



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KE/BN den 3 / 5 20 12
§ 100 1 Ae
Laga kraft den 16 / 4 2012 . 1 CK

Planhandling

Datum: 2011-04-05, rev. 2012-03-05
Diarienummer: 0320/08

Lena Jacobsson
Telefon: 031-368 15 50
E-post: lena.jacobsson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Handel, bostäder mm vid Angereds Torg inom stadsdelen Angered i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Angereds centrum med Angereds Torg fungerar som centrum för offentlig och kommersiell service i nordöstra Göteborg. I anslutning till centrum finns också cirka 500 bostäder idag. Centrumområdet är i huvudsak oförändrat sedan utbyggnaden för 30 år sedan, men nu har både kommunen och den dominerande fastighetsägaren K/S Angered behov av att komplettera och utveckla området.

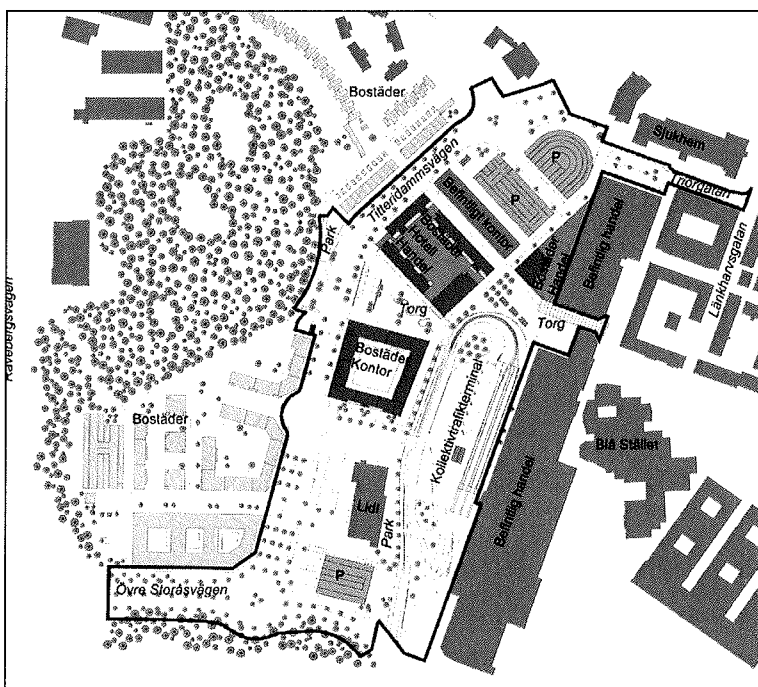
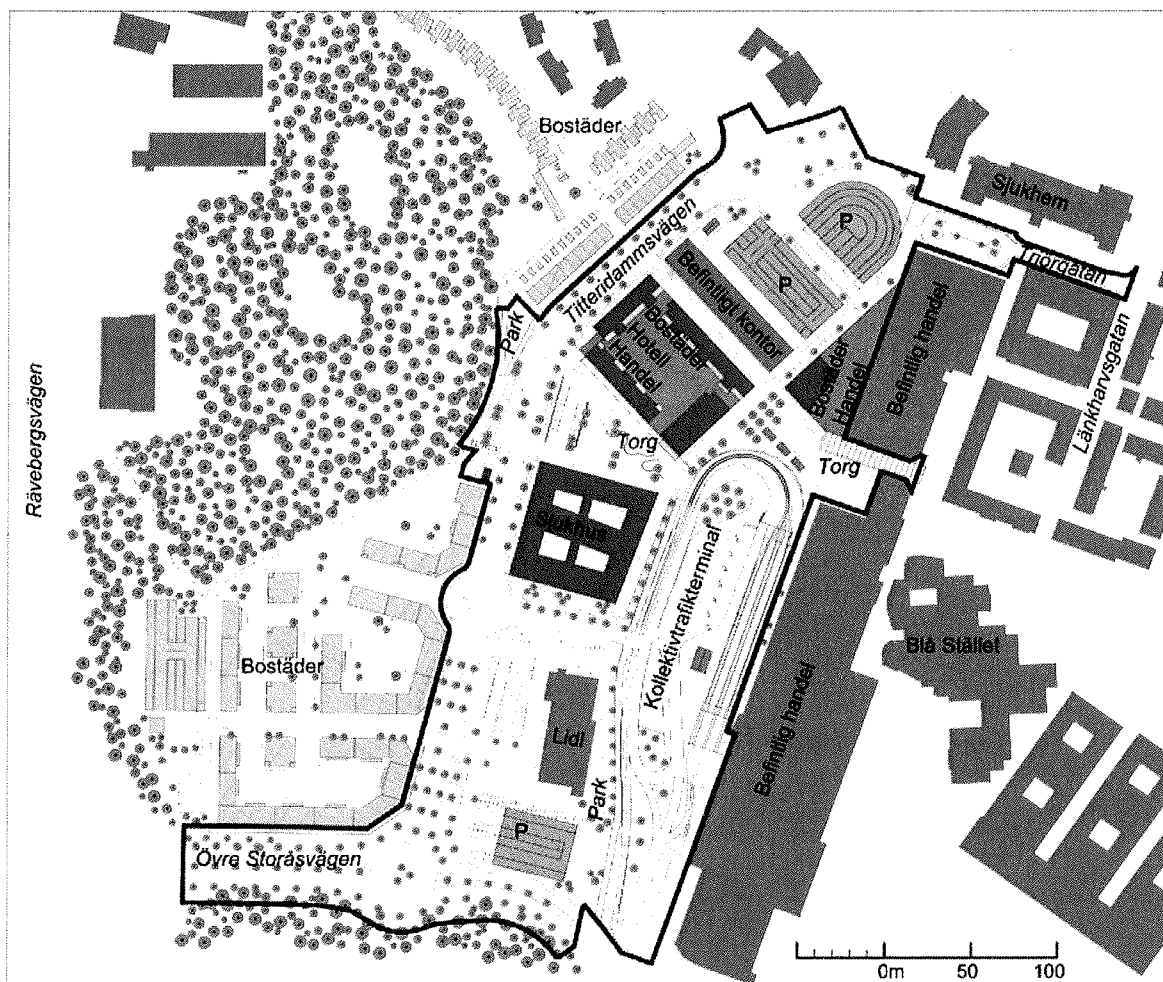
Angereds Torg är utpekad som en av fem strategiska knutpunkter i Göteborg, platser vid kollektivtrafikknutar där kommunen eftersträvar en tät bebyggelse som samlar många funktioner och människor och därigenom ger förutsättningar för en stadsmiljö med ett rikt folkliv. Befintlig teknisk och social infrastruktur kan utnyttjas och trygga miljöer skapas.

Ägaren till torget, K/S Angered, önskar öka den kommersiella ytan i anslutning till befintlig centrumhandel och vill bygga nya bostäder och hotell inom sina fastigheter. Västra Götalandsregionen avser att bygga ett närsjukhus i Angered.

Öster om planområdet pågår byggandet av en ny bad- och ishall och väster om planområdet planeras för ytterligare cirka 400 bostäder. Närsjukhuset och bad- och ishallen kommer att stärka serviceutbudet i Angered. En komplettering av bostäder stärker stadsdelen socialt.

Tomträttsavtal för Shells bensinstation är uppsagt, vilket har varit en förutsättning för planen.

I planbeskrivningen avser "Angereds centrum" hela stadsdelen kring torget, medan "Angered Centrum" är namnet på Angereds handelscentrum.



- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad
- Föreslagen byggnad
- Föreslagen byggnad utanför planområde
- Föreslagen parkeringsbyggnad

Planillustrationer
För kvarteret väster om terminalområdet medger planen alternativa ändamål.

Illustration A, ovan, visar sjukhus i kvarteret.

Illustration B, till vänster, visar bostäder och kontor.

Bebyggelsen på andra sidan Titterdammsvägen ligger inte inom denna detaljplan. Illustrationerna är hämtade ur samrådsförslaget.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen innebär att Angereds centrum kan byggas ut kring ett nytt stadsdelstorg. Planen gör det möjligt att komplettera handelns byggnader, att bygga bostäder, närsjukhus, kontor och hotell och att ersätta markparkering med parkering i parkeringshus. Syftet är också att skapa tydliga entréer till centrum och lättbegripliga sammanhang inom stadsdelen med torget som samlande plats. I huvudsak sker utbyggnaden på vad som idag är parkeringsytor.

Omfattningen av nybyggnaderna:

närsjukhus cirka 24 000 m²

handel cirka 7 000 - 12 000 m²

hotell cirka 2 500 m²

bostäder cirka 13 000 - 15 000 m² eller 120 - 140 lägenheter

Därtill kommer parkering i källare och parkeringshus med cirka 32 000 m².

Utbyggnaden följer de stadsbyggnadsidéer som ursprungligen låg till grund för gestaltningen av Angereds centrum, en kvartersstad med gränder och gator, en stad som samspelar med omgivande landskap.

Förslaget innebär i korthet att ett stadsdelstorg skapas genom att bebyggelsen kompletteras mot norr och väster och att torget markeras med ett högt hus i landskapet. Entréerna till centrumområdet utgörs av cirkulationsplatser i norr och söder. En del av Titteridammsvägen ersätts av en ny stadsgata genom centrum. Gatan och platsen för angöring i anslutning till torget tangerar en skogsbevuxen höjd väster om planområdet. Väster om gatan planeras för bostadsbebyggelse i annan detaljplan.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga en ny sjukhusbyggnad vid torget (illustration A sid. 2), men kvarteret har också en alternativ användning för bostads- och kontorsändamål (illustration B sid 2).

Fullt utbyggd blir sjukhusbyggnaden sex våningar hög men planeras för fyra våningar i en första etapp. Entré och angöring sker från angöringstorget i norr. Källargarage och varumottag nås via Traktorgatan söder om kvarteret.

De två nya handelsbyggnaderna kommer troligen att utformas som gallerior. Över handelsvåningarna är det möjligt att bygga bostäder, i det ena kvarteret i tre- eller fyra våningshus kring en övre gård och i det andra kvarteret i ett punkthus med 14 våningar över handeln. Bostäder vid torget och väster om torget bidrar till ökad trygghet i centrum under hela dygnet.

Centrumbebyggelsens parkering samlas i två parkeringshus med vardera fem däck, norr om torget. För att öka tryggheten vid parkeringshusen, ska det finnas lokaler i markplanet. Befintlig tillfart till äldreboende med mera, norr om planområdet, ersätts av ny tillfart via Länkhavsgatan. I planområdets södra del finns också mark för parkering och möjlighet att bygga parkeringshus. Utbyggnad av parkeringsanläggningarna kan ske etappvis i anslutning till bebyggelseutvecklingen.

Planen omfattar även terminalområdet för kollektivtrafiken. Inom området är det möjligt att uppföra en service- och personalbyggnad. Terminalområdet rymmer den utbyggnad av spår som trafikkontoret planerar för.

Handlingar

Planhandlingar:

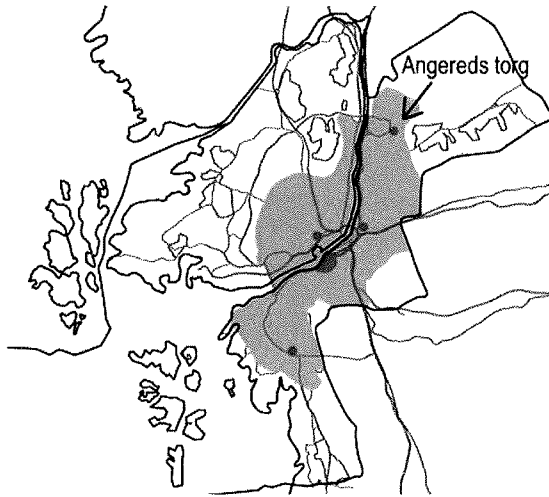
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling) med bilaga Kvalitetsprogram
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustrationskartor (A oh B)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Detaljplaneprogram

Till planförslaget hör även följande handlingar, som vid utställningen finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och på biblioteket i Angereds centrum. Samtliga utredningar behandlar planområdena för två detaljplaner med ett gemensamt samrådsförslag, rubricerad plan samt angränsande plan *Detaljplan för bostäder mm vid Titteridammsvägen, väster om Angereds Torg*.

- Förstudie till miljökonsekvensbeskrivning, juni 2007
- ”Angereds torg, Göteborg. Markinventering – underlag för detaljplan”, Norconsult, december 2009
- ”Bedömning av konsekvenser i Natura 2000-område, Lärjeån, i samband med planarbete för ny bad- och isanläggning i Angered”, Tyréns AB, september 2010
- ”Utredning av potential för utökad handelsetablering i Angered centrum”, Tyréns Analys och Strategi, juni 2010
- ”Angered Centrum – parkeringsbehov”, Viproj AB, juni 2010
- ”Angereds torg, Göteborg. Geoteknisk PM– underlag för detaljplan”, Norconsult, december 2010, rev. februari 2011
- ”Angereds torg, dagvattenutredning till detaljplan”, Norconsult, februari 2011, rev. augusti 2011
- ”Buller vid utbyggnad av Angereds centrum”, Trivecor Traffic AB, mars 2011
- ”Riskbedömning för detaljplan Angereds Torg”, WSP Brand & Risk, mars 2011
- ”Buller vid Hästhagen i Angered”, Trivecor Traffic AB, oktober 2011



Angered i Göteborg



Markägare: rött = kommunal mark, gult = privat mark

Förutsättningar

Läge

Planområdet ligger vid Angereds Torg, 11 km nordost om Göteborgs centrum. Det omfattar befintligt torg, kollektivtrafikterminalen, befintliga byggnader väster om torget och samtliga parkeringsytor väster och norr om torget samt omgivande vägar; Titteridammsvägen från Angeredsleden till Triörgatan och en del av Övre Storåsvägen. Mot öster avgränsas planområdet av kontors- och handelshus i centrum.

Areal och markägoförhållanden

Området omfattar cirka 9,3 ha. De centrala delarna med torget, ett kontorshus och omgivande parkeringsytor, ägs liksom de flesta övriga fastigheter i centrumområdet, av K/S Angered. Ett avtal har upprättats om Västra Götalandsregionens köp av fastigheten för närsjukhuset. Svenska Lidl AB äger en fastighet. Övrig mark äger kommunen.

Planförhållanden

Översiktsplan

Den föreslagna användningen i detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan, *Översiktsplan för Göteborg* (antagen 2009-02-26). Angereds centrum ska, som en av Göteborgs knutpunkter, förtätas med blandad bebyggelse. Att skapa nya bostäder är ett prioriterat mål i kommunen.

Program

Ett program (2008-02-19) med förslag till utveckling för de närmaste 5-10 åren är utgångspunkten för denna detaljplan och för ytterligare två detaljplaner, öster och väster om Angereds torg.

Detaljplanens planstruktur har bearbetats i det fortsatta planarbetet. Flera sjukhuslägen har prövats under planarbetet och sjukhusets placering och dess konsekvenser har främst styrt förändringarna i planen. Huvudgatan har fått en annan sträckning än i programillustrationen och ett centralt angöringstorg har tillkommit, men de bärande tankarna i programmet har styrt utformningen, en kvartersstruktur med torget i centrum.

