

PM Byggnade på Jordbruksmark, 2022-09-19, rev. 2025-08-13

Lokaliseringsutredning för detaljplan Gunnilse Trädgårdsstad

PLANERINGSHISTORIK OCH SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

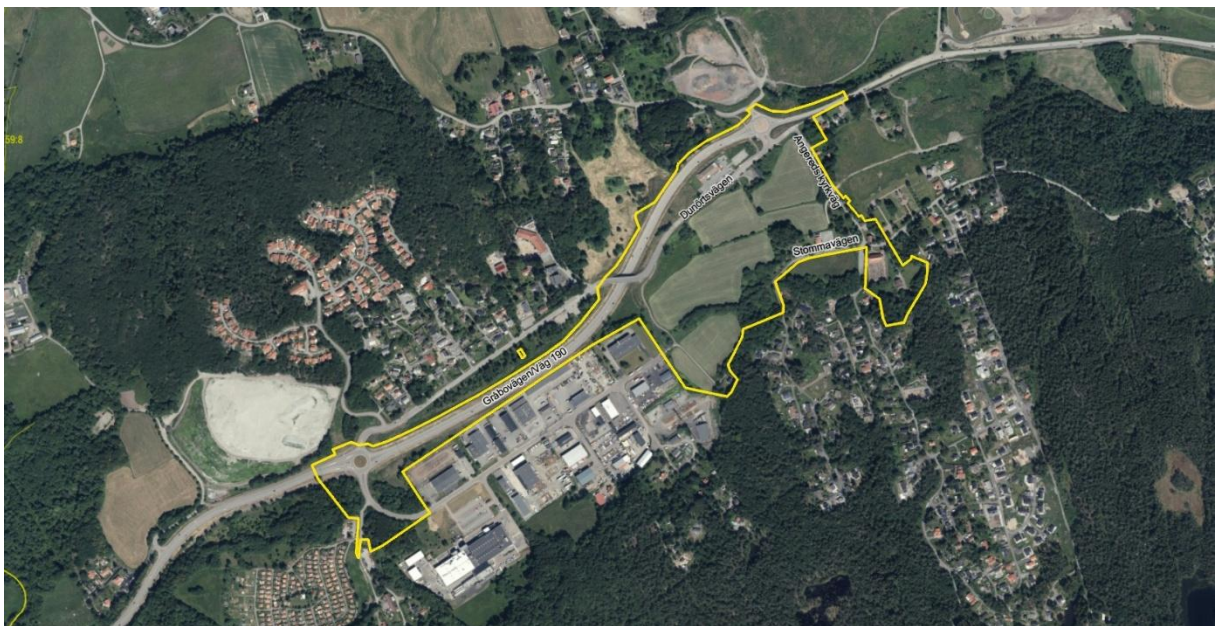
Gunnilse ingick i strukturstudie, *från Lärje till Bergum*, som godkändes som planeringsunderlag 2008. Ett planprogram togs sedan fram för Gunnilse centrum 2009. En detaljplan tas nu fram för samma område, detaljplanen möjliggör cirka 350 bostäder, förskola, grundskola och verksamheter (utbyggnad centrumverksamhet och ett mindre område inom Äspereds industriområde).

Planområdet omfattar cirka 27,5 hektar och ligger i nordöstra Göteborg, tre kilometer sydost om Angereds torg, fem kilometer öster om Hjällbo och cirka tolv kilometer nordost om centrala Göteborg. Området utgörs till stor del av jordbruksmark.

Stora delar av planområdet ägs av kommunen men omfattar även fastigheter som ägs av Svenska kyrkan samt av några privata fastighetsägare.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra omkring 350 nya bostäder fördelat på både småhus och flerbostadshus. Vidare planläggs det för skola, förskola, boende med särskild service och verksamheter (centrumverksamhet samt verksamhetsyta inom Äspereds industriområde). Syftet med den nya bebyggelsen är att skapa fler bostäder och fler boendetyper samt stärka Gunnilse med ökad social service och ge möjlighet till utbyggnad av centrumverksamheter. Livsmedelsbutiken föreslås att byggas ut och möjlighet ges även att etablera andra centrumverksamheter i anslutning till denna.

