

Program för

Bostäder Norr om Uggedal



Samrådshandling
November 2009



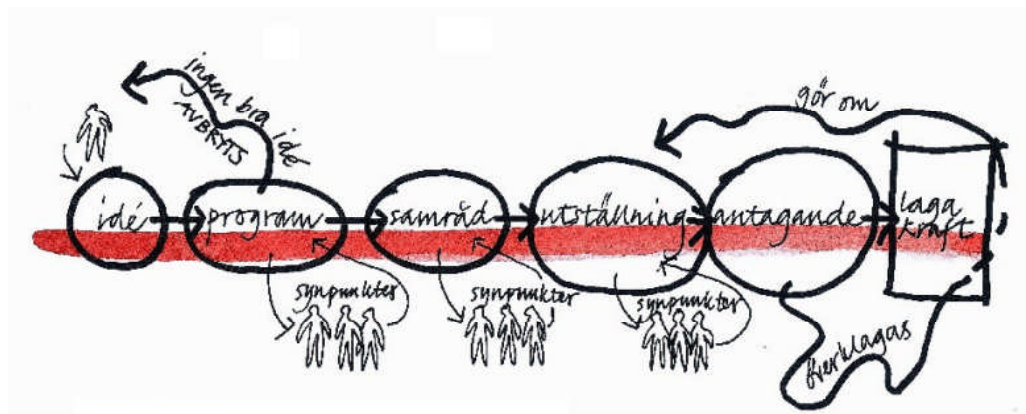
Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planprocessen enligt PBL	3
Programsamråd	3
Information	3
Förutsättningar	4
Bakgrund och syfte	4
Beskrivning av området	5
Översiktsplan för Göteborg	5
Budget 2010	6
Stadsbyggnadskvaliteter	6
Fördjupad översiktsplan för södra Askim	7
Service	8
Trafik, parkering och kollektivtrafik	8
Väg 158	9
Kollektivtrafik	9
Buller	10
Dagvatten	10
Geoteknik	10
Natur, landskap, kulturhistoria och arkeologi	11
Befintlig bebyggelse	12
Origohuset	12
Uggedals by	12
Befolkning	13
Förslag	14
Bedömningar som gjorts	14
ÖP	14
Bostadstyper	14
Exploateringsgrad	14
Förskola	14
Kvalitet och gestaltning	14
Fysisk tillgänglighet	14
Social tillgänglighet	14
Barnperspektiv	15
Hållbarhet	15
Landskap	15
Trafik	15
Principskiss	16
Referensbilder	17
Konsekvenser	18
Ställningstagande till miljökonsekvenser	18
Den sociala dimensionen	19
Den ekonomiska dimensionen	20
Den ekologiska dimensionen	20
Genomförande	21

Planprocessen enligt PBL

Ett program är första steget i planprocessen. I detta fall efterföljs det av en detaljplan. En detaljplan genomgår flera skeden innan den kan antas. Allmänheten och andra berörda får tillfälle att lämna synpunkter om förslaget både under programskedet och under detaljplanens samråd- och utställningsskede. En detaljplan tar minst 1-1,5 år att upprätta. Byggnadsnämnden godkänner program och antar detaljplaner. I vissa fall antas detaljplaner av kommunfullmäktige och godkänns då bara av byggnadsnämnden.



Programsamråd

Byggnadsnämnden gav 081216 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan med program för området norr om Uggleedal.

Programförslaget är utställt i ICA Kvantums entré i Origohuset, på Askims bibliotek samt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, under perioden 16 december 2009 – 9 februari 2010.

Information

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll och övriga handlingar kan beställas från Stadsbyggnadskontoret, Maria Lissvall, tfn 031-368 17 63 eller från expeditionen, tfn 031-368 19 70. Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns även på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/byggabo under rubriken stadsplanering.

Information om programförslaget lämnas av:

Maria Lissvall, handläggare, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 63
Filip Siewertz, bitr. handläggare, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 01
Birgitta Löf, planchef, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 81
Per-Anders Käll, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 78
Lars-Erik Lundin, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 75

Samrådstitid: 16 december 2009 – 9 februari 2010

Förutsättningar

Bakgrund och syfte

Göteborg behöver fler bostäder. Det är ett politiskt mål att utveckla staden på ett hållbart och solidariskt sätt där segregation vänds till integration. Bebyggelse bör koncentreras till områden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och service. Det ska finnas en balans mellan ekologiska, sociala och ekonomiska värden.

Fastighetskontoret kom 14 april 2008 in med ett önskemål om att starta detaljplanläggning på fastigheten Skintebo 10:1 m.fl i stadsdelen Askim. Syftet med detta program är att pröva om det är lämpligt att bygga bostäder på föreslagen plats.

Askim är en av ytterligheterna i ett segregerat Göteborg. Att vända detta till integration är ett viktigt mål för stadsdelens framtid. Programmet diskuterar möjligheter och platser att bygga kompletterande typer av bebyggelse. Bostadsutbudet i stadsdelen Askim utgörs huvudsakligen av ägda bostäder, hyresrätterna i stadsdelen är få. En blandning av bostäder och verksamheter är också relativt sällsynt. Ambitionen är att öka variationen i stadsdelen och kunna erbjuda bostäder för ett större antal människor i olika skeden i livet och i olika livssituationer.



