



Program för bostäder i Rösered

Godkännandehandling
April 2009



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
1. INLEDNING	4
2. PROGRAMOMRÅDE	5
Bakgrund	5
Planförhållanden	5
Ägoförhållanden	6
Riksintressen	6
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	7
Fornlämningar och kulturhistoria	7
Bebyggelse	8
Trafik	10
Teknisk försörjning	12
Service	12
Risker och störningar	13
3. PROGRAMFÖRSLAG	14
Bostäder vid Röseredsvägen och norr om Ramnebacken	14
Bostäder söder om Ramnebacken	15
Trafikåtgärder	16
Geotekniska åtgärder	17
Teknisk försörjning	17
Behovsbedömning	18
4. KONSEKVENSER	19
5. GENOMFÖRANDE	22

PROGRAMKARTA

Information om programförslaget lämnas av:

Maria Malone, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031 - 368 16 10.

Tatjana Joksimović, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031 - 368 16 27

Johanna Kirudd, Fastighetskontoret, tfn 031 - 368 10 73

SAMMANFATTNING

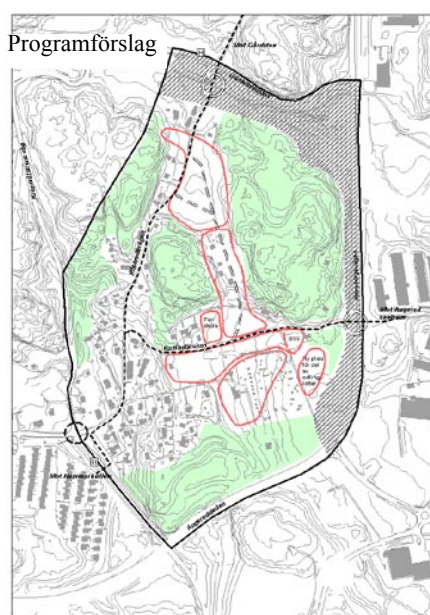
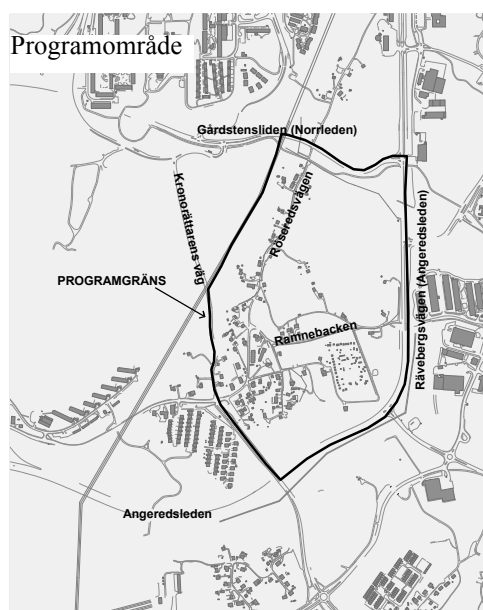
Fastighetskontoret har begärt planläggning av mark på fastigheten Gårdsten 42:1 m fl fastigheter i Rösered i stadsdelen Gårdsten. Huvuddelen av den oexploaterade marken i området är kommunägd. Centrala delen av programområdet är till större del obebyggd och består av ängsmark med inslag av sly omgivet av skogsklädd bergsterräng. Syftet med förslaget är att pröva förutsättningarna för komplettering av bostadsbebyggelse inom området. I oktober 2006 gav Byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja programarbete för bostäder i Rösered inom SDN Lärjedalen.

Den föreslagna markanvändningen stämmer överens med ÖP 99. Det finns ett fåtal utgrävda fornlämningar i området. Däremot finns det jättegrytor från istiden som är av geologiskt intresse. Röseredsskolan som ligger vid entrén till programområdet utgör en kulturmiljö från 1840-talet.

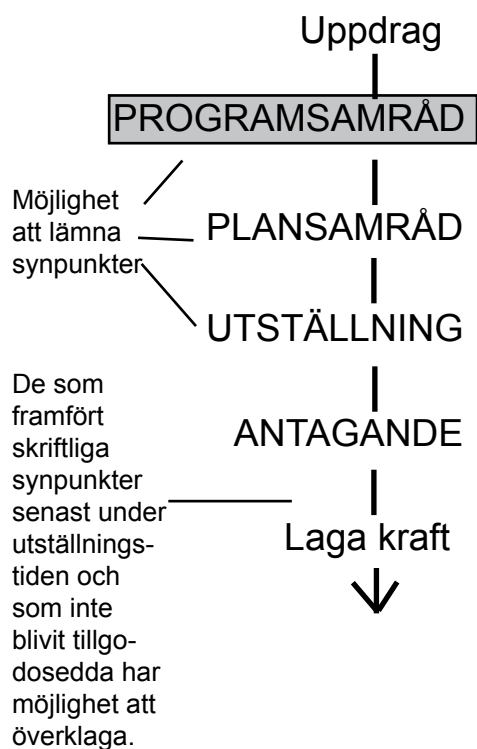
Området öster om Röseredsvägen samt norr och söder om Ramnebacken föreslås för bostadskomplettering (totalt ca 15 ha). En tvärväg från Rösered till Ramnebacken föreslås för att binda samman området och avlasta befintlig Röseredsväg. En variation av friliggande småhus, par- radhus samt mindre flerbostadshus med inriktning på energieffektiva småhus bedöms som lämpliga. Totalt föreslås ca 110-130 bostäder varav ett 20-tal av kommer att utgöra tomter till kommunens tomtkö. En del av det befintliga odlingslottsområdet tas i anspråk för bostäder och de berörda lotterna flyttas inom programområdet. Den tillkommande småhusbebyggelsen kommer att utgöra ett komplement till den stora andel flerbostadshus som finns i denna del av kommunen. Stråken mellan Angered centrum – Rösered och mellan Gårdstensbebyggelsen – Rösered är viktiga att utveckla för att koppla de olika områdena till varandra.

En bostadsexploatering i området kräver nya vägar, inkl gc-väg och en cirkulationsplats. Va-ledningar behövs byggas ut för att försörja det tillkommande bostäderna. Det är möjligt att ansluta de nya bostäderna till närliggande elledningar. Avståndet till busshållplatsen överstiger 500 m från mitten av Ramnebacken (central del för bostadskompletteringen).

