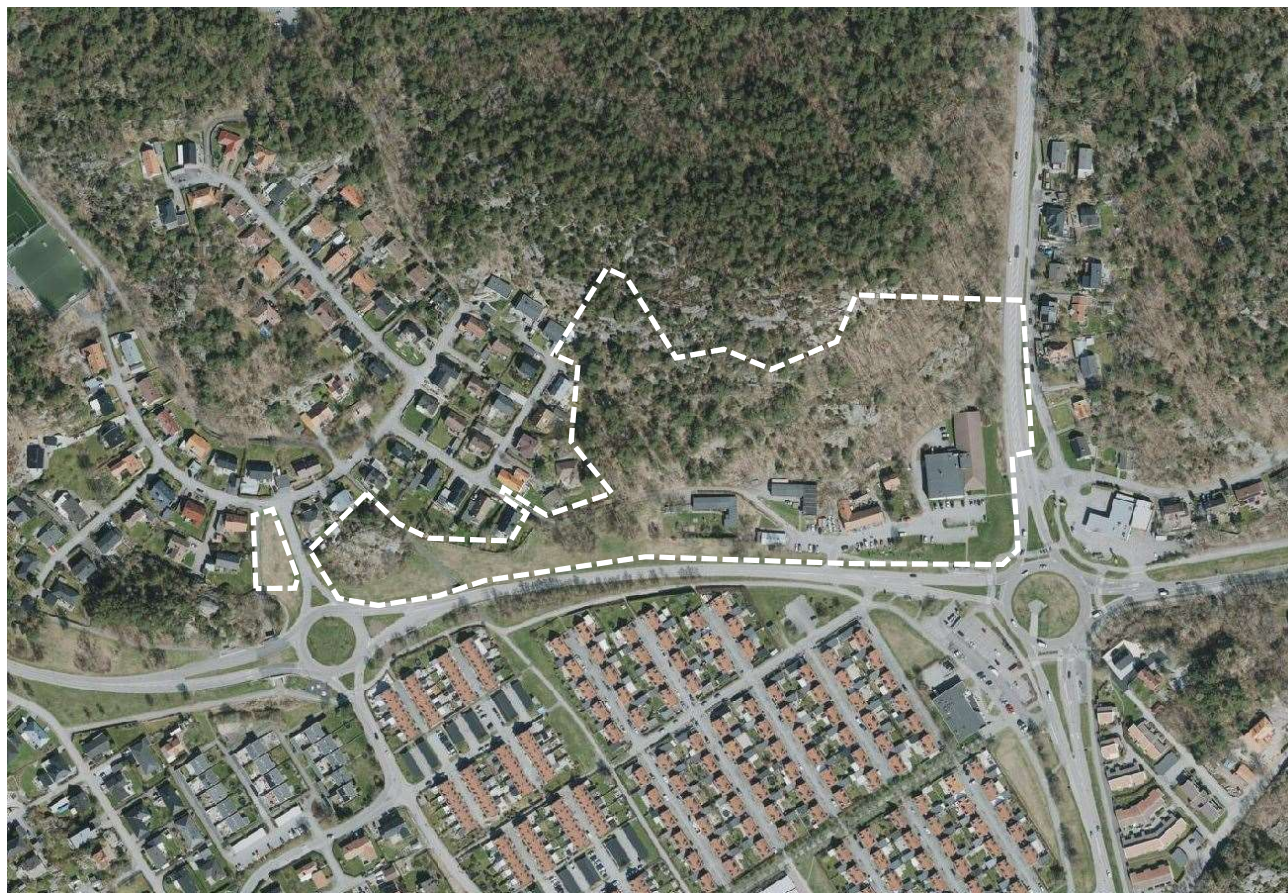
- **Skola med idrottshall**, 450 elever åk 7-9.
- Ca 400 **bostäder** med lokaler i bottenplan
- Allmän plats: **natur, gata, gång/cykel**. Ny gc-väg längs Åkeredsvägen/Grevgårdsvägen
- Sökande: Åkereds fastighets AB (Tosito/Nordr), Exploateringsförvaltningen genom SLK, Planering och analys

### Planens inriktning

- **Stadsmässigt stråk** längs Åkeredsvägen/Grevgårdsvägen.
- Utveckla befintlig **lokal knutpunkt**.
- Stärka kvaliteter och öka tillgänglighet till **naturområdet**.

### Viktiga frågor

- **Skyfall** - fortsatt utredning efter samråd.
- **Mindre hackspett** – kompensera livsmiljöer som försvinner.
- **Skola, skolgård** - friyta per elev.

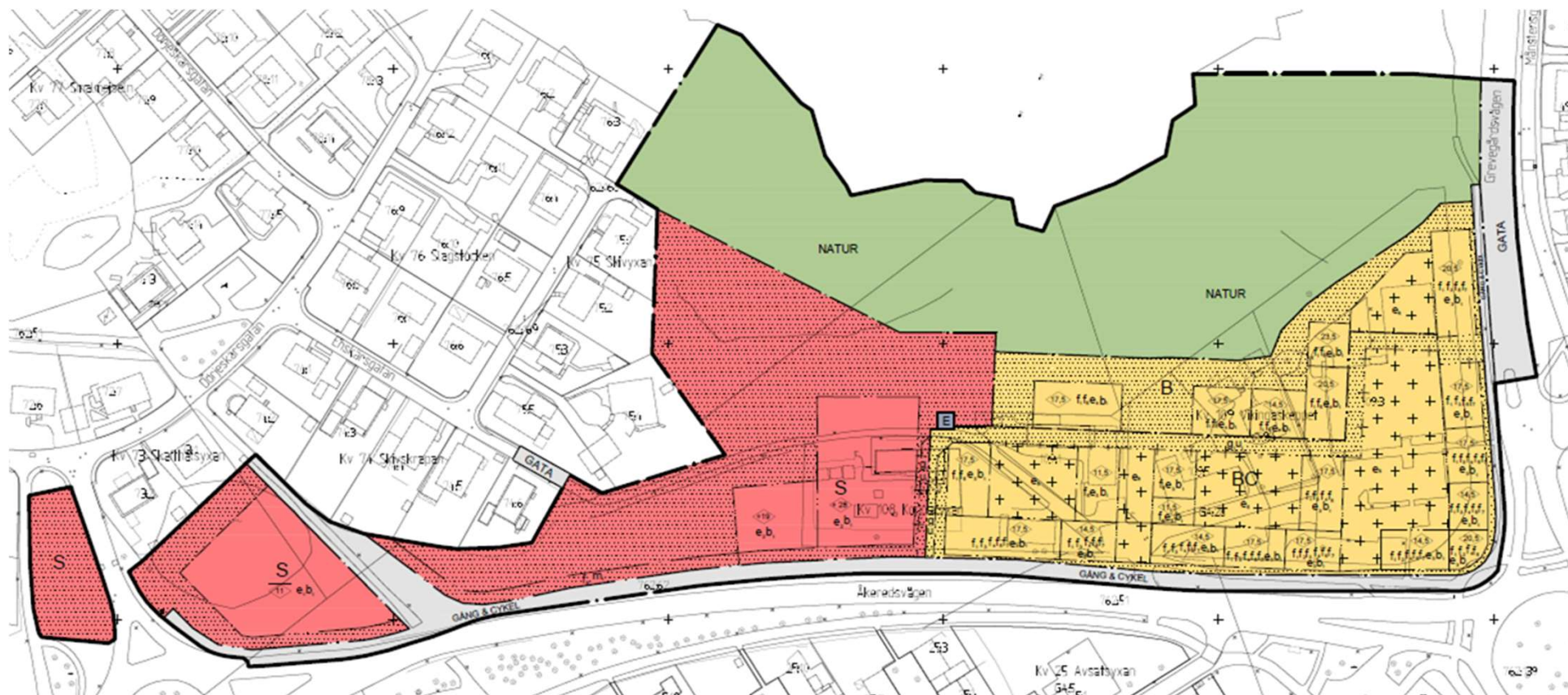




# Planförslag - plankarta



Göteborgs  
Stad



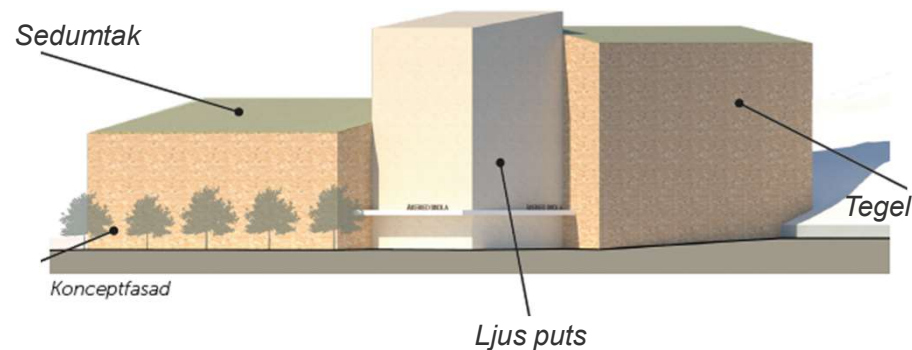


# Planförslag - illustrationskarta



# Planförslag – skola och idrottshall

- Årskurs 7-9, 450 elever
- Byggnad **3-5 våningar**: lägre mot Åkeredsvägen, högre mot bostäderna och berget.
- Utformning och placering av skolan är ett resultat av **skyfallsproblematik** och **begränsad areal för friyta**.
- Friyta **15 m<sup>2</sup>/elev**
- Delar av skolgården **terrasseras** för att vara tillgänglig.
- **Bullerskärm** kommer att behövas längs med Åkeredsvägen.
- Ny **gång- och cykelväg** utmed Åkeredsvägen.
- **Idrottshall** föreslås placeras intill rondellen där Åkeredsvägen möter Brungatan.
- Förutom parkeringsplatser vid ny skola anläggs **parkeringsyta** väster om rondellen vid Hasslingegatan.
- Skolan delas upp i **tre volymer** med en mittdel som länkar ihop två flyglar. Den uppbrutna volymen ger möjlighet till **varierat uttryck**.
- **Varierande fasadmateri**al föreslås: tegel och puts i ljusa kulörer.





# Planförslag - bostäder

- Ca 400 bostäder i flerbostadshus.
- **4 – 8 våningar plus takvåning.** Lägre mot Åkeredsvägen, högre mot berget i norr. Till största delen krävs sadeltak eller indragen övre våning.
- **Halvslutna kvarter** som öppnas upp norrut.
- **Garage** under delar av området - upphöjda gårdar.
- **Torgyta** i sydöst.
- **Lokaler i bottenvåningar** möjliggörs utmed hela Åkeredsvägen och Grevgårdsvägen. Obligatoriskt vid torget i sydöst.
- **Entréer** ska vara vända mot gatan utmed Åkeredsvägen och Grevgårdsvägen.
- Ny **gång- och cykelväg** utmed Åkeredsvägen.
- **Genomgående gångstråk** med möjlighet för leverans och angöring. Kopplingar mot **naturområdet**.



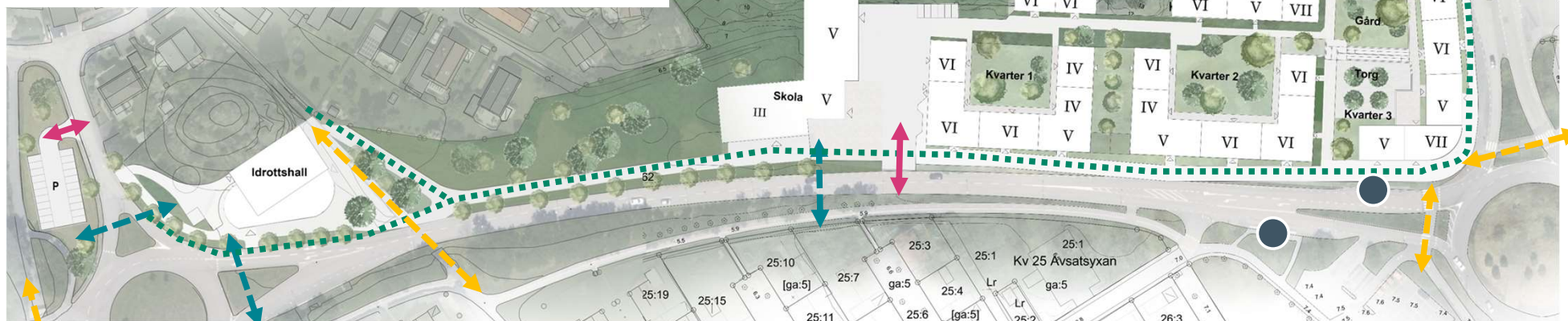
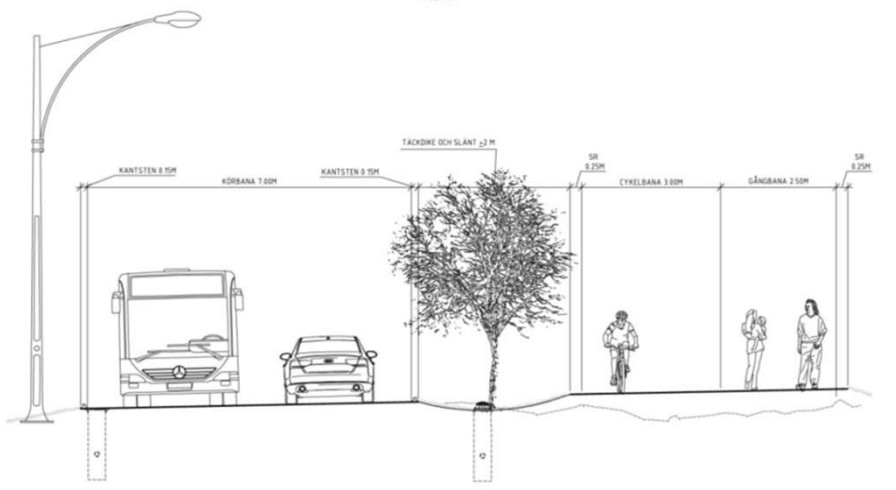
Göteborgs  
Stad





# Planförslag - trafik

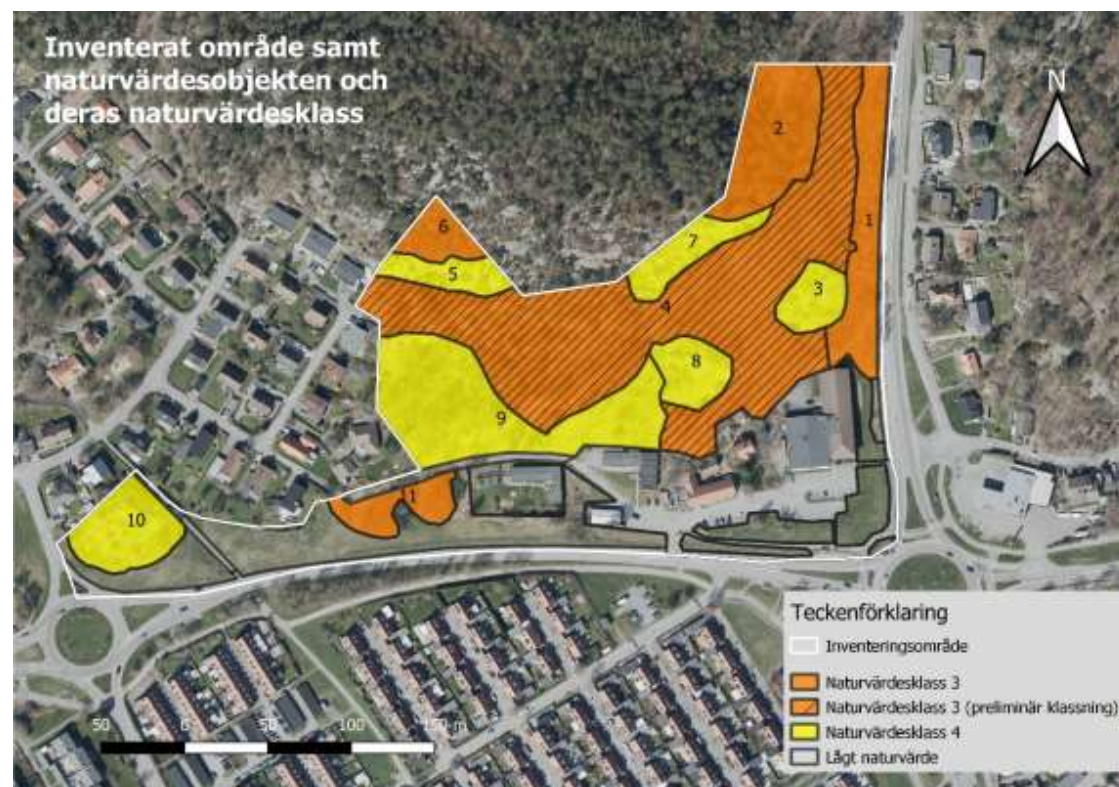
ÅKEREDSVÄGEN  
UTRYMMESKLASS A  
TYPSEKTION



Hållbar stad – öppen för världen

# Naturvärden och miljöer för mindre hackspett

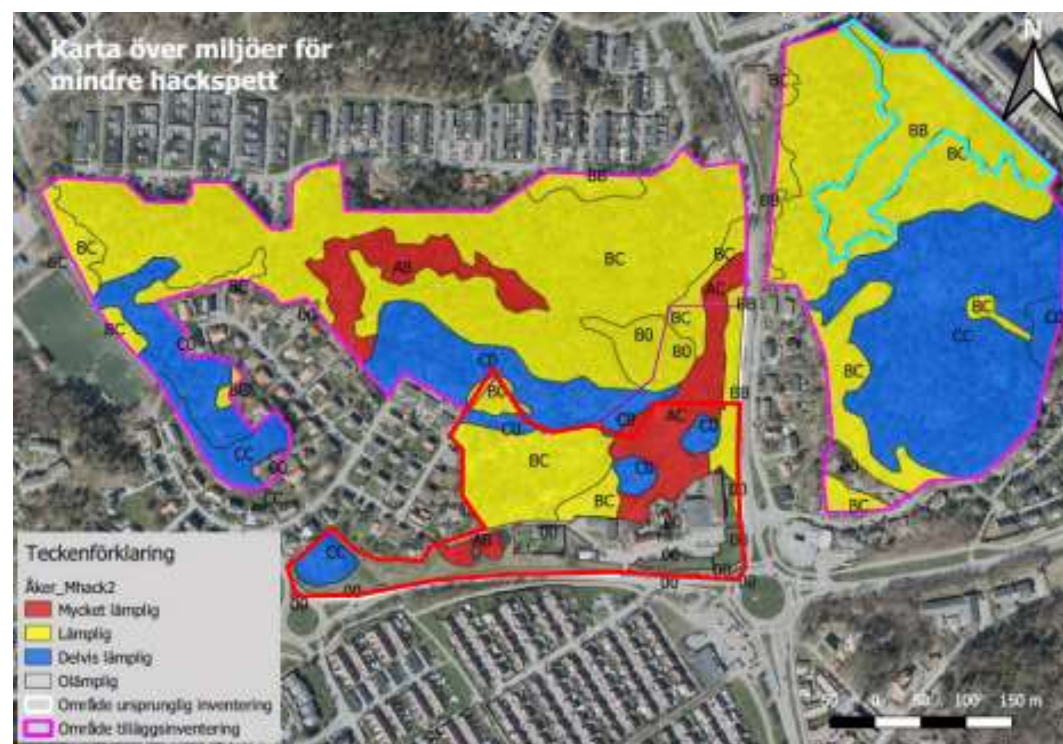
- En **naturvärdesinventering** har tagits fram för att kartlägga naturvärden i, och i anslutning till, planområdet.
- Inventeringen visar områden med klassningen "visst naturvärde" och "påtagligt **naturvärde**" ev. högt naturvärde
- Flera så kallade **värdeelement** (ex. stora träd eller död ved) har kartlagts.
- Planförslaget har justerats för att **minska påverkan** på naturvärden.
- Naturvärden som går förlorade i och med genomförandet av planen ska **kompenseras**.





# Naturvärden och miljöer för mindre hackspett

- Mindre hackspett är en skyddad art enligt **artskyddsförordningen**
- Ett större område har **inventerats**, resultatet syns i kartan och visar flera lämpliga och mycket lämpliga områden
- En **åtgärds- och skötselplan** har tagits fram för att **kompensera** för miljöer som påverkas.





# Genomförande och avtal

- Två **kommunala arrenden** berörs, och kommer sägas upp i samband med planens genomförande, berör fastigheterna Önnered 108:1 och 109:1
- Övriga befintliga upplåtelser så som **hyresavtal** påverkas, ansvar Tosito och Nordr
- Planens genomförande innebär bland annat **ledningsflyttar** och **utbyggnad av nya kommunala anläggningar**, ansvar kommunen genom exploateringsförvaltningen och respektive berörd ledningshavare
- Rättigheter som berörs; **ledningsrätt** till förmån för KoV, samt **gemensamhetsanläggning** (GA:28), båda upphävs genom lantmäteriförrättning
- **Genomförandavtal** kommer tecknas med exploatör inför antagande av detaljplanen



# Fortsatt arbete

Förslag till  
detaljplan



Samråd



Preliminära tider

Granskning



<Årstim år>

Antagande



<Årstim år>

Laga kraft



Byggstart



Ett år efter  
laga kraft

Här är vi nu  
25 januari –  
7 mars

Öppet hus  
8 februari  
kl 17-19

Eventuellt  
överklagande

# Hur lämnar jag synpunkter på förslaget?

Skriftliga synpunkter på förslaget lämnas  
senast: **7 mars 2023**

- [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)
- [stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se)
- Stadsbyggnadsnämnden  
Box 2554  
403 17 Göteborg

## **OBS!**

Om du i ett senare skede vill ha  
möjlighet att överklaga förslaget  
till detaljplan behöver du uppge  
namn och adress eller  
fastighetsbeteckning.

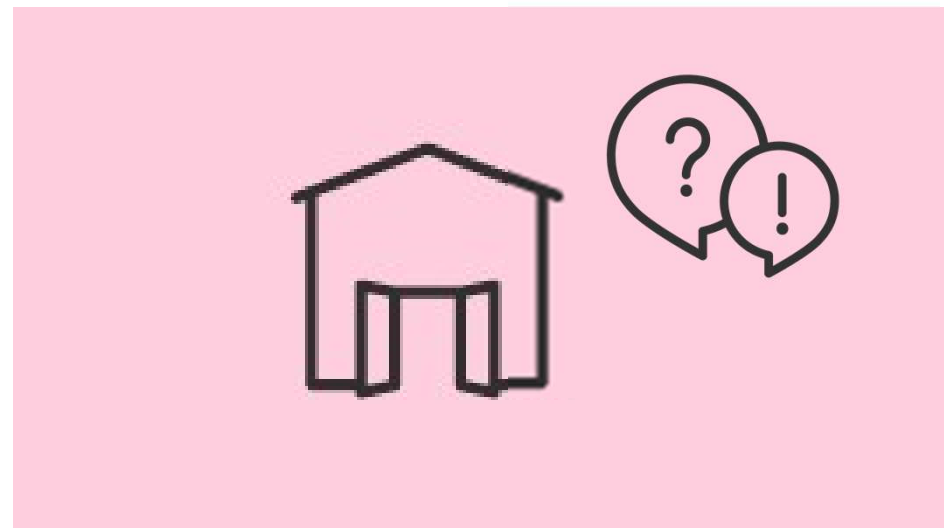
Glöm inte att ange  
diarienummer

**SBF-2023-00108**



# Öppet Hus

- Onsdagen den **8 februari kl. 17:00-19:00**
- Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20, på nedre plan.
- Ingen presentation av planförslaget kommer att ske men det finns möjlighet att ställa frågor och diskutera förslaget med ansvariga tjänstepersoner.
- Även några av de som vill bygga i området kommer att finnas på plats.



# FRÅGESTUND

**Länk till projektet**

**[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)**

**Förslaget visas på**

**Stadsbyggnadsförvaltningen Köpmansgatan 20, utställningshallen på nedre plan**

**[daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:daniela.kragulj-berggren@stadsbyggnad.goteborg.se)**

**[anna-kajsa.gustafsson@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:anna-kajsa.gustafsson@stadsbyggnad.goteborg.se)**



**Tack!**