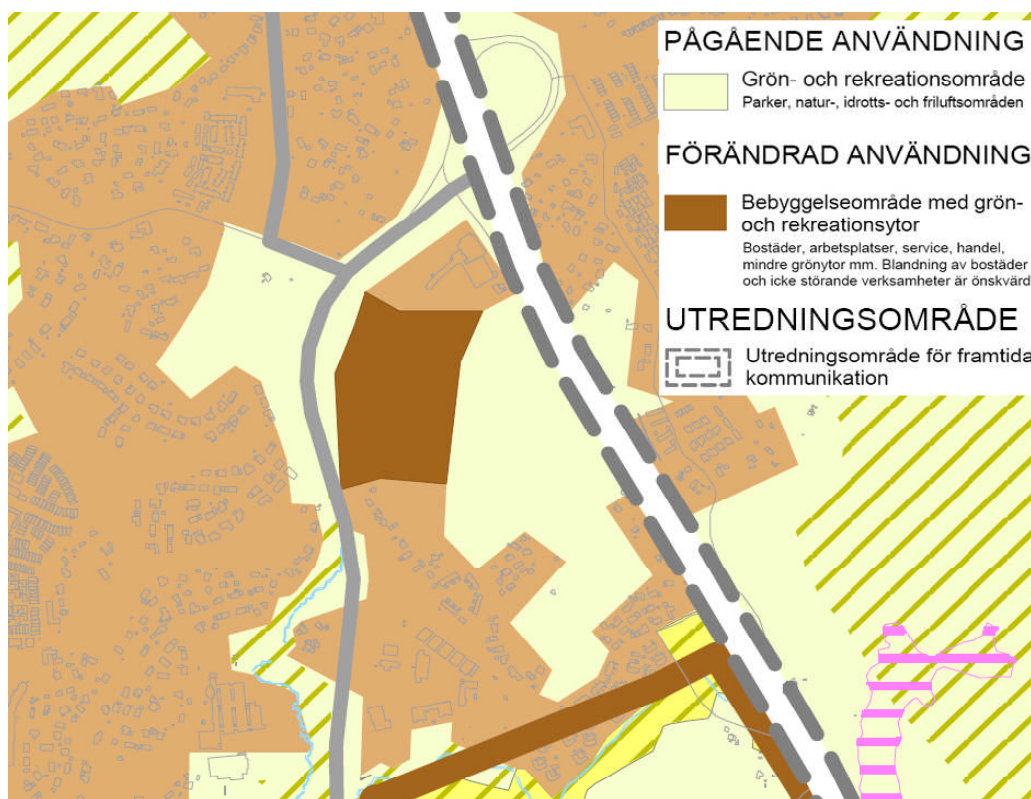
Beskrivning av området

Området är beläget mellan det s.k. Origohuset och Ugglebys by. Området är skogsbeväxt och mycket kuperat. Marken är huvudsakligen kommunägd.

Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplanen slår fast att stadsutveckling genom om- eller nybyggnad i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Vid komplettering och nybyggnad ska tillgång till och kvaliteter i stadens grönområden beaktas liksom ytor för barns lek. Hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Planeringen måste inriktas på att skapa tillräckligt många bostäder av olika slag, alla med god fysisk tillgänglighet. Tillkommande bebyggelse ska berika staden och komplettera omgivande bebyggelse på ett tilltalande sätt. Allt byggande ska anpassas så att miljöpåverkan minimeras.

Kommunens översiktsplan anger området norr om Uggleby som framtida bebyggelseområde med gröns- och rekreationsytor. Inom denna benämning ryms både bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Det är önskvärt att, där det är möjligt, blanda bostäder och icke störande verksamheter.



Budget 2010

- *Tillgången till grönområden i stadsdelarna är viktig och göteborgarna ska ha tillgång till parker och naturområden för att kunna tillgodose sina behov av rekreation och avkoppling.*
- *Man ska kunna välja olika typer av boende i sin egen stadsdel, därför är det viktigt att det finns hyresrätter, bostadsrätter och småhus i alla bostadsområden. För att öka integrationen ska stadsdelarna i första hand kompletteringsbebyggas med de boendeformer som idag saknas i området.*
- *Göteborg ska vara en barnvänlig stad. All stadsutveckling och byggnation ska ske utifrån ett barnperspektiv.*

Stadsbyggnadskvaliteter

- *Nya bostäder ska byggas så att alla stadsdelar får en blandning av storlek, utformning och upplåtelseformer.*
- *Ny bebyggelse ska anpassas väl till topografi, biologisk mångfald och andra förutsättningar på platsen.*
- *Arbeta i helhet och detalj för hushållning med resurser samt begränsad miljöpåverkan.*
- *Möjligheter till lokal dagvattenhantering är beroende av att lämpliga gröna ytor definieras tidigt i planeringen.*
- *I den bostadsnära naturen, i parken eller på gården, uppstår de vardagliga, mer täta mötena som bidrar till trygghet och samhörighet.*
- *Planera utifrån vardagslivets villkor för människor i olika livssituationer.*



Bild från områdets västra del.

Fördjupad översiktsplan för södra Askim

Det pågår ett arbete med fördjupad översiktsplan för södra Askim. Syftet med detta arbete är att kunna möta dagens förfrågningar om lov att uppföra ny bebyggelse och samtidigt behålla beredskapen för framtida planering.

Planförslagets huvudstruktur består av tre sammanhängande utvecklingsområden: Brottkärrsmotet, Svindal och Gatersered. Dessa tre områden planeras utvecklas längs ett sammanbindande stråk för trafik. Ambitionen är att skapa underlag för fungerande lokalsamhällen med gång- och cykelavstånd till skola, närservice och kollektivtrafik.

Området kring Brottkärrsmotet anges i den fördjupade översiktsplanen som ett område för ny bebyggelse. Brottkärrsmotet beskrivs som en blivande centrumpunkt i stadsdelen som även kan utvecklas till en viktig bytespunkt i kollektivtrafiken på sikt. Huvudinriktningen för området bör, enligt förslaget, vara en relativt tät bebyggelse med inslag av service och arbetsplatser. Bostäder lokaliserar främst till berget i södra delen, det aktuella programområdet. För att bygga ut södra Askim fullt ut enligt förslaget i den fördjupande översiktsplanen krävs en ombyggnad av trafikmotet.