Planläggningen bedöms lämplig eftersom området är i stort behov av en skola och förskola i tillgängligt läge. Även bostäder bedöms lämpligt i detta läge eftersom det till stor del redan finns utbyggd infrastruktur och funktioner att nyttja på platsen. Till exempel finns ett etablerat hållplatsläge, en livsmedelsbutik och närhet till väg 190, även ledningsnät finns i området. Vidare finns redan bostadsbebyggelse i anslutning till planområdet, vilket innebär att planläggningen bidrar till en större samlad bebyggelse där avstånden hålls nere.



Figur 1, Orienteringsbild. Planområdets förhållande till närmiljön, plangräns redovisas med gul linje.

INNEHÅLL OCH UPPLÄGG

Nedan följer en kort sammanfattning av dokumentets innehåll och upplägg.

Del 1 – förutsättningar och befintliga ställningstagande

Del 1 utgör en sammanställning av befintliga planeringsunderlag som är avgörande för Göteborg Stads ställningstagande kring planerad mark- och vattenanvändning för det aktuella planområdet.

- Göteborgs stads översiktsplan
- Program

Del 2 – Lokalisering i enlighet med 3 kap 5 miljöbalken

Del 2 redovisar, i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken, Göteborgs Stads ställningstagande kring de tre frågor som måste utredas innan en förändrad användning av jordbruksmark kan föreslås:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

DEL 1 – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BEFINTLIGA STÄLLNINGSTAGANDE

Platsens förutsättningar

Områdesbeskrivning

I Gunnilse finns småhus, gårdar och viss service i form av skola, förskolor och livsmedelshandel. Det finns också ett mindre industriområde söder om väg 190 (Gråbovägen). I Gunnilse bor totalt drygt 1600 invånare (enligt siffror från 2021).

Trafik och vägar

Området korsas av väg 190, en regional väg med god kapacitet som kan hantera den tillkommande trafik som exploateringen medför.

Planskild väg med cykelväg över väg 190 finns i västra delen av planområdet. I östra delen finns gång- och cykelkoppling i plan.

Längs Dunörtsvägen finns idag trottoarer, vid Angereds kyrkväg saknas idag separerade gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Inom området finns livsmedelsbutik samt kyrka med intilliggande parkering. I övrigt finns få målpunkter inom området vilket ger mindre goda förutsättningar för resor till fots och med cykel. Det är därför sannolikt att många resor idag sker med bil eller med kollektivtrafik. Blå express trafikerar väg 190 och restiden från Gunnilse till centrala Göteborg är drygt 20 minuter.

Teknisk försörjning

Det finns både elledningar och vatten- och avloppsledningar i anslutning till planområdet.

Fjärrvärmeledning med kapacitet för ytterligare bebyggelse finns i Eriksbo och Angered. Avstånd till ledningen i Eriksbo är cirka 2 km till områdets rand och till Angereds ledning drygt 1 km.