De tillkommande kommersiella ytorna har ökat betydligt och är i detaljplanen tre gånger så omfattande som i programmet.

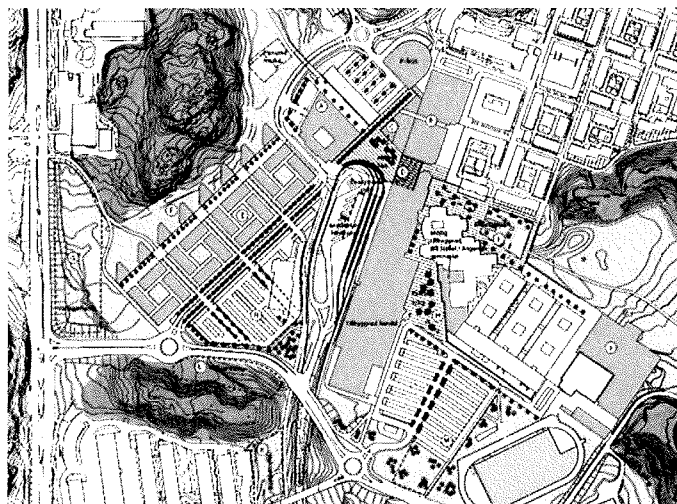
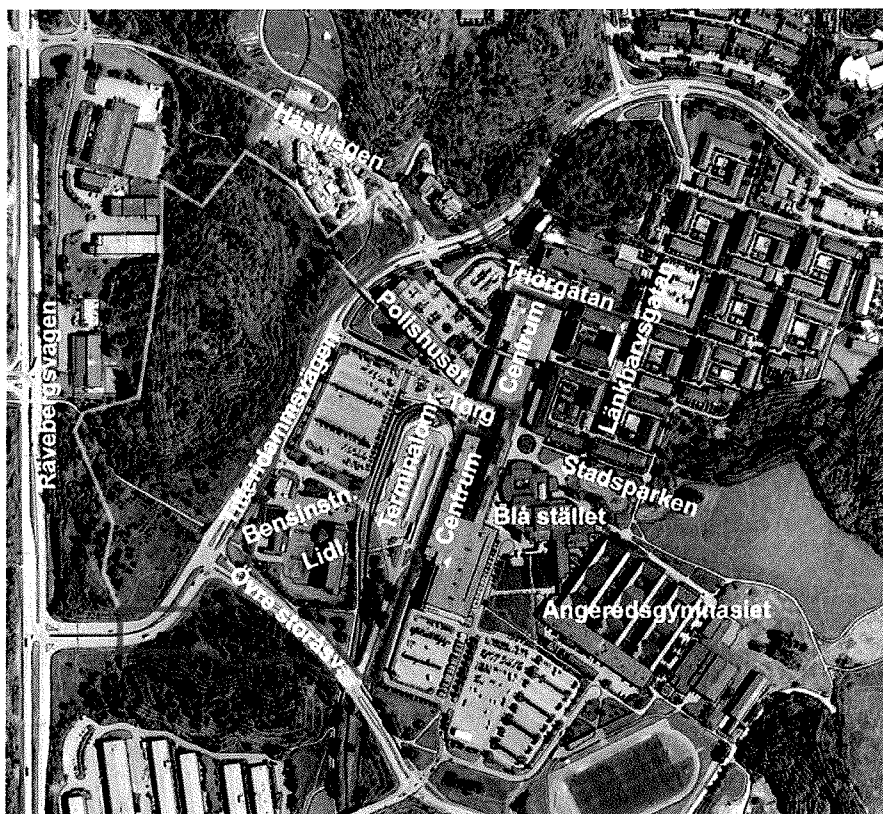


Illustration i detaljplaneprogrammet

Gatu- och kvartersstruktur har ändrats och centrumområdet har utökats med mer handel.



Flygfoto över planområdet. Den gula gränslinjen visar mark som också ingick i samrådsförslaget men som nu ingår i separat detaljplan.

Samråd

Under hösten 2010 har samråd skett om ett detaljplaneförslag som omfattade ett större planområde och som innehöll två kvarter för sjukvårdsändamål. Förslaget har efter samråd delats i två detaljplaner; denna detaljplan öster om Titteridammsvägen samt en detaljplan väster om vägen.

Terminalområdet har efter samrådet lagts ut som allmän platsmark, så att gångförbindelser och passager mellan kollektivtrafik och andra allmänna platser tydliggörs. Kompletterande tekniska undersökningar har resulterat i bestämmelser om belastningsrestriktioner och dagvattenhantering. Två mindre parker har tillkommit.

Gällande detaljplaner

Planen ersätter två planer:

<i>aktnummer (år)</i>	<i>ändamål</i>
4352 (1998)	kollektivtrafikterminal, parkering, centrum mm
4826 (2005)	handel

Planen ersätter delar av följande planer:

<i>aktnummer (år)</i>	<i>ändamål</i>
3364 (1974)	trafik
3515 (1979)	industri
3610 (1984)	centrum
3710 (1988)	sjukhem
4707 (2005)	bostäder, centrum, kultur

För samtliga dessa planer har genomförandetiden gått ut. Omgivande mark är reglerad i detaljplaner med undantag av bergspartiet väster om planområdet.

De äldre planer och de delar av äldre planer som berörs upphör att gälla när den nya planen vinner laga kraft.

Övriga övergripande beslut

Inom planområdet finns inga riksintressen.

En stor del av planområdet ligger inom Göta älvs vattenskyddsområde (beslut av länsstyrelsen 1998-08-18) och omfattas av särskilda skyddsföreskrifter.

Angereds centrum i landskapet

Göteborgs norra stadsdelar ligger spridda i ett landskap som ännu präglas av skogsklädda höjder och öppen jordbruksmark i dalgångarna. I det storskaliga stadslandskapet ligger Angereds centrum med sina tätt sammanbyggda kvarter mellan höjder, i kanten av Lärjeåns dalgång. På avstånd bäddas bebyggelsen in bland skogspartierna. För den som kommer utifrån, via bilvägar eller med spårvagn, dyker Angered upp mellan bergen, utan vidare förberedelse. Centrum vänder baksidorna mot besökaren och det kan vara svårt att orientera sig bland gränder och inomhusgator.

Mot väster kringgärdas centrum av spårområdet, vidsträckta parkeringsytor och bilvägar. Mot öster och dalgången öppnar sig kvarteren och här sker övergången mellan stadspark, jordbrukslandskap och natur successivt.

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av mark som dels är bebyggd och dels tagits i anspråk för parkeringsplatser och vägar. Här är marken i stort sett plan med marknivåer mellan +69 och +72. Inom området kantas gång- och cykelvägar och parkeringsplatser av trädader och det finns antydning till parker vid kontorsbyggnaden (polishuset) och söder om Lidl's fastighet.

Mot väggkorsningen i sydväst höjer sig marken cirka tre meter för att söder om vägarna falla ett tiotal meter mot resterna av en bäckravin. Övre Storåsvägen överbryggas svackan i form av en bro. Området kring ravinen utgör ett grönt parti mellan vägarna och industrikvarteren söder om planområdet. I ravinen är marken till största delen omrörd och

fylld. Vegetationen utgörs av blandlövskog, där den norra sluttningen består av ungskog och den södra sluttningen också innehåller ett antal äldre ekar som bör sparas.

Lokalklimatet inom planområdet är mildt. Omgivande höjder och tät bebyggelse skyddar för vind.



Centrum från öster.



Centrum från väster.



Väster om planområdet finns ett skogsbevuxet bergsparti.

Geotekniska förhållanden

En sammanställning av ett flertal äldre geotekniska undersökningar samt en stabilitetskontroll har gjorts som underlag för detaljplanen (*Angereds torg, Göteborg. Geoteknisk PM – underlag för detaljplan*, Norconsult 2010/2011).

Inom området finns uppfyllda raviner som löper ner mot Lärjeåns dalgång i sydväst. Ravinerna fylldes upp vid exploateringen av området på 1970-talet och består av 5-10 meter fyllning, vilken troligen består av avschaktad lera från närområdet. Söder och sydväst om planområdet finns rester av en bäckravin. Bäckravinen har delvis fyllts igen vid anläggning av vägarna, med fyllnader upp mot 6 m.



Ursprungliga raviner som delvis fyllts upp. Efter figur i *Geoteknisk PM*.

Jordlagrens egenskaper är sådana att en tjock och fast torrskorpa har utbildats, leran är överkonsoliderad och sonderingar inom området visar på en lutande profil till fast botten på 5- 30 m. Friktionsjord underlagrar leran och dränering kan ske mot den lägre liggande dalgången för Lärjeån. Lerans djup ökar i huvudsak mot öster och Lärjeåns dalgång, men också lokalt mot ravinen i områdets södra del och avtar mot fastmarksområdet väst-nordväst om planområdet. Fri grundvattenyta ligger på nivå +65 till +66.

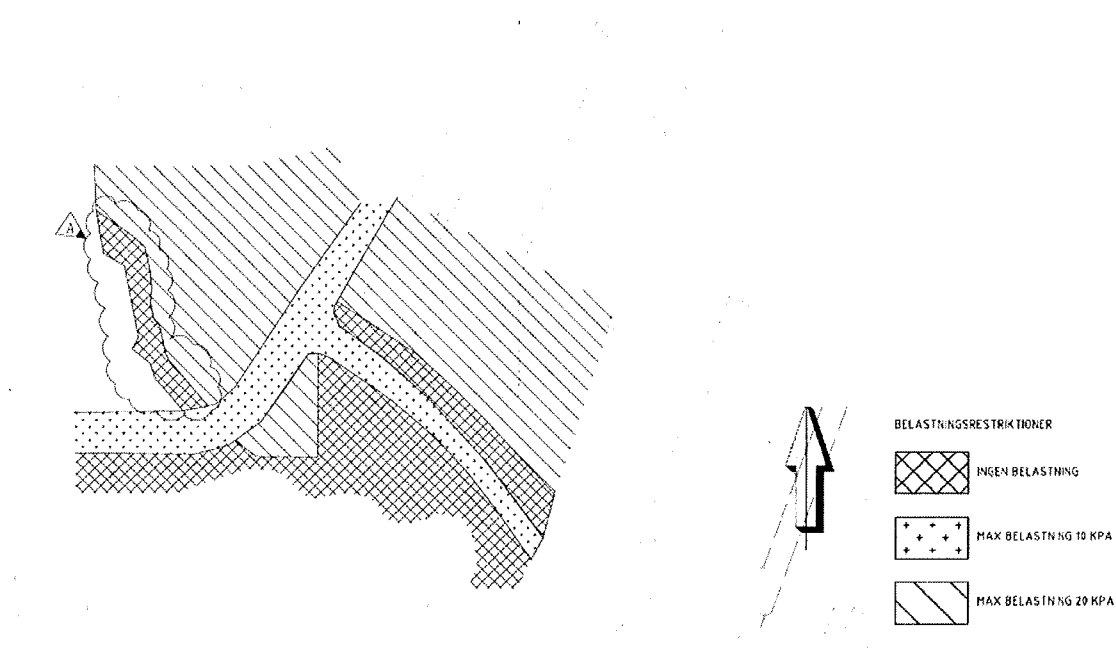
Den överkonsoliderade leran ger goda grundförutsättningar. Hur förhållandena är inom uppfyllda områden är inte känt.

Stabilitetsberäkningar har utförts för befintliga förhållanden i ravinslänterna. För att utreda behovet av och fastställa belastningsrestriktioner har stabilitetsförhållandena kontrollerats för att uppfylla Skredkommissionens anvisningar, rapport 3:95. Stabiliteten är överlag tillfredställande för befintliga förhållanden, men ansträngd i vissa delar av planområdet vilket innebär belastningsrestriktioner (beteckning **b** på plankartan) där alla tillförda belastningar, relaterat till nuvarande marknivåer, måste totalkompenseras. Kompensation kan utgöras av lättfyllnad eller förstärkning. Uppfyllnad i angränsande ravin är en möjlig stabilitetsförbättrande åtgärd. Stabilitetsförbättrande åtgärder bör utformas på basis av kompletterande geotekniska undersökningar i och i närheten av ravinen. Om behov finns att överskrida belastningsrestriktionerna, ska en komplett geoteknisk undersökning göras för den specifika anläggningen, för att säkerställa att detta är genomförbart.

Större flöden ska undvikas till ravinen med hänsyn till erosion. Erosionsskydd rekommenderas längs med bäckfåran i ravinen, särskilt i anslutning till platsen för dagvattenledning under vägen.



Ravinrest söder om planområdet. Foto Norconsult



Kartan visar belastningsrestriktioner relaterat till nuvarande situation kring ravinen i planområdets södra del. Norconsult 2011

Rasrisk

En bergteknisk besiktning och rasriskbedömning av bergspartiet väster om planområdet ingår i den geotekniska utredningen. Sett utifrån den storskaliga stabiliteten bedöms risken för ras vid bergschakt ringa eller obefintlig. Bergschakt kan behöva utföras vid parkanläggningen utmed gatan och då är det ur stabilitetssynpunkt viktigt att slanten sprängs ut på ett varsamt sätt, anpassas till de geologiska förhållandena och att hänsyn tas till förekommande sprickors lutning. Efter avslutad sprängning behöver en bedömning av behovet av ytterligare bergförstärkande åtgärder göras av bergsakkunnig.

Grundläggning

För tyngre och sättningskänsliga byggnader erfordras någon form av grundförstärkning. Endast byggnader med måttlig last bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Vid anläggning i närhet av område för tidigare uppfyllda raviner bör geoteknisk undersökning utföras i samband med detaljprojektering för att utreda fyllnadsdjup.

Markföroreningar

Som underlag för detaljplanen har också en sammanställning av tidigare undersökningar med avseende på markmiljön gjorts (*Angereds torg, Göteborg. Markinventering – underlag för detaljplan*, Norconsult 2009). I området för bensinstationen finns rester av petroleumförorening och bly efter spill, vilket kommer att slutsaneras vid avflyttning. I övrigt har inga markföroreningar påträffats.

Inför schaktning ska dock stickprovtagningar göras av fyllnadsmassorna, för att klargöra eventuellt saneringsbehov. Fyllnadsmassornas härkomst är inte känd och fyllnadsmassor i stadsmiljö kan innehålla föroreningshalter av metaller, petroleumprodukter och PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Provtagning ska också göras inom planområdets östra del med anledning av att det finns en kemptvätt öster om planområdet och eventuella utsläpp av klorerade lösningsmedel kan transporteras längs till exempel sprickor i marken eller i ledningsbäddar. Provtagningar ska göras efter miljöförvaltningens anvisningar (beteckning **m** på plankartan).