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

— Gräns för planområdet

NUVARANDE ANVÄNDNING

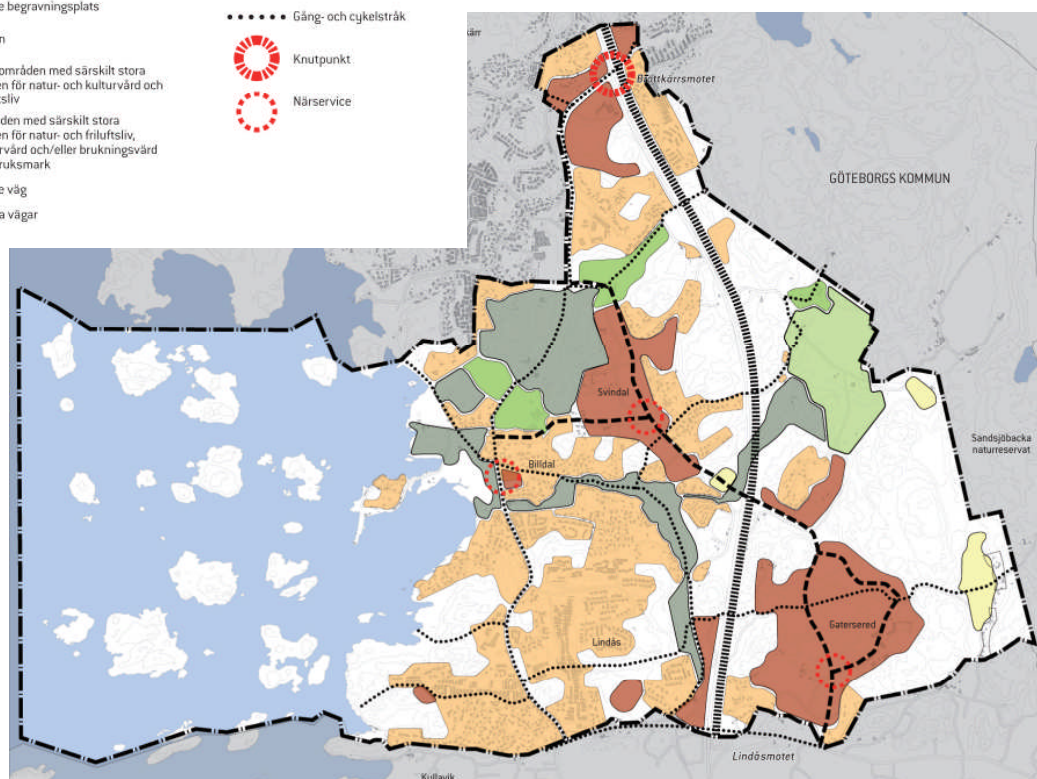
Pågående markanvändning ska bibehållas. Komplettering får ske inom nuvarande markanvändning.

	Bebyggelseområde Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m.
	Park och friluftsområde Rekreation, friluftsliv, idrott
	Större grönområde, obebyggd mark
	Jordbruksmark Åkerbruk, betesmark
	Större begravningsplats
	Vatten
	Havsområden med särskilt stora värden för natur- och kulturvård och friluftsliv
	Områden med särskilt stora värden för natur- och friluftsliv, kulturvård och/eller brukningsvård jordbruksmark
	Större väg
	Övriga vägar

FÖRÄNDRAD ANVÄNDNING

	Nya bebyggelseområden Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m.
	Idrott och fritid
	Reservat för kollektivtrafik
	Större väg / breddning av befintlig väg
	Gång- och cykelstråk
	Knutpunkt
	Närservice

Utsnitt ur utställningshandling för Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för Södra Askim



Samband och beroenden

Tillfart till det nya bostadsområdet kan ske från infarten till Origohuset, d.v.s. passera fastigheten Skintebo 391:1. Hänsyn till detta togs när planen för den fastigheten upprättades (F4923, laga kraft 2007-11-20). Möjligheten att nyttja infarten till Origohuset måste beskrivas i den kommande planens genomförande-beskrivning och lösas genom avtal.

Kustområdet omfattas av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap. 4§. Zonen sträcker sig fram till väg 158 (Säröleden).

Service

Origohuset har fått nytt liv och innehåller numera flera olika servicefunktioner. ICA Kvantum, Friskis & Svettis, fiskaffär, blomsterhandel och frisör är några av de funktioner som i dagsläget finns i huset.

Nygårdsskolan (åk F-9) ligger strax sydväst om programområdet, på andra sidan Billdalsvägen. En ny skola och förskola håller på att byggas vid Klåvavägen nära Brottkärmsmotet. Säkra och trygga vägar från bostadsområdet till skolor och förskolor måste finnas.

Trafik, parkering och kollektivtrafik

På grund av områdets branta topografi är det en stor utmaning att skapa tillgängliga tillfarter till området. En tillfart via Origohusets infart har studerats. Likaså möjliga vägdragningar. En gång- och cykelväg mellan det nya bostadsområdet och Uggle dal ingår också i förslaget. Nya gator inom och tillfarter till det föreslagna bostadsområdet bör omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Parkering bör ske huvudsakligen under mark men även i gröna parkeringslösningar inom kvartersmark.



Infarten till Origohuset

Väg 158

Om stadsdelen Askim ska kunna kompletteras med ytterligare bostäder och service behöver även infrastrukturen och kollektivtrafiknätet utvecklas. Väg 158, Säröleden, är en viktig länk genom stadsdelen. En kritisk punkt för trafikutvecklingen i Askim är den samlade vägkapaciteten genom norra Askim. Där är trafikvolymerna som störst samtidigt som utrymmet är begränsat. Trafiken uppgår här för närvarande till drygt 31 000 fordon per dygn (ÅMVD 2008) I arbetet med den fördjupade översiktplanen för södra Askim förs ett djupare resonemang kring hur och i vilken takt vägen bör utvecklas för att Brottkärrsmotet ska fungera som en nod. Väg 158 och Brottkärrsmotet ligger utanför programområdet men det är viktigt att se möjligheterna och konsekvenserna av en komplettering av bostäder i detta läge i ett större sammanhang.