Översiktsplan

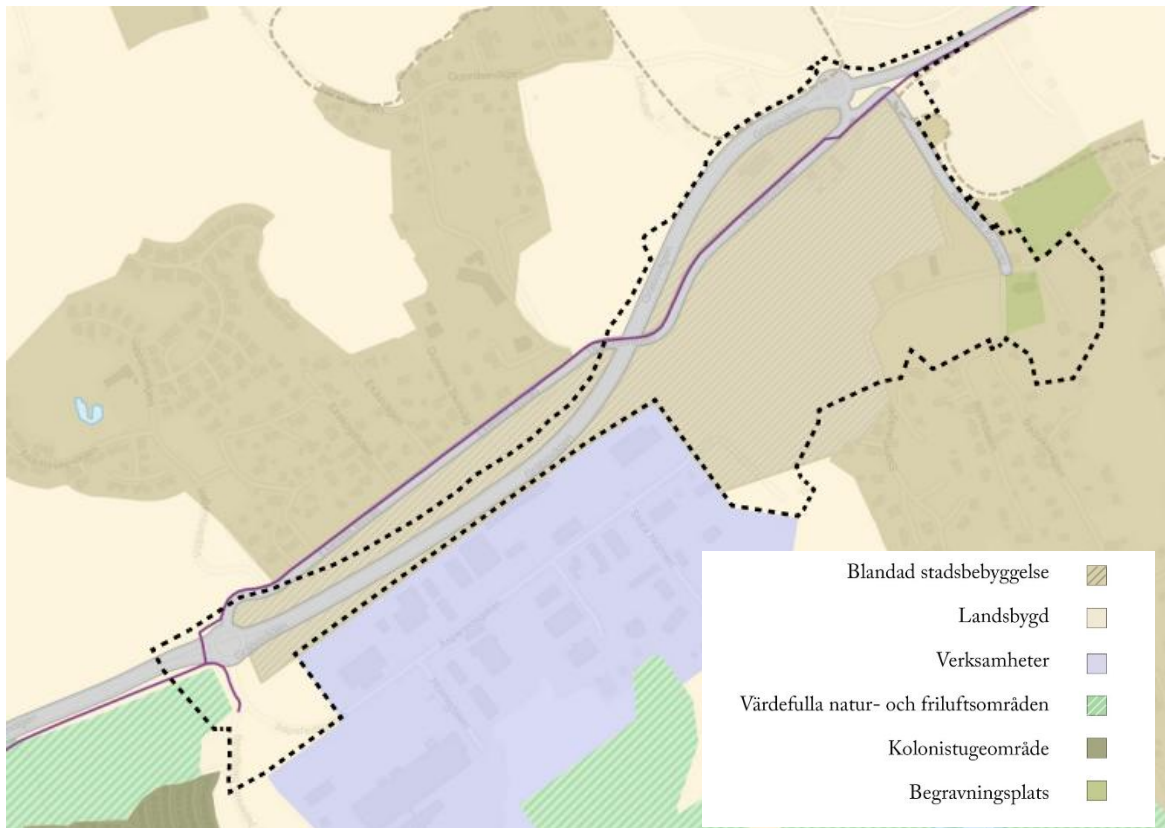
Översiktsplanen anger för området blandad stadsbebyggelse som markanvändning.

Befolkningen i Göteborg förväntas växa från 585 000 invånare (2020) till 807 500 invånare (2050).

Översiktsplanens mål är att ge plats för 250 000 nya invånare. Detta innebär i sin tur att det behöver byggas minst 120 000 bostäder. Med en ökande befolkning följer inte bara ett behov av fler bostäder utan även ett ökat behov av samhällsservice och teknisk försörjning.

Översiktsplanens anger att mycket tillväxt ska ske i innerstaden och mellanstaden, men för att möta stadens bostadsförsörjningsbehov föreslås även att nya områden i ytterstaden som ska utredas vidare för bebyggelseutveckling och Gunnilse utgör ett sådant utpekade område. För utredningsområdet Gunnilse anges att det redan finns ett lokalt centrum, relativt god kollektivtrafikförsörjning, ett vägnät att bygga vidare på samt möjlighet att ansluta till befintligt VA-nät.

En generell rekommendation för ytterstaden är att komplettera de mindre orterna med ny bebyggelse för ökad blandning av bostadsstorlekar och fler funktioner.



Figur 2 Bilden visar ett utdrag ur Göteborg stads översiktsplan (2022) som visar kommunens långsiktiga vision för hur markområden ska användas. Svartprickad linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Program

Byggnadsnämnden gav 2006-11-14 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program för Gunnilse centrum. Detta godkändes av byggnadsnämnden i november 2008. Programförslaget ligger till grund för denna detaljplan och har vidareutvecklats och justerats i detaljplanarbetet.

Syftet med programmet är att vägleda en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling för Gunnilse genom:

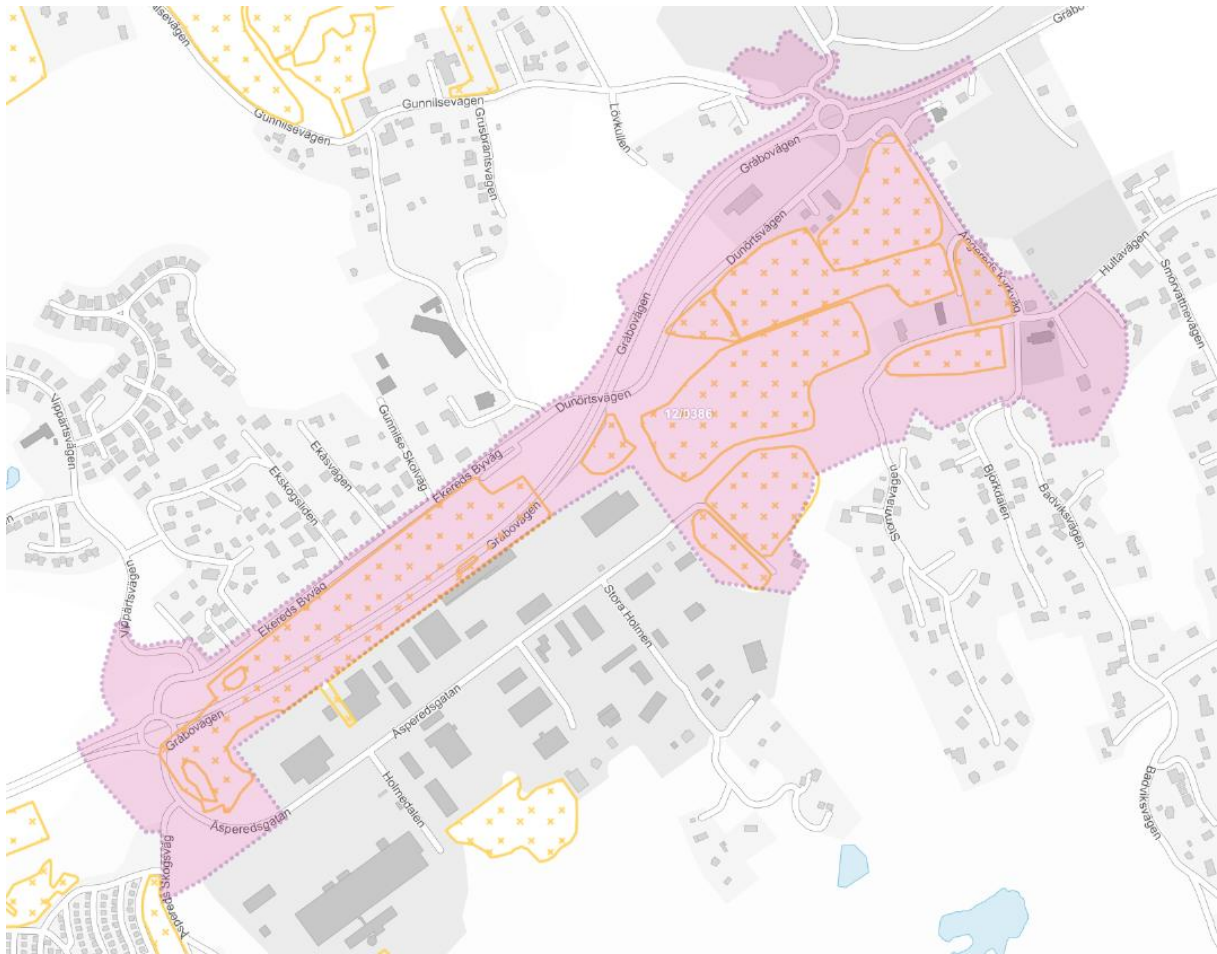
- Utveckla stadsdelen genom fler bostäder samt skapa förutsättningar för ett lokalt centrum
- Knyta samman Angereds kyrkby och Gunnilse
- Utveckla ett hållbart samhälle med ett minskat behov av transporter

Området behöver fler boende för att stärka det sviktande underlaget för kommunal och kommersiell service. Förslaget ger förutsättningar för både ett sammanhållet centrum samt förskola och grundskola som kan serva boende och verksamheter i närområdet.

Med ombyggnationen av gamla Gråbovägen år 2016 har förutsättningar för området ändrats till fördel för bebyggelseutveckling.

DEL 2 - LOKALISERING I ENLIGHET MED 3 KAP 4 § MILJÖBALKEN

Inom planområdet finns flera områden som utgörs av jordbruksmark. De ytor som i gällande översiktsplan klassas som åkermark eller betesmark redovisas i karta nedan.



Figur 3 Jordbruksmark som klassas som åkermark och betesmark enligt Göteborgs stads översiktsplan (2022) är redovisade som gulskrafferade områden. Rosa område utgör tidigare planavgränsning, viss revidering har dock skett.

Eftersom området som pekas ut för exploatering utgör jordbruksmark bör ställningstagande om exploatering ske enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken. Detta innebär att alternativa områden behöver utredas innan en förändrad markanvändning av jordbruksmark föreslås. Av miljöbalken 3 kap. 4 § framgår att: "Brukningsvärd jordbruksmark (nationellt intresse) får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk". Frågeställningar/aspekter som ska klargöras listas och besvaras nedan.

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Drygt 5 000 hektar (cirka 10 %) av Göteborgs landareal utgörs av jordbruksmark, det vill säga åkermark och betesmark. Jordbruksmark har värde inte bara utifrån vad den producerar utan också utifrån vilken betydelse den har för kulturmiljön, för den biologiska mångfalden och för landskapsbilden. Jordbruksmarken är en resurs ur ett kretslopps- och robusthetsperspektiv med till exempel vatten- och våtmarkssystem som kan rena och fördröja dagvatten. Den stadsnära odlingsmarken har också sociala värden. Möjligheter till odling, rekreation, utbildning och rehabilitering har stor betydelse för att stärka stadens attraktionskraft i Göteborg. Alla de värden som jordbruksmarken genererar behöver beaktas i planeringen.

Genom Gunnilse löper Lärjeån, där det finns stora sammanhängande arealer åkermark. Marken inom området ingår inte i förslaget för Lärjeåns naturreservat eller i ett annat större sammanhängande jordbruksareal. Planområdet rymmer dock jordbruksblock och marken bedöms därmed vara brukningsvärd jordbruksmark.

Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

Kommunens översiktsplan anger inriktning för kommunens utveckling. Översiktsplanens mål är att ge plats för 250 000 nya invånare, vilket betyder att det behöver byggas minst 120 000 bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser och ytterligare andra funktioner. Inriktning är att den huvudsakliga delen av kommunens bostadsutveckling ska ske inom områden där man kan tillvarata det som finns, utveckla tyngdpunkter och kraftsamla där det gör skillnad. I översiktsplanen har avvägningar mellan olika intressen gjorts och att utveckla området till blandad stadsbebyggelse har bedömts som en lämplig markanvändning och ett stort intresse för Göteborg stad.

Detaljplanearbete föregicks av ett planprogram för Gunnilse centrum, där man satt tre mål: att utveckla ett hållbart samhälle med minskat behov av transporter, knyta samman Angeredes kyrkby med resten av Gunnilse och förbättra stadsdelen genom fler bostäder.

Bostäder som utgör ett allmänt intresse kan klassas som ett väsentligt samhällsintresse. Att planera bostäder är en del i att hantera bostadsförsörjningsbehovet. I både förarbetet till NRL, lagen om hushållning med resurser (1985/86:3 s.53), och Riksintresse-utredningen (SOU) framhålls bostadsförsörjningen som ett viktigt samhällsintresse. I domar från Mark- och miljööverdomstolen framgår att enstaka eller fåtal bostadshus inte räcker för att klassas som väsentligt samhällsintresse. En större bostadsexploatering med samhällsservice, så som förskola, skola och utvecklat centrum, i ett område med god kollektivtrafikförsörjning i en starkt växande stad, bedöms däremot klassas som ett väsentligt bostadsintresse.

Sammantaget gör Göteborgs stad bedömningen, bland annat sett till riksintresseutredningens resultat och förslag, att bostadsbyggande och byggande av skola och förskola utgör väsentliga allmänna intressen som bör kunna vägas mot det nationella intresset av att bevara jordbruksmark.

Gunnilse pekas i översiktsplanen ut som en av flera orter som ska utvecklas och planläggningen innebär att man stärker området som lokalt centrum och ger ökat underlag för handel och service. Planläggningen möjliggör även för skola och förskola inom området, vilket innebär att både planerade bostäder och befintliga bostäder i närområdet får ökad service och service som kan nås med gång och cykel.

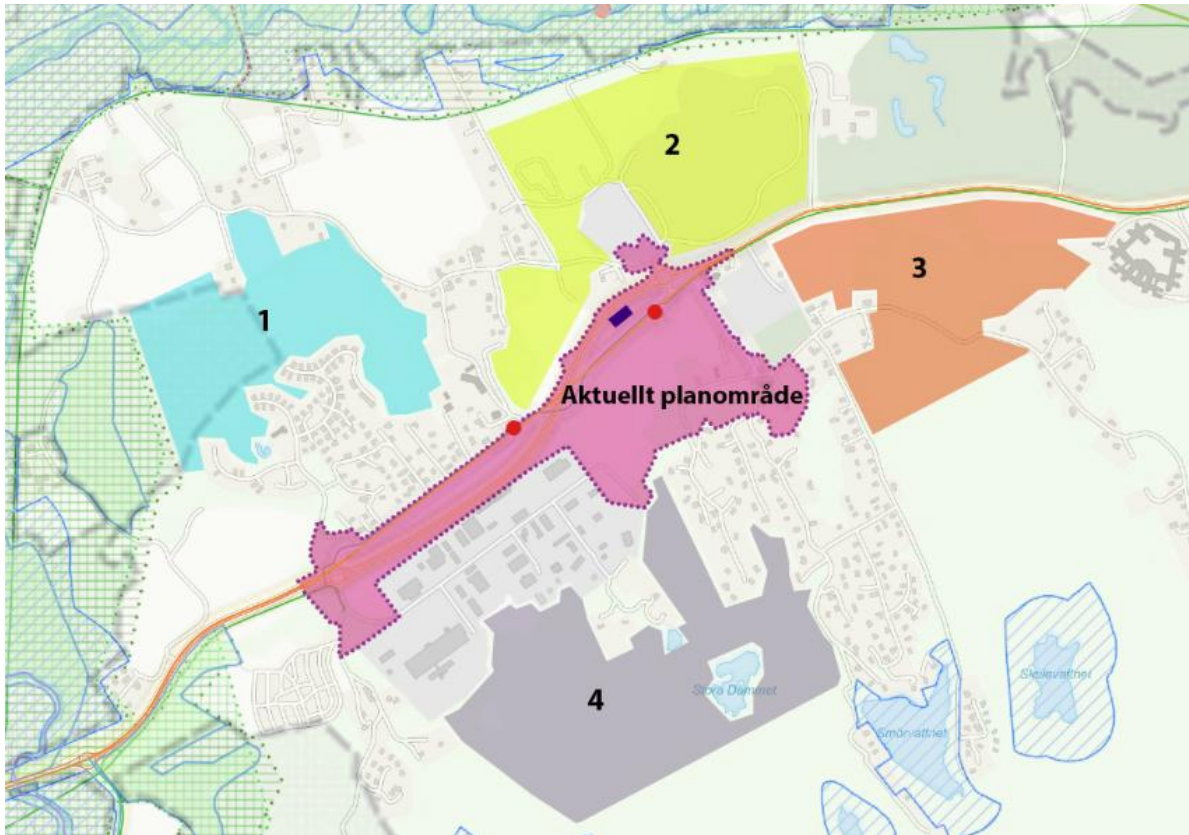
Gunnilse har också ett mindre centrum i form av en livsmedelsbutik, samt utbyggd infrastruktur och utbyggda ledningar. Befintliga resurser kan därmed utnyttjas, vilket är positivt både ur ett ekologiskt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv. Förutom infrastruktur och service finns på platsens ytterligare en funktion/kvalitet på platsen som kan tillvaratas av fler boende. Området ligger i direkt anslutning till ett större skogsområde med Långevattnet och Smörvattnet med möjlighet till rekreation, vilket innebär att de boende kan nå dessa kvaliteter/miljöer genom korta/hållbara transporter. I och med genomförandet av detaljplanen så stärks också cykelvägnätet inom området, vilket också stödjer hållbart resande.

Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte möjlig?

För att tillgodose en större utökning av bostäder i Göteborg är det fördelaktigt att ta ett större sammanhängande område i anspråk. Ett större område krävs också för att skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse samt inrymma skola och förskola.

Då utbyggnad ska ske där befintliga funktioner och strukturer tillvaratas, så som vägnät, kollektivtrafik, butiker, VA och liknande så behöver utvecklingen ske i anslutningen till Gråbovägen eller Dunörtsvägen och helst i direkt anslutning till befintlig livsmedelsbutik. Några alternativa lägen som uppfyller dessa krav finns inte i eller kring Gunnilse.

En redogörelse för möjliga alternativa lägen som finns nedan och markeras som område 1–4. Övriga ytor ligger för långt från vägnät och kollektivtrafik och har inte bedömts som möjliga alternativ.



Figur 4 Bilden visar alternativa lägen som studerats samt föreslaget planområde (observera att viss revidering av planområdets avgränsning har skett).

Område 1 – Området är delvis utpekad som del i nytt naturreservat för Lärjeåns dalgång och stor del av området utgör också häckningsområde samt rast- och övervintringsområde för fåglar. Området har ett vägnät med begränsad kapacitet och ligger förhållandevis långt från Gråbovägen, Dunörtsvägen och kollektivtrafik. Ett större antal bostäder och skola/förskola är därför inte lämpligt här.

Område 2 – Området ligger i anslutning till väg 190 och har en gång- och cykelkoppling till befintlig livsmedelsbutik. Centralt i området finns dock Gunnilsetippen. Detta i kombination med att området finns i en ytterdel av Gunnilse skulle innebära att Gunnilse blir splittrat där bostäder och funktioner sprids utan ett tydligt centrum och med förhållandevis långa avstånd. Kollektivtrafik finns inte heller vid denna del utan finns närmast vid livsmedelsbutiken.

Hela området är också utpekad som riskområde för föroreningar i översiktsplanens tematiska tillägg. Exploatering inom förorenade områden kräver sanering, och med tanke på områdets storlek skulle det göra det svårt att få ekonomisk genomförbarhet på denna plats. Utifrån dessa samlade förutsättningar bedöms platsen inte lämplig för exploatering.

Område 3 - Delar av området är bullerutsatt samt hamnar nära led för farligt gods. De södra och östra delarna ligger långt från kollektivtrafik och service. Jordbruksblock finns även inom detta område. Byggnation i detta läge skulle ge ett mindre samlat område och större avstånd mellan bostäder, skolor och kollektivtrafik, vilket försvårar för en hållbar livsstil.

Område 4 - Området är, i Göteborgs översiktsplan, utpekat som ett ekologiskt känsligt område och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Området ligger också förhållandevis långt från kollektivtrafik och service.

Aktuellt planområde – Planläggning i aktuellt område läker stadsväven och ger en sammanhållen bebyggelse där avstånden kortas och förutsättningar ges för hållbart resande. Detta både genom att avstånden inom område begränsas, att kommunal service i form av skola och förskola placeras centralt i Gunnilse samt genom att tillgången till kollektivtrafik är bäst i detta läge. Detta område tillvaratar också bäst områdets resurser, genom att befintliga väganslutningar och cykelvägnät kan användas samt genom att livsmedelsbutiken blir en central del av området. Planområdet har bäst förutsättningar för att bli en hållbar stadsdel där de boende kan få ett enkelt vardagsliv med service och kollektivtrafik inom nära avstånd. Området är också den plats som på grund av närheten till utbyggd infrastruktur bedöms ha bäst ekonomisk genomförbarhet.

Samlad bedömning

Göteborg Stad har i enlighet med framtagna planeringsunderlag i form av ÖP och planprogram fastställt att en utbyggnad av aktuellt område är lämpligt ur en ekologisk, social, kulturell och ekonomisk synpunkt. För att uppnå syftet med planeringen behöver området som tas i anspråk ligga strategiskt i förhållande till busshållplatser, det utbyggda vägnätet samt till befintliga verksamheter, i detta fall livsmedelsbutiken. Ny bebyggelse bör lokaliseras på ett sätt som bidrar till utvecklingen av Gunnilse centrum, som ger förutsättningar för ett utvecklat centrum samt ny grundskola och förskola inom området som kan nås med gång och cykel. Avstånd till hållplatsläget, Dunörtsvägen/Gråbovägen samt livsmedelsbutiken bedöms som avgörande kriterier för bebyggelseutvecklingen.

Översiktsplanen ger stöd åt utbyggnaden genom att peka ut området för blandad stadsbebyggelse. Genom hållbar stadsutveckling ska Göteborg byggas tätare så att fler invånare får möjlighet till ett enkelt vardagsliv, med gångavstånd till kollektivtrafik och service, vilket motiverar att kollektivtrafik ska finnas nära. Översiktsplanen anger att minst 40 procent av resorna inom Göteborgsregionen ska göras med kollektivtrafik 2025. För att underlätta för människor att välja hållbara färd sätt krävs att både service och kollektivtrafik finns nära bostaden för att hållbara färdmedel ska utgöra konkurrenskraftiga alternativ till bil.

Göteborgs stads samlade bedömning är att planförslaget är förenligt med gällande lagar avseende ianspråktagande av viss jordbruksmark för att leva upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningskrav. Behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.