Markradon

Området är beläget inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornminnen inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Befintlig bebyggelse

Angereds centrum planerades och byggdes ut i slutet av 1970-talet, i ett stadsbyggnadsmönster och i en skala som bröt mot de tidigare miljonprogramsområdena. Stadsdelen formades för att rymma alla de funktioner som behövdes för att komplettera bostaden och underlätta sociala kontakter. Centrum ordnades i kvarter med hus i 2-5 våningar mellan gator och gränder och med bostadsbebyggelse runt kvartersgårdar. Stadsrummen formades efter noggranna studier av äldre vackra och fungerande gator och torg. Bebyggelsen utmärks av stor enhetlighet i färg och material, rött tegel med inslag av mörkmålade träpartier dominerar.

Planområdet ligger väster om de täta centrumkvarteren. Härifrån angörs torget med bil och kollektivtrafik men 400 meter sammanhängande byggnader skärmar visuellt av övrig bebyggelse i centrum. Inom planområdet finns idag ett kontorshus (polishuset), en handelsfastighet (Lidl) och en bensinstation och på torget finns kiosk och torgbodar.

Service

Angereds centrum är ett lokalt centrum med stadsdelarna Gunnared och Lärjedalen som primärt upptagningsområde. Inom centrum finns polis, stadsdelsförvaltning, vårdcentral, gymnasieskola, kulturhuset *Blå stället* med bland annat teater och bibliotek samt Gunnareds kyrka (Svenska kyrkan). Angereds närsjukhus har startat sin verksamhet och finns, i väntan på egen byggnad, inrymd i olika lokaler inom centrum. Idrottshallar och idrottsplan finns öster om centrum och bad- och ishall planeras till år 2012.

Grundskola för området är i första hand Vättleskolan (årskurs F-9) nordost om planområdet. I anslutning till befintlig bostadsbebyggelse nordost om planområdet finns också två förskolor, Ekbacken och Titteridamm.

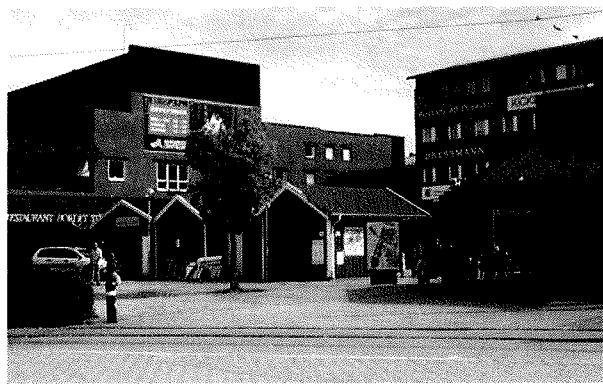
Det finns idag nästan 20 000 m² yta för detaljhandel, vilken i huvudsak ägs av K/S Angered. Ett 70-tal butiker hyrs ut till små och stora hyresgäster inklusive flera butikskedjor. Angered Centrum erbjuder också service som apotek, systembolag, banker, taxi samt tandvård, frisörer med mera. ICA Maxi står för ungefär hälften av omsättningen och en tredjedel av butiksytan. Ytterligare en livsmedelsbutik, Netto, finns inom centrum och Lidl finns i egen byggnad. Idag finns en bensinstation inom planområdet, vilken kommer att tas bort. Volymhandel och större köpcentra är koncentrerade till mer centrala delar av Göteborg.

Gator och trafik

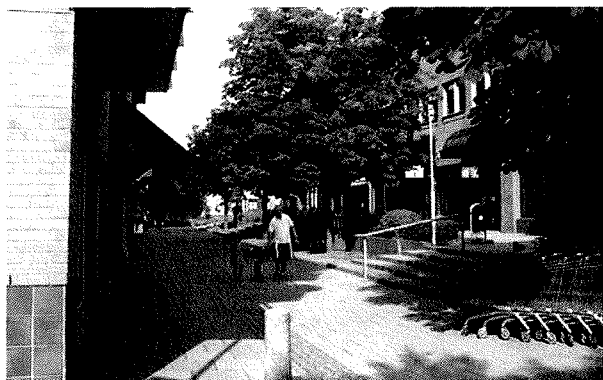
Angered är väl kopplat till det övergripande statliga vägnätet som består av Angeredsleden (Rävebergsvägen) och Norrleden. Titteridammsvägen sträcker sig från Rävebergsvägen förbi torget till Rannebergen och från Titteridammsvägen leder Övre Storåsvägen



Centrum från väster.



Gator och gränder öster om torget.



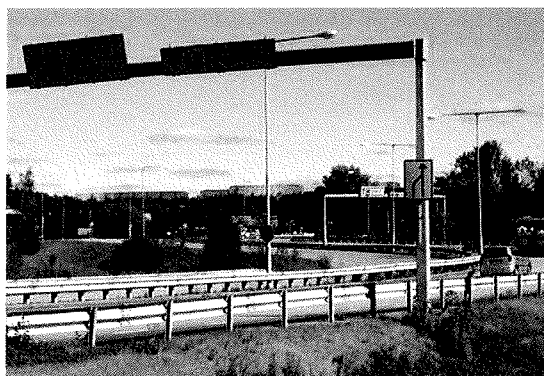
till östra delarna av Angereds centrum och till industriområdet i söder. Vid centrums norra del kopplas Titteridammsvägen till Råvebergsvägen via Hästhagen.

1 Trafikstrukturen i och kring Angereds centrum är storskalig och svåröverskådlig. Centrum nås från lokalgator i tre väderstreck och är i princip bilfritt, men entréerna är otydliga. Parkeringarna kring centrum används av besökare, av anställda och som pendelparkering. Varutransporter går till största delen via en underjordisk transportgata.

Stadsdelen är uppbyggd kring ett separerat trafiksystem, vilket innebär att gång- och cykelbanor utanför centrum oftast inte ligger i direkt anslutning till en gata, utan fritt i landskapet och korsar huvudvägarna planskilt. Miljön upplevs otrygg och tillgängligheten är sämre i anslutning till ramper vid korsningarna. Cykelnätet har idag en dålig koppling till kollektivtrafiken, utan anvisade cykelparkeringar.

Angered Centrum är en av de stora knutpunkterna för kollektivtrafiken i kommunen, med ändhållplats för tre spårvagnslinjer och anslutande bussar till omkringliggande bostadsstadsdelar. Kollektivtrafikterminalen ligger i direkt anslutning till torget och är utformad för bekväma byten över en gemensam perrong. Gällande detaljplaner säkrar ett spårreservat för fortsatt spårvägsutbyggnad norrut i enlighet med den ursprungliga generalplanen för nordöstra Göteborg. Spårreservatet är inaktuellt och tas bort, då kollektivtrafiken från knutpunkten till angränsande områden bygger på bussförbindelser.

Terminalen behöver byggas om för att passa dagens behov. Den byggdes från början för en spårvagnslinje, har kompletterats för två linjer men vändslingan är begränsande för dagens tre linjer, vilket leder till driftsproblem. Terminalens utformning kräver resurskrävande trafikledning. Gemensam utfart för bussar och bilar från de stora parkeringsplatserna innebär problem med köbildning idag.



Entréer till Angereds centrum idag

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att ny mark kan tas i anspråk för ett utvidgat centrum med handel, hotell, kontor och bostäder samt för ett närsjukhus. Gatunätet byggs om. Pågående markanvändning påverkas där befintliga parkeringsytor och vägar bebyggs. Tomten för befintlig bensinstation tas i anspråk för gata.

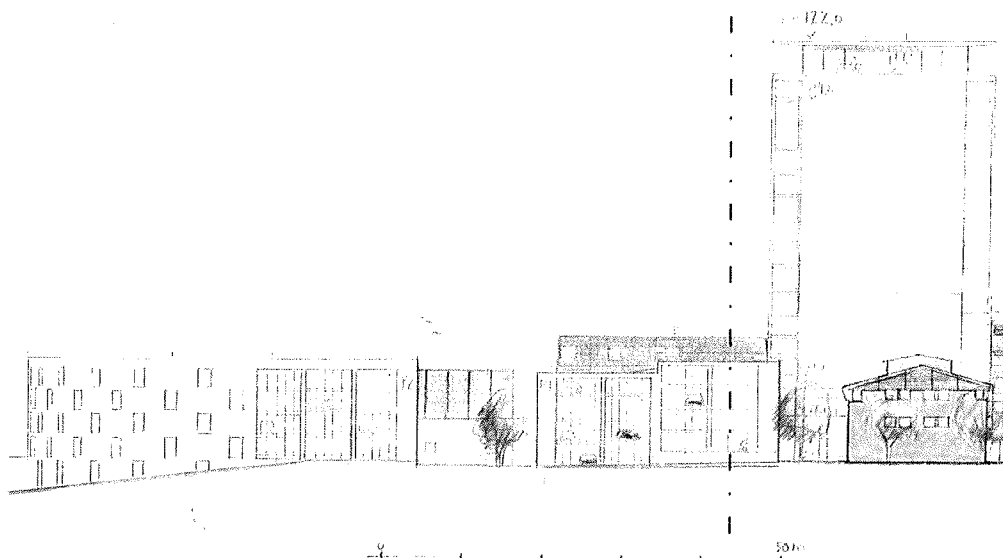
Marknivåerna kring befintliga vägar kommer att ändras i stor utsträckning. De uppbyggda vägbanorna kommer att schaktas bort. En cirkulationsplats kommer att anläggas vid ravinslätten och vägen höjas i ett parti nordost om berget.

Planområdet är stort och planen kommer att genomföras i flera etapper. Planens genomförande innebär omfattande omläggning av gator och teknisk försörjning. Sjukhuset kommer sannolikt att utgöra en första byggnadsetapp som också måste innehålla parkeringsanläggning som ersätter befintlig markparkering. Utbyggnad av handeln bedöms ske i etapper under lång tid och bostäder skapas i takt med att handeln byggs ut.

Stadsbyggnadsideé

Detaljplanens utformning innebär att utbyggnaden av Angereds centrum kan ske på ett sätt, som betonar områdets betydelse som centrum för de norra stadsdelarna, genom att ge området en tydlig identitet och hög grad av stadsmässighet. I förslaget skapas ett centralt torg och nya gränder mellan täta, kringbyggda kvarter. Kvarterens olika innehåll och utformning samverkar till en varierad stadsmiljö. Det planmönster, som påbörjades för drygt trettio år sedan har varit utgångspunkten men har anpassats till vår tids föreställning av en mångsidig stad.

Detaljplanen innebär att fokus i centrum kommer att flyttas västerut med det nya stadsdelstorget i fonden på kollektivtrafikområdet. Kring torg och terminalområde föreslås nya kvarter som avgränsar de stora stadsrummen men som också genom sitt innehåll av offentlig och kommersiell service förskjuter centrums tyngdpunkt. Avsikten är att alla byggnader kring torgen ska bidra till att skapa en välkomnande stämning. Ny handel planeras vid inomhusgator, men eftersom nya ytor kommer att fördelas mellan flera kvarter med mellanliggande gator och gränder, ges förutsättningar för att exponera verksamheterna utåt och för att åstadkomma ett rikt gatuliv. Bostäder i centrumkvarteren kommer att bidra till att befolka miljön dygnet om.



Förslagsskiss för centrumutbyggnaderna, White arkitekter. Vy mot väster och huvudgatan.

Tanken är att en sammanhållen och gestaltningsmässigt homogen centrumbebyggelse ska förnyas med variationer på ett inslaget tema, där tiden, användningen och nya exploatörer ska kunna avläsas i miljön. Bebyggelsen i anslutning till torget föreslås anknyta till Angereds karaktäristiska byggnader. Några byggnader kommer att sticka ut. Ett höghus vid torget blir ett landmärke som markerar centrum på långt håll. I stadsdelen kommer också sjukhuset på grund av innehåll och storlek att märka ut sig arkitektoniskt, liksom kulturhuset Blå stället redan gör och den nya bad- och ishallen öster om centrum kommer att göra.

Centrumområdet möter omgivande landskap via gröna kilar mellan kvarteren. Den gröna kil som finns öster om torget, där stadsparken vidgar sig mot dalgången, får sin motsvarighet i form av ett angöringstorg med sjukhuspark i anslutning till det skogsbevuxna berget i väster. Kollektivtrafiken finns mitt i centrum.

Titteridammsvägen ligger i detaljplanen, som tidigare, ett kvarter från torget. Den är utformad som stadsgata med längsgående trädplanteringar och med avslut i kvartersfaser och murar. Den norra och den södra cirkulationsplatsen markerar centrumområdets utsträckning. Från gatan och angöringstorget kommer det centrala torget att kunna siktas och det blir lätt att uppfatta lämplig parkering eller angöring i anslutning till torget. De nya gatorna får en mer offentlig karaktär än de äldre gator och gränder som ligger öster om torget. Bil- och busstrafiken kommer att prägla de nya gatorna i större utsträckning.

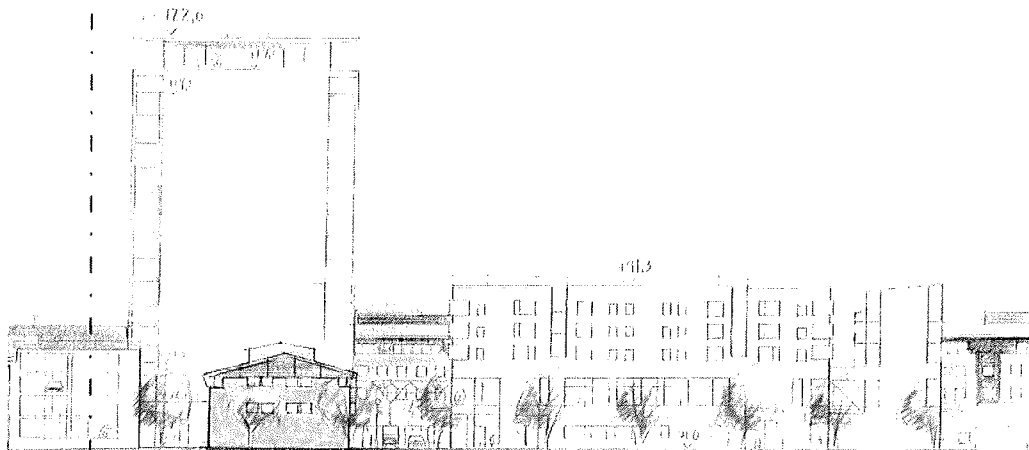
Riktlinjer för gestaltning

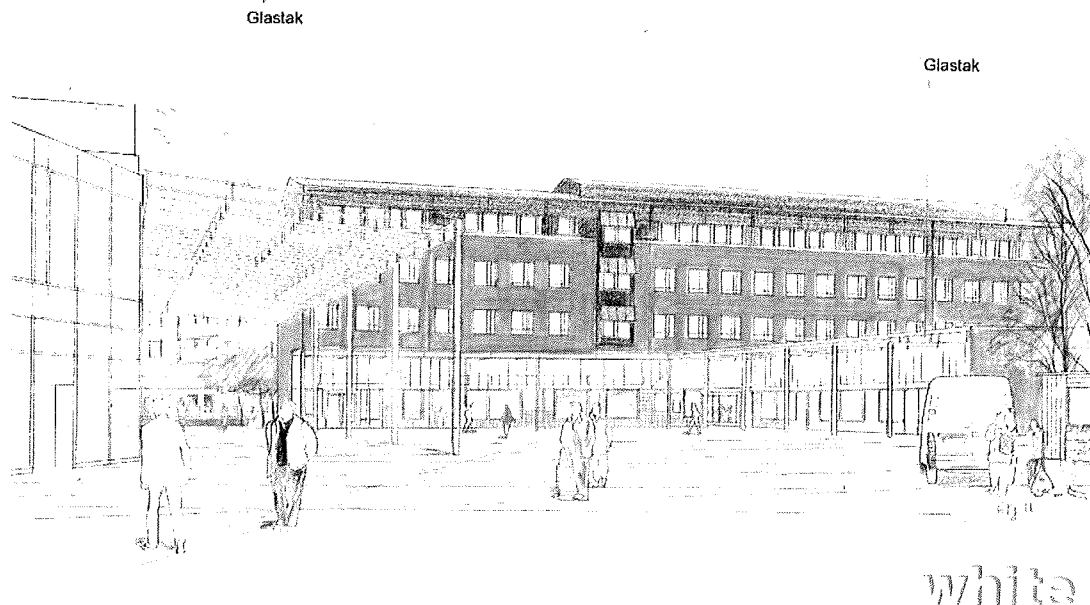
Till planhandlingarna bifogas *Kvalitetsprogram för den yttre miljön vid Angereds Torg*. Programmet anger mål och ambitioner beträffande utformning av en samordnad yttre miljö. En samordning är särskilt viktigt, då mycket av den offentliga miljön kring torget ligger inom kvartersmark. Kvalitetsfrågorna berör hela centrumområdet och har anpassats till detaljplanerna öster och väster om torget.

