

Detaljplan för Gunnilse centrum



**Granskningshandling
juni 2015**

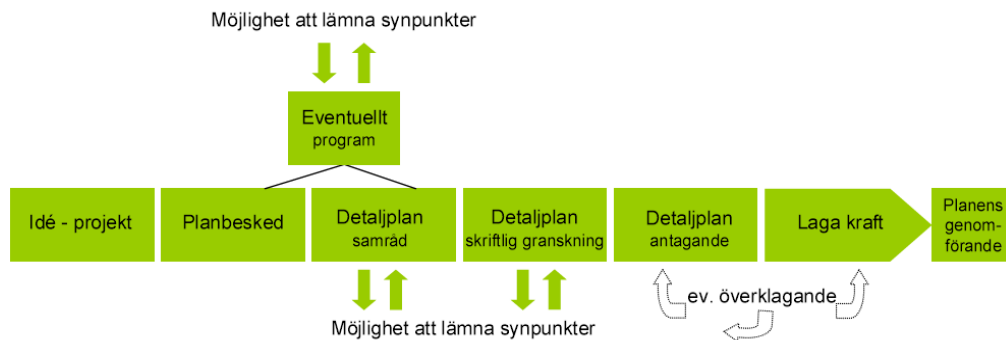


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1 000 finns på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Christer Persson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 56

Ami Theleskog, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 38

Tordh Lindgren, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 77

Roger Månsson, Trafikkontoret, tfn 031-749 60 39

Granskningstid: 3 - 23 juni 2015



Göteborgs Stad

Planhandling

Granskning

Datum: 2015-05-19

Aktbeteckning: 2-5259

Diarienummer SBK: 386/12

Christer Persson

Tel: 031-368 18 56

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 1352/06

Tordh Lindgren

Tel: 031-368 10 77

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Gunnilse centrum inom stadsdelen Angered i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Kvalitetsprogram, Radar arkitektur & planering, 2013-10-21
- Grönstrukturprogram, Radar arkitektur & planering, 2013-10-21
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Dagvattenutredning, Norconsult, 2014-04-28
- Kulturmiljöutredning, Archidea, 2013-02-04
- Riskbedömning farligt gods, WSP, 2013-01-15, rev 2013-05-09
- Trafikbullerkartläggning, Ramböll, 2013-06-20, rev 2015-06-01
- Geoteknisk utredning, Structor Mark Göteborg AB, 2013-07-05
- Bergteknisk besiktning, Structor Mark Göteborg AB, 2013-06-18
- Markmiljöutredning, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, 2013-12-05
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, Rapport 2014:3

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	2
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	2
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	3
<i>Syfte</i>	3
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	4
<i>Planförhållanden</i>	4
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	6
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknik</i>	14
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Stadsbyggnadsidé</i>	17
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik och parkering</i>	23
<i>Tillgänglighet och service</i>	28
<i>Friytor</i>	28
<i>Teknisk försörjning</i>	30
<i>Övriga åtgärder</i>	33
<i>Fastighetsindelning</i>	38
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	38
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	39
<i>Avtal</i>	40
<i>Tidplan</i>	40
<i>Genomförandetid</i>	40
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	41
<i>Nollalternativet</i>	41
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	41
<i>Miljökonsekvenser</i>	42
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	45
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	46

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

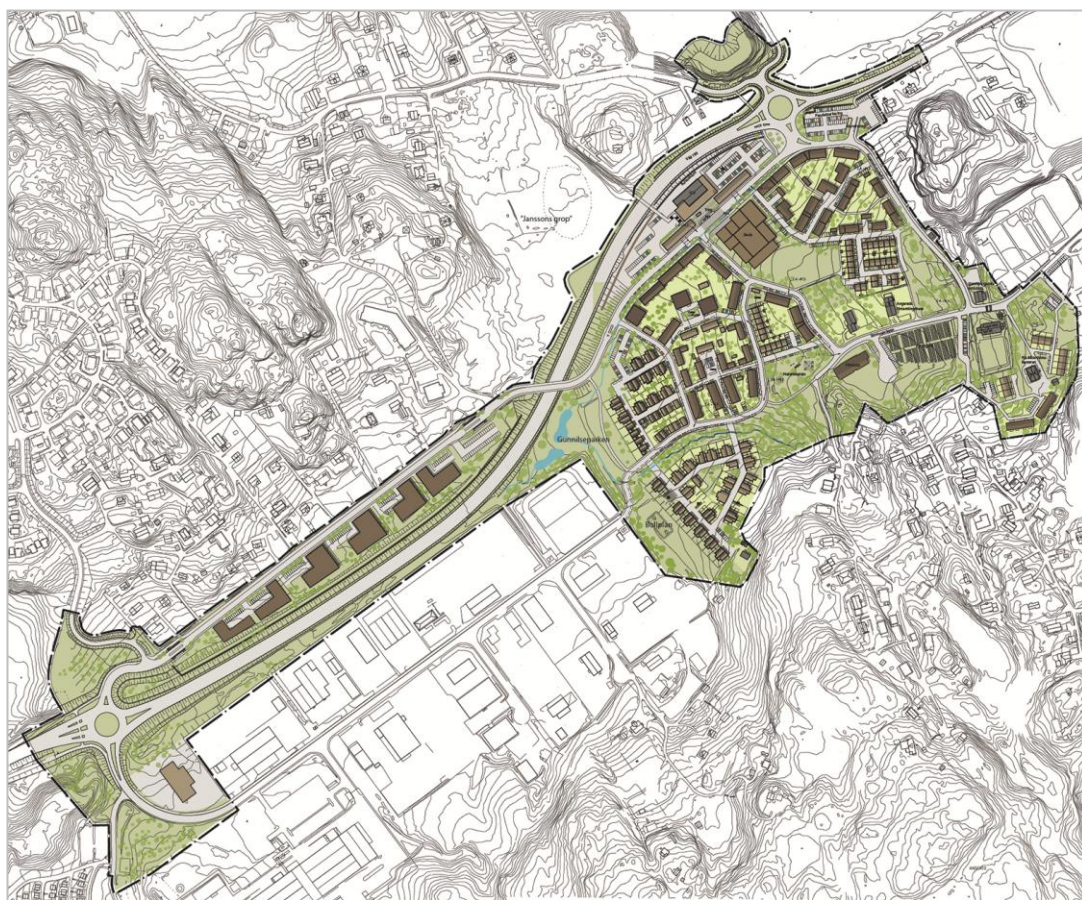
Syftet med detaljplanen är att skapa en struktur som möjliggör en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling för Gunnilse och för intilliggande bebyggelse i Angereds kyrkby.

