

Detaljplan för Gunnilse Trädgårdsstad

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

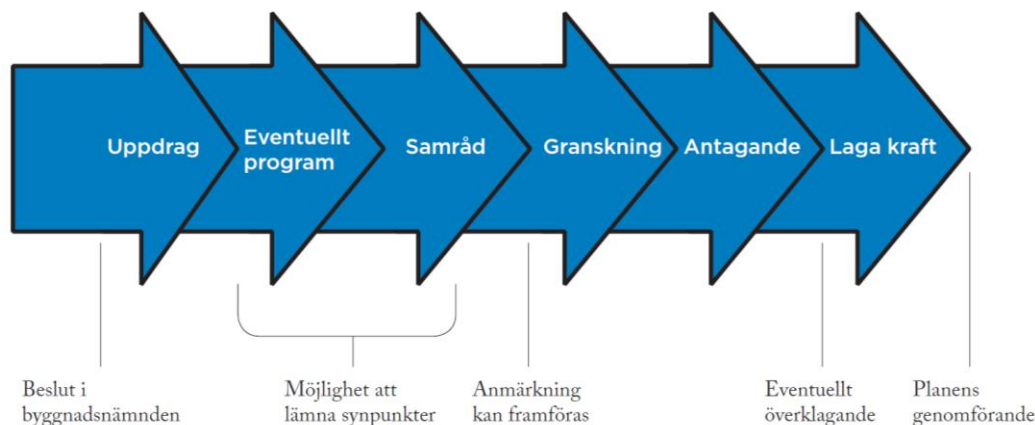


Beslutshandling inför granskning II Granskningshandling februari 2026

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Planarbetet startade 2012-04-11

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstid:

Granskningstiden (granskning II) är 2026-02-25 – 2026-03-24.

Information om planförslaget lämnas av:

Sirpa Antti-Hilli, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 09

Louise Granér, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 83

Albertina Henriksson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 11 12

Sara Brycke, Exploateringsförvaltningen, tfn, 031-368 12 52

Roland Ahlgren, Exploateringsförvaltningen (trafik), tfn 031-749 60 16

Förändringar sedan granskning I

Detaljplanen var på granskning under juni 2015. Sedan dess har större ändringar i detaljplanen gjorts, vilket ställer krav på en förnyad granskning.

De ändringar som gjorts sedan förra granskningen beror på ny kunskap/nya underlag som gjort att strukturen behövt omarbetats. Detta gäller framförallt kunskap kring områdets naturvärden och skyfallsproblematik. Under tidsperioden har också lagstiftning och riktlinjer ändrats, vilket också inneburit förändringar. Exempel på detta är ny bullerförordning och nya riktlinjer kring buller på skola och förskola samt nya kommunala riktlinjer kring friytor för skolor och förskolor.

Detaljplanen och dess struktur har både anpassats till nya lagar, riktlinjer, krav och till gällande behov kring funktioner/markanvändningar, bostadstyper och skola/förskola. Sammantaget har dessa ändringar inneburit större ändringar. Den övergripande visionen och syftet för detaljplanen har dock bibehållits. Detaljplanen innebär fortsatt att Gunnilse förtätas med servicefunktioner och ett blandat bostadsutbud i ett kollektivtrafikhärläge med god tillgång till gång- och cykelbanor. Områdets gestaltning och struktur är i större grad anpassad till platsens naturvärden, topografi, skyfallssituation, samt genomförbarhet och har också fått en tydligare karaktär av trädgårdsstad.

GRANSKNINGSHANDLING II

Granskningshandling II

Datum: 2025-12-19

Aktbeteckning: 2-5259

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-01026

Handläggare SBF

Sirpa Antti-Hilli

Tel: 031-368 16 09

[sirpa.antti-](mailto:sirpa.antti-hilli@stadsbyggnad.goteborg.se)

hilli@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00664

Handläggare EXF

Albertina Henriksson

Tel: 031-368 11 12

[albertina.henriksson@exploatering.gote](mailto:albertina.henriksson@exploatering.goteborg.se)

borg.se

Detaljplan för Gunnilse Trädgårdsstad inom stadsdelen Angered i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL (SFS 2010:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0386/12 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

Trafik och buller

- Trafikbullerutredning Gunnilse trädgårdsstad, Efterklang, 2025-01-30, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen
- PM Trafik- och utformningsförslag, Cowi, 2025-12-19, beställd av exploateringsförvaltningen
- Mobilitets- och parkeringsutredning, 2025-12-16, framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen

GRANSKNINGSHANDLING II

Dagvatten- och skyfall

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2025-01-31, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen

Kulturmiljö

- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, Rapport 2014:3, 2014-02-11, beställd av Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret)
- Kulturmiljöutredning för byggnader vid Angereds kyrka, rapport 2023:12, Göteborgs stadsmuseum, 2023-09-20, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen
- Kulturmiljöunderlag inför detaljplan, Archidea, 2013-02-04, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen (tidigare Stadsbyggnadskontoret)

Risk

- Riskbedömning farligt gods, WSP, 2013-01-15, rev 2016-03-30, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen (tidigare Stadsbyggnadskontoret)

Luft

- Platsbedömning luft, 2023-01-30, framtagen av Miljöförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen

Geoteknik

- Geotekniskt utlåtande, exploateringsförvaltningen, Göteborg stad, 2023-12-13
- Översiktlig geoteknisk utredning, Structor Mark Göteborg AB, 2013-07-05, rev. 2014-05-15, beställd av exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret)
- Bergteknisk besiktning, Structor Mark Göteborg AB, 2013-06-18, beställd av Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret)
- PM Geoteknik, Geoteknisk utredning Angered 7:57, delar av 1:34 och s:44, Tellstedt i Göteborg AB, 2012-05-15, beställd av exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret)
- Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik, Geoteknisk utredning Angered 7:57, delar av 1:34 och s:44, Tellstedt i Göteborg AB, 2012-05-15, beställd av exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret)
- Stabilitetsberäkning för skyfallsyta, Gunnilse C, MITTA geoteknik, vatten & miljö, beställd av exploateringsförvaltningen, 2025-05-06, rev. 2025-05-13
- Kompletterande bergteknisk utredning, Gunnilse, Norconsult AB, 2025-07-10, beställd av exploateringsförvaltningen

Mark och föroreningar

- Markmiljöutredning, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, 2013-12-05, beställd av exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Angered 2:50, WSP Environmental Sverige, 2016-08-26, beställd av exploateringsförvaltningen (tidigare fastighetskontoret)

GRANSKNINGSHANDLING II

Naturvärden

- Naturvärdesinventering samt fördjupade artinventering av ett område vid Gunnilse centrum, Pro Natura, 2023-04-21, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Lokaliseringsutredning

- Lokaliseringsutredning, 2022-09-19, reviderad 2025-08-13, framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR GUNNILSE TRÄDGÅRDSSTAD	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
<i>Förändringar sedan granskning I</i>	3
PLANBESKRIVNING	4
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	4
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	7
SAMMANFATTNING	8
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	8
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	9
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	11
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	12
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	12
<i>Syfte</i>	12
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	12
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	14
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	14
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	23
<i>Sociala förutsättningar</i>	28
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	29
<i>Service</i>	30
<i>Teknisk försörjning</i>	30
<i>Risk och störningar</i>	31
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	35
<i>Bebyggelse</i>	35
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	49
<i>Service</i>	55
<i>Friytor och naturmiljö</i>	56
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	58
<i>Teknisk försörjning</i>	59
<i>Övriga åtgärder</i>	64
<i>Fastighetsindelning</i>	67
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	67
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	68
<i>Avtal</i>	74
<i>Dispenser och tillstånd</i>	76
<i>Tidplan</i>	76
<i>Upplysningar</i>	76
<i>Genomförandetid</i>	76
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	77
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	78
<i>Nollalternativet</i>	89
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	89
<i>Miljökonsekvenser</i>	91
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	94
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	94

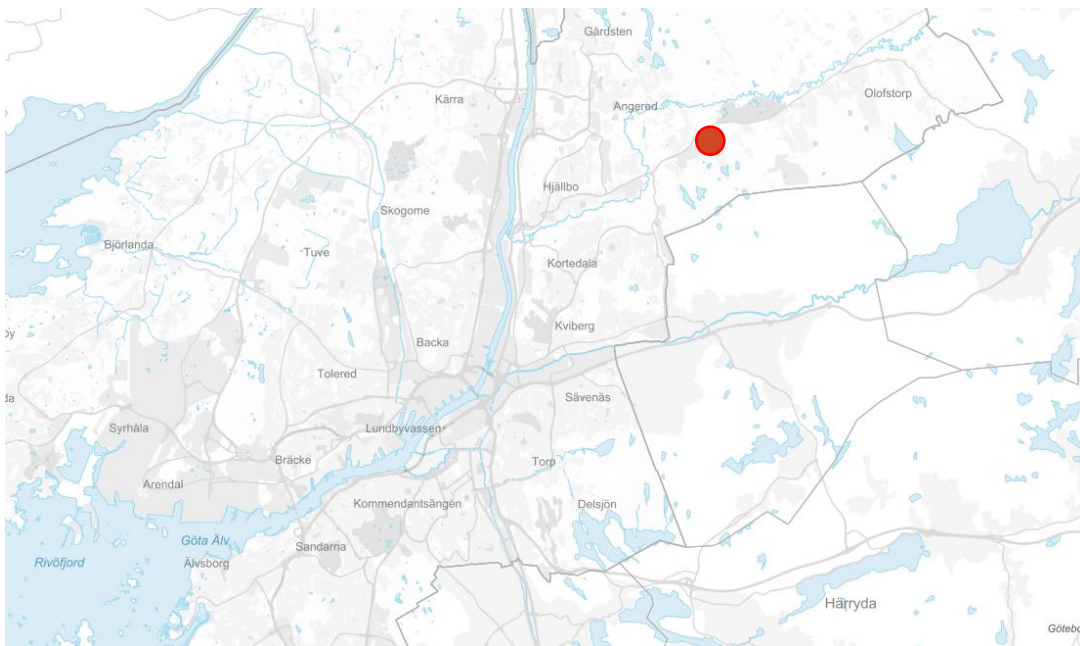
Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att skapa en struktur som möjliggör en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling för Gunnilse och för intilliggande bebyggelse i Angereds kyrkby. Planen ska möjliggöra för en utveckling om cirka 350 bostäder, grundskola för 540 elever, förskola med åtta avdelningar, naturmiljöer, verksamheter och transformatorstationer. Detaljplanen skyddar också kulturmiljöer och värdefull natur.

Bebyggelsen ska också möjliggöra ett bredare bostadsutbud inom området med flerbostadshus, radhus och/eller parhus som komplement till befintlig villabebyggelse.

Placering och utformning görs med utgångspunkt från trädgårdsstadens gestaltungsprinciper samt platsens förutsättningar.



Figur 1, Orienteringsbild. Planområdets läge i staden. Planområdet redovisas med röd cirkel.



Figur 2, Orienteringsbild. Planområdets förhållande till närmiljön, plangräns redovisas med gul linje.



Figur 3, Bilder från miljöer som präglar planområdets karaktär

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att ny mark tas i anspråk för en utveckling av bebyggelsen i Gunnilse. Planen medger uppförande av cirka 350 bostäder, en skola för cirka 540 elever, förskola, verksamhetslokaler samt utveckling av ett mindre lokalt centrum. En helt ny struktur av lokalgator och kvartersvägar skapas i området.

Pågående markanvändning påverkas genom att befintlig jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Planområdet utformas för att få karaktären av en trädgårdsstad, men entréer mot gata och byggnader som placeras mot gata för att ge ett tydligt gaturum men ändå ge plats för grönska. Byggnaderna utformas med sadeltak och har en övergripande låg skala, men med en högre skala vid de delar som har en tydligare centrumkaraktär.

Trädgårdsstaden genomsyrar också strukturen och funktionerna, där det är promenadavstånd till affären, skolan och andra målpunkter. Samtidigt finns naturen och

GRANSKNINGSHANDLING II

de gröna vistelsemiljöerna också alltid nära och strukturen har anpassats till de naturvärden, skyfallsleder och lantliga kvaliteter som finns på platsen. Detta ger utrymme för att skapa en ”grön trädgårdsstad”, där kvartersstrukturen delvis öppnas för att ge ljusinsläpp och grönska till gatumiljön och gårdarna.

Den nya bebyggelsen kompletterar befintlig bebyggelse med nya bostadsformer (så som flerbostadshus, radhus eller kedjehus) för att människor med olika behov, förutsättningar och önskemål ska kunna bo i Gunnilse.

Områdets kulturmiljö, som främst är koncentrerad runt kyrkan, ger också karaktär till platsen och byggnadernas kulturmiljövärden skyddas genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Även områden med höga naturvärden samt ytor som krävs för skyfallshanteringen skyddas i detaljplanen som allmän plats NATUR. Detaljplanen säkerställer även andra skyfallsåtgärder för att området ska bli lämpligt för bebyggelse.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Figur 4, Illustrationsplan som visar hur området kan komma att utformas. Detaljplanen reglerar inte exakt placering av byggnader varför andra utformningsalternativ också är möjliga. Planområdet redovisas med gul linje.



Figur 5. Bilderna visar två illustrationer från planområdet som ger exempel på hur området kan komma att utformas. Bild till vänster visar bild på grundskolan (framtagen av D Office) och bild till höger visar föreslagna flerbostadshus i norra delen av planområdet (framtagen av Radar arkitektur).

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Behovet av att utveckla Gunnilse och Angereds kyrkby för att stärka underlag för service och kollektivtrafik och utveckla området med skola, förskola, idrottshall, fler bostadstyper och möjliggöra utvecklad centrumverksamhet har ställts mot intresset att bevara miljön, jordbruksmarken och det öppna landskapet.

Bedömningen har gjorts att detaljplanen innebär en påverkan på jordbruksmarken och en viss påverkan även på kulturmiljön när landskapet förändras och exploateras. Intresset att utveckla området har dock bedömts som större utifrån den möjlighet det ger för de boende att leva hållbart genom att öka förutsättningarna för hållbart resande.

Detaljplanens genomförande stärker också de sociala värdena på platsen, både genom att bredda boendebudet på platsen och genom att tillföra målpunkter och social infrastruktur. Utbyggnaden av gator med gång- och cykelbanor inom området ger också en större rörelsefrihet för barn och unga. Att fler personer kan bosätta sig i området och ta del av de kvaliteter och funktioner som finns på platsen är också ett stort värde.

Då det finns behov av en ny grundskola i området så är det ett stort allmänt intresse att hitta en lokalisering för den i ett läge vid kollektivtrafik, säkra skolvägar samt nära bostadsbebyggelse.

Avvägningar har också gjorts i relation till platsens skyfallsproblematik. Området är påverkat av skyfallsområden och skyfallsleder. Intresset att bebygga marken och göra skyfallsåtgärder har ställts mot intresset att inte göra några åtgärder. Vissa ytor har bedömts svåra att bebygga utan orimlig risk för översvämning eller orimligt stora kostnader, dessa har uteslutits ur planen eller reglerats för att fungera som översvämningsyta. Andra ytor har bedömts lämpliga för byggnation under förutsättning att åtgärder görs.

Detaljplanen innebär att naturmiljöer påverkas, genom att biotopskyddade objekt behöver tas bort, liksom viss vegetation. Detaljplanens skydd av natur- och kulturmiljöer innebär dock också att detaljplanen är viktig för att skydda de värden som finns på platsen. Kompensationsåtgärder görs också för de naturvärden som påverkas, nya träd planteras och nya miljöer för groddjur ska anläggas.

Sammanfattningsvis är bedömningen att de mervärden och skydd som detaljplanens genomförande ger väger tyngre än de värden som går förlorade.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborgs antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Gunnilse och Angereds kyrkby med cirka 350 bostäder, grundskola för cirka 540 elever, förskola för åtta avdelningar, centrumverksamheter, verksamheter inom Äspereds industriområde, transformatorstationer, naturmark och gatumark.

Detaljplanen ska ges en karaktär som utgår från trädgårdsstadens principer, men där anpassning görs till platsens förutsättningar, så som dess naturvärden, topografi, skyfallsleder, kulturmiljövärden och dess befintliga karaktär.

Områdets skala utgår från befintlig skala i området men en högre skala möjliggörs i de nordliga mer centrala delarna av planområdet där målet är mer stadsliv med fler funktioner och mer markeffektivt byggande.

Detaljplanen ska skapa en struktur som möjliggör en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling för Gunnilse och för intilliggande bebyggelse i Angereds kyrkby. Området behöver fler boende för att stärka det sviktande underlaget för kommunal och kommersiell service. Förslaget ska ge förutsättningar för en god kollektivtrafikförsörjning och för utbyggnad av livsmedelsbutiken eller möjliggöra annan kompletterande centrumverksamhet. Utbyggnaden ska bidra till en utveckling mot minskad bilanvändning.

Genomförandet av detaljplanen ska komplettera befintligt bostadsområde med ny service och nya funktioner, så som skola, samt kunna komplettera bostadsutbudet så att människor med olika behov, förutsättningar och önskemål kan erbjudas fler boendeformer.

Befintliga kulturmiljövärden beaktas och skyddas genom planbestämmelser. Även naturmiljö med höga värden skyddas i planläggningen, liksom ytor som är viktiga för skyfallshantering.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i nordöstra Göteborg, tre kilometer sydost om Angereds torg, fem kilometer öster om Hjällbo och cirka tolv kilometer nordost om centrala Göteborg.

GRANSKNINGSHANDLING II



Figur 6, Orienteringsbild. Planområdets läge i staden. Planområdet redovisas med röd cirkel.



Figur 7, Plangräns på grundkarta

Planområdet omfattar cirka 27,5 hektar och ägs till stor del av Göteborgs Stad men även Svenska kyrkan och några privatpersoner äger mark inom planområdet.

GRANSKNINGSHANDLING II

Kommunen har med arrende upplåtit områden för odling och betesmark inom planområdet till en privatperson. Kommunen har även med arrende upplåtit mark för pendelparkering inom planområdet. Som en konsekvens av planens genomförande kommer staden att säga upp avtalen rörande de områden som omfattas av planområdet.

Kommunen har även upplåtit mark med arrenden för transformatorstation, AA20130020, AL19890033, vilka ska kvarstå.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, pekar ut området som framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse. Översiktsplanen beskriver också Gunnilse som ett utredningsområde där det redan idag finns en lokal centrumbildning och ett vägnät att bygga vidare på. Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Aktuellt detaljplaneområde berör tre gällande planer:

- För området kring väg 190 samt verksamhetsmarken gäller *stadsplan för delar av stadsdelarna Angered, Bergsjön och Hjällbo*, som vann laga kraft år 1969 (Aktbeteckning 1480K-II-3270). Planens genomförandetid har gått ut.
- En mindre del av sydöstra planområdet, vid Äspereds skogsväg, berör *detaljplan för koloniområde i Äspered*. En ändring av detaljplanen vann laga kraft 1993. (Aktbeteckning 1480K-II-4092) Planens genomförandetid har gått ut.
- En mindre del av väg 190 (östligt läge vid rondellen) berörs detaljplan för bostäder på Gunnilse ås som vann laga kraft 1999-07-27 (Aktbeteckning 1480K-II-4412). Planens genomförandetid har gått ut.

Program

Byggnadsnämnden gav 2006-11-14 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program för Gunnilse centrum. Programmet godkändes av byggnadsnämnden i november 2008.

Mark, vegetation och fauna

Landskapsbild

Detaljplaneområdet ligger mellan byn Gunnilse på den norra sidan om väg 190 och Angereds Kyrkby på den södra sidan. Utöver dessa byar finns ett antal samlingar med hus spridda i landskapet. Här ligger även ett verksamhetsområde, Äspereds industriområde, samt Sörbackens koloniområde.

Den övergripande grönstrukturen består av ett höglänt skogsområde, Sörbergen, som gränsar till det öppna dalgångslandskapet i söder. Lärjeåns dalgång med dess ravinlandskap ligger norr och väster om detaljplaneområdet. Dalgången skiljer Gunnilses lantliga och småskaliga karaktär från Angered centrum och miljonprogramsbebyggelsens urbana och storskaliga karaktär. Dalgången skiljer områdena åt men utgör också stadsdelens gemensamma och främsta naturområde. Lärjeån och dess dalgång utgör ett av mäktigt landskap som både har höga

GRANSKNINGSHANDLING II

rekreations- och naturvärden. Längs dalgången löper det som tidigare var Västgötabanans banvall och som idag är en gång- och cykelväg som ger god tillgänglighet till dalgångslandskapet och knyter samman de olika områdena i öst-västlig riktning. I den mindre skalan finns ”Janssons grop”, strax norr om planområdet samt ett par mindre skogsdungar, trädrader och den kulturmiljö som finns bevarad runt kyrkan.

Den östra delen av Lärjeåns dalgång som främst har bebyggelse längs Gråbovägen består av ett antal relativt samlade bostadsområden. Samtliga, utom Gunnilse, ligger i kanten av dalgången på gränsen mellan det öppna landskapet och det mer slutna, skogsbeklädda högplatåområdet. Bebyggelsen består av villabebyggelse, främst helårsbostäder men även en del sommarstugor som på sina ställen klättrar upp längs bergssluttningarna. Bebyggelsen i Gunnilse ligger norr om Gråbovägen, sträcker sig ända fram till Västgötabanan i norr och är något mer splittrad.

Inom planområdet finns en kyrka och kulturmiljöer som präglar landskapsbilden och ger karaktär till området. Det finns även fornlämningsområden och områden som betas av får, vilket ger en lantlig karaktär och avläsbar historia.



Figur 8, Bild över sluttande åkerlandskap inom planområdet



Figur 9, Bild över gångväg och stenmur i sydvästra planområdet.



Figur 10, Bild över fornlämningsområde, tillika betesmark, i planområdets sydöstra del.

Topografi

Marken inom området sluttar från sydost till nordväst med höjdnivåer på cirka +100 meter över havet (m. ö. h.) söder om kyrkan och +70 m. ö. h. vid västra infarten vid Dunörtsvägen. Längst västerut i planområdet, vid infarten till Äsperedsgatan ligger höjdnivåerna ner mot cirka + 65 m. ö. h. I södra delen av planområdet rinner en bäck på höjder runt + 72 m. ö. h.

Naturvärdesklasser

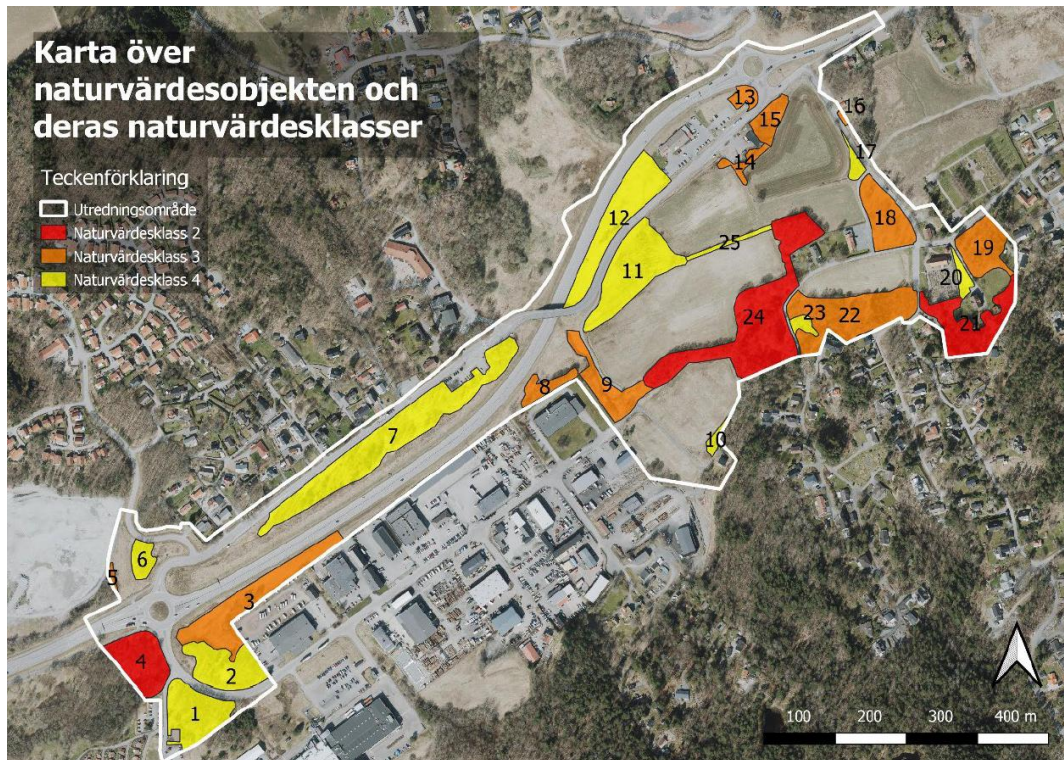
En naturvärdesinventering med fördjupad artinventering har tagits fram (Naturvärdesinventering samt fördjupade artinventeringar av ett område vid Gunnilse centrum, Pro Natura, 2023) för att kartlägga natur- och artvärden inom planområdet. I inventeringen har 25 naturvärdesobjekt identifierats, varav tre objekt har bedömts som *naturvärdesklass 2 – högt naturvärde*, nio objekt har bedömts som *naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde* och 13 objekt har bedömts som *naturvärdesklass 4 – visst naturvärde*. Samtliga naturvärdesobjekt beskrivs i sin helhet i naturvärdesinventeringen.