Bebyggelse

Nya byggnader i centrum

Centrum kan byggas ut med cirka 15 000 m² för handel, kontor, hotell, serveringar med mera. Bebyggelsen vid torget omfattar två kvarter samt två parkeringshus med fem parkeringsdäck vardera. De två handelskvarteren har beteckningarna **C₁B₁** respektive





Torget öppnas mot öster och förses med ett väderskydd i form av glastak högt över mark. Förslagsskiss, White arkitekter.

C₂B₂ på plankartan, vilket preciserar användningen av de olika våningarna. De nedre våningarna ska användas för handel och kan utformas som gallerior. Det norra kvarteret med 14 bostadsvåningar över två handelsvåningar kan innehålla någon form av kommersiell service högst upp i utsiktsläge. Kvarteret väster om torget tillåter handel i två våningar, alternativt bostäder i andra våningen. Bostäder får byggas i ytterligare tre våningar och bostäderna placeras lämpligen kring en övre gård. Kvarteret kan även utnyttjas för hotell. De två kvarteren ger utrymme för sammanlagt cirka 120 - 140 bostäder utöver centrumfunktionerna. Övrig mark i centrum har beteckningen **C** på plankartan.

Nytt sjukhus – alternativt bostadskvarter

Angereds Närsjukhus kommer att uppta ett kvarter inom planområdet och byggs i ett första skede med 12 000 m² verksamhetsyta med möjlighet till ytterligare expansion med 50 %. Västra Götalandsregionens fastighetsförvaltare, Västfastigheter, kommer att uppföra byggnaden. Sjukhuskvarteret kan också användas för bostads- och kontorsändamål (beteckning **DBKH₁** på plankartan).

Angereds Närsjukhus är sedan 2009 ett eget fristående sjukhus som startat för att ge de norra stadsdelarna bättre vård på nära håll. I väntan på egen byggnad finns verksamheten inrymd i befintliga lokaler inom centrum. Upptagningsområdet är främst Bergsjön, Gunnared, Kortedala och Lärjedalen. Angereds Närsjukhus är unikt på flera sätt. Det ska fungera med ett nära samarbete mellan primär- och länssjukvård i samma byggnad och sjukhuset har en hälsofrämjande inriktning med fokus på familj och barn. Det verkar i en mångkulturell miljö och har ett arbetssätt där patienten står i centrum. Arkitektoniskt bör den öppna hållningen avspeglas i fasader och entréer.

Sjukhuset är ett specialistsjukhus som enligt nuvarande planer kommer att bedriva vård inom kardiologi, neurologi, neurologopedi, lungmedicin, internmedicin, diabetesvård, smärtbehandling, barn- och ungdomsmedicin, gynekologi och psykiatri. Det kommer att finnas dagkirurgi, röntgenmottagning och laborieverksamhet. Primärvården omfattar vårdcentral och barnvårdcentral. Verksamhetsinnehållet kan dock komma att förändras vid fortsatt planering och innan sjukhuset kommer att tas i bruk.

Övrig bebyggelse

Mark för parkeringshus har, enligt ovan, avsatts norr om torget och söder om Lidl's fastighet. De norra parkeringshusen ska inrymma mindre butikslokaler mot kvartersgatan i syfte att etablera fler funktioner vid gatustråket (beteckning **V₄** på plankartan). Inom kollektivtrafikområdet ger planen möjlighet att bygga en service- och personalbyggnad och mark har avsatts för transformatorbyggnader i två lägen inom planområdet.

Offentlig service

De tillkommande 120-140 bostäderna ger ett ökat behov av utbyggd skola och förskola. Bedömningen är att behovet kan tillgodoses genom att befintliga och outnyttjade lokaler i anslutning till planområdet kan användas.

Utbyggd handel - möjligheter och konsekvenser

En utredning har gjorts för att bedöma möjligheter för och konsekvenser av en utbyggnad av handeln (*Utredning av potential för utökad handelsetablering i Angered centrum*, Tyréns Analys och Strategi 2010).

Stadsdelarna Gunnared och Lärjedalen med cirka 48 000 invånare utgör det primära upptagningsområdet till Angered Centrum, men kundunderlaget bedöms också finnas i Kärra-Rödbo, Bergsjön och Kortedala. Förutsättningar som gynnar Angered som handelscentrum är att platsen har goda förbindelser med det primära upptagningsområdet beträffande kollektivtrafiken och att nordöstra Göteborg saknar andra större handelsetableringar. Bilinnehavet är relativt lågt i upptagningsområdet. Ett större geografiskt upptagningsområde missgynnas dock av begränsade tvärkommunikationer och att koppling till större trafikleder är begränsad.

En försiktig bedömning är enligt utredningen, att det finns potential för ytterligare 9 000 m² handel fram till år 2020. Utgångspunkten är en befolkningstillväxt i Angered och att konsumtionen per capita förväntas öka, men den största potentialen ligger i att minska utflödet av konsumtion från Angered's primära upptagningsområde genom att höja attraktiviteten i handelsutbudet. Konkurrenten från handelsplatser närmre Göteborgs stadskärna är stark idag, men beroende på vilken typ av handel som etableras, hur attraktiv den är och hur centrum i övrigt utvecklas, kan marknadsandelen och ytan för handel öka ytterligare under tidsperioden.



De flesta butiker ligger idag utmed en inomhusgata.

Detaljplanen ger, förutom butiker i bostadshus, möjlighet till cirka 12 000 m² handel, vilket är K/S Angereds målsättning. Utredningens bedömning pekar på att utbyggnaden av handeln sannolikt kommer att ske under lång tid.

En utökad handel i Angered Centrum bedöms påverka samtliga närliggande torg, men i olika grad. Om Angered Centrum lyckas dra till sig fler besökare och framför allt få fler förbipasserande att stanna i området, kan en del av den köpkraft som idag tillkommer de mindre lokala torgen att absorberas av Angered Centrum. De butiker som redan idag har svårt att överleva kommer att drabbas hårdast, medan andra kan klara sig relativt opåverkade.

Friytor

Naturmiljö

Inom planområdet tas stor del av marken i anspråk för bebyggelse och trafik. Nya träd kommer att planteras utmed gator och på torg och parkeringsplatser. Naturpartiet kring berget väster om planområdet är i annan detaljplan avsett att bevaras för närrekreation som en pendang till parken i öster. I mötet mellan gata och berg kommer ett terrasserat parkparti att anläggas. Berget liksom dalgång och bäckraviner öster om centrum ger de boende vid Angereds Torg tillgång till stora strövmråden med varierad natur.



Området kommer att ansluta till det skogsbevuxna berget väster om huvudgatan.

Utvärdering av behov av kompensationsåtgärder

I samarbete med berörda förvaltningar har en utvärdering gjorts av om det finns behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner som påverkas av planen. Syftet med utvärderingen är att ringa in vilka funktioner som påverkas av planens genomförande och i hur hög grad och om det finns behov av att ersätta en funktion som påverkas negativt. Bedömningen är att inga stora eller måttliga natur- och rekreativvärden påverkas negativt.

Trafik

Gator, torg och vägar

Ambitionen med detaljplanen är att knyta ihop bebyggelse och vägar till en stadsmässig helhet. Oavsett om man kommer till Angereds centrum med kollektivtrafik, med bil eller till fots ska man möta en stadsdel som öppnar sig för besökare, där torget ligger i mittpunkten. För att åstadkomma en bättre stads- och trafikmiljö, har trafiksystemet förändrats med inriktning på att skapa tydliga entréer och förbättra orienterbarheten.



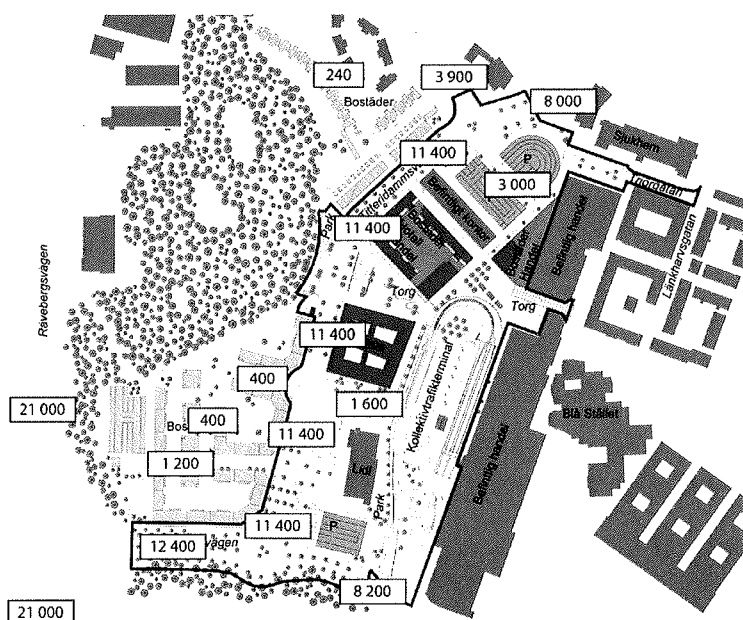
Förslagsskiss, White arkitekter. Titteridammsvägen från söder.

Utformningen av detaljplanen ger utrymme för förändringar i det övergripande trafiknätet och möjliggör ett framtida utbyggt lokalt vägnät med en genomgående huvudgata som binder ihop Angereds centrum med intilliggande stadsdelar.

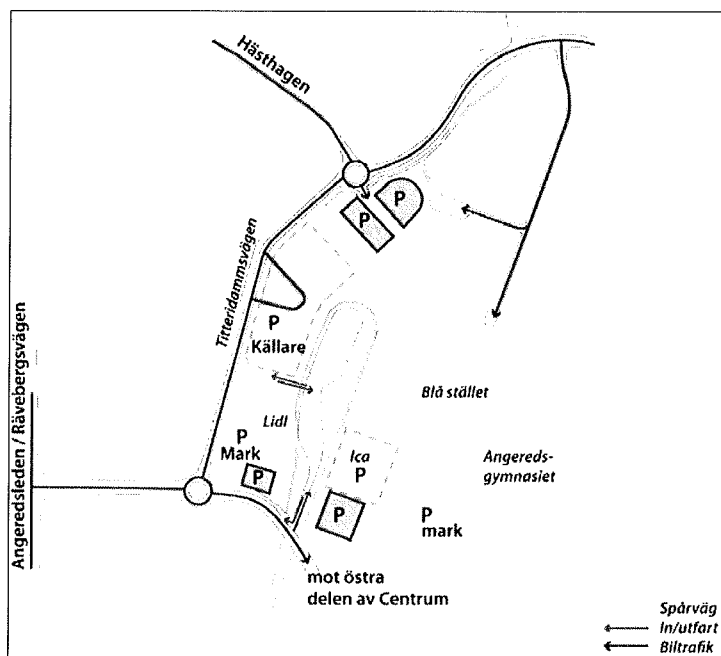
Biltrafik

Gatunätet har utformats så att biltrafiken leds närmre centrum, genom bebyggelsen, i stället för som nu bortom centrumkvarteren. Titteridammsvägen har utformats som en bred stadsgata med tvärgator in mellan de nya kvarteren och parkeringsanläggningarna. De mest trafikbelastade korsningarna har utformats som cirkulationsplatser. Trafiksystemet är dimensionerat så att det på sikt tål att belastas med ytterligare trafik. Faktorer som kan öka belastningen är en allmän trafiktillväxt, ytterligare exploatering i anslutning till Angereds Torg och att handeln drar till sig fler besökare än förväntat.

Angöring till torget och till handels- och sjukhuskvarter direkt väster om torget ska ske vid ett angöringstorg med plats för korttidsparkering (beteckningen **P₁** på plankartan). Det är möjligt att bygga parkering under angöringstorget. I övrigt bör marken kring torg



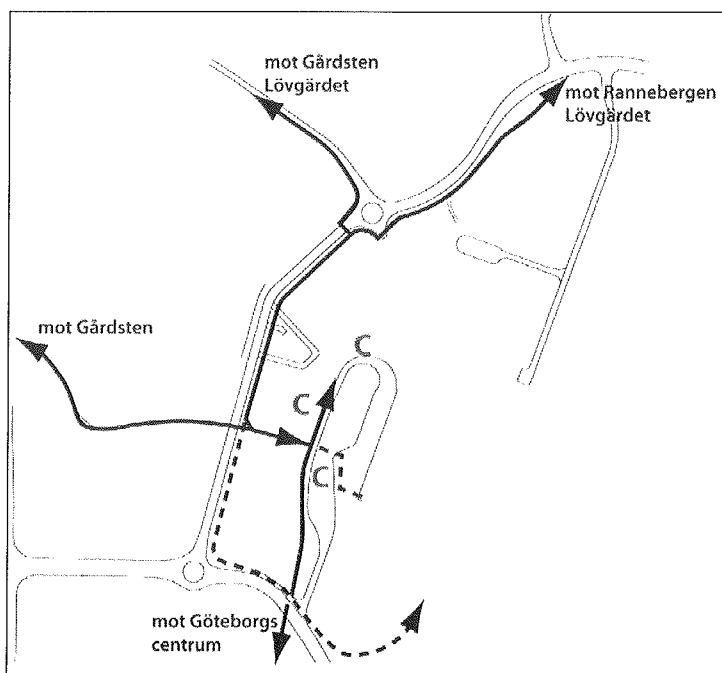
Beräknade trafikmängder i fordon per dygn.