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och miljöbalken 6 kap 11§. Vid en sammanvägning av konsekvenserna har programmets genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Viss miljöpåverkan erhålles vad gäller hantering av dagvatten, geoteknik, trafik, natur, landskapsbild samt social miljö.

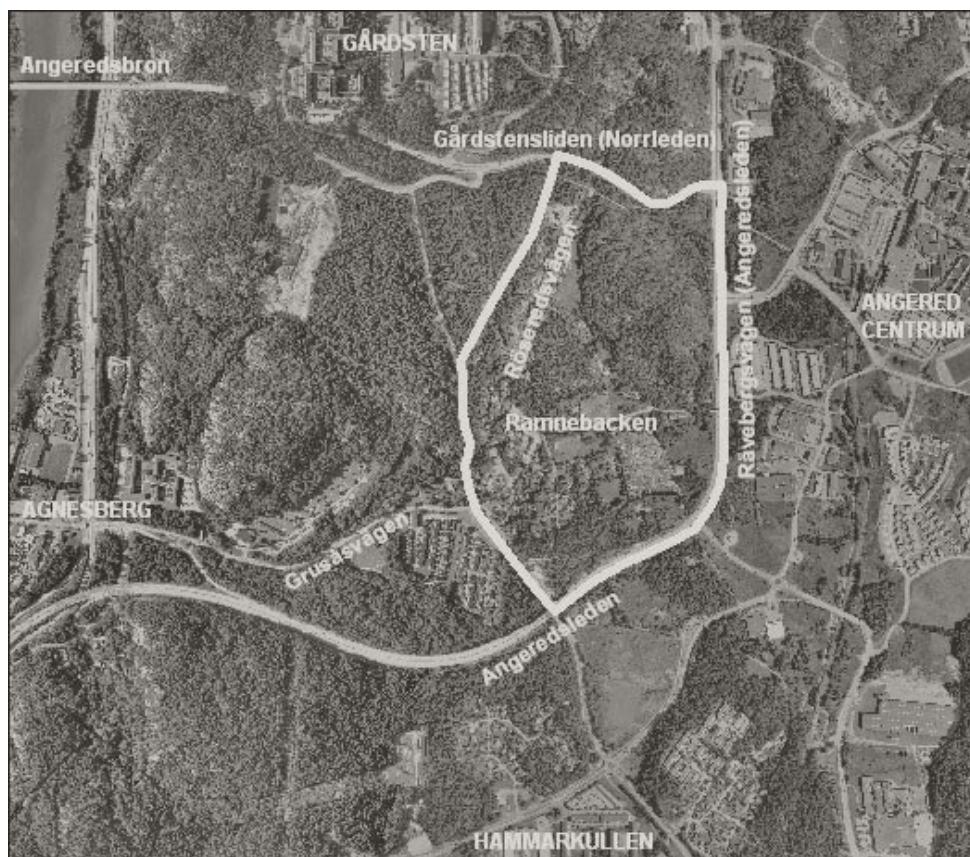


INLEDNING



I juni 2006 gav Byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja programarbete för bostäder i Rösered inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg. Uppdraget innebär att upprätta ett program för fastigheten Gårdsten 42:1 m fl fastigheter. Fastighetskontoret äger marken och har begärt planläggning. Syftet är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom programområdet.

Programförslaget är ett första steg i planprocessen. Här ges de berörda insyn och påverkan i ett tidigt skede. Efter samråd med programförslaget och inkomna synpunkter övervägts och inarbetas kan Byggnadsnämnden godkänna programmet. Nästa steg i processen är att upprätta ett förslag till detaljplan. Detaljplaneförslaget kommer att bli föremål för samråd och ställas ut innan den går vidare till antagande av Byggnadsnämnden.



PROGRAMOMRÅDET

Programområdet är beläget ca 900 m öster om Angered centrum och ca 12 km nordost om centrala Göteborg. Området utgörs av ängsmark omgivet av skogsklädd bergsterräng. Entrén till programområdet sker från Röseredsvägen i sydväst där även skola och fritidsverksamhet är belägna. Området består idag av gles småhusbebyggelse längs snäva och backiga vägar. Småhusen har varierad storlek och utformning. Bebyggelsen, som är från mitten av 1800-talet och fram till idag, är anpassad till den starkt kuperade terrängen. Ett område med odlingslotter finns i sydöstra delen av området. Programområdets area är ca 62 ha.

Bakgrund

Den gamla Röseredsvägen gick förr mellan Agnesberg och Tolereds gård. Skolan i Rösered byggdes på 1840-talet och låg utmed denna väg. Flertalet av husen längs Röseredsvägen har kommit till från 1900-talet och framåt. Rösered ingick då i Angereds kommun.

1967 införlivades Angereds kommun med Göteborg. Generalplan för Angered-Bergum togs fram och genomfördes i vissa delar under 60- och 70-talet. Bl a byggdes bostäder i miljonprogramområdena Gårdsten, Angered, Hammarkullen och Lövgärdet. Delar av det större infrastrukturnätet byggdes ut men det föreslagna trafikområdet genom Rösered förverkligades aldrig. Därför är stora delar av området obebyggt idag.

Planförhållanden

Översiktsplan

I nya *Översiktsplan för Göteborg* (antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26) redovisas området som bostadsbebyggelse med grönt- och rekreationsytor. För Rösered som enligt översiktsplanen ligger i "mellanstad" anges strategier som kompletteringsbygga, blanda och länka samman befintliga stadsdelar. Området ligger delvis inom vattenskyddsområde för Göta älv.

Strukturstudie Lärje - Bergum

I *Strukturstudien från Lärje till Bergum*, som godkändes som planeringsunderlag i BN 2008-01-08, redovisas programområdet i Rösered som ett förtätningsområde för bostäder på kort sikt. Röseredsvägen är utpekad som en del av ett grönstråk mellan de stora naturområdena Göta älvs dalgång och Vättlefjäll.

Fördjupad översiktsplan

I den *fördjupade översiktsplanen Nya planer för Angered från 1995* redovisas programområdet som område för nya bostäder i småhus.