De områden som utgör naturvärdesklass 2 bedöms vara av hög betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald. Dessa områden beskrivs kortfattat nedan.

Naturvärdesobjekt 4 finns i planområdets västra del och utgörs av mogen lövskog och en bäckravin. Det förekommer även grövre träd samt mycket död ved inom området. Fyra träd har håligheter och stamdiametrar som gör att de faller inom definitionen särskilt skyddsvärda träd. Förutom de skyddsvärda träden och de stora mängderna av död ved så finns en välutvecklade moss- och lavflora och en bäckravin som är ett värdeelement för flera organismer och flera signalarter (främst mossor, men även en lav och en insekt).

Naturvärdesobjekt 21 – finns i planområdets sydöstra del, söder om Angered kyrka. Området består av en rik skog intill en mindre förkastning av lodytor. Inom området finns flera äldre askar, varav elva definieras som särskilt skyddsvärda träd. Inom området finns mycket död ved och ett stort antal naturvårdsarter och flera rödlistade fåglar.

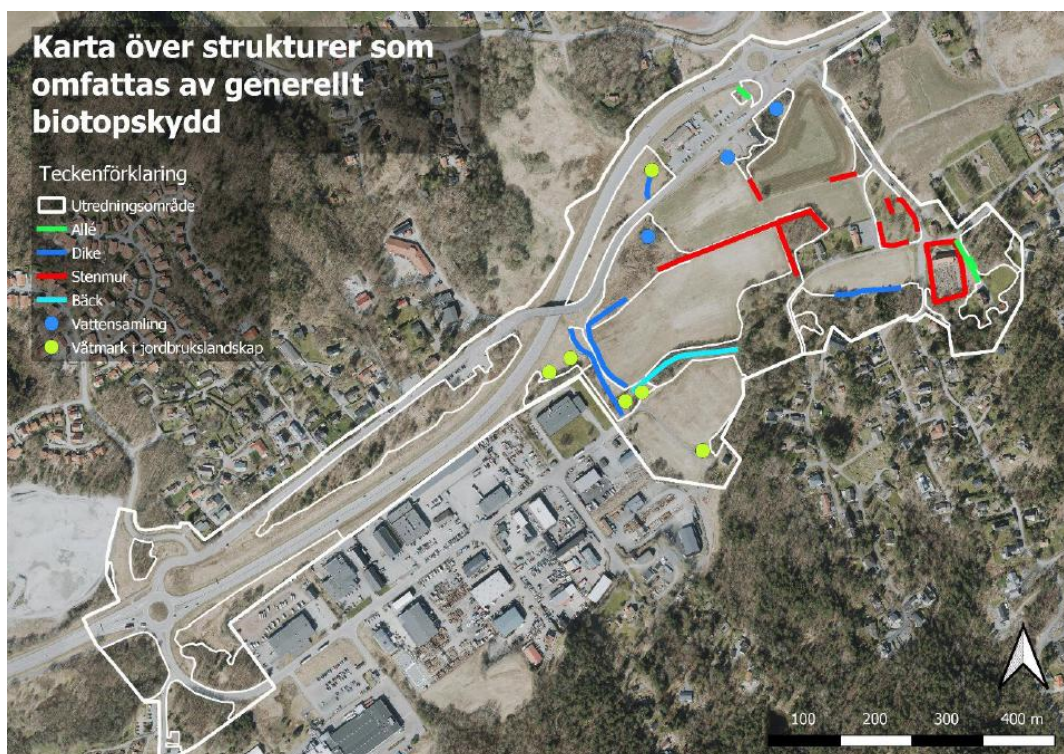
Naturvärdesobjekt 24 – finns centralt i planområdet och utgörs av en mogen trivialskog i anslutning till åkermark. I söder finns område som har karaktär av två gårdslägen. Det finns även en bäck som rinner genom planområdet. Området rymmer dödvedspartier, ett örtrikt fåltskikt och sju särskilt skyddsvärda träd. En stor variation av trädslag ger ett trädskikt som kan vara av värde för många olika artgrupper. Flera naturvårdsarter, främst mossor och lavar har påträffats i området, liksom flera rödlistade fågelarter.



Figur 11, Karta över naturvärdesobjekt och naturvärdesklasser. Ju lägre klassning, desto högre naturvärden. Områdets högsta naturvärden finns inom de röda områdena.

Generella biotopskydd

Inom planområdet finns flera objekt som omfattas av generellt biotopskydd i form av alléer, diken, stenmurar, bäck, vattensamling samt våtmark i jordbrukslandskap.



Figur 12, Kartbild som visar vilka biotopskyddade objekt som finns inom planområdet

Artinventeringar, biotopkartering och träd

Inom området har biotoper för fladdermöss, mindre hackspett samt groddjur identifierats.

Mindre hackspett

Tre områden som är mycket lämpliga biotoper för mindre hackspett finns inom området och dessa sammanfaller med de miljöer som är redovisade som naturvärdesklass 2. Utöver dessa miljöer finns flera miljöer som är utpekade som lämpliga miljöer.

Fladdermöss

Området bedöms inte vara stort nog att hysa större mängder fladdermöss men en mindre del av planområdet har bedömts ha betydelse för fladdermössen och är viktig att spara. Den del av planområdet som är av betydelse för fladdermusen är naturmiljön i södra delen av planområdet.

Fåglar

Fågelinventeringen visade att merparten av de arter som noterats är arter som kan häcka i många typer av miljöer, även sådana som är kraftigt påverkade av mänsklig aktivitet. Även de arter som ställer mer krav på sina livsmiljöer bedöms kunna hitta nya levnadsmiljöer i närområdet ifall deras miljöer skulle påverkas. De rödlistade arter som hittades inom området var följande: grönfink, stare, kråka, svartvit flugsnappare, björktrast och entita.

Groddjur

Inga groddjur har observerats, däremot visar DNA-provtagning av vattensamlingarna att DNA från groddjur fanns i tre av vattensamlingarna i området. De arter som förekom var vanlig groda, mindre vattensalamander och padda.

Träd

Det finns förhållandevis många träd inom planområdet som utgör särskilt skyddsvärda träd. Särskilt skyddsvärda träd har stor betydelse för bevarandet av biologisk mångfald och bidrar därmed till att uppfylla flera av miljö- och kvalitetsmålen. Om träden ska tas ner krävs samråd med Länsstyrelsen, enligt MB 12 kap. 6§.

De träd som finns inom planområdet utgörs i huvudsak av hålträd, men även ett jätteträd finns. Många olika arter förekommer, så som sälg, oxel, ask, lönn och björk.

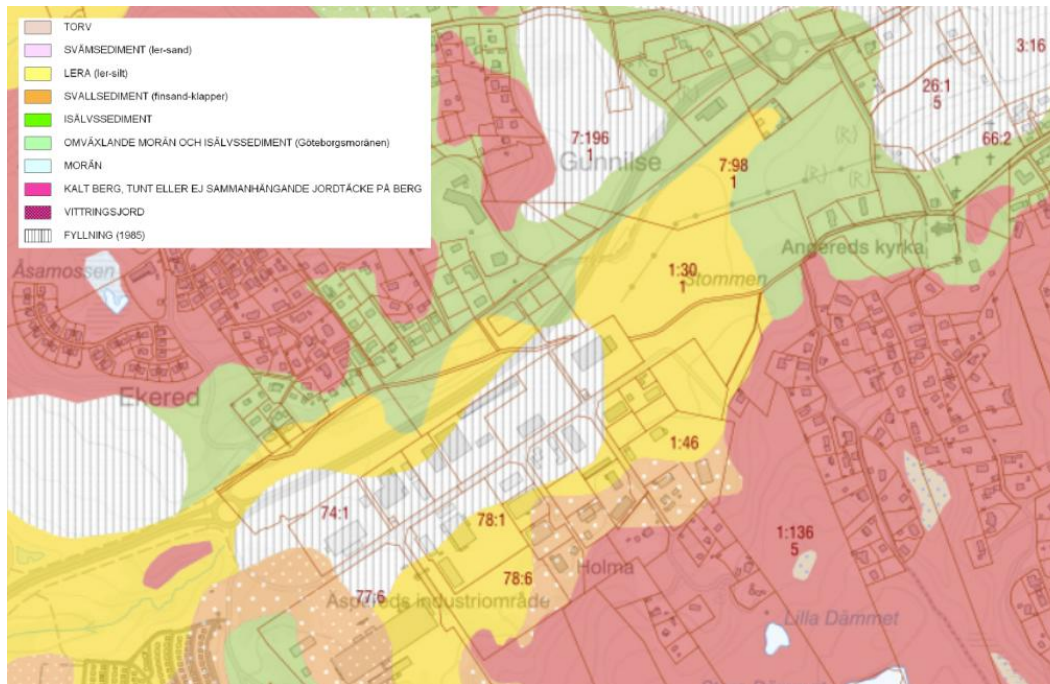
Värdeelement

Förutom de särskilt skyddsvärda träden finns gott om naturvårdsträd inom planområdet. Naturvårdsträd är träd som inte uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd, men som ändå besitter naturvärden, det kan till exempel vara grova stammar, påbörjade håligheter, dödvedspartier, bihål eller påtaglig ålder.

Andra värdeelement som inventerats inom området är döda stammar, högstubbar, stenhögar, jordkällare, lodyta och vattensamling. Värdeelementen förekommer tätast i de områden som har naturvärdesklass 2.

Geoteknik

Enligt jordarts- och jorddjupskartan utgörs jordlagren, under ett lager av fyllnadsjord/mulljord, inom planområdet av lera alternativt isälvsediment.



Figur 13, Utdrag från SGU:s jordartskarta (Fastighetskontoret 2021)

Enligt jorddjupskartans bedömning kan lerans mäktighet inom planområdet variera mellan cirka 5–30 meter. Tidigare utförda geotekniska undersökningar i närområdet inom den södra delen visar på cirka 24 meter jorddjup.

I geotekniska utlåtande (Fastighetskontoret, 2021) anges att området är stabilt. Både marken inom och utanför planområdet är stabil både före och efter exploatering och skredrisk förekommer inte.

Grundläggning

Då markförhållandena varierar i området så finns också olika förutsättningar för grundläggning. Varsamhet krävs där det är lera, alltså i den västra delen av bostadsområdet. Leran är medelfast och bedöms klara en last på cirka 40 kPa med befintliga förhållanden. En byggnad med större last kan behöva kompensationsavlastas med en källare eller pålas.

Organisk jord under och intill byggnader behöver schaktas bort.

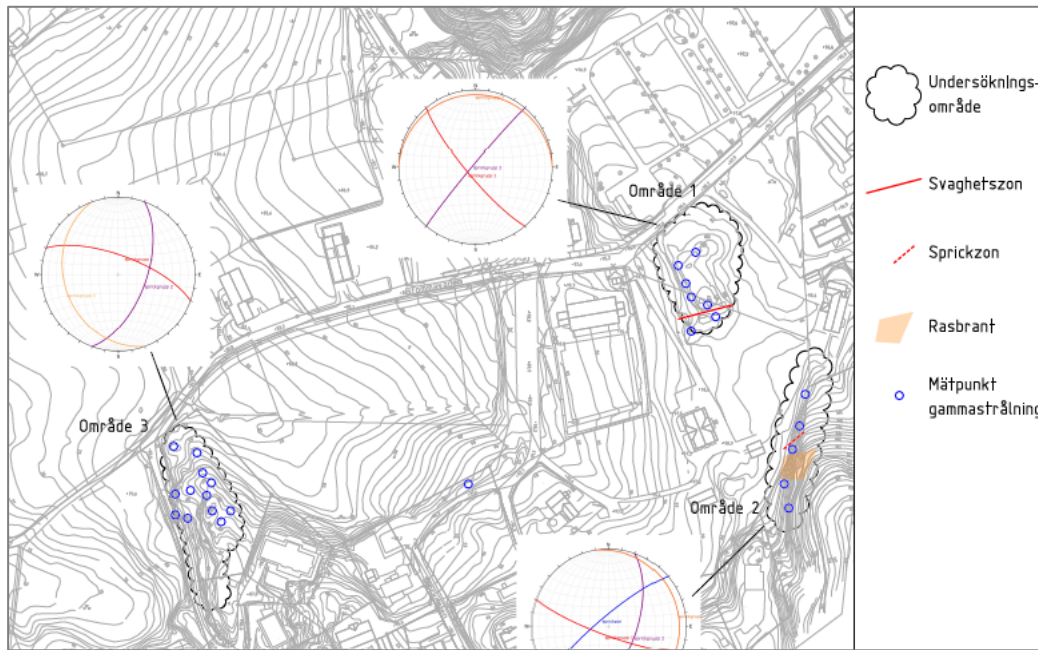
Det bedöms inte finnas några geotekniska hinder för planerad exploatering av området. För att fastställa lämpligaste grundläggningsmetoden för respektive byggnad krävs dock en platsspecifik fördjupad geoteknisk utredning i samband med bygglov.

Bergteknik

En bergteknisk besiktning har gjorts för berg som ligger inom eller i nära anslutning till planområdet (Bergteknisk besiktning för detaljplan Gunnilse, delområde C, Struktur Mark AB, 2013). En kompletterande bergteknisk utredning togs fram 2025 (Norconsult). Bergkvaliteten för samtliga berg bedöms som hög. Bergstabiliteten bedöms som god och det föreligger ingen risk för blockutfall i nuläget. Därmed bedöms förutsättning för byggnation som god och ingen bergschaktning är aktuell.

GRANSKNINGSHANDLING II

Inga byggrätter berör några berg men det område som planeras för BmSS ligger i nära anslutning till berg både i norr och söder. Bedömningen är att det inte krävs några extra åtgärder om byggnationen sker närmare än 3 meter från skärningen (område 2 i figur 14). Detaljplanen säkerställer att ingen byggnation kan ske närmare än så. Om bergschakt, tex sprängning, ska utföras i direkt anslutning till slänten, eller annat berg inom planområdet bör berget inspekteras på nytt av bergsakkunnig efter schakt, alternativt under schaktens gång vid större arbeten.



Figur 14, Bild över bergsområden som undersökts

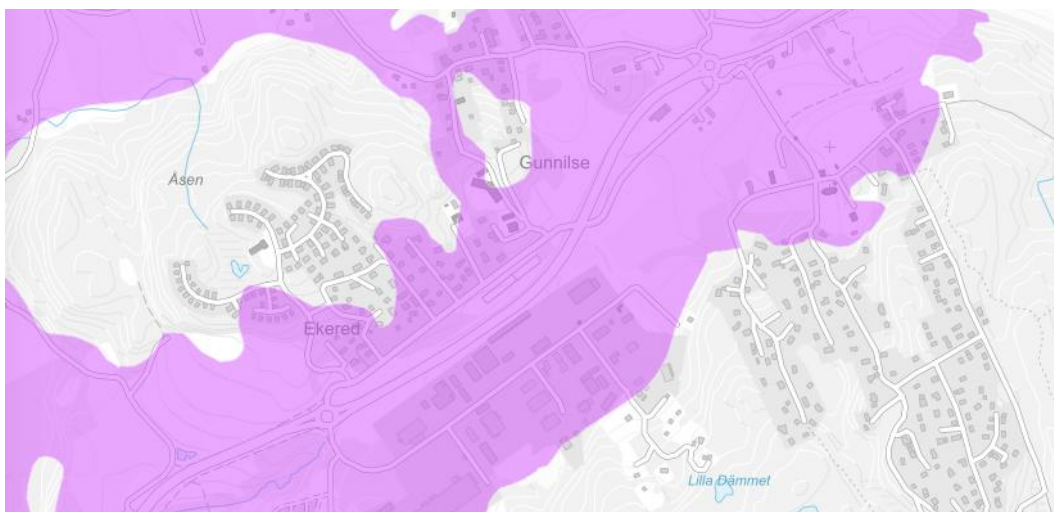


Figur 15, Inmätning över berg i dagen

Hydrogeologi och grundvatten

Den övre grundvattenytan har observerats på nivåer mellan 0,1–2 meter under markytan. Nivåerna varierar dock med årstid och geografisk placering.

Inom hela planområdet finns grundvattenförekomsten Linnarhult (vattenförvaltningsförordningen). Vattenförekomsten har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.



Figur 16, Lila område visar vattenförekomsten Linnarhult

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som låg- till normalriskområdet. Vid radongasmätningar i två punkter, utförda av Structor 2013, klassades marken i planområdet generellt som normalradonmark, men sanden klassades lokalt som högriskområdet. Vid radonmätningar utförda 2018 (Norconsult) i tre punkter uppmättes värden motsvarande normalradon.

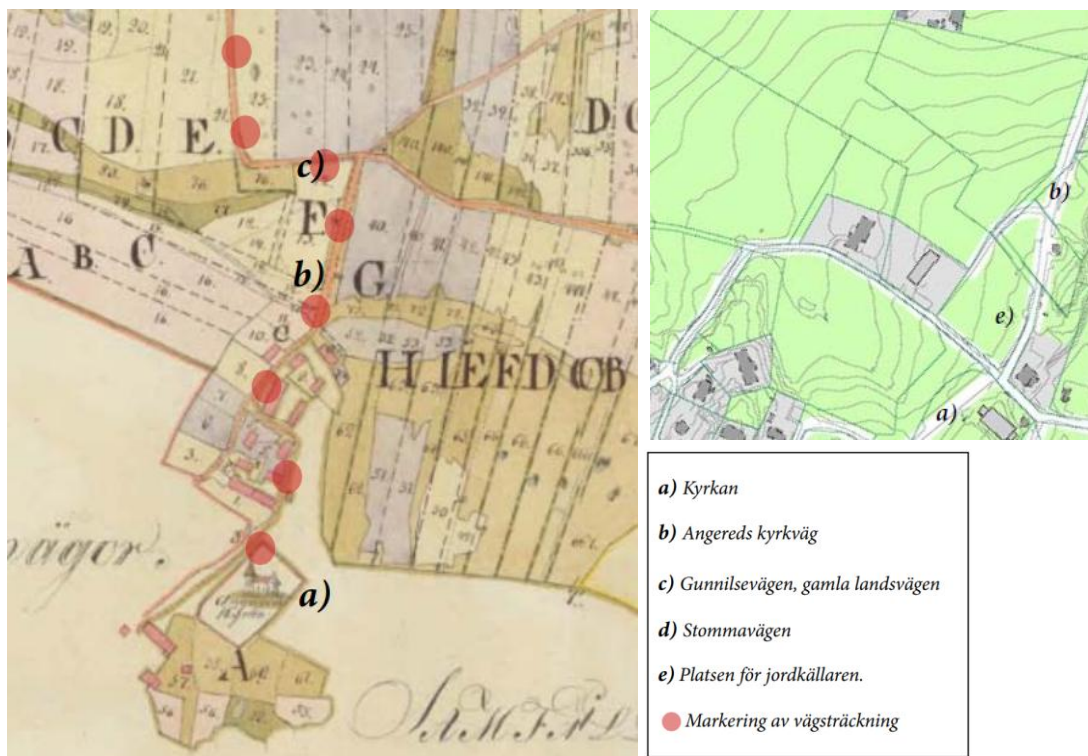
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kulturhistoria

Gunnilse har en rik historia, vilket också syns i landskapet. I sydöstra delen av planområdet finns Angered kyrka samt flera andra äldre byggnader som haft centrala funktioner och gör områdets historia läsbar på platsen.

I landskapet finns också rester av gårdar som låg runt kyrkan under 1700- och 1800-talet. Strax nordväst om kyrkan finns en jordkällare bevarad och ett antal murar som visar var bebyggelsen låg. Även på åkrarna finns de gamla indelningarna av marken kvar och längs den gamla landsvägen finns rester av bebyggelse.

Den tidigare landsvägen omfattar idag Stommavägen och sträckte sig från kyrkan, genom ett hörn av industriområdet och vidare mot dagens Gråbovägen där den landade i dagens läge cirka 300 meter öster om infarten till Gunnilse Ås.



Figur 17, Karta från 1814 samt karta från idag som visar tidiga vägsträckningar och andra historiska objekt (kyrkan och jordkällaren). Hämtade från Kulturmiljöunderlag inför detaljplan, Archidea, 2013-02-04

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har genomförts (Bohusläns museum, Rapport 2014:3). Inga fornlämningar fanns sedan tidigare registrerade inom detaljplaneområdet. I samband

GRANSKNINGSHANDLING II

med utredningen påträffades tidigare okända lämningar inom planområdet som bedöms vara fasta fornlämningar. Totalt har två områden (NY1 och NY2) med lämningar och/eller fynd av förhistorisk eller historisk karaktär kunnat fastställas. Dessa ligger norr och öster om församlingshemmet och är cirka 20 000 kvm respektive 8 700 kvm och överlappar delvis varandra.



Figur 18, Bilden visar med röd och orange linje de fornlämningsområden som fastställts inom planområdet. Observera att planområdet (svart linje) har reviderats.



Figur 19, Bild över fornlämningsområde NY2

Kyrkligt byggnadsminne

Kyrkan finns i planområdets östra del och utgör med tillhörande utemiljö ett kyrkligt kulturminne som är skyddat enligt 4 kapitlet i kulturmiljölagen.

Kyrkan är vitputsad och saknar torn, med brant lutande sadeltak lagt med rött tegel. Gavelpartierna består av vitmålad träpanel. Från de två stigportarna leder en bred grusgång runt kyrkan. Kyrkobyggnaden och den gamla kyrkogården omges av en släthuggen stenmur. I norra och västra muren finns vitputsade stigluckor. Anläggningen består av kyrka, kyrkogård i två skilda delar, klockstapel, stigluckor och kyrkskola. Intill kyrkan ligger också ett församlingshem, prästbostad och ett före detta ålderdomshem.

Byggnader med kulturhistoriska värden

Området kring Angereds kyrka med tillhörande kyrkogård, småskola, före detta ålderdomshemmet och jordkällare utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område och finns upptaget i Göteborgs stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En kulturmiljöutredning (*Kulturmiljöutredning för byggnader vid Angereds kyrka, 2023*, Göteborgs stadsmuseum) har tagits fram som beskriver området och byggnaderna och dess värden. Småskolan, ålderdomshemmet och ålderdomshemmets sidobyggnad har bedömts som särskilt värdefulla byggnader i enlighet med PBL 8 kapitlet 13§, och dess värden skyddas med skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Församlingshemmet förses med varsamhetsbestämmelser. Sammanfattande beskrivning av de byggnader inom planområdet som har höga kulturmiljövärden och förses med rivningsförbud, skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser följer nedan.

GRANSKNINGSHANDLING II

Småskolan

Det före detta småskolan är uppfört i trä om en våning. Byggnaden består av en hög gråstenssockel, fasaderna är klädda med ljusmålad locklistpanel. Byggnaden flyttades till platsen 1890. Byggnaden har ett värde som gammal byggnad med äldre teknik och tidens teknik och material. Den har också ett värde som uttryck för samhällsutvecklingen samt genom dess sammanhang i byggnadsstrukturen.

Skyddsvärda detaljer och element är originalfönster och dess stensocklar, vilket skyddas genom skyddsbestämmelse. Även byggnadens volym skyddas. Tillbyggnaden i öster skyddas dock inte, där säkerställer planen bygggrätter som bekräftar befintlig utbyggnad och ger viss möjlighet till ny utbyggnad.

Fasaden liknar idag en locklistpanel, men vid renovering bör en riktigt locklistpanel återskapas. Invändigt så finns också kulturhistoriska värden, genom till exempel rumsindelningen, vägghpaneler och fönsterluckor, vilket skyddas med varsamhetsbestämmelse. Övriga varsamhetsbestämmelser är att taktäckning ska vara av rött lertegel, att byggnadens ursprungliga uttryck ska vara vägledande vid underhålls- och restaureringsåtgärder samt att hänsyn tas till byggnadens specifika befintliga kvaliteter och kulturhistoriska värden (så som rumsindelning, vägghpaneler och invändiga fönsterluckor) vid inre underhåll och ändring.

Församlingshemmet

Församlingshemmet är en långsmal byggnad i en och en halv våning uppförd 1959. Byggnaden har slätputsade fasader, färgade i varm gul kulör. Sadeltaget är belagt med rött lertegel. De vitmålade fönstren är tvådelade med tvärställda poster. En enkel tegelfris kring porten markerar församlingshemmets huvudentré vid dess norra gavel. Samma markeringar syns vid sidoentrén på södra gaveln. Ursprungliga entrédörrar och räcken av smide tillsammans med entrétrapporna av sten utgör värdefulla detaljer.

Särskilt skyddsvärda detaljer som skyddas med skyddsbestämmelser är fönsterna och entrédörrarna med omfattningarna i tegel. Varsamhetsbestämmelserna säkrar också att taktäckning ska vara av rött tegel och att byggnadens ursprungliga uttryck ska vara vägledande vid underhålls- och restaureringsarbete.

Om tillbyggnad sker, behöver det göras med hänsyn till byggnadens volym, uttryck och karaktärsdrag, vilket regleras med utformningsbestämmelse.