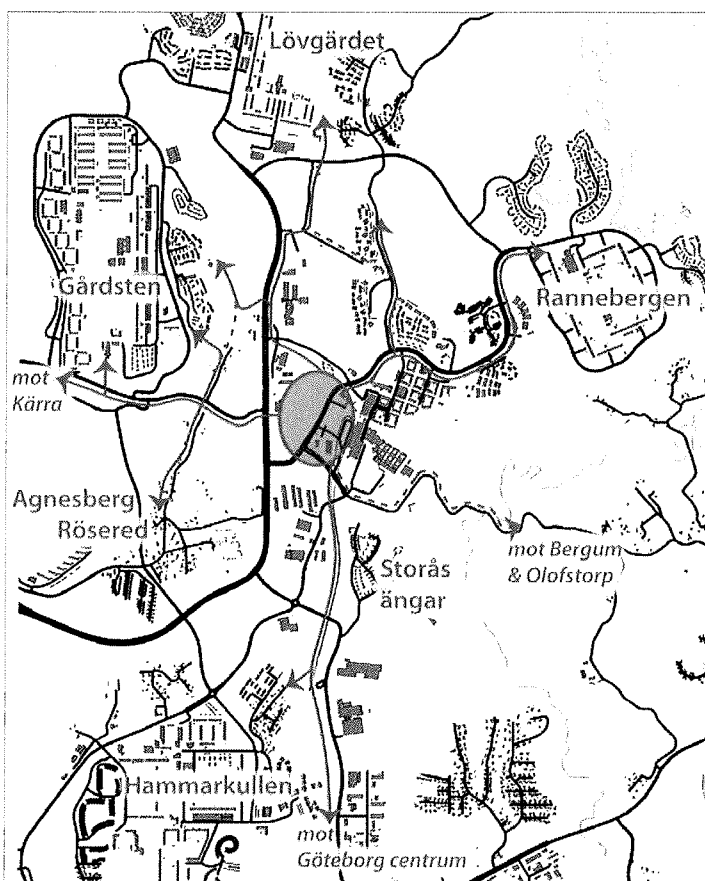
Trafikprincip - bilar, bussar och spårväg samt parkeringar.

och centrumbebyggelse fungerar som gågator, det vill säga utgöra ett område där trafiken sker utifrån de gåendes förutsättningar och motorfordon endast tillåts för lokala leveranser. Trafiken är lämpligen enkelriktad. Angöringstorg och torgyta ligger inom kvartersmark. Den tillfart som idag finns norr om centrum, till äldreboende och övriga verksamheter vid Triörgatan, ersätts av tillfart via Länkhavsgatan.

Huvudgatan är i detaljplanen 24,5 meter bred med 3,5 meter breda körfält. Förhöjda gatukorsningar med varierad markbeläggning, kantstensparkerings och trädplantering kan ge gatan stadsmässig prägel och främjar lägre hastighet. Gatans bredd ger möjlighet till olika uppbyggnad av gatusektionen. Gatornas detaljutformning behandlas i kvalitetsprogrammet.



Trafikprincip för gående och cyklister samt cykelparkeringar (C).



Huvudnät för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelstråk

Allmänna gång- och cykelbanor i huvudnätet passerar centrumområdet. Gång- och cykelstråkens primära målpunkter torde vara Angereds centrum och kollektivtrafikterminalen. De offentliga miljöerna inom kvartersmark, det vill säga torg, angöringstorg och kvartersgator, ska vara tillgängliga för allmänheten under dygnets alla timmar (beteckningen **x** på plankartan). Tillräcklig cykelparkering ska också finnas vid offentliga och kommersiella verksamheter enligt krav som beskrivs nedan. Befintliga gång- och cykelstråk har integrerats i trafikstrukturen och följer gator där det är möjligt, för att ge trygghet och säkerhet dag som natt.

Parkering, varumottag och utfarter

Behovet av bil- och cykelparkering för tillkommande bebyggelse ska i huvudsak tillgodoses inom kvartersmark, i garage under mark eller i parkeringsdäck. Kollektivtrafiksandet kräver pendelparkering.

Planen innebär att torget nås med bil från olika håll, som fallet är idag, men infarterna blir tydligare och knyts till cirkulationsplatserna. Bilparkeringar finns i anslutning till Lidl och cirkulationen i söder och i anslutning till de norra handelskvarteren och cirkulationsplatsen i norr samt i sydost, utanför detaljplaneområdet, vid ICA och kultur- och idrottskvarteren.

Ett område mellan Lidls fastighet och cirkulationsplatsen i söder har avsatts för pendelparkering och ger möjlighet att bygga parkeringshus för till exempel sjukhuset. Sjukhuset kommer att behöva köpa parkering utanför sin fastighet. Det norra området med två parkeringshus i fem våningar ersätter befintlig markparkering och rymmer parkering för tillkommande handel, nya bostäder och hotell inom centrum. Angöringstorget tillgodoser korttidsparkering och angöring. Under torget finns möjlighet att bygga garage som

fördelas mellan de två angränsande kvarteren. Kantstensparkering föreslås för Titteridammsvägen.

En målsättning med Göteborgs parkeringspolicy (antagen 2009) är att uppmuntra till att fler väljer kollektivtrafik eller cykel framför bilen. Det innebär bland annat att pendel- och cykelparkeringar ska anläggas i anslutning till kollektivtrafikhållplatser utanför centrala staden. En samordning av parkering ska eftersträvas för att minska parkeringarnas utbredning.

Varumottag för tillkommande verksamheter ska i första hand ordnas vid angöringstorg och lokalgator samt från den underjordiska transportgatan. Vissa varutransporter måste ändå ske via torget och på gator i anslutning till torget och torghandel ska kunna nås med mindre transporter. Denna trafik bör ske på de gåendes villkor

Parkeringstal

Stadsbyggnadskontoret har inom ramen för gällande parkeringsnorm valt lämpliga parkeringstal enligt nedan. För bostäder har ett lägre parkeringstal accepterats, då bilinnehavet i den här delen av Göteborg är lågt och samtliga bostäderna ligger inom en radie av 300 meter från kollektivtrafik.

TILLÄMPADE BILPARKERINGSTAL FÖR ANGERED CENTRUM

För bostäder gäller:

Flerfamiljshus 0,70 bilpl / bostad. + 10 % besökare

För verksamheterna gäller:

Handel 30 bilpl / 1000 m² vy (C-centrum för 20 000 bostäder)

Kontor 20 bilpl / 1000 m² vy

Hotell 0,5 bilpl / gästrum + angöring och uppställning av bussar

Sjukhusets behov av bilplatser har verksamheten beräknat till 200 för en första utbyggnadsetapp och 300 vid full utbyggnad.

För att täcka planeringsnormen görs ett schablontillägg på 15 %. Det är rimligt att slopa tillägget om platserna inte är öronmärkta.

Antalet parkeringsplatser bestäms i samband med bygglov och kan bli lägre än detaljplanens beräkningsgrund. Om parkeringsbehovet inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten, måste fastighetsanknuten rättighet för parkering skapas.

För att klargöra parkeringsbehovet för centrum har stadsbyggnadskontoret låtit Viproj AB göra en bedömning utifrån parkeringsnorm och möjligt samutnyttjande (*Angered Centrum – parkeringsbehov* 2010). Kontentan av utredningen är att planen tillgodoser behovet av parkering väl.



Parkering öster om torget.

Det totala behovet av parkeringsplatser beräknas till cirka 2 300, utan någon form av samutnyttjande. Behovet avser all befintlig och tillkommande verksamhet inom centrumområdet, alltså även utanför planområdet, samt pendelparkering.

Utgångspunkten i planarbetet är att parkering i första hand ska ordnas inom egen fastighet. Utredningen visar att behovet kan uppfyllas i planförslaget, men ytterligare kvalitet kan uppnås genom samutnyttjande, då behovet av parkeringsplatser minskar. Resonemanget bygger på att de cirka 800 platser som finns öster om centrum används i större utsträckning än idag. Det är svårt att bedöma graden av ett framtida samutnyttjande, då förutsättningarna beror av många faktorer – att viljan att skapa gemensamhetsanläggningar finns, hur många öronmärkta platser som behövs, hur parkeringsavgifterna sätts och hur etapputbyggnaden kommer att se ut.

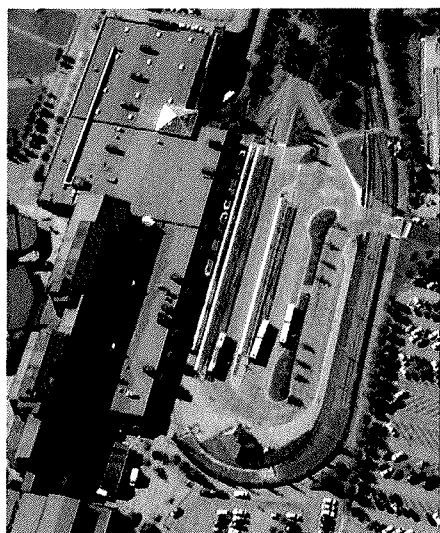
Ett förslag till parkeringsnorm för cykel har tagits fram av trafikkontoret. Cykelparkering ska ordnas enligt kommunens parkeringsnorm på kvartersmark.

CYKELPARKERING I ANGERED CENTRUM

	<i>cykelparkeringstal</i>	<i>totalt behov</i>
Bostäder	1,5-3 cpl / bostad.	osäkert
Handel	15 cpl / 1000 m ² vy	218 cpl
Kontor	9 cpl / 1000 m ² vy	osäkert
Sjukhus	9 cpl / 1000 m ² vy	145 cpl
Kollektivtrafik	5-20 cpl / 100 påstigande	420 cpl

Parkeringstalen inkluderar mopeder.

Cykelnätets koppling till kollektivtrafiken förbättras genom utbyggd cykelparkering inom terminalområdet. Också beträffande cykelparkering är det rimligt att planera för ett samutnyttjande. Pendelparkering och besöksparkering till centrum sammanfaller till stor del.



Nuvarande terminalområde sett från norr

Kollektivtrafik

Angereds centrum är en knutpunkt för kollektivtrafiken i nordöstra Göteborg där byte mellan spårvagn och busslinje sker. Kvaliteten på kollektivtrafiken är god. Centrum trafikeras av 3 spårvagnslinjer och 7 busslinjer i normaltrafik samt några industribussar. Samtliga spårvagnslinjer och en busslinje trafikerar centrala Göteborg. Restiden är cirka 20 minuter med spårvagn.

Busslinjer trafikerar de intilliggande "satelliterna" Agnesberg, Gårdsten, Lövgärdet och Rannebergen (för stadsdelarnas läge, se karta sid, 21) samt Hisingsbacka och Partille. Spårvagnarna och tre busslinjer kör under högtrafik med tiominutersintervall. Hammar-kulletunneln är begränsande för spårvagnstätheten idag, men efter planerad ombyggnad av tunneln kommer en spårvagnsavgång kunna ske varannan minut.

En total ombyggnad av terminalen (beteckning **KOLLEKTIVTRAFIKTORG** på plankar-tan) krävs för att fungera utan trafikledning på plats och trafikkontoret har planer på att genomföra detta inom de närmsta åren. Terminalområdet är ännu inte detaljstuderat. Planillustrationen bygger på tidiga förslagsskisser från Västtrafik och planen har utfor-mats i enlighet med de nya förutsättningarna för kollektivtrafiken. Planen möjliggör en ombyggnad med tre parallella spår i den östra delen, ett spår för varje linje, och upp-ställning av ett tiotal bussar. In- och utfart för bussar kommer att ske främst via Övre Storåsvägen i söder och till viss del via Traktorgatan mot väster (se figur sid. 20). Kors-ningen med spåren begränsar dock utgående busstrafiken vid Traktorgatan. Tvärs ige-nom terminalområdet ska en gångförbindelse finnas mellan entrén till inomhusgatan och Traktorgatan. I anslutning till perrongerna finns plats för resecentrum, Tidpunkten, och väderskydd över alla hållplatser är önskvärt.

Planen eliminerar möjligheten att bygga ut spårvägen norrut, då den inte längre bedöms som aktuell.



Förslagsskiss, White arkitekter. Mötet med centrum från spårvagnsterminalen.

Trafikbuller

Det tillskott av verksamheter och bostäder som detaljplanen medger kommer att öka tra-fikmängderna i några delar av planområdet och ge upphov till bullernivåer som översti-ger gällande riktvärden. Bullerutredningar, utifrån beräknade framtida trafikmängder, har därför gjorts som underlag för planen (*Buller vid utbyggnad av Angered's centrum*, Trivector Traffic AB 2011).

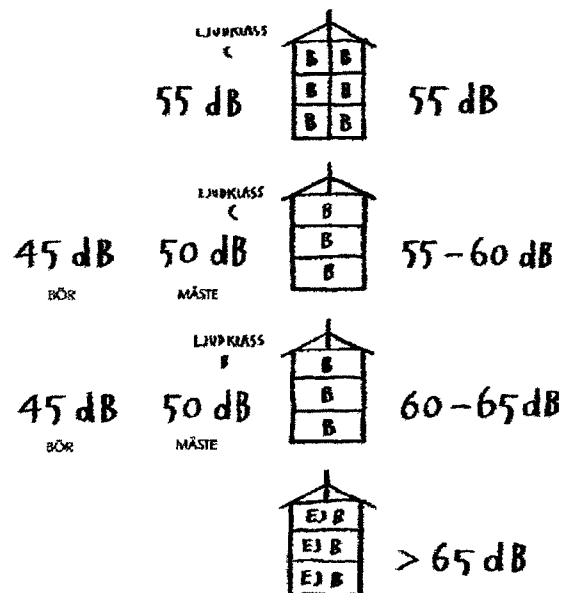
Enligt riksdagsbeslut (Prop 1996/97:53) gäller följande riktvärden beträffande acceptabelt trafikbuller och bostadsbebyggelse.

Ekvivalent ljudnivå inomhus	30 dBA
Maximal ljudnivå inomhus	45 dBA
Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad (vägtrafik)	55 dBA
Ekvivalent ljudnivå utomhus på uteplats (vägtrafik och spårbunden trafik)	55 dBA inkl. fasadreflexer
Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad (spårbunden trafik)	60 dBA
Maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA

Göteborgs stad har antagit en bullerpolicy (februari 2006) för tillämpning av riktvärdena. Utgångspunkten är att riksdagens antagna riktvärden normalt inte ska överskridas. Avsteg kan dock övervägas inom ett avstånd av 500 meter till knutpunkt med kollektivtrafik, men varje fall av undantag ska tydligt motiveras. Samtliga bostäder inom planområdet ligger inom 200 meter från knutpunkten och avsteg enligt kommunens policy har tillämpats i denna plan.

Göteborgs bullerpolicy innebär:

- Riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.
- Den ekvivalenta ljudnivån utomhus får inte överstiga 65 dBA för någon bostad.
- Högst 55 dBA utomhus vid fasad ska uppnås för så stor andel av bostäderna som möjligt.
- Där ljudnivån överstiger 55 dBA på bullrig sida, ska bostäderna vara genomgående för att möjliggöra sovplatser för samtliga boende mot ljuddämpad och helst tyst sida.
- För ljuddämpad sida får ljudnivån inte överstiga 50 dBA och för tyst sida får ljudnivån inte överstiga 45 dBA.
- Där den ekvivalenta ljudnivån på störd sida är mellan 60 och 65 dBA ska ljudklass B ska gälla inomhus.
- I undantagsfall kan enstaka bostäder accepteras där riktvärdena utomhus inte klaras.

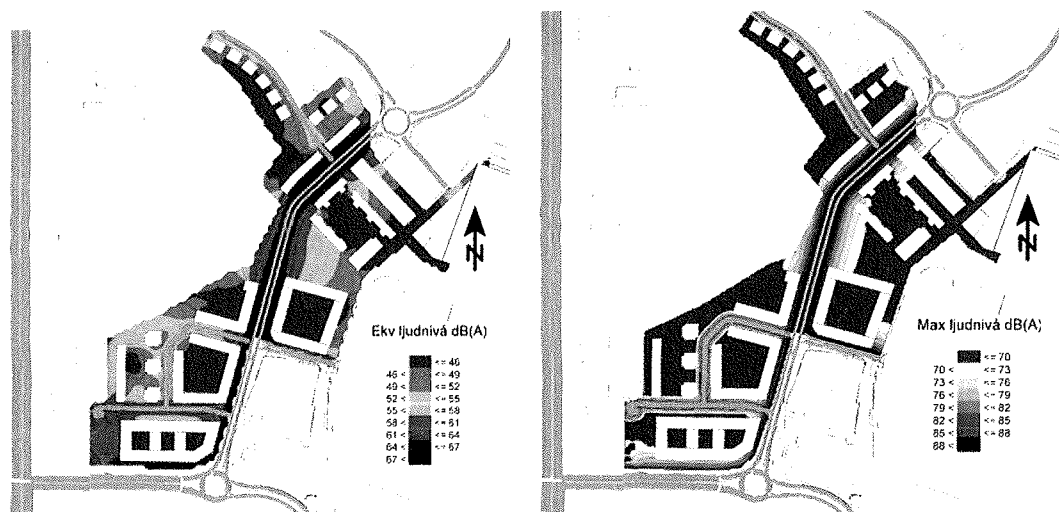


Bostadsbebyggelsen måste utformas med riktlinjerna ovan som utgångspunkt. Utmed Titteridammsvägen blir det ekvivalenta ljudnivåerna 61- 64 dBA i frifältsvärde och utmed Traktorgatan 58-61 dBA. Med kringbyggda gårdar uppfylls riktvärdet för ljuddämpad och för de flesta bostäder tyst sida mot gården. Höghuset norr om torget klarar riktvärdena.

De maximala ljudnivåerna ut mot gatorna blir höga eftersom bebyggelsen ligger så nära trafiken. För att uppnå riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus krävs dämpning i fasad. I riktning bort från gatorna och på omslutna gårdar klaras dock riktvärdet för uteplatser, balkonger och altaner.

Sjukhuset bör, i rum som är avsedda för vila, klara riktvärden motsvarande de för bostäder. Sådana rum bör inte förläggas mot gatorna, eftersom ljudnivåerna här blir höga.

För att bedöma vilka ljudnivåer som kan uppstå vid fasader mot spårvägen, har jämförelser från andra platser i kommunen gjorts, för bebyggelse vid spårtrafik med låg hastighet och på liknande avstånd från spår som inom terminalområdet.



Trafikbuller på ömse sidor om Titteridammsvägen. Denna detaljplan omfattar inte kvarteren väster om vägen. Bullernivån är hög vid gatorna. Med kringbyggda gårdar uppnås godtagbara förhållanden. Figuren till vänster visar ekvivalenta ljudnivåer, plan 1. Figuren till höger visar maximala ljudnivåer, plan 1. Trivector.

Det är troligt att de ekvivalenta ljudnivåerna i fasader riktade mot spårvägen kommer att ligga ungefär på riktvärdet. Höghuset norr om torget klarar troligen också de maximala ljudnivåerna för uteplatser, men för kvarteren väster om spårvägen kan ljudnivåerna för eventuella uteplatser komma att ligga över riktvärdet. Erfarenheten visar att de maximala ljudnivåerna vid en vändslinga är beroende av detaljutformningen och mycket svåra att uppskatta utan mätningar på plats. Om man vill anlägga uteplatser i riktning mot spårvägen bör därför detta göras. Också för dimensionering av fasadernas dämpning är det en fördel att mäta på plats.

Riskbedömning

Vid Råvebergsvägen, cirka 200 meter väster om planområdet, finns en miljötillståndspliktig verksamhet som hanterar kemiska produkter som vid en större brand kan ge hälsofarlig rök. Verksamheten är inte störande avseende lukt eller ljud. Då den riskutredning som föregick miljötillståndet inte tillräckligt behandlat risken för extern påverkan, har en riskbedömning gjorts för detaljplanen (*Riskbedömning för detaljplan Angereds Torg*, WSP Brand & Risk). Skadlig brandrök är den risk för omgivningen som har behövt utredas. Resultatet av analysen är att inga akuta toxiska effekter uppstår inom planområdet och att det därmed inte krävs några riskreducerande åtgärder.

Teknisk försörjning

Två tunnlar för dag- och spillvatten berör den norra delen av planområdet. Byggnationen påverkar inte tunnarna, men besiktning kommer att krävas inför byggnation (generell bestämmelse på plankartan). Exploatören måste kontakta Göteborg Vatten för en eventuell riskbedömning.

Allmänna ledningar inom kvartersmark säkerställs med u-områden.

Vatten och avlopp

Nya ledningar måste byggas ut utmed den nya huvudgatan och befintliga ledningar kring terminalområdet behöver läggas om till grövre dimension för att säkra vattentillgången. Det kommer då också att finnas kapacitet för sprinkler till sjukhuset och andra nya kvarter. Befintliga vattenledningar i mark som berörs av byggrätter vid torget måste flyttas.

Kapaciteten för allmänt ledningsnät för dricksvatten kommer att medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +124 m.

Lägsta höjd på färdigt golv och andra ytor som inte tål att ställas under vatten ska vara 0,3 meter högre än markytan vid förbindelsepunkt för att självfall ska tillåtas, med hänsyn till risk för uppdämning i dag- och spillvattensystem. För spill- och dagvatten från lägre ytor måste pumpar installeras (generell bestämmelse på plankartan).

Träd vid ledningsstråk ska planteras så att risk för framtida rotinträngning i ledningar minimeras. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras med annan skyddsåtgärd som till exempel genom rotspärrar, efter godkännande från Göteborg Vatten.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas med duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts som underlag för detaljplanen (*Angered's torg, Dagvattenutredning till detaljplan*, Norconsult 2011).

Dagvattnet från planområdet bedöms kunna avledas med självfall. Inom området behöver systemet byggas om med ledningar i nya gator.

I första hand ska principen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gälla. Möjlighet till infiltration är dock begränsad inom planområdet. I andra hand bör då dagvatten fördröjas inom kvartersmark, före anslutning till det kommunala systemet (generell bestämmelse på plankartan). Ytavrinningen från planområdet kommer inte att öka nämnvärt då ökningen av andelen hårdgjorda ytor är marginellt. För att minimera risken för översvämning på grund av framtida klimatförändringar ska, i linje med Göteborg Vattens riktlinjer, ändå en utjämning av dagvattenvolymen ske, där den effektiva magasinvolymen ska motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Fördröjning föreslås i makadamdiken längs Titteridammsvägen, torra översvämningssytor på kvartersmark samt översilning mot bäckravinen söder om planområdet. Exempel på fördröjning på kvartersmark redovisas i *kvalitetsprogrammet*.

Höjdsättningen inom planområdet måste utföras, så att inga områden blir instängda. För ledningar inom kvarter gäller i övrigt vad som beskrivits ovan beträffande spillvattensystemet.

Känsliga recipienter

Dagvatten kommer att som nu ledas till två recipienter. Från planområdets norra del leds vattnet till ledningar som mynnar i tunnel med utlopp i Göta älv, uppströms råvattenintaget. Särskilda skyddsföreskrifter för Göta älv gäller, eftersom råvattentäkten utgör en sårbar del av vattenförsörjningen och avrinningsområdet måste skyddas mot utsläpp, föroreningar och sådan användning av mark och råvatten som på sikt kan påverka vattenkvaliteten negativt. För schaktningsarbeten samt anläggande av parkeringsplatser inom vattenskyddsområdet krävs tillstånd från miljöförvaltningen.

Den södra delen av planområdet avvattnas via ledningar och diken till Lärjeån. Nedströms utsläppspunkterna ligger Natura 2000-området Lärjeån. Syftet med Natura 2000-området är att områdets naturtyper och arter ska bevaras långsiktigt. Bevarandemålet är att bevara och utveckla populationerna av lax, havsöring och flodpärlmussla. I bevarandeplanen för ån understryks att reningsåtgärder av dagvatten är nödvändiga, för att uppnå eller bevara gynnsam bevarandestatus.

Beträffande miljö kvalitetsnormer för Lärjeån ska *god ekologisk status år 2021* och *god kemisk status år 2015* uppnås. Det innebär att vattenkvaliteten inte får försämrats och att förbättrande åtgärder ska tas.

För att begränsa miljöpåverkan måste föroreningsmängden i det utgående dagvattnet minimeras. Till exempel får inte oskyddade ytor av koppar eller zink finnas. Vägar, parkeringsytor och kollektivtrafikterminalen, som är att betrakta som extra förorenad, ska förses med oljeavskiljare (generell bestämmelse på plankartan).

För att bedöma dagvattnets påverkan på Lärjeån, har jämförelse gjorts med konsekvenser för detaljplan nedströms den aktuella detaljplanen (*Bedömning av konsekvenser i Natura 2000-område, Lärjeån, i samband med planarbete för ny bad- och isanläggning i Angered*, Tyréns 2010). Föreslagen dagvattenhantering bedöms inte medföra någon försämring av vattenkvaliteten (grumlande partiklar, föroreningar) och bedöms inte medföra någon negativ påverkan på Natura 2000-området Lärjeån. Den påverkan som kan uppstå är tillfällig grumling av bäckarna vid anläggning av till exempel väg och eventuellt erosionsskydd. Störningen bedöms som mycket liten, om man iakttar försiktighet vid arbetet, bland annat genom att utföra sådana arbeten under perioder med låga vattenflöden.

Fjärrvärme

Nuvarande fjärrvärmenät har kapacitet för den framtida expansionen. Spetsvärme kan erhållas från Angeredscentralen när värmebehovet är stort. Befintliga ledningar behöver flyttas lokalt i anslutning till nya byggrätter vid torget.

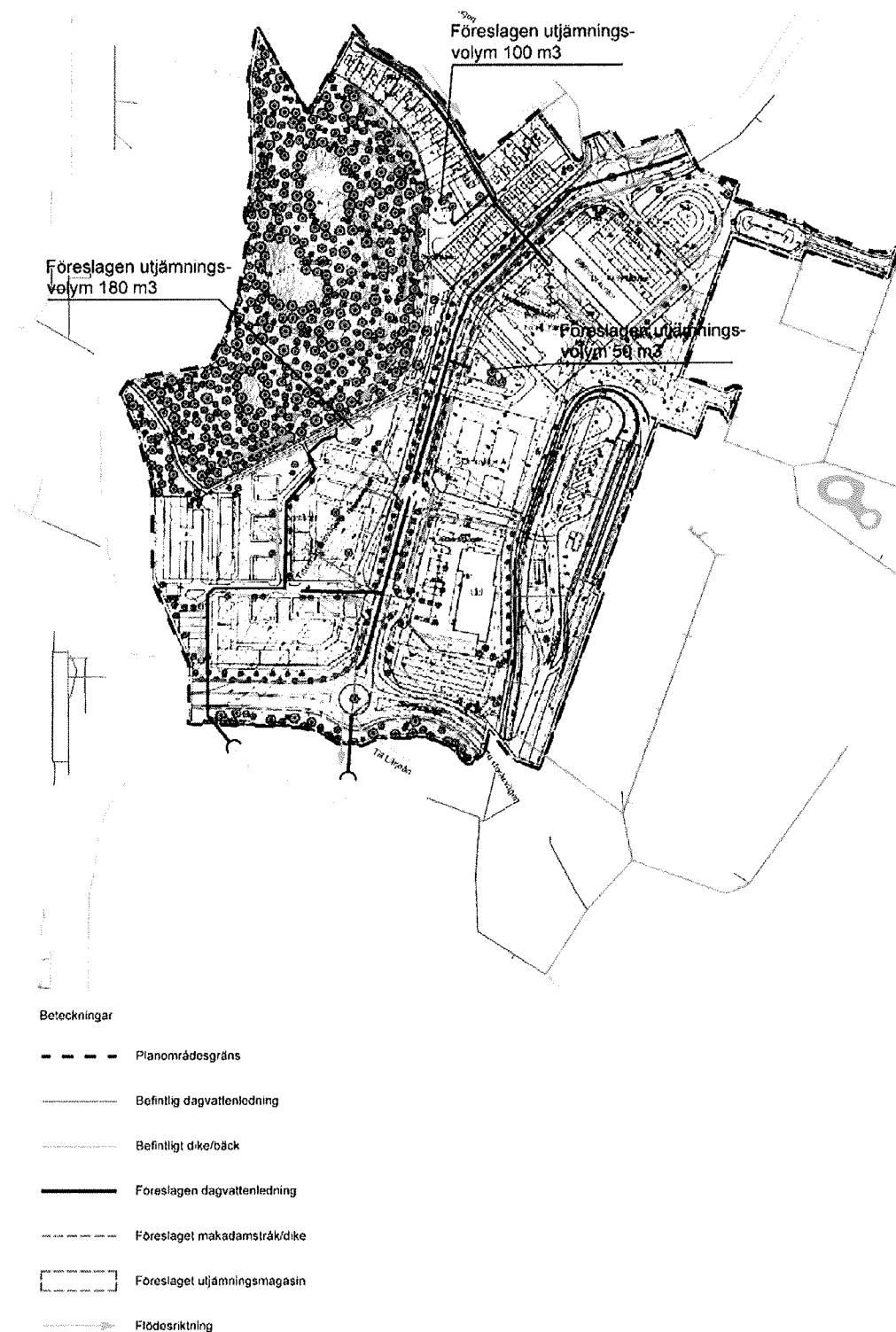
El

Det befintliga elnätet i området är i det närmaste fullbelastat idag. Nya kablar behöver dras från stationen vid Blixtgatan. Befintliga ledningar behöver i stor omfattning flyttas. I planen har mark avsatts för två nya nätstationer.