Orienteringsbild



Utdrag ur ÖP

-  Grönt- och rekreationsområde
-  Bebyggelseområde med grönt- och rekreationsytor
-  Bebyggelseområde med grönt- och rekreationsytor
-  Markreservat för kommunikation, väg
-  Programområdesgräns

Detaljplan

Större delen av området är tidigare inte planlagt med undantag för en bostadsplan vid Kronorättarens väg och en detaljplan för samlingslokal vid Lilla Grusåsvägen. Ett trafikreservat finns mellan odlingslottsområdet och Angeredsleden. Vägreservatet ligger i en stadsplan för stadsdelarna Angered, Gårdsteno Hjällbo från 1975 (F3447).

Ägoförhållanden

Området består av ett flertal små privata fastigheter som till största delen är exploaterade samt ett antal större, oexploaterade kommunala fastigheter.

Riksintressen

Norrleden (Gårdstensleden) samt Råvebergsvägen (Angeredsleden) är riksintresse för kommunikationer.

Mark och vegetation

Området är delvis kuperat. Två bergsryggar sträcker sig genom områdets östra och västra del. I söder finns en bergshöjd som delas av Angeredsleden och sträcker sig ner mot Hjällbo. Delar av detta berg har tidigare använts som grustag. Centralt i programområdet ligger ett höjddparti med branta sluttningar.

Två större ängsmarker med inslag av sly och blandskog återfinns mellan bergsryggarna i norra och mellersta delen av området. Ängsmarkerna är kopplade till varandra genom ett bergspass mellan två branta bergspartier. Den mellersta delen har nyligen använts som betesmark.

I norra delen ligger ett område med värdefull ädellövskog. Skogen finns med i länsstyrelsens ädellövskogsinventering (objekt nr 162) och har biologiska värden. Här finns även en bäckravin med ett genomströmmande vattendrag.



Ängsmark med inslag av sly och blandskog längs Röseredsvägens norra del.



Område för odlingslotter.

I väster ligger en värdefull bäckravin med lövskog. Ravinen kräver en skyddzon p g a eventuell skredrisk.

I södra delen ligger Rösereds odlingslottsområde som sluttar svagt mot Angeredsleden. Idag arrenderar Rösereds odlarförening ett odlingsområde med ca 80 lotter som är 150 till 200 kvm stora.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållanden

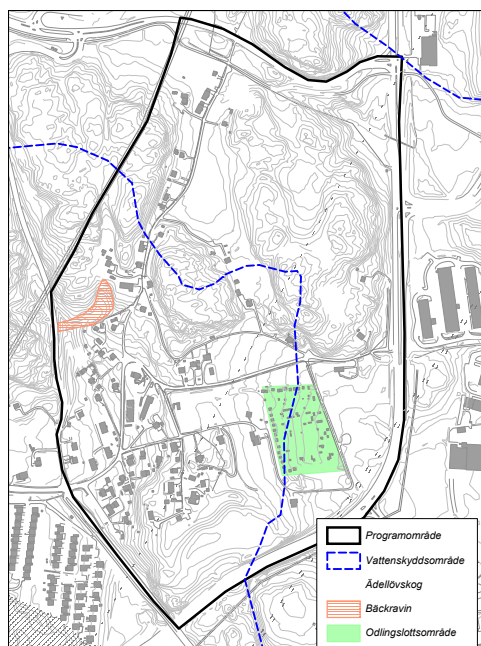
Programområdet är högt beläget och ligger delvis på en större isälvsavlagring som utbreder sig i nord-sydlig riktning längs med området. Berg i dagen förekommer i de uppstickande ofta brant stupande höjdpartierna, medan svallsand återfinns i anslutning till bergpartierna och isälvsavlagringen. Lera förekommer i de lägre delarna i öster och norr, ibland överlagrad av svallsanden. Leran täcker åtminstone i den sydöstra delen isälvsavlagringen.

Markradon

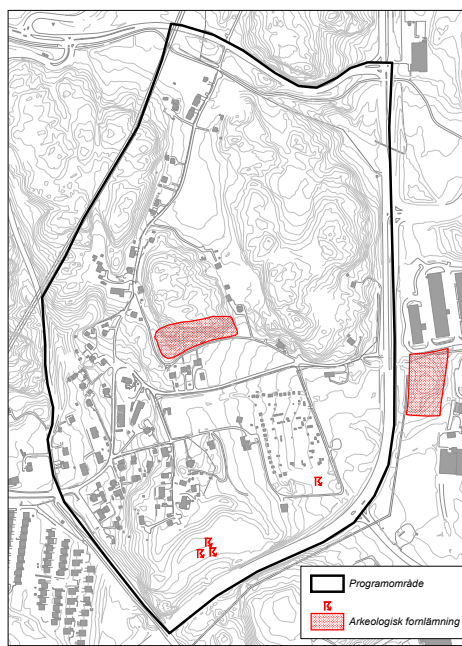
Enligt SGU:s radonriskkarta (Rapport 2002:27) är området huvudsakligen normalriskområde för markradon. De delar som täcks av djupare lerlager är lågriskområden. Mark med mäktiga lager grövre friktionsjord och låg grundvattenyta kan få höga radonhalter i markluften.

Fornlämningar och kulturhistoria

I området finns endast ett fåtal lämningar. Ett gravfält har funnits i södra delen av programområdet. En skålgrop och ett fåtal högar har grävts fram från gravfältet. Idag är det utgrävt och används som grustag. En flintdolk (lösfynd) är upphittad söder om odlingslottsområdet. Strax norr om Ramnebacken finns tre jättetrytor från istiden som är av geologiskt intresse.



Naturväden



Arkeologi

Kulturmiljön vid Röseredsskolan omfattar tre äldre byggnader med traditioner från 1840-talet. Den första skolan byggdes 1848 och byggdes ut i mitten av 1870-talet. 1926 uppfördes ytterligare ett skolhus. Röseredsskolan har stort lokalhistoriskt värde. I bevarandeprogrammet ingår även Rösereds kyrka som ligger söder om skolområdet.

Bebyggelse

I syd och västra delen av programområdet ligger bebyggelsen följsamt och anpassad till den kuperade terrängen. Längs Röseredsvägen har husen anpassats och placerats intill de branta bergsväggarna i västra delen av programområdet. Längs Albanusbacken och Älgstråket har husen uppförts på sluttningarna och uppe på bergshöjderna.

