

DETALJPLAN FÖR **GUNNILSE CENTRUM**

Kvalitetsprogram

2013-10-21



PLANHANDLINGAR OCH BILAGOR

Kvalitetsprogrammet ingår i samrådshandlingarna som en bilaga till planbeskrivningen för detaljplanen för Gunnilse centrum.

I planhandlingarna ingår:

Planbeskrivning
Plankarta
Illustrationskarta

Övriga handlingar:

Fastighetsförteckning
Samrådskrets
Kvalitetsprogram Gunnilse centrum, 2013-10-21, Radar arkitektur & planering AB (denna handling)
Grönstrukturprogram Gunnilse centrum, 2013-10-21, Radar arkitektur & planering AB

Utredningar:

Kulturmiljöutredning, 2013-02-04, Archidea AB
Dagvattenutredning, 2013-01-15, Norconsult
Riskbedömning farligt gods, 2013-01-15, rev 2013-04-04, WSP
Bullerutredning, 2013-xx-xx, Ramböll (ej klar)
Geoteknisk utredning, 2013-xx-xx, Xxx (ej klar)
Markmiljöutredning, 2013-xx-xx, xxx (ej klar)
Arkeologisk förundersökning, 2013-xx-xx, Bohusläns museum (ej klar)

Medverkande i planarbetet

Christer Persson, Stadsbyggnadskontoret
Gunnel Jonsson, Stadsbyggnadskontoret
Eva Tenow, Radar arkitektur & planering AB
Dzejna Dedic, Stadsbyggnadskontoret
Tordh Lindgren, Fastighetskontoret
Lisa Mellberg, Fastighetskontoret
Roland Ahlgren, Trafikkontoret
Roger Månsson, Trafikkontoret
Johanna Pettersson, Park- och naturförvaltningen
Wenche Lerme, SDF Angered
Inger Skogsberg, Lokalförvaltningen
Helena Renström, Lokalsekretariatet
Dag Eriksson, Familjebostäder
Matz Torgeby, Egnahemsbolaget AB
Martin Johansson, Boklok
Martin Karlsson, Jålab
Hans Jönsson, Exark arkitekter
Kerstin Säfblad, Kvarnström arkitekter AB

KVALITETSPROGRAMMET ÄR UTARBETAT AV:

Eva Tenow, Radar arkitektur & planering AB



BAKGRUND

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 det detaljplanearbete som nu pågår.

Syftet med detaljplanen är att hitta 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. I Gunnilse ska människor med olika behov, förutsättningar och önskemål erbjudas ett brett utbud av boendeformer. Förslaget ska ge förutsättningar för en god kollektivtrafikförsörjning och för ett lokalt centrum som kan serva boende och verksamheter i närområdet. Utbyggnaden ska därmed bidra till en utveckling mot minskad bilanvändning.

MÅLSÄTTNING

Målsättningen med kvalitetsprogrammet är att säkerställa gestaltningsmässiga kvaliteter i området och ska ses som ett komplement till detaljplanen. Syftet med arbetet är att skapa en gemensam vision för stadsbyggnadskontoret, exploatörerna och övriga berörda om vad området skall vara och hur det ska se ut. En avgörande tanke är att bevara de kulturhistoriska elementen i området och att säkerställa platsens identitet och förankring i den befintliga omgivningen. I detta ingår även att spara de uppvuxna träd som finns inom planområdet och som delar in området i mindre rum och bidrar till att skapa den småskalighet och den variation som har eftersträövats i områdets gestaltning.



ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV BOSTADSOMRÅDETS KARAKTÄR

Intentionen är att få en tät och blandad bebyggelse. Indelningen utgår från rutnätsprincipen där varje kvarter har en urban och offentlig utsida och en mer intim och grön insida. Detta ger förutsättningar för befolkade stråk och intima och gröna gårdar. Denna typ av bebyggelse stärker den sociala gemenskapen inom varje gård samtidigt som varje kvarter är en del av sin omgivning. Förutsättningar för ett gemensamhetshus bör studeras för varje flerbostadsgård. För småhusområdena kan detta gestaltas som en gemensam korridor/plats mellan fastigheterna.

Karaktären på bebyggelsen ska vara småskalig med relativt små enheter och en ”brokig” karaktär ska eftersträvas. Bostadshusen placeras i direkt anslutning till gaturummet med entréer mot gatan vilket bidrar till att gaturummet tydliggörs. Olika typer av småhus studeras i området, från radhus till friliggande villor.

Genom varje bostadskvarter passerar en eller flera kvartersgator som delar upp bebyggelsen i mindre kvarter. Detta ger ökad orienterbarhet, framkomlighet och flexibilitet. Längs dessa gator prioriteras fotgängare och cyklister och trafik tillåts i gångfart. Dessa gator ska även fungera som mötesplatser och lektytor. Dessa stråk bör brytas så att siktstråk minimeras.



Illustration: Okidoki Arkitekter AB

PLANIDÉ OCH LANDSKAPSBILD

Kvartersstruktur med en småskalig och brokig bebyggelse, urbana gator och ett intimt torg.

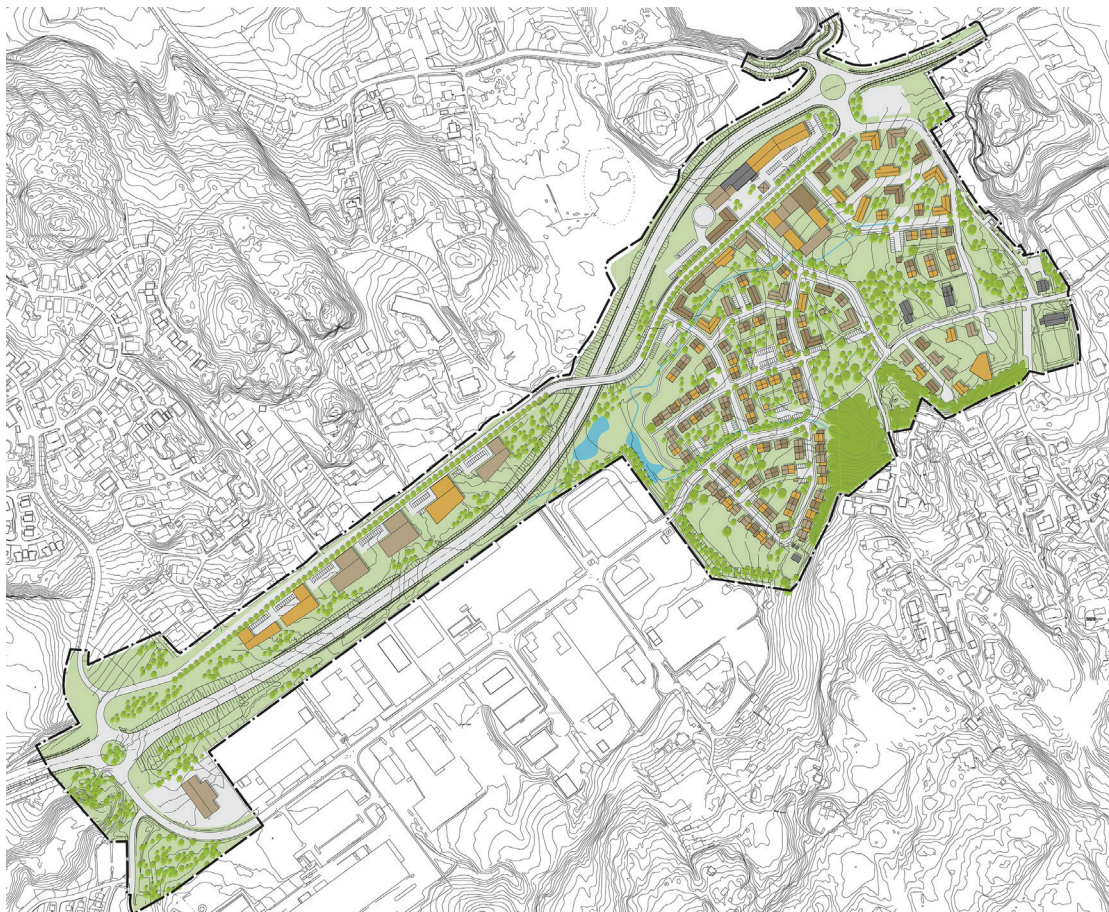
Övergripande planidé

Den övergripande planiden utgår ifrån platsens förutsättningar och de kulturhistoriska spår som karaktäriserar området idag. Kyrkans placering högst upp i planområdets östra hörn och skogsbrynet som tydligt avgränsar området i söder. Förslaget har tagit fasta på dessa landskapselement. I största möjliga mån har stenmurar, träridåer och vattendrag legat till grund för förslaget struktur. Den gamla landsvägen behåller sin sträckning och utgör ett av förslaget viktiga stråk.

Utöver detta är ombyggnaden av Gråbovägen och det förslag som kommunen la fram under programarbetet 2008 med en s-formad väg styrande i utformningen. Tillsammans ger detta en stor exploaterbar yta söder om befintlig Gråboväg som varit en förutsättning för planarbetet.

Bebyggelsestrukturen utgår ifrån en tät kvartersstruktur med högre bebyggelse längs Gamla gråbovägen och mot torget och en något glesare struktur längre söder ut. Ett rutnät av gator knyter de olika delarna till varandra samt till omgivande bebyggelse. De överordnade rörelsestråken har förtydligats och skapar en tydlig hierarki i gatustrukturen.

Balkonger, förträdgårdar, entréplatser och uteplatser skapar en visuell kontakt mellan privata och mera offentliga delar av den yttre miljön vilket ökar förutsättningarna för ett socialt fungerande område, stimulerar gatulivet och ökar känslan av trygghet i området.



Illustrationsplan



Exempel på småskalig flerbostadshusbebyggelse och verksamheter. Nederst, förträdgårdar och entréer mot gatan.

BEBYGGELSE

I Gunnilse ska människor med olika behov, förutsättningar och önskemål erbjudas ett brett utbud av boendeformer. Hyreslägenheter, bostadsrätter och småhus ska möta efterfrågan och bidra till ett mer varierat utbud i ett i övrigt homogent småhusområde.

Bebyggelsen iordningställs enligt en genomtänkt kvartersstruktur där tydliga ramar finns för byggnadernas volym och placering. Husen placeras i gatuliv eller utmed förgårdsmark mot gatan. Entréer och portar annonseras tydligt mot gatan och ger förutsättningar för spontana möten och förutsättningar för en social gemenskap i området. Bebyggelsen bidrar till gaturummen med sin identitet och möblerar gatan genom till exempel entréer och förgårdsmark.

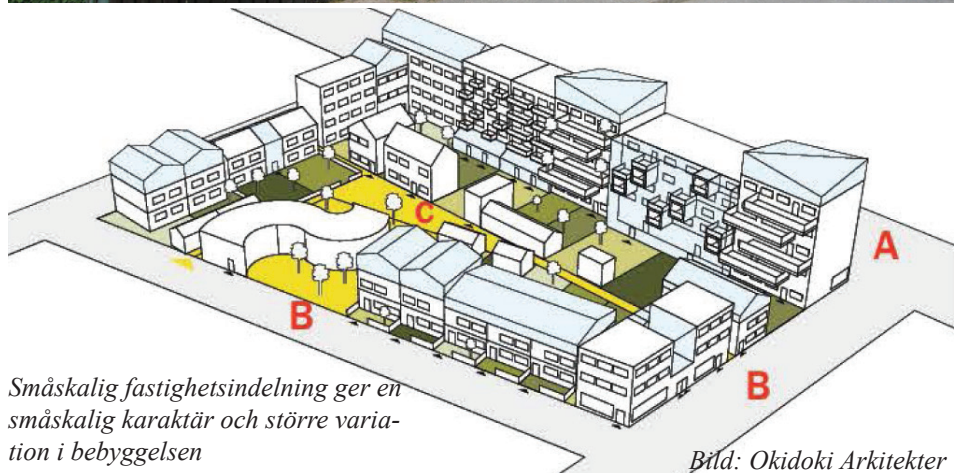
En fastighetsindelning där varje kvarter delas in i mindre delar och bebyggs av olika exploatörer förespråkas. En tät fastighetsindelning medför flera fastighetsägare med olika förutsättningar, ambitionsnivå och vilja. Detta har betydelse för hur området åldras, renoveras, byggs om och till eller ersätts med nytt.

Ambitionen i Gunnilse är en boendemiljö som stimulerar och tilltalar den gående människans sinnen. Detta åstadkoms med en brokighet i de enskilda byggnadernas utformning och ger stadsdelen en variationsrikedom av karaktär och personlighet.

Grundidén motiverar bestämmelser i planen som styr bebyggelsens utformning. Den innebär även stor frihet och förutsättningar för mångfald, vilket medför ett stort ansvar att bidra till områdets totala uttryck.



Västerleds trädgårdsstad.



Småskalig fastighetsindelning ger en småskalig karaktär och större variation i bebyggelsen

Bild: Okidoki Arkitekter

Ska

- Byggnader ska utformas så att en stor variation och en småskalighet erhålls inom planområdet.
- Intilliggande huvudbyggnader ska ha olika uttryck i gestaltning, färg eller fasadmateriäl.
- Entréer till bostäder och trapphus ska nås direkt från gatan. Trapphus ska nås direkt från gård.
- Bostadshus ska placeras med fasadliv 0-2 meter från gatulinjen.
- Verksamhetsbebyggelse ska placeras med delar av fasaden i gatuliv.

Bör

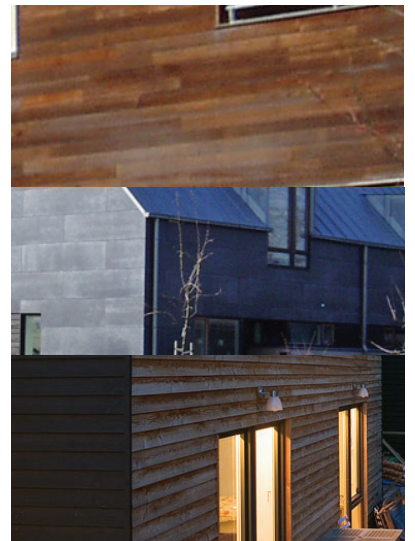
- Småhusbebyggelsen bör ha sadeltak.
- Bebyggelsen bör utformas så att kontakten mellan ute och inne underlättas.



Moderna byggnader med rejäla balkonger.



Entréer mot gatan och förträdgårdar som avgränsas mot gatan med låga bokhäckar.



Exempel på olika fasadmateriäl.

Tullinge trädgårdsstad



GATOR, TRAFIK OCH PARKERING

Gator

Gråbovägen får en ny dragning med två cirkulationsplatser på vardera sida av detaljplaneområdet där vägen leds in på sin nya sträckning. Korsningen mellan den nya och den gamla vägen sker i en planskild korsning där den nya vägen grävs ner. Detta möjliggör att befintlig väg till största delen ligger kvar i dagens läge och byggs om till lokalgata. Gatan får en lägre hastighet och kompletteras med trottoarer och cykelväg. Ny bebyggelse kan komma nära gatan och det skapas ett mer intimt gaturum. Kollektivtrafiken går på lokalgatan med hållplatser vid torget, Gunnilseskolan och Gunnilse Ås.

Gamla Gråbovägen omvandlas till en intim gata med mindre gatubredd än idag och en tydlig rumslig avgränsning med fasader i norr och söder. Karaktären på vägen ska vara en tät stadsgata med så trånga mått som möjligt för att på ett naturligt sätt hålla nere hastigheterna och skapa ett gaturum som upplevs som tryggt att röra sig längs med och över. Vid torget ska gatan integreras så att gaturummet upplevs som en del av platsbildningen. Längs gamla Gråbovägen löper en separat gång- och cykelbana skilt från biltrafiken med en trädrad. Denna placeras på den södra sidan för att ge förutsättningar för så låga bullervärden för bostäderna som möjligt.

Övriga kommunala gator har en smalare sektion med dubbla trottoarer samt gatuparkering. Trädplantering och parkering längs gatan hjälper till att skapa en småskalig karaktär. Gestaltningen av intilliggande byggnader och förgårdsmark blir i detta sammanhang också betydelsefull för att möblera gaturummet.

Nästa gatuhierarki utgörs av kvartersgatan som har ett körfält och plats för parkering. Gatubeläggningen kan vara gemensam för bil- och gångyta. Här prioriteras fotgängare och cyklister och biltrafik tillåts i gångfart. För att hålla nere hastigheten bör siktstråk inte vara längre än ca 50 meter. Ett sätt att bryta siktlinjer är till exempel genom de platsbildningar som föreslås längs kvartersgatan och som blir en del av gaturummet.

Gång- och cykeltrafik

Den täta bebyggelse som föreslås i området kräver en hög kvalitet på grönområdena inom planområdet och en god tillgänglighet till omkringliggande natur. Därför genomkorsas området av ett flertal gångbanor. Det övergripande promenad- och rekreationsstråket löper från kyrkan, längs Stommavägen och vidare ut i ”Gunnilseparken”. Detta stråk presenteras i detalj i det gröonstrukturprogram som bifogas planhandlingarna. Gångpassager finns genom samtliga kvarter och trottoarer löper längs samtliga lokalgator.

Två övergripande cykelstråk löper genom området. Det ena i öst-västlig riktning längs gamla Gråbovägen och det andra i nord-sydlig riktning från kyrkan via Angereds kyrkväg alternativt via lokalgatan förbi skolan och fram till Gamla Gråbovägen. Längs övriga gator samsas cykeltrafiken med biltrafik.



Breda men trevliga gatumiljöer som relevanta referensmiljöer till gamla Gråbovägens utformning.

Parkering

Parkering sker med så stort samutnyttjande som möjligt av till exempel skolans parkering och de pendelparkeringar som planeras i anslutning till torget. Dessutom tillåts gatuparkering på samtliga kommunala gator samt förslagsvis även längs kvartersgator. De ytterligare parkeringar som krävs sker på små tydligt avgränsade parkeringsytor med upp till max 10 platser vardera.

I anslutning till busshållplats skall möjlighet till pendelparkering finnas. Denna kan med fördel spridas till flera mindre platser för att undvika stora ”döda” ytor. Även pendelparkering för cykel skall anläggas.

Ska

- Allmän platsmark ska utformas i enlighet med det förslag som redovisas i planbeskrivningens tillhörande Grönstrukturprogram.
- Gatumiljöerna inom planområdet ska ha en enhetlig utformning avseende belysning och markmaterial.
- Trädplantering längs Gamla Gråbovägen ska ske mellan körbana och gång och cykelbana.
- Trädplantering i anslutning till korsningar med lokalgata och kvartersgata ska finnas.
- Kvartersgatan ska ha ett körfält som är gemensamt för samtliga trafikslag och plats för gatuparkering. Fotgängare och cyklister ska prioriteras och biltrafik tillåtas i gångfart.
- Parkeringsplatser söder om gamla Gråbovägen ska vara uppdelade så att inte mer än sju platser i rad är sammanhängande och får omfatta max tio platser per parkeringsyta. Platserna delas av med gångpassager och vegetation i form av häckar, plank och/eller träd. I anslutning till Gamla och nya Gråbovägen kan detta ske med bullerdämpande plank.
- Samlade parkeringsplatser ska inte placeras i anslutning till korsningar eller i kvartershörn och ska mot gatan avgränsas med häck, plank eller mur.

Bör

- Förträdgårdar bör avgränsas mot gatan med låga murar eller häckar.



Gatusektion med förträdgårdar, kantsparksplantering och trädplantering, med olika markmaterial för olika funktioner.



TORG, PARK OCH GÅRDAR

Torg



Ett lokalt torg utvecklas kring livsmedelsbutiken och lokalgatan. Bebyggelsen koncentreras vid torget och får en komplettering med butiker och ett antal flerfamiljshus längs gamla Gråbovägen. Torget ska i den mån det är möjligt avgränsas i alla fyra väderstreck med byggnader. Alla entréer i anslutande byggnader vänds mot platsen. Detta bidrar till att ge rummet en mänsklig skala och koncentrerar livet och händelser till platsen. Torget kommer att sträcka sig över gamla Gråbovägen och möta bebyggelsen på södra sidan av gatan. Ytan får en gemensam markbeläggning som bidrar till en rumsbildande gestaltning och till låga hastigheter på gamla Gråbovägen förbi platsen.

Strax intill torget placeras en ny F-6-skola för ca 500 elever. Skolans entré ska vända sig mot torget och får därför stor betydelse för livet på platsen. I skolbyggnaden kan även bibliotek och fritidsgård inrymmas vilket befolkar torget och byggnaden även utanför skoltid.

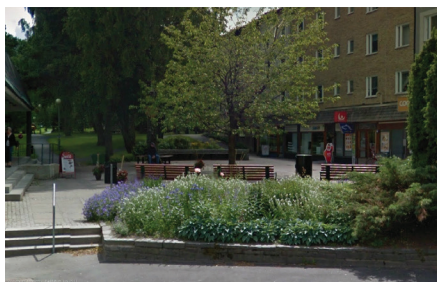
Mindre torg inom bostadsbebyggelsen föreslås på ett antal platser inom området. Dessa ger en gemensam mötesplats för intelligande bostäder och skapar förutsättningar för sociala gemenskaper och bidrar till att befolka utemiljön.

Park och gårdar

Avsikten är att göra delar av den befintliga naturmarken tillgänglig för lek och promenader, utan att påverka dess karaktär i någon vidare bemärkelse. Kringliggande naturmark ska lämnas orörd. Nya stigar som kopplar ihop det nya området med befintliga stråk ska anpassas till terrängen och anläggas med grus eller flis.

Ett antal områden inom planen bevaras som naturmark. Ett föreslaget grönstråk sträcker sig från kyrkan längs Stommavägen, som är den gamla landsvägssträckningen, och vidare väster ut. Längs detta stråk föreslås ett antal områden bevaras som natur eller utvecklas till park eller lekområden med bevarad naturkaraktär. Avsikten är att skapa en mera lättillgänglig "natur" där det förutom vegetation också kan finnas sittplatser, bouleplaner, lekutrustning och gångstråk. Gestaltningen ska bidra till att skapa ett tillgängligt stråk som leder vidare ut i "Gunnilseparken" eller ut i omkringliggande natur. För en utförligare beskrivning av parkmiljöerna i Gunnilse se grönstrukturprogrammet som liksom kvalitetsprogrammet är en bilaga till detaljplanen.

Placeringen av husen bildar halvprivata inre gårdar för lek och rekreation. Häckar, staket eller murar avgränsar det offentliga gaturummet mot den privata förgårdsmarken. Denna typ av bebyggelse stärker den sociala gemenskapen inom varje gård samtidigt som varje kvarter är en del av sin omgivning. Förutsättningar för ett gemensamhetshus bör studeras för varje flerbostadsgård. För småhusområdena kan detta gestaltas som en gemensam korridor/plats mellan trädgårdarna.



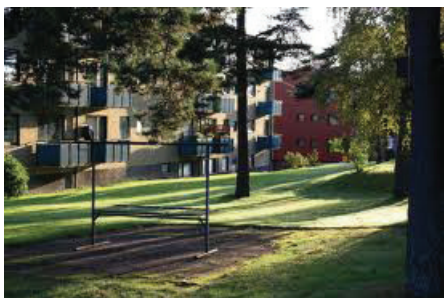
De mindre torgen kräver inga stora ytor för att kunna fungera som mötesplatser.

Markmaterial, utrustning och belysning

Då planen ger stor frihet i gestaltningen av bebyggelsen är gestaltningen av de allmänna utemiljöerna viktig för att knyta samman de olika delarna. Enhetlighet för hela området avseende markmaterial, utrustning och belysning är viktiga för att området ska uppfattas som sammanhängande. På gårdar och gårdsgator kan markytan behandlas friare. Utrustning i de allmänna gaturummen och in naturmarken ska ha en enkel och genomtänkt form och vara av gediget och för situationen lämpligt material. Nyttobelysning begränsas till gaturummen och någon av de genomgående gångstigarna.



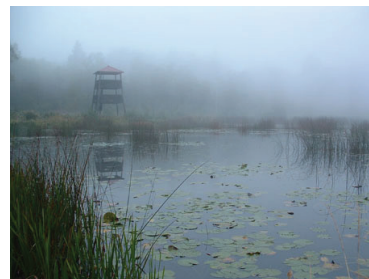
Enkelt anlagda sittplatser ökar tillgängligheten till kringliggande naturmark och rekreationsområden.



Arbetade naturstensmurar som kan ta upp mindre höjdskillnader inom området.



Illustration: Okidoki Arkitekter AB





Exempel på öppen dagvattenhantering.

Dagvatten

Dagvatten från föreslagen bebyggelse leds längs två stråk genom området och mynnar i de dammar som föreslås i Gunnilseparken. Det ena stråket utgörs av befintlig bäck som löper längs gamla landsvägen. Stråket bevaras enligt sin befintliga karaktär och dagvatten från intilliggande bostäder leds till befintligt dike. Bäckan knyter an till de östra delarna av området med naturlek och förskoletomt.

Det andra stråket leder genom bostadskvarteren och skoltomten i norr och vidare väster ut mot parken. Genom bostadsgårdarna och skolgård leds dagvattnet i öppna tråg eller stenlagda diken och gestaltas som en integrerad del av gårdsmiljön. Genom parken leds vattnet i en öppen bäck och bidrar därmed till att skapa en attraktiv miljö för lek, rekreation och vila.

Ska

- Markarbeten ska utformas så att en god helhetsverkan erhålls inom planområdet enligt de principer som redovisas i denna handling.
- Inom varje kvarter ska en gemensam plats/torg placeras i direkt anslutning till kvartersgatorna.
- Höjdskillnader inom bostadskvarteren som är större än 1 m ska tas upp med murar.
- Terränganpassningar i form av slänter i anslutning till gamla och nya Gråbovägen ska göras naturanpassade.
- Naturlekplatsen ska bibehålla sin naturliga karaktär.
- Ett öppet lokalt dagvattensystem ska ledas genom de två bostadsgårdar som ligger närmast Gamla Gråbovägen samt genom skolgården och gestaltas som en integrerad del av gårdsmiljöerna.
- Bäckfåran med tillhörande trädvegetation längs gamla landsvägen ska bevaras och fortsatt vara ett framträdande landskapselement i området.

Bör

- Naturmarken strax nordväst om kyrkan bör fortsätta betas av kulturhistoriska skäl.
- Stenmurar som ej kan bevaras på sin ursprungliga plats bör återanvändas inom något av de områden som bevaras som naturmark.
- De uppvuxna träd som idag finns på ”naturlekplatsen” bevaras i så stor utsträckning som möjligt.
- Vegetation på platsen bör i första hand sparas och återanvändas, i andra hand ersättas.
- Mindre gallring av vegetation eller justering av bäckfåran får göras.