Befintlig nätstation söder om polishuset ägs av trafikkontoret och den innehåller också utrustning för att försörja spårvägen. Den kommer att ersättas av en ny för tillkommande bebyggelse med placering norr om byggnaden, medan nätstation för trafikkontoret förläggs utanför planområdet. En ytterligare nätstation behövs. Den kommer att ligga vid huvudgatan (Titteridammsvägen) och ska också försörja bostäder väster om gatan.

Som komplement till nätstationer placerade i E-områden, för att minimera kabeldragning i mark, kan fastighetsägare behöva upplåta plats för transformering inom respektive fastighet som hyser byggnader med mycket stor elförbrukning. Vid placering i byggnader måste hänsyn tas till risk för magnetfältsexponering, brandskydd och buller. Sjukhuset har ett stort behov av el, har krav på hög standard och behöver ett reservkraftverk. Sannolikt blir sjukhuset högspänningskund med egen transformering. I annat fall kan nätstationen vid gatan försörja med el. För närvarande avser Västfastigheter att använda batteridrivna reservkraft. Om dieseldrift blir aktuellt i framtiden behövs större yta samt störningsskydd och då finns möjlighet att bygga under angöringstorget.

Nätstationerna ligger vid gator i exponerade lägen. De ska utformas så att de smälter in i stadsbilden på ett tilltalande sätt, i samråd med bygglovarkitekt.



Föreslagen dagvattenhantering för hela det planområde som var på samråd. Norconsult 2011

IT-nät

De aktörer som finns ska beredas möjlighet att dra rör i samband med planens genomförande.

Avfall

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det lokala systemet för avfallshantering fungerar gentemot kommunens insamlingssystem och att det finns tillräckliga avfallsut-

rymmen för både verksamheter och bostäder. Möjlighet att sortera avfall inom respektive fastighet bör ordnas.

Närmsta återvinningsplats finns vid Trädgårdsgärdet, 600 meter från planområdet och närmsta återvinningscentral är Kretsloppsparken vid Alelyckan, 6 kilometer från planområdet.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Miljöbedömning

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen, så att hållbar utveckling främjas. Enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap 18§) och miljöbalken (MB 6 kap 11§) ska kommunen genomföra en miljöbedömning endast för sådan detaljplan vars genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har gjort en förstudie till miljökonsekvensbeskrivning under programskedet. Förutsättningarna för bedömningen har inte ändrats under detaljplaneskedet och någon särskild behovsbedömning har därför inte gjorts. Planens genomförande har vid en sammanvägning av konsekvenserna inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan enligt PBL och MB. Kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4, har särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

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 medger användning för sådan verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- 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 miljö kvalitetsnormer 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 *Översiktsplan för Göteborg*, 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. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Hållbart stadsbyggande

Hushållningen av naturresurser i ett större perspektiv påverkas positivt av utbyggnad och förtätning i en knutpunkt. Befintlig teknisk och social infrastruktur utnyttjas. Att bygga bostäder nära arbetsplatser och service och med god tillgång till kollektivtrafik minskar behovet av bilresor, vilket är positivt för klimat och luftkvaliteten i staden.

Miljö

Stads- och landskapsbild

Utan att påverka Angereds ursprungliga stadsbyggnadsmönster negativt, kompletterar planen befintlig bebyggelse och förstärker stadsstrukturen. Parkeringslandskapet som möter idag kommer att ersättas av kvartersbebyggelse och ett högt hus som markerar centrum i landskapet. Det naturparti som idag är avskärmat från bebyggelsen ansluts till bebyggelsen i centrumstadsdelen. Det stora landskapet påverkas i liten grad.

Naturmiljö och påverkan på Natura 2000-område

En del av ravinen söder om planområdet kommer att tas i anspråk för ny gata, men natur- eller rekreationsvärden påverkas i ringa grad.

Föreslagen dagvattenhantering bedöms inte medföra någon negativ påverkan på Natura 2000-området Lärjeån. Utjämning av dagvatten samt anläggande av erosionskydd vid utlopp i slänt reducerar sannolikt grumling i vattendraget, då tillförseln av eroderade partiklar minskar i samband med toppflöden.

Vatten

Föreslaget system för dagvattenhantering bedöms inte motverka att kvalitetsnormerna *god ekologisk status år 2021* samt *god kemisk status år 2015* uppnås.

Klimatpåverkan

Det nationella miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" innebär att utsläppen av fossil koldioxid ska minska. Ett sätt är att minska behovet av transporter med bil genom att bygga mer av bostäder och verksamheter där tillgång till god kollektivtrafik finns.

Markföroreningar

Planens genomförande förutsätter att eventuella befintliga markföroreningar tas om hand och saneras.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Den ökade trafikmängden som exploateringen medför innebär ingen risk för att miljö-kvalitetsnormer överskrids i området. Planen innebär en ökning med 120-140 bostäder men i ett läge som ger goda förutsättningar för minskad biltrafik vilket är positivt för luftkvaliteten i regionens centrala delar, där tillåtna halter av koldioxid överskrids idag.

Trafikbuller

Ett stort antal bostäder inom planområdet får ljudnivåer vid fasad som överstiger riktvärdet 55 dBA. Höga ljudnivåer vid vägar och gator är en konsekvens av centrumförtät-

ningen. Planen har utformats så att området klarar kommunens "bullerpolicy" för bostäder vid en knutpunkt för kollektivtrafiken. Vid detaljprojektering måste utformningen av bostadsbebyggelsen klara så kallade tysta eller ljuddämpade sidor med liten bullerstörning

Befintlig bostadsbebyggelse utanför planområdet, utmed Hästhagen, är redan med nuvarande trafik bullerstörd. En separat bullerutredning har gjorts avseende detta område och den ekvivalenta ljudnivån beräknas öka med 3 dBA med ökad trafik vid utbyggnad enligt planen. Kommunen ansvarar för att erforderliga åtgärder vidtas, så att inte bostäderna drabbas av ökad störning. Se genomförandebeskrivningen.

Skred- och rasrisk

Planens genomförande förutsätter att nödvändiga åtgärder vidtas vid byggnation och för väganläggningar vid ravinslänterna, för att eliminera den skredrisk som finns och att nödvändiga åtgärder vidtas vid eventuell sprängning av berg för att förhindra ras.

Sociala konsekvenser

Fler människor i centrum

Planens genomförande ger många positiva effekter socialt. Nya bostäder tillskapas och leder till större social blandning. Förutsättningar ges för att trygga fortsatt kommersiell och offentlig service, vilket ger goda villkor för en väl fungerande stadsdel med ett rikt socialt liv. Befolkade gatumiljöer och fler boende i området skapar trygghet.

Bättre sjukvård

Tillkomsten av ett sjukhus uppfyller ett angeläget behov. Befolkningen i nordöstra Göteborg har högre ohälsotal och sämre tillgång till sjukvård inom stadsdelen än vad som gäller befolkningen i andra delar av kommunen.

Barn- och ungdomsperspektiv

De sociala konsekvenser som planens genomförande kan ge påverkar i hög grad barn och ungas livssituation. Främst förbättras förutsättningarna för att behålla och utveckla den resurs barn och unga utgör i Angered. Stadsdelens ökade betydelse och större mångfald ger identitet och tyngd åt Angereds centrum sett i förhållande till hela staden i ett långt perspektiv och kan tänkas stärka invånarnas och särskilt de unga invånarnas förankring där.

Vardagslivet berikas och miljön upplevs tryggare. Det naturområde med möjlighet till lek och rekreation som idag avgränsas av trafik kopplas till bebyggelsen. Trafiksäkerheten säkras kring det utvidgade centrumet. Att ersätta planskilda korsningar mellan gång- och cykelvägar och den trafikerade gatan med korsningar i plan ökar tryggheten men försämrar trafiksäkerheten något.

Specifikt gynnas barn och ungdomar av sjukhusets etablering, då barn- och ungdomsmedicin är en av sjukhusets primära specialistavdelningar.

Handelns påverkan

Utökad handel bedöms i olika grad påverka samtliga dagligvarubutiker som finns vid de lokala torgen i Gårdsten, Hjällbo, Hammarkullen, Lövgärdet och Rannebergen. De butiker som redan idag har svårt att överleva kommer att drabbas hårdast, medan de som fungerar bra som komplement till större livsmedelsbutiker kan klara sig relativt opåverkad. Lokala torg har stor betydelse för människors trivsel och livsmiljö. Ett lågt bilinnehav i stadsdelarna kan kanske trygga ett bibehållet kundunderlag.



Beskrivning av nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att ingen detaljplan kommer till stånd. Inom planområdet kommer nollalternativet i huvudsak att innebära oförändrade förhållanden och på sikt att Angered's centrum stagnerar.

Ett delmål inom kommunens och regionens uttalade strategi att anpassa trafik- och bebyggelsestrukturen till ett effektivt och uthålligt samhälle är att bygga i de fem strategiska knutpunkterna i Göteborg. Angered's centrum är en sådan knutpunkt och utan ny detaljplan blir en utbyggnad inte möjligt här.

För att handel och andra centrumfunktioner ska kunna expandera, behövs nya lokaler och en önskvärd utveckling kräver lokal befolkningstillväxt och befolkade centrumkvarter, vilket inte är möjligt utan ny detaljplan.

Sjukhusets etablering i stadsdelen riskeras om inte en egen sjukhusbyggnad kan uppföras.

Administrativa frågor

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

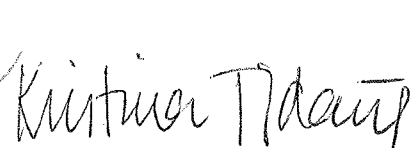
Kommunen är huvudman för allmän plats

Medverkande

Många olika personer har företrätt kommunala förvaltningar och intressenter under de dryga tre år som detaljplanearbetet pågått. Arbetet har varit organiserat med en arbetsgrupp med representanter från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och plankonsulten och har skett i samarbete med representanter för de framtida exploatörerna och deras konsulter. Inför utställning har främst Västra Götalandsregionen och Västfastigheter samt K/S Angered medverkat, eftersom planen är delad efter samråd och dessa intressenter i huvudsak berörs av denna plan. För framtagande av utredningar och samrådsförslag har även Skanska Nya Hem AB, Veidekke AB, Wäst-Bygg Projektutveckling AB och Derome deltagit.


 Gunnel Jonsson
 Planchef


 Lena Jacobsson
 Planarkitekt


 Kristina Tidäng
 Efem arkitektkontor AB



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF/BN den 3/5 2012
§ 100 1 AC
Laga kraft den 16/4 2012. 1CHS

Planhandling

Antagande

Datum: 2011-04-05, rev. 2012-03-05 *ly*

FN Diarienummer: 0264/08

Exploateringsavdelningen

Annika Wingfors

Telefon: 031-368 10 71

E-post: annika.wingfors@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för handel, bostäder mm vid Angereds Torg inom stadsdelen Angered i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Följande tidsplan förutsätts gälla:

Samråd	3 kv. 2010
Utställning	2 kv. 2011
Antagande	4 kv. 2011

Innan detaljplanen antas ska avtal träffas mellan kommunen och exploatörerna inom planområdet.

Med hänsyn till det stora planområdet och det omfattande arbete som krävs med infrastrukturåläggningar kommer planområdet att byggas ut etappvis. En första etapp kommer troligtvis att innefatta byggnation av sjukhus, vilket medför att befintligt parkeringsbehov måste tillgodoses på annan plats innan befintlig parkering tas i anspråk och markarbetena påbörjas.

Projektering av kommunaltekniska anläggningar påbörjas andra halvåret 2011 och byggstart beräknas ske första halvåret 2012. Byggstart för närsjukhuset beräknas att ske

2012, med färdigställande år 2014. Byggstart för övrig föreslagen bebyggelse planeras att ske etappvis med start 2013.

En förutsättning för byggnation av kvarter väster om torget är att befintlig transformatorstation vid polishuset raseras. Viktigt att beakta i tidsplanen är att en ny transformatorstation för spårvägens behov ska uppföras i nytt läge innan den befintliga kan raseras och att leveranstiden för ny transformatorstation är ca 12 månader.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 9,3 ha. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Marken inom planområdet ägs till största delen av Göteborgs kommun och K/S Angered. Den kommunägda marken utgör i huvudsak allmän platsmark samt ett område avsedd för parkering i södra delen av planområdet. En mindre fastighet inom planområdet ägs av Lidl.

K/S Angered är byggherre för byggnation av bostads- och handelskvarter inom den privatägda delen av planområdet. Byggherre för det planerade närsjukhuset är Västfastigheter. Ett avtal har upprättats som reglerar Västra Götalandsregionens köp av fastigheten som är avsedd för närsjukhus.

Den kommunägda fastigheten Angered 93:13 är utarrenderad till MedicHus.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med att planområdet bebyggs planeras även att en gång- och cykelväg samt ett bullerskydd anläggs utmed Hästhagen på en sträcka om ca 200 m från korsningen med Titteridammsvägen.

Vidare föreslås att ett erosionsskydd anläggs i bäcken som löper i ravinen direkt söder om planområdet.

Avtal

Avtal för bensinstation på Angered 118:2 är uppsagt och nedläggning av bensinstationen samt sanering har påbörjats.

Kommuninternt avtal avseende Angered 93:13 kommer att omförhandlas till följd av att ett mindre område behöver tas i anspråk för ny lokalgata.

Kommunen och exploatörer

Genomförandeavtal samt överenskommelse om fastighetsbildning har träffats mellan kommunen och K/S Angered vilket gäller exploateringen av fastigheten Angered 94:2.

Genomförandeavtal samt överenskommelse om fastighetsbildning har träffats mellan kommunen och Västra Götalandsregionen vilket gäller exploateringen av fastigheten Angered 94:3.

Avtalen enligt ovan reglerar bland annat erforderliga marköverlåtelse – allmän platsmark och kvartersmark, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar såväl inom planområdet som utanför planområdet, fastighetsbildningsfrågor, förrättningar, ledningsflytt mm.

Kommunen och övriga fastighetsägare

Överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas mellan kommunen och ägarna till fastigheten Angered 118:1 (Lidl Sverige KB) avseende markbyte mm.

Ledningsägare och exploatör

Avtal avseende omläggningar av ledningar bör tecknas mellan respektive ledningsägare och exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Anmälan om vattenverksamhet

Ett anläggande av erosionsskydd i bäckfåran söder om den planerade cirkulationsplatsen vid Övre Storåsvägen kan innebära att det rör sig om anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9a§ Miljöbalken. En sådan verksamhet eller åtgärd får påbörjas tidigast åtta veckor efter det att anmälan gjorts till Länsstyrelsen. En sådan process kan inledas så snart det är klarlagt vilka åtgärder som ska utföras. Kommunen ansvarar för åtgärderna och har, såsom fastighetsägare, rådighet över marken där åtgärderna ska vidtas.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats.

Enligt planförslaget redovisas allmän plats (huvudgata och lokalgata) inom följande fastigheter som är i privat ägo:

Angered 94:2

Angered 94:3

Angered 118:1

Fastighetsbildning

De delar av planområdet som utgörs av mark för allmän plats överförs till intilliggande kommunal fastighet. För att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning kan överföring genom fastighetsreglering ske mellan olika fastigheter.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan transformatorstationer placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt styckas av till egna fastigheter.