Förslaget syftar bland annat till att stärka den sociala gemenskapen inom området. För att uppnå detta ska karaktären på bebyggelsen vara småskalig med relativt små enheter och en ”brokig” karaktär ska eftersträvas.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att ny mark tas i anspråk för en utveckling av bebyggelsen i Gunnilse. Planen medger uppförande av cirka 525 bostäder, en skola för cirka 500 elever, förskola, verksamhetslokaler, begravningsplats samt utveckling av ett lokalt centrum. Gatunätet byggs om och väg 190 får en helt ny sträckning, gamla Gråbovägen liksom Angereds kyrkväg byggs om men bevaras till största delen i befintligt läge. En helt ny struktur av lokalgator och kvartersvägar skapas liksom lek- och parkytor i anslutning till bostadsområdet. Pågående markanvändning påverkas genom att befintlig jordbruks- och betesmark tas i anspråk för bebyggelse.

Fastighetsnämnden har lämnat markanvisning till BoKlok Housing AB, Egnahemsbolaget AB, Familjebostäder AB och Jålab Bygg AB. Marken ska fördelas på mindre enheter så att samma byggherre får bygga på flera mindre lotter inom planområdet.



Illustrationsritning

Överväganden och konsekvenser

En förbättring av den fysiska integrationen, vilket detaljplanen föreslår, har en positiv inverkan på den sociala integrationen. Flera nya mötesplatser föreslås. Torget kommer att utgöra den främsta mötesplatsen i området men även skolan med möjligheter till bibliotek och fritidsgård kommer att förstärka den sociala integrationen i området. Väg 190 som barriär kommer genom nytt läge och gestaltning att förändras. Genom en breddning och ökade hastigheter på väg 190 ökar barriäreffekterna medan den gamla parallella Gråbovägen ger möjlighet att återta gaturummet som en mötesplats med utrymme för både fotgängare, cyklister och biltrafik. Genom den planskilda korsningen skapas en säker passage för alla trafikslag. Vid torget föreslås ytterligare en gångpassage med bro över väg 190 som förstärker kopplingen mellan de båda sidorna.

Föreslagen bebyggelse blir en länk mellan villorna i det gamla Gunnilse och i Ange-rede kyrkby. Detta ger förutsättningar för variation vad gäller demografi och socio-ekonomi.

Förslagets relativt täta och blandade bebyggelse med skola, förskola, dagligvaruhan-del och busshållplats inom området ger förutsättningar för ett väl fungerande vardags-liv utan biltransporter. Närheten till natur, bad och sport ger ytterligare förutsättningar för ett rikt liv i området.

Den nya bebyggelsen ska utformas med en egen identitet som är unik för den nya stadsdelen Gunnilse centrum. De kulturmiljöer som finns inom programområdet ut-vecklas och förstärks av förslaget.

Säkra och trygga gångvägar föreslås längs samtliga gator i området. Separat cykelbana föreslås till den nya skolan samt till befintlig skola väster om ”Janssons grop”. Passager och gångvägar ut i naturen säkerställs i planen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg. I det hösten 2013 utställda förslaget *tillägg till översiktsplan för jordbruksområden* markeras delar av planområ-det Gunnilse centrum som område för jordbruk utanför detaljplan, vilket kommer att ändras innan tillägget till översiktsplan antas.

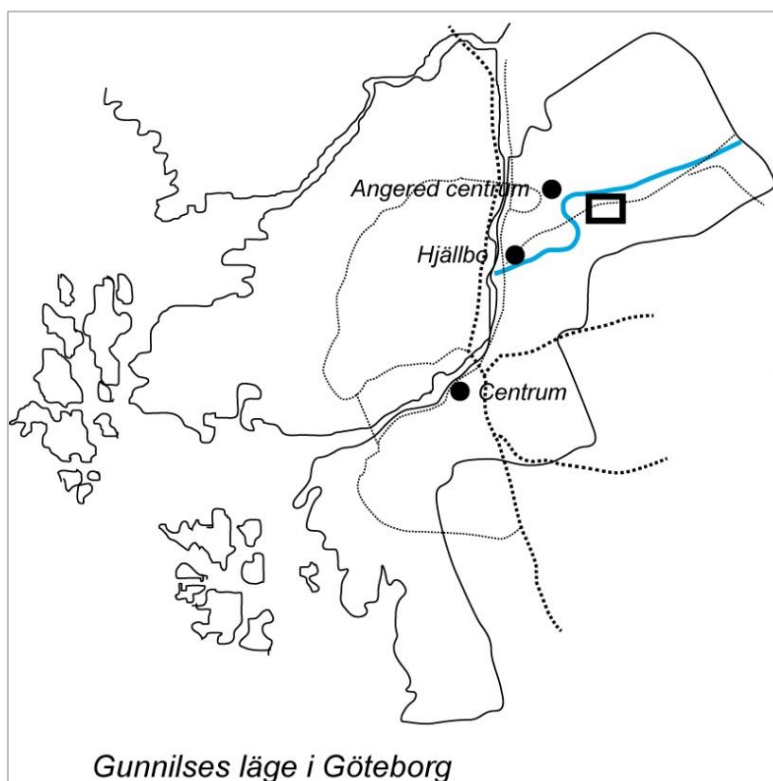
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att 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 ett lokalt centrum som kan serva boende och verksamheter i närområdet. Utbyggnaden ska bidra till en utveckling mot minskad bilanvändning.