Kollektivtrafik

Askim är den stadsdel i Göteborg som har lägst kollektivtrafikanvändande. Den utspridda bebyggelsen i stadsdelen gör att det ofta är långt mellan bostad och hållplats. Med en komplettering av bostäder, i det läge som programmet föreslår, är förhoppningen att underlaget till kollektivtrafiken i området ska öka. Busshållplatser finns utmed Billdalsvägen kring korsningarna med Brottkärrsvägen och Uggleledalsvägen. Avstånd till busshållplats från programområdet är ca 100-500m. Tillgängliga anslutningar från det planerade bostadsområdet till busshållplatserna måste studeras. Buss 58, 80 och 89 stannar vid hållplats Uggledal.



Säröleden

Buller

På grund av topografin är området relativt bullerskyddat. En första bullerberäkning visar att gränsen för 55dBA går nära planområdets gränser och ger en indikation om att tillkommande bostäder troligtvis inte kommer utsättas för bullerproblematik trots sitt läge nära både Billdalsvägen och Säröleden.

Eftersom Väg 158 är i behov av utökning har även en första prognos av framtida bullervärden gjorts. Prognosen är baserad på antagandet att 158:an får ytterligare ett körfält samt ett körfält för kollektivtrafik. Denna beräkning visar att området närmast Origohuset kommer att ha en del bullerproblematik. Bullerförhållandena från Billdalsvägen bedöms inte påverkas nämnvärt.

Dagvatten

Dagvattnet inom programområdet avleds till Krogabäcken. Krogabäcken klassas som länsintresse ur fiskesynpunkt. Bäckens har ett värdefullt bestånd av havsöring. I Vattenplan för Göteborg, antagen september 2003, beskrivs Krogabäcken som känslig för hydrologiska förändringar och föroreningsbelastning. Krogabäcken rinner från Oxsjön, väster om programområdet och mynnar ut i Haga kile i Billdal, total sträckning av ca 4,2 km. Bäckens omfattas inte av något riksintresse eller strandskydd i berörda delar.

Krogabäcken har en översvänningsproblematik. Det är viktigt att planerat område inte får bäckens flöde att öka. Det är därför extra noga med fördröjning av dagvatten genom infiltration samt underjordiska fördröjningsmagasin eller öppna dagvattendammar. Dessa tar hand om dagvattnet vid kraftig nederbörd och bidrar till ett jämnare flöde i bäcken. I programskedet har en översiktlig dagvattenutredning gjorts.

Geoteknik

Dagvattenfördröjning är även viktigt ur geoteknisk synpunkt. Höga flöden skapar ökad erosion vilket är negativt ur stabilitetssynpunkt. Längs Krogabäcken finns områden som är känsliga för detta. Det är samtidigt önskvärt att ytavrinnande vatten tillåts infiltrera på naturlig väg i bergsprickor och friktionssjord för att inte sänka grundvattennivån.

I detaljplaneskedet måste de geotekniska förhållandena klarläggas, kartering av jordlager, grundvatten, grundläggningsförutsättningar etc. För de delar av programområdet där bebyggelse planeras inom områden med lera som ligger i större lutning än 1:10 måste en detaljerad stabilitetsutredning enligt Skredkommissionens anvisningar genomföras. Det gäller framför allt i sydvästra delen och i norr. I branta bergpartier måste risk för blocknedfall och bergras undersökas.

Natur, landskap, kulturhistoria och arkeologi

Programområdet är bergigt och till stora delar skogsbeklätt. Det är ingen lång kontinuitet av skog, det finns några stora träd i sluttningarna ner mot Origohuset och Krogabäcken, annars är det mestadels unga träd. Växtligheten i området är förhållandevis mager på grund av att jordlagren är tunna. I programskedet har en översiktlig naturinventering gjorts.

Stadsmuseet har uppmärksammat den stenkantade trädgata som finns i området i närheten av Uggedals by. I övrigt har området inga kända fornlämningar men en arkeologisk utredning bör göras i detaljplaneskedet.



Bild från områdets östra del. Utsiktspunkt.



En gårdsgård inom området. Ett exempel på ett karaktärsskapande element i landskapet. Det är också en påminnelse om platsens historia.



Bebyggelse i Uggleledals by

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen Askim innehåller huvudsakligen gles bostadsbebyggelse. Bebyggelsen sträcker sig från tidiga jordbruks- och oskiftade bymiljöer till sekelskiftets stationssamhällen med sommarvillor, 1960 och 70-tals flerfamiljs- och grupp-husbebyggelse till dagens villabebyggelse.

Själva programområdet är obebyggt och är till stora delar omgärdat av vägar. Norr om området ligger Origohuset och Brottkärrsmotet. I öster går Säröleden, 158an och på andra sidan av den ligger Lyckhem med mindre markbostäder och därefter det storslagna Sandsjöbackareservatet. I söder ligger Uggleledal med Uggleledals by som har anor från 1500-talet. Väster om programområdet går Billdagsvägen och på andra sidan om denna breder villaområden i Skintebo ut sig ut mot havet.

Origohuset

Byggnaden uppfördes 1982 av Kodak och är även kallat Kodakhuset. Huset byggdes för Kodaks verksamhet och fasaden speglar denna verksamhet med bland annat trapphus utformade för att symbolisera filmrullar. Huset i dagsläget inrymmer flertalet olika verksamheter såsom ICA Kvantum, Friskis&Svettis, blomsterhandel mm.

Norr om Origohuset, vid Billdalsvägen, finns önskemål om etablering av kontor, bostäder och handel.

Uggleledals by

Uggleledal var i mitten av 1500-talet ett skattehemman och omfattade på 1740-talet fyra skattehemman. Den täta bebyggelsen i byn som vuxit fram under lång tid bibehölls i huvudsak vid laga skiftet på 1800-talet och fanns kvar till på 1970-talet. Därefter har 6-7 byggnader rivits och den bevarade bebyggelsen har

kompletterats med bostadshus av villatyp. Den ursprungliga bebyggelsen omfattar bland annat tre bostadshus på enkel bredd, en stor vinkelbyggd ladugård och ett par små ekonomibyggnader. Dessa och de bibehållna delarna av vägsystemet ger en god bild av den gamla bymiljön. (Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg II, 2000)

Befolkning

Befolkningen i Askim har hög medelinkomst och utbildningsnivå. Ohälsotalet är bland det lägsta i Göteborg. Bostadsstandarden är generellt sett hög. Många av Askims äldre invånare bor kvar i sina villor och har ett behov av mindre, mer bekvämt boende. Samtidigt vill många barnfamiljer flytta till stadsdelen. Ungdomar flyttar ifrån Askim på grund av att lägenheterna är få och kopplingen till centrum via kollektivtrafik är relativt ineffektiv.

Förhoppningen är att ny bebyggelse enligt programmet ska vara en del i en förbättring av situationen. Genom att planera för tillgänglighetsanpassade lägenheter, både bostads- och hyresrätter, skapar vi möjligheter för bland andra äldre och ungdomar att hitta en lämplig bostad i stadsdelen. Samtidigt frigörs radhus och villor till förmån för till exempel barnfamiljer genom denna flyttkedja. Avsikten är också att genom att planera för ett större antal lägenheter skapa ett gott underlag till en förbättrad kollektivtrafik.



Parkering söder om Origohuset

Förslag

Bedömningar som gjorts ÖP

På grund topografin är programområdets östra del inte markerad som bebyggelseområde i kommunens översiktsplan. I programarbetet har det ändå bedömts möjligt att planera för bostadsbebyggelse på denna höjd. Områdets lämplighet får vidare prövas i detaljplan.

Bostadstyper

I linje med kommunens budget föreslår programmet en komplettering av bostadstyper som i övrigt saknas i stadsdelen. I Askim är det viktigt att komplettera med tillgängliga lägenheter i flerbostadshus. En lämplig fördelning mellan olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar är önskvärt.

Exploateringsgrad

För att begränsa ianspråktagandet av socialt och biologiskt värdefull natur samt för att till fullo utnyttja områdets närhet till kollektivtrafik och service föreslår programmet att bostadsbebyggelsen ska koncentreras till norra delen. En relativt hög exploateringsgrad nära Origohuset förespråkas dels för att motivera och ge underlag till ett bättre och ökat kollektivtrafikresande men också för att begränsa ytan som tas i anspråk både av ekonomiska skäl eftersom exploateringen av området kommer att kräva omfattande sprängningsarbeten men också på grund av de sociala kvaliteter som ett bostadsnära grönområde tillför.

Förskola

Behovet av förskola inom programområdet bör utredas vidare.

Kvalitet och gestaltning

Genom att sätta fokus på några viktiga frågor ska programmet och efterföljande detaljplan säkerställa att området blir bebyggt på ett vackert, kvalitativt och långsiktigt hållbart sätt.

Fysisk tillgänglighet

Naturliga kopplingar mellan bostäder och centrumbildning är avgörande för områdets kvalitet. Bebyggelsen bör vävas ihop med torgbildningen vid Origohuset så att en helhet uppnås. Detta kräver ingående studier av såväl placering av byggnader och entréer som av markbeläggning, belysning och gångstråk. Möjligheter till verksamheter i bottenplan, i husen närmast centrumpunkten, ska finnas.

Social tillgänglighet

På samma sätt som den nya bebyggelsen bör göras så fysiskt tillgänglig som möjligt bör man också fundera över social tillgänglighet. Genom att möjliggöra för andra typer av bostäder än de som vanligen förekommer i Askim är förhoppningen att bidra till en ökad integration i stadsdelen.

Bebyggelsen ska spegla en medvetenhet om boendemiljö och socialt liv i utförande, materialval och gestaltning.

Barnperspektiv

Planeringen av programområdet ska ske utifrån ett barnperspektiv. De nya bostäderna ska ha barnvänliga, hälsofrämjande närmiljöer och närhet till natur. Det bör vara stor variation av platser och byggnadstyper i området så att det blir lätt att hitta. Det ska även vara lätt att överblicka gata, gård och lekplats från lägenheterna. Vägar till och från skola och busshållplats ska vara gena och trygga.

Hållbarhet

Planeringen och byggandet av nya områden måste ses i ett längre perspektiv för att hushålla med jordens resurser. Den nya bostadsbebyggelsen inom programområdet ska planeras och byggas utifrån principen energisnålt byggande.

Dagvattenhanteringen är en viktig fråga inom programområdet. Genom att använda dagvattenhanteringen på ett visuellt sätt kan man ge området ytterligare upplevelsemässiga kvaliteter.

De nya gatorna och bostadshusen ska anpassas väl till den kuperade terrängen. Sprängningsarbeten ska minimeras och varsamhet i byggskedet ska iakttas så att ursprunglig vegetation i största möjliga utsträckning kan bevaras och bidra till trivsamma utemiljöer för de boende.

Landskap

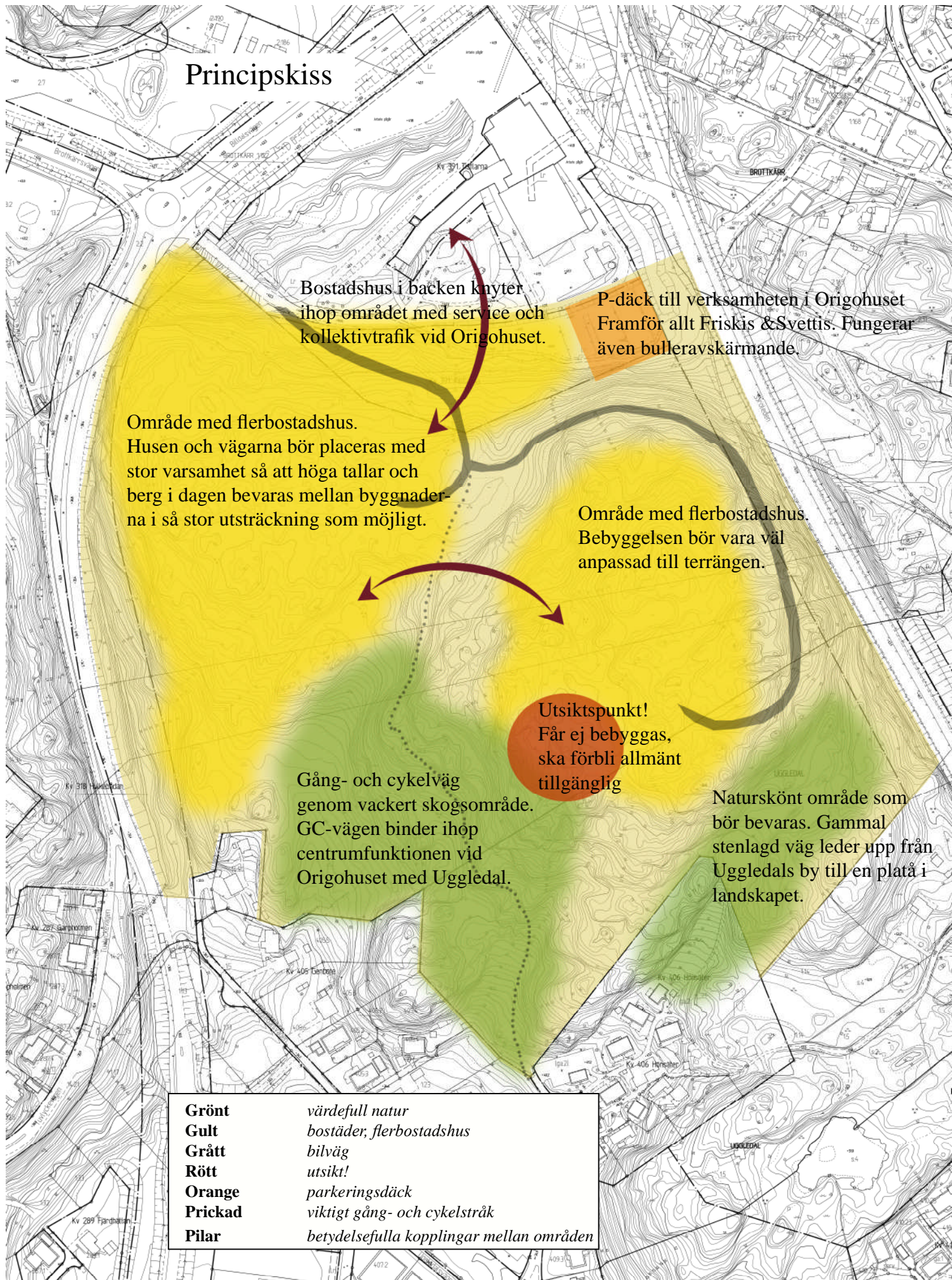
Naturvärdena i området måste tas tillvara. Speciella platser, träd, bergsformationer, gårdesgårdar och andra rums- eller karaktärsskapande element i området ska sparas och bidra till att skapa ett spännande och variationsrikt område med många upplevelsemässiga kvaliteter. Dessa element bidrar också med historiska referenser till området.

En utredning av arkeologi, kulturhistoriska spår och rumsliga kvaliteter i landskapet ska genomföras i detaljplaneskedet. Det är viktigt att denna utredning utförs tidigt för att viktiga karaktärsdrag och kvaliteter inte ska gå förlorade. Landskapsanalysen ska finna och identifiera de element i området som bör bevaras.

Trafik

Tillfart till området sker norrifrån genom infarten till Origohuset. Andra tillfartsmöjligheter har studerats men bedömdes, på grund av områdets branta topografi, inte vara rimliga ur ett tillgänglighetsperspektiv. I programskedet har en översiktlig trafikstudie och ett förslag på tillfartsväg tagits fram. Studien visar att det är möjligt att anordna en väg upp på berget som klarar tillgänglighetskraven. Viloplan ska anordnas med jämna mellanrum på de sträckor som överskrider en lutning på 5%. Vägalternativ upp på berget kommer att studeras vidare i detaljplan. Trafikalstringen från det nya bostadsområdet har uppskattats till ca 1000 fordon per vardagsmedeldygn.

Principskiss



Bostadshus i backen knyter ihop området med service och kollektivtrafik vid Origohuset.

P-däck till verksamheten i Origohuset
Framför allt Friskis & Svettis. Fungerar även bulleravskärmande.

Område med flerbostadshus.
Husen och vägarna bör placeras med stor varsamhet så att höga tallar och berg i dagen bevaras mellan byggnaderna i så stor utsträckning som möjligt.

Område med flerbostadshus.
Bebyggelsen bör vara väl anpassad till terrängen.

Utsiktspunkt!
Får ej bebyggas,
ska förbli allmänt tillgänglig

Gång- och cykelväg genom vackert skogsområde.
GC-vägen binder ihop centrumfunktionen vid Origohuset med Uggleedal.

Naturskönt område som bör bevaras. Gammal stenlagd väg leder upp från Uggledals by till en plåtå i landskapet.

Grönt	<i>värdefull natur</i>
Gult	<i>bostäder, flerbostadshus</i>
Grått	<i>bilväg</i>
Rött	<i>utsikt!</i>
Orange	<i>parkeringsdäck</i>
Prickad	<i>viktigt gång- och cykelstråk</i>
Pilar	<i>betydelsefulla kopplingar mellan områden</i>

Referensbilder

Läsanvisning till referensbilderna: Bilderna fungerar som inspiration till möjliga *principer* för bebyggelsestruktur inom respektive område. Bilderna bör ej betraktas som gestaltningsförslag.



Inspiration till bebyggelse. Bevarad natur mellan husen, gator och byggnader anpassas till terrängen.

Nedan och ovan: bilder från Västerås. Inspiration till bebyggelsen ner mot Origohuset. Höga tallar och bevarad natur mellan husen.

I mitten till höger: Halssmycket, Lerum. Förslag på hur bebyggelsen kan möta naturen.



Nederst till höger: Hestra Parkstad, Borås. Ett gott exempel på flerbostads-hus i terräng.



Konsekvenser

Ställningstagande till miljökonsekvenser

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18§ och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11§ för aktuellt program. Programmets genomförande antas innebära uppförandet av ca 400-600 lägenheter. Inga riksintressen berörs. Bostäderna ska anpassas till grönska och terräng och tillgängligheten till området ska vara god. Det aktuella området gränsar till Uggedals by som omnäms i bevarandeprogrammet. Den kommande detaljplanen ska ta hänsyn till dessa kulturintressen. Bildalsvägen och Säröleden kan få ökad trafik. Programområdet ligger dock nära kollektivtrafik. Området bör planeras för bostadsbyggande med energisnåla lösningar.

Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Förslaget medger inte användning av programområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18§ varför kriterierna i MKB förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt programarbete.

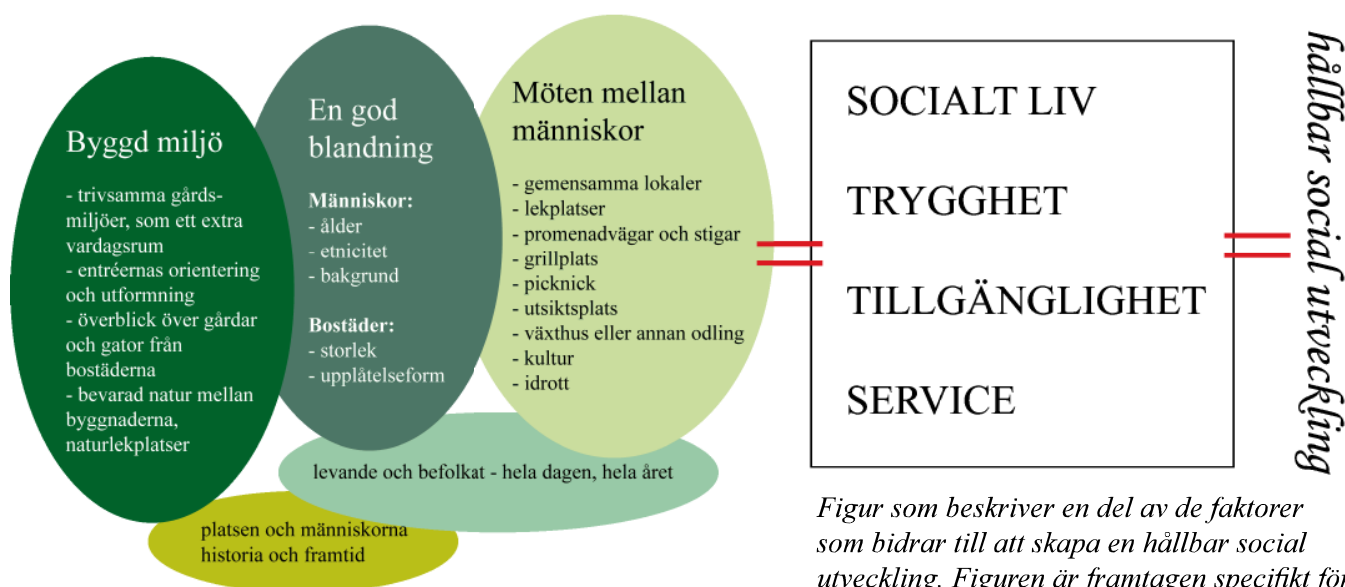
Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 090911.



Den sociala dimensionen

Målet är att få så god social kvalitet i området som möjligt beträffande socialt liv, tillgänglighet, trygghet och service. God social kvalitet kan vara att på ett enkelt och tryggt sätt, oberoende av ålder, kön m.m, kunna förflytta sig mellan bostaden och vardagliga målpunkter såsom skola, arbete, fritidsaktiviteter, handel och service. God social kvalitet handlar också om att ha en närmiljö som uppmuntrar till möten mellan människor, promenader, upplevelser, lek och vila.

Sociala kvaliteter



Figur som beskriver en del av de faktorer som bidrar till att skapa en hållbar social utveckling. Figuren är framtagen specifikt för området norr om Uggedal i samarbete med SDF Askim och S2020.

Programmet föreslår en relativt hög exploatering med flerbostadshus, för att på så vis kunna erbjuda bostäder för ett större antal människor i olika skeden av livet. En blandning av olika upplåtelseformer är också att föredra för att på så sätt uppnå en blandning av människor avseende ålder, etnicitet och annan bakgrund.

En viktig utmaning är att koppla ihop bostäderna i området norr om Uggedal med centrumpunkten Origohuset. Området måste planeras som en helhet där närheten till affärer, vård, busshållplats, träning mm är en självklar och vardaglig kvalitet. Bostäder och centrumbildning blir tryggare och mer levande genom ett nära samband med varandra. Därför ska omsorg läggas vid att skapa goda och naturliga kopplingar mellan bostäder, kollektivtrafik och service. Det ska kännas tryggt att gå till busshållplatser och till närliggande områden. I de nya byggnaderna närmast Origohuset bör det vara möjligt att förbereda för verksamheter och kontor i bottenvåningarna.

Området ska vara levande och befolkat – hela dagen och hela året. Det ska finnas möjligheter för möten mellan människor, möjligheter att träffas i gemensamma göromål och intressen. Det är angeläget att skapa gemensamma mötesplatser

som leder till sådana möten i boendemiljön, gårdar, lekplatser, lokaler för föreningar, kultur och idrott, odlingslotter, grill- och utsiktsplatser är bra exempel på sådana mötesplatser. Historiska referenser i miljön är också viktiga för att skapa en känsla av samhörighet med sina grannar och tillhörighet till området.

Den ekonomiska dimensionen

Utbudet av bostäder i Askim består huvudsakligen av villabebyggelse medan tillgången på lägenheter, framförallt hyresrätter är liten. Askim är en attraktiv stadsdel att bosätta sig i vilket är gynnsamt för Göteborgs konkurrenskraft. Bostadsutbudet gör det svårt för ungdomar, personer med funktionshinder, äldre personer och människor med svagare ekonomiska resurser att kunna bosätta sig i stadsdelen. Det är viktigt att programområdet innehåller olika typer av boende men framförallt bör området innehålla typer av bostäder som saknas i övriga delar av stadsdelen, till exempel mindre, tillgänglighetsanpassade lägenheter. På så sätt kan integrationen i stadsdelen öka.

Arbetspendlingen in mot Göteborg med bil, både från Askim och från Kungälv, är hög. Säröleden trafikeras i dagsläget av ca 30 000 bilar varje dag, norr om Brottkärrmotet. Fler bostäder kommer ytterligare att öka trycket på trafiksystemet. Att öka andelen resor med kollektivtrafik är en nödvändighet för framtiden. Eftersom Askim har Göteborgs lägsta kollektivtrafikresande är det en viktig fråga att planera för god kollektivtrafik och att samtidigt arbeta för ett ändrat beteende och ändrad inställning till kollektivt resande. Detta kan till exempel innebära speciella busskörfält och att kollektivtrafiken blir mer lättillgänglig med ett bra nät av gång- och cykelbanor.

Argument för en relativt hög exploateringsgrad inom föreslagna bebyggelseområden:

- kan bidra till att öka motivationen till kollektivtrafikresande och i för längningen även leda till förbättringar vad gäller tex turtätheten inom kollektivtrafiken.
- kan ge ett gott underlag för service, fungera som en generator och leda till att fler verksamheter vill etablera sig i området.
- kan ge bättre ekonomi under byggskedet pga stora investeringar för vägar, sprängningsarbeten m.m.

Den ekologiska dimensionen

De nya bostäder som planeras i området norr om Uggleddal måste planeras i nära anslutning till kollektivtrafik för att förenkla kollektivtrafikanvändandet för de boende så mycket som möjligt. Trygga, gena och trivsamma kopplingar mellan bostad, kollektivtrafik och service underlättar ett enkelt vardagsliv - utan bil.

Områdets vilda natur är en stor tillgång för de boende men är i dagsläget svårtillgängligt. För att kompensera ianspråktagen natur är det viktigt att göra resterande grönområde mer tillgängligt. En gång- och cykelväg föreslås leda genom området, från Origohuset, mellan bostäderna, genom skogen och ner till Uggleddal och Nygårdsskolan. Upplevelsen av natur ska också genomsyra området även efter att det blivit bebyggt.

Dagvattenhanteringen är en av programmets allra viktigaste frågor. Den måste planeras, utföras och skötas med omsorg för att den värdefulla Krogabäcken inte ska bli negativt påverkad av den nya bebyggelsen. Området kan dessutom få intressanta miljöer som ökar medvetenheten om jordens resurser genom att synliggöra dagvattnet i dammar, diken och genomsläppliga material som gröna tak, grus och armerat gräs.

Bostäderna bör byggas med goda, miljövänliga material ur livscykelperspektiv, lika mycket för miljön som för människors hälsa och välbefinnande.

Den nya bostadsbebyggelsen ska hålla en låg energiförbrukning i såväl byggprocess som under byggnadernas hela livslängd.

Genomförande

Ambitionen är att med detta programarbete skapa förutsättningar för goda boendemiljöer i samklang med både natur och stadsliv. Man kan se den föreslagna bebyggelsen på berget norr om Uggleddal som ett steg i processen att förvandla området vid Brottkärrsmotet till en ny centrumpunkt i Askim. Det första steget togs i och med detaljplanen för Origohuset som möjliggjorde för ICA, Friskis & Svettis och andra verksamheter att etablera sig. Programförslaget ska ge ett gott underlagstillskott till denna nya centrumbildning både vad gäller kollektivtrafik och service.

Programmet fokuserar på strategiska frågor och håller generellt sett en övergripande detaljeringsgrad. Programmet presenterar en målbild för en framtida utveckling snarare än ett färdigt förslag. I programarbetet ingår samrådstiden med utställning av programmet och tid att samråda om programmets olika frågor. Den färdiga programhandlingen blir resultatet av många synpunkter och ställningstaganden som prövats och vägts samman. Nästa steg blir sedan att arbeta vidare med detaljplan som möjliggör bebyggelse i programmets anda.