Befintlig fastighet Angered 33:8 avsedd för transformatorstation avses genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Angered 94:2.

För den planerade bebyggelsen inom planområdet kan en eller flera fastigheter bildas inom respektive kvarter för bostäder, handel, vård eller kontor. En separat fastighet kan komma att bildas för parkeringen söder om Angered 118:1.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Inom planområdet föreslås en gemensamhetsanläggning bildas för det s.k. angörings-torget. Deltagande fastigheter föreslås vara Angered 94:2 samt Angered 94:3.

Gemensamhetsanläggning Angered ga:62, utgörandes av utfartsväg, ska ändras till nytt läge samt att deltagande fastighet Angered 118:2 ändras till Angered 33:1 alternativt nybildad fastighet för parkering.

Servitut

Inom planområdet finns befintliga servitut. Dessa ska om de påverkas av exploateringen omprövas alternativt upphävas om de kan anses som onyttiga.

Fastigheten Angered 94:3 belastas av servitut avseende parkering för Angered 94:2. Detaljplanen medger att parkeringshus får anläggas på härskande fastighet och parkeringsplatser kan sålunda anordnas inom egen fastighet och servituten kan därmed upphävas.

Detaljplanen innebär genom förändring av gatustruktur och torg en påverkan på områden där allmän gångtrafik idag tillåts. Detta medför att befintligt servitut för allmän gångtrafik ska omprövas. Område där allmän gångtrafik tillåts är markerat med x på plankartan.

Ledningsrätt

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan transformatorstationer uppföras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt styckas av till egna fastigheter.

Inom områden markerade med **u** på plankartan kan allmänna underjordiska ledningar säkerställas med ledningsrätt.

Planområdet belastas av ett flertal ledningsrätter som kan bli berörda av exploateringen. Vid omläggningar 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 skall säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningshavare.

Ledningsrätter som berörs av exploateringen:

1480K-1985F138.1 dagvattenledning, dimension 1200 och 1480K-1985F138.5 kallvattenledning och är förlagd inom byggrätten för de nya p-husen i norr.

1480K-2000F131.2 VA-ledningar och är förlagd inom byggrätten för ”hotellkvarteret” och ”höghuskvarteret”.

1480K-1985F138.4 starkströmsledning och 1480K-2000F131.3 starkströmsledning och är förlagd inom byggrätten för ”hotellkvarteret” och ”höghuskvarteret”.

1480K-1985F138.1 fjärrvärmeledning och 1480K-2000F131.4 fjärrvärmeledning, är förlagd inom byggrätten för ”hotellkvarteret” och ”höghuskvarteret”.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning kommer att regleras i kommande genomförandeavtal.

Tekniska frågor

Trafik

Dagens trafiksituation och den planerade utbyggnaden innebär att relativt omfattande åtgärder behöver vidtas på befintligt gatunät inom planområdet. Föreslagna åtgärder beskrivs nedan.

Gator

Titteridammsvägen som utgör huvudgata skall läggas om till ett nytt läge samt förses med tre cirkulationsplatser; en vid korsningen med Hästhagen, en vid korsningen med Traktorgatan samt en vid korsningen med Övre Storåsvägen. Traktorgatan blir i sitt nya läge allmän plats, lokalgata. Denna rätas upp och får ett något sydligare läge. Vidare anläggs en ny lokalgata i Triörgatans förlängning mot Länkharvsgatan, vilket kommer att utgöra ny angöringsgata till äldreboendet.

Åtgärderna i gatunätet kommer att projekteras och iordningsställas av kommunen.

Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- cykel- och mopedväg som sträcker sig utmed spårvägens västra sida bibehålls och planläggs som allmän plats fram till entrétorget. Gångbro över Titteridammsvägen tas bort i samband med att huvudgatan höjs.

Parkering

För de nya bostäderna, den utökade handeln samt hotellet tillgodoses parkeringsbehovet delvis i garage under byggnaderna och delvis genom att två nya parkeringshus byggs vid Triörgatan. För närsjukhuset kan parkering iordningsställas i garage under byggnaden samt i planerat parkeringshus söder om Lidl. Pendelparkering, om ca 50 platser, anordnas på ytan avsedd för parkering söder om Lidl.

Cykelparkering anordnas inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

I spårvägsområdet planeras en utökning till tre spår samt en ombyggnad av terminalen med en servicebyggnad.

In- och utfart för bussar planeras ske via Hjulplogsgatan till Övre Storåsgatan samt via Traktorgatan till Titteridammsvägen.

Åtgärderna inom kollektivtrafikmarken kommer att projekteras och iordningsställas av kommunen.

Park och natur

Ett mindre område direkt väster om Titteridammsvägen som ansluter till en ädellövs-skog har lagts ut som allmän plats, park. Här planeras att en gångväg/trappa anläggs för att underlätta möjligheten att ta sig till skogsområdet. Vidare har ett område sydost om Lidl lagts ut som allmän plats, park.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar och omfattade då även angränsande detaljplan. Bedömningen är att inga stora eller måttliga natur- och rekreationsvärden påverkas negativt. Utvärderingen resulterade dock i att ädellövskogen väster om Titteridammsvägen planläggs som allmän plats natur i angränsande detaljplan.

Vatten- och avlopp

Inom planområdet finna allmänna va-ledningar utbyggda, vilka till viss del behålls i befintliga lägen. Dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät efter det att nya förbindelsepunkter har upprättas.

Vattentillgången till sjukhuset säkras genom utbyggnad av vattenledningsnätet utmed den nya huvudgatan samt omläggning av befintlig vattenledning utmed spårvägens vändslinga till grövre dimension så att rundmatning med god kapacitet blir möjlig. Detta möjliggör även kapacitet för sprinkler till sjukhuset.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten kommer att medge uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +123 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Lägsta höjd på färdigt golv och andra ytor som inte tål att ställas under vatten ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå vid förbindelsepunkt. Detta innebär att dag- och spillvattenavledning från lägre ytor måste pumpas.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras.

De nya p-husen i norr innebär att en dagvattenledning, dimension 1200, måste flyttas om hela byggrätten ska utnyttjas.

Två tunnlar på stort djup berör norra delen av planen. Exploatörerna ska kontakta Göteborg Vatten för en riskbedömning.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning samt flytt av ledningar. Samtliga kostnader för flyttning av ledningar som orsakas av exploateringen skall bäras av respektive exploatör.

Dagvatten

Dagvattnet avleds till två olika recipienter. Från den norra delen genom ledningar via borrhål till tunnel med utlopp i Göta Älv, uppströms vattenintaget där särskilda skyddsföreskrifter gäller. Från den södra delen leds dagvattnet via ledningar och diken till Lärjeån som är ett Natura 2000-område.

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration/perkolation eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

En dagvattenutredning har utförts av Norconsult som har utmynnat i en rapport "*Angereds Torg, dagvattenutredning till detaljplan, 2011-02-28, rev. 2011-08-29*". Av rapporten framkommer att den nya planen endast marginellt ökar andelen hårdgjorda ytor och att ytavrinningen från området därför inte kommer att öka nämnvärt. För att minimera risker för översvämningar på grund av framtida klimatförändringar, föreslås ändå att en utjämning av dagvattenvolymer bör ske. För att begränsa miljöpåverkan bör föroreningsmängden minimeras i det utgående dagvattnet, vilket innebär att dagvatten från trafik och parkeringsytor ska behandlas med oljeavskiljare. Rapporten redovisar förslag på olika lösningar för att ta hand om dagvattnet från området.

Föreslagen dagvattenhantering bedöms inte medföra någon negativ påverkan på Natura 2000-området kring Lärjeån. Utjämning av dagvatten samt anläggande av erosions-skydd vid utlopp i slänt reducerar sannolikt grumling i vattendraget, då tillförseln av eroderade partiklar minskar i samband med toppflöden. Vid anläggande av erosions-skydd samt andra arbeten som kan påverka vattendragen skall närheten till Lärjeån beaktas och försiktighet ska iakttas bl a genom att utföra arbeten i vatten under låga flöden.

En utredning har utförts av Tyréns, i syfte att beskriva eventuell påverkan anläggandet av ett erosionsskydd, som planerades nedströms till följd av angränsande planarbete, har på Natura 2000-område. Denna utredning utmynnade i en rapport "*Bedömning av konsekvenser i Natura 2000-område, Lärjeån, i samband med planarbete för ny bad- och isanläggning i Angered. 2010-04-14, rev 2010-09-03*", vilket även bifogas denna planhandling.

Övriga ledningar

Respektive exploatör är skyldig att, i god tid innan arbeten påbörjas i närheten av ledningar, ta kontakt med respektive ledningsägare för planering hur arbetet skall bedrivas.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

EI

Byggnad innehållande spårvägens likriktare och en nätstation som är belägen vid polis-huset berörs av exploateringen och behöver flyttas. Föreslagna lägen för nya transformatorstationer har markerats med **E** på plankartan.

Sjukhuset kan komma att kräva en reservkraftstation för sin verksamhet, den föreslås ligga inom den egna fastigheten.

För utbyggnad av det norra kvarteret krävs omläggning av befintliga starkströmsledningar.

Fjärrvärme

För uppvärmning finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärme. För utbyggnad av höghuset krävs omläggning av befintliga fjärrvärmeledningar.

Markmiljö

Sanering av bensinstationstomten har påbörjats. ST1 Energy AB ansvarar för att efterbehandlingsåtgärder inom förorenat område i samband med nedläggning av bensinstationen utförs i samråd med Miljöförvaltningen.

Inför schaktning bör stickprovtagningar göras i fyllnadsmassor då fyllnadsmassornas härkomst ej är känt. Vidare bör provtagningar göras i planområdets nordöstra del med anledning av närheten till en kemptvätt.

Luft och buller

Bullerutredning har utförts av Trivector Traffic vilket har utmynnat i en rapport, (2011:04 version 0.2 Buller vid utbyggnad av Angereds Centrum) som redovisar förslag på åtgärder på den nya bebyggelsen för att riktvärden för ljudnivåer ska klaras. Detta beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen.

En separat bullerutredning har gjorts avseende hur befintliga bostäder vid Hästhagen påverkas av den ökade trafiken som detaljplanens genomförande medför. Bullerutredningen visar att de maximala ljudnivåerna inte påverkas av trafikökningen medan de ekvivalenta ljudnivåerna ökar med cirka 3dBA. Av rapporten (2011:77 version 1.0 Buller vid Hästhagen i Angered) framkommer att den bullerökning detaljplanen genererar kan åtgärdas med bullerplank inom befintligt trafikområde. Kommunen ansvarar för, inom ramen för exploateringsprojektet, att erforderliga åtgärder utförs så att bostäderna vid Hästhagen inte drabbas av den bullerökning som ett genomförande av detaljplanen annars kan medföra.

Geoteknik

En sammanställning över resultat från tidigare gjorda geotekniska undersökningar samt en stabilitetskontroll utfördes av Norconsult 2009. En mer djupgående undersökning genomfördes av Norconsult 2010. Resultatet redovisas i "Geotekniskt PM – underlag för detaljplan 2010-12-14 rev. A 2011-02-07".

Stabiliteten är ansträngd i vissa delar av planområdet och det föreligger risk för skred i anslutning till raviner. Vid ändring av nivåer och belastningar närmast ravinerna ska stabilitetskontroll utföras.

Det kan finnas erosionsrisk i ravinen söder om planområdet beroende på hur den ombyggda vägen konstrueras. I så fall rekommenderas att ett erosionsskydd anläggs i bäckfåran i ravinens botten. Se även under "Anmälan om vattenverksamhet" på sid. 3.

Bergteknik

I samband med den geotekniska utredningen utfördes en bergteknisk besiktning av Bergab, vilket redovisas i en separat rapport, "Bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering 2010-11-17". Rapporten anger två områden där det föreligger risk för blocknedfall vid bergsschakt. Planeras bergsschakt i närheten av dessa områden ska en bergsakkunnig anlitas för en bedömning av behovet av rensning alternativt säkring.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster vid försäljning av kvartersmark.

Fastighetsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för iordningställande av allmän platsmark såsom huvudgata och lokalgata, gång- och cykelvägar, park, mm samt för anläggningar utanför planområdet, förrättningskostnader mm.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden har utgifter för iordningsställande av allmän platsmark såsom huvudgata och lokalgata, anläggningar som krävs utanför planområdet, anläggande av pendelparkering samt ombyggnad av spårvägen. Utgifterna täcks till viss del av exploateringsbidrag. Trafiknämnden bekostar en mindre andel av utgifterna för utbyggnad av gator samt hela utgiften för utbyggnad av pendelparkering och spårväg.

Park- och naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får utgifter för iordningsställande av allmän platsmark, park. Utgifterna täcks av intäkter i form av exploateringsbidrag.

Nämnden för Göteborgs Vattens utgifter

Nämnden för Göteborgs Vatten får utgifter för utbyggnad av allmänna va-ledningar.

Kretsloppsnämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av gator och gångcykel- och mopedvägar förlagda på allmän platsmark samt bullerskydd utmed Hästthagenvägen.

Park- och naturnämnden får en årlig driftkostnad för skötsel och underhåll av allmän plats, park.

Planekonomi

Kommunens totala utgifter för genomförandet av detaljplanen bedöms överstiga de inkomster planen ger upphov till. Både dagens trafiksituation och den planerade bebyggelsen innebär att relativt omfattande åtgärder behöver vidtas på befintligt gatunät samt spårväg inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

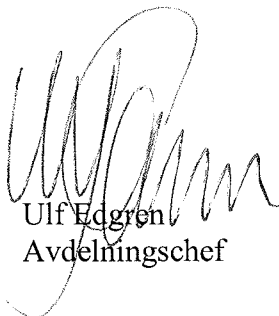
Respektive exploatör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutningar av va, el tele m.m. samt geotekniska undersökningar. Vidare belastas exploatörerna av utgifter för flyttning av befintliga ledningar, utbyggnad av allmänna anläggningar enligt avtal med kommunen mm.

Exploatörerna befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Angered 118:1

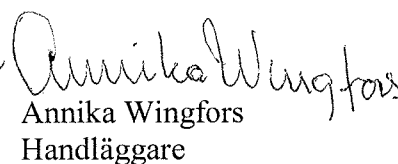
Till följd av att Traktorgatan flyttas till nytt läge har del av fastigheten lagts ut som lokalgata, vilket innebär att fastigheten är berörd av inlösen av mark för allmän plats. Ersättningsfrågan löses genom upprättande av avtal eller genom ansökan om lantmäteriförrättning. Vidare kan det bli aktuellt med reglering av kvartersmark mellan denna fastighet och intilliggande fastigheter för att uppnå en mer ändamålsenlig fastighetsindelning, vilket då regleras i avtal mellan parterna.



Ulf Edgren
Avdelningschef



Elisabet Gondinger
Distriktschef



Annika Wingfors
Handläggare