Figur 20, Bilderna visar småskolan till vänster och församlingshemmet till höger

GRANSKNINGSHANDLING II

Ålderdomshemmet

Det före detta ålderdomshemmet även kallat ”Lexby gård” är från 1928. Byggnaden är uppförd i två våningar med källare och oinredd vind. Till byggnaden hör också en veranda. Fasaden är klädd med gulmålad locklistpanel med vita foder och lister.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde genom sitt klassicistiska uttryck som visar tidens stilideal, men också för sitt sammanhang i välfärdssamhällets framväxt genom klivet från fattigvård och jordbruk till ålderdomshem med omvårdnad.

Byggnaden har ett värde genom sin helhet, genom volymer och uttryck, värdefulla detaljer är fönstren, som är originalfönster. Även takmaterial bidrar till byggnadens uttryck, vilket också är något som skyddas med varsamhetsbestämmelser.

Invändigt ska hänsyn tas till byggnadens specifika befintliga kvaliteter och kulturhistoriska värden, så som rumsdörrar och vägglister (varsamhetsbestämmelse).

Förutom nämnda varsamhetsbestämmelser så skyddas byggnadens volym, fasadens klassicistiska uttryck samt fönster genom skyddsbestämmelser. Hela byggnaden skyddas också med rivningsförbud.

Ålderdomshemmets sidobyggnad

Den sidobyggnad som finns intill ålderdomshemmet är en villa från 1930. Byggnaden är uppförd i en våning och källare. Fasaden är liksom huvudbyggnaden klädd med gulmålad locklistpanel med vita foder och lister.

Byggnaden är en viktig del av helheten med sin volym, material och sitt klassicistiska uttryck. Värdeskapande detaljer är också fönsterna, som bedöms vara original. Volym, fasadens klassicistiska uttryck samt fönster skyddas i detaljplanen.

Varsamhetsbestämmelser införs gällande taktäckning och att byggnadens ursprungliga uttryck ska vara vägledande vid underhålls- och restaureringsåtgärder. Vidare skyddas byggnaden med rivningsförbud.

Ålderdomshemmets ekonomibygnad

Till ålderdomshemmet hör också en enkel ekonomibygnad. Det är en rödmålad enplansbyggnad med stående locklistpanel. Taket utgörs av tegelpannor. Byggnaden är enkel i sitt uttryck med få fönster och klassisk tidlös konstruktion. Byggnaden har också äldre detaljer, så som gamla fönsterbågar.

Byggnaden förses med utformningsbestämmelser gällande byggnadens volym, fasader i stående rödfärgad panel som målas med slamfärg samt kring att fönsteryta ska begränsas.



Figur 21, Bilderna visar från vänster: ålderdomshemmet, ålderdomshemmets sidobyggnad samt ålderdomshemmets ekonomibygnad

Sociala förutsättningar

Bebyggelse

I dagsläget är planområdet tills största delen obebyggd ängsmark. I anslutning till planområdet finns bostäder bestående av villabebyggelse. Flerbostadshus eller radhus finns inte i området.

I norra delen av planområdet finns en livsmedelsbutik. Östra delen om planområdet igår i ett verksamhetsområde.

Barriärer, trafiksäkerhet och rörelsefrihet

De byggnader som finns i och i anslutning till planområdet finns utspridda, vilket bidrar till långa avstånd inom området. Det är få hushåll som har ett acceptabelt gångavstånd till hållplatserna vilket ger upphov till ett utbrett bilberoende i området.

Bebyggelsen i och kring Gunnilse och Angered delas av väg 190 som blir en barriär i bebyggelsen.

Gång- och cykelvägarnas bredd varierar längs Dunörtsvägen och det saknas sammanhängande cykelkoppling till centrala Göteborg. Vid befintlig livsmedelsbutik finns trottoarer men inte cykelbanor.

Mötesplatser

Inom planområdet saknas definierade friytor, parker och lekplatser. Områdets livsmedelsbutik fungerar som en målpunkt i området men saknar idag ett bebyggelsesammanhang. Gunnilse har vid sociala konsekvensanalyser, gjorda inom ramen för planarbetet, bedömts behöva förstärkt identitet, och möjligheter till möten och aktiviteter i nya offentliga rum, på lika villkor.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Övergripande vägsystem

Detaljplaneområdet angörs idag via rondell från väg 190, Gråbovägen. Koppling finns även mot sydost, via den mindre Hultavägen, som utgör en mindre, alternativ väg, mot Partille.

Väg 190, Gråbovägen knyter samman de nordöstra delarna av Göteborgsregionen med Storgöteborg. Vägen går från Sollebrunn, norr om Alingsås, via Gråbo och Olofstorp ner till riksväg 45 vid Lärje.

Gråbovägens karaktär av landsväg utan trottoar eller cykelväg ger en barriär som tydligt delar upp bebyggelsen i två delar, Gunnilse och Angereds kyrkby.

Trafikverket tog fram en vägplan för berörd del av väg 190 som fastställdes 2014-06-02. Vägområdet ingår i detaljplanen.

Söder om Gråbovägen går Dunörtsvägen. Dunörtsvägen är försedd med trottoar och är en utpekad cykelbana.



Figur 22, Bild med cykelbana markerad med grön linje samt hållplatser utmarkerade med röd markering.

Kollektivtrafik

Gråbovägen trafikeras idag av expressbuss med hållplatserna Angereds kyrkväg (vid befintlig servicebutik), Gunnilse Skola och Ekeredsvägen (se bild ovan).

Många hushåll i området har långt till busshållplatserna vilket ger upphov till ett utbrett bilberoende i området. För de nya bostäderna blir tillgängligheten god/godtagbar.

GRANSKNINGSHANDLING II

Avståndet till busshållplats kommer, för de nya bostäderna att variera mellan 10 och nära 500 meter.

Parkering

Idag finns cirka 45 parkeringar vid ICA-butiken samt tillfälligt anlagda pendelparkeringar i anslutning till Gråbovägen. Kyrkan har cirka 20 parkeringar längs Badviksvägen. Prästgården, församlingshemmet, det före detta ålderdomshemmet och den ingående villafastigheten har sin parkering inom respektive fastigheter.

Anvisade parkeringsplatser för cykel saknas.

Det har också nyligen anlagts en pendelparkering i anslutning till planområdet (intill E-området som ligger som en separerad del av planområdet i nordväst). Pendelparkeringen rymmer cirka 200 parkeringsplatser.

Tillgänglighet

Planområdet rymmer en del höjdskillnader och är idag till största delen obebyggd.

Tillgängligheten uppnås inom de byggda delar där tillgänglighetskrav finns.

Service

Det finns inga förskolor, skolor och idrottsanläggningar inom planområdet men i anslutningen till planområdet ligger Algebraförskolan, Gunnilse skolväg 3 förskola samt Gunnilseskolan F-6 (inklusive idrottshall). Det finns behov av ytterligare skolplatser och förskoleplatser i området.

Närmaste högstadieskola finns i Olofstorp cirka fem kilometer från planområdet.

Kommersiell service finns i form av en livsmedelsbutik i planområdets norra del.

Övrig service, så som bibliotek, vårdcentral och idrottsanläggningar finns i Hjällbo, Angered och Hammarkullen, samtliga cirka fem kilometer från planområdet. Golfbana finns nordost om planområdet, inom en kilometers avstånd. Fotbollsplaner finns i Olofstorp.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet (för bland annat livsmedelsbutiken, bostadsfastigheterna och kyrkan). Delar av planområdet ligger idag inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och övriga delar planeras att anslutas till verksamhetsområdet.

Dagvatten

Större delen av planområdet ska anslutas till verksamhetsområde för dagvatten. Hur dagvattenhanteringen ska ske redovisas närmare på sid 57 samt Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2025).

Det område som inte ska anslutas till verksamhetsområde för dagvatten är det mindre område som ligger i sydöst där det planeras boende med särskilt stöd. Dagvattnet ska hanteras lokalt inom detta område.

GRANSKNINGSHANDLING II

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte inom planområdet.

Telefoni

TeliaSonera Skanova Access AB svarar för telefonledningar i området. För optokablar i området svarar GothNet.

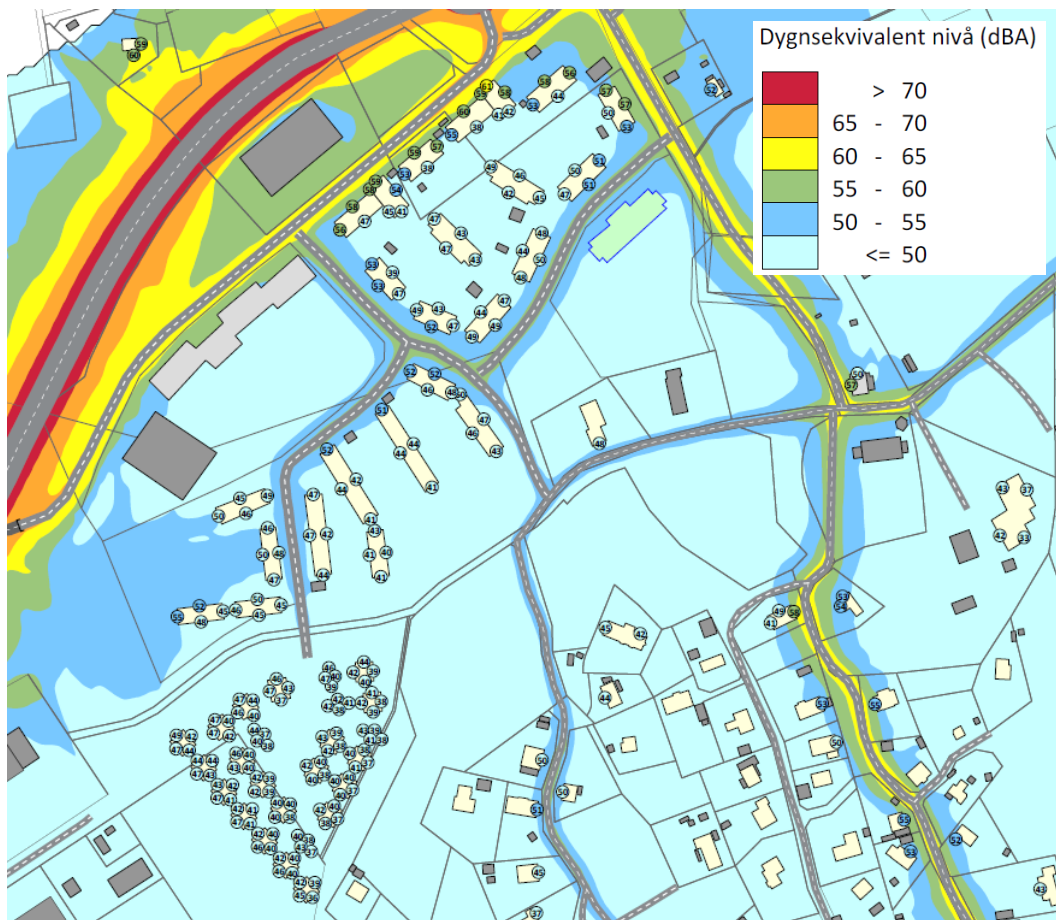
EI

För elförsörjning svarar Göteborg Energi Nät.

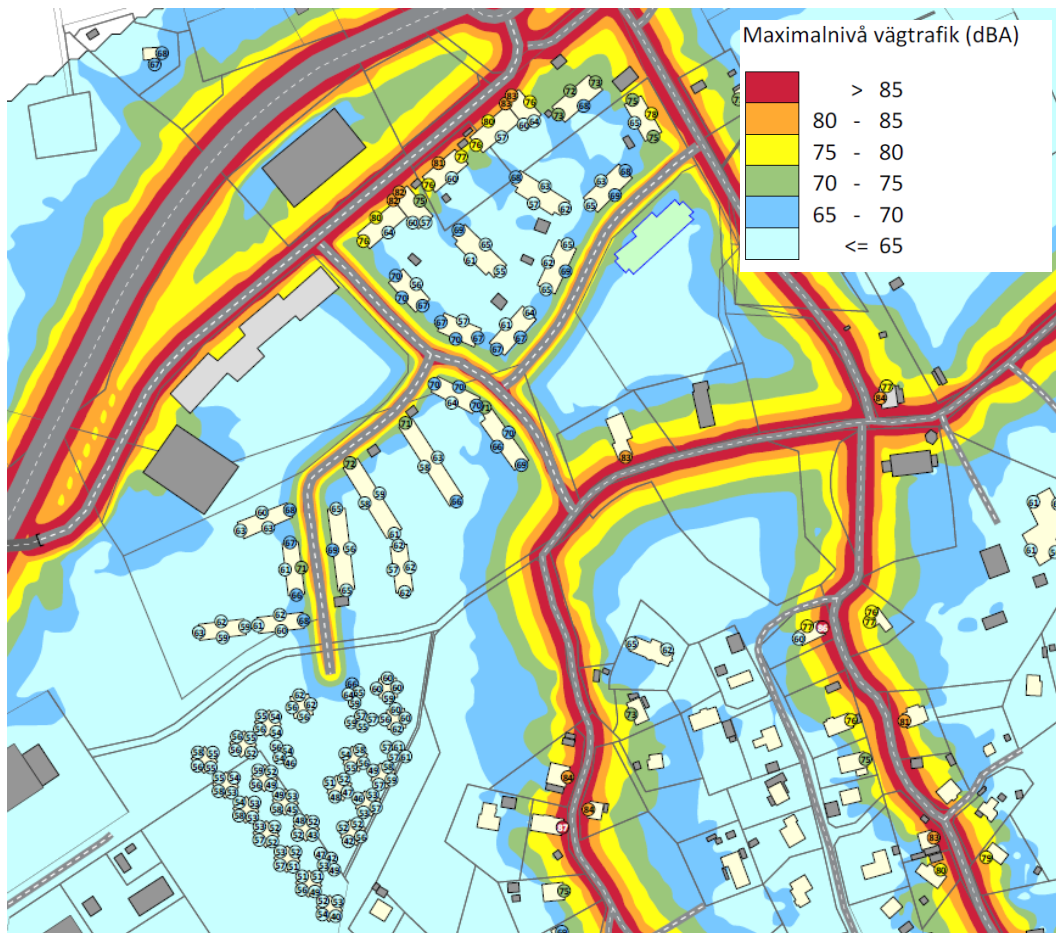
Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ (Trafikbullerutredning Gunnilse trädgårdsstad, Efterklang, 2024). Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Sammantaget visar utredningen att ljudmiljön i området är god.



Figur 23, Ekvivalenta bullernivåer med föreslagen bebyggelse 1,5 meter över mark



Figur 24, Ekvivalenta bullernivåer med föreslagen bebyggelse 1,5 meter över mark

Hur ljudnivåerna förhåller sig till gällande riktlinjer presenteras nedan.

Ljudmiljö vid bostäder

För bostäder gäller bullerförordningens riktlinjer som anger att ljudnivåer inte bör överskrida de nivåer som redovisas i nedanstående tabell (gäller trafikbuller).

	Ekvivalenta nivåer	Maximala nivåer
Fasad, bostäder större än 35 kvm	60 dBA, Riktvärdet får överskridas om hälften av bostadsrummen ligger mot fasad med maximalt 55 dBA ekvivalent och 70 dBA max (mellan kl 22-06).	
Fasad, bostäder mindre än 35 kvm	65 dBA	
Gård/uteplats	50 dBA	70 dBA (överskridanden får göras 5 ggr/h kl 6-22 på nivåer upp till 80 dBA)

GRANSKNINGSHANDLING II

Nästan all bostadsmark är belägen där de ekvivalenta nivåerna ligger under 60 dBA och därmed uppfyller riktlinjerna utan krav på tyst sida. Endast på en av de föreslagna byggnaderna överskrids 60 dBA (värdet är där 61 dBA) och där kan god ljudmiljö uppnås genom att hälften av bostadsrummen placeras så att 55 dBA kan uppnås, alternativt att mindre lägenheter placeras i dessa lägen.

Även gårdsmiljön har generellt sett god ljudmiljö och klarar aktuella riktlinjer. Närmast vägområdena ligger värdena över riktlinjerna, men mer centralt i kvarteren, där det är mest lämpligt för gårdar och uteplatser, ligger nivåerna under 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maxnivåer. Undantag gäller för bostäderna längst i väster där större del av gårdsmiljön kan få ljudnivåer mellan 50–55 dBA. Även här finns dock ytor under 50 dBA där de viktigaste vistelsemiljöerna kan placeras. Möjlighet finns också att ordna lokala bullerskydd eller andra bullerdämpade åtgärder som sänker nivåerna ytterligare.

Ljudmiljö vid skolor och förskolor

Ljudmiljön vid skolor och förskolor regleras inte i bullerförordningen. Naturvårdsverket har dock tagit fram en vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgård. Denna anger att minst 50 % av skolgårdens yta bör ha ekvivalenta bullernivåer under 50 dBA, övriga vistelseytor bör vara under 55 dBA. 50 dBA bör uppnås på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, upp till 60 dBA kan accepteras på ytor för bland annat bollek men bör i första hand nyttjas för förråd eller dylikt.

Utöver Naturvårdsverkets riktlinjer så har Göteborg stad egna riktlinjer för trafikbuller på skolors och förskolors friytor. Denna riktlinje utgår från en helhetsbedömning av förskolegården/skolgården där ljudnivåer under 50 dBA ekvivalent eftersträvas men att ljudnivåer i spannet 50–55 dBA kan utgöra en acceptabel ljudmiljö på den aktuella friytan. Stadens bedömning är att detta är en nivå som kan behöva accepteras som ett komplement till de tystare ljudmiljöerna för att kunna bygga förskolor i bostadsnära lägen i Göteborg. Inom planområdet beräknas dock ljudnivåerna bli goda, större delen av skolgården och förskolegården får nivåer under 50 dBA ekvivalent. I kommande gestaltungsarbete för skol- och förskolegården så ska också gårdarna planeras så att mer ljudkänsliga aktiviteter kan ske där ljudnivåerna är som lägst.

Luftkvalitet

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljökvalitetsnormernas gränsvärden med god marginal.

Kvävedioxid är den luftförorening som i högst grad överskrider sina gränsvärden i Göteborg. Därför är risken liten att någon annan luftförorening överskrider gränsvärdena i sin respektive miljökvalitetsnorm.

Markföroreningar

Inom Angered 2:50 har det tidigare bedrivits smedjeverksamhet och en särskild miljöteknisk undersökning har tagits fram för denna fastighet (WSP 2016). Utredningen visar att organiska ämnen (petroleumprodukter) finns i halter över mindre känslig markanvändning i tre prover. För metaller överskrids halterna för känslig markanvändning generellt inom planområdet.

Innan eller i samband med markarbeten bör kompletterande prov uttas för att avgränsa föroreningen. Då den slutliga markanvändningen är bostäder bör marken uppfylla kraven för känslig markanvändning. Inom området krävs då efterbehandlingsåtgärder.

En övergripande miljöteknisk markundersökning (2013-12-05, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult) har tagits fram för planområdet i sin helhet. Utredningen har inte gett några indikationer om att delar som planläggs för bostäder eller skola skulle vara förorenad.

Översvämningsrisk

Området ligger inte intill något större vattendrag som kan översvämma området. Däremot finns lågområden inom planområdet som påverkas vid skyfall. Även bäcken i södra delen av området får en större utbredning vid stora regn. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Kretslopp och vatten, 2025) för att studera skyfallssituationen, se 57.

Risk

En detaljerad riskutredning har tagits fram (WSO, 2014-05-09, reviderad 2016-03-30) för att klargöra vilka risker som finns och fastställa om riskreducerande åtgärder krävs för att genomföra exploateringen.

I närområdet kring Gunnilse centrum har två riskkällor identifierats, vilka kan komma att påverka planområdet ur risksynpunkt. Planområdet ligger i anslutning till väg 190 som är en utpekad led för farligt gods. Den andra riskkällan är International Färg AB, vilket är klassat enligt den högre nivån enligt Sevesolagstiftningen.

Verksamheter

Enligt International Färg AB:s säkerhetsrapport uppgår längsta konsekvensavstånd till 210 m vid olycka inom anläggningen. Avstånden till planerad ny bebyggelse uppgår till 500–1000 meter och bedöms därmed ej utsättas för riskbidrag från International Färg AB.

Väg 190

Väg 190 utgör en sekundär transportled för farligt gods. På de sekundära transportlederna i Göteborgs kommun får samtliga farligt gods-klasser transporteras, förutom klass 1 (explosiva ämnen) med vissa undantag och klass 2 (gaser).

En inventering kring verksamheter längs väg 190, samt dess transporter, har gjorts som utgångspunkt för riskbedömningen. Riskbedömningen anger att ett skyddsavstånd om 25 meter mellan byggnation och väg 190 för att erhålla en låg och tolerabel risknivå. Inom skyddsavståndet kan odling, ytparkering och friluftsområde (t.ex. motionsspår) tillåtas, dock ej garage. Om skyddsavståndet inte tillämpas, anges att en kombination av åtgärder kan genomföras:

- Avåkningsräcke (finns uppfört).
- Brandskyddad fasad, inklusive fönster och dörrar, i brandteknisk klass EI30. Fasader och takmaterial ska också vara utförda i obrännbara material.
- Byggnader ska utföras med utrymningsmöjligheter bort från väg 190. Utrymningsvägar accepteras dock i riktningen mot vägen i det fall brandskyddet inom byggnaden kräver det. Utrymning enbart mot vägen accepteras ej.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av cirka 350 bostäder, en skola för cirka 540 elever, förskola med åtta avdelningar, verksamhetslokaler samt utveckling av ett lokalt centrum. Även en helt ny struktur av lokalgator och kvartersvägar planeras inom området.

Pågående markanvändning påverkas genom att befintlig jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Detaljplanen omfattar även Angereds kyrka och ett antal byggnader i anslutning till denna. Planen föreskriver bevarande av Gunnilse gamla småskola, församlingshemmet, det tidigare ålderdomshemmet och tillhörande bostadshus samt kyrkan (som dock redan har skydd som kyrkligt byggnadsminne).

Planområdet är stort och planen kommer att genomföras i etapper. Planens genomförande innebär också stora utbyggnader och omläggningar av gator och teknisk försörjning som behöver synkas med utbyggnadsordningen.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till fyra exploatörer, BoKlok Housing AB, Framtiden AB, Göteborgs Egnahems AB och Jålab projektutveckling AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Övergripande vision

Visionen för detaljplanen är att Gunnilse ska utvecklas till ett bostadsområde med promenadavstånd till både affären, skolan, idrottshallen, kyrkan och naturen. Områdets befintliga karaktär med en rik kulturmiljö, naturmiljö och stark topografi ska även efter detaljplanens genomförande karaktärisera området. Detta görs genom bevarande av kulturmiljöer, naturmiljöer samt genom god terränganpassning. Förändring av marknivåerna kommer dock krävas inom delar av området för att hantera skyfall och för att tillgängligheten ska bli god.

Detaljplanen ska möjliggöra en variation av bostadstyper och komplettera den villabebyggelse som idag finns i Gunnilse och Angered. Området får en måttlig täthet, för att kunna fungera som en tätort, med målpunkter inom korta avstånd, men samtidigt rymma mycket grönska. Bebyggelsen är småskalig och blandad i sin karaktär, men med den högsta skalan i norr, intill livsmedelsbutiken, skolan och Dunörtsvägen.

Visionen för området är trädgårdsstad men där platsens förutsättningar och värden får prägla strukturen och utformningen. Platsen präglas, liksom trädgårdsstaden, förutom av en blandad småskalig bebyggelse av varierad natur och gröna gårdar. Mot gatan säkerställs förgårdsmark som ger förutsättningar för gröna gatumuljöer där det allmänna gaturummet kan möta det privata.

Planområdet föreslås få en öppen kvartersstruktur, i enlighet med trädgårdsstadens gestaltungsprinciper, där hus och entréer placeras mot gata. Området planeras också med hänsyn till landskapet och den topografi och de naturvärden som finns. Inom en del av

GRANSKNINGSHANDLING II

området, där topografin är stark, har terränganpassningen prioriterats framför intresset att bygga husen intill gatan. Detta ger också bra ljusinsläpp på gårdarna och i gatumiljön samt skapar utblickar mot den variationsrika naturen.

Den föreslagna strukturen, med organiska gator och en öppen bostadsstruktur underlättar både för terränganpassningen, skyfallshanteringen och för att ge parkeringen en mindre central roll i gårdsrummen.

Nedan visas ett antal referensbilder för projektet på som på olika sätt visar den karaktär som eftersträvas. Bilderna visar hur grönska på olika sätt ska präglade området både i gatumiljön och i gårdsmiljön. Bilderna visar också olika bostadstyper i olika skalor som kan representera trädgårdsstaden med det gemensamt att de omges av grönska samt har sadeltak och entréer mot gatan. Genomtänkt färgsättning och medvetna materialval kan ytterligare bidra till områdets karaktär.



Figur 25, Illustrationsplan som visar hur området kan komma att utformas. Detaljplanen reglerar inte exakt placering av byggnader varför andra utformningsalternativ också är möjliga. Planområdet redovisas med gul linje.



Figur 26, Referensbilder som visar vilken karaktär som eftersträvas inom planområdet. Entréer mot gata, grönska och variation av bostadstyper ska prägla området. (Bild 2: Ålsten, (kruus.se), Bild 4: Kvarnåker, Liljewall arkitekter (liljewall.se), Bild 5: Pilen Varberg, Derome bostad (deromebostad.se))

Bostäder

Planområdet planeras för en blandning av flerbostadshus och småhus med olika typologier och utformningar, vilket också delvis regleras genom planbestämmelser. De övergripande gestaltningsidéer beskrivs nedan.