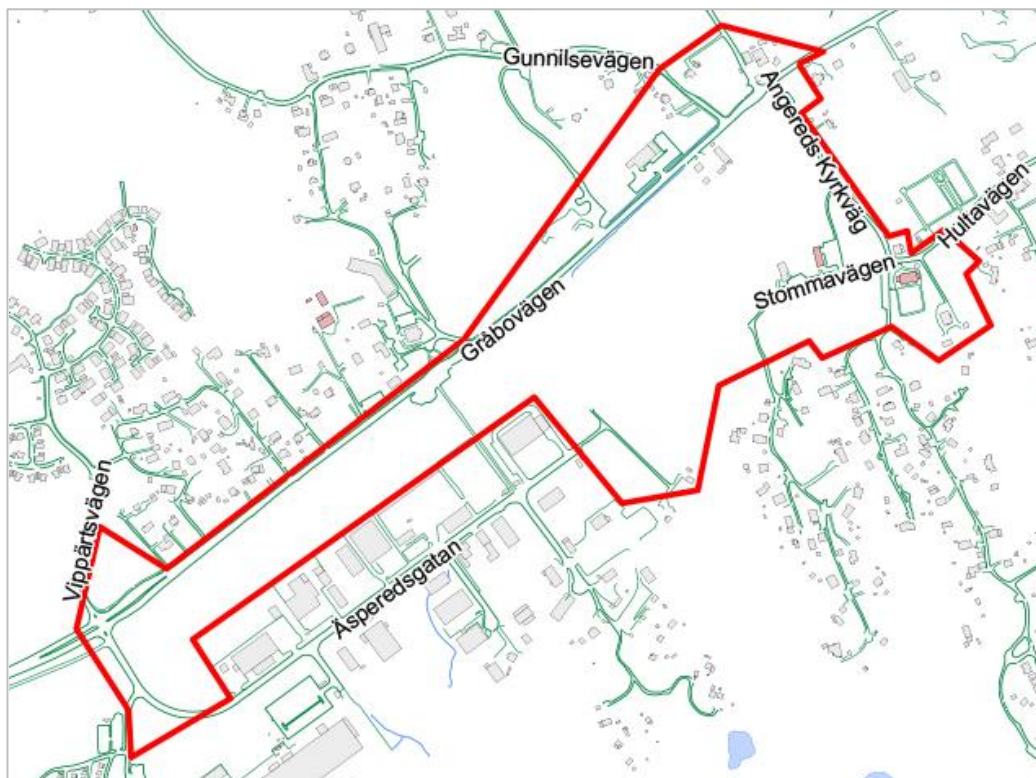
Bebyggelsen syftar till att stärka den sociala gemenskapen inom området. För att uppnå detta ska karaktären på bebyggelsen vara småskalig med relativt små enheter och en ”brokig” karaktär ska eftersträvas. En högre bebyggelse längs Gamla Gråbovägen och en något glesare struktur längre söder ut syftar till att koncentrera livet kring torget. Ett rutnät av gator som knyter samman de olika delarna förstärker ytterligare detta syfte. Bebyggelsen stärker den sociala gemenskapen inom varje gård samtidigt som varje kvarter är en del av sin omgivning och bidrar till gaturummet.

Gestaltningen syftar till att skapa ett område som utgår ifrån platsens förutsättningar och de kulturhistoriska spår som karaktäriserar området idag. I Gunnilse ska människor med olika behov, förutsättningar och önskemål erbjudas ett brett utbud av boenformer.



Läge, areal och markägoförhållanden

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



Översiktskarta med ungefärlig planområdesgräns.

Planområdet omfattar cirka 32 hektar och ägs av till stor del av kommunen men omfattar även fastigheter som ägs av Svenska kyrkan, Derome AB samt av ett antal mindre fastighetsägare.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs inte av något riksintresse men ligger i anslutning till Lärjeåns dalgång som omfattas av *Riksintresse för naturvården* samt av *Natura 2000*. I Habitatdirektivet för Lärjeån ingår bl.a. lax, mindre hackspett, kungsfiskare och flodpärlmusslan. Ett förslag till naturreservat för dalgången har tagits fram av Göteborgs kommun men ännu inte behandlats. Dalgången är också av riksintresse för friluftslivet och stora delar av området ingår i Länsstyrelsens inventering av värdefulla odlingslandskap. Sörbergen med högplatån i söder har stora områden som är viktiga för skogsnäringen. Vidare finns i området ett antal stenmurar och trädrader som omfattas av biotopskydd. Detta kommer att utredas vidare i en art- och biotopskyddsutredning innan antagande.

Detaljplanen omfattar även områden kring Angereds kyrka, skolbyggnad, ytterligare en äldre byggnad samt jordkällare som alla är en del av den kulturhistoriska miljön i Angereds kyrkby och ingår i bevarandeprogrammet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *"Förändrad markanvändning – Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor"* för aktuellt område. I det ännu ej antagna översiktsplanetillägget för jordbruksområden markeras delar av planområdet som *"R11 - område för jordbruk utanför detaljplan"*. För denna del är planförslaget en avvikelse från Översiktsplanen.

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 detaljplanearbetet. Väg 190 och gamla Gråbovägen har fått en något annorlunda sträckning och bostadskvarteren har detaljstuderats.



Illustration från program för Gunnilse centrum 2008.

Gällande detaljplaner

Aktuellt detaljplaneområde berör ett antal gällande planer. För Äspereds industriområde samt betesmarken norr om verksamhetsområdet gäller stadsplan F3270, som vann laga kraft år 1969. Planens genomförandetid har gått ut. För delar av naturområdet längs Stommavägen gäller avstyckningsplan F2057, som vann laga kraft 1944. Planens genomförandetid har gått ut. För Gunnilse Ås gäller detaljplan F4412, som vann laga kraft 1999. Planens genomförandetid gick ut 2009-07-27. Aktuell detaljplan gränsar i norr till gällande detaljplan F4657 för Gunnilseskolan samt ett antal bostadstomter väster om skolan. Planen vann laga kraft 2003 och genomförandetiden gick ut 2008-12-18.

Övrigt

Detaljplanen berörs även av Trafikverkets vägplan för väg 190, delen Gunnilse Ås – Angereds Kyrkväg. Vägen föreslås byggas ut med 2+2 körfält med mittseparering i ny sträckning med en S-båge som först går söder och därefter norr om nuvarande väg med en planskild korsning där nuvarande väg 190 korsar på bro över den nya sträckningen. Hela vägplanen ligger inom aktuellt detaljplaneområde. Arbetet med utbyggnad av ny väg 190 har påbörjats och beräknas vara klart i slutet av 2016.

Sydost om planområdet finns ett antal outnyttjade byggrätter enligt gällande avstyckningsplan. Detta innebär att "lucktomter" bebyggs inom befintligt bostadsområde i Angereds kyrkby. Idag är anslutningsvägen via Angereds Kyrkväg och Smörvattnesvägen undermålig och bör inte belastas med ytterligare trafik. Exploatering i detta område kan på sikt leda till att man behöver se över angöringen.

Mark, vegetation och fauna

Landskapsbild

Nordöstra Göteborg är ett område med mycket skog, framför allt barrskog. Det enda sammanhängande öppna stråket sträcker sig längs Lärjeåns dalgång och Gråbovägen. Ån sträcker sig från Smala sjön i Lerum till utloppet i Göta Älv och dalgången är ett mestadels öppet landskap begränsat av högplatåer i både norr och söder. Genom dalgången slingrar sig Lärjeån med dess ravin och ger dalen en tydlig karaktär. Området har utvecklats under årtusenden genom att ån meandrat sig ner i dalgångens lättroderade sediment. Leran i dalgången har skapat goda förutsättningar för odling och större delen av dalgången brukas fortfarande. I området finns flera äldre bestånd av ädellövskog, bland annat några av de största i Göteborg. Jordbruk och bete dominerar dalgången och är viktigt för att hålla landskapet öppet även i framtiden. På flera ställen längs Västgötabanan och Gunnilsevägen öppnar sig fina vyer och landskapsbilden är en viktig del av områdets karaktär. Stora sammanhängande skogsområden är framför allt Vättlefjäll i norr och Sörbergen i söder. Områdena utgörs av högplatåer där jorden är svårodlad och därför lämnats till skogsbruk.



Vy över Gunnilse sett från öster. I förgrunden syns två tidigare grustag som nu fyllets igen.

Rekreation och friluftsliv

Både skogsområdena och dalgången har ett betydelsefullt rekreativvärde och är ett mycket populärt område för vandring men är även viktigt ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Sjön Smörvattnet, söder om planområdet, är en populär badsjö. Här finns flera populära naturstigar och Bohusleden passerar genom detaljplaneområdet. Det är lätt och vackert att ta sig genom landskapet på Västgötabanan, strax norr om planområdet, som numer är omgjord till gång- och cykelbana.

Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består av till största delen odlingsmark, betesmark, ett par mindre skogsdungar samt en trädrad med främst al och bäckfåra som löper längs den gamla landsvägen genom området. Denna trädrad är ett tydligt landskapselement som ramar in och delar av det öppna åkerlandskapet. Lövskogspartiet norr om prästgården bedöms omfatta de största och äldsta träden inom planområdet. Lägsta punkten i planområdet utgör ett mindre våtmark strax söder om ”Janssons grop” som svämmas över vid stora nederbördsmängder.



Detaljplaneområdet och Gråbovägen sett från väster. Den mindre våtmarken syns centralt i bilden och strax ovanför den syns trädraden längs den gamla landsvägen.

Den västra delen av detaljplaneområdet består idag av kuperad betesmark, delvis sank, med spridd träd- och buskvegetation mellan Gråbovägen och Äspereds industriområde.



Betesmarken i detaljplaneområdets västra del.

Biotopskydd

Biotopskydd är ett allmänt skydd som omfattar bland annat stenmurar och trädrader i jordbruksmark. Även objekt som ligger i kanten mellan skog och åker är skyddade. Om murarna är skadade eller delvis fallit sönder skall Länsstyrelsen definiera huruvida de fortfarande kan betecknas som stenmur/stengärdesgård. Skyddet omfattar även diken och lövskogsalléer. Inom aktuellt område finns ett antal murar och diken som omfattas av skyddet.

Inom det mindre grönområdet sydväst om kyrkan finns en gammal jordkällare, husgrund och stengärdesgårdar bevarade. Innan planen antas kommer en kompletterande art- och biotopskyddsutredning att genomföras. I anslutning till Stommavägen och i det öppna jordbrukslandskapet finns ytterligare ett antal stenmurar samt en trädrad av al som omfattas av biotopskyddet.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning av detaljplaneområdet har genomförts (*Structor Mark Göteborg AB, 2013-07-05*).

Inom planområdets västra och norra delar består generellt jorden överst av siltig lera eller fina och grova sand- och siltskikt. I lerlagret har en torrskorpa utvecklats ned till mellan 1 och 4 meters djup. Silt- och sandinnehållet ökar med djupet och jorden övergår sannolikt i friktionsjord.

Inom planområdets sydöstra delar består jorden överst av någon meter siltig torrskorpelera ovan lös lera som via ett sandlager vilar på berg. Lerlagrets mäktighet är generellt begränsat till några meter och är som mest ca 20 meter närmast industriområdet. I den östligaste delen utgörs jorden av sand med inslag av silt, grus, lera och sten.

Med hänsyn till förekommande jordlager och måttliga lutningar är totalstabiliteten tillfredsställande inom detaljplaneområdet. Lokalt vid sandtaget finns dock risk för fortsatta ras i den övre delen av slänten där släntlutningen är brantare än 1:1.

Bergteknik

En bergteknisk besiktning har genomförts (*Structor Mark Göteborg AB, 2013-06-18*).

I området finns enbart ett fåtal områden med berg i dagen. Ett område ligger öster om Angereds kyrka, inom planområdet. Ett annat strax sydost om Angereds kyrka och gränsar till planområdet. Det tredje området ligger inom planområdet och utgörs av en bergklack söder om prästbostaden. Bergkvaliteten i samtliga områden är generellt hög. För rådande förhållande bedöms risken för blockutfall som liten.

Radon

Detaljplaneområdet ligger inom normal- och lågriskområde för radon. Byggnadskonstruktioner ska vara radonskyddande.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts som bland annat redovisar befintliga dagvattenförhållanden (Norconsult, 2013-12-12 rev 2014-04-28).

Dagvattnet från detaljplaneområdet avvattnas huvudsakligen mot sydväst till en bäck som mynnar i Lärjeån cirka 900 m från planområdet. En mindre del av områdets ytor avvattnas åt nordost. Recipient för den nordliga avrinningen är emellertid också Lärjeån. Från bostadsområdet norr om detaljplaneområdet sker avrinning mot väg 190. Dagvattnet samlas upp i vägdiken och i ledningar som är förlagda längs vägen. Avrinningen från naturmarkerna söder om området sker via bäckar mot Åspereds industriområde där dagvattenflödet leds vidare i ledning. En majoritet av diken inom området är starkt bevuxna och deras funktion kan variera. Avrinningen från relativt stora externa ytor belastar även avledningsanordningar inom området.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kulturhistoria

En kulturmiljöutredning har utförts (Archidea, 2013-02-04).

Gunnilse, eller Angered som området hette förr, har en rik historia vilket också syns i landskapet. Här finns rester av de gårdar som låg runt kyrkan under 17- och 1800-talet. Diagonalt över korsningen från kyrkan finns en jordkällare bevarad och ett antal murar visar var bebyggelsen låg. Även på åkrarna finns de gamla indelningarna av marken kvar och längs den gamla landsvägen finns rester av bebyggelse. Landsvägen 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.

Landskapet karaktäriseras av de trädridåer som ramar in det öppna landskapet och markerar gränsen mellan den odlade marken och de gamla vägar och gårdar som har legat här tidigare. Landsvägen passerade tidigare genom planområdet och utgörs idag av en grusväg och trädrad intill en bäck.



Häradsekonomska kartan från 1890-97. Kyrkan och skolhuset syns i mitten av bilden. På kartan syns två genomgående vägar. Den norra utgörs av dagens Gunnilsevägen som vid Angereds kyrkväg övergår i dagens Gråbovägen vidare öster ut. Den södra utgörs i väster av dagens Gråbovägen men viker av söderut vid Åspereds industriområde mot kyrkan och ansluter till Stommavägen.

I kulturmiljöutredningen pekas kyrkan och miljön kring den ut som viktig att bevara liksom den gamla landsvägen mellan kyrkan och Äspereds industriområde med tillhörande gårdsgårdar och trädrader. Det öppna fältet väster om kyrkan pekas ut som viktigt att bevara som öppet med avseende på läsbarheten i landskapet.

Angereds kyrka

Kyrkan ligger på höjden i planområdets östra del och utgör ett viktigt landmärke. Längs Gråbovägen skymtar kyrkan i skogsbrynet. Kyrkan tillkom på 1200-talet eller tidigare, skolbyggnaden intill cirka 1890 och ett ålderdomshem söder om kyrkan cirka 1928. Området kring Angereds kyrka med tillhörande kyrkogård, skolor, f d ålderdomshemmet och jordkällare utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område och finns upptaget i Göteborgs stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

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 slätthuggen 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 f d ålderdomshem.

Skolhuset

Det före detta skolhuset är uppfört i trä om en våning. Byggnaden består av en hög gråstenssockel, fasaderna är klädda med ljusmålad locklistpanel. Byggnaden har korspostfönster med spröjs i nedre bågen, karmarna är idag målade i en ljut blå kulör medan fönsterramen är vit. Sadeltaket täckt med rött lertegel och kröns av en centralt placerad skorsten.

Församlingshemmet

Församlingshemmet är långsmalt, uppfört 1959 i en och en halv våning med slätputsade fasader, färgade i varm gul kulör. Sadeltaket 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.

Ålderdomshemmet

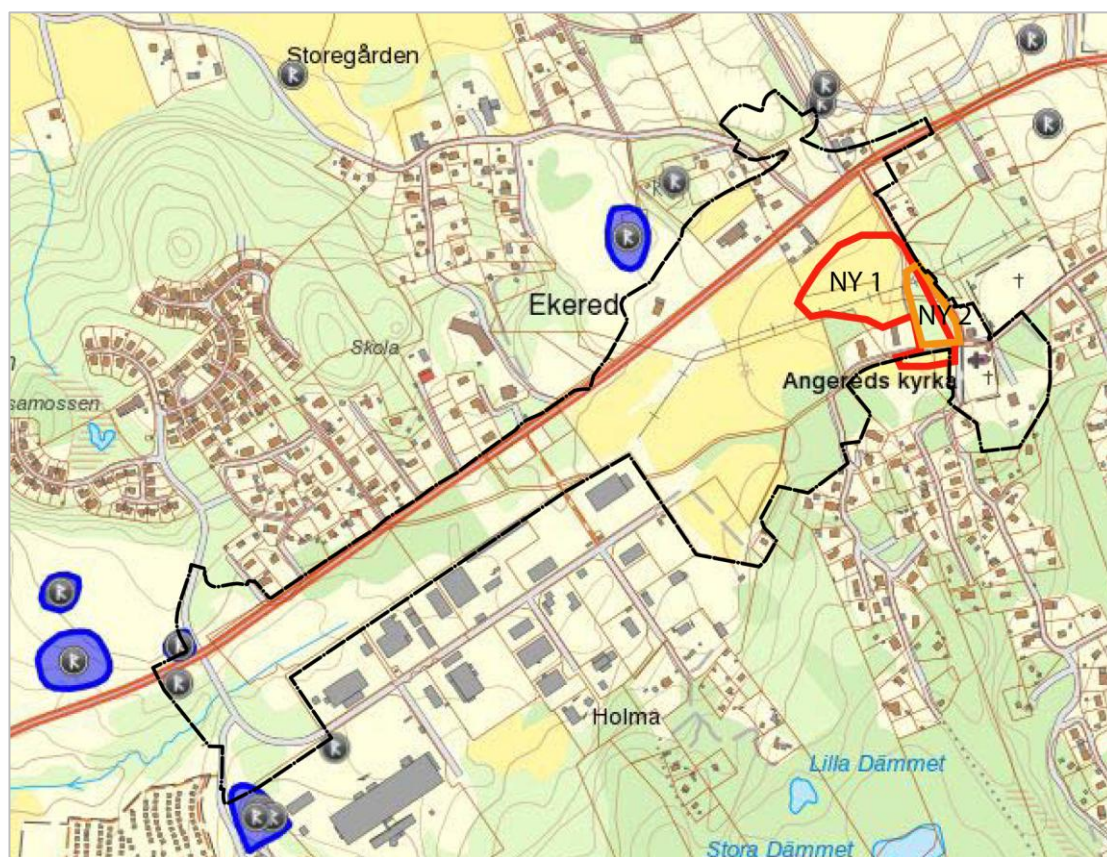
Det före detta ålderdomshemmet även kallat "Lexby gård" stod färdigt år 1928. Huvudbyggnaden är uppförd i två våningar med källare och mindre vindsvåning och präglas av det tidiga 1900-talets nyklassicistiska formspråk. På fastigheten syns även två mindre byggnader. Den ena av ladugårdskaraktär, som troligtvis inhyst kreatur i mindre skala. Den andra byggnaden är uppförd likt en mindre fristående villa och bär flera igenkännande klassicistiska motiv från huvudbyggnaden. Villan uppfördes med största sannolikhet som personalbostad. Ålderdomshemmet utgör ett utomordentligt exempel på den omsorg som ägnades äldrevården vid 1900-talets början. Byggnaderna är utförda på ett föredömligt sätt som visar på den hantverksskicklighet och yrkeskvalitet som gjorde sig gällande för perioden. Byggnaderna berättar i sig själva om den funktion gården burit vilket förstärks genom dess grönskande omgivningar, kontexten är därför viktig för upplevelsen av miljön som helhet.

Vid komplettering med ny bebyggelse i ålderdomshemmets närhet skall särskild hänsyn tas till skala, form, placering, proportioner, material och färgsättning med hänsyn till de befintliga byggnaderna samt närheten till kyrkan. Ambitionen skall ligga vid att det som tillkommer inordnar sig väl i den befintliga miljön och ansluter till ålderdomshemmet med grönskande omgivning så att tomtens äldre karaktär och ålderdomshemmets arkitektoniska dominans i miljön inte förvanskas.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har genomförts (*Bohusläns museum, Rapport 2014:3*). Inga fornlämningar fanns sedan tidigare registrerade inom detaljplaneområdet. I samband med utredningen påträffades tidigare okända lämningar inom planområdet som bedöms vara fasta fornlämningar. Totalt har två områden (NY 1 & 2) med lämningar och/eller fynd av förhistorisk eller historisk karaktär kunnat fastställas. Dessa ligger norr och öster om församlingshemmet och är ca 20 000 respektive 8 700 m² och överlappar delvis varandra.

Sedan tidigare ett antal fornlämningar registrerade strax intill plangränsen. Dessa bedöms dock inte påverkas av detaljplanen. Däremot kan de komma att påverkas av Trafikverkets vägplan. Detta förutsätts vara utrett i samband med pågående vägplanearbete.



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets databas. Nya fornlämningar markerade i rött och orange. Detaljplaneområdet markerat med svart linje.

Befintlig bebyggelse

Från 1900-talets början, i och med förändrade arbetsmönster med betald semester och högre löner, blev fritidsboende på landet nära staden populärt, vilket man kan se i Gunnilse och Angereds kyrkby. En befolkningsökning i området skedde även under krigsåren, då livet på landsbygden erbjöd en stabilare försörjning än stadens varubrist och ransoner. På 60-talet ingick Gunnilse i miljonprogramsplanerna för Angered - Bergum enligt vilka både det nuvarande naturreservatet Vättlefjäll, Lärjeåns dalgång och Bergumslätten skulle bebyggas. Planerna förverkligades dock inte längre än till Eriksbo i öster och Gunnilse har behållit sin landsbygdskaraktär, även om majoriteten av invånarna idag försörjer sig på annat sätt än genom jordbruket.

Större delen av bebyggelsen i Gunnilse har tillkommit före 1940 och efter 1990. De gamla gårdarna som finns kvar är mestadels koncentrerade kring områdena norr om Gråbovägen. På 1990-talet anslöts området till det kommunala avloppssystemet, varpå en stor andel nya villor byggdes norr om Gråbovägen. Söderut mellan Angereds kyrka och badsjön Smörvattnet har det under främst 1980-talet byggts mindre fritidshus som idag till större delen omvandlats till helårsbostäder.

Bebyggelsen i både Gunnilse och Angereds kyrkby är brokig med om- och tillbyggda fritidshus och kataloghus blandat med äldre bebyggelse. Boendeformen är nästan uteslutande privatägda villor. Flerbostadshus med hyreslägenheter saknas, likaså små bostäder med ett eller två rum.

Inom detaljplaneområdet finns endast ett fåtal byggnader. Kyrkan, f d ålderdomshemmet, skolhuset, församlingshemmet, två bostadshus samt ICA-butiken.



Från vänster syns den tidigare prästbostaden, församlingshemmet, skolhuset, klockstapel och kyrkan.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Trafik

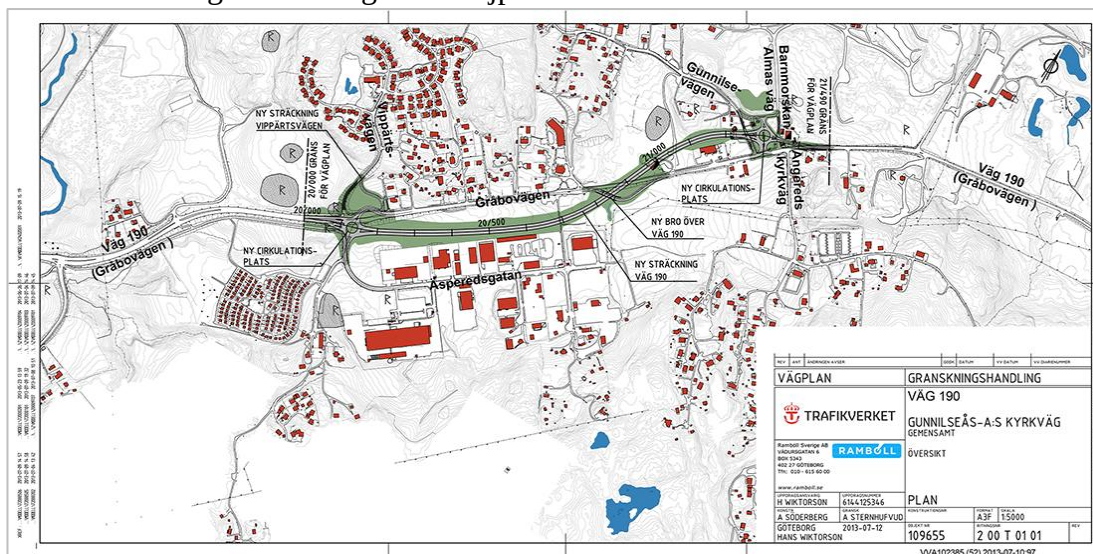
Väg 190 Gråbovägen passerar genom detaljplaneområdet och knyter samman de nordöstra delarna av Göteborgsregionen med Storgöteborg. Vägen går från Sollebrunn, norr om Alingsås, via Gråbo och Olofstorp ner till riksväg 45 vid Lärje. Vägen passerar genom flera mindre samhällen där bebyggelsen ligger relativt nära och det finns ett mycket stort antal ut- och infarter till större och mindre bostadsområden samt enskilda fastigheter. Till Gråbovägen anknyter två större vägar; Bergsjövägen väster om planområdet och Lerumsvägen vid Olofstorp. Standarden på vägen

varierar längs sträckan och på flera ställen är dålig sikt och de många utfarterna en säkerhetsrisk.

Trafiken är till största delen genomfartstrafik och en stor del av den utgörs av inpendling till Göteborg. Detta ger en tät trafikström under morgon- och eftermiddagstimmarna vilket tidvis ger upphov till köer. Det är få hushåll som har ett acceptabelt gångavstånd till hållplatserna vilket ger upphov till ett utbrett bilberoende i området. Det enda genomgående gång- och cykelstråket i området är före detta Västgötabanan. Bortsett från vissa kortare sträckor saknas trottoar och närliggande gång- och cykelbana längs Gråbovägen öster om Linnarhult. Vägens karaktär av landsväg utan trottoar eller cykelväg ger en barriär som tydligt delar upp bebyggelsen i två delar, Gunnilse och Angereds kyrkby.

På grund av den låga trafiksäkerheten och framkomligheten har Trafikverket tagit fram en vägplan för sträckan mellan Bergsjövägen och Olofstorp för att bygga om och öka kapaciteten längs sträckan. För delen genom detaljplaneområdet byggs en ny sträckning av väg 190, parallellt med befintlig väg. Detta innebär en cirkulation vid korsningen med Vippärtsvägen där den nya vägen angör och löper söder om befintlig väg. I höjd med "Janssons grop" passerar 190:an under befintlig väg i en planskild korsning och fortsätter norr om ICA-butiken och angör i ytterligare en cirkulation norr om korsningen med Angereds Kyrkväg.

Trafikverkets vägplan har tagits fram parallellt med detaljplanearbetet och fastställdes 2014-06-02. Vägområdet ingår i detaljplanen.



Översiktsplan som visar Trafikverkets vägplan och dess utbredning.

Detaljplaneområdet angörs idag via Angereds Kyrkväg och Stommavägen. Den västra delen av planområdet saknar idag angöring.

Parkering

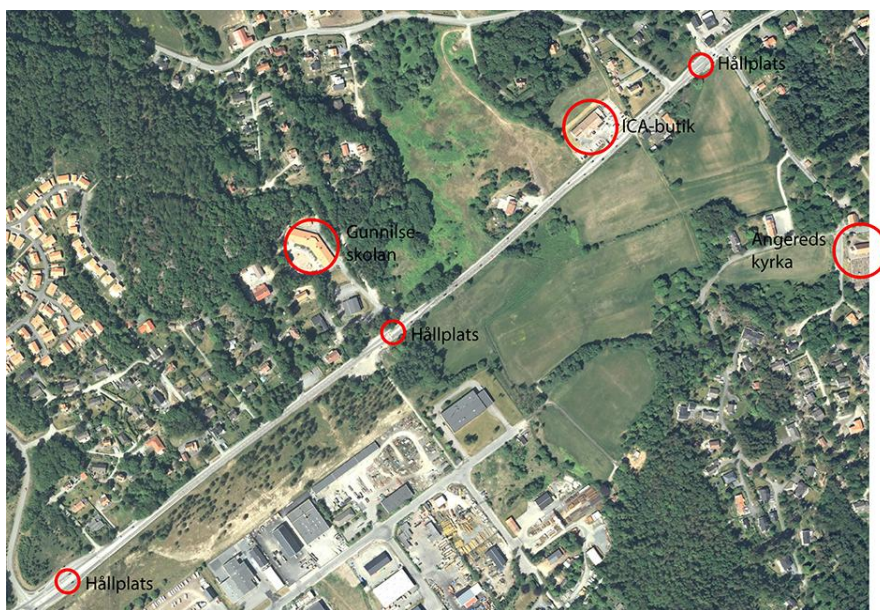
Idag finns besöksparkering vid ICA-butiken samt ett par tillfälligt anlagda pendelparkeringar i anslutning till Gråbovägen. Kyrkan har parkering längs Badviksvägen och församlingshemmet har ett antal platser på sin fastighet. Önskemål om ökat antal pendelparkeringar i området finns.

Service

Inom detaljplaneområdet, i anslutning till befintliga Gråbovägen, ligger en servicebutik. Strax utanför planområdet norr om Gråbovägen ligger Gunnilseskolan som är en F-5-skola. Här ligger även två förskolor, en i kommunal regi och en kooperativ. För årskurs 6-9 hänvisas barnen till Bergumskolan i Olofstorp.

Gunnilseskolan stod färdig år 2000 men det finns sedan ett par år tillbaka ett stort behov av ytterligare skolplatser i området.

Gråbovägen trafikeras idag av Expressbuss Blå samt av buss 71 med hållplats i anslutning till korsningen med Angereds kyrkväg samt vid Gunnilseskolan och vid Vippärtsvägen.



Karta med befintlig service i området.

Teknik

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet.

Fjärrvärme

Idag finns inte fjärrvärme i området och Göteborg Energi har inga planer på att bygga ut inom planområdet.

Telefoni

TeliaSonera Skanova Access AB svarar för telefonledningar i området.

För optokablar i området svarar GothNet.

El

För elförsörjning svarar Göteborg Energi Nät.

Störningar

Vatten

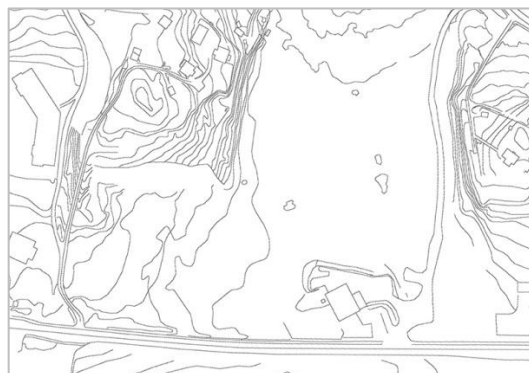
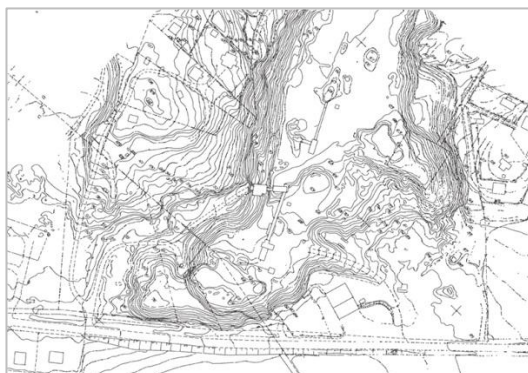
Länsstyrelsen i Västra Götalands län (Vattenmyndigheten för Västerhavet), har beslutat om föreskrifter gällande kvalitetskrav för vattenförekomster i distriktet. Statusklassificering och miljökvalitetsnormer finns för ytvatten och grundvatten.

Lärjeåns ekologiska status klassificerades 2009 till måttlig. Artsammansättning av påväxtalger är utslagsgivande och tyder på övergödningsproblem. Övrig biologi, bottenfauna och fisk, visar på goda förhållanden vilket tyder på att laxtrappan vid Lärje fungerar. Även halterna av totalfosfor visar att halterna av näringsämnen måste minska för att god status skall uppnås.

Markmiljö

Fastigheten Angered 7:196 m fl, även kallad "Janssons grop" utgjordes tidigare av en isälvsås och området var en aktiv grustäkt fram till 1960-talet då verksamheten upphörde. Därefter användes gropen som deponi.

Idag har Länsstyrelsen tillsynen över deponin men har inte någon kontinuerlig kontroll av t.ex. grund- och ytvatten. Diskussioner om att överlåta tillsynen på kommunen pågår. Även Äspereds industriområde är en gammal grustäkt som fyllts och används som deponi.



"Janssons grop" under sