

Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

Alternativ 2

Utökat förfarande



Samrådshandling
augusti 2021

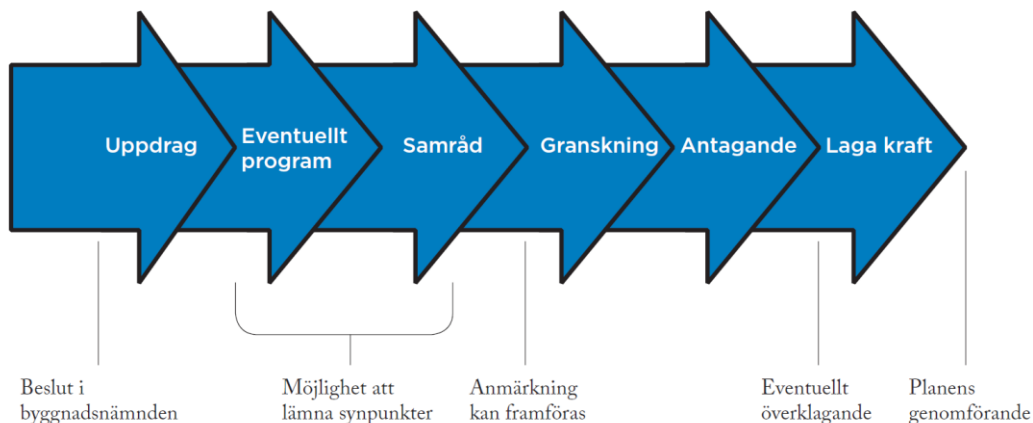


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2015-10-27

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Anna Uhrbom, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 59

André Berggren, Stadsbyggnadskontoret

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Malin Lorentsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 46

Patric Thomsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 53

Mikael Bergqvist, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 94

Trine Andresen, Park- och naturförvaltningen, tfn 031-365 59 61

Samråd tid: 8 september – 20 oktober 2021

Information om två samrådsförslag

Byggnadsnämnden beslutade den 12 december 2017 att detaljplan ska upprättas. Stadsbyggnadskontoret tog fram ett samrådsförslag för beslut i Byggnadsnämnden i februari 2020. Byggnadsnämnden återremitterade förslaget i april 2020 för omarbeting, *i syfte att minska och anpassa exploateringsgraden till befintlig bebyggelse*. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett nytt förslag med lägre bebyggelse med främst småhus enligt nämndens yrkande (krav). Vid framtagande av alternativ 2 framkom det att storleken på vård- och omsorgsboendet inte var lika stort varför skalan på vård- och omsorgsboendet därför sänkts i båda alternativen. Samråd sker nu därmed för två alternativa förslag, alternativ 1 och alternativ 2.

För att vara säker på att dina synpunkter ska beaktas är det viktigt att lämna yttrande på båda förslagen om en har synpunkter på båda förslagen. Det räcker inte att yttra sig för endast ett alternativ.



Planhandling

Koncept 2021-06-30 Samråd

Datum: 2021-08-24

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0645/15

Handläggare SBK

Anna Uhrbom

Tel: 031-368 17 59

anna.uhrbom@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6346/18

Handläggare FK

Malin Lorentsson

Tel: 031-368 11 46

malin.lorentsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered – Alternativ 2

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande 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
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerutredning, WSP 2021-06-23
- Geotekniskt- och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret 2019-10-31
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement 2020-01-08
- Förstudie – dagvatten och skyfall, Kretslopp och vatten 2019-11-29
- Översiktlig naturvärdesbedömning, Park- och naturförvaltningen 2019-03-01
- Mobilitets- och parkeringsutredning för äldreboende och skola, Norconsult 2020-01-10
- Solstudie, Stadsbyggnadskontoret 2021-04-12
- Solstudie Vård-och omsorgsboendet, Norconsult 2021-06-30

Innehåll

DETALJPLAN FÖR SKOLA OCH BOSTÄDER M.M. VID ÖNNEREDSVÄGEN INOM STADSDELEN ÖNNERED.....	1
ALTERNATIV 2.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<i>Information om två samrådsförslag.....</i>	<i>3</i>
PLANBESKRIVNING	4
INNEHÅLL	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>6</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>6</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>7</i>
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	<i>7</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	<i>8</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>10</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>12</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>13</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>15</i>
<i>Teknik</i>	<i>18</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>18</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	25
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>27</i>
<i>Park</i>	<i>33</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>33</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>38</i>
<i>Friytor</i>	<i>39</i>
<i>Upphävande av strandskydd.....</i>	<i>40</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>40</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>40</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>44</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>49</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>50</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>50</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>52</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>53</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>53</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>53</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	54
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>54</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>54</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>56</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>59</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	60

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende med nytt samt att skapa nya utbildningslokaler i form av en ny skola samt att möjliggöra att befintliga Önneredsskolan på sikt kan ersättas av en ny skolbyggnad. Planens syfte är även att öka bostadsbeståndet samt öka tryggheten. Syftet med planen är även att förbättra tillgänglighet för fotgängare och cyklister och att öka trafiksäkerheten.

Detaljplanen följer ambitionerna i Strategi för utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014 samt Göteborgs stads budget 2021.

Planområdet är beläget i stadsdelen Önnered, Önneredsvägen ca 10 km sydväst om Göteborg centrum och 2,5 km sydväst om Frölunda torg. Marken ägs av Göteborgs stad och markanvisning för bostäderna har skett till Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB.

Planens innebörd och genomförande



Perspektivbild från söder över ny skola, nya bostäder och nytt vård- och omsorgsboende i den södra delen av planområdet. Fredblads arkitekter och Norconsult.

Detaljplanen medger utbyggnad av nya utbildningslokaler vid Önneredsskolan samt att på sikt kunna ersätta befintlig byggnad med en ny modern skola. Detaljplanen möjliggör ett nytt vård- och omsorgsboende som planeras ersätta och utöka det befintliga vid Åkerhus. Planen medger även en utbyggnad av ca 116–140 bostäder i radhus i två till tre våningar. Planen möjliggör att bebyggelsen kan uppföras som flerbostadshus i samma skala. Skalan på den föreslagna bebyggelsen är mellan tre våningar inklusive vindsvåning till två våningar. Planen medger en upprustning av Önneredsvägen och en avsmalning av dagens körfält för att ge plats åt en gångbana på den östra sidan av Önneredsvägen och en separerad gång- och cykelbana på den västra sidan.

Överväganden och konsekvenser

Planen skapar möjlighet att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende med ett nytt samt möjliggör för utbyggnad av Önneredsskolan med nya skollokaler. Planen möjliggör även ett antal lägenheter som kan komplettera den befintliga bebyggelsen. Byggnaderna kommer att placeras på redan i anspråkstagen mark i söder men i norr har marken tidigare använts för odlingslotter men är sedan några år tillbaka oanvänd och är övervuxen.

En avvägning mellan allmänt och enskilt intresse har utförts när det gäller skuggning för de befintliga bostäderna i anslutning till området. Skalan på bebyggelsen har anpassats mot den befintliga bebyggelsen till tre våningar inklusive takvåning och två våningar mot bebyggelsen som angränsar till planområdet. De fastigheter som påverkas bedöms ha solförhållanden som klarar riktvärdena i Boverkets byggregler (BBR) och uppfyller även Boverkets tidigare vägledning, Solklart, om minst fem timmars sol mellan klockan 9:00-17:00 vid vår- och höstdagjämning.

Funktionskrav i ”Vägledning för trafikbuller i planeringen” anger vilka minimumkrav som ska uppfyllas för att boendet ska klassas som hälsosamt och med tillgång till goda ljudmiljöer. Kravet lyder ”55 dBA ekvivalent nivå/70 dBA max nattetid på en fasad för minst hälften av bostadsrummen”. Samtliga bostäder i projektet uppfyller funktionskrav enligt ovan. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent för skolgård avser ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppfylls.

Bullerberäkningarna visar att exploatering av bostäder, vård- och omsorgsboende samt skola medför en ökning av trafikbullernivåerna med upp till 1 dBA ekvivalent- samt 1 dBA maximal ljudnivå på befintliga bostäder längsmed Önneredsvägen med det bedöms inte ha en större negativ påverkan på befintlig miljö. Ljudnivåerna är redan idag över vad som anses vara god miljö kvalitet enligt infrastrukturpropositionen men är inte i närheten av några åtgärdsnivåer.

Utifrån rådande förhållanden är stadsbyggnadskontorets samlade bedömning, baserat forskning från Boverkets vägledning, att den pågående hästverksamheten inte utgör någon risk för den planerade bebyggelsen utan att de kan samexistera.

Om detaljplanen genomförs enligt bifogad dagvatten- och skyfallsutredning kommer anlagda utjämningsvolymerna att minska översvämningens risken vid dimensionerande regn samt minska föroreningsmängderna och därigenom möta gällande krav, bland annat gällande skyfallshantering och miljö kvalitetsnormer. Planens genomförande kommer därmed inte att påverka statusen för Askims fjord negativt.

I dagsläget ligger kvävedioxidhalterna i området med god marginal under gällande gräns- och målvärdena för miljö kvalitetsnormer för luft.

Avvikelse från översiktsplanen

Föreslagen bebyggelse stämmer överens med Göteborgs Översiktsplan. Översiktsplanen anger ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Detta omfattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

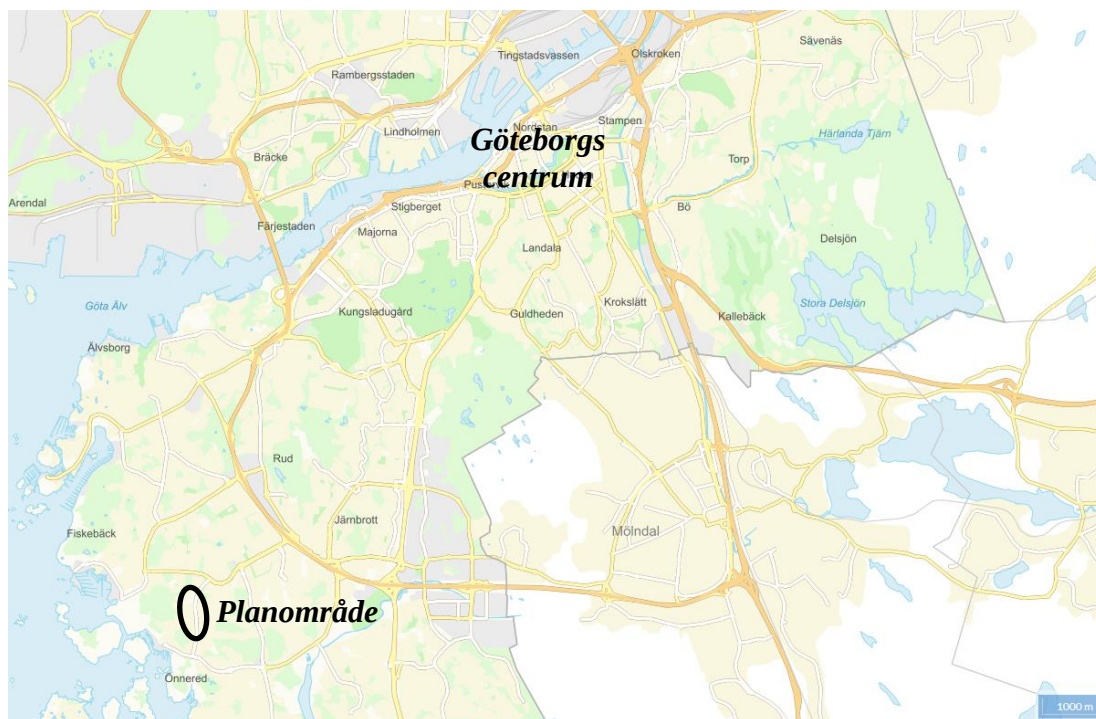
Syftet med detaljplanen är att komplettera befintlig bebyggelse för att skapa en attraktiv stadsdel, där människor vill och kan bo kvar länge genom alla faser i livet. Planens syfte är att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende med ett nytt samt att skapa nya utbildningslokaler i form av en ny skola samt att möjliggöra att befintliga Önneredsskolan på sikt kan ersättas av en ny skolbyggnad. Planens syfte är även att öka bostadsbeståndet och öka tryggheten. Syftet med planen är även att förbättra tillgänglighet för fotgängare och cyklister och att öka trafiksäkerheten utmed Önneredsvägen.

I utbyggnadsplaneringen (UP) framgår det bland annat att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Tanken är att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda ska användas på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka och vidareutveckla den befintliga sammanhållna bebyggelsestrukturen. Utbyggnad ska därför prioriteras i områden där det är möjligt att dra nytta av den infrastruktur och täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

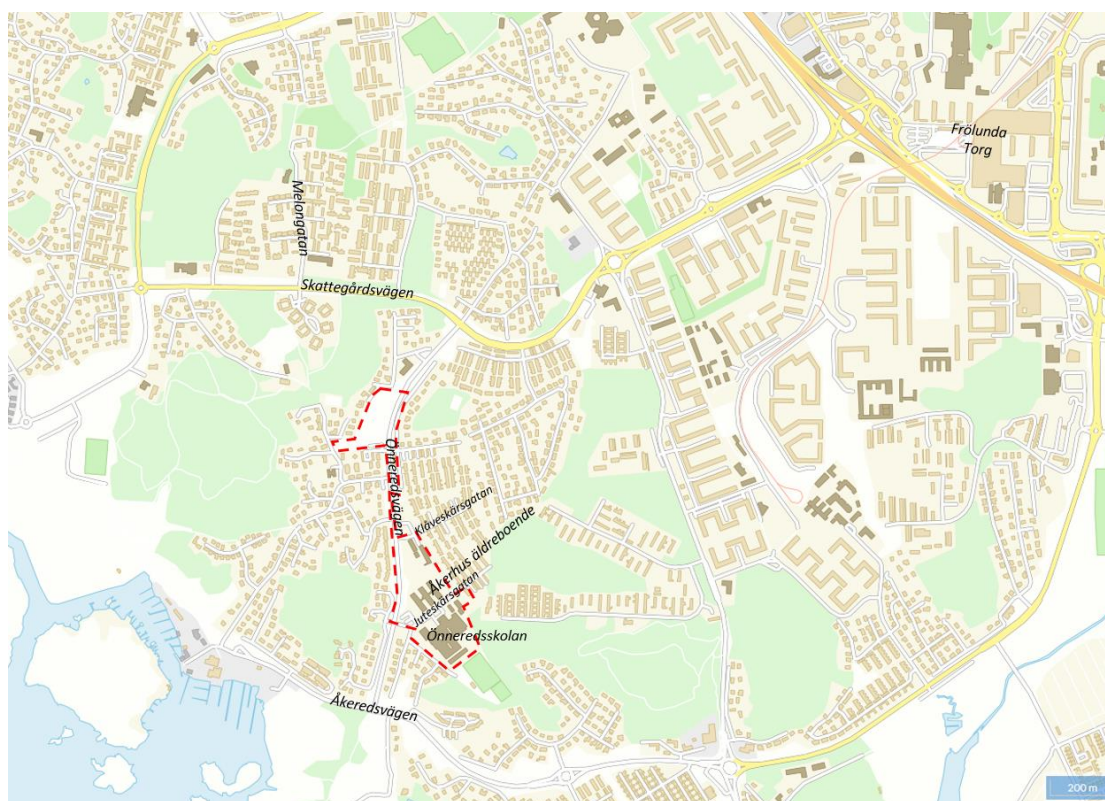
Enligt beslutad budget för Göteborgs Stad 2021 ska Göteborg byggas tätt, hållbart och levande, dit människor söker sig. Att ha makt över det egna boendet är viktigt för den enskildes livsmöjligheter. Den bostadsbrist som i dag råder måste mötas. Det behövs ett tillskott av bostäder som ökar mångfalden och knyter ihop staden. Därför behöver det byggas fler bostads- och hyresrätter tillsammans med småhus, studentboenden, boenden för äldre, förskolor och skolor. Göteborgarna ska vara nöjda med kommersiellt utbud, fritidsaktiviteter och kommunikationer i staden. Genom livets alla skeenden ska det vara attraktivt att bo och leva i Göteborg.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Önnered, Önneredsvägen ca 10 km sydväst om Göteborg centrum och 2,5 km sydväst om Frölunda torg.



Orienteringskarta med ungefärligt planområdet markerat.



Orienteringskarta med ungefärligt planområdet markerat.

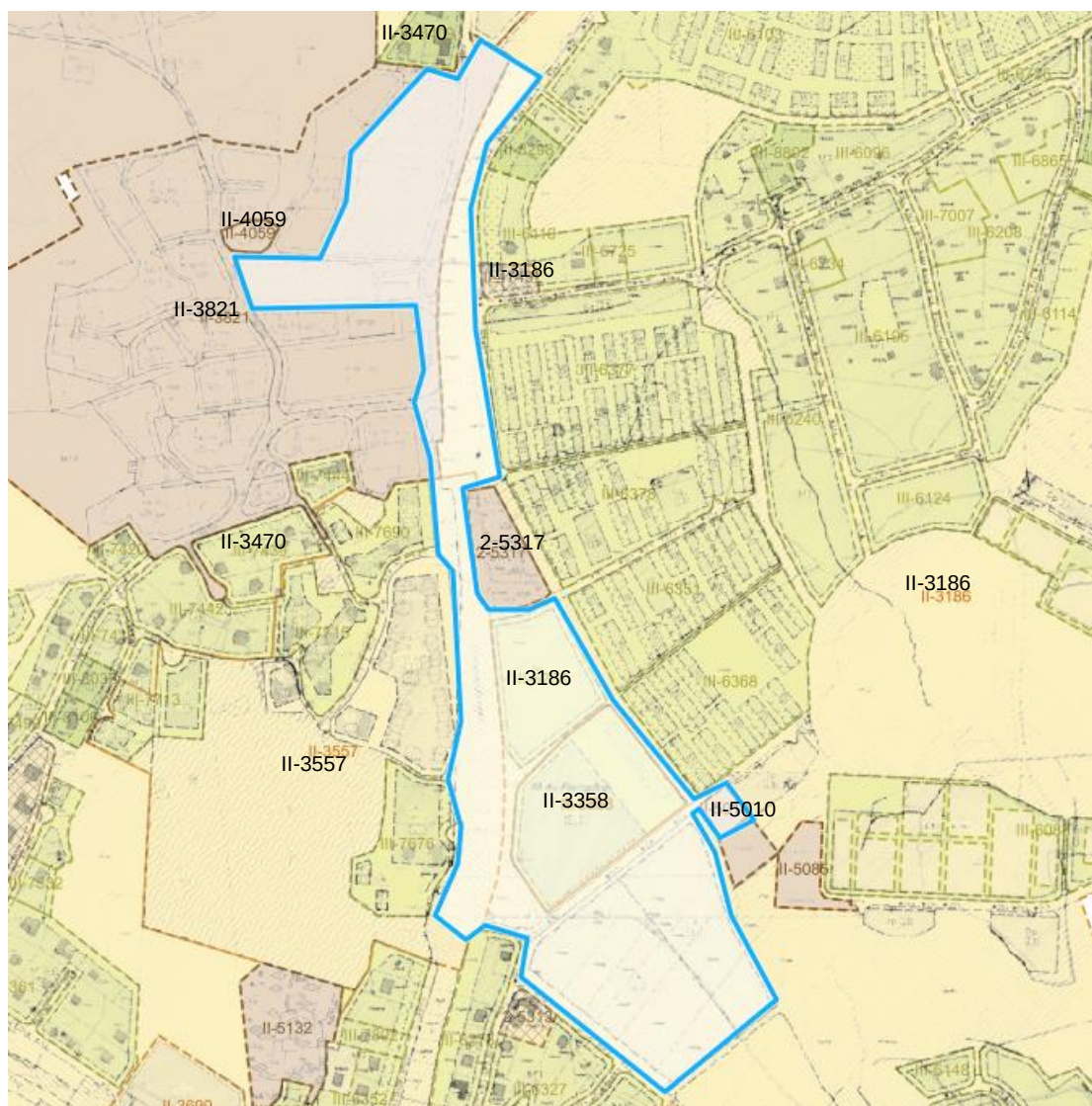
Planområdet omfattar cirka 70 000 m² och ägs av Göteborgs stad och markanvisning för bostäderna har skett till Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger samtliga fastigheter i planområdet förutom Önnared 64:2 som är privatägd.

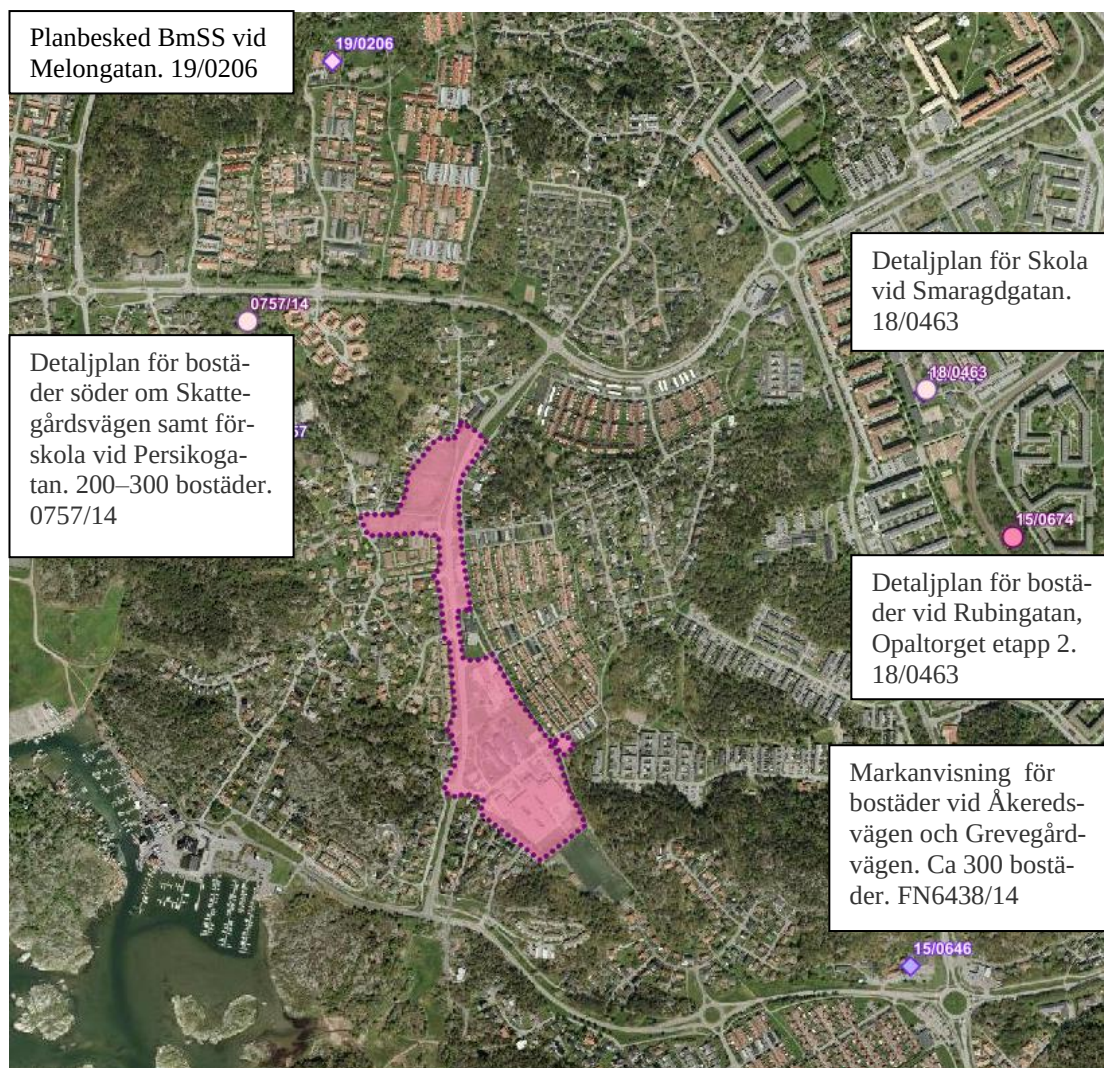
Planförhållanden

För området gäller ett flertal olika planer. Detaljplan 1480K-II-3821, som vann laga kraft år 1990. Stadsplan 1480K-II-3186, som vann laga kraft år 1966. Stadsplan 1480K-II-3557, som vann laga kraft år 1980. Stadsplan 1480K-II-3358, som vann laga kraft år 1972. Detaljplan 1480K-II-5010, som vann laga kraft 2009. Samtliga planers genomförandetid har gått ut.



För del av planområdet gäller tomtindelning 1480K-III-6288 och 1480K-III-6653.

I anslutning till pågående detaljplan pågår detaljplaner och markanvisningar. Kartan nedan visar pågående planer och markanvisningar.



Pågående och föreslagna planer i anslutning till aktuellt detaljplaneområde.

Planområdet omfattas också av riksintresse för kustområdet enligt 4 kap 4§ miljöbalken (MB). Planförslaget bedöms inte påverka riksintressets syften.

Området har naturvärden knutet till träd och trädrader, varav 6 stycken bedöms vara biotopskyddade trädrader och ett träd bedöms som särskilt skyddsvärt.

Mark, vegetation och fauna



Vybild över planområdet från söder. Göteborg Stad 2019

Planområdet ligger i en dalgång mellan två höjder och sluttar från +14 i norr till +4 i söder.

Planområdet är långsträckt och kan delas in i tre delområden, den södra delen är idag till största delen bebyggd med Önnaredsskolan och Åkerhus vård- och omsorgsbostäder. Mellan byggnaderna finns grönytor, träd och asfalterade ytor som bilparkeringar, lokalgator samt gång- och cykelbanor, i väster finns även en gångtunnel under Önnaredsvägen. I det södra området finns en hel del träd, varav många ingår i trädtråk som bedöms vara biotopskyddade bland annat utmed Juteskärsvägen, längs gång och cykelvägen i östra delen, längs Önnaredsvägen samt runt skolbyggnaderna. Området omges av bostadsbebyggelse och är plant med marknivåer kring +4,7 längst i söder och +7,9 i norr.

De centrala delarna av planområdet är smalare och utgörs till största delen av Önnaredsvägens vägområde med viss bebyggelse samt grönytor utmed den östra delen. Marken sluttar generellt svagt från söder och nivåer kring +8 till ca +11 i norr, lokalt finns vissa mindre höjdvariationer.

Den norra delen väster om Önnaredsvägen utgörs av obebyggd mark där det tidigare varit odlingslotter/naturmark med enstaka träd, marken är periodvis vattensjuk. Bredbladiga gräs som vass och hundäxing dominerar. Inslag av tidigare odlade växter finns, inte minst olika typer av bärbuskar. Några större träd finns i området, bland annat i västra delen finns tre grova pilar. Inom den norra delen finns även en vägtunnel under Önnaredsvägen. Marken sluttar svagt från väster åt öster från nivåer kring +14,5 till marknivåer kring +11 vid Önnaredsvägen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Historiskt är Önnered och Näset ett gammalt kust- och jordbrukssamhälle som sedan länge varit bebott av fiskare och jordbrukare. Under 1920- och 1930-talen byggdes de första sommarstugorna med närhet till havet. Idag präglas Önnered och Näset fortfarande till stor del av närheten till havet med småbåtshamnar och badstränder, som sommartid fylls av badgäster. Området är ett kuperat landskap med skogbeklädda bergsknallar och dalgångar som förr utgjorde jordbruksmark. Här finns värdefull natur där Välen särskilt utmärker sig som skyddat naturreservat. Sedan miljonprogramsutbyggnaden från 1960 och framåt är idag all jordbruksmark bebyggd och består nästan uteslutande av villor och radhus.

Planområdet är i söder bebyggt med Önneredsskolan, som är en F-9 skola i ett plan, samt av Åkerhus vård- och omsorgsboende i två plan. Både skolan och vård- och omsorgsboendet byggdes under 1970-talet och vård- och omsorgsboendet är i stort behov av att ersättas och Önneredsskolan kommer även den på sikt behöva ersättas. Norr om Åkerhus vård- och omsorgsboende ligger en byggnad i ett plan som tidigare användes som förskola men som även används av Önneredsskolan för utbildning.

Inom planområdet finns fyra kända fornlämningar, varav tre i den norra delen (RAÄ 491, RAÄ 490 samt RAÄ 389) och en i den södra delen (RAÄ 335:1) som är undersökt och borttagen. Länsstyrelsen 2006-09-14 beslutade fornlämningarna som slutdokumenterade i den norra delen efter utförd arkeologisk förundersökning.

Ur fornlämningssynpunkt finns därmed ingen erinran mot att marken tas i anspråk för planerat ändamål.



Gården Stora Högen. Bevarandeprogram 1999.

I anslutning till planområdet i norr ligger gården Stora Högen (Fiskebäck 56:1) som ingår i Bevarandeprogrammet från 1999. Gården (756:84, Högsjärsgatan 2A) flyttades hit cirka 1860 i samband med skiftet och då tillkom de nuvarande byggnaderna. Bostadshuset byggdes om 1905 och hela gården rustades upp 1978–79. Bostadshusets vindskivor fick sin dekor vid den senaste ombyggnaden. Bostadshuset är på enkel

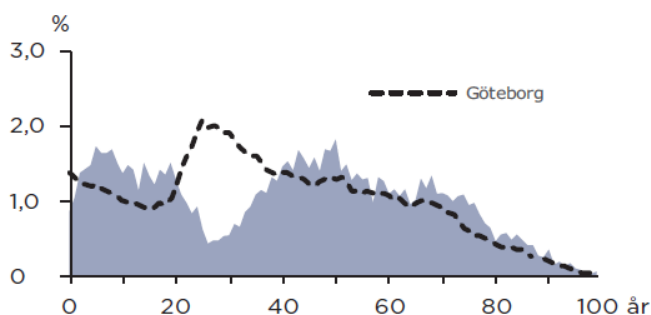
bredd av så kallad framkammartyp och har tillbyggnader på båda långsidorna. Tillsammans med ekonomibyggnaden bildar den en nästan sluten gård som är belagd med kullersten. På motsatta sidan av vägen står en källarvind. Gårdens karaktär är i huvudsak bevarad och den utgör ett värdefullt exempel på de gårdstyper som var vanliga före cirka 1870.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i Västra Göteborg där det totalt bor 53 173 invånare (2016).

Inom primärområdet Önnared och Näset bor många barnfamiljer men färre i åldersgruppen 20 till 40 år. Andelen som är 65 år och äldre i stadsdelen är större än stadens genomsnitt. Även andelen i grundskoleåldrarna är större i Västra Göteborg än stadens genomsnitt. Stadsdelen domineras i dagsläget av småhusbebyggelse där ca 82 % är småhus. Huvuddelen av lägenheterna som finns i stadsdelen är bostadsrätter.

Åldersstruktur i Önnared och Näset
jämfört med Göteborg



I Önnared är förvärvsfrekvensen och valdeltagandet högt, men utbildningsnivån är något lägre jämfört med stadsdelens andra kustnära primärområden. Medelinkomsten är hög. Det finns många barnfamiljer i området. Ohälsotalet ligger i nivå med genomsnittet för Göteborg. Bilinnehavet i området är högt.

	Önnared	Västra Göteborg	Hela Göteborg
Invånarantal	3 815	53 173	548 190
Medelinkomst	349 700 kr	339 000 kr	275 800 kr
Förvärvsfrekvens	87%	82%	76%
Utlandsfödda	8%	16%	25%
Eftergymnasial utbildning 3 å eller lägre	38%	38%	34%
Valdeltagande	89%		79%
Ohälsotal	25 dagar/år	24 dagar/år	26 dagar/år
Bilinnehav per 1000 inv.	395 bilar	342 bilar	285 bilar

Något som går att urskilja från många dialoger i samband med framtagandet av det Lokala Utvecklingsprogrammet för Västra Göteborg (LUP) är att det saknas möjlighet för unga vuxna och äldre att bo kvar i sitt område. Den homogena bebyggelsen i villa- och radhusområdena gör det svårt för dem att hitta lämpliga bostäder för att kunna bo kvar. Ett behov av mer blandad bebyggelse finns i alla delar av stadsdelen. Ensidigt bostadsutbud ger en ensidig befolkningssammansättning och bidrar till segregation. Stadsutveckling i Göteborg ska aktivt bidra till att minska segregationen och utjämna skillnader i livsvillkor och hälsa.

Deltagare i dialogerna för LUPen beskriver Önnered och Näset som bra områden, där det är lugnt och trivsamt. De boende uppfattar tillgången till havet och badplatser som utmärkande och något som de tror lockar andra att besöka Önnered och Näset. Båtlivet är något som dialogdeltagarna lyfter fram som identitetsskapande för området, där småbåtshamnarna är viktiga att bevara.

Det framkommer tydligt att deltagarna i dialogerna för LUPen uppskattar och vill värna om de grön- och rekreationsområden som finns i Önnered och Näset. Grön- och strövområden såsom Sjöbacka, Högenskogen, Ganlet och Smithska udden är flitigt använda för promenad, bad och rekreation och lyfts fram som viktiga att bevara. Även mötesplatser såsom Olles gård, idrottsanläggningar, hamnar, kyrkor och föreningslokaler är viktigt att värna om och förvalta. Åkerhus fungerar som en viktig mötesplats för de äldre i området vilket har framhävts vara viktigt att denna funktion finns kvar i framtiden. De som deltar i dialogerna framhåller att bostadsbebyggelsens småskaliga känsla är något som de vill behålla vid en framtida förtätning av området.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service



Bild på Önneredsvägen Juteskärsгатans hållplats sett norrut.

Detaljplanens områden nås med bil via Önneredsvägen vilken kopplas mot Skattegårdsvägen i norr och mot Åkeredsvägen/Önnereds hamnväg i söder. Gatan är byggd under en tid där bilen stod i fokus och trafiksäkerhet löses genom SCAFT-planering vilket innebär att separation av trafikslag skulle eftersträvas i största möjliga mån. Detta har gett upphov till den struktur vi ser här idag, Önneredsvägen är bred i förhållande till de volymer som trafikerar gatan och av- och infartsradier är väl tilltagna.

I området sker parkering på kvartermark eller på oreglerade gatuparkeringar. Parkering och angöring till verksamheter sker i regel på markparkeringar intill verksamheten. Hämtning och lämning till skola och förskola sker i anslutning till verksamheten.

Kollektivtrafik i form av bussar trafikerar Önneredsvägen och är mindre bra med endast en busslinje med 4 avgångar per timme i högtrafik (linje 94, Frölunda Torg – Näset) och 2 avgångar per timme i lågtrafik. Det finns på morgonen en buss 194 som kör in till Stenpiren denna kör dock inte omvänd riktning på eftermiddagen. Beläggningen på kollektivtrafiken är hög och bussarna är ofta fulla under stora delar av dygnet.

En bit in från Önneredsvägen finns ett gång- och cykelstråk på vardera sida. Det östra är, söder om tennisplanen, separerat från motortrafik och löper ner förbi Önneredsskolan till Åkeredsvägen. Det västra gång- och cykelstråket löper i blandtrafik och separerat från motorfordon om vartannat.

För att korsa Önneredsvägen till fots eller på cykel är du hänvisad till fyra stycken gång- och cykeltunnlar som finns utplacerade längs sträckan. De ligger placerade i anslutning till busshållplatserna längs vägen. Gång- och cykeltunnlarna täcker dock inte helt det behov som fotgängarna i området söker vilket har kunnat konstateras i fotspår i snön på vintern som löper i plan med biltrafiken på olika platser längs stråket. Det syntes även att det finns fotspår längs Önneredsvägen från hållplatser.

Tillgängligheten på de gång- och cykelvägar som finns i området idag är inte i enlighet med stadens standard. Det är särskilt långsgående lutningar som inte uppfyller de föreskrifter som finns angivna i teknisk handbok. Speciellt höga långsgående lutningar finns i anslutning till de gång- och cykeltunnlar som finns på sträckan.

Gång- och cykeltunnlarna kan även upplevas som otrygga då insynen till dessa är begränsad och det är relativt mörkt och avskilt kvällstid.



Karta med planområdet och närliggande allmänna lekplatser (ring) och bollplatser(rektangel).

Det finns inga befintliga allmänna lekplatser inom planområdet men det finns tre stycken på mindre än 200 meter ifrån området både i den norra delen samt i söder. Vid Önneredsskolan lekplats som kan användas på kvällar och helger likaså vid Klåveskärgatans förskola.

I närområdet finns det även befintliga gräs- och grusplaner för bollsport, dels söder om planområdet men även vid Gråskärsparken norr om planområdet. Det finns även en mindre bollplan väster om planområdet och en mindre bollplan öster om planområdet.

Stadsdelsparken Sjöbacka ligger inom en kilometers avstånd väster om planområdet. Naturområdet och badplatsen vid Ganlet ligger även inom en kilometers avstånd söder om planområdet.

Klåveskärgatans förskola flyttade nyligen sin verksamhet till nya lokaler vid Melongatan 90 som ligger norr om Skattegårdsvägen, cirka en kilometer från planområdet. Övriga närliggande förskolor är Tärneskärgatan 4, Stenskärgatan 2 samt Melongatan 3.

I planområdets södra del ligger Önneredsskolan som har årskurserna F-9. Skolan är från 1970-talet och är byggd i ett våningsplan. Gällande detaljplan möjliggör inte någon högre byggrätt än i en våning vilket innebär att byggnaden tar upp stora markytor. Placeringen av byggnaden möjliggör inte någon större sammanhängande och överblickbar skolgård. Idag går ca 900–1000 elever på skolan varav ca 100 elever har lokalerna vid Klåveskärgatan. Lokalsekretariatet har bedömt att Önneredsskolans lokaler är i behov av att utökas med och att byggnaden behöver ersättas inom en 10-årsperiod.

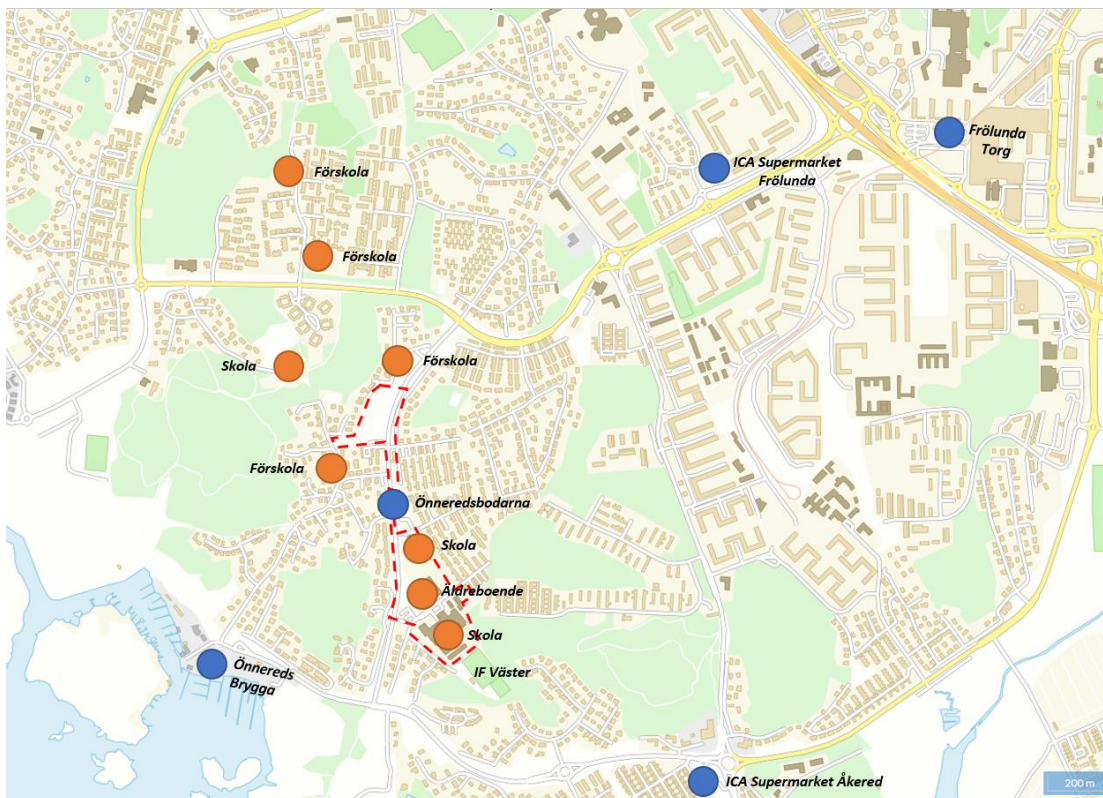
Åkerhus vård- och omsorgsboendet byggdes under 1960-talet och har tjänat ut sin livslängd och staden är därför i stort behov nya lokaler. Idag är det 102 lägenheter vid Åkerhus och det finns även en restaurang som är öppen för allmänheten. Vid Åkerhus finns även en träffpunkt för personer över 65 år där de kan träna, gå på kurser, sjunga i kör, fika och äta lunch med mera.

Servicen som tidigare låg vid Önneredsbodarna har nu flyttat in i tillfälliga baracker under tiden som byggnation av det nya bostadskvarteret pågår. Det finns en viss service i form av bland annat pizzeria, frisörsalong och klädbutik. Närmaste dagligvaruhandel ligger cirka 1,5 kilometer sydost om planområdet vid Åkered eller två kilometer nordöst om planområdet vid Smycketorget. Frölunda Torg ligger cirka tre kilometer från planområdet där det finns vårdcentral, apotek och ett stort handels- och serviceutbud. Vid Frölunda Torg ligger även Frölunda Kulturhus och bibliotek. Nere vid Önnereds Brygga finns en småbåtshamn med viss service samt en restaurang.

Centralt i planområdet ligger en tennisplan på kommunal mark som arrenderas av Åkergårdets Radhus Samfällighet.

Söder om planområdet ligger en fotbollsplan där bland annat IF Väster tränar.

Väster om den norra delen av planområdet ligger en hästverksamhet, Stall Högen, med tillhörande stall, paddock och betesmark



Karta som redovisar ett urval av offentlig och kommersiell service i planområdets närhet.

Teknik

Det finns många befintliga vatten- och avloppsledningar i området som huvudsakligen ligger i det befintliga vägnätet samt i anslutning till det.

Det finns ingen fjärrvärme i området idag och det är dålig kapacitet i området bredvid. Om det är aktuellt med fjärrvärme för den nya bebyggelsen behöver nätet byggas ut.

En befintlig transformatorstation finns idag utmed den östra sidan av Önneredsvägen samt en vid Önneredsskolan nära Juteskärgatan. Med den tillkommande bebyggelsen kommer det att behövas en ytterligare transformatorstation i det norra området.

Föreslagen byggnation kommer medföra ledingsflytt för vissa befintliga el- och fiberledningar. Vid rivning av tunnlarna behöver befintliga högspänningsledningar beaktas.

Det finns en återvinningsstation vid parkeringen till Åkerhus.

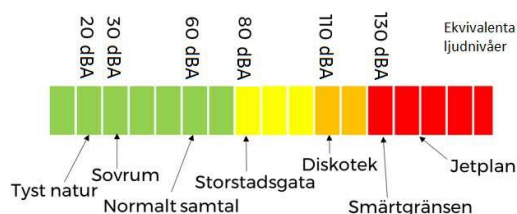
Vid Åkerhus finns idag ett skyddsrum med 190 platser (skyddsrumnummer 162932-5) och vid Önneredsskolan finns ett skyddsrum med 355 platser (skyddsrumnummer 165725-8) enligt MSBs skyddsrumskarta.

Störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

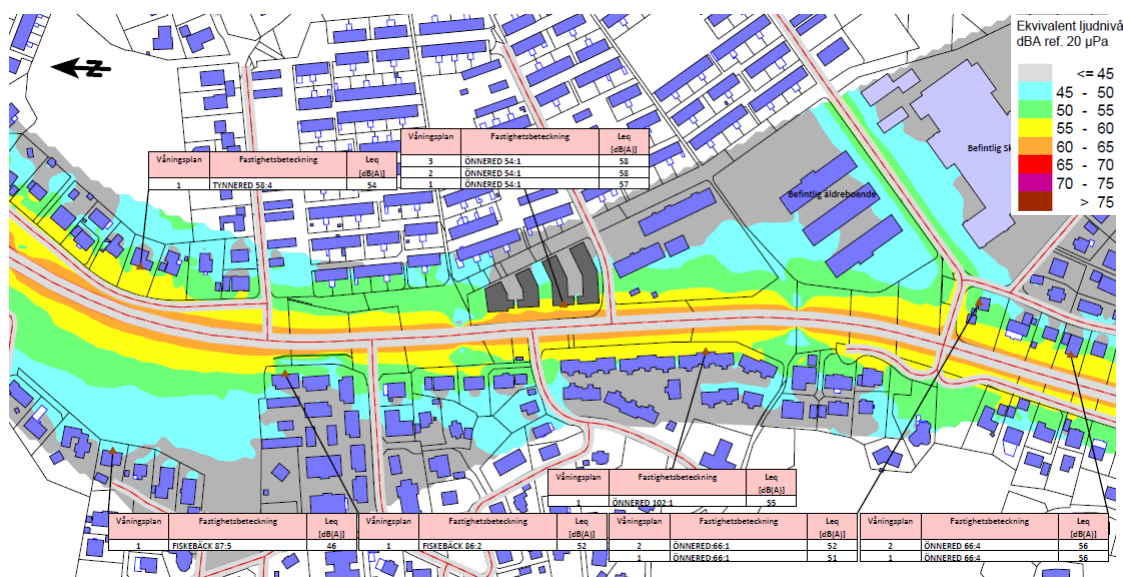
Ljudnivån beskriver hur starkt ett ljud uppfattas och anges i enheten decibel (dB). Skalan är logaritmisk där hörseltröskeln vid 0 dB motsvarar det lägsta ljud en människa kan uppfatta och smärtröskeln vid ca 130 dB motsvarar den ljudnivå då vi upplever fysisk smärta. Den ekvivalenta ljudnivån är ett medelvärde över en bestämd tidsperiod. Den högsta momentana ljudnivån som uppstår under en viss tidsperiod eller under en bullerhändelse kallas för maximal ljudnivå.



För en redovisning av riktvärdena för buller enligt trafikbullerförordningen se *Bullerutredning 2021-06-23*.

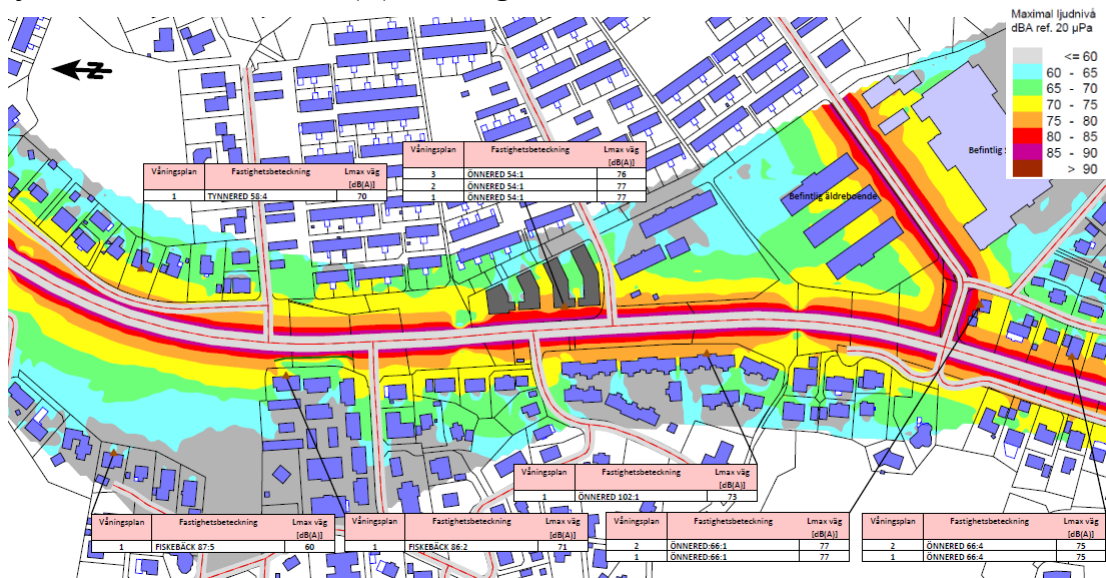
Ett urval av byggnader har selekterats för att visa beräknade ljudnivåer, övriga byggnader som inte redovisas längs med Önneredsvägen bör få en likvärdig ökning eller mindre ökning än de i urvalet.

Beräkning av ljudnivån i området före föreslagen utbyggnad visar att befintlig bebyggelse ligger på ekvivalenta ljudnivåer på 58 dB(A) som högst för bostäderna vid Önneredsbodarna, på 56 dB(A) för villabebyggelsen söder om planområdet. På den östra sidan Önneredsvägen ligger på ekvivalenta ljudnivåer på 55 dB(A) som högst för bebyggelsen på den västra sidan om Önneredsvägen och i den norra delen på den östra sidan Önneredsvägen ligger ljudnivåerna mellan 54 dB(A) som högst.



Göteborgs Stad, Planhandling – Alternativ 2

De maximala ljudnivåerna före föreslagen byggnation på 77 dB(A) som högst för de pågående bostäderna vid Önneredsbodarna samt vid det närmsta huset vid infarten till Önneredsskolan, på 75 dB(A) för villabebyggelsen söder om planområdet på den östra sidan Önneredsvägen, mellan 73-75 dB(A) som högst för bebyggelsen på den västra sidan om Önneredsvägen och i norr på den östra sidan Önneredsvägen ligger ljudnivåerna mellan 71 dB(A) som högst.

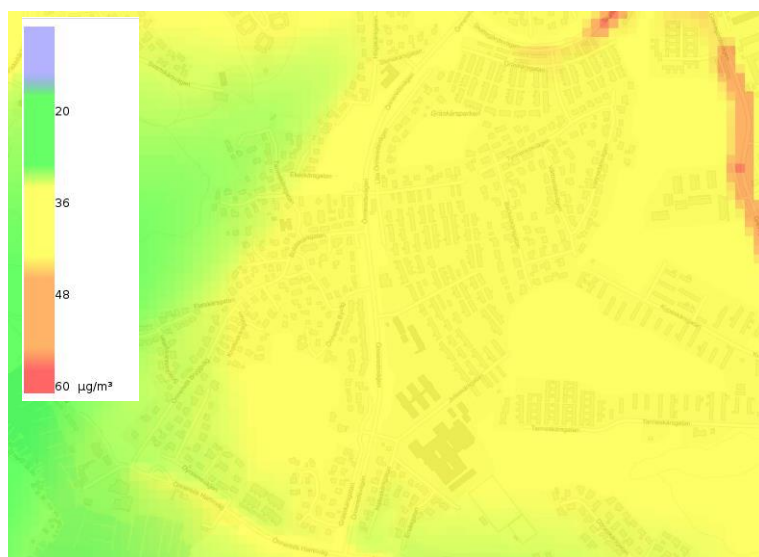


Beräkning av maximal ljudnivå från vägtrafik före utbyggnad.

Läs mer om påverkan från föreslagen bebyggelse under *Detaljplanens innebörd och genomförande - Buller*.

Luftkvalitet

I dagsläget ligger kvävedioxidhalterna i området med god marginal under gällande gräns- och målvärdena för miljökvalitetsnormer för luft. Dygnsvärdet ligger mellan 35–40 µg/m³ per dygn och gräns- och målvärdena ligger på 60 µg/m³ per dygn. Timvärdena i området ligger på 45–47 µg/m³ per timme och gräns- och målvärdena ligger på 90 µg/m³ per timme. Årsvärdet i området ligger mellan 13–14 µg/m³ per år och gräns- och målvärdena ligger på 40 µg/m³ om året.



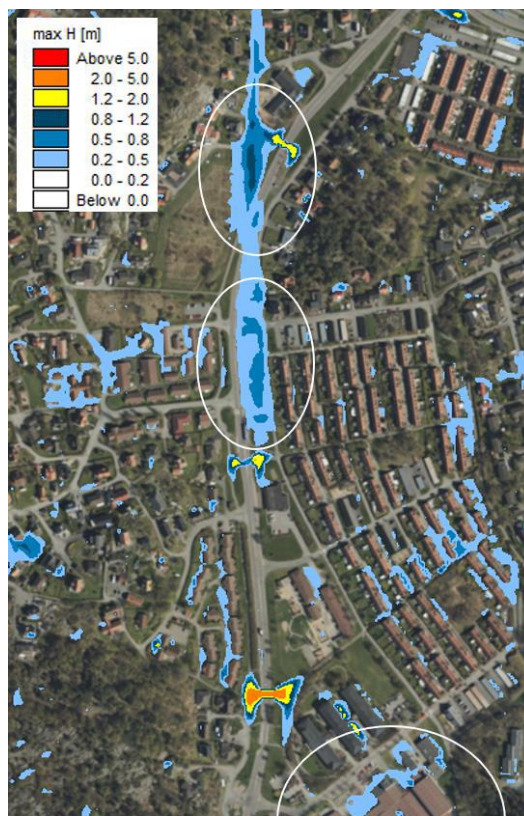
Dygnsvärdet för kvävedioxidhalterna i området per dygn.

Översvämningrisk

I dagsläget kommer en stor del av planområdet (mest i norra delen) att översvämmas vid 100-årsregn. För att säkerställa tillgängligheten är det viktigt att situationen inte förvärras av nybyggnation. Skyfall bör hanteras på de öppna ytor såsom grönytor som föreslås för planområdet.

Hela norra delen av planförslaget ligger på en skyfallsyta och strukturplanen rekommenderar att det ska ha kapacitet för att hantera 10 000 m³. Strukturplanen är ett långsiktigt arbete för att minska stadens sårbarhet mot översvämningar orsakade av extrema väderhändelser.

Vattenvolymer representerar ett problem relaterat till tillgänglighet och möjlighet att exploatera området. Kartan till höger visar att norra delen av området påverkas mest av skyfall och tillgängligheten säkerställs inte idag. Enligt modellresultat är översvämningens varaktighet mellan 1,5 och 5 timmar. I lågpunkter är varaktigheten längre men i medel runt 2 timmar, vilket kan påverka trafik och tillgänglighet.



Skyfallssituation för planområdet. Bild visar vattendjup vid skyfall med 100 års återkomsttid och med klimatfaktor (Källa: Översvänningsmodell resultat, 2019).

För att uppfylla TÖP (Förslag till översiktsplan för Göteborg – Tillägg för översvämningrisker) (se avsnitt 2.5), finns framför allt tre punkter som behöver hanteras (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019):

1. Säkerställa framkomlighet
2. Marginal golv 0,2 m
3. Inte försämra situationen

Dessa krav uppfylls inte med befintlig situation.

Läs mer om dagvattenhantering och skyfall under rubriken ”Detaljplanens innebörd och genomförande – Teknisk försörjning – Dagvatten och skyfall”.

Ridklubb

Väster om den norra delen av planområdet ligger en hästverksamhet, Stall Högen, med tillhörande stall, paddock och betesmark. Stallet har stöd i gällande detaljplan 1480K-II-3889, som vann laga kraft 1992. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Planen möjliggör ingen utökning av hästverksamheten. Verksamheten ligger på kommunens mark och de har ett arrendeavtal. I stallet finns det plats för 14 hästar och gödselhanteringen är inomhus i en sluten container. I paddocken vistas som mest 5

hästar åt gången. De befintliga ridvägarna i området går västerut från stallet genom betesmarken.

Stallet ligger beläget 200–250 meter nordväst om planområdet och ligger på en höjd cirka 7 meter högre än planområdet. Mellan stallet och planområdet finns ett skogsparti på en bergshöjd som ligger över 15 meter högre än planområdet. Mellan planområdet och stallet ligger även befintlig bebyggelse.

Paddocken ligger cirka 80 meter väster om planområdet och ligger på en höjd cirka 9 meter högre än planområdet. Mellan paddocken och planområdet finns även ett mindre skogsparti och befintlig rad med befintlig bebyggelse. Paddocken är belyst med strålkastare från det sydöstra hörnet av paddocken och är riktade åt nordväst.

Betesmarken ligger cirka 140 meter väster från den norra delen av planområdet och ligger på en höjd från ca 11 meter.

Ridvägarna i området går från stallet åt väster vidare i en slinga vid Sjöbacka.

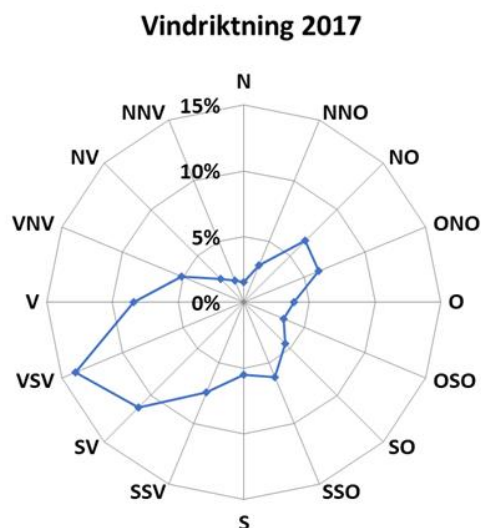


Ridvägar i området.



Planområdets norra del med avstånd till pågående hästverksamhet. Stallbyggnad (röd), paddock (gul) och hage (grön).

Rådande vindriktning i Göteborg är från västsydväst. Då 2018 var ett ovanligt år med mer vindar från nordost än tidigare år har Stadsbyggnadskontoret bedömt att 2017 års vindros är mer representativ. Med rådande vindriktning ligger hästverksamheten i medvind mot planerad bebyggelse endast ca 15% av året och resterande tid blåser vinden bort från planerad bebyggelse.



Det har det bedrivits intensifierad forskning när det gäller sättet för spridning av hästallergen. FORMAS och Stiftelsen Svensk Hästforskning gav år 2005 forskningsanslag för ett 3-årigt forskningsprojekt till Karolinska Institutet, Stockholms läns landsting och Akademiska sjukhuset i Uppsala, med syfte att undersöka spridning av allergen från häst från stall och hagar till omgivningen. Projektet redovisades till FORMAS och Stiftelsen Svensk Hästforskning i december 2009. Detta framkommer bland annat i Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning (rapport 2011:6).

Forskningen visar att relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom de närmaste 50–100 m, men spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen. En för folkhälsan väsentlig allergenspridning sker via personer med djurkontakt. Forskarna menar att med tanke på risken för allergenspridning via människor, bör det finnas möjligheter till dusch och klädombyte i ridanläggningar för att därigenom minimera risken för spridning till offentliga miljöer som skolor, bussar, butiker och dylikt. På samma sätt är visat att andra typer av pälsdjursallergen sprids till inomhusmiljöer, där det normalt inte vistas djur. Den hypotesen stöder man bland annat på det förhållandet att barn överkänsliga för pälsdjursallergen t.ex. efter skollov försämrats i sin allergi när de åter börjar skolan. För kattallergen är det mycket tydligt hur skol- och klasskamrater som har sällskapsdjur hemma bär med sig allergen i hår kläder m.m., och hur barn utan pälsdjur för med sig detta allergen till sin egen hemmiljö. Även den betydelse detta kan ha för det allergiska barnet är väl undersökt inom samma projekt. Fortfarande saknas dock kunskap om vilken halt av hästallergen som krävs såväl för att en individ ska utveckla sensibilisering (allergisk känslighet), som för att allergiker ska få symtom. Det man vet är att olika personer reagerar olika starkt och att mängden andra faktorer och allergener kan påverka huruvida allergikern visar symtom eller inte. När det gäller allergisk känslighet varierar denna också över tid för en och samma person.

Hästverksamheten i området är begränsad till ett fåtal hästar och det finns ingen möjlighet att utöka den på samma plats. Gödselhanteringen är sluten och avståndet till planerad bebyggelse är tillräckligt stor samt att ett skogsparti och befintlig bebyggelse ligger mellan områdena. Dessa faktorer minskar risken för spridning av allergen samt störning av luft och ljud från anläggningen. Rådande vindriktning minskar även risken för spridning av allergen och störning. Detsamma gäller för paddocken och betes-

marken där antalet hästar är ännu färre. Störning från ljus bedöms vara liten då strålkastarna inte är riktade mot planområdet och att ett mindre skogsparti avskärmar paddocken från planområdet.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning, utifrån rådande förhållanden samt baserat forskning från Boverkets vägledning, är att den pågående hästverksamheten inte utgör någon risk eller störning för den planerade bebyggelsen utan att de kan samexistera.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utbyggnad av totalt två nya utbildningslokaler varav den ena planeras kunna ersätta befintliga Önneredsskolan på sikt med en ny modern skola. Idag finns det ca 900–1000 elever på skolan och planen möjliggör en utbyggnad för totalt ca 1300 elever, vilket möjliggör en utökning för 300–400 elever.

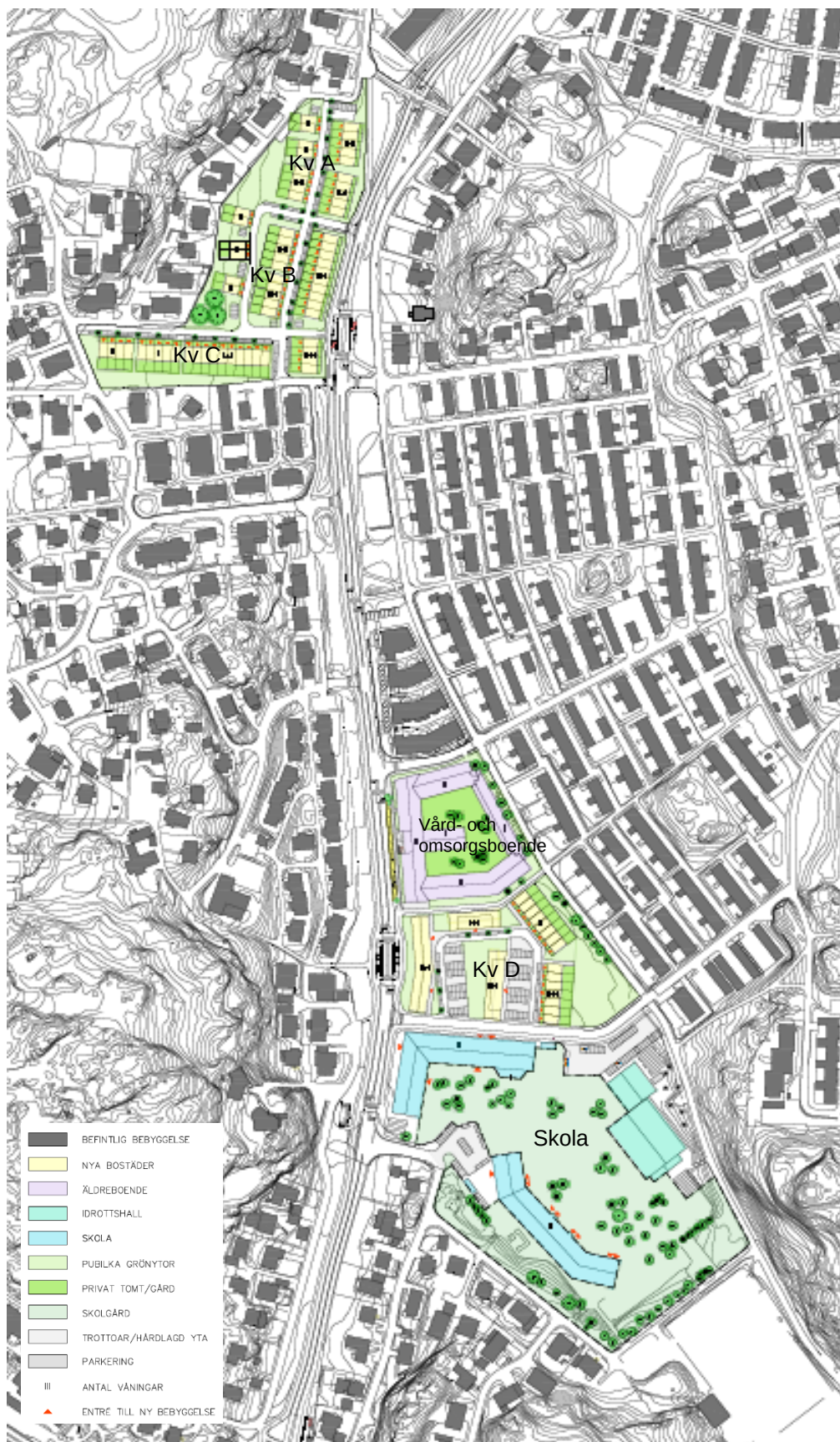
Detaljplanen möjliggör även ett nytt vård- och omsorgsboende som planeras ersätta det befintliga vid Åkerhus med ca 100 lägenheter.

Planen medger utöver det en flexibel byggrätt för antingen totalt 116 radhus eller 83 radhus och 57 lägenheter om totalt 140 bostäder. Inom bostadskvarteren är tanken att en enhet om cirka 8–10 bostäder med särskild service (BmSS) ska uppföras. Detaljplanen utformas flexibelt för att kunna möjliggöra båda alternativen. I den södra delen av planområdet möjliggörs även en ny bostadsnära park. Parkens syfte blir främst att tillgodose sociala behov som mötesplats och vila för de som bor och vistas i området, och kan även fungera som plats för återplantering av alléträd som tas bort för att få plats med nya bostäder. Skalan på den föreslagna bostadsbebyggelsen är mellan två våningar och tre våningar inklusive vindsvåning.

Planen möjliggör en upprustning av Önneredsvägen och en avsmalning av dagens körfält för att ge plats åt en gångbana på den östra sidan av Önneredsvägen och en separerad gång- och cykelbana på den västra sidan. De tre befintliga gång- och cykeltunnlarna i området föreslås ersättas med passager i plan vilket innebär även att tillgängligheten förbättras och trafiksäkerheten ökar.

Detaljplanen innefattar även ett befintligt parhus i söder utmed Juteskärgatan på fastigheten Önnered 64:2. Ingen ny byggrätt föreslås för denna fastighet men planen medger inrättande av lägenheter på fastigheten samt att tidigare bestämmelse om att tomten inte får delas tas bort samt att höja högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet med 0,7 meter.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter 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. Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark avsedd för kommunal service. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av markanvisad kvartersmark.



Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse. Fredblads arkitekter och Norconsult

Bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen syftar till att skapa en liknande bebyggelse till området idag med en anpassad skala på maximalt tre våningar inklusive vindsvåning.

Planområdet är indelat i en norra del som innehåller ny bostadsbebyggelse och en södra del som innehåller det nya vård- och omsorgsboendet, ny skola och nya bostäder.

Norra området

Den norra delen av planområdet har delats in i tre kvarter (A, B och C). I den norra delen av planområdet möjliggör ny bostadsbebyggelse i två till tre våningar i form av radhus och parhus.

Plankartan reglerar området till att medge byggnation av ”B – Bostäder”. Höjderna på den nya bebyggelsen regleras i detaljplanen med en angiven högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Totalt möjliggörs ca 68 nya bostäder som radhus och parhus.



Perspektivbild över norra planområdet från sydost, Fredblads arkitekter

Inom kvarter A möjliggör detaljplan en byggnation på maximalt 3 350 m² BTA (bruttoarea) för bostadsändamål (B). Planen reglerar att 1 350 m² BTA inom kvarter A, närmast den befintliga bebyggelsen i väster, endast får uppföras som radhus, parhus och kedjehus på +24 meter respektive +21 meter för högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan vilket motsvarar tre respektive två våningar. Närmast Önneredsvägen möjliggör planen en byggrätt för 2000 m² BTA på +24 meter för högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan vilket motsvarar tre våningar inklusive vindsvåning.

Inom kvarter B möjliggör detaljplan en byggnation på maximalt 4 800 m² BTA för bostadsändamål (B). Planen reglerar att 800 m² BTA inom kvarter B, närmast den

befintliga bebyggelsen i väster, endast får uppföras med radhus, parhus och kedjehus på +21 meter för högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan vilket motsvarar två våningar. Närmast Önneredsvägen möjliggör planen en byggrätt på +24 meter för högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan vilket motsvarar tre våningar inklusive nockhöjd. Centralt i kvarteret föreslås en byggrätt på +24 meter för högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan vilket motsvarar tre våningar inklusive nockhöjd.

Inom kvarter C möjliggör detaljplanen en byggnation på maximalt 4 600 m² BTA för bostadsändamål (B). Totalt möjliggörs ca 34 radhus i området. Planen reglerar att det endast får uppföras med radhus, parhus och kedjehus på +22–24 meter för högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan vilket motsvarar två våningar längst åt väster och tre våningar inom resterande del.

Höjdsättningen av marken inom den norra delen av planområdet kommer att studeras noggrannare inför granskningen för att få rätt avrinning av dagvatten samt möjliggöra omhändertagande av skyfall. Höjderna på föreslagna bebyggelse kommer då att anpassas till den föreslagna marknivån.

Södra området

Den södra delen av planområdet är uppdelad i tre kvarter (vård- och omsorgsboendet, kvarter E samt skolan).



Perspektivbild över södra planområdet från sydväst, Fredblads arkitekter och Norconsult

Skola/utbildningslokaler

Det finns ett stort behov av fler utbildningsplatser i Önnered. Detaljplanen medger utbyggnad av nya utbildningslokaler för en F-6 skola och en 7–9 skola. I ett initialt skede föreslås den norra skolbyggnaden att byggas först och att Önneredsskolan på sikt kan ersättas med en ny modern skola. Detaljplanen möjliggör en mer flexibel byggrätt för skola (S) och skapar utrymme för en utökning för cirka 300–400 elever. Den norra byggrätten medger en utbyggnad på 8000 m² BTA (bruttoarea) för skoländamål och den södra byggrätten medger en utbyggnad på 11 000 m² BTA. Byggrätten

för den södra skolbyggnaden innefattar även byggrätt för en fullstor idrottshall samt en mindre idrottshall.

Planen möjliggör att skolbyggnaderna får uppföras i tre våningar, genom att möjliggöra en högre byggrätt för skolorna skapas mer utrymme för en större skolgård för eleverna. Detta regleras i planen med en angiven högsta nockhöjd i 23,6 samt 22,3 meter över angivet nollplan.



Vy över nya Önneredsskolan från väster. Norconsult

Totalt skapas det utbildningslokaler för cirka 1300 elever. Skolan för årskurs F-6 bedöms kunna ha 702 elever, inklusive 30 särskoleelever, och skolan för 7–9 bedöms kunna ha 630 elever. Enligt stadens ramprogram för förskole- och skolbyggnader är målsättningen för skolbarnens utemiljö 20 m² för barn i årskurs F-3 och 15 m² för barn i årskurs 4–9. Behovet för skolgård är utifrån beräknat elevantal 21 690 m² vilket bedöms kunna uppfyllas med en planerad skolgård på ca 22 000 m². I anslutning till skolgården ligger även en fotbollsplan där bland annat IF Väster tränar och som används av skolan under dagtid och ses som en komplementsyta.

Skolan har sin angöring via den nuvarande Juteskärgsgatan. För att möjliggöra att skolgården inte blir uppdelad och blir fri från biltrafik föreslår detaljplanen en omdragning av Juteskärgsgatan norr om den nya skolan. Angöring för hämtning och lämning föreslås ske väster om de nya skolbyggnaderna.



Karta över föreslagna skolbyggnader samt skolgård. Norconsult

Vård- och omsorgsboende

Åkerhus vård- och omsorgsboende byggdes under 1960-talet och har tjänat ut sin livslängd och staden är därför i stort behov nya lokaler. Idag är det 102 lägenheter och enligt lokalsekretariatet finns det ett behov att ersätta dessa i ett nytt boende vilket planen medger. Planförslaget möjliggör ett nytt modernt vård- och omsorgsboende med möjlighet för centrumändamål norr om dagens mellan Önneredsvägen och befintligt radhusområde. Detaljplanen möjliggör en byggnation på maximalt 8800 m² BTA (bruttoarea) för bostads-, centrum- och vårdändamål (B C D). Förslaget innebär en flexibel byggrätt i ett slutet kvarter med tre våningar ut mot Önneredsvägen, två våningar på kortsidorna i norr och söder och en våning mot de befintliga radhusen. Detta regleras i planen med en angiven högsta nockhöjd i 22,5 meter över angivet nollplan ut mot Önneredsvägen, 19,5 meter över angivet nollplan vid kvarterets kortsidor och 15 meter över angivet nollplan mot radhusbebyggelsen i öster.

Detaljplanen innehåller en byggrätt som gör det möjligt att anordna en samlingslokal motsvarande dagens träffpunkt. Denna bör med fördel lokaliseras i det sydvästra hörnet i byggnaden så att den ansluter till det nya torget.



Perspektiv från sydväst över vård- och omsorgsboendet. Norconsult



Sektion genom vård- och omsorgsboendet. Norconsult

Bostäder

Inom kvarter D möjliggörs det mellan 48 och 72 nya bostäder i den södra delen. Antingen genom 48 radhus eller 57 lägenheter och 15 radhus om totalt 72 bostäder. Detaljplanen utformas flexibelt för att kunna möjliggöra båda alternativen.

Inom kvarter D möjliggör detaljplan en byggnation på maximalt 7 910 m² BTA (bruttoarea) för bostadsändamål (B). Skalan på kvarteret tre våningar inklusive vindsvåning inom hela kvarteret förutom närmast den befintliga bebyggelsen i öster där det föreslås två våningar. Höjden på bebyggelsen varierar från +16 meter för högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan i väster till +13 meter i öster.

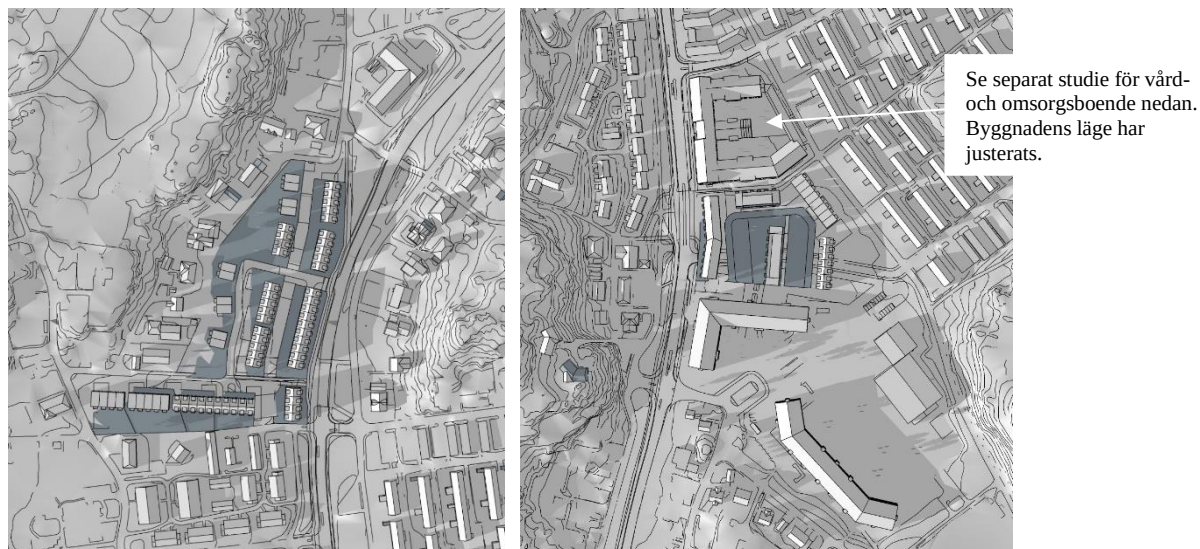
Detaljplanen innefattar även ett befintligt parhus i söder utmed Juteskärgsgatan på fastigheten Önnared 64:2. Ingen ny byggrätt föreslås för denna fastighet men planen medger inrättande av lägenheter på fastigheten samt att tidigare bestämmelse om att tomten inte får delas tas bort samt att höja högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet med 0,7 meter.

Solstudie

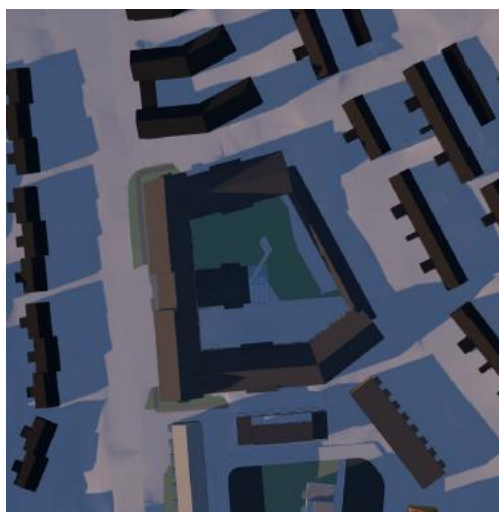
En avvägning mellan allmänt och enskilt intresse har utförts när det gäller skuggning för de befintliga bostäderna i anslutning till området. Skalan på föreslagna bebyggelse är huvudsakligen tre våningar inklusive vindsvåning förutom närmast befintlig bebyggelse där det föreslås två våningar.

En solstudie för området har tagits fram, daterad 2021-04-12, för att visa de föreslagna byggnadernas påverkan på omkringliggande bebyggelse mellan klockan 9 – 17 vid vår- och höstdagjämning (20 mars samt 22 september). Solstudierna redovisas i

sin helhet en bilaga till planhandlingarna. Redovisade solstudier visar på en minimal skuggpåverkan på omgivande fastigheter med anledning av den föreslagna exploateringen. De fastigheter som påverkas bedöms ha solförhållanden som klarar riktvärdena i Boverkets byggregler (BBR) och uppfyller även Boverkets tidigare vägledning, Solklart, om minst fem timmars sol mellan klockan 9:00-17:00 vid vår- och höstdagjämning.



Solstudie för norra- och södra delen av planområdet klockan 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars samt 22 september).



Solstudie för vård- och omsorgsboendet klockan 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars samt 22 september).

Bevarande, rivning

Planens genomförande innebär att utbildningslokalerna vid Klåveskärgatan samt befintliga vård- och omsorgsboendet Åkerhus rivs och att vård- och omsorgsboendet ersätts med ett nytt. Detaljplanen möjliggör för att på sikt kunna riva Önneredsskolan och bygga nya moderna utbildningslokaler som även möjliggör en större skolgård för barnen.

Vid rivning av Åkerhus och Önneredsskolan behöver befintliga skyddsrum antingen ersättas eller ansökas om att avvecklas. Det är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som beslutar om ifall ett skyddsrum kan avvecklas.

Gården Stora Högen är en viktigt äldre struktur i området, kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontorets anser att denna ska vara avläsbar i stadsrummet. Planförslaget har anpassats så att gården går att se från Önneredsvägen och har säkerställt detta genom att införa en bestämmelse med prickad mark, där marken inte får förses med byggnad, mellan gården och Önneredsvägen.

Park

En analys av områdets sociotopvärden visar att det finns behov i området av en mötesplats. Detaljplanen föreslår en ny park mellan de nya och befintliga bostäderna i den södra delen av området i anslutning till den befintliga gång- och cykelvägen.

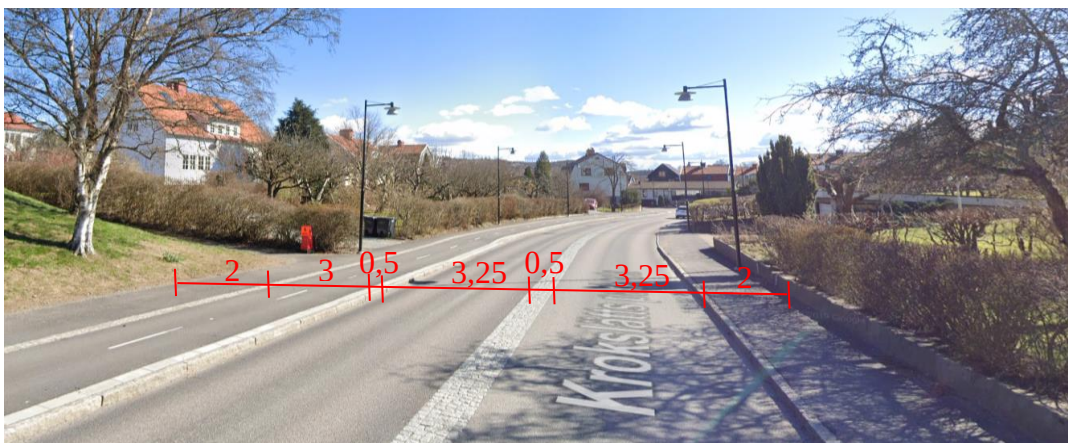
Detaljerad utformning av parken kommer inte regleras i detaljplan. Ambitionen är att skapa en park med främsta syfte att tillgodose sociala värden som mötesplats och vila. Parkens centrala läge gör den tillgänglig båda för de som redan bor i området och de nya bostäderna. Parken nås via gång/ cykelväg och vägen intill har låg trafik vilket gör att även barn enkelt kan ta sig till platsen. Även närheten till vård- och omsorgsboendet gör att det finns möjlighet att nyttja parken för de som bor och arbetar här. Ytan är plan och det beräknas vara möjligt att uppnå full tillgänglighet i större delen av parken. Möjligheten att i parken kunde återplantera några av alléträden som måste tas bort behöver studeras.

Trafik och parkering

Den nya bebyggelsen innebär att nya målpunkter tillskapas i området längs Önneredsvägen. Detta i kombination med ett redan befintligt behov att kunna röra sig längs Önneredsvägen till fots gör att gångbanor utmed Önneredsvägen är en viktig åtgärd för att främja en säker och hållbar mobilitet.

Dagens flöde uppmättes 2017 till 2700 fordon per vardagsdygn (f/d), endast i ett snitt, strax norr om Klåveskärgatan. Den siffran bedöms efter stadens modell över ruttval vara mellan 3000–4000 f/d längst i norr på Önneredsvägen och mellan 1500–2500 f/d längst i söder innan Önnereds hamnväg. Den framtida alstrade trafiken från den planerade exploateringen beräknas uppgå till 630 ytterligare fordonsrörelser per vardagsdygn med nuvarande färdmedelsfördelning och cirka 340 fordonsrörelser med färdmedelsfördelning enligt stadens målbild Trafikstrategi 2035.

Med den tillkommande trafikmängden bedöms (enligt trafikkontorets tekniska handbok) inte hela Önneredsvägens nuvarande bredd behövas för att ha god framkomlighet. Det föreskrivs 6,5m för att klara god standard med de funktioner som stråket skall användas för. Detta behov möts genom att Önneredsvägens körbana smalnas av till 7 meter med en mittremsa i avvikande material för att hålla hastigheter nere samtidigt som bussar på ett tryggt sätt kan mötas.



Figur 1 Referensbild hämtad från Krokslätts parkgata. Sektionen ritad i rött är den som planeras i Önnered (källa: maps.google.se)

Med en smalare körbana i Önneredsvägens sektion går det att bygga en gångbana på den östra sidan av Önneredsvägen och en separerad gång- och cykelbana på den västra sidan på den ytan som idag är körbana/vägren. Det innebär en kostnadseffektiv lösning då fler funktioner ryms på samma yta som idag endast rymmer bilar, dessutom behövs inte stora nya underbyggnader tillskapas.

Att samla de olika trafikslagen i samma stråk innebär även en bättre upplevd trygghet då det blir fler personer i rörelse i stråket samt att det går att samnyttja en god belysning. Ett ytterligare steg för att förbättra tryggheten i området är att ersätta de gång- och cykeltunnlar som finns i området med hastighetssäkrade passager i plan.

Att ersätta gång- och cykeltunnlarna med passager i plan innebär även att tillgängligheten förbättras i området då behovet av ramper och trappor ner till tunnlar byggs bort. Gång- och cykeltunnlar kan ge en falsk säkerhetskänsla för bilister om de inte används på det tänkta sättet, exempelvis syntes fotspår i snön vintertid som korsar gatan på platser där ingen passage finns. Detta förbättras när passagen istället sker i plan och kan utformas på ett säkert sätt.

Busshållplatserna i området ses över då det finns ett begränsat användande av hållplatsen Stenkärsgatan. Hållplatserna Stenskärsgatan och Klåveskärsgatan planeras att samordnas till en gemensam hållplats. Detta innebär färre stopp för kollektivtrafiken och därmed en bättre förutsättning för restiderna. Hållplatserna planeras som enkelstopp-hållplatser för att stärka säkerheten vid passagera i anslutning till hållplatserna då bilar inte kan köra om bussen vid ett stopp, det tillåter även ett vilplan på mitten av passagen.

Mellan de planerade skolbyggnaderna är tanken att det skall finnas en samordnad skolgård vilket innebär att det inte kan dras trafik rakt igenom. Detta leder till att dagens dragning av Juteskärsgatan ändras till att istället löpa norr om den nya skolbyggnaden. Denna gata planeras att ha gångbana på båda sidor.

Planen bidrar inte till trafikstrategins samtliga tre huvudmål. Planen bidrar inte till målen *Ett lättillgängligt regioncentrum* eller *Nordens logistikcentrum*. Planen kan bidra till målet om *Attraktiva stadsmiljöer* genom att effektivisera användningen av vägar och gator (nyttjande), ge gående och cyklister förtur och anpassa hastigheter efter i första hand gående, omdisponera gaturummet och skapa mer yta där människor vill vistas och röra sig samt att skapa ett mer finmaskigt samt sammanhängande gatunät utan barriärer (struktur).

Parkering / cykelparkering

Det tillkommande parkeringsbehovet som uppstår till följd av detaljplan ska lösas på kvartersmarken för det tillkommande bebyggelsen.

En mobilitets- och parkeringsutredning har genomförts av Norconsult åt lokalsekretariatet och fokuserar på det nya vård- och omsorgsboendet och de två nya skolorna. För planerad bostadsbebyggelse beskrivs parkeringsbehovet nedan.

Utredningen följer *Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad version 1.1* (17 april 2019).

Skola

Områdena för den nya skolan och vård- och omsorgsboendet ligger i zon D vilket för skola ger startvärdet 1,2 bilplatser per klass/avdelning.

Skolan är inte av sådan karaktär att personaltätheten är högre eller lägre än genomsnittet. För bilparkering görs inget avdrag eller påslag för skola.

Antal klasser/avdelningar har beräknats utifrån BTA 16 000 m² där varje klass/avdelning behöver 370 m² vilket ger 43 klasser/avdelningar vilket innebär ett parkeringsbehov på 52 parkeringsplatser för skolans ändamål.

På skolans tomt illustreras två parkeringsytor som rymmer platserna.

För att beräkna antalet parkeringsplatser för cykel används ett spann på 20–40% av de förväntade samtida personal och besökarna till skolan. En mycket god tillgänglighet för cykel ger ett högt värde att utgå ifrån på samma sätt som sämre förutsättningar för cykel ger ett lägre värde inom spannet.

Utifrån spannet har 30% valts för att beräkna antalet cykelplatser eftersom förutsättningarna att ta sig till verksamheterna med cykel är goda. Behovet av cykelparkeringar är bedömt till 354 platser varav 260 är för elever och 94 för sysselsatta.

Cykelparkeringsplatserna placeras delvis vid skolans entré i väster samt i på två platser i öster utmed befintlig gång- och cykelväg.

Vård- och omsorgsboende

Mobilitets- och parkeringsutredningen för skola och äldreboende (Norconsult 2020-01-10) visar en utbyggnad av vård- och omsorgsboendet för ca 140 lägenheter. Behovet av storleken på boende har sedan framtagandet av utredningen minskat och nu planeras det istället för cirka 100 lägenheter. Parkeringsbehovet bedöms dock inte reduceras nämnvärt med en minskning av lägenheterna. Under dagtid antas 48 personer vistas samtidigt på vård- och omsorgsboendet. 39 av dessa som personal och 9 personer på besök. Boende antas inte efterfråga någon parkering varken för cykel eller bil. 20% av de samtidigtvarande på vård- och omsorgsboendet antas efterfråga en bilplats. Totalt bedöms behovet för bilparkeringar vara 10 platser

35% av de samtidigtvarande anställda på vård- och omsorgsboendet och 15% av de samtidigtvarande besökarna antas efterfråga en cykelparkeringsplats. Totalt bedöms behovet för cykelparkeringar vara 15 platser

Parkeringsplatser placeras inom kvartersmark för vård- och omsorgsboendet och skulle delvis kunna lösas som markparkering på den norra sidan av byggnaden och

Med alternativet för 116 radhus/parhus är parkeringsbehovet 116 parkeringsplatser ($116 \cdot 1,0$) som möjliggörs intill bostaden på kvartersmark samt 12 ($116 \cdot 0,1$) besöks-parkeringsplatser.

Med alternativet för 140 bostäder är parkeringsbehovet 83 parkeringsplatser ($83 \cdot 1,0$) intill radhusen/parhusen samt 8 besöksparkeringar ($83 \cdot 0,1$). Parkeringsbehovet för 57 lägenheter inom zon D med parkeringstal 1,0 är 57 parkeringsplatser som löses intill bostaden på kvartersmark.

För flerbostadshus med genomsnittlig lägenhetsfördelning krävs enligt riktlinjerna minst två cykelplatser i cykelrum eller förråd per lägenhet samt ytterligare minst 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. Detta innebär ett behov på 143 cykelparkeringsplatser för lägenheterna.

I planområdets norra del kommer parkeringen lösas inom kvartersmark via markparkering intill bostäderna eller utmed kvartersgatan framför bostäderna. En mindre samlad parkering föreslås i norra delen av området.

I planområdets södra del föreslås parkeringen lösas inom kvartersmark via markparkering intill bostäderna samt vid två samlade parkeringsplatser. Ifall området byggs ut med enbart radhus eller parhus kan parkeringen fördelas utan de två samlade parkeringsplatserna utmed kvartersgatan inom kvarter D.

Trafikalstring

Fler bostäder inom planområdet kommer att innebära en viss ökning av trafiken på de närliggande gatorna men detta bedöms inte ha en betydande påverkan på trafikmiljön. Påverkan på det statliga vägnätet är beroende av flera faktorer. Dels hur stort trafik-tillskottet är från den föreslagna exploateringen och dels av vilken trafiksituation som råder vid tidpunkten för den här tillkommande trafiken. Den aktuella trafiksituationen är beroende av tiden på dygnet och av vilka prognostiserade flöden som bedömningen baseras på.

Påverkan är som mest intressant att bedöma för maxtimmen och i det här fallet för eftermiddagens trafik som bedömts vara den mest besvärliga. Trafiktillskottet i det mest besvärliga läget på Västerleden (Gnistängstunneln) bedöms variera i ett intervall från 25–40 fordonströrelser under eftermiddagens högtrafiktimme. Det övre värdet i intervallet avser en situation där alstringen från planen beräknas utifrån det resmönster vi har i dagsläget (2014), och den lägre siffran avser en situation där alstringen från planen är beräknad utifrån en färdmedelsfördelning enligt stadens trafikstrategi. Konkret innebär detta mellan 0,4–0,7 fordon per minut som tillkommer i en riktning på Västerleden (förutsatt att all alstrad trafik skulle åka åt samma håll samt vara jämt fördelad under den timmen). Hur det sedan påverkar kösituation och framkomlighet på Västerleden beror på vilken trafiksituation som råder där. Om vi blickar framåt till år 2040 så kan situationen variera från ett mycket högt belastat vägnät, om vi utgår från Trafikverkets basprognos, till en trafiksituation med en trafikbelastning som i mycket kan motsvara den vi har idag - om vi utgår från att vi lyckas genomföra alla åtgärder som det Hållbarhetsscenario som Göteborgs Stad och Trafikverket har tagit fram i samverkan, bygger på.

Är situationen ett mycket högt belastat vägnät så är det i princip stillastående köer och den tillkommande trafiken kommer direkt bilda ytterligare kö. Är det en situation som

liknar dagens så kommer det innebära en lägre påverkan. Det finns dock en dynamik som påverkar det ursprungliga trafiktillskottet. Är det mycket hög trafikbelastning och långa restider väljer färre bilen och det motsatta vid låga belastningar.

Ett arbete för att hamna i det lägre alstringsspannet och är påbörjat och kommer arbetas vidare med under projektets fortsatta gång. Exploateringen har en direkt alstring i form av fler boenden som har ett behov av mobilitet. Dock medför det ett större underlag för att motivera åtgärder i området som inte bara påverkar de nya boendena positivt ur ett mobilitetsperspektiv utan även ger en positiv inverkan på de som redan idag bor i området. Exempel på åtgärder som planeras genomföras inom ramen för detaljplanen är, nya stråk för gång och cykel som är tydligare och genare. Dessa kopplar tydligt till målpunkter i området och är planerade med avsikt att fler skall känna sig trygga att både cykla där själva men även låta sina barn cykla/gå själva till skolan vilket minimerar krav på att ta bilen. Ett ytterligare exempel som görs i detaljplanen för att påverka mobiliteten är att busshållplatserna byggs mer strategiskt i förhållande till hur de används idag och väntas användas i framtiden. Detta innebär att det blir ett mindre stopp för bussen och busshållplatserna kan göras säkrare och mer tillgängliga. Vidare har en dialog inletts med Västtrafik där turer och framtida möjligheter diskuteras där Västtrafik lyft att det kan finnas möjlighet att se över om dagens turer går att effektivisera. Då planen väntas vara utbyggd kommer Västtrafik ha en ny upphandling på gång och då spelas de nya rådande omständigheterna in för att få till en så bra kollektivtrafik som möjligt i området. De åtgärder som nämns ovan påverkar inte bara de boenden som tillkommer utan även de som redan bor där och får åtgärderna de effekter som väntas så kan det till och med leda till en netto-noll påverkan på Västerleden. Liknande resonemang har förts i arbetet med ÅVS Södra mellanstaden och de åtgärder som föreslås där är exempel på sådant som även det påverkar hur färdmedelsfördelningen utvecklar sig även i denna detaljplan på sikt. Dialog och gott samarbete med andra trafikaktörer som Västtrafik och Trafikverket är mycket viktigt i det fortsatta arbetet för att nå de trafikala mål staden sätter i området.

Tillgänglighet och service

Vid ett genomförande av planen ökar tillgängligheten inom området. Byggnadernas tillgänglighet blir god. Alla bostadsentréer kan nås med enkelhet. Borttagandet av gångtunnlarna ökar även tillgängligheten i området då dagens tunnlar inte är anpassade efter gällande tillgänglighetskrav.

Detaljplanen medger en möjlighet till visst nytt tillskott av service i området vid vård- och omsorgsboendet.

Stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret har träffat Västtrafik 29 augusti 2019 för att stämma av om det är möjligt att få till en bättre turtäthet inom området. Upphandlingen för kollektivtrafiken i västra Göteborg blir klar hösten 2019 och börjar gälla från och med december 2020 och sträcker sig fram till år 2030. Inom upphandlingsperioden finns inget utrymme för att öka turtätheten på dagens kollektivtrafik såvida inte det sker en omfördelning av turerna i västra Göteborg. Behovet finns för att öka turtätheten då beläggningen på dagens kollektivtrafik är hög.

Tillgängligheten med kollektivtrafik förblir oförändrad såvida inte ytterligare busslinjer eller tätare avgångar tillkommer.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréförhållandena är tillgänglighetsanpassade samt att det går att nå entréerna direkt från parkering för rörelsehindrade.

Friytor

Det ska finnas friytor för lek och rekreation på gårdarna inom kvartersmarken för de nya bostäderna. Gårdarna ska till stora delar vara gemensamma för att utgöra så stor kvalitet som möjligt för de boende. Området har korta avstånd till natur med goda rekreationsmöjligheter.

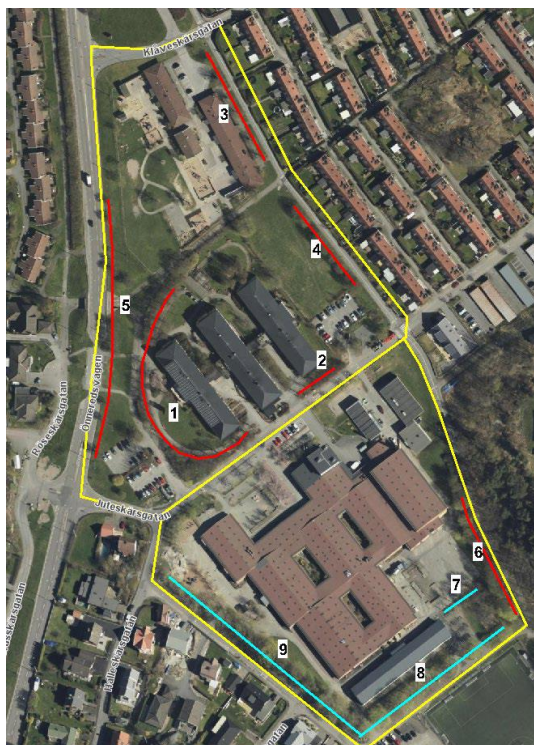
Det finns även lekytor vid den befintliga och den planerade skolan vilka ska kunna användas av boende på kvällar och helger.

Naturmiljö

Park- och naturförvaltningen har utfört en översiktlig naturvärdesbedömning (NVB) för att se vilka naturvärden och arter som bedöms vara särskilt skyddsvärda i området. Områdets naturvärden är främst knutna till träd. Träden bidrar med blomning, frön och bomöjligheter för både insekter och fåglar. Skatbon finns i många av träden.

I norra delen av planområdet finns en grov pil med håligheter, som kan vara värdefull miljö för många lavar, insekter och svampar. Detta är ett särskilt skyddsvärt träd. Trädet och marken runt skyddas i planen genom prickad mark som inte tillåter någon bebyggelse samt med en bestämmelse om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Flera trädrader inom området bedöms vara biotopskyddade. Ett genomförande av planen innebär att tre av dessa trädrader (5, 1 och 2) påverkas och staden kommer att söka dispens hos länsstyrelsen för ersättning av dessa inom planområdet. Övriga alléer bedöms kunna ligga kvar vid ett genomförande av planen. Se kartan nedan.



Trädrader. Röda bedöms vara biotopskyddade, ljusblå bedöms inte vara biotopskyddade.

Längs gång och cykel-vägen i östra delen finns två trädrader av hästkastanj. De bedöms vara biotopskyddade. Många av dessa träd verkar dock vara sjuka, och kommer sannolikt behöva tas ner inom några år. Vid ersättningsplantering behöver man använda andra trädslag än hästkastanj.

I Artportalen finns uppgifter som tyder på häckning av gröngöling och stare i närområdet. Bedömningen är att så länge som man inte tar ner träd och stör fågellivet under häckningssäsong (slutet av mars till slutet av juli), så bör inte dessa arter få en sämre bevarandestatus. Det gäller även de andra fåglarna som födosöker i området.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen omfattar inget strandskydd.

Sociala aspekter och åtgärder

Förslaget möjliggör eventuellt ett litet tillskott av lägenheter men det är ingenting som planen kräver. Fler bostäder inom området ökar dock underlaget till befintlig service.

Förslaget innebär även att Önneredsvägens barriäreffekt minskar i samband med att gatan får ett smalare körfält och förbättrade möjligheter att gå och cykla utmed gatan samt fler passager över gata då de befintliga gångtunnlarna under Önneredsvägen ersätts med säkra passager i gatuplan.

Genom att bebygga områden som idag är obefolkade och som kan upplevas som otrygga bidrar detaljplanen till en ökad trygghet då fler ögon mot gatan och gång- och cykelvägar ökar möjligheten att bli sedd ifall något skulle hända.

I samband med planarbetet har en socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna, se under kapitel *Sociala konsekvenser och barnperspektiv*.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

Kretslopp- och Vatten har tagit fram en förstudie för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med detaljplanen. Ett förslag på hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet efter planerade förändringar har tagits fram.

Planområdet har i förstudien delats upp i två delar, A och B. Baserat på översvämningskarta och strukturplanen, ligger planförslaget i norra delen (del A) på en skyfallsyta och det finns behov av att analysera placeringen av en del av byggnaderna. De planerade byggnaderna i söder (del B) kan byggas som planerat men det behöver finnas plats lokalt för att hantera skyfallsvolymer. I bilden nedan visas en sammanfattning av alla dagvatten- och skyfallsåtgärder som föreslås för detaljplanen. För de definierade områdena för dagvatten eller skyfall kan olika alternativ väljas. Begränsningar i fortsatt planeringsarbete kan påverka vilket handlingsalternativ som är bäst. Följande dagvatten- och skyfallsåtgärder föreslås för planområdet:

a) Lösning 1a: skyfallsyta

i norra delen som kan hantera skyfall på 900 m³.

b) Lösning 1b: skyfallsyta i nordöstra delen som kan kompensera vattenvolym som samlas i tunneln och som kan hantera skyfall som kommer från öster och norr. Ytan blir 2500 m².

c) Lösning 1c: skyfallsyta i södra delen syftar till att kompensera vattenvolymer som idag samlas i området och att fördröja vatten och undvika skador på de nya byggnaderna för vård- och omsorgsboende. Om dammens djup blir 0,5 m, behövs 500 m².

d) Lösning 1d: skyfallsyta syftar till att utgöra en första barriär mot vattnet som kommer från öster. Om dammens djup blir 0,5 m, behövs 1000 m².

e) Lösning 1e: skyfallsyta syftar till att kompensera volymerna som idag samlas runt befintliga byggnader och undvika skador på den nya skolan. Om dammens djup blir 0,5 m, behövs 4200 m².

f) Lösning 2: skyfallsled från norra delen till mitten av området syftar till att hantera skyfall och att rena vatten från del A av området. Diken i södra delen syftar till att kompensera volymerna från tunnarna som ska tas bort och att leda vattnet nedströms till havet.

g) Lösning 3 a, b: anpassning av höjdsättning innebär att vatten behöver få plats och ytliga stråk för att rinna nedströms. Det är viktigt att inte blockera dessa områden.

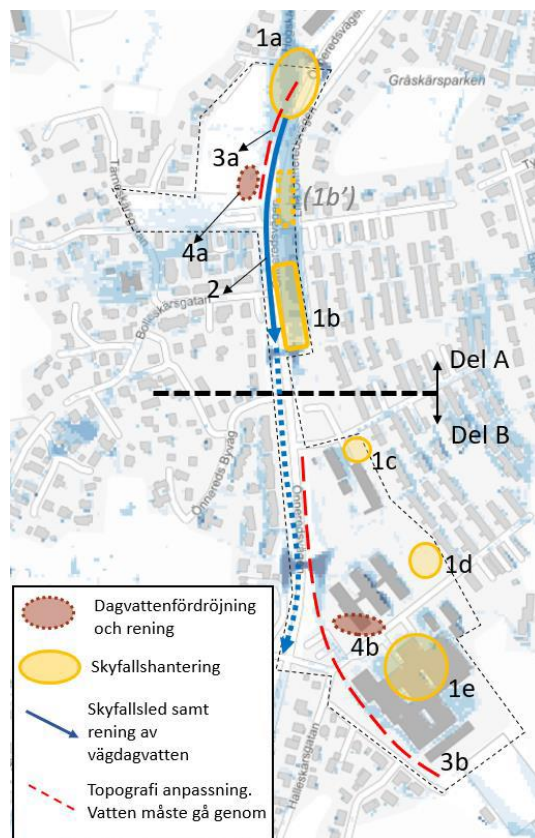
h) Lösning 4 a, b: fördröjning och rening av dagvatten syftar till att fördröja vatten på allmän plats som kommer från exploaterat område. Under förutsättning att vattendjupet i skyfallsytorna kan bli 0,5 m behöver yta 4a vara ca 350 m² och yta 4b vara 500 m².

Förutom ovanstående lösningar på allmän platsmark ska fördröjning och rening ske på respektive fastighet.

Det är viktigt att i tidigt skede säkerställa att tillräcklig yta för dagvattenhantering finns för att inte riskera att försämrade miljö kvalitetsnormerna. Allt dagvatten från planområdet ska genomgå någon form av rening.

Om detaljplanen genomförs enligt denna dagvatten- och skyfallsutredning kommer anlagda utjämningsvolymerna att minska översvämningens risker vid dimensionerande regn samt minska föroreningsmängderna och därigenom möta gällande krav, bland annat gällande skyfallshantering och miljö kvalitetsnormer.

Det finns i nuläget en översvämningssituation i den norra delen av planområdet. För att inte förvärra denna situation behövs fördröjning av dagvatten på allmän plats,



Förslag på dagvatten- och skyfallsåtgärder. Röda cirklar visar vattenackumulering i befintliga tunnlar som behöver kompensera om de tas bort.

det skulle också minska belastningen nedströms. Denna yta behöver kunna hantera 166 m³ och är framräknad för att situationen inte ska bli värre med ett 10-årsregn efter exploatering och klimatfaktor, än ett 10-årsregn i befintlig situation.

En reducerad yta om 9400 m² innebär att ca 94 m³ dagvatten behöver fördröjas inom fastigheterna på kvartersmark (10mm/ m²).

I södra delen är inte skillnaden mellan andelen hårdgjorda ytor och grönytor i nuläge och i planförslaget så stor som i norra delen. Utformningen av området ändras, men den hårdgjorda ytan ökas inte så mycket. En reducerad yta om 41 000 m² innebär att ca 410 m³ dagvatten behöver fördröjas inom fastigheterna på kvartersmark (10 mm/ m²).

Utöver detta ska översvämningssyta för 255 m³ finnas på allmän plats och är framräknad för att situationen inte ska bli värre med ett 10-årsregn efter exploatering och klimatfaktor, än ett 10-årsregn i befintlig situation.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras och fastighetsägarna är ansvariga för och betalar fördröjning och rening på kvartersmark.

En översiktlig beräkning av föroreningshalter före och efter exploatering har gjorts. Nedan följer en beskrivning av befintlig föroreningssituation, men även hur höga föroreningshalter föreslagna byggnation ger samt effekten från de dagvattenlösningar som föreslås ovan. För beräkningarna av reningseffekt har makadamdiken motsvarande 2,5% av den reducerade ytan i det norra bostadsområdet simulerats, samt 3% av den reducerade ytan av verksamheterna i södra delen av planområdet. För allmän plats (Önneredsvägen med kringliggande grönytor) antogs en reningsanläggning i form av gräs-/svackdike motsvarande 15% av den reducerade arean.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP	Benz	TBT	TOC
Före expl.	200	1500	9.8	21	68	0.46	8.3	6.6	0.030	56 000	540	0.032	0.96	0.0017	15000
Efter expl.	200	1500	9.5	21	68	0.46	7.7	6.8	0.029	53 000	540	0.033	0.96	0.0017	14000
Med rening	130	970	3.8	11	23	0.16	3.9	3.5	0.022	24 000	120	0.018	0.52	0.0011	8600
Riktvärde	50	1300	14	10	30	0.40	15	40	0.050	25 000	1000	0.050	10	0.0010	12000

Tabell med föroreningshalter (dagvatten+basflöde) µg/l. Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade celler visar överskridet riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat anges.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP	Benz	TBT	TOC
Före expl.	10	76	0.49	1.1	3.4	0.023	0.42	0.33	0.0015	2815	27	0.0016	0.048	0.000088	763
Efter expl.	10.0	78	0.48	1.1	3.4	0.023	0.39	0.34	0.0015	2600	27	0.0017	0.048	0.000088	710
Med rening	6.3	49	0.19	0.54	1.1	0.0080	0.20	0.18	0.0011	1190	6.3	0.00093	0.026	0.000054	433

Tabell med summa belastning kg/år.

Beräkningarna visar att halterna av flera typer av föroreningar överstiger riktvärdena. Med föreslagna rening minskar dock koncentrationerna avsevärt, och de flesta riktvärden uppnås. Om reningsgraden behöver ökas ytterligare kan de diken som föreslås

på allmän platsmark förses med ett avskiljande lager med makadam. Detta kan även göra så att ytbehovet minskar något samtidigt som reningseffekten bibehålls.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att påverka statusen för Askims fjord negativt. Detta grundar sig i att de totala föroreningsmängderna blir betydligt lägre än befintliga, om föreslagna reningsslösningar anläggs.

Om detaljplanen genomförs enligt bifogad dagvatten- och skyfallsutredning kommer anlagda utjämningsvolymerna att minska översvänningsrisken vid dimensionerande regn samt minska föroreningsmängderna och därigenom möta gällande krav, bland annat gällande skyfallshantering och miljökvalitetsnormer.

För att uppfylla riktlinjer i TÖP (Förslag till översiktsplan för Göteborg – Tillägg för översvänningsrisker 2019) är det också nödvändigt att låta vattnet rinna nedströms via en skyfallsled för att säkerställa tillgänglighet, säkerhet och undvika översvämningar på vägen.

Inför granskningskedet kommer höjdsättning och placering av byggnader studeras noggrannare och förslaget ska kontrolleras ur ett skyfallsperspektiv för att säkerställa att marken är lämplig för byggnation samt att föreslagna lösningar går att genomföra.

Vatten och avlopp

VA-anlutningar kan ske till allmänna ledningsnätet som finns generellt utbyggda i lokalgator inom detaljplaneområdet. Kompletterande ledningsutbyggnad för spillvatten och dagvatten behöver göras.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

Tre befintliga vatten- och avloppsledningar ligger placerade inom kvartersmark. Två ledningar ligger i planområdets norra del inom kvartersmark för bostäder där den ena ledningen ligger mot den befintliga bebyggelsen i väster och den andra ligger utmed Önneredsvägen. En ledning ligger i den södra delen av planområdet i den gamla Juteskärgatans läge. Områden avsätts i detaljplanen för dessa ledningar som ”u-område”, d.v.s. markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Värme

Det finns ingen fjärrvärme i området idag, och det är dålig kapacitet i området bredvid. Om det är aktuellt med fjärrvärme för den nya bebyggelsen behöver nätet byggas ut. Bergvärme skulle kunna vara ett tänkbart uppvärmningsalternativ.

El och tele

Det finns befintliga el- och teleledningar som ligger i konflikt med planerad bebyggelse. Dessa kommer läggas om.

El och tele bedöms kunna anslutas till befintligt nät. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av en ny transformatorstation utmed den västra sidan av Önneredsvägen vid korsningen vid Silleskärgatan. Detaljplanen säkerställer även byggrätten för befintlig transformatorstation vid Önnereds Byväg. Verksamheter runt nätstationen i en radie av drygt 5 meter kommer att begränsas av förhöjt magnetfält. Det blir förhöjda magnetfält värden även efter magnetfältreducerande åtgärder som låga transformatoranslutningar och inplåtning av väggar och tak.

Avfall

Återvinningsstationen som finns vid Juteskärgatan idag kommer att flyttas för att möjliggöra ett genomförande av planförslaget. Planförslaget har säkerställt en möjlig ersättningsyta inom område E2 på den västra sidan Önneredsvägen i planområdets södra del vid korsningen Gräskärgatan/Önneredsvägen.

Den nytilkommande bebyggelsen planeras utföras enligt miljöanpassat byggande som ställer krav på möjlighet till full sortering av avfallet. Gemensamma avfallsutrymmen anordnas inom respektive fastighet i form av soprum i byggnader eller som miljöhus på bostadsgård. Utrymmen görs tillräckligt stora samt att ytor för källsortering även avsätts inne i bostäder och lokaler.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Planområdet utgörs av lermark som i väster, öster och söder omges av högre liggande bergspartier, berg i dagen inom planområdet finns inom de södra delarna.

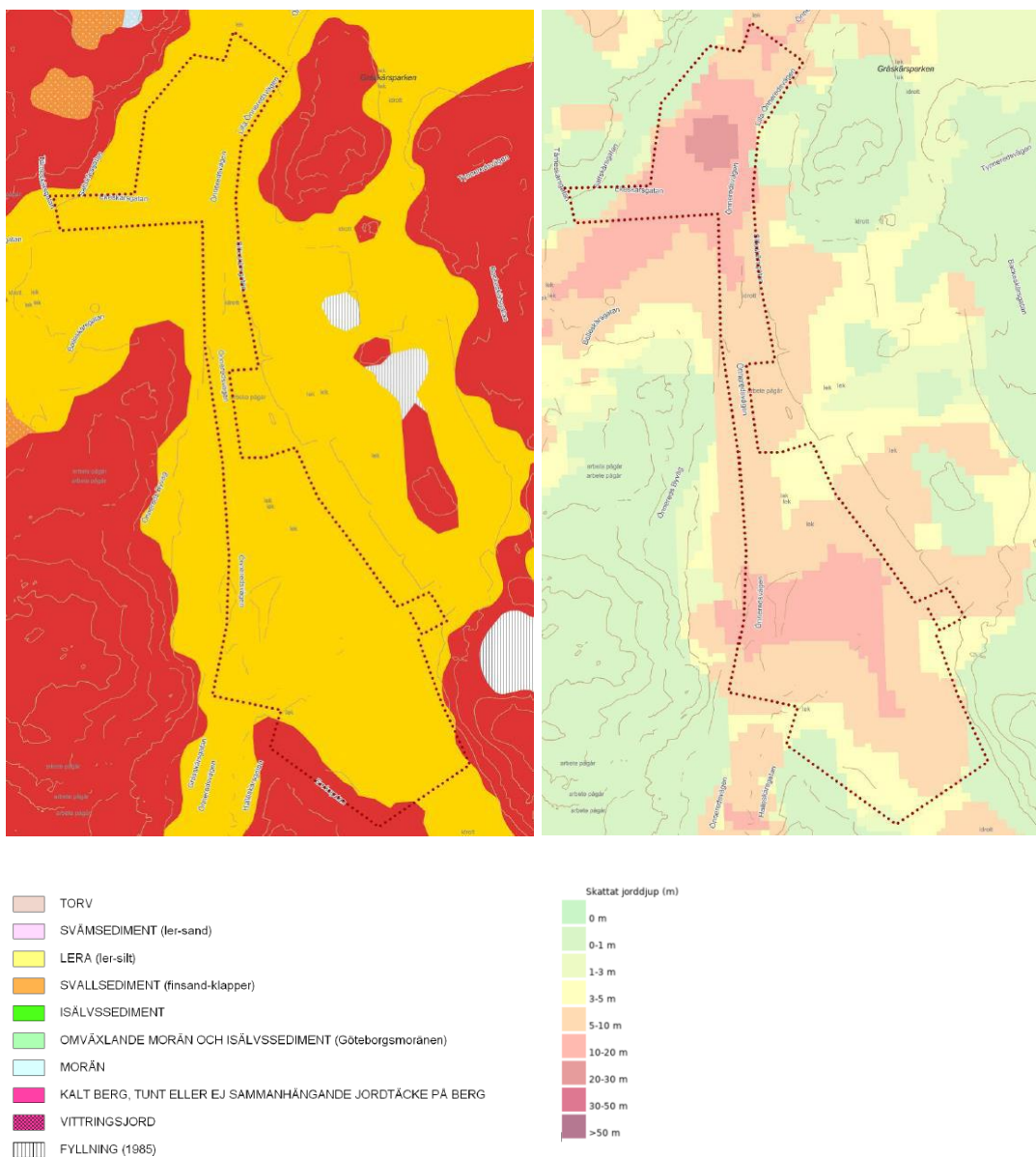
Generellt utgörs jordlagren överst av torrskorpelera och därunder av lös lera på ett lager friktionsjord som vilar på berg. De lösa jordlagrens mäktighet är mycket varierande inom hela området från någon meter upp mot ca 27 m. Närmast utmed bergspartierna utgörs jordlagren av friktionsjord med upp till några meters mäktighet som successivt mot Önneredsvägen övergår till lera.

I de södra delarna vid befintlig skola visar pålprotokoll jorddjup på upp till 27 m, undersökningar inom de norra delarna visar på upp till 20 m jordmäktighet.

Leran inom området är generellt lös och sättningsbenägen vid all form av belastning eller vid en grundvattensänkning, lokalt är leran även gytjig. Leran är även lokalt högsensitiv värden mellan 30–150 har uppmätts utmed Önneredsvägen, sannolikt förekommer kvicklera.

Blottat berg inom och närmast utanför planområdet finns inom den södra delen. Bergsslänten i väster ligger strax utanför planområdet och är några meter hög. Berget bedöms som stabilt och ingen risk för blockutfall föreligger som skulle kunna påverka planområdet.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normal-lågriskområde. På normalriskområde rekommenderas att nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rör genomföringar i bottenplattan och eventuella källarytternivåer tätas.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta.

Utdrag ur SGU:s jorddjupskarta

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det skall tas i beaktande att marken är sättningsbenägen vid belastning och vid en eventuell grundvattensänkning.

Efter rivning av befintliga byggnader kan dess grundläggning som pålar med mera, utgöra ett visst hinder.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom eller närmast utanför planområdet idag, i samband med exploateringen och eventuella förändringar av markgeometrin måste nya bedömningar av stabilitetsförhållandena utföras. Bergpartierna inom och närmast utanför planområdet är stabila det föreligger därmed ingen risk för berggras eller blockutfall som kan komma att påverka planområdet.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Markmiljö

Fastighetskontoret har gett Relement Miljö Väst AB i uppdrag att genomföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom området. Syftet med undersökningen är att se om eventuella markföroreningar kan komma att utgöra hinder för fortsatt planarbete.

I området för planen finns inga historiskt bedrivna verksamheter som kan ha haft en mer omfattande miljöstörande verksamhet. Vid genomgång av historiska flygfoton framgår att kedjehusen öster om planområdet samt hela Önneredsvägen byggdes på 1960-talet. Innan dess var större delen av området åkermark. Detta kan innebära att det kan finnas s.k. tjärasfalt i området, dvs asfalt med höga halter av PAH: er. De asfalterade ytorna som tillhör skola och ålderdomshem förefaller vara nyare och är säkerligen lagda då byggnaderna uppfördes. Mer omfattande utbyggnad av området har därefter skett i omgångar under 1980-talet och fram till dagens tid. Troligtvis har inte PCB använts i fogar på befintliga byggnader för skola, vård- och omsorgsboende och förskola. Koloniområdet i norr anlades någon gång mellan 1970 och 1995. Här kan ha använts bekämpningsmedel, impregnerat virke, till exempelvis pallkragar, eller att det tillförts matjord av okänt ursprung.

Enligt SGU består naturlig jord i området av glacial lera eller berg.

Potentiella förkommande markföroreningar i området är diffust atmosfäriskt nedfall och partiklar orsakat av trafik till ytjord, främst metaller och PAH. Det kan också förekomma markföroreningar i äldre fyllnadsmassor under befintliga vägar och inom bebyggda fastigheter samt på koloniområde. Förväntad föroreningsnivå i ytjord och äldre fyllnadsmassor är troligtvis mellan känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Stenkolstjära kan förekomma i äldre asfalterade ytor eller under nya asfaltytor.

Den historiska inventeringen indikerar generellt låg risk för betydande markföroreningar. De föroreningar som förväntas förekomma inom området är vanliga i stadsmiljöer av liknande karaktär. Den ytliga mulljorden i koloniområdet kan vara kontaminerad av bekämpningsmedel, PAH och/eller metaller på grund av tidigare verksamhet.

Relement Miljö Väst AB har genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom detaljplaneområdet för Önnered i Västra Frölunda, Göteborg. Undersökningen visar att föroreningshalten i marken är mycket låg. Endast i två prover har halter över KM uppmätts, varav det ena en naturligt förhöjd halt av kobolt i lera.

Relement bedömer sammanfattningsvis att det inte finns några hinder för den planerade markanvändningen avseende markföroreningar. Vid planerad markanvändning föreligger inga risker för människors hälsa eller miljö och några avhjälpandeåtgärder bedöms i nuläget inte vara motiverade.

Arkeologi

Inom planområdet fyra kända fornlämningar, varav tre i den norra delen (RAÄ 491, RAÄ 490 samt RAÄ 389) och en i den södra delen (RAÄ 335:1) som är undersökt och borttagen. Länsstyrelsen 2006-09-14 beslutade fornlämningarna som slutdokumenterade i den norra delen efter utförd arkeologisk förundersökning.

Ur fornlämningsynpunkt finns därmed ingen erinran mot att marken tas i anspråk för planerat ändamål.

Stadsbyggnadskontoret stämde av ärendet ur fornlämningsynpunkt på med Länsstyrelsen 2019-04-12 där de godkände att detaljplanen kan gå vidare utan ny arkeologisk undersökning.

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

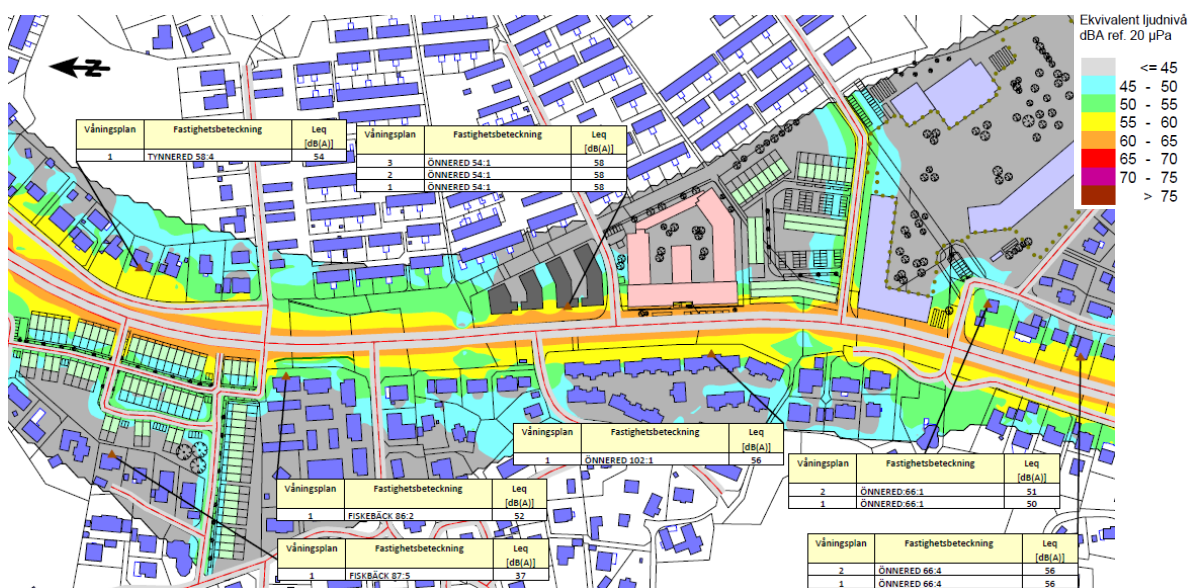
WSP Akustik har fått i uppdrag av stadsbyggnadskontoret att utreda buller för alternativ 2 till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered i Göteborg.

Under rubriken ”Störningar - Buller” beskrivs beräknade ljudnivåer i området före utbyggnad. Nedan beskrivs beräknade ljudnivåer efter utbyggnad

Föreslagen bebyggelse:

Funktionskrav i ”Vägledning för trafikbuller i planeringen” anger vilka minimumkrav som ska uppfyllas för att boendet ska klassas som hälsosamt och med tillgång till goda ljudmiljöer. Kravet lyder ”55 dBA ekvivalent nivå/70 dBA max nattetid på en fasad för minst hälften av bostadsrummen”.

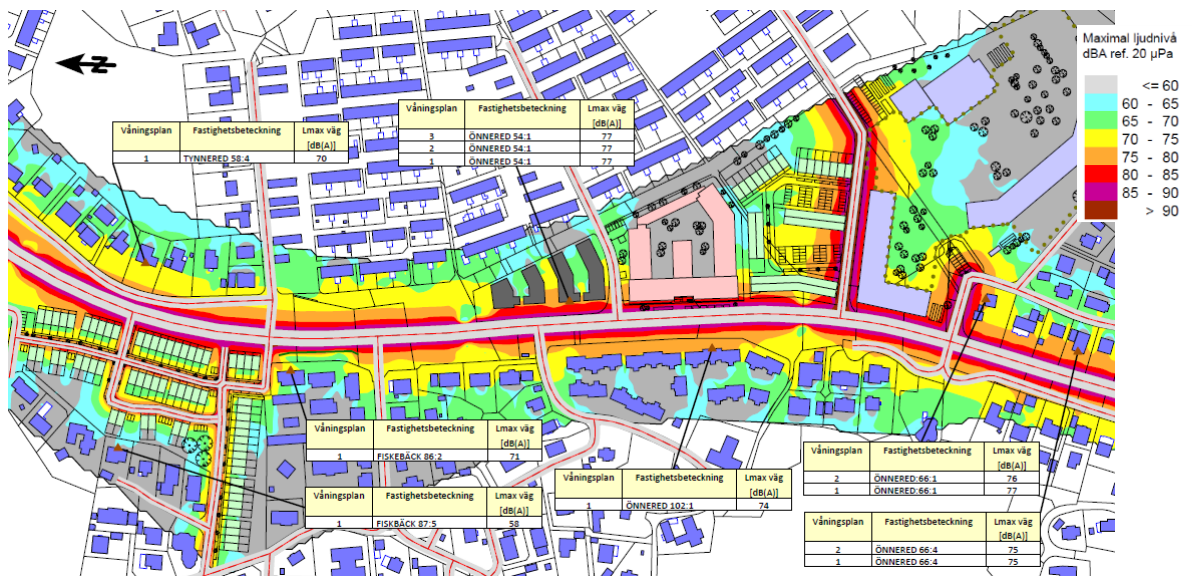
Samtliga planerade bostäder i projektet uppfyller funktionskrav enligt ovan.



Beräkning av ekvivalent ljudnivå från vägtrafik efter utbyggnad.

Inga fasader på det planerade vård- och omsorgsboendet beräknas överskrida 3§ (ekvivalent ljudnivå över 60 dBA) i SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359 och 4§ behöver då inte beaktas. Byggnadens planlösning begränsas inte av bullret.

Vidare lyder krav ”50 dBA ekvivalent nivå/70 dBA max på uteplats/gård” vilket uppfylls om en gemensam uteplats anordnas på en yta som uppfyller krav.



Beräkning av maximal ljudnivå från vägtrafik efter utbyggnad.

Möjligheten till uppförande av skolgård har bedömts efter riktvärdena i Naturvårdsverkets vägledning ”Vägledning och riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik”. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för skolgård avser ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppfylls inom den planerade skolgården. Riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå klaras inom hela skolgården om upp till fem överskridanden per timme accepteras.

Exploatering av nya bostadsbebyggelser, äldreboende och skola uppfyller krav enligt Göteborgs Stad.

Befintlig bebyggelse:

Ett urval av befintliga byggnader har valts för att visa den generella förändringen längs med Önneredsvägen. Övriga byggnader längs med Önneredsvägen bör påverkas på liknande vis som urvalet.

Bullerberäkningarna visar att skillnaden mellan före utbyggnad och efter utbyggnad medför en ökning av ljudnivåerna från Önneredsvägen motsvarande 1 dBA ekvivalent och 1 dBA för maximal ljudnivå för på de bostäder där riktvärde för god miljö kvalitet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskrids. Ökning av maximal ljudnivå är främst på grund av reflexer från de nya exploaterade områdena samt trafikökning. Det är viktigt att notera att ett antal befintliga bostäder får en förbättrad ljudmiljö tack vare skärmning från ny bebyggelse.

Ljudnivåer inom planområdet kommer inte att försämrats avsevärt då nya byggnader skärmar mot Önneredsvägen och tack vare detta får stora ytor på skyddad sida en minskad ljudnivå.

Trafikökningen från planen är låg vilket gör att förutsättningar för goda ljudmiljöer är kvarstående. Befintliga bebyggelser nära den tillkommande exploateringen påverkas inte i det mån som kan ge upphov till dåliga hälsoeffekter.

Endast en beräknad befintlig bostadsbyggnad, Önnered 102:1, beräknas ha en ljudnivå under 55 dBA ekvivalent ljudnivå före utbyggnad och får en ljudnivå över 55

dBA ekvivalent ljudnivå efter utbyggnad, vilken därmed överskrider riktvärdet för en god ljudmiljö enligt Naturvårdsverkets vägledning. Notera att Fiskebäck 87:5 får en minskning av ekvivalent ljudnivå pga. skärmning från planerad bebyggelse.

En 1 dBA ökning är knappt urskiljbar för det mänskliga örat och påverkan från exploatering bedöms inte ha en större negativ påverkan på befintlig miljö.

Även om ett antal byggnader har nivåer över 55 dBA som anses vara god ljudmiljö-kvalitet så är ingen av byggnaderna nära naturvårdsverkets åtgärdsnivåer för ”äldre befintlig miljö” på 65 dBA i ekvivalent ljudnivå vilket är nivåer när åtgärder i normal-fallet bör övervägas.

Enligt praxis har det inte bedömts att åtgärder ska rutinmässigt övervägas även om nivåerna för god miljö inte klaras. Istället har ”åtgärdsnivåerna” använts för att avgöra om åtgärder i normalfallet behöver övervägas.

Dessa åtgärdsnivåer varierar beroende på om bostaden är kategoriserad som ”äldre befintlig miljö”, ”nyare befintlig miljö” eller som ”nya bostadsbyggnader”.

Med äldre befintlig miljö avses bostäder byggda före våren år 1997 samt att vägen eller spåret inte byggts eller väsentligt byggts om efter nämnda tidpunkt. Åtgärdsnivåer för äldre befintlig miljö är vid 65 dBA från väg utomhus, fasad. Ingen av den befintliga bebyggelsen ligger på dessa nivåer vid ett genomförande av detaljplanen.

För noggrannare bullerkaror och redovisning av ljudnivåer se bifogad bullerutredning (WSP, 2021-06-23)

Luft

Enligt miljöförvaltningens beräkningar ligger kvävedioxidhalterna med god marginal under gällande miljökvalitetsnormer. Inför planarbetet har en platsbedömning gjorts som stämts av med miljöförvaltningen. Kvävedioxid är vanligtvis den luftförorening vars halter i Göteborg är högst jämfört med miljökvalitetsnormerna. Inga särskilda förutsättningar råder på i planområdet, varför de låga beräknade halterna av kvävedioxid visar att inga miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas. Miljöförvaltningen har bedömt att planen inte kräver några fortsatta utredningar för luftkvaliteten.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder ska göras i samråd med berörda kommunala förvaltningar inför att detaljplanen ställs för granskning.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställd genom bestämmelse i detaljplan, akt 1480K-II-5010, för Önnered 64:2 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 avsedd för bostadsändamål.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av kvartersmark avsedd för kommunal service i form av skola och vård- och omsorgsboende.

Göteborgs Energi ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av kvartersmark avsedd för tekniska anläggningar i form av transformatorstationer.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för den ombyggnation och anpassning av Önneredsvägen som inte inryms i detaljplanen.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "GATA", "LOKALGATA" och "GÅNG CYKEL".

Kommunen genom Park- och Naturförvaltning ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "GÅNG" och "PARK".

Kommunen genom Lokalförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "S" (skola), "BDC" och "BD" (vård- och omsorgsboende).

Kommunen genom Kretslopp och vattenförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "E₂" för återvinningsstation.

Göteborgs Energi Nät AB ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "E₁" för transformatorstation.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "B".

Fastighetsrättsliga frågor

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 skall 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. I samband med genomförandet av planen kommer kommunen även hantera de befintliga gatufastigheterna inom och angränsande till planområdet och i den mån det är möjligt att reglera de mindre allmän plats-fastigheterna till en av de större, till exempel Fiskebäck 756:65.

Avstyckning och fastighetsreglering kommer även att ske inom kvartersmark för att bilda önskad kvarterstruktur inom kvartersmark.

Före beviljande av bygglov skall 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 bör inrättas både i norr och i söder för de kvartersgator som ska anläggas inom bostadskvarteren.

Servitut

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med servitut beroende på hur fastighetsbildning sker.

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.

Inom blivande skolfastighet i söder läggs ett u-område där ledningsrätt avses bildas.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören 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.

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 genomförandeavtalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser kommer studeras närmre och kompletteras innan detaljplanen ställs ut för granskning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal för parkeringsändamål (AL-2017-0168) till förmån för Önnereds Fastighets AB kommer att sägas upp då marken i detaljplanen är utlagd som kvartersmark bostad.

Arrendeavtal för parkeringsändamål (AL-2019-0084) till förmån för privat fastighetsägare kommer att sägas upp då marken är utlagd som kvartersmark för bostäder i detaljplanen.

Arrendeavtal för återvinningsstationen (AL-2015-0129) kommer att sägas upp då återvinningsstationen ska flyttas till nytt område inom planområdet. Ett nytt arrendeavtal kommer att tecknas.

Kommuninterna markupplåtelseavtal till Lokalförvaltningen avseende vård- och omsorgsboendet (KI-2000-0040), parkering för vård- och omsorgsboendet (KI-2010-0011), grönyta (KI-2011-0016), skolan norr om vård- och omsorgsboendet (KI-1971-0008) och Önneredsskolan (KI-1997-0081) kommer att sägas upp och nya avtal kommer att tecknas för det nya vård- och omsorgsboendet och de nya skolorna.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation upplåten med arrende (AL-1982-0037), arrendet kommer att sägas upp i samband med att Göteborg Energi får ledningsrätt på stationen.

Kommuninternt markupplåtelseavtal till Kretslopp och Vatten (KI-2009-0018) kommer fortsätta gälla med oförändrade villkor.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom genomförandeavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandeavtalet medför

bland annat att planens genomförande säkerställs och att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandeavtalet att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtal om fastighetsbildning och servitut kommer att upprättas i samband med genomförandeavtalet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det 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 bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Kommunen kommer att ansöka om dispens för borttagande av trädrader inom planområdet. I samband med ansökan kommer förslag på kompensationsåtgärder i form av återplantering av trädrader föreslås för Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2021

Granskning: 3 kvartalet 2022

Antagande: 4 kvartalet 2023

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

Förväntad byggstart: 2024/2025

Färdigställande: 2033/2034

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Det råder stor brist på bostäder i Göteborg. Att möjliggöra fler bostäder utgör ett bra tillskott i stadsdelen. Fler småhus möjliggör även för fler familjer att kunna bo kvar i Göteborg. Planen skapar möjlighet att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende med ett nytt samt möjliggör för utbyggnad av Önneredsskolan med nya skollokaler. Byggnaderna kommer att placeras på redan i anspråkstagen mark men i norr har marken tidigare använts för odlingslotter men är sedan några år tillbaka oanvänd och är övervuxen.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär befintliga detaljplaner fortsätter gälla. Det innebär att det inte tillåts någon ny bebyggelse på platsen och att området fortsätter att ha nuvarande användning. Det kommer då inte skapas några möjligheter för nya utbildningslokaler för Önneredsskolan och det möjliggörs inte heller för något nytt vård- och omsorgsboende istället för Åkerhus. Lokalerna behöver istället rustas upp men platsbristen kommer att kvarstå. Det kommer inte att byggas några nya bostäder i området och planområdets norra del kommer att förbli obebyggt och Önneredsvägen kommer att behålla sin nuvarande utformning och tunnlarna kommer att vara kvar och behöva rustas upp.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Byggaktörerna Stena Fastigheter AB och Månsson Fastigheter AB har initierat ett dialogarbete där boende i området bjudits in till samtal om den pågående förändringen av området. Två dialogträffar har anordnats under maj 2019 och i november 2019. Dialogarbetet skedde vid framtagande av alternativ 1. Många av synpunkterna är dock relevanta för alternativ 2.

Vid det första tillfället deltog byggaktörerna samt tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen samt från stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg. Över 250 personer deltog vid första dialogtillfället och många synpunkter som framkom handlade om att det inte skulle byggas för högt i området. Det var många som ansåg att det inte skulle byggas över två våningar. En stor andel var oroliga för ökad trafik och var parkering skulle ske. Många ansåg att det var bra att Önneredsskolan och Åkerhus skulle få nya lokaler och en del tyckte att det skulle vara bra med utökad service i området.

Inom ramen för planarbetet har även en socialkonsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts genom en intern workshop med deltagare från stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg, grundskoleförvaltningen, fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen.

Analysen syftar till att inventera platsen och bland annat se vilka kvalitéer och brister som finns där idag för alla, men med särskilt fokus på barn och unga, samt vilka åtgärder förslaget kan innehålla. I analysen studeras även konsekvenserna av förslaget och huruvida det bidrar till en mer barnvänlig stad. Resultatet av konsekvensanalysen sammanfattas nedan under respektive rubrik.

Sammanhållen stad

Kvaliteter med platsen idag är närheten till naturen och havet samt att det finns ett bra gång- och cykelnät. Kollektivtrafiken har idag för dålig turtäthet och bussarna är ofta fulla och det finns en risk att kollektivtrafiken även i fortsättningen har dålig turtäthet även fast kundunderlaget ökar. De offentliga lokalerna är uttjänta och det anses positivt med bättre kommunal service med ett nytt vård- och omsorgsboende och nya skolor. Avsmalningen av Önneredsvägen ses som positivt då den idag upplevs som en barriär. Nya kopplingar utmed och över Önneredsvägen möjliggör en bättre sammanhållning. Förslaget kommer troligtvis inte innebära några hyresrätter, även om detaljplanen inte reglerar upplåtelseform, och detta ansågs vara en brist med förslaget.

Samspel

Det finns mycket bra möjligheter till aktivitet vid fotbollsplanen, idrottshallen, tennisplanen, ridning, motionsspår och segling. Träffpunkten vid Åkerhus är en bra mötesplats för seniorer i hela stadsdelen men det finns en avsaknad av offentliga mötesplatser. Befintliga lekplatser finns i närområdet och även om någon framförde att det fanns dåligt med lekplatser så används förskolan och skolans lekplatser av boende på kvällar och helger. Skolans skolgård är idag för liten och förslagets större skolgård anses vara mycket positivt. Det är även positivt med en till idrottshall så alla eleverna får plats, då de idag är tvungna till mycket utomhusidrott. Det ansågs dock finnas en risk att det kan bli för många elever på de nya skolorna.

Vardagsliv

Att få vardagen att gå ihop är en viktig aspekt av vårt vardagsliv. Närheten till naturen, kommunal service och visst serviceutbud vid Önneredsbodarna är positivt idag men synd att det inte tillkommer någon kommersiell service med planen. Positivt att skolgården blir större för barnen. Att en förskola från området flyttat anses vara en brist. Den dåliga turtätheten i området försvårar vardagslivet och det finns en risk att den fortsatt är dålig. Vid Önneredsskolan är det idag en dålig trafiksituation vid hämtning och lämning och det finns en risk att problemet kvarstår med det nya förslaget om det inte finns tillräckligt med parkeringar och en bra plats för hämning och lämning. Gångtunnlarna i området upplevs otrygga, otillgängliga och används inte så frekvent. Säkra överfarter som ersätter tunnlar vilket tillåter att fler kan korsa gatan tryggt anses positivt. Positivt med en ny park.

Identitet

Boende i området har en stark social samhörighet idag och det finns en historisk identitet som ett fiskarsamhälle med närheten till havet. Förbättrade kopplingar mot havet möjliggör att detta stärks ytterligare. Olles gård är viktig för områdets identitet och den bör lyftas fram och syns i förslaget. De som bor i området består av en ganska homogen grupp och det är synd att inte förslaget kompletteras med andra bostadstyper och upplåtelseformer. Många boende identifierar sig med att det är ett småhusområde och vill ha en lägre skala på den nya bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Önneredsvägen är idag överdimensionerad och otrygg att passera över. Tunnlarna ger en falsk trygghet då bilisterna känner att de kan köra snabbt. Många går över gatan

idag på oskyddade platser. Avsmalning och ny utformning av Önneredsvägen samt att tunnarna tas bort ansågs positivt så länge hastighet inte är lika hög. Det är dock viktigt att det går att passera på bra sätt för cyklister. Den nya bebyggelsen förbättrar bullernivåerna för vissa av den befintliga bebyggelsen men försämrar för en del. Finns en del otrygg växtlighet i området som skulle kunna förbättras i och med förslaget. Det ansågs finnas risk att boende får skuggning på sina tomter av den nya bebyggelsen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning 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.

Planområdet omfattas också av riksintresse för kustområdet enligt 4 kap 4§ MB. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressets syften. Inga andra riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Att komplettera befintlig bebyggelse med nya bostäder i ett strategiskt bra läge bedöms ligga väl i linje med kommunens mål enligt ambitionerna i Strategi för utbyggnadsplanering.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Planen medger en byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende och två nya skolor som på sikt att ersätta Önneredsskolan. Planen medger även en utbyggnad av ca 116-140 nya bostäder vars syfte är att öka bostadsbeståndet samt öka tryggheten.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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.
- 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.

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. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 6 december 2019. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Avstämning av planförslaget har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning. Antalet bostäder nära befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med ca 116–140 bostäder och ett vård- och omsorgsboende för ca 100 lägenheter som ersätter befintligt boende. Området får en god bebyggd miljö genom att minska gatubredden och komplettera området med fler bostäder och skolplatser. Bebyggelsen medför inte särskilt stora miljöeffekter och klimatpåverkan är begränsad. Det finns inte några hinder för den planerade markanvändningen avseende markföroreningar. Vid planerad markanvändning föreligger inga risker för människors hälsa eller miljö och några avhjälpandeåtgärder bedöms i nuläget inte vara motiverade.

Naturmiljö

Byggnaderna kommer att placeras på redan i anspråkstagen mark. Dock har marken i norr tidigare använts för odlingslotter, men är sedan några år tillbaka oanvänd och är övervuxen.

Områdets naturvärden är främst knutna till träd. Träden bidrar med blomning, frön och bomöjligheter för både insekter och fåglar. Skatbon finns i många av träden.

I norra delen av planområdet finns en grov pil med håligheter, som kan vara värdefull miljö för många lavar, insekter och svampar. Detta är ett särskilt skyddsvärt träd. Trädet och marken runt skyddas i planen genom prickad mark som inte tillåter någon bebyggelse samt med en bestämmelse om att träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Flera trädrader inom området bedöms vara biotopskyddad. Ett genomförande av planen innebär att tre av dessa trädrader (5, 1 och 2 enligt karta från naturvärdesbedömningen) påverkas och staden kommer att söka dispens hos länsstyrelsen för ersättning av dessa inom planområdet. Övriga alléer bedöms kunna ligga kvar vid ett genomförande av planen.

Kulturmiljö

Inom planområdet har det funnits fyra kända fornlämningar, varav tre i den norra delen (RAÄ 491, RAÄ 490 samt RAÄ 389) och en i den södra delen (RAÄ 335:1) som är undersökt och borttagen. Länsstyrelsen beslutade 2006-09-14 fornlämningarna som slutdokumenterade i den norra delen efter utförd arkeologisk förundersökning.

Ur fornlämningssynpunkt finns därmed ingen erinran mot att marken tas i anspråk för planerat ändamål.

Stadsbyggnadskontoret stämde av ärendet ur fornämningssynpunkt med Länsstyrelsen 2019-04-12 där de godkände att detaljplanen kan gå vidare utan ny arkeologisk undersökning.

I anslutning till planområdet i norr ligger gården Stora Högen (Fiskebäck 56:1) som ingår i Bevarandeprogrammet från 1999.

Gården Stora Högen är en viktigt äldre struktur i området, och kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontorets anser att denna ska vara avläsbar i stadsrummet. Planförslaget har anpassats så att gården går att se från Önneredsvägen

Påverkan på luft

Enligt miljöförvaltningens beräkningar ligger kvävedioxidhalterna med god marginal under gällande miljökvalitetsnormer. Inga miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas. Miljöförvaltningen har bedömt att planen inte kräver några fortsatta utredningar för luftkvaliteten.

Påverkan på vatten

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att påverka statusen för Askims fjord negativt. Detta grundar sig i att de totala föroreningsmängderna blir betydligt lägre än befintliga, om föreslagna reningsslösningar anläggs.

Om detaljplanen genomförs enligt bifogad dagvatten- och skyfallsutredning kommer anlagda utjämningsvolymerna att minska översvämningens risken vid dimensionerande regn samt minska föroreningsmängderna och därigenom möta gällande krav, bland annat gällande skyfallshantering och miljökvalitetsnormer.

För att uppfylla riktlinjer i TÖP (Förslag till översiktsplan för Göteborg – Tillägg för översvämningssrisker, 2019) är det också nödvändigt att låta vattnet rinna nedströms via en skyfallsled för att säkerställa tillgänglighet, säkerhet och undvika översvämningar på vägen.

Inför granskningskedet kommer höjdsättning och placering av byggnader studeras noggrannare och förslaget ska kontrolleras ur ett skyfallsperspektiv för att säkerställa att marken är lämplig för byggnation samt att föreslagna lösningar går att genomföra.

Solstudie

En solstudie för området har tagits fram, daterad 2020-04-12, för att visa de föreslagna byggnadernas påverkan på omkringliggande bebyggelse mellan klockan 9 – 17 vid vår- och höstdagjämning (20 mars samt 22 september). Solstudierna redovisas i

en bilaga till planhandlingarna. Redovisade solstudier visar på en minimal skuggpåverkan på omgivande fastigheter med anledningen att den föreslagna exploateringen. De fastigheter som påverkas bedöms ha solförhållanden som klarar riktvärdena i Boverkets byggregler (BBR) och uppfyller även Boverkets tidigare vägledning, Solklart, om minst fem timmars sol mellan klockan 9:00-17:00 vid vår- och höstdagjämning.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från markförsäljning och utgifter för byggnation av allmän plats i form av gata, park, skyfall- och dagvattenåtgärder samt för förrätningskostnader.

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

Lokalnämnden får utgifter för rivning av befintliga lokaler inklusive skyddsrum, tillfälliga evakueringslokaler, byggnation av skolorna samt byggnation av vård- och omsorgsboendet och eventuell byggnation av skyddsrum.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från kommuninterna upplåtelser för skolor samt vård- och omsorgsboendet.

Trafiknämnden får till viss del ökade kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats *Gata* och *Gång- och cykelväg*.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av *Park*.

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

Lokalnämnden får kostnader för kommuninterna markupplåtelser, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för vård- och omsorgsboendet och skolorna. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken avsedd för bostäder.

Exploatören får kostnader för markförvärv/markupplåtelse, lantmäteriförrättning, bygglov, utbyggnad inom kvartersmarken avsedd för bostäder, erforderliga utredningar, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar m.m.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägarna till Önnered 64:2 har efter att detaljplanen vunnit laga kraft möjlighet att avstycka en fastighet. De får kostnader för lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter för el- tele- och va-ledningar.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Föreslagen bebyggelse stämmer överens med Göteborgs Översiktsplan. Översiktsplanen anger ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Detta omfattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Plansamordnare och biträdande projektledare BoStad2021

André Berggren & Anna Uhrbom
Planarkitekt Urbanista Stad

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Distriktschef

Malin Lorentsson
Projektledare