Placering och entréer

En del i att skapa förutsättningar för ett tryggt, levande och grönt område med trädgårdsstadskaraktär handlar om hur bebyggelsens placeras och möter gatan. Detaljplanen intention är att bebyggelsen placeras relativt nära gatan för att inte gaturummet ska bli överdimensionerat samt för att samlade gårdsytor och uteplatser ska prioriteras före alltför stor förgårdsmark. Ett visst avstånd från gatan är samtidigt positivt eftersom det ger plats för grönska i gaturummet. Grönska är en del av trädgårdsstadskaraktären och kan bidra med både visuella värden och biologisk mångfald till platsen.

Då området är kuperat kan bebyggelsens avstånd till gatan behöva variera för att klara tillgänglighetskraven. Vidare kan ett längre avstånd från gatan på vissa platser ge bra boendekvaliteter genom att solläget tillvaratas. Av dessa anledningar säkerställs inte ett specifikt avstånd mellan bebyggelsen och de mindre gatorna.

För bostadsbebyggelsen mot Dunörtsvägen säkerställs ett avstånd om 2–4 meter mot gatan. Dunörtsvägen utgör entrén till området och är en större gata med mer trafik än övriga gator. Gatan är också rak och planeras få högre byggnader intill (fyra våningsbyggnader). Sammantaget har gatan en annan karaktär än övriga gator och här bedöms det både vara av stor vikt och finnas förutsättningar att bebyggelsen placeras på ett mer jämnt avstånd mot gatan. Med ett avstånd om 2-4 meter från gatan skapas ett avstånd från gatan som kan rymma grönska och cykelparkering men samtidigt ger ett mer stadsmässigt och ordnat gaturum.

En reglering görs att entréer ska placeras mot gatan. Entréerna bidrar både till en detaljrikedom med mer levande fasader samt ett stadsliv på gatorna. Mot Dunörtsvägen

GRANSKNINGSHANDLING II

regleras att entréer ska vara genomgående eftersom det vid denna större gata med flerbostadshus även är viktigt att ha en direkt koppling mot gården. Detta är särskilt viktigt ur ett barnperspektiv eftersom det ger en trygg och direkt koppling till gården som förväntas utgöra en viktig vistelsemiljö för framförallt de yngre barnen. Ju mer tillgänglig gården är, desto större chans är det att den används och blir en mötesplats för de boende.

Undantag från bestämmelsen om entréer mot gatan görs vid delar av planområdet där det på grund av topografin är mer lämpligt att byggnadernas gavlar placeras mot gatan (området söder om skolan). Att byggnaderna följer höjdkurvorna/topografin innebär en bättre anpassning till landskapet, vilket är en fördel både för miljö och ekonomi. Vidare är placeringen i vissa lägen fördelaktig ur ett ljusperspektiv, eftersom det ger solinstrålning från söder som kan nå både uteplatser och gaturummet.

Bebyggelsens utformning och skala

Bebyggelsens utformning hålls samman av sadeltak och en övergripande låg skala. Förslaget är också att bebyggelsen huvudsakligen ska utformas med träfasader, detta säkerställs dock inte i detaljplanen.

I detta norra kvarteret möjliggörs för en skala motsvarande fyra våningar för delar av kvarteret. Även skolan tillåts få en liknande höjdskala (skalan föreslås bli tre våningar men får en något högre våningshöjd). På detta sätt skapas en struktur med den högsta skalan i de mer urbana/funktionstäta delarna av området där det är av störst vikt att skapa stadsliv. Vidare är det lämpligt med en högre höjdskala vid Dunörtsvägen som har ett större gaturum.

Skalan trappas sedan ner till två våningar i de södra delarna för att få ett naturligt möte mot naturmiljön som angränsar till planområdet.



Figur 27. Volymillustration över planområdet (undantaget västra delen av planområdet), framtagen av Radar arkitektur

GRANSKNINGSHANDLING II

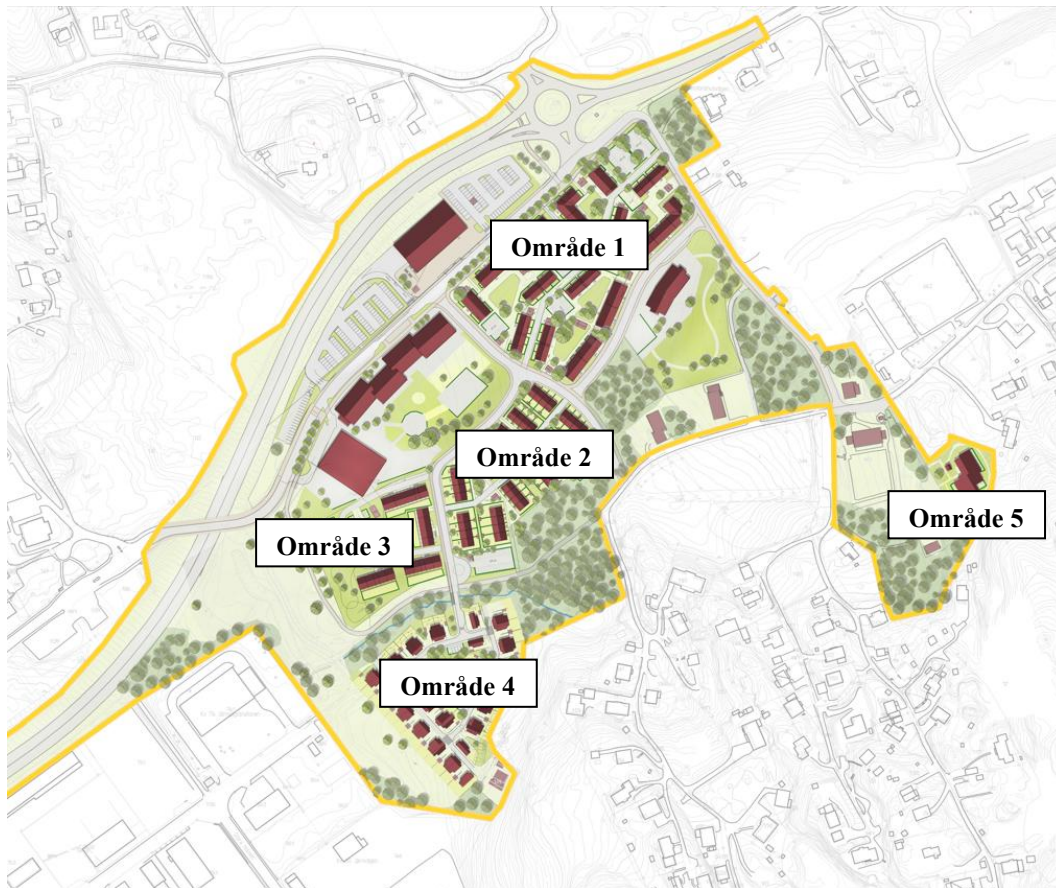
Grönska och gårdar

Gröna gårdsmiljöer och gaturum är en viktig del för att området ska få den eftersträlvade trädgårdskaraktären samt bli en trivsamt boendemiljö. Det är också positivt för lokalklimatet, dagvattenhanteringen samt biologisk mångfald.

Planområdet rymmer olika typer av boendemiljöer men ambitionen är gröna gårdsmiljöer och utemiljöer som både rymmer träd, buskar och annan grönska. För att grönskan ska präglade hela området föreslås parkeringsytorna att ramas in med häckar eller annan vegetation och entréytorna föreslås förses med buskar eller planteringar. Även träd intill gatamiljön bidrar positivt till stadsbilden.

Bostäder – delområden

Inom planområdet finns flera olika bostadsdelar som planeras att byggas av olika exploatörer. Respektive bostadsdel presenteras närmare nedan.



Figur 28, Bilden visar var respektive delområde är beläget

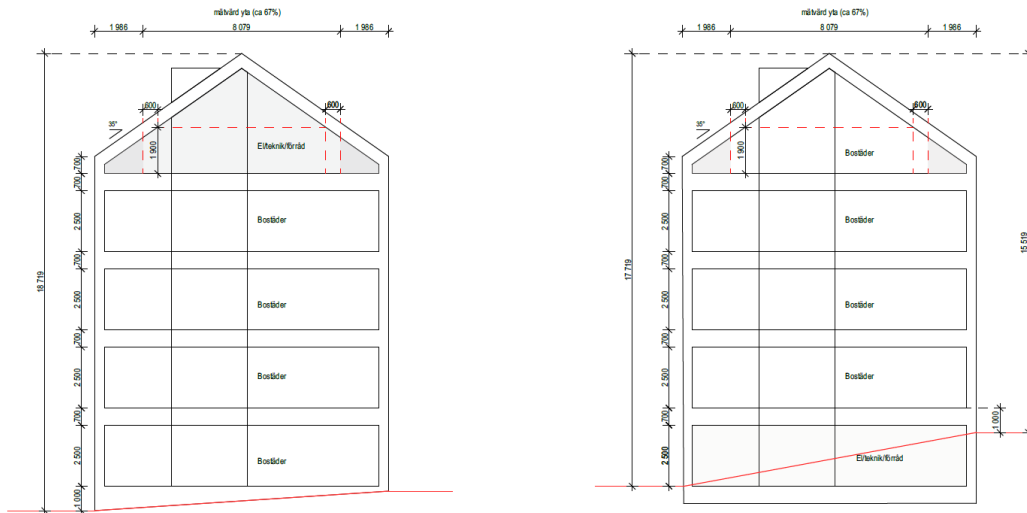
Bostäder delområde 1 – nordöstra kvarteret (Framtiden byggutveckling AB)

I det norra kvarteret föreslås cirka 200 lägenheter. Här möjliggörs den högsta skalan, med nockhöjder motsvarande fyra våningar på stora delar av området. Centralt i området säkerställs dock lägre byggnader (motsvarande två våningar) för att begränsa skuggverkan och skapa en mer småskalig karaktär centralt i kvarteret.

Nockhöjden skiljer sig mellan de fyra våningsbyggnader som planeras mot Dunörtsgratan och de byggnader som planeras söder om kvarteret. Detta beror på att nockhöjden räknas

GRANSKNINGSHANDLING II

från den allmänna gatan och topografin skiljer sig mellan dessa områden. Se sektion nedan.



Figur 29, Bilden visar sektioner för de flerbostadshus som är planerade mot Dunörtsgatan (till vänster) och mot den södra gatan (till öster)

Parkeringsytorna föreslås spridas ut i kvarteret för att inte bli för stora och dominerande i stadsbilden, men placering behöver göras för att begränsa påverkan på gårdarna och gatumuljön vid framförallt Dunörtsgatans mest centrala delar.



Figur 30, Volymbild över delområde 1 som visar hur området kan komma att utformas närmast Dunörtsgatan. Här finns den högsta skalan med byggnader i fyra våningar. Illustration: Radar arkitektur.



Figur 31, Centralt i det norra kvarteret finns lägre flerbostadshus (två våningar) och gröna, intima kvartersgator. Illustration: Radar arkitektur.

Bostäder delområde 2 – centrala kvarteret (Egnahemsbolaget)

Centralt i området, söder om den planerade skolan, ligger en bostadsdel som föreslås bebyggas med radhus. Området präglas av relativt stark topografi och husens placering föreslås följa marknivåerna. Denna placering ger entréer mot de intilliggande gatorna i öster och väster (där det också säkerställs i detaljplanen) men inte mot norr. Fördelen med denna placering, förutom terränganpassningen, är att det blir bra ljusinsläpp från söder, både till miljöerna kring husen och på gatorna.

För att säkerställa att gatumiljön inte ska präglas av parkering säkerställer planen att inte parkering kan ordnas framför varje bostad. Detta säkerställs genom att begränsa antalet utfarter.



Figur 32, Bild över föreslagen radhusbebyggelse inom delområdet 2. Bilden visar föreslagen utformning med en intim kvartersgata. Illustration: Radar arkitektur.



Figur 33, Bild över område två som visar hur platsbildningar inom strukturen kan fungera som mötesplatser och vistelsezoner. Observera att andra utformningar av området är möjliga. Illustration: Radar arkitektur.

Bostäder delområde 3 – västra kvarteret (BoKlok)

Området ligger intill en allmän gata och intill naturmark. Då delar av kvartersmarken ska fungera som översvämningssbar yta vid stora regn så är delar av området, den västra delen, inte lämplig för bebyggelse.

Förslaget är området ska bebyggas med fyra flerbostadshus i två våningar, motsvarande cirka 35-40 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek.

GRANSKNINGSHANDLING II

Detaljplanen säkerställer byggnad och entréer mot den allmänna gatan. Övriga byggnader föreslås placeras runt en gemensam gårdsyta centralt i området.

Färgsättning och material regleras inte i detaljplanen men förslaget är träbyggnader. Nedan visas en illustrationsbild som visar hur bebyggelsen kan se ut om den utformas med röda fasader.



Figur 34, Illustration som visar hur området kan komma att utformas i västra delen av planområdet. Illustration framtagen av BokKlok.

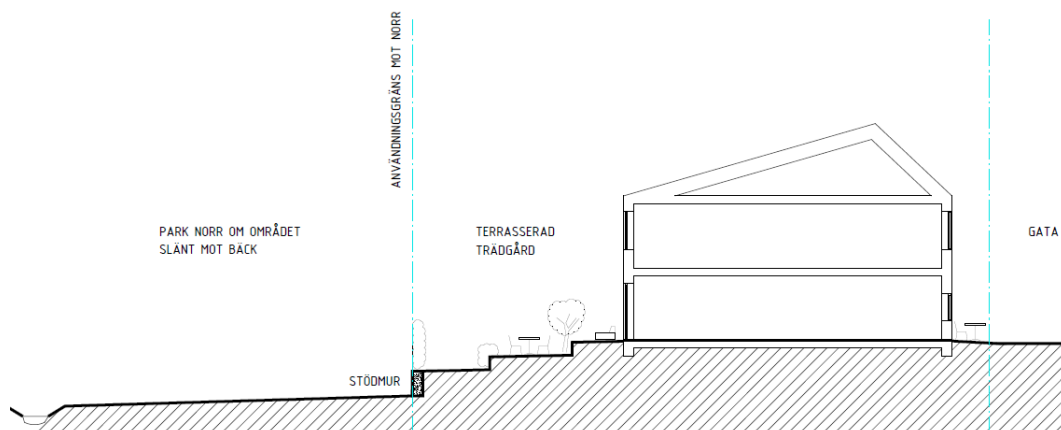
Bostäder delområde 4 – södra kvarteret

Det södra delområdet avgränsas med resterande områden med en bäck, men sammankopplas med en bro. Förslaget är att området ska bebyggas med parhus, men annan bostadstyp är också möjligt. Förslaget är träbebyggelse och jordnära kulörer i till exempel brunt, och grönt (se figur 35).

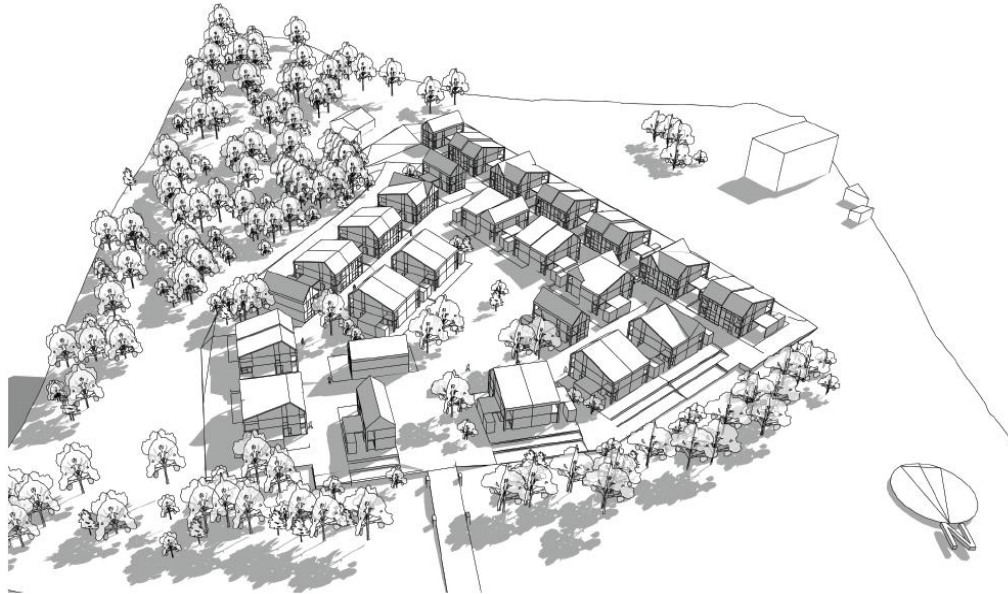
Då området ligger nära bäcken så säkerställs en lägsta färdigt golv-höjd för bebyggelsen för att den inte ska påverkas negativt av skyfall. Marken föreslås terrasseras ner mot bäcken för att ta upp höjdskillnaderna mellan byggnadernas golvnivå och bäcken.



Figur 35, Tecknad illustrationsbild över planerade parhus i sydvästra delen av planområdet. Illustration framtagen av QPG Arkitekter



Figur 36, Tvärsektion genom området som visar hur bebyggelsen kan möta omgivande naturområde med bäck. Sektion framtagen av QPG Arkitekter



Figur 37, Volymperspektiv över södra delområdet (delområde 4) som visar hur området kan komma att utformas. Sektion framtagen av QPG Arkitekter

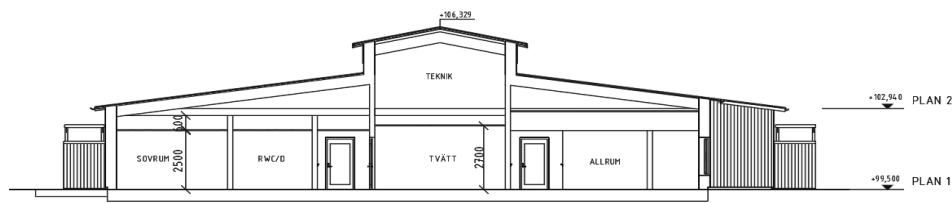
Bostäder delområde 5 – boende med särskilt stöd (BmSS)

I östra delen av planområdet, öster om kyrkan och före detta äldreboendet, planeras för en bostadsbyggnad som ska rymma boende med särskild service (BmSS). Avsikten är att bygga sex lägenheter i en enplansbyggnad.

Byggnaden föreslås utformas med röda träfasader och utgöras av flera byggnadsdelar. Höjden regleras till maximalt 7,5 meter för att rymma tekniska installationer under tak.



Figur 38, Bild över förslaget boende med särskilt service (BmSS) med röda fasader.



Figur 39, Föreslagen sektion över boende med särskilt service. Bilden visar hur byggnaden föreslås få en högre höjd centralt för att rymma teknikrymmen.

Skola

En grundskola planeras i den norra delen av planområdet. I detta läge finns närhet till kollektivtrafik och infrastruktur. Detta ger goda förutsättningar både att gå, cykla och åka kollektivt till skolan.

Skolan föreslås placeras med en längre fasad mot Dunörtsvägen för att få en trygg gårdsmiljö med god ljudmiljö. Skolan placeras också för att få en samlad gård som kan rymma många olika aktiviteter och funktioner.

Skolan ska kunna rymma upp mot cirka 540 elever och möjliggör, för ett markeffektivt byggande, för en skola i tre våningar. Maximalnockhöjd är reglerad till 21 meter, vilket möjliggör både trästomme och sadeltak. För att byggnadens volym inte ska upplevas för storskalig på platsen och bidra med upplevelser till stadsmiljön föreslås byggnaden brytas upp i flera enheter.

Figur 40 visar exempel på hur utformningen kan komma att se ut. Detaljplanen säkerställer att skolan förses med sadeltak, med en takvinkel inom intervallet 15–35 grader.

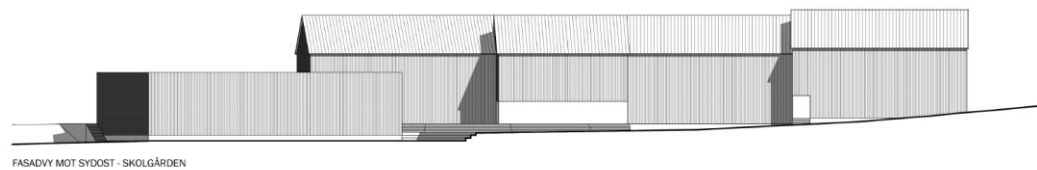
Idrottshall

Inom skolområdet planeras även en idrottshall. Hallen föreslås kunna användas både av skolan och av föreningar. I aktuellt förslag ligger idrottshallen väster om skolbyggnaden men placeringen regleras inte i detaljplanen och kan komma att ändras för att få mer sammanhängande gårdsytor.

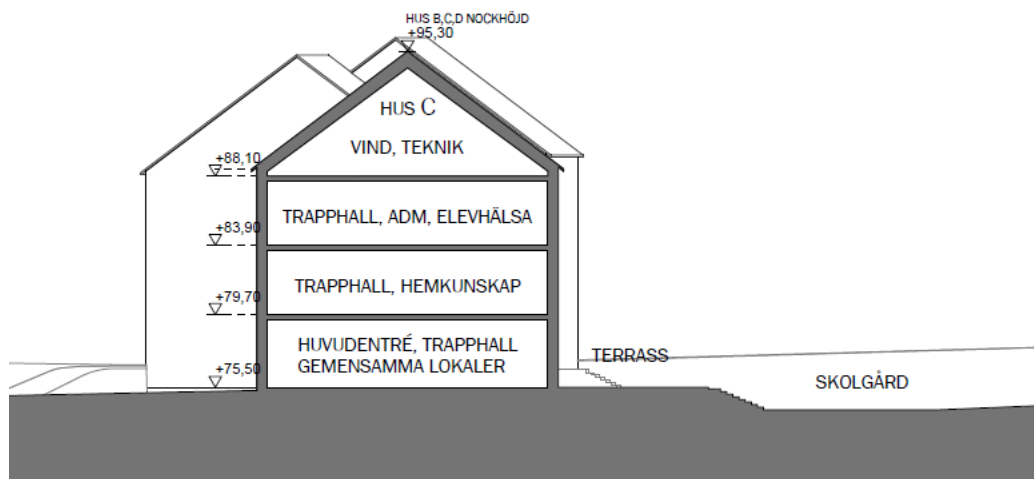
För idrottshallen regleras inte takutformning eller andra utformningsdetaljer men byggnaden förväntas bli en lägre byggnad än skolbyggnaden och få en mindre framträdande roll i stadsbilden.



Figur 40, Bilden visar en illustration över ny föreslagen skola, sett från nordost. Observera att utformningen kommer studeras vidare och kan komma att ändras. Framtagen av D Office.



Figur 41, Bild som visar skolbyggnadens volymer mot skolgården med idrottshall till vänster i bild och skolbyggnad i mitten/höger av bild. Observera att sektionen endast utgör ett förslag och att andra utformningar är möjliga. Framtagen av D Office.



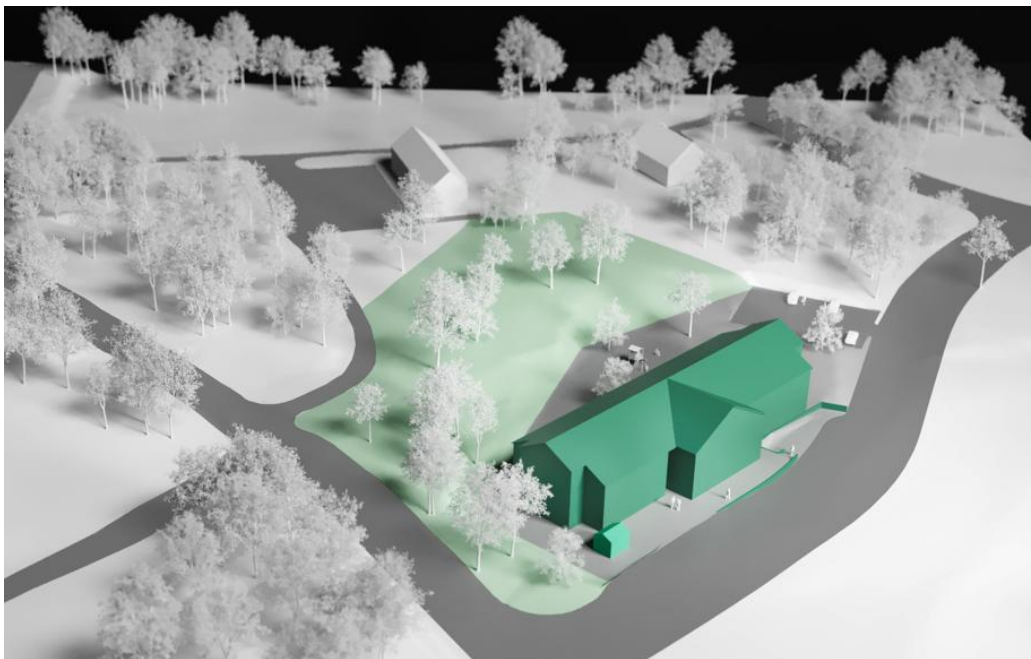
Figur 42, Föreslagen principsektion genom skola och skolgård med föreslagna höjder. Sektionen är ritad utan trästomme. Framtagen av D Office.

Förskola

En förskola planeras i områdets östra del. Förskolan ska rymma åtta avdelningar, motsvarande 144 barn. Detaljplanen reglerar en maximal höjd om 14 meter, vilket ska kunna möjliggöra en tvåvåningsbyggnad med sadeltak samt trästommar. Sektion för föreslagen byggnad nedan är cirka 11 meter men den något högre höjden tillåts för att även möjliggöra ett mer traditionellt sadeltak, med taknock centralt i byggnaden och en högre takhöjd. Flexibiliteten bedöms nödvändig eftersom utformningen inte är fastställd och detaljplanen ska fungera över tid.



Figur 43, Sektion över föreslagen förskolebyggnad, med föreslagna höjder. Framtagen av D Office.



Figur 44, Bilden redovisar förskolan med föreslagen volym och ytor för gård. Observera att intilliggande ny bebyggelse som planeras till höger i bild inte är redovisade. Gården och förskolans utformning kommer att studeras vidare i kommande process.

GRANSKNINGSHANDLING II

Då förskolans utformning inte är fastslagen visas nedan tre referensbilder för nybyggda förskolor inom Göteborg stad med liknande karaktär och volym för att visa hur byggnaden kan tänkas utformas. Exakt utformning och färgsättning kommer dock anpassas till den aktuella platsen.



Figur 45, Bild till vänster visar Backa kyrkogata 11 förskola, bild i mitten Gitarrgatans förskola och bild till höger Biskopsgatans förskola

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Angered 7:57, Angered 28:1, Angered 7:189 samt för kyrkan som finns på fastigheten Angered 66:1. Byggnader med dessa skydd är skyddade enligt plan och bygglagen 8 kap 13§ och 14§.

Byggnaderna bedöms som särskilt värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnaderna ska till deras yttre vårdas så att dess ursprungliga karaktär inte förvanskas. Vid ändring av byggnader skall särskild hänsyn tas till byggnadens ursprungliga karaktär och arkitektoniska ambitioner så att dessa uttryck vidmakthålls.

Angereds kyrka (Angered 66:1)

Angereds kyrka och kyrkogård skyddas genom rivningsförbud. En kyrkobyggnad och dess tomt skyddas också genom lagen om kulturminnen 4 kap. Byggnad och tomt skall vårdas och underhållas så att dess kulturhistoriska värde inte minskar och deras utseende och karaktär inte förvanskas.

Angereds småskola (Angered 28:1)

För Angereds kyrkskola har rivningsförbud, skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelser införts, se sid avsnittet *Motiv till detaljplanens reglering*.

Ålderdomshemmet och ålderdomshemmets sidobyggnad (Angered 7:57)

För ålderdomshemmet med tillhörande bostadshus har rivningsförbud, skyddsbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser införts på plankartan.

Församlingshemmet (Angered 7:189)

Församlingshemmet förses med en skyddsbestämmelse samt varsamhetsbestämmelser.

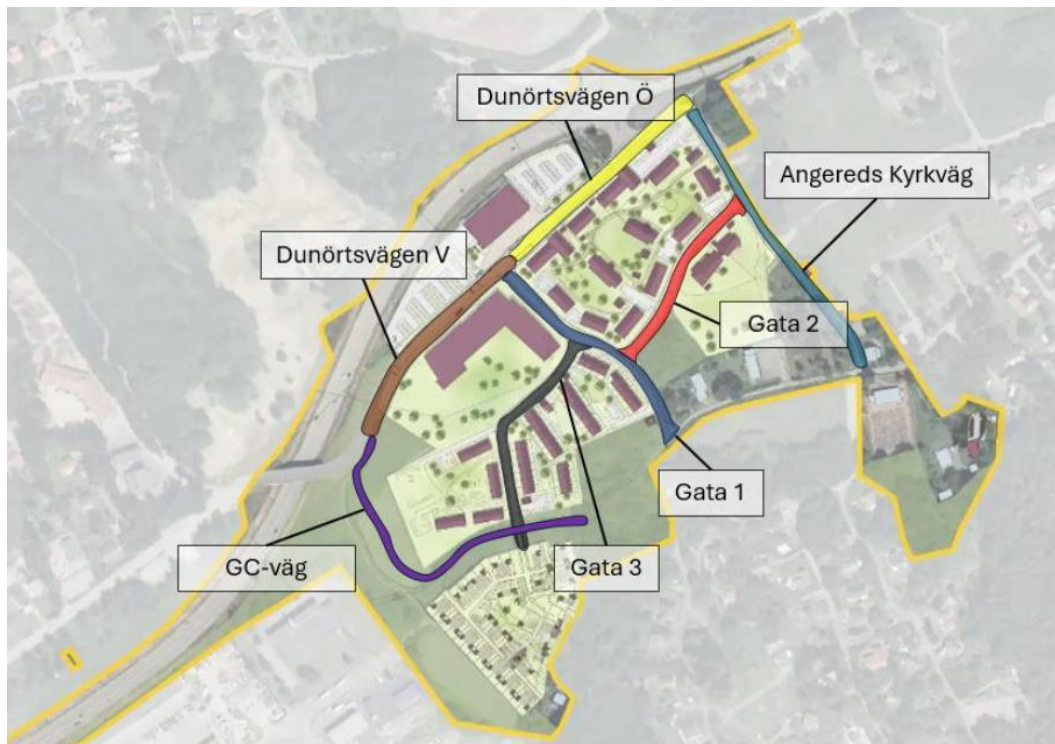
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Planområdet planeras med allmänna gator genom området, som innebär att de större målpunkterna såsom skola, förskola, centrumområde samt kyrkan kan nås via allmänna gator.

Genomförandet av detaljplanen innebär en del ändringar av markhöjder för att få tillgängliga vägar och en höjdsättning som fungerar för bostadsområdena och dagvatten-

och skyfallshanteringen. Då vägarna ligger på lermark krävs dock inga sprängningar eller liknande.



Figur 46, Nya och befintliga gator inom planområdet, utsnitt från Trafik- och utformningsförslag (Cowi 2025)

Föreslagen utformning av respektive gata presenteras nedan. Mått för körbana, gång- och cykelbana samt trädplantering redovisas.

Dunörtsvägen (allmän gata)

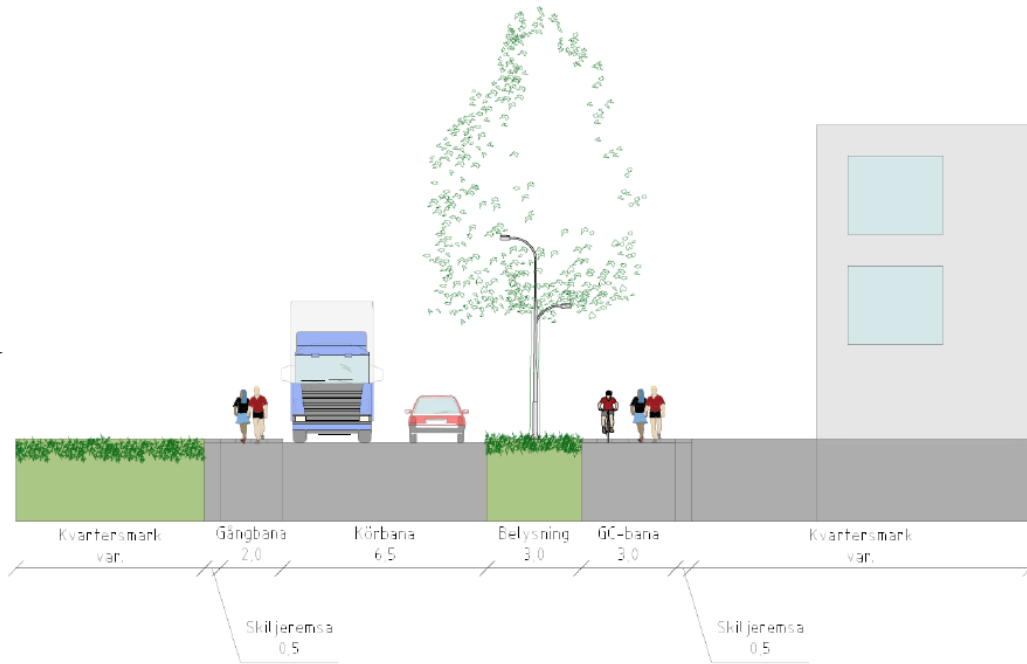
Dunörtsvägen utgör infartsväg till området och blir en viktig led som redan idag trafikeras med kollektivtrafik och som kommer få både skola, bostäder och centrumfunktioner i anslutning.

Vägen kommer att byggas ut med gång- och cykelbanor för att bli trafiksäker och framkomlig för cyklister och gångtrafikanter och ha en total bredd om 21,5 meter. Vägen kommer också byggas om för att få ny placering av busshållplatser där hållplatserna placeras intill skolan på båda sidor om Dunörtsvägen. Busshållplatser planeras att anläggas som en ”timglashållplats”, vilket innebär att körbanan smalnas av där busshållplatserna ligger. För att vägen ska ha god framkomlighet även vid uttryckning kommer det vara möjligt att köra på cykelbanorna vid dessa situationer.

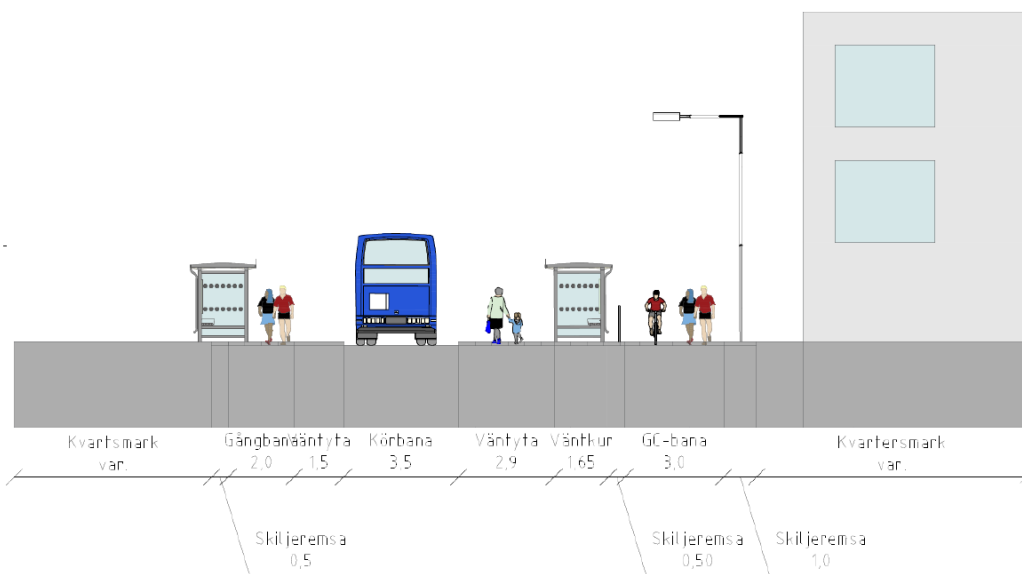
Gatan föreslås rymma gatuträd där det kan ordnas utan konflikt med ledningar och andra funktioner (så som busshållplats).

Gatusektionen längs Dunörtsvägen varierar längs sträckan eftersom den västra delen av gatan har dubbelsidig gång- och cykelväg samt eftersom delar av gatan rymmer busshållplats.

Den totala sträckan av Dunörtsvägen som omfattas om detaljplanen och som byggs om (med gång- och cykelväg, gångväg och planeringszon) är cirka 450 meter.



Figur 47, Gatusektion för del av Dunörtsvägen (östra delen) som rymmer träd samt gång- och cykelbana.



Figur 48, Gatusektion för del av Dunörtsvägen som rymmer busshållplatser.

Angereds kyrkväg

Angereds kyrkväg är en gammal väg som knyter ihop Dunörtsvägen med kyrkan samt Hultavägen och Badviksvägen som är angränsningsvägar till befintliga bostäder och fritidshus.

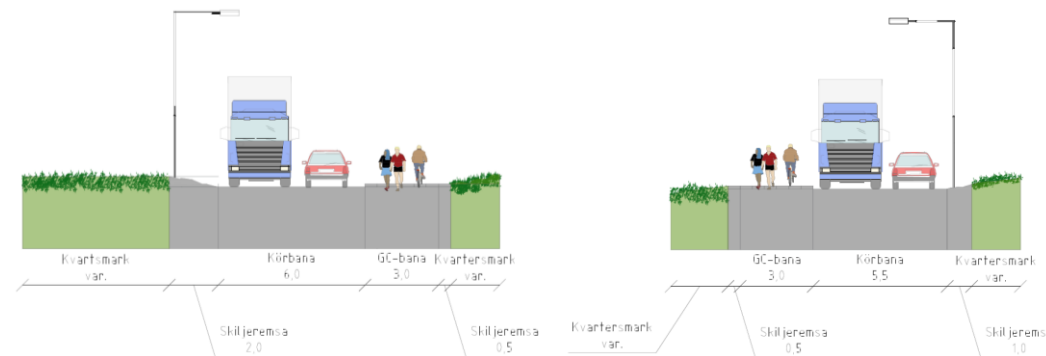
Detaljplanens genomförande innebär att gatan breddas till en bredd om 10 meter för att rymma en tillgänglig gång- och cykelväg samt för att ta upp höjdskillnader (östra sidan).

Gata 1, ny väg genom området (nord-sydlig riktning)

GRANSKNINGSHANDLING II

Centralt i planområdet i nord-sydlig riktning planeras en ny gata som knyter ihop Dunörtsгатan med Stommavägen. Gatan föreslås få gång- och cykelbana på östra sidan och gångbana på västra sidan. Körbanan planeras bli 6 meter bred.

Med gällande förslag kommer drygt 200 meter ny körbana samt gång- och cykelbana anläggas i detta läge.



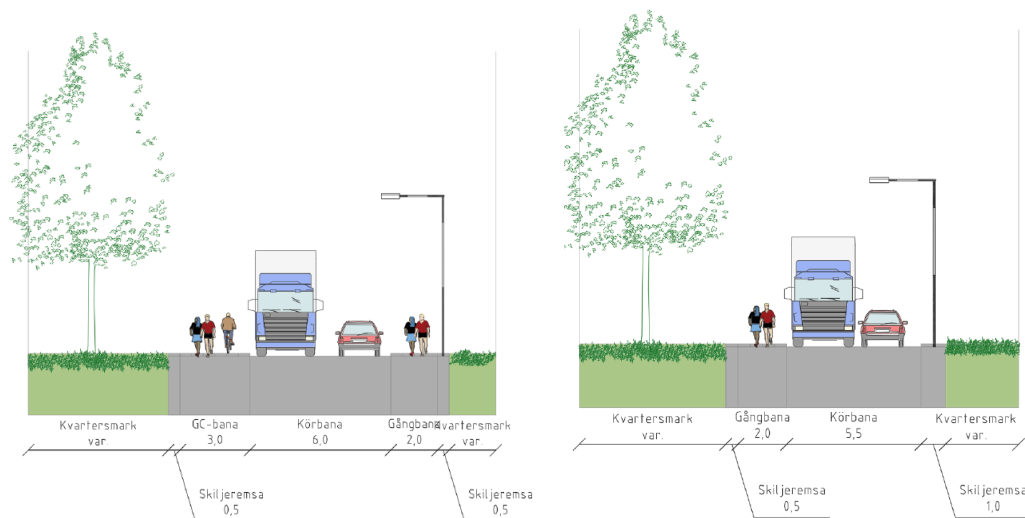
Figur 49, Gatusektioner Angereds kyrkväg till vänster och Gata 1 till höger (vid bostadskvarteret)

Gata 2, ny väg förbi förskolan (öst-västlig riktning)

Gatan som anläggs norr om den planerade förskolan får en total bredd om 12 meter, men med gång- och cykelväg på norra sidan intill bostäderna. Gatan blir knappt 200 meter lång.

Gata 3, ny väg i sydväst

Gatan knyter samman gata 3 med en ny bro och de bostäder som planeras i planområdets sydligaste del. Den allmänna gatan avslutas innan befintlig bäck tar vid (där en bro ska byggas) och avslutas därmed med en vändplan. Gatans sektion är 9 meter bred och dess längd cirka 200 meter.



Figur 50, Bild till vänster visar gata 2 (vid förskolan) och bild till höger visar gata 3 (västra gatan)

Gång- och cykelväg

GRANSKNINGSHANDLING II

I västra delen av planområdet planeras en gång- och cykelväg som ska koppla ihop Dunörtsvägen med Stommavägen genom en gång- och cykelväg längs bäcken. Området planläggs som natur och exakt sträckning eller utformning av vägen regleras därmed inte i detaljplanen. Avsikten är dock en 3 meter bred gång- och cykelväg som i sin sträckning anpassas till skyfallshanteringen som finns och planeras i anslutning.

Gator på kvartersmark

Mindre kvartersgator kan krävas inom respektive område för att nå varje bostadshus. Även en bro krävs på kvartersmarken i sydväst för att skapa en koppling över bäcken.

Bron ska utformas för att inte påverka platsens naturvärden eller begränsa skyfallsflödet i bäcken. Efter den planerade omdirigeringen av skyfallsflödet mot bäcken blir flödet längs bäcken ungefär 4 m³/s (4000 l/s). Förslaget är därför en bro som spänner över hela vattenområdet utan fundament i bäcken.

Typ av bro regleras inte men nedan visar ett exempel på broformning som kan bli aktuell (dock med andra mått och dimensioner).



Figur 51, Bild visar exempel på broformning i planområdets södra del (men i en annan miljö och andra mått).

Parkering / cykelparkering

Grundprincipen är att parkering ska ordnas inom kvartersmarken och inom den egna fastigheten. För att använda marken på mest ändamålsenligt sätt så kommer dock en del bilparkering för vissa bostadsdelar och grundskolan att kunna anläggas separerat från bostadskvarteret, väster om centrumområdet. Detta för att trafiken inne i bostadsområdet ska begränsas samt för att ytorna kring bostäderna och på vid skolan i största möjliga mån ska kunna nyttjas som gårdsmiljöer och inte parkeringsytor. Cykelparkering bör däremot, inom hela planområdet, ordnas vid bostaden för att främja valet att cykla som färdssätt. Bilparkering på annan fastighet ska säkras via långsiktiga avtal.

Parkering föreslås ske som markparkering och i första hand placeras i nära anslutning till de allmänna gatorna för att undvika bilrörelser bland vistelseytorna.

Antalet parkeringar ska följa antagna parkeringsriktlinjer. Gunnilse ligger i det område som benämns som "Övriga delar av Göteborgs stad och fastlandet" där grundtalen för bostäder är 1 bilplatser per lägenhet samt 1,1 bilplats per en- eller tvåbostadshus. Talen är

GRANSKNINGSHANDLING II

0,1 lägre per lägenhet om ”sammanvägd tillgänglighet” kan uppnås. För detta krävs att det ska finnas dagligvaruhandel, förskola, grundskola och apotek inom 500 meter. Idag är det osäkert om ett apotek kommer etableras på platsen. Förutom möjlighet till lägre parkeringstal på grund av förutsättningarna finns också möjlighet att göra mobilitetsåtgärder. Redogörelse för vilket antal parkeringar (bil samt cykel) som behövs för respektive delområde beroende på förutsättning redovisas närmare i mobilitetsutredning (2025).

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns redan innan plangenomförandet vid Dunörtsvägen. Planen förutsätter något ändrade hållplatslägen, för att anpassas till utbyggnadsförslaget. Busshållplats ska ligga i anslutning till den planerade skolan för att ligga nära områdets målpunkter och begränsa avståndet till bostäderna.

Tillgänglighet

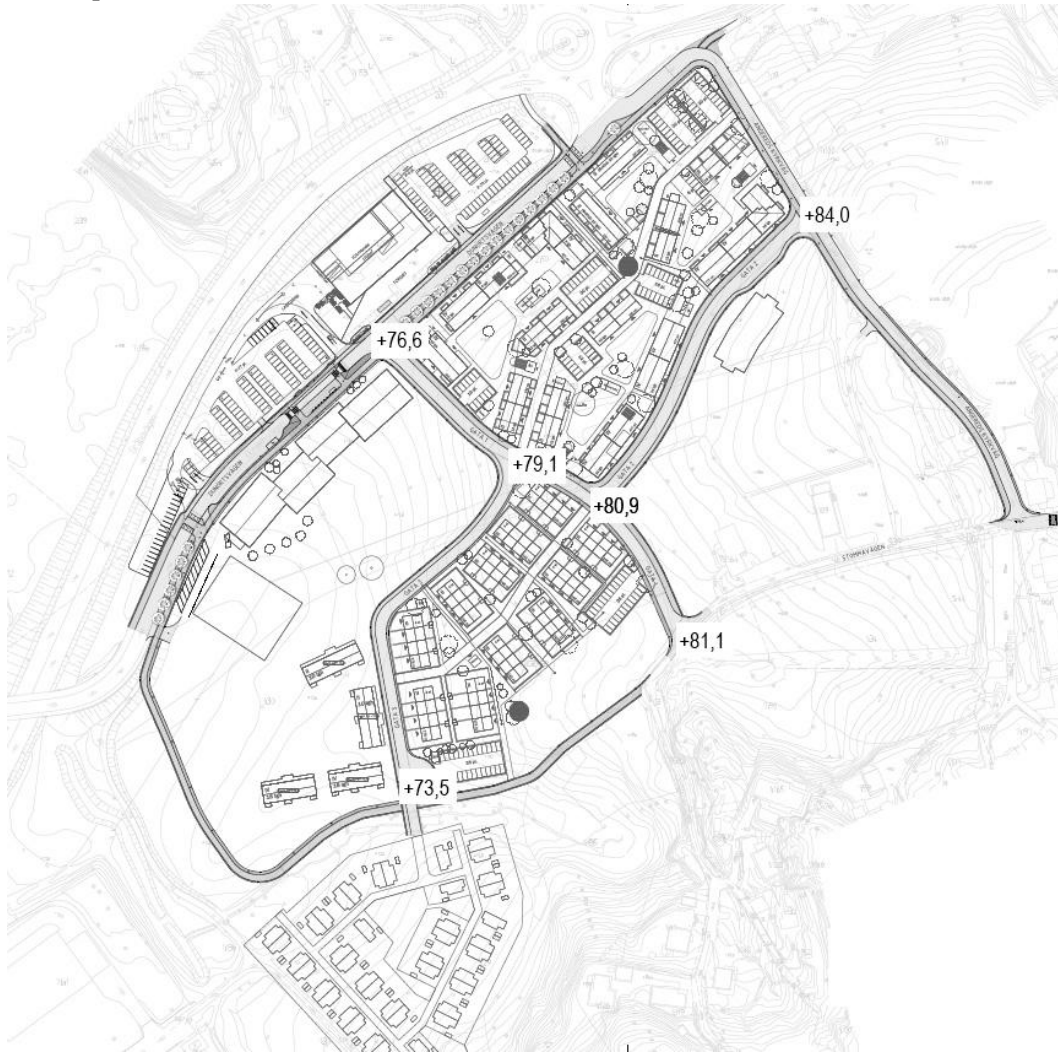
Byggnadernas tillgänglighet kontrolleras vid bygglovet. Trafikförslaget har studerats för att tillgängligheten på vägarna ska vara god och så att det ska kunna byggas tillgängliga entréer, endera från allmän gata eller kvartersgata. Parkering för rörelsehindrade anordnas inom området.

Höjdsättning

Området planeras med hänsyn till platsen och dess topografi. Dock finns lågpunkter i området som behöver fyllas igen för att kunna bebyggas och nyttjas som gård. Vidare krävs anpassningar för att tillgängligheten inom gatuområdet och övrig mark ska bli god och för att få en bra helhet.

Gatumarkens höjdsättning säkerställs inte inom planen men nedan redovisade höjder anger hur området behöver höjdsättas för att tillgängligheten ska bli god inom området. Mindre justeringar kan komma att ske vid detaljprojektering. Den utformning som redovisas i planen kräver samordning i utbyggnad mellan bostadskvarteren och allmän plats gata

vilket beskrivs översiktligt i PM trafik och utformningsförslag samt i genomförandeavtal med exploatörerna.



Figur 52 Bild över föreslagen höjdsättningsprincip av gator

Service

Planen bedöms generera ett behov av drygt 100 skolplatser och cirka 75 förskoleplatser, utifrån de nyckeltal som finns samt utifrån den framtagna illustrationen. Dessa tillgodoses inom aktuell detaljplan. Detaljplanen tillgodoser även ett befintligt behov av skolplatser. Idag finns skolplatser i närområdet i moduler med tillfälliga bygglov och dessa behöver ersättas med permanenta platser inom området. Avsikten med skolan inom planområdet är dock att kunna komplettera Gunnilse med en högstadieskola (även om typ av skola inte regleras med detaljplanen).

Inom skolområdet planeras även en fullstor idrottshall som kan användas både av skolan och föreningslivet.

Kommersiell service kan byggas ut inom centrumändamålet, vid befintlig livsmedelsbutik.

Friytor och naturmiljö

Allmänna platser

Detaljplanen ska säkerställa allmänna rörelsestråk och naturområden som kan fungera både för vistelse, lek och rekreation. Vid bäcken som löper genom området finns ett gångstråk med uppvuxna träd som har flera upplevelsekvantiteter och som blir ett tillgängligt stråk för fler i samband med att området byggs ut. Den centrala naturytan i området kan fungera som en naturlekplats centralt i området.

Söder om planområdet finns stora skogsområden som ger bra förutsättningar för friluftsliv. Sjön Smörvattnet, söder om planområdet, är en populär badsjö. Här finns även naturstigar och Bohusleden passerar genom detaljplaneområdet.

Bostadsgårdar

Ytor för lek och vistelse behöver finnas i direkt anslutning till bostaden, på den gemensamma eller egna gården. I kvarteren i norr, där flerbostadshus planeras, föreslås större gårdar som ska rymma både grönska och varierade vistelseytor för att attrahera olika åldersgrupper och målgrupper.

Bostadsgårdarna är en viktig del av områdets gröna trädgårdsstadskarakteristik och knyter samman grönskan i de intilliggande naturområdena.

Friytor skola och förskola

Friytor av tillräcklig storlek och av god kvalitet är nödvändigt för en god livsmiljö för barn och unga. Det behövs för att barn ska kunna utvecklas fysiskt, socialt och kognitivt genom lek och fysisk aktivitet.

Skolan och förskolan inom området utgör också vistelsemiljöer och lekplatser som kan nyttjas för allmänheten under kvällar, helger och lov.

Nyckeltal

Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler, beslutat 2024-02-01, anger de nyckeltal för nyproduktion av förskola och grundskola inom ytterstaden (vilket planområdet tillhör) som presenteras nedan i tabell 1.

	Friyta per barn, riktlinjer	Friyta per barn, planförslag	Sammanhängande friyta, riktlinjer	Sammanhängande friyta, riktlinjer	Sammanhängande friyta, planförslag
	Acceptabel och funktionell nivå		Acceptabel nivå	Funktionell nivå	
Förskola	40 kvm	40 kvm	4 000 kvm	6 000 kvm	6 000 kvm
Grundskola (F-9)	30 kvm	20 kvm	4 000 kvm	6 000 kvm	9 000 kvm

Tabell 1 Redovisning av riktlinjer för friytor för förskola och skola samt hur aktuellt planförslag förhåller sig till riktlinjerna

Förskola

I aktuellt planförslag uppgår den sammanlagda friytan för förskola till ungefär 6000 kvm, vilket motsvarar 40 kvadratmeter per barn om förskolan byggs för 8 avdelningar (144

GRANSKNINGSHANDLING II

barn). Detta innebär att friytekraven för förskola uppnås både gällande friyta för barn och gällande den funktionella nivån för sammanhängande friyta.

Grundskola

Den aktuella grundskolan planeras för årskurs 7–9, även om detaljplanen inte reglerar vilka åldrar som ska vara på skolan.

Enligt gällande förslag ska en skola för 18 klasser (cirka 540 elever) byggas inom området. 540 elever skulle enligt framtagna skisser innebära att friytan hamna på cirka 20 kvm/barn, vilket är under den acceptabla nivån. Dock klaras riktlinjerna gällande den sammanhängande friytan med god marginal. Med gällande skiss så bedöms den sammanhängande ytan hamna på cirka 9 000 kvm och utöver dessa finns ytterligare friyta.

Avsteg från riktlinjer friyta/förflyttning i nyckeltalsspann

Med stor sammanhängande friyta men med friytor per elev som inte följer riktlinjerna för nya skolor så uppnås riktlinjerna endast delvis. Planförslaget har arbetats fram under en längre tid och tidigare fanns andra riktlinjer kring friyta som planförslaget var anpassat till. Att ta ytterligare ytor för grundskolan har inte bedömts möjligt.

Då aktuell skola planeras för högstadielärover finns förutsättningar för eleverna att nyttja friytor även utanför skolgården, bedöms friytan vara mindre kritisk. Planområdet ligger i en miljö med god tillgång till naturmiljöer som eleverna kan använda vid längre raster.

Avvägning har gjorts mellan att bygga en skola som inte fullt ut uppnår friytekraven eller att inte bygga någon skola alls och slutsatsen är att bästa helhetslösningen för Gunnilse och aktuella skolområden är att skolan byggs även om inte friytekraven fullt ut uppnås. En överenskommelse kring detta finns mellan Stadsbyggnadsförvaltningen, Stadsfastighetsförvaltningen, Exploateringsförvaltningen och Grundskoleförvaltningen.

Naturmiljö

Planläggningen innebär att naturmiljöer ianspråkats, vilket innebär att naturmiljön minskar. De miljöer som berörs har dock svaga kvaliteter som vistelseyta, eftersom det till stor del är jordbruksmark som berörs.

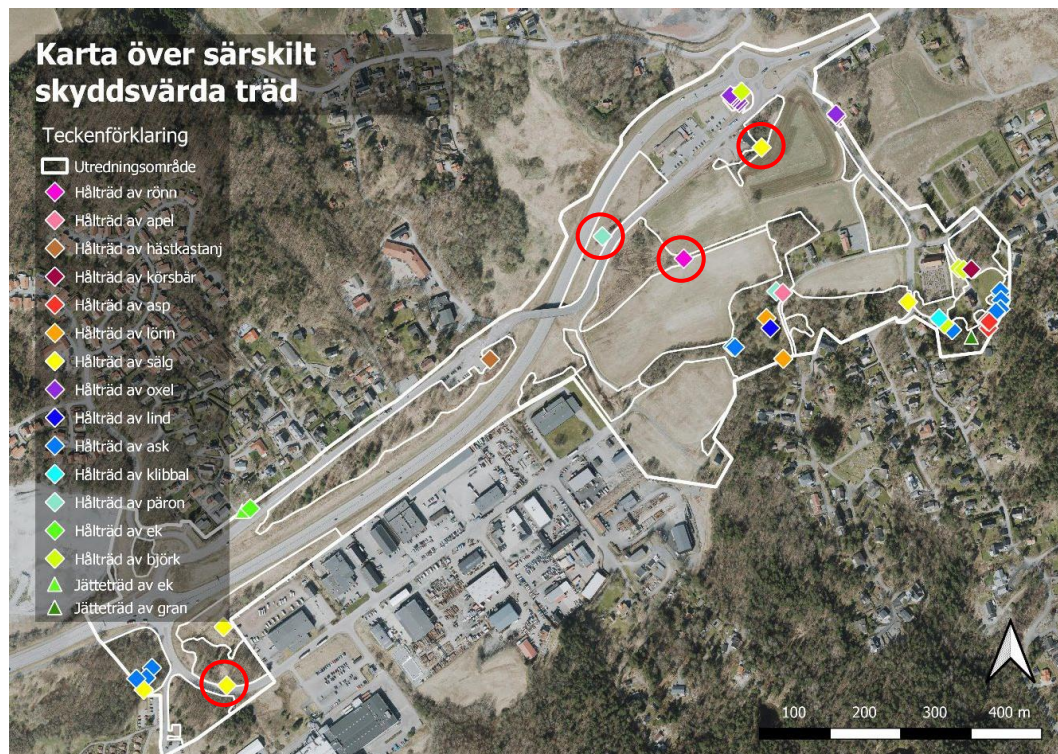
De naturmiljöer med mest naturvärden och vistelsekvaliteter, som till exempel området kring bäcken, skyddas i detaljplanen som allmän plats NATUR och blir en tillgång för de som bor och vistas i området. Det kan bli aktuellt att göra åtgärder inom naturområdet för att tillskapa ordnade lekmiljöer inom planområdet. Utformningen behöver dock göras med hänsyn till de naturvärden som finns.

Det finns också stora sammanhängande grönområdet söder om planområdet som tillför friluftskvaliteter till boendemiljön.

Särskilt skyddsvärda träd

Intentionen är att de särskilt skyddsvärda träden inom planområdet ska skyddas och många skyddas som allmän plats NATUR. Några träd ges skydd inom kvartersmarken (*n₁ - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*). Ett fåtal träd behöver tas ner för att möjliggöra en funktionell stadsstruktur. De träd som inte ges skydd i detaljplanen och som kan behöva tas ner när detaljplanen genomförs är två hålträd av

sälg, hålträd av päron och eventuellt ett hålträd av rönn. Rönnen ligger inom skolområdet och förhoppningen är att detta träd ska kunna stå kvar.



Figur 53, Bild från naturvärdesinventeringen (Pro Natura 2023) som visar skyddsvärda träd inom planområdet. Inringade träd är de träd som inte ges skydd i planen och kan behöva avverkas.

Naturvärdesklasser och värdelement

Detaljplanen har anpassats till de naturvärden som finns inom planområdet genom att de områden som har högst värden skyddas som allmän plats NATUR. Den del av naturvärdesklass 2 som berörs är en del som korsas av en väg. Vägen utgör en mindre del av naturvärdesklassområdet och är nödvändig för att få en sammanhängande vägstruktur. Även stor del av klass 3-områdena skyddas i detaljplanen men påverkas till viss del för att få en sammanhängande och rationell bebyggelsestruktur.

Värdelementen förekommer tätast i de områden som har naturvärdesklass 2 och de flesta skyddas därmed i detaljplanen som allmän plats NATUR.

Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplanens genomförande innebär att Gunnilse och Angered kyrkby får en sammanhållen stadsväv med service, funktioner och målpunkter som kan nå inom gång- och cykelavstånd. Området utformas med allmänna gång- och cykelvägar till alla större målpunkter. Detta ger barn en större möjlighet att självständigt nå målpunkter och det möjliggör för mer rörelse i vardagen, då behovet av att använda bil för att nå skola, förskola och fritidsaktiviteter minskar.

Fler målpunkter inom området främjar också fler möten, vilket kan stärka den sociala tryggheten och samhörigheten på orten.

Detaljplanen möjliggör också en större variation av bostadstyper inom området, vilket ger förutsättningar för fler målgrupper att bosätta sig inom Gunnilse.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via allmänna dagvattenledningar till Lärjeån som klassas som en mycket känslig recipient.

Fördröjning

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Göteborgs Stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta för de ytor som genomgår en större förändring.

Markavvattningsföretag

Dagvatten från planområdet avleds inte till något markavvattningsföretag.

Miljö kvalitetsnormer och rening

Lärjeån är klassad som en vattenförekomst som inte har god ekologisk status (klassning från 2017) på grund av bromerad difenyleter, kvicksilver, fluoranten, PAH och PFOS. Den ekologiska statusen har klassats som måttlig (klassning från 2017) på grund av näringsämnen. Målet är god ekologisk status 2027.

Detaljplanen får inte försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN). Med en exploatering som innebär att andelen hårdgjord mark ökar så innebär det att dagvattnet behöver renas för att bibehålla eller förbättra vattnets status.

Föroreningsberäkningar har gjorts (Dagvatten- och skyfallsutredning, kretslopp och vatten, 2024) som visar att exploateringen innebär att föroreningarna ökar. Efter rening i regnbäddar blir dock föroreningsmängderna lägre än innan exploatering, varför bedömning kan göras att detaljplanen inte kommer att påverka statusen för Lärjeån negativt. I utredningen konstateras att 7% (motsvarande 4900 m² eller 3300 m³) av hela ytan behövs för dagvattenanläggningar både på kvartersmark och allmän platsmark. Förutsättningarna skiljer sig dock åt inom planområdet där område för centrum (i norr, där livsmedelsbutik finns) samt vägar kommer kräva mer rening om det genomförs enligt detaljplanen, samtidigt som förskoletomten som rymmer stor gårdsyta, kräver mindre rening.

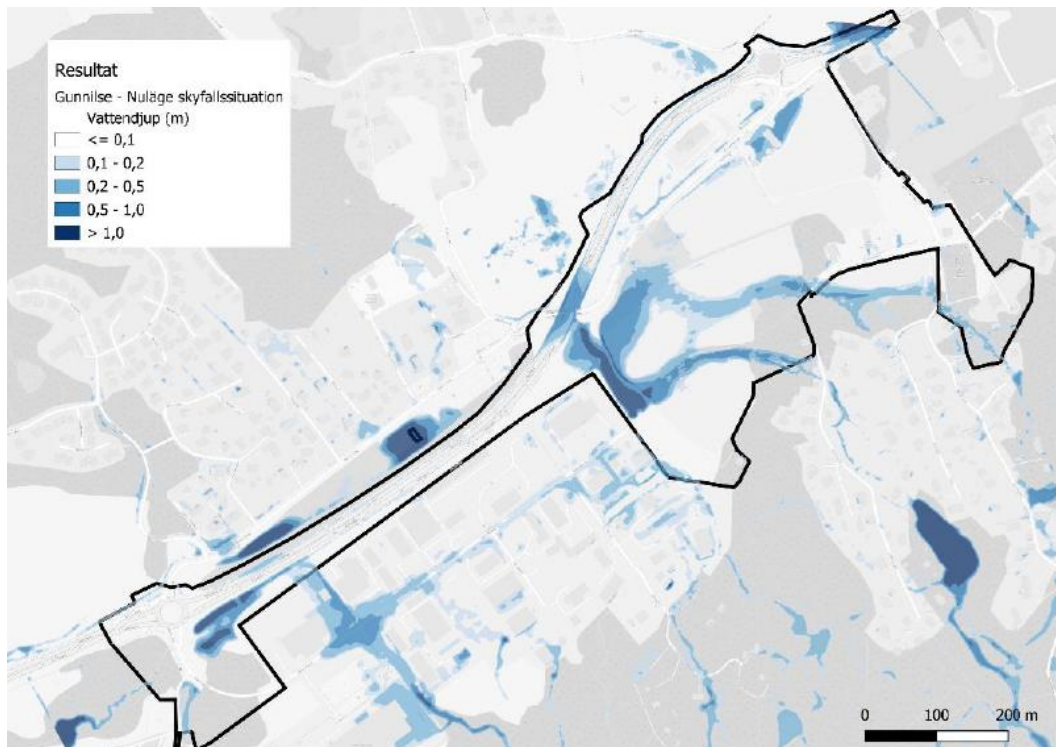
Storskalig dagvattenreningsanläggning

I östra delen av planområdet finns en föreslagen storskalig dagvattenreningsanläggning om cirka 5000 kvm som pekats ut i rapporten ”Åtgärdsförslag för dagvatten”. Syftet med anläggningen är att den ska kunna rena ett område som är cirka 165 hektar (vilket alltså är ett betydligt större område än vad planområdet utgör). Den utpekade ytan används i gällande förslag för dagvatten- och skyfallshantering.

Skyfall

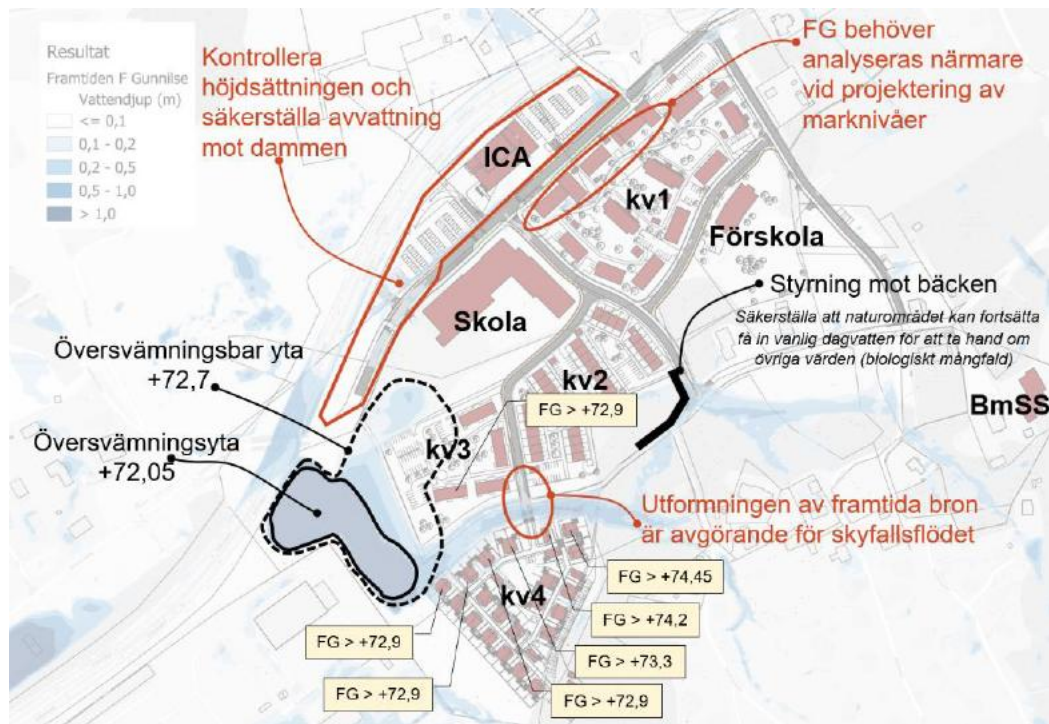
Enligt Göteborgs riktlinjer (Göteborg stad, Stadsbyggnadskontoret 2019) ska ny bebyggelse anpassas efter klimatanpassat 100-årsregn. Detaljplanen får inte innebära att ny bebyggelse översvämmas eller att andra fastigheter utanför planområdet påverkas negativt. Vidare så behöver framkomligheten på vägar studeras så att evakuering från bostäder kan ske även vid skyfall.

Skyfallssituationen har studerats i dagvatten- och skyfallsutredning, 2025 (Kretslopp och vatten). Skyfallskartering för befintlig situation visar att det är stora områden som idag påverkas av ett skyfall. Dessa områden är inte byggbara utan att skyfallsåtgärder genomförs.



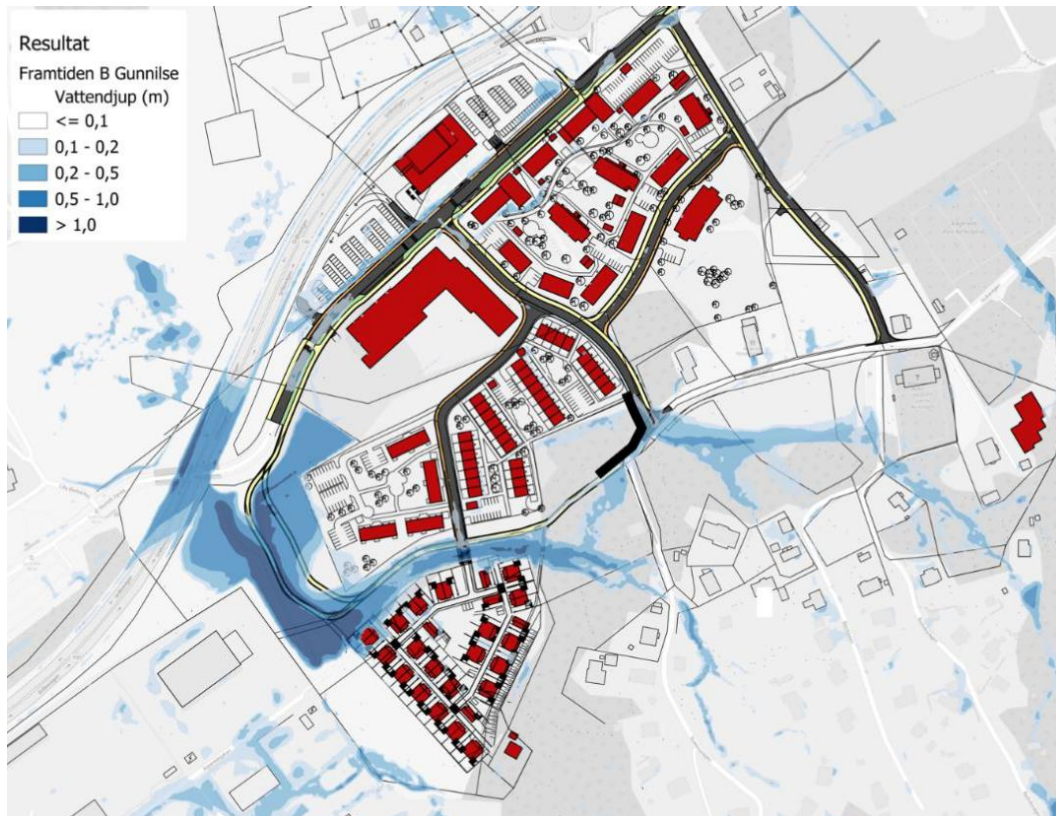
Figur 54, Bild över skyfallssituation idag, utan åtgärder (Från dagvatten och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten)

Planförslaget har anpassats till områdets skyfallssituation så att det inte blir någon konflikt mellan byggrätter och ytor som översvämmas. Förutom anpassning av byggrätternas placering så krävs skyfallsåtgärder i form av anpassad höjdsättning med reglerad lägsta nivå för färdigt golv, att en mur/vall uppförs i anslutning till Stommavägen (se bild nedan) och att marken i nordväst anpassas för att bli en större översvämningsyta samt översvämningsbar yta.



Figur 55, Redovisning av skyfallsåtgärder som ska göras inom planen

Genom anpassad höjdsättning och de skyfallsåtgärder som redovisats ovan bedöms förslaget kunna genomföras utan negativ påverkan på bebyggelsen.



Figur 56, Skyfallssituationen med föreslagen markmodell, nya ledningar samt styrning mot bäcken. Observera att skissen har reviderats med hänsyn till skyfallssituationen och idag inte rymmer de två bostäder som finns i sydväst.

Göteborgs stads strukturplan

Göteborg stad har strukturplaner (Strukturplan för hantering av översvämningssrisker - Metodbeskrivning (Kretslopp och vatten; DHI, 2021) som pekar ut lågpunkter och öppna platser som är lämpliga för att hantera skyfall. Strukturplanen pekar ut ett område inom planområdet som skyfallsyta (Y10 skyfallsyta och L1 skyfallsled) som ska hantera cirka 25 600 kvm. Det är också den yta som i dagvatten- och skyfallsutredningen pekas ut för att bli en större skyfallsyta (yta för översvämning).

Vatten och avlopp

Dricksvattennät

Området försörjs från Eriksbo TS (väster om planområdet) och ligger i Eriksbo högzon. Området anslutas via gatorna i Äsperedsgatan.

Respektive fastighet ska anslutas till ledningsnätet via serviser från nytt ledningsnät i de allmänna gatorna.

Spillvattennät

Spillvattenledningsnät finns runt planområdet i Dunörtsvägen, Angereds Kyrkväg och Stommavägen, i anslutning till bäcken nära Stommavägen samt i industriområdet vid Äsperedsgatan.

Spillvatten från planområdet avleds med självfall både norrut till Gunnilse Granvägs pumpstation som pumpar vidare till Rannebergen samt mot sydväst via Äsperedsgatan

GRANSKNINGSHANDLING II

och Gråbovägen till Linnarhult åns pumpstation. Det finns två tryckledningar från Gunnilse Granväg pumpstation i riktning norrut, varav den ena är reserv.

Ledningsflyttar/nya ledningar

Detaljplanen innebär att en VA-ledning hamnar i konflikt med ny planerad byggnation (vid skolan och bostäder söder om skolan). Denna ledning kommer, i samband med detaljplanens genomförande, i stället läggas i de allmänna gatorna som planeras och samtidigt få en större dimension. Detaljplanen innebär även att en vattenledning vid Dunörtsvägen behöver flyttas inom gatuområdet för att trädrader ska kunna rymmas i gatan, även denna ledning planeras i samband med detta få samma större dimension. En ny dagvattenledning planeras också i gatuutrymmet både i Dunörtsvägen och söderut i nya allmänna gator.

Utöver dessa nya ledningar så planeras ny spillvattenledning samt ny dagvattenledning till den nya planerade förskolan. Ny dagvattenledning behövs också till det stora området för dagvatten och skyfall väster om området.

Förutsättningar för anslutning/serviser

Alla kvarter, skola, förskola och verksamhet kommer att ligga i anslutning till de nya vägarna eller bäcken där VA-ledningarna byggs. Detta innebär att servisanslutning till respektive fastighet sker direkt från gatan/allmän plats. Då detaljplanen inte reglerar fastighetsindelning så kan dock fastigheter bildas som inte har direkt anslutning till gatan. Detta kan i så fall innebära att ledningsrätter på kvartersmarken kan komma att behövas.

Utbyggnadsbehov utanför planområdet

Detaljplanens genomförande genererar också ett utbyggnadsbehov utanför planområdet. Kretslopp- och vattens bedömning är att det behövs en ny pumpstation som ersätter befintlig pumpstation, lokal ledningsdragning vid pumpstation samt säkerhetsåtgärder för tryckledningar under Lärjeån (Natura 2000).

Brandposter

Brandposter behöver placeras utmed distributionsledningsnätet så att avståndet till byggnader uppgår till maximalt 75 meter. För lägenhetsbyggnaderna med fyra våningar, skolan samt förskolan finns ett brandvattenkrav på 20 l/s, för de lägre byggnaderna är kravet 10 l/s. De nya ledningarna anpassas till dessa krav.

Tryckstegring

Huvuddelen av bebyggelsen kan försörjas med tillgängliga trycknivåer inom Eriksbo högzon. För att uppnå rekommenderat trycknivå för de högsta belägna fastigheterna inom området (förskolan och några bostadshus norr om förskolan) föreslås endera tryckstegring eller att dessa byggnader ansluts till Lexbydalsvägen övre högzon. Detta ska studeras vidare när bebyggelsens höjder är fastställda.

Värme

Fjärrvärme finns inte inom planområdet.

El och tele

Befintliga ledningar behöver i stor omfattning flyttas och förläggas i de nya lokalgatorna. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten

GRANSKNINGSHANDLING II

av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

I planen har mark avsatts för befintlig nätstation vid Angereds kyrkväg samt för en ny nätstation relativt centralt i bostadsområdet, väster om den planerade förskolan.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt gällande regler och rekommendationer kring avstånd och funktion. Grundprincipen är gemensamma miljöhus på gården intill gatorna och att avfallsfordonen stannar i gatan för att angöra miljöhusen.

Återvinningstation planläggs i nordvästra delen av planområdet, norr om väg 190 vid den nyanlagda pendelparkeringen.

Respektive bostadsdel föreslås få gemensam avfallshantering, med gemensamma miljöhus eller dylikt i nära anslutning till gatorna. För befintligt bostadshus längst söder i planområdet krävs samordning med det intilliggande bostadsområdet som planeras direkt norr om bostadshuset.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Grundläggning

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter en exploatering. Byggnader kan behöva pågrundläggas inom delar av planområdet på grund av ojämna jorddjup och sättningsbenägen jord (Norconsult 2021).

Grundläggningsförhållandena varierar i området. Varsamhet bör iaktas i områden där lera förekommer. Leran är medelfast och bedöms klara en last på cirka 40 kPa om förhållandena är lika (liknande lermäktighet). Lägre byggnader bedöms därmed kunna grundläggas med platta på mark. Byggnader med större last kan behöva kompensationsavlastas med en källare alternativt pålas. Organisk jord under och intill byggnader behöver schaktas bort (Norconsult 2021).

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

Stabilitet skyfallsyta

Då det planeras en större skyfallsyta i anslutning till väg 190 så har också skyfallsytans stabilitet utretts (Stabilitetsberäkning för skyfallsyta, Gunnilse C, MITTA geoteknik, vatten & miljö, 2025-05-13). Stabilitetsberäkningen visar att markens totalstabilitet är tillräcklig för de planerade åtgärderna och att skyfallsytan därmed kan genomföras.

Uppfyllnader och schakt

Uppfyllnad för byggnader rekommenderas göras med grovkornigt friktionsmaterial, samt lättfyllnad i enlighet med lastkraven med hänsyn till sättningar. (Structor 2013)

Jorden innehåller silt och är därmed mycket flytbenägen vilket måste beaktas vid schaktningsarbeten och utformning av permanenta slänter. (Structor 2013)

Fördröjningsmagasin och dammar kan anläggas utan att totalstabiliteten äventyras förutsatt att djupet inte överstiger 3 meter och att släntlutningen läggs med lutning 1:3 eller flackare. (Structor 2013)

Radon

Området klassas som normalradon. Det rekommenderas därmed att alla planerade byggnader dimensioneras för normalradonmark, det vill säga utförs radonskyddande.

Som radonskyddande utförande räknas en väl utförd betongplatta samt att håltagningar och rörgenomföringar genom bottenplattan görs täta så att markluft inte kan tränga upp i byggnaden.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning gjordes 2013 (Sandström). För området som planeras för bostäder och skola togs ytliga markprov och utredningen gav inga indikatorer om att detta område skulle vara förorenad. Inga åtgärder krävs därför, men om förorening upptäcks ska det anmälas till miljöförvaltningen.

Arkeologi

Två nya fasta fornlämningar har kunnat fastställas inom detaljplaneområdet. De nyupptäckta fornlämningarna har markerats på grundkartan av Stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens bedömning är att fortsatt arkeologiskt arbete krävs. Fastighetsägare bekostar slutundersökning (utgrävningar) om det blir aktuellt.

Buller

Bullerutredning (Efterklang, 2025) har upprättats enligt 4 kap 33a § och visar att det är en god ljudmiljö inom planområdet. De högre värdena finns intill Dunörtsvägen. Riktvärden och riktlinjer för både bostäder skola kan erhållas inom hela området, både vid fasad och gård. Endast på en mindre yta närmast Dunörtsvägen finns nivåer över 60 dBA vid fasad, men det kan då lösas genom att lägenheterna byggs så de får minst hälften av bostadsrummen vända mot gården där ljudnivåerna är under 55 dBA.

Möjlighet finns att göra åtgärder för att förbättra ljudmiljön ytterligare, genom att bygga plank eller komplementbyggnader i strategiska lägen, men då riktlinjerna klaras även utan dessa åtgärder så ställs inga krav på det i detaljplanen.

Risk

Då den norra delen av planområdet som utgörs av centrumverksamhet (vid befintlig livsmedelsbutik) ligger närmare än 25 meter till led för farligt gods så ställs, i enlighet med framtagen riskutredning, krav på åtgärder. Detaljplanen säkerställer att byggnader inom detta område byggs med brandskyddad fasad, inklusive fönster och dörrar, i brandteknisk klass EI30.

Byggnader inom 25 meter från väg 190 ska också utföras med utrymningsmöjligheter bort från väg 190. Utrymningsvägar accepteras dock i riktning mot vägen ifall brandskyddet inom byggnaden kräver det. Utrymning enbart mot vägen accepteras inte. Detta säkerställs med bestämmelse om att utrymning ska kunna ske bort från väg 190.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats

GRANSKNINGSHANDLING II

eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Groddjur

Två av de vattensamlingar som enligt DNA-provtagningarna utgör biotoper för groddjur, kommer att behöva tas bort i samband med planens genomförande. Dessa vattensamlingar kommer att kompenseras inom planområdet för att groddjuren fortsatt ska kunna vara kvar i området och inte påverkas negativt av detaljplanen.

Lämpliga kompensationsåtgärder, som beskrivs i framtagna naturvärdesutredning (Pro Natura, 2023), är att anlägga nya vattensamlingar i närheten av de som påverkas. Nya groddammar bör vara solbelysta och ha grunda strandpartier för att värmas upp tidigt på våren. Dammarna får dock inte vara så grunda att de torkar ut. Andra förutsättningar är att fisk eller kräftor inte ska in i dammen samt att det inte ska finnas tydliga risker för föroreningar.

Kompensationsåtgärder föreslås ske, i enlighet med beskrivna rekommendationer, preliminärt i sydvästra delen av planområdet. Här finns förutsättningar för att anlägga dammar som kan vara långsiktiga och utformas i enlighet med rekommendationerna. Hur och var compensation ska genomföras studeras dock i en parallell process och hanteras genom ansökan om dispens (gällande biotopskydd) till länsstyrelsen.

Särskilt skyddsvärda träd

Av de skyddsvärda träd som finns inom området skyddas merparten genom att planläggas som natur eller skyddas med egenskapsbestämmelser. Ett fåtal träd skyddas dock inte eftersom det bedöms kunna bli nödvändigt att ta ner dem för att kunna genomföra detaljplanen. De träd som måste tas ner föreslås kompenseras genom att nya träd uppförs inom planområdet.

Biotopskyddade objekt (dispens)

Inom detaljplanen finns ett antal biotopskyddade objekt som kräver dispens av Länsstyrelsen för att påverka. Flera objekt kommer att påverkas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Detta har bedömts nödvändigt för att få en god planläggning som ger en rationell och funktionell struktur. Frågan prövas i en separat process och dispens behöver ges innan detaljplanen antas. De objekt med generellt biotopskydd som berörs är de som listas nedan.

- Stenmurar
- Vattensamling
- Våtmark i jordbrukslandskap
- Dike

Arter som inte kräver kompensationsåtgärder

Område för mindre hackspett behöver inte kompenseras eftersom påverkan på biotoperna är mycket begränsade och stora områden som är lämpliga för mindre hackspett finns fortsatt i området. Även om inte detaljplanens genomförande kräver kompensationsåtgärder så finns ändå möjlighet att toppkapa och ringbarka träd inom planområdet för att de naturområden som finns inom planområdet ska förbättra förutsättningarna för mindre hackspett inom planområdet.

Det grönstråk som utgör lämpligt grönstråk att spara för fladdermöss påverkas inte av exploateringen.

Inte heller kompensationsåtgärder kopplat till fågelbeståndet behövs, eftersom det fortsatt finns livsmiljöer för dem som bevaras inom och utanför planområdet.

Anläggning nära skyddsvärda träd

Upplagsytor får inte finnas nära skyddsvärda träd som ska sparas. Om schaktarbete ska ske behöver det kontrolleras av arborist.

Invasiva arter

Inom planområdet finns flertalet invasiva arter. Invasivt växtmaterial ska hanteras så att det inte finns risk för spridning, i enlighet med AMA anläggning.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att mark som är utlagd som allmän plats ska överföras till en lämplig kommunal fastighet som har samma ändamål. Kvartersmarken för bostäder, skola mm kan delas in i flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning föreslås bildas inom kvartersmark där funktioner ska nyttjas gemensamt av flera fastigheter.

En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsbildande verkan finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor, se nedan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren/byggaktören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken. Stadsmiljönämnden ansvarar för drift och förvaltning avseende allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och flera fastigheter måste justeras så att de anpassas till detaljplanen.

Nedan redovisas konsekvenserna för berörda fastigheter. Kommunalägda fastigheter som planläggs som allmän plats omfattas inte av fastighetsrättsliga konsekvenser nedan då markägandet och markanvändningen är förenligt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Angered 1:12		Del av fastighet regleras till Angered 1:30	Allmän plats, Väg
Angered 1:136		Del av fastighet regleras till nybildad fastighet för kvartersmark	Kvartersmark, Bostäder
	Del av fastigheten Angered s:28 regleras till fastigheten		Allmän plats, Väg
	Del av fastigheten Angered s:29 regleras till fastigheten		Allmän plats, Natur
Angered 1:164		Del av fastigheten regleras till Angered 7:98	Allmän plats, Gata
	Del av Angered 7:98 regleras till fastigheten		Kvartersmark, bostad
Angered 1:18		Del av fastigheten regleras till Angered 1:30	Allmän plats, Väg
Angered 1:22	Del av fastigheten Angered s:28 regleras till fastigheten		Allmän plats, Gata Allmän plats, Väg
Angered 1:30		Del av fastigheten regleras till nybildade fastigheter för kvartersmark.	Kvartersmark, bostäder.

GRANSKNINGSHANDLING II

		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för kvartersmark.	Kvartersmark, Parkering
		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för kvartersmark.	Kvartersmark, Skola
	Del av Angered 1:12	regleras till fastigheten	Allmän plats, Väg
	Del av fastigheten Angered 1:164	regleras till fastigheten	Allmän plats, väg
	Del av fastigheten Angered s:28	regleras till fastigheten	Allmän plats, Natur
	Del av fastigheten Angered s:31	regleras till fastigheten	Allmän plats, Väg
Angered 1:34		Del av fastigheten regleras till Angered 28:1	Allmän plats, Gata
	Del av fastigheten Angered s:38	regleras till fastigheten	Kvartersmark, Centrum
	Del av fastigheten Angered 2:13	regleras till fastigheten	Kvartersmark, Centrum
Angered 2:13		Del av fastigheten regleras till Angered 1:34.	Kvartersmark, Centrum.
		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för kvartersmark, skola.	Kvartersmark, Skola
Angered 2:39		Del av fastigheten regleras till nybildad	Kvartersmark, Bostäder.

GRANSKNINGSHANDLING II

		fastighet för kvartersmark.	
		Del av fastigheten regleras till Angered 2:7	Kvartersmark, centrum.
	Del av Angered 2:39 regleras till fastigheten.		Allmän plats, gata.
	Del av fastigheten Angered 2:50 regleras till fastigheten		Allmän plats, Gata
Angered 2:50		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för kvartersmark.	Kvartersmark, bostadsändamål.
		Del av fastigheten regleras till Angered 2:39	Allmän plats, gata.
Angered 2:7	Del av fastigheten Angered 2:39 regleras till fastigheten		Kvartersmark, Centrum
Angered 26:1		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för kvartersmark, skola.	Kvartersmark, Skola
	Del av fastigheten Angered 7:147 regleras till fastigheten		Allmän plats, Väg
	Del av fastigheten Angered s:38 regleras till fastigheten		Allmän plats, Gata
Angered 28:1	Del av Angered 1:34 regleras till fastigheten.		Allmän plats, Gata
Angered 62:1		Del av fastigheter styckas av till en egen fastighet.	Kvartersmark, Verksamhetsändamål.

GRANSKNINGSHANDLING II

Angered 7:147		Del av fastigheten regleras till Angered 26:1	Allmän plats, väg.
Angered 7:196		Del av fastigheten regleras till Angered 7:98	Allmän plats, väg
Angered 7:205		Del av fastigheten regleras till Angered 7:98	Allmän plats, väg.
Angered 7:57		Del av fastigheten styckas av till en egen fastighet	Kvartersmark, Bostäder.
	Del av fastigheten Angered s:44 regleras till fastigheten		Kvartersmark, Bostäder
Angered 7:98		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för Skola	Kvartersmark, Skola
		Del av fastigheten regleras till nybildade fastigheter för kvartersmark	Kvartersmark, Bostadsändamål.
		Del av fastigheten avstyckas till ny fastighet	Kvartersmark, Parkering
	Del av Angered 7:196 regleras till fastigheten		Allmän plats, Väg
	Del av Angered 7:205 regleras till fastigheten		Allmän plats, Väg
	Del av fastigheten Angered 1:164 regleras till fastigheten		Allmän plats, Gata
	Angered s:28		Del av fastigheten regleras till Angered 1:30

GRANSKNINGSHANDLING II

		Del av fastigheten regleras till Angered 1:22	Allmän plats, Gata Allmän plats, Väg
		Del av fastigheten regleras till Angered 1:136	Allmän plats, Väg
Angered s:29		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för bostäder.	Kvartersmark, Bostäder
		Del av fastigheten regleras till Angered 1:136	Allmän plats, natur.
Angered s:31		Del av fastigheten regleras till Angered 1:30	Allmän plats, väg.
Angered s:38		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för skola	Kvartersmark, skola
		Del av fastigheten regleras till nybildad fastighet för bostäder.	Kvartersmark, bostäder.
		Del av fastigheten regleras till Angered 1:34	Kvartersmark, centrum.
		Del av fastigheten regleras till Angered 26:1	Allmän plats, gata.
Angered s:44		Del av fastigheten regleras till Angered 7:57	Kvartersmark, bostäder.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även en skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande.

Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrätt.

Fastighetsreglering kommer att ske för förändring av allmän plats. De delar av de privatägda fastigheterna som utgör allmän plats (gata, väg och natur) ska överföras till en angränsande kommunal fastighet.

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

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning, såsom avstyckning och fastighetsreglering, vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt såsom kvartersgator, parkeringar och dagvattenanläggningar mm. Ingående fastigheter i de olika gemensamhetsanläggningarna kommer prövas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Respektive exploatör ansvarar för ansökan om anläggningsförrättning.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Angered GA:1 behöver omprövas berörande den del som är belägen inom blivande allmän platsmark Natur. Aktuell sträcka är inte utbyggd i enlighet med anläggningsbeslutet utan tillfartsvägen, Äspereds Skogsväg (från Äsperedsgatan till korsningen Havsfrens väg), är anlagd i annat läge och förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen. Denna del av Äspereds skogsväg planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Exploateringsförvaltningen ansöker om och bekostar denna lantmåteriförrättning.

Den bebyggda bostadsfastigheten Angered 1:45 bör ingå i gemensamhetsanläggning för ny väg, genom kvartersmark fram till allmän plats. Detta då befintlig utförd tas i anspråk i och med genomförandet av detaljplanen.

Servitut

Servitut kan bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmåteriförrättning eller genom avtal mellan de berörda fastigheterna.

Angered 1:45 har en servitutsrätt att nyttja befintlig väg till Äsperedsgatan. I samband med genomförande av denna detaljplan avses servitutet att upphävas och fastigheten bör anslutas till gemensamhetsanläggning för den nya vägen inom kvartersmark. Ansvar för angöringsfrågan kommer att säkerställas genom avtal.

GRANSKNINGSHANDLING II

Angered 7:95 har en servitutsrätt för privata vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt inom Angered 7:57. Befintliga ledningar kommer i konflikt med planerad utbyggnad av BmSS inom Angered 7:57 och ledningarna behöver därför flyttas för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen. Kommunen utför och bekostar ledningsflytten och avtalsservitutet ändras för att omfatta det nya ledningsläget. Kommunen ombesörjer och bekostar inskrivning av avtalsservitutet i fastighetsregistret.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Befintliga ledningsrätter på blivande kvartersmark får planstöd.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Markavvattningsföretag

Det finns inga kända markavvattningsföretag inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Kommunen har med arrende upplåtit områden för odling och betesmark inom planområdet till en privatperson. Kommunen har även med arrende upplåtit mark för pendelparkering inom planområdet. Som en konsekvens av planens genomförande kommer staden att säga upp avtalen rörande de områden som omfattas av planområdet.

Kommunen har även upplåtit mark med arrenden för transformatorstation, AA20130020, AL19890033, vilka ska kvarstå

Avtal mellan kommun och exploitör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m.

GRANSKNINGSHANDLING II

Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och respektive exploatör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsbildning/servitutsavtal/övriga avtal kommer att upprättas vartefter strukturen bestäms.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Angered 7:189 innan detaljplanen antas.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Överenskommelse avses tecknats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Angered 1:45 angående hantering av ändrad utfartsväg.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Exploateringsförvaltningen har fullmakt att företräda Kretslopp och vatten i samband med genomförandet. Påverkan på Göteborg Energis och Telia Soneras ledningar är reglerade i befintliga avtal mellan parterna.

Dispenser och tillstånd

Biotopskyddade objekt (dispens)

Inom detaljplanen finns ett antal biotopskyddade objekt som kräver dispens av Länsstyrelsen för att få påverkas. Flera objekt kommer att påverkas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Detta har bedömts nödvändigt för att få en god planläggning som ger en rationell och funktionell struktur. Frågan prövas i en separat process och dispens behöver ges innan detaljplanen antas. De objekt med generellt biotopskydd som berörs är de som listas nedan.

- Stenmurar
- Vattensamling
- Våtmark i jordbrukslandskap
- Dike

Markägaren, i detta fall Göteborg stad (exploateringsförvaltningen), ansvarar för ansökan om dispens från biotopskydd.

Vattenverksamhet

Om åtgärder görs som påverkar vattnet i sjöar och hav negativt eller som påverkar grundvattennivån krävs alltid anmälan till Länsstyrelsen eller ansökan till Miljödombstolen. Om det krävs tillstånd eller anmälan beror på vad som påverkas/hur stor påverkan blir, mer information finns på Länsstyrelsens hemsida.

Om den planerade bron i södra delen av planområdet utformas så att anmälan krävs eller tillstånd för vattenverksamhet ansvarar fastighetsägaren för anmälan eller ansökan om vattenverksamhet.

Tidplan

Samråd genomfördes 22 januari - 4 mars 2014

Granskning genomfördes 3 juni – 23 juni 2015

Granskning II: Första kvartalet 2026

Antagande: Fjärde kvartalet 2026

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Fjärde kvartalet 2027

Färdigställande: Fjärde kvartalet 2032

Upplýsningar

Kyrkligt kulturminne skyddas enligt Kulturmiljölag (1988:950) 4 kap. 3, 13 §§

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny

plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Behovet av att utveckla Gunnilse och Angereds kyrkby för att stärka underlag för service och kollektivtrafik och utveckla området med skola, förskola, idrottshall, fler bostadstyper och utvecklad handel/centrumverksamhet har ställts mot intresset att bevara miljön, jordbruksmarken och det öppna landskapet som ger vyer mot kyrkan och andra byggnader med kulturmiljövärden.

Föreslagen bebyggelse blir en länk mellan villorna i det gamla Gunnilse och i Angereds kyrkby. Detta ger förutsättningar för variation vad gäller demografi och socioekonomi. Förslagets relativt täta och blandade bebyggelse med skola, förskola, dagligvaruhandel och busshållplats inom området ger förutsättningar för ett väl fungerande vardagsliv. Närheten till natur, bad och sport ger ytterligare förutsättningar för ett rikt liv i området.

Säkra och trygga gångvägar föreslås längs samtliga allmänna gator i området, även många cykelbanor. Detta ger trygga kopplingar inom området och ökar förutsättningarna för att välja hållbara färdvägar.

Då det finns behov av en ny grundskola i området så är det ett stort allmänt intresse att hitta en lokalisering för den i ett läge vid kollektivtrafik, säkra skolvägar samt nära bostadsbebyggelse. Gällande riktlinjer kring friyta på skola kan däremot inte uppfyllas med förslaget elevantal. Det har dock bedömts som ett stort kommunalt intresse att det faktiskt kan byggas en skola inom planområdet och förutsättningar för att ta tillräckligt mycket mark i anspråk saknas. Det har ändå bedömts finnas goda förutsättningar för att kunna skapa en god utemiljö för den aktuella målgruppen utifrån att det finns en stor samlad gårdsmiljö.

Detaljplanen innebär att naturmiljöer påverkas, genom att biotopskyddade objekt behöver tas bort, liksom viss vegetation. Detaljplanens skydd av natur- och kulturmiljöer innebär dock också att detaljplanen är viktig för att skydda de värden som finns på platsen. Kompensationsåtgärder görs vidare för de naturvärden som påverkas. Den jordbruksmark som ianspråk tas kan däremot inte kompenseras för. Intresset att utveckla området med de mervärden det ger har dock bedömts större än intresset att bevara området.

Avvägningar har också gjorts i relation till platsens skyfallsproblematik. Området är påverkat av skyfallsområden och skyfallsleder. Intresset att bebygga marken och göra skyfallsåtgärder har ställts mot intresset att inte göra några åtgärder. Vissa ytor har bedömts svåra att bebygga utan orimlig risk för översvämning eller orimligt stora kostnader, dessa har utslutits ur planen eller reglerats för att fungera som

GRANSKNINGSHANDLING II

översvämningsyta. Andra ytor har bedömts lämpliga för byggnation under förutsättning att åtgärder görs.

Överväganden har gjorts kring platsens och detaljplanens utformning där detaljplanen säkerställer en god utformning som är anpassad till platsen utan att bli ogenomförbar på grund av ekonomin.

Sammanfattningsvis är bedömningen att de mervärden och skydd som detaljplanen ger väger tyngre än de värden som förloras, samt att de förlorade värdena till viss del också kompenseras. Området bedöms vidare bli en plats med goda boende- och vistelsekvaliteter med många funktioner samt med en platspecifik karaktär som präglas av kulturmiljö, naturmiljö och trädgårdsstad.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan förekomma på flera ställen i planen men med olika motiv.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv/Beskrivning	Läge i kartan
GATA	Gata	De gator som är viktiga ur ett allmänt perspektiv, så som gator intill skola, förskola och flera bostadsområden planläggs som allmän gata.	Dunörtsgratan, Angereds kyrkväg samt två nya gator centralt i området.
VÄG	Väg	Väg 190 planläggs som väg eftersom det utgör en större trafikled och förbindelse mellan olika områden.	Väg 190
NATUR	Natur	Detaljplanen säkerställer allmän plats NATUR på ytor som behövs för att säkra viktiga naturvärden, för att säkra en god skyfallshantering samt rekreationsytor. Intill vägområdet utgör naturmarken en buffertzons/skyddszon mot väg 190.	Utspritt i planområdet, men framförallt i planområdets södra delar.

Egenskapsbestämmelser på allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
bro ₁	Bro	Planbestämmelsen bekräftar den bro som finns över väg 190.	Nordvästra delen av planområdet, vid väg 190.
m ₁	Översvämningsyta	Ytan behövs för att hantera skyfall i enlighet med framtagna dagvatten- och skyfallsutredning	Naturmarken väster om skola och bostad
m ₂	60 cm hög mur eller vall ska uppföras	En mur eller vall behövs för att leda skyfallsvattnet till naturmarken i enlighet med framtagna dagvatten- och skyfallsutredning	Naturmarken i södra delen av planen nära bostadsmarken.



Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv/Beskrivning	Läge i kartan
B	Bostäder	Markanvändningen bostäder rymmer olika typer av boende av varaktig karaktär.	Stor del av kvartersmarken, i planområdets centrala och västra delar.
C	Centrum	Användningen centrum möjliggör för olika verksamheter så som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter	I planområdets norra del, mellan Dunörtsvägen och Gråbovägen.
C ₁	Samlingslokal	Användningen innebär att byggnaden kan användas som församlingshem samt som annan typ av samlingslokal.	Fastigheten Angered 7:189 samt före detta äldreboendet inom Angered 7:57.
C ₂	Kyrka	Befintlig kyrka inklusive kyrkogård fastställs	Fastigheten Angered 66:1, i sydöstra delen av planområdet.
D	Vård	Markanvändningen möjliggör för till all typ av vård, till exempel äldrevård och tandvård. Syftet i detta fall är primärt att möjliggöra	Före detta ålderdomshemmet inom Angered 7:57 samt församlingshemmet inom Angered 7:189.

		för bostäder med större vårdinslag än som rymms inom bostäder.	
E	Tekniska anläggningar	Markanvändningen rymmer funktioner som försörjer samhället med exempelvis energi, vatten och telekommunikation. Avsikten är att bygga nya transformatorstationer samt fastställa befintlig transformatorstation och pumpstation.	Tre ytor i planområdets östra del.
E ₁	Återvinningsstation	Markanvändningen möjliggör för återvinningsstation där hushållen kan lämna förpackningsmaterial.	Nordvästra delen av planområdet.
P	Parkering	Detaljplanen möjliggör för samlade parkeringsytor för att komplettera parkeringsytorna inom övrig kvartersmark. Skolmarken och bostadsmarken i norra kvarteret kan därigenom få större gårdsytor.	I områdets norra del
S	Skola	Användningen skola rymmer både förskola, grundskola, fritidshem, högskola och idrottshall. Syftet är att möjliggöra för en grundskola och en förskola inom planområdet.	Intill Dunörtsvägen samt i planområdets östra del, intill Angereds kyrkväg.
Z	Verksamheter	Användningen verksamheter rymmer områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet	I planens västra del

		med begränsad omgivningspåverkan.	
--	--	-----------------------------------	--

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Marken får inte förses med byggnad	Område för ledningar, översvämningsbara ledningar samt områden som har påverkan på höga naturvärden bedöms inte lämpliga för bebyggelse. Även ytor intill livsmedelsbutiken bedöms viktiga att hålla öppna.	Västra delen av skolområdet i öster, område vid småskolan och kyrkan, u-områden samt översvämningsbara ytor i västra delen av bostadsmarken, skolmarken och centrumytan i norr.
	Marken får endast förses med komplementbyggnader	Ytorna är inte lämpliga för huvudbyggnader på grund av kulturmiljön samt läget/sammanhanget/topografien.	Intill skola, intill äldreboendet i sydöstra delen av planområdet samt delar av centrumändamålet i norr.
s ₁	Byggnadens bottenvåning får användas för centrumändamål	Intill livsmedelsbutiken, skolan och Dunörtsvägen bedöms det finnas bäst förutsättningar för att kunna komplettera med mer centrumverksamhet. Bestämmelsen utgör i första hand en möjlighet för att utveckla området på sikt.	Intill Dunörtsvägen och intill den centrala korsningen in i planområdet.
h ₁ , h ₃ -h ₁₁	Högsta nockhöjd är x meter	Skalan regleras för att säkerställa höjder motsvarande 2-4 våningar inom planområdet, inklusive sadeltak.	Höjderna regleras inom hela planområdet för att säkerställa den övergripande strukturen med generellt högre

			bebyggelse i norr och lägre i söder. För det norra kvarteret säkerställs lägre höjder centralt i kvarteret. Höjderna mäts från allmän plats GATA, vilket innebär att höjderna i det norra kvarteret skiljer sig vid den södra och norra gatan. Se sektion på figur 29.
h ₂	Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter	Höjdbestämmelsen säkerställer att komplementbyggnaderna blir underordnade huvudbyggnaderna.	Generellt inom bostadskvarteren inom planområdet.
e _{1, 3, 8}	Största byggnadsarea är x procent av fastighetsarean inom användningsområdet.	Byggnadsarean regleras för att möjliggöra ett markeffektivt byggande men säkerställa ytor för gårdar och parkering. För verksamhetsytan, där inte gårdar behövs, tillåts en högre exploateringsgrad. Inom området som ska rymma skyfallsytor är exploateringsgraden något lägre.	Exploateringsgraden regleras inom byggrätter över hela planområdet.
e _{2, 4-7, 9}	Största byggnadsarea är x kvm.	Byggnadsarean regleras för att säkerställa att fastigheterna kan rymma gårdsytor och parkeringar och en täthet som passar för respektive plats. För	Angered 1:145, område för boende med särskilt stöd i sydost, församlingshemmet inom Angered 7:189, bostadshus inom Angered 1:164

		platser med höga kulturmiljövärden kan det vara viktigt att befintlig struktur bibehålls.	samt ytor för komplementbyggnader i östra delen av området.
e ₁₀	Största byggnadsarea är x procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Byggnadsarean regleras för att möjliggöra ett markeffektivt byggande men säkerställa ytor för gårdar och parkering.	I den sydvästra delen av bostadsändamålet.
f ₁	Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats GATA	Reglering görs för att gaturummen ska förse med entréer och därigenom få mer rörelse och bli tryggare.	Större delen av de byggrätter som ligger intill allmän gata, med undantag för bebyggelsen mot Dunörtsgatan och den del av bebyggelsen som avses planeras med gavlar mot gatan, centralt i området.
f ₂	Bostadsentréer ska vara genomgående	Motivet är att gatorna ska berikas med entréer och för att de boende även ska få tillgängliga gårdar.	Bostadsbebyggelsen mot Dunörtsgatan (norra delen av planområdet).
f ₃	Tak ska utformas som sadeltak, gäller ej komplementbyggnader eller idrottshall.	Bebyggelsen regleras att byggas med sadeltak, för att få en sammanhållen utformningsprincip som förhåller sig till befintlig bebyggelse i Gunnilse och Angered.	Bostäder, skola och centrumbyggnader inom hela området (med undantag av mindre del av sydöstra planområdet som får annan bestämmelse).
f ₄	Befintlig volym får ersättas med ekonomibygnad i samma volym	Om byggnad uppförs på platsen behöver den ha samma mått som befintlig byggnad för att förhållandet mellan byggnaderna ska	Ålderdomshemmets ekonomibygnad

GRANSKNINGSHANDLING II

		bibehållas och platsen ska bli avläsbar.	
f ₅	Tillägg till byggnadens volym ska ske med särskild hänsyn till kulturmiljön som byggnaden är en del av samt till byggnadens karaktärsdrag.	Ny bebyggelse behöver förhålla sig till befintlig byggnad och platsens sammanhang.	Församlingshemmet
f ₆	Fasader ska vara av stående rödfärgad panel målad med röd slamfärg.	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens viktiga karaktärsdrag bibehålls, även om en ny byggnad uppförs på platsen.	Ålderdomshemmets ekonomibygnad
f ₇	Fasadens glas/fönsteryta ska begränsas. Andelen glas/fönsteryta ska förhålla sig till ursprunglig byggnads utformning.	Bestämmelsen säkerställer att byggnadens viktiga karaktärsdrag bibehålls, även om en ny byggnad uppförs på platsen.	Ålderdomshemmets ekonomibygnad
f ₈	Maximal byggnadslängd är 60 meter.	Bestämmelsen säkerställer en öppen kvartersstruktur där fasadlängden begränsas. Bebyggelsen ska inte upplevas som en "vägg" utan rymma flera passager in i området.	Bebyggelsen i nordöstra kvarteret
b ₁	Lägsta höjd för färdigt golv är +79,2 meter över nollplanet	Lägsta höjd för golvnivån regleras med hänsyn skyfallssituationen. Nivån utgör en lägsta nivå, på vissa platser krävs högre nivåer (se dagvatten- och	Bostadsmarken i södra/sydvästra delen av planen.

		skyfallsutredning, KoV, 2025)	
b ₂	Byggnad ska utföras med fasad och tak inkl fönster och dörrar i brandklass EI30 (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)	Motivet är att byggnaden behöver vara brandsäker utifrån att den ligger nära farligt gods-led.	Delar av centrumändamålet i norra delen av planområdet.
b ₃	Utrymning ska kunna ske i riktning bort från väg 190 (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)	Bestämmelsen sker med hänsyn till risker kopplade till närheten till farligt gods-led.	Delar av centrumändamålet i norra delen av planområdet.
r ₁	Byggnaden får inte rivras	Byggnader som förses med rivningsförbud är byggnader med mycket höga kulturmiljövärden.	Kyrkskolan, Ålderdomshemmet, bostadshuset vid ålderdomshemmet samt kyrkan.
q ₁	Byggnadens ursprungliga volym ska bibehållas med undantag av möjlighet att addera ytterligare volymer till byggnadens östra fasad	Volymen är en viktig del av byggnadens kulturmiljövärden. Det är en del av läsbarheten för att förstå byggnaden i sitt sammanhang och dess funktion.	Småskolan
q ₂	Befintliga stensocklar ska bevaras	Stensocklarna är en detalj som ger byggnaden sin karaktär och har höga bevarandevärden.	Småskolan
q ₃	Ursprungliga fönster ska bevaras	Stensocklarna är en detalj som bidrar till byggnadens karaktär och har höga bevarandevärden.	Småskolan, Ålderdomshemmet, Ålderdomshemmets sidobyggnad
q ₄	Byggnadens ursprungliga volym ska bibehållas.	Volymen är en viktig del av byggnadens kulturmiljövärden. Det är en del av läsbarheten för att förstå byggnaderna i	Ålderdomshemmet, Ålderdomshemmets sidobyggnad

GRANSKNINGSHANDLING II

		sitt sammanhang och är en viktig del i hur man upplever byggnaderna.	
q ₅	Fasadens klassicistiska uttryck ska bibehållas	Det klassicistiska uttrycket är viktigt att bibehållas för att hela byggnaden ska hänga ihop i samma karaktär så kulturmiljövärdena kan bevaras.	Ålderdomshemmet, Ålderdomshemmets sidobyggnad
q ₆	Ursprungliga fönster och entrédörrar med omfattningar i tegel ska bevaras.	Fönstrena och entrédörrarna är de delar som har utpekade höga kulturhistoriska värden och ska därför bevaras.	Församlingshemmet
k ₁	Vid underhålls- och restaureringsåtgärder ska byggnadens ursprungliga uttryck vara vägledande.	För att byggnadernas kulturmiljövärden ska bibehållas och i bästa fall stärkas är det av stor vikt att ändringar och underhåll görs med utgångspunkt från byggnadens ursprungliga uttryck.	Församlingshemmet, Småskolan, Ålderdomshemmet, ålderdomshemmets sidobyggnad
k ₂	Taktäckning ska vara av rött lertegel.	Taktäckningens material och färg bidrar till byggnadens karaktär och har höga bevarandevärden.	Församlingshemmet, Småskolan Ålderdomshemmet, Ålderdomshemmets sidobyggnad
k ₃	Vid inre underhåll och ändring ska hänsyn tas till byggnadens specifika befintliga kvaliteter och kulturhistoriska värden	För småskolan utgör rumsindelning, vägghpaneler och invändiga fönsterluckor del av de invändiga kulturmiljövärdena. För ålderdomshemmet är rumsdörrar och vägglistor del av de invändiga värdena.	Småskolan, Ålderdomshemmet

GRANSKNINGSHANDLING II

n ₁	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Särskilt skyddsvärda träd skyddas för att säkerställa att de inte påverkas av byggnationen.	Inom verksamhetsmarken och i bostadsmarken längst i öster av planen.
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns	Byggnad ska placeras en bit från andra fastigheter för att samma struktur som idag ska bevaras samt för att inte påverka andra fastigheter negativt.	Församlingshemmet, prästbostaden och boende för särskilt stöd. Samtliga i östra delen av planen.
p ₂	Huvudbyggnad ska placeras minst 2 maximalt 4 meter från Dunörtsvägen (allmän plats GATA), gäller ej byggnader med gavel mot gatan	Avstånd till gatan regleras för att få en trädgårdskaraktär där gaturummet blir begränsat samtidigt som grönska och cykelställ kan rymmas.	Bostäderna mot Dunörtsvägen.
p ₃	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns	Bestämmelsen säkerställer att inga komplementbyggnader placeras i fastighetsgräns så att skötsel av komplementbyggnader kan ske inom den egna fastigheten.	Generellt på bostadsmarken.
p ₄	Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns		Byggrätter för skola.
p ₅	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från allmän plats NATUR	Bestämmelsen säkrar ett avstånd mellan bostadsbebyggelsen och naturmarken för att begränsa bebyggelsen påverkan på naturmarken (skuggning, insyn och upplevelsen av	Byggrätter för bostäder som ligger i anslutning till allmän plats NATUR

GRANSKNINGSHANDLING II

		att naturmarken inte är privat).	
p ₆	Byggnad ska placeras minst 1 meter från allmän plats GATA	Visst avstånd behövs mellan byggnad och gata för att bebyggelsen inte ska påverka gaturummet negativt.	Bostadsbebyggelsen intill allmän gata, dock ej bebyggelsen intill Dunörtsvägen.
p ₇	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från annan fastighet, undantaget allmän plats GATA	Bestämmelsen säkrar ett avstånd mellan bostadsbebyggelsen och skolfastigheten för att begränsa påverkan på fastigheten (till exempel insyn och skuggning)	Vid bostadsdelen söder om skoländamålet i västra/centrala delen av planområdet.
p ₈	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från allmän plats NATUR		
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs för att de ska kunna finnas kvar i befintligt läge.	Ledningar skyddas inom betesmarken (centrumändamål) samt i norr nära befintlig livsmedelsbutik (parkeringsändamålet samt centrumändamålet).
a ₁	Marklov krävs för fällning av träd	Några särskilt skyddsvärda träd skyddas i detaljplanen. Om de behöver tas ner krävs marklov, detta för att säkerställa att de endast fälls om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.	Inom verksamhetsmarken och i bostadsmarken längst i öster av planen.
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft		

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att området inte kan utvecklas till ett nytt stadsdelscentrum med 350 bostäder, förskola, skola, utbyggt centrum eller att natur- och kulturmiljövärden skyddas. Detta innebär att området fortsätter vara ett utspritt bostadsområde med långa avstånd till service, skola och andra funktioner, vilket ger dåliga förutsättningar både för hållbart resande i området och för möten och social samhörighet i området.

Nollalternativet innebär också att bostadsutbudet inte kan breddas med fler bostäder och nya bostadstyper. Vidare ger nollalternativet också en fortsatt brist på skolplatser i området.

Nollalternativet innebär samtidigt att miljön blir oförändrad, där jordbruksmark bevaras och att samtliga siktlinjer mot kyrkan och övriga områden bibehålls.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Detaljplanen är en större plan med bostäder, skola, förskola och andra samhällsfunktioner och har utifrån detta bedömts ha komplexitetsnivå 3. De sociala aspekterna och barnperspektivet har analyserats utifrån Göteborg stads parametrar sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet.

Sammanhållen stad

Innan detaljplanens genomförande finns, förutom kyrkan och församlingshemmet, brist på målpunkter och kommunal service. Detaljplanen innebär en mer sammanhållen stadsväv där avstånden mellan bostäder och funktioner kortas. Området planeras med tillgängliga målpunkter som kommer bli mötespunkter både för de som bor i Gunnilse och Angered kyrkby idag, och de som kommer flytta till området när detaljplanen är utbyggd. Trygga och tillgängliga stråk planeras inom hela området för att skapa kopplingar i området och till omgivande området.

Olika typer av bostäder ger också förutsättningar för större variation gällande demografi och socioekonomi i område. Planområdet, som ska rymma flera målpunkter, kan bli en plats där olika grupper möts.

Väg 190 utgör till viss del en barriär, även efter plangenomförandet, men kopplingar finns både i västra och östra delen av området.

Samspel

Området planeras för att rymma både offentliga miljöer för möten, samt områden på kvartersmark, så som större gårdar och en entréyta vid ICA, som kan främja möten och social samhörighet. Även skolorna med dess gårdar utgör viktiga mötesplatser- och vistelsemiljöer. Tillgången till både offentliga och privata/halvprivata miljöer för möten ger de boende en variation av vistelsemiljöer som både kan skapa sociala samband och samhörighet med de närmaste grannarna och möten med boende från hela området.

Gång- och cykelbanor med belysning stärker kopplingarna inom området och knyter samman alla delar till en helhet.

GRANSKNINGSHANDLING II

Områdets naturområden som finns i och i anslutning till planområdet främjar kreativ lek.

De kulturmiljöer som finns inom planområdet ger kunskap om historien och om områdets framväxt och skyddas i detaljplanen.

Vardagsliv

Detaljplanen ger förutsättningar för ett enkelt vardagsliv för såväl barn som vuxna. Med skola, förskola, livsmedelsbutik, friluftsområden, kyrka samt visst föreningsliv inom gång- och cykelavstånd kan transporterna minska och barn och ungdomar kan självständigt nå sina målpunkter. Utbyggda gång- och cykelvägar ger trygga gång- och cykelvägar både till målpunkterna i området och till kompisar i området.

Busshållplatser finns nära, vilket också innebär att stadens utbud finns tillgänglig för den som inte har tillgång till bil.

Bostäder, skola, föreningsliv och livsmedelsbutiker bidrar alla till ett enkelt vardagsliv. Flera funktioner, så som skolgårdarna, naturmiljöerna, idrottshallen, kyrkan och gårdsmiljöer ger också förutsättningar för en varierad och meningsfull fritid, vilket utgör barnkonventionens artikel 31. Utanför planområdet finns bland annat badsjön Smörvattnet som ger rikt varierade lekmöjligheter för större barn.

En brist är att planområdet inte rymmer idrottsplaner som kan nyttjas för föreningar, så som fotbollsplaner. Utifrån att det planeras en idrottshall så bedöms planen ändå ha en positiv påverkan på barn och ungas möjlighet att utöva idrottsaktiviteter inom området.

Identitet

Detaljplanens genomförande innebär ett större bostadstillskott på platsen samt en koncentration av bostäder och funktioner som kan utgöra centrum för ett större område. Området får därigenom en delvis ny identitet, och kommer att utgöra en samlingspunkt för ett stort antal människor som handlar, tränar eller möts inom planområdet. Området blir ett mer levande område med nya kvaliteter.

Bebyggelseförslaget tar avstamp både från trädgårdsstadens principer och från den lantliga karaktär som finns i närområdet.

Den befintliga karaktären som finns inom området, med en kyrkomiljö med flera utpekade kulturmiljöbyggnader samt landskapselement som gör historien avläsbar kommer bli en viktig del av Gunnilse och ge platsen en unik identitet. Även platsens naturmiljö och topografi är identitetsskapande värden som till stor del säkras inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Planområdet planeras i och intill naturmiljöer, vilket har positiva effekter på hälsan. Buller finns från väg 190 men bullerriktvärdena erhålls inom planområdet och ljudmiljön är generellt sett god. Även luftkvaliteten i området är god och inga påvisade föroreningar finns.

En blandning av bostäder, skola/förskola och centrumverksamheter innebär flera målpunkter som bidrar till ett stadsliv och en rörelse längs nya och tillgängliga gator. Detta i kombination med bostadsentréer placerade mot gatorna bidrar till ett levande och tryggt område.

GRANSKNINGSHANDLING II

Området får ett tydligt gatunät med allmänna gator som förses med tillgängliga och säkra gång- och cykelbanor. Gatunätet och flera landmärken inom området, så som kyrkan, livsmedelsbutiken och skolan bidrar till en god orienterbarhet inom området.

Stora tillgängliga friluftsområden och naturområden inom och i anslutning till planområdet främjar rörelse. Området planeras även med fullstor idrottshall och skola samt förskola, vilket också ger förutsättningar för både träning och lek.

En brist i området är tillgången på uppvuxna träd, eftersom stora delar utgör öppet jordbrukslandskap. Detta begränsar möjligheten att utforma skolgårdarna med stora träd som kan ge naturlig skugga och andra hälsovinster.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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 påverkas. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning i samband med programarbetet 2008. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget innebär att området omvandlas från jordbruksmark till en stadsmiljö med gator, bebyggelse och vistelsemiljöer. Ianspråktagande av jordbruksmark är en konsekvens av planen, liksom en mindre påverkan av vissa andra naturmiljöer. Planförslaget tar dock stor hänsyn till både naturmiljö- och kulturmiljövärden inom planområdet genom att de skyddas och blir en del av områdets identitet. Detaljplanen möjliggör också för korta transporter och ett enkelt vardagsliv där barns behov av trygga och tillgängliga vägar och målpunkter tillgodoses.

Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

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

GRANSKNINGSHANDLING II

- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 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 Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2008-06-19 i samband med programsamrådet. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål och sammanlagt tolv delmål. De tre målen och med delmål samt hur planförslaget förhåller sig till dem redovisas nedan.

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Målet innebär att Göteborg senast 2030 ska ha tillräckliga arealer av naturtyper och livsmiljöer med rätt skötsel för att bevara de arter som finns i kommunen och ge förutsättningar för att utveckla ekosystemtjänster. Göteborg ska också bidra till den biologiska mångfalden regionalt, nationellt och globalt.

Detaljplanen skyddar naturmiljöer med höga naturvärden som gynnar den biologiska mångfalden. Vissa värden påverkas men kommer till största del att kompenseras. Nya bostadsmiljöer och skolgårdar förväntas vidare att ge området fler arter och högre biologisk mångfald än vad planområdet har idag. Genom detta bidrar planen positivt till klimatmålet om biologisk mångfald.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Målet innebär att Göteborgs klimatavtryck årligen ska minska med sikte på att så snabbt som möjligt nå nollavtryck. Utsläppen inom Göteborgs geografiska område ska minska med minst 10,3 procent per år och de konsumtionsbaserade utsläppen ska minska med minst 7,6 procent per år till 2030. Göteborgs Stad ska minska sina egna utsläpp i högre takt och använda samtliga tillgängliga verktyg och styrmedel för att driva på samhällets omställning.

Lokaliseringen av planområdet innebär att området förtätas med både fler bostäder, som ger ett större underlag till service och kollektivtrafik, samt fler funktioner så som skola

och möjlighet till utbyggd centrumverksamhet. Detaljplanen säkerställer också ytor för gång- och cykelbanor inom området. Genom detta hålls transporterna nere och goda förutsättningar finns att resa hållbart inom och till området. Ambitionen är att fler människor, både de som bor i området idag och de som kommer att flytta dit, kan resa hållbart och nå målpunkter till fots och med cykel, och därmed inte vara beroende av bil.

Beträffande markmassor så har bebyggelsen anpassats till platsens förutsättningar men markarbeten kommer behöva ske för att få tillgängliga miljöer som skyddas från skyfall.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Målet innebär att göteborgarnas hälsa och välbefinnande ska främjas genom bättre luftkvalitet och ljudmiljö samt minskad användning av skadliga ämnen. Göteborg ska vara en grön och robust stad där ekosystemtjänster nyttjas för att tillgodose människors behov, nu och i framtiden

Miljömålet kring en hälsosam livsmiljö uppfylls genom att detaljplanen säkrar tillgången till grönområden, och genom att området får en god luftkvalitet samt god ljudmiljö. Området planeras också utformas enligt trädgårdsstadens principer där gaturummen, förgårdsmarken och gården bidrar med gröna värden inom området.

Naturmiljö

Området används idag bara ytterst sparsamt för rekreation. De rekreativvärden som finns inom planområdena finns huvudsakligen kring bäcken där det finns gångstråk i naturmiljön. Även områdena kring kyrkan och betesmarken har fina vistelsekvaliteter. Samtliga dessa miljöer skyddas inom detaljplanen. Även andra ytor, som har höga naturvärden eller behövs för skyfallshantering, skyddas i detaljplanen.

De naturvärden som påverkas, huvudsakligen biotopskyddade objekt, kommer att kompenseras.

Bedömningen är att de naturmiljöer som finns inom och i anslutning till planområdet blir mer tillgängliga i och med detaljplanens genomförande och att påverkan på naturmiljön är begränsad.

Kulturmiljö

De kulturmiljöer som finns inom detaljplaneområdet bevaras och skyddas i detaljplanen. Stenmurar, husgrunder, fornlämningar och byggnader med kulturmiljövärden bidrar till att förstärka platsens historiska koppling. Fler bostäder samt fler tillgängliga gång- och cykelstråk bidrar också till att de kulturhistoriska miljöerna och objekten blir mer tillgängliga för fler.

Påverkan på luft

Den nya bebyggelsen alstrar ny trafik in i området men ger också underlag för kollektivtrafik och utbyggda cykelbanor till och från Gunnilse. Då den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger i nära anslutning till kollektivtrafik tillsammans med ett förstärkt gång- och cykelvägnät i och till området, så finns det goda möjligheter att resa hållbart inom och till området. Luftkvaliteten påverkas lokalt av exploateringen, med luftkvaliteten bedöms fortsatt bli acceptabel inom området. Det kollektivtrafiknära och servicenära området ger också förutsättningar för att minska transporterna och därmed bättre luftkvalitet ur ett större perspektiv för staden.

De relativt öppna gaturummen har också positiv påverkan på luftmiljön i gaturummen.

Påverkan på vatten

Då planförslaget innebär mer hårdgjorda ytor och berör områden som idag är påverkade av skyfall så innebär planförslaget förändringar av vattenmiljön. Med de föreslagna åtgärderna så ska dock inte miljö kvalitetsnormer påverkas negativt och flödena från planområdet ska inte öka. Ingen negativ påverkan på vatten ska således ske till följd av planens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av mark och utgifter för ledningsomläggning, skyfallsanläggning, utbyggnad av allmän plats samt erforderliga utredningar inom allmän plats.

Exploateringsnämnden får även utgifter i form av förrätningskostnader samt eventuell markinlösen.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden bedöms inte få några utgifter för anläggandet av allmän plats.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av förskola, skola och BmSS.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningarna.

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

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskole- och skolbyggnaden samt för BmSS. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningarna.

Exploateringsnämnden får minskade intäkter från det odlings- och betesarrande i de delar som sägs upp för genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder samt utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark. Exploatören får även kostnader för markförvärv, nödvändiga ledningsanslutningar med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ett antal enskilda fastighetsägare får intäkter för inlösen av allmän platsmark, se berörda fastigheter under *Fastighetsrättsliga konsekvenser* ovan. Kommunen ansöker om samt bekostar Lantmäteri förrättningen för dessa åtgärder.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

GRANSKNINGSHANDLING II

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Björn Fallström

Enhetschef

Detaljplan nordost

Sirpa Antti-Hilli

Konsultsamordnare

Louise Granér

Planarkitekt, konsult

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Enhetschef

Albertina Henriksson

Projektledare