På fastigheten Gårdsten 39:2, som ägs av kommunen, finns ett större bostadshus med en omfattande trädgårdstomt. Fastigheten hyrs idag av socialresursförvaltningen för Altbo-verksamhet.

Rösered är omgivet av bostadsområden som till stor del består av flerfamiljshus i miljonprogramsområden. Öster om programområdet ligger Angered centrum med ca 3 700 invånare, i norr ligger Gårdsten med ca 7 500 invånare och i söder finns Hammarkullen med ca 7 800 invånare. Angered centrum är utpekad som en knutpunkt i den kommunala planeringen och planering pågår för utökning av service, bostäder och kollektivtrafik. Väster om programområdet pågår planering för verksamheter söder om Gårdstensvägen.

Bebyggelsen i denna del av kommunen är ett resultat av en modernistisk planering med funktionsuppdelning som princip. Strukturens positiva sidor är att det finns en väl utbyggd infrastruktur i stort. Strukturens problem är att ”öar” av bostadsområden och verksamhetsområden ligger separerade och utan koppling till varandra. Infrastrukturen i de tätbebyggda delarna runt Angered centrum är till stora delar resultatet av den delvis utbyggda generalplanen. Orienterbarheten i området är många gånger dålig och den tydliga trafiksepareringen och de stora avstånden mellan olika områden leder till mörka och otrygga gång- och cykelvägar.



Bostäder vid Ramnebacken.



Bostäder vid södra Röseredsvägen.



Förskola vid Röseredsvägen/Ramnebacken.



Bostad nära bergsväggen vid Röseredsvägen.



Röseredsskolan.



Radhus vid Ramnebacken.



Bostäder vid norra delen av Röseredsvägen.



Odlingslotter.

Trafik

Vägstruktur

Vid entrépunkten till området möts Grusåsvägen, Kronorättarens väg och Ramnebacken. Korsningen ligger på en höjd och har siktproblem. Ramnebacken/Röseredsvägen är en äldre väg som slingrar sig fram i relativt kuperad terräng mellan bergspartierna. Vägen är 3,5-4 m bred och trafikeras endast av de boende i området. Grusåsvägen trafikeras av ca 3 300 fordon/dygn och är 8 m bred. Kronorättarens väg trafikeras av ca 4 400 fordon/dygn och är ca 10 m bred. Ramnebacken som ligger i mellersta delen av programområdet (västlig-östlig riktning) trafikeras av ca 600 fordon/dygn och är 5 m bred.

Området omges av Gårdstensliden (Norrleden) i norr, Råvebergsvägen (Angeredsleden) i öster och Angeredsleden i söder. Vägstrukturen härstammar från 1960-talet då infrastrukturen byggdes ut i samband med ny större bostadsbebyggelse i bl a Hammarkullen, Gårdsten och Angered centrum.

Vägverket har gjort en genomförbarhetsstudie "En förbättrad förbindelse mellan E6 Klareberg - Råvebergsvägen - E45 Agnesberg". Studien har utrett ny vägdragning för Norrleden söder om Gårdstensliden samt alternativa sträckningar för Norrleden vid Råvebergsvägen. Vägsträckningarna går innanför programområdesgränsen i norra och östra delen. Studien ingår som ett förslag till första etapp av utbyggd Österled, som på sikt kommer att utgöra led för transporter med farligt gods (A-väg).



En av tre studerade vägdragningar i Vägverkets genomförbarhetsstudie "En förbättrad förbindelse mellan E6 Klareberg - Råvebergsvägen - E45 Agnesberg". Studien ingår som ett förslag till första etapp av utbyggd Österled.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i söder på Grusåsvägen och i norr på Gårdstensliden. Avståndet till busshållplatsen på Grusåsvägen är ca 500 m från centrala delen av programområdet. Vägen trafikeras av linje 72, som går var 30:e minut i högtrafik och en gång i timman vid lågtrafik. Busslinjen går mellan Angered centrum och centrala Göteborg. Hållplats finns på båda sidor av Grusåsvägen.

Till busshållplatsen vid Gårdstensliden är det ca 700 m från centrala delen av programområdet. Denna del trafikeras av linje 173, som är en direktbuss till centrala Göteborg med 20-minuters trafik morgon och kväll (arbetstider). Övriga tider går busslinje 73 och 40 längs Gårdstensliden till Angered centrum där byte ske för att nå de centrala delarna av Göteborg. Busshållplatsen ligger inte i anslutning till bebyggelse och känns otrygg. Det finns ingen hastighetsdämpad överfart från gång- och cykelvägen söder om Gårdstensliden till busshållplatsen på norra sidan av vägen.

Det är ca 1 km från förskoletomten till Angered centrum där spårvagnarna 9 och 4 går in mot Göteborg centrum med tät turtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns på Grusåsvägens södra sida. Den används frekvent av barn i Rösered som går i skola i Hammarkullen. Röseredsvägen är avstängd för biltrafik i den norra delen och vägen ansluter här till en gång- och cykelbanan längs Gårdstenslidens södra sida. Från denna gång- och cykelbana nås bostadsbebyggelsen i Gårdsten och Angered centrum. Röseredsvägen och Ramnebacken ingår i kommunens övergripande cykelvägnät som på dessa sträckor går i blandtrafik. I Ramnebackens östra del finns en gång- och cykelbro, över Angeredsleden till Angered centrum.



Röseredsvägen



Ramnebacken

Teknisk försörjning

Det finns goda möjligheter till elförsörjning av området. Det finns en markburen 10 kV-ledning på västra sidan av Råvebergsvägen (Angeredsleden) samt i Grusåsvägen.

Idag finns va-system längs Röseredsvägen, del av Ramnebacken samt Albanusbacken. Systemen har liten kapacitet. Delar av programområdet ligger inom skyddsområde för Göta älvs vattenintag (Se gräns för vattenskyddsområde på naturvärdekarta sida 7). I bestämmelserna för skyddsområdet finns skärpta krav avseende hantering av avlopp, avfall, m.m.

Närmsta fjärrvärmeledningar finns vid Spadegatan öster om Råvebergsvägen, öster om programområdet.

Service

Områdets närhet till Angered centrum medför att det finns god tillgänglighet på kommersiell och social service. Här planeras även ett närsjukhus.

I omgivningarna finns skolor i Hammarkullen och Gårdsten. I Angered centrum finns Angeredsgymnasiet.

Inom programområdet finns skola 0-5, fritids och förskola. Det finns behov av en ny förskola samt bostäder för personer med behov av särskild service.



Röseredsskolan

Risker och störningar

Buller

Buller från trafik på Gårdstensliden (Norrleden) och Angeredsleden dämpas delvis av bergsryggen i östra delen av programområdet. En översiktlig bullerberäkning har genomförts som visar att i dagens situation klaras riktvärde vid fasad och på uteplats utan något bullerskydd. Området vid odlingslotterna är mer utsatt och här behövs fördjupad bullerberäkning för att klara riktvärdena. Om Österleden byggs måste någon form av bullerplank/bullervall anläggas.

Kraftledning

Kraftledningen (130 kV), som går strax utanför programområdets västra del, bör ha en byggnadsfri zon på 50 m med tanke på osäkerheten om magnetiska kraftfält.

Transport med farligt gods

Idag är Gårdstensliden (Norrleden) och Angeredsleden utpekade som B-väg för transport med farligt gods, vilket innebär att fordon lastade med de farligaste klasserna av farligt gods inte får köra här. Vägverkets förslag om en ny Österled innebär att även denna sträcka blir en A-väg, dvs en väg där alla klasser av farligt gods kan transporteras. Ett säkerhetsavstånd på 100 m från den skisserade vägen till ny bebyggelse måste beaktas.

Skredrisk

Eftersom lera förekommer med släntlutning inom programområdet är det viktigt att kompletterande geotekniska undersökningar och i vissa fall stabilitetsutredningar görs i detaljplaneskedet.



I bakgrunden syns kraftledningar (130kV) i programområdets västra del.

FÖRSLAGET

Syftet med förslaget är att pröva förutsättningarna för komplettering av bostadsbebyggelse inom programområdet i Rösered.

Programmet föreslår bostadskomplettering samt ny vägförbindelse inom lämpliga områden (ca 15 ha). Bergspartierna behålls som naturmark, men viss sprängning kan krävas för att göra plats för ny vägförbindelse. Ädellövsboden i norra delen sparas och måste beaktas i Vägverkets fortsatta vägutredning av Österleden. Inom programområdet föreslås en variation av friliggande småhus, par- och radhus samt mindre flerbostadshus med inriktning på energieffektiva bostäder. Totalt föreslås ca 110-130 bostäder varav ett 20-tal kommer att utgöra tomter till kommunens tomtkö. Förslaget innebär att stor del av den kommunala marken exploateras.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att utgöra ett komplement till den stora andel flerbostadshus som finns i denna del av kommunen. Stråken mellan Angered centrum – Rösered samt mellan Gårdstensbebyggelsen – Rösered är viktiga att utveckla för att koppla de olika områdena till varandra. Förslaget ger också möjlighet att koppla områdena till områden med tillgång till bra service och till fina naturområden.

Bostäder vid Röseredsvägen och norr om Ramnebacken

Området är ca 8,4 ha och består av ängs- och skogsmark. Antalet bostäder bedöms till ett 70-tal, fördelat på två bostadsgrupper väl anpassade till terräng och natur. En tomt för förskola föreslås norr om Ramnebacken. I den mellersta delen ligger en bergshöjd som föreslås förbli obebyggd med ökad tillgänglighet och användas som närekreation. En förutsättning för bostadskomplettering i området är att en ny vägförbindelse från Ramnebacken till Röseredsvägen via bergspasset mellan bergshöjderna byggs för att mata trafiken till de nya bostäderna i området.



Programförslag för Bostäder vid Röseredsvägen och norr om Ramnebacken.

Bostadsgrupp 1 ligger på ängs- och skogsmark i den norra delen. Marklagren består av lera. Hänsyn bör tas till eventuellt riskavstånd till ny Österled i norr. Översiktliga bullerberäkningar visar att en form av bullerskydd mot ny Österled krävs för att dämpa trafikbuller. Ett 30-tal bostäder bedöms rymmas inom detta område.

Grupp 2 ligger norr om Ramnebacken och sträcker sig genom passet mellan bergshöjderna mot bostadsgrupp 1. I passet mellan bergshöjderna finns friktionsjord troligen svallsediment och berg i dagen. Längs Ramnebacken sluttar området mot öster och ligger i västra delen på isälvsmaterial. I grupp 2 är det lämpligt med ett högre markutnyttjande. Hänsyn måste tas till de branta bergsväggarna i bergspasset och viss sprängning kommer att behöva genomföras. Befintliga bostäder inom bostadsgruppen kan integreras med ny bebyggelse alternativt rivas. Här rymts ett 40-tal bostäder.

Förskoletomten ligger söder om bergshöjden och norr om Ramnebacken i naturnära miljö. Den är drygt 3000 kvm och rymmer 2-3 avdelningar, lektyor samt parkering. Tillfart sker från Ramnebacken.

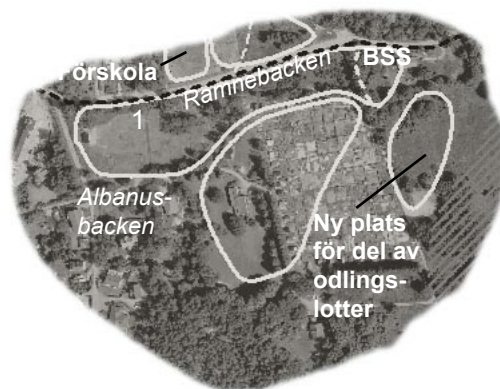
Bergshöjden som ligger centralt föreslås omges av promenadstigar som på vissa ställen även leder upp på berget. I den södra delen av bergshöjden, längs promenadstigen, ligger jättegrytorna som utgör ett pedagogiskt inslag i naturen för t ex skol- och förskoleklasser.

Bostäder söder om Ramnebacken

Området är ca 5,8 ha och avgränsas av Ramnebacken i norr och befintliga bostäder i söder. Totalt antal bostäder i området bedöms till ett drygt 50-tal fördelat på två bostadsgrupper. En tomt i östra delen, strax söder om Ramnebacken föreslås bli tomt för bostäder med särskild service (BSS). Det som begränsar området i öster är planerna på en ny Österled inklusive ett riskavstånd på 100 m som krävs då Österleden blir led för farligt godstransporter.

Bostadsgrupp 1 ligger på en ängsmark mellan Ramnebacken och Albanusbacken. Området sluttar mot öster och ligger i västra delen på isälvsmaterial och i östra på lera som täcker isälvs materialet. Tillfartsväg till bostäderna föreslås via Albanusbacken för att säkra Ramnebacken som huvudgata fram till ny tvärväg. I den nordöstra delen föreslås tillfart ske från Ramnebacken. Här ryms ca 30 bostäder.

I bostadsgrupp 2, som rymmer ett 20-tal nya bostäder, ligger idag ett större bostadshus med en rymlig trädgård (fastigheten Gårdsten 39:2). På fastigheten bedriver socialresursförvaltningen en Altbo-verksamhet. Inom grupp 2 ligger även ett odlingslottsområde. För att exploatera området måste del av odlingslotterna placeras på annan plats. Denna del föreslås flyttas till marken mellan dagens tillfartsväg till odlingslotterna och Råvebergsvägen (Angeredsleden), som ligger på lerjord där det finns ravinbildning. Flytten och iordningsställandet av nya lotter bekostas av kommunen som är markägare. Ny parkeringsplats för odlingslottsområdet förslås bli i den norra delen, strax söder om föreslagen tomt för BSS. En högre skyddsvall föreslås byggas mellan den planerade Österleden och området för de nya odlingslotterna för att minska störningar från trafik. Skyddsvallen måste även utredas geotekniskt i planskedet. Utrymme för trafikreservatet för ny av- och påfart till Österled ska beaktas vid placeringen av de nya lotterna.



Programförslag för Bostäder söder om Ramnebacken.

Trafikåtgärder

Trafikmängden beräknas öka med cirka 500 fordon per dygn vid infarten till området. Ett genomförande av förslaget förutsätter att särskilda trafikåtgärder utförs. En ny vägförbindelse inklusive gång- och cykelväg från Ramnebacken till Röseredsvägen via bergspasset mellan bergspartierna måste byggas för att avlasta trafiken på Röseredsvägen. En mer detaljerad utredning av vägens sträckning måste göras i detaljplaneskedet. Röseredsvägen, som idag är smal och backig, bör stängas av vid fastigheten Gårdsten 44:5 för att förhindra genomfartstrafik. En vändplats föreslås vid fastigheten.

En gång- och cykelväg föreslås gå längs Röseredsvägen och vika av öster ut på Ramnebacken. Gång- och cykelvägen fortsätter över befintlig bro, utanför programområdet, över Råvebergsvägen och vidare mot Angered centrum. Gång- och cykelvägarna kommer att bli relativt branta på grund av den stora nivåskillnaden i programområdet. Höjdskillnaden mellan den föreslagna förskoletomten och hållplatsen vid Grusåsvägen är ca 25 m.

För att området ska klara av den ökade trafikmängden som bostadskompletteringen medför föreslås att entrén till området vid korsningen Grusåsvägen/Kronorättarens väg/Ramnebacken byggs ut med en ny cirkulationsplats.

Nya lokalgator och upprustning av befintliga vägar i programområdet föreslås. Extra kostsamt är det att iordningställa Röseredsvägen som idag är en smal och brant väg.

En ökad tillgänglighet till området skulle kunna åstadkommas genom att en busslinje trafikerar Ramnebacken över Råvebergsvägen mot Angered. I ett sådant förslag måste en ny bilbro byggas över Råvebergsvägen.



Befintlig gång- och cykelbro över Råvebergsvägen.

Geotekniska åtgärder

Marklager av lera finns i den norra delen av förslaget område för bostadsbebyggelse längs Röseredsvägen. Totalstabiliteten i lerområdet är troligen tillfredställande, men i förslag till exploatering av bostäder måste området undersökas i detaljplaneskedet. Även i området för odlingslotter utgörs marklagren utgörs av lera. Området sluttar mot öster och lerdjupet ökar med slutningslutningen mot öster. Under leran återfinns relativt mäktiga lager av friktionsjord (isälvsmaterial). Förutsättningar för förhöjda porttryck och kvicklerebildning finns. Släntlutningen är ca 1:9, stabilitetsförhållandena är därmed osäkra och måste detaljutredas. Möjligheter till att exploatera med bostäder är beroende av stabilitetsförhållandena och vilka eventuella restriktioner och åtgärder som krävs. Längre österut, mot Råvebergsvägen (Angeredsleden), finns ravinbildningar i leran vilket medför stora topografiska skillnader. Förutsättningar för utfyllnad för att jämna ut marknivåerna måste utredas vid en flytt av delar av odlingslottsområdet till detta område.

Teknisk försörjning

Ett genomförande av programförslaget kräver att va-systemet byggs ut. På grund av topografin behövs två pumpstationer för att avloppet ska kunna anslutas till befintlig ledningsnät. Utbyggnaden av va-försörjning för de föreslagna bostäderna hör ihop med verksamhetsetableringen söder om Gårdstensvägen, väster om programområdet.

Två elnätstation som kan placeras centralt i det exploaterbara området behövs för att genomföra programförslaget. Göteborg Energi vill ha möjlighet att ta bort luftledningar från området. Elförsörjningen hör ihop med verksamhetsutvecklingen söder om Gårdstensvägen.

Det går att ansluta de föreslagna bostäderna till fjärrvärme från ledning som ligger i Spadegatan, öster om Råvebergsvägen. Ledningen ligger ca 400 m från T-korsningen där Ramnebacken möter den föreslagna tvärleden.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och Miljöbalken 6 kap 11§. Vid en sammanvägning av konsekvenserna har programmets genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Viss miljöpåverkan erhålles vad gäller exempelvis hantering av dagvatten, geoteknik, trafik, social miljö och landskapsbild, vilket redogörs för i programbeskrivningen under rubriken ”Konsekvenser”.

Förslaget medger ingen användning av programområdet för sådan verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.

Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av programmet;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt miljöbalken 7 kap 28§
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus så som riksintressen och naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt programförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen i tidigt samråd.

KONSEKVENSER

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör eftersträvas. Programområdet ligger delvis inom skyddsområde för Göta älvs vattenintag. Med hänsyn till dessa förhållanden ska en särskild utredning av dagvattenhantering göras för de tillkommande bostadsområdena.

Geoteknik

Kontoret har gjort en översiktlig geoteknisk utredning i programskedet där det framkommer att kompletterande geotekniska undersökningar och i vissa fall stabilitetsutredningar krävs i detaljplaneskedet för alla föreslagna bostadsområden för att närmare klarlägga förutsättningarna för exploatering.

Trafik

I förslaget ingår att stängning av Röseredsvägen för biltrafik vid fastigheten Gårdsten 44:5 för att undvika en trafikökning på den smala och backiga Röseredsvägen. Trafiksituationen bedöms bli bättre i området i samband med att cirkulationsplatsen vid Grusåsvägen/Kronorättarens väg/Ramnebacken byggs ut. Förslaget tar även hänsyn till att fastigheterna Angered 44:3 och Angered 44:6 även fortsättningsvis får goda förbindelser in och ut ur området.

Den ökade trafikallstring som de tillkommande bostäderna beräknas medföra kommer inte leda till att bullernivåerna för de befintliga bostäderna i programområdet överstiger 55 dBA vid utsida fasad. Om Österleden byggs måste någon form av bullerplank/bullervall anläggas eller lågbullrande vägbeläggning användas för att klara riktvärdena för buller. Bostadsbebyggelse ska placeras så att ljudmiljön i och kring bostäderna blir goda. Bostäder närmast den planerade Österleden bör i förbyggande syfte inte ha sovrum orienterade mot trafikleden.

Avståndet till busshållplatsen på Grusåsvägen är ca 500 m från den föreslagna förskoletomten. Till busshållplatsen vid Gårdstensliden är det ca 700 m och till Angered centrum ca 1 km från förskoletomten. Busshållplatsen vid Gårdstensliden har ingen säker överfart till norra sidan av vägen. En tryggare och säkrare överfart till hållplats måste bevakas vid utformningen av en ny Österled. En förbättrad gångväg till hållplats på Gårdstensliden främjar främst bostadsgruppen i den norra delen av programområdet. På grund av ett förhållandevis långt avstånd till kollektivtrafiken samt stora nivåskillnader kommer stora delar av området inte att vara tillgängligt för personer med stora fysiska funktionshinder.

Förslaget innebär att gång- och cykelstråken från Grusåsvägen – Ramnebacken – Röseredsvägen och vidare mot Angered centrum samt Röseredsvägen mot Gårdsten förbättras. En sådan förbättring ger möjlighet att knyta samman programområdet med befintlig bostadsbebyggelse i området. Vid utbyggnad av ny Österled bör möjligheten att öppna den avstängda Röseredsvägen mot Gårdstensliden utredas för att öka tillgängligheten till området. Det bör också utredas om en bilbro kan byggas i förlängningen av Ramnebacken över Råvebergsvägen mot Angered centrum för att öka tillgängligheten. En utbyggnad av en sådan väg ger möjlighet att trafikera området med en busslinje mot Angered centrum. Båda dessa vägstråk bör beaktas i utformningen av en ny Österled.

I förslaget till nya bostäder har ett riskavstånd på 100 m, från den nya Österleden som Vägverket planerar, beaktats. Programmet föreslår inga nya bostäder inom riskområdet för farligt gods och därmed bedöms att ingen särskild riskanalys behövs göras.

Natur

Den kuperade terrängen och de höga bergspartierna i området är en tillgång inte bara för programområdet utan även för bostadsområden utanför området. Programmet anger att tillgängligheten till viktiga utsiktspunkter och närrekreationsområden ska förbättras vilket får beaktas i fortsatt planarbete.

Landskapsbild

Den tillkommande bebyggelsen föreslås bli placerad nedanför bergshöjderna på ängs- och skogsmarken och därmed kommer inte landskapsiluetten att påverkas.



Skogsparti vid korsningen Röseredsvägen/Ramnebacken.

Social miljö

Programmet föreslår en tomt till ny förskola, vilket innebär att det behov av förskoleplatser som de nya bostäder medför kan tillgodoses inom området. I övrigt finns skolor inom programområdet, i Hammar-kullen och i Angered centrum.

Altbo-verksamheten som pågår på fastigheten Gårdsten 39:2 kan inte fortsätta på samma villkor som idag. I fortsatt planarbete föreslås en integration av verksamheten med ny tillkommande bebyggelse alternativt måste verksamheten omlokaliseras till annan plats utanför programområdet.

Ett genomförande av programförslaget innebär att delar av odlingsområdet måste flyttas inom programområdet. Föreslagen plats ligger i anslutning till odlingslottsområdet så att ett fortsatt sammanhållet odlingsområde erhålls. Kommunen kommer att stå för kostnad och iordningställande av de odlingslotter som måste flyttas. Odlingslottsområdet kommer att planläggas och därmed säkerställs förutsättningarna för odlingsverksamheten i området.

Den föreslagna bostadskompletteringen ligger i en del av Göteborg som är dominerat av flerbostadshusområden. Ett ökat utbud av småhus ger möjlighet för fler att flytta mellan olika boendeformer och göra boendekarriär. En utbyggnad av fler småhus i de nordöstra stadsdelarna är ett uttalat politiskt mål.

Stråken mellan Rösered – Angered centrum samt Rösered – Gårdsten blir tydligare och kontakten mellan områdena kan öka genom förbättrade gång- och cykelvägar inom programområdet. En kompletterad bebyggelse längs dessa stråk ökar tryggheten för dem som rör sig i dessa stråk. Den kuperade terrängen, den stora trafikleden samt avstånden påverkar möjligheten att helt koppla samman Rösered med Angered centrum och Gårdsten.

GENOMFÖRANDE

Tidsperspektivet för en komplettering av småhusbebyggelse i Rösered bedöms vara fem till tio år. Exploatering i de obebyggda delarna av området kan påbörjas omgående efter det att detaljplan antagits och vägar upprustats och anlagts, medan utbyggnad på den redan ianspråktaga marken kan komma att dröja. Kommunens intention är att exploateringen i Rösered sker miljöanpassat i enlighet med kommunens riktlinjer. Fastighetsnämnden avser att anta ett program för miljöanpassat byggande under 2009 som ställer krav på exploatörer. Detaljplanearbetet kommer att påbörjas efter det att kommunen upprättat markanvisningar till byggbolag för bostadsbyggande. Nästan all mark inom programområdet som avses exploateras ägs av kommunen, men kommer att säljas efter det att detaljplan tagits fram. Ett 20-tal tomter ska på förslag fördelas genom kommunens tomtkö.

Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser inom detaljplaneområde, vilket innebär att kommunen genom trafikkontoret kommer att svara för drift och underhåll av gatumark, samt park- och naturförvaltningen för skötsel av naturområden. Göteborgs Vatten AB ansvarar för va-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på allmän platsmark.

Ekonomisk bedömning

En översiktlig kostnadsbedömning har gjorts för planområdet. Med den exploateringsgrad som anges i programförslaget bedöms den totala exploateringen i området kunna bära huvuddelen av de kostnader som krävs för utbyggnad av gator i området m.m. Den gång- och cykelbro som idag förbinder Rösered med Angered behöver upprustas, men i dagsläget saknas finansiering för detta. Möjligheten att genomföra en upprustning av gång- och cykelbron bör utredas i det fortsatta planarbetet.

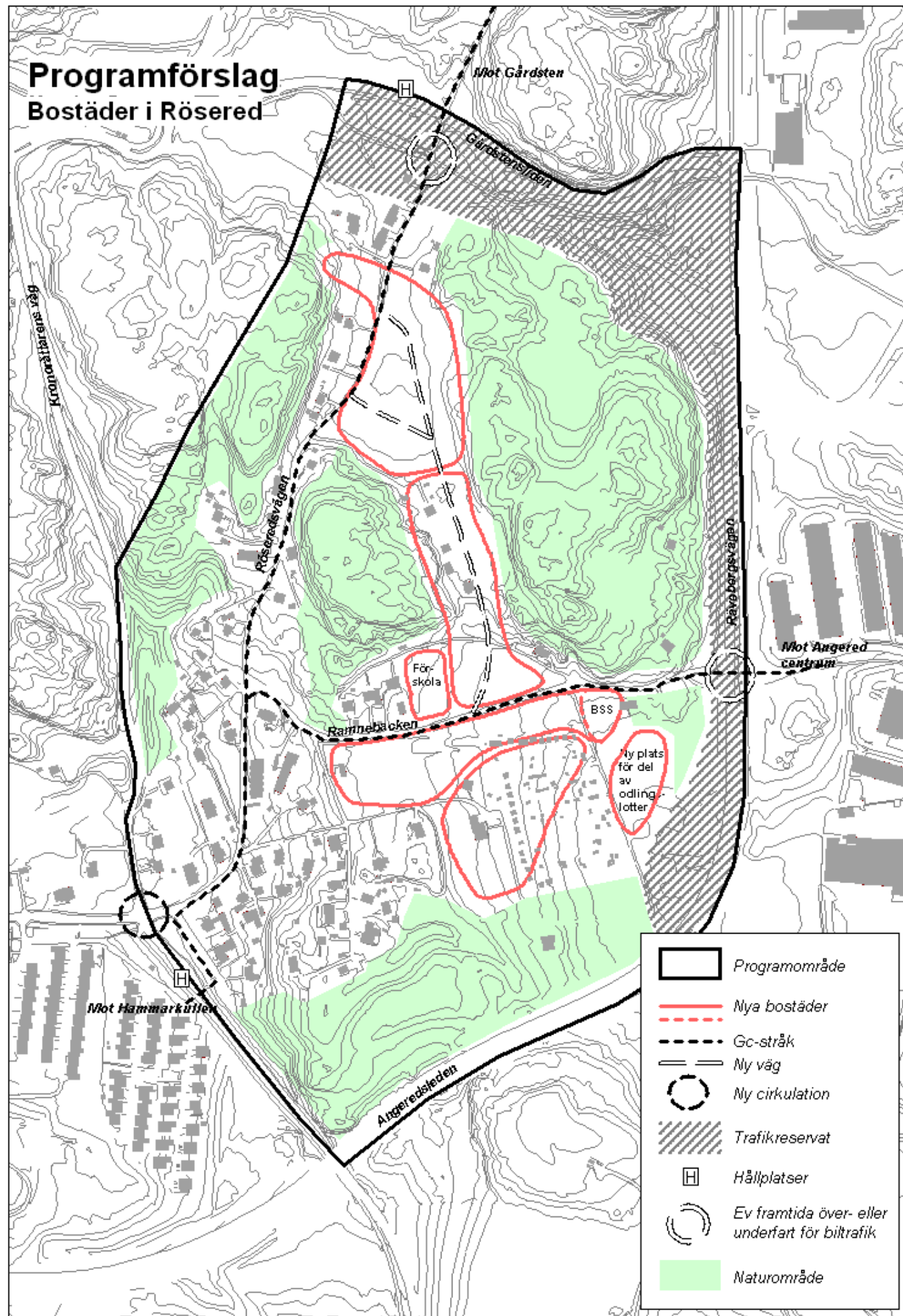
Odlingslottsområdet föreslås att upprustas och en del av odlingslotterna bör flyttas österut för en bättre planering av området. Bullervall, staket, iordningsställandet av nya lotter m.m. bedöms kosta ca 3 miljoner kr, vilket bekostas av kommunen som upplåter marken till Rösereds odlarförening.

Kostnaden för om- och nybyggnad av gator har översiktligt bedömts till ca 25 miljoner kr. I kostnaden ingår ombyggnad och upprustning av befintligt gatunät, samt nybyggnad av ett antal lokalgator och gång- och cykelvägar. Alla åtgärder på blivande kvartersmark ska utföras och bekostas av de exploatörer som utses för att bebygga respektive delområde. För åtgärder på blivande allmän platsmark ansvarar kommunen. En viss del av anläggningskostnaderna förutsätts belasta befintliga fastigheter enligt reglementet om gatukostnader.

Eventuellt behov av ombyggnad och utbyggnad av teknisk försörjning i form av ledningar för vatten och avlopp, el, tele och fjärrvärme för att försörja nyttillkommande bebyggelse bekostas av respektive ledningsägare och finansieras genom taxor och anslutningsavgifter.

Programförslag

Bostäder i Rösered



- Programområde
- Nya bostäder
- Gc-stråk
- Ny väg
- Ny cirkulation
- Trafikreservat
- Hållplatser
- Ev framtida över- eller underfart för biltrafik
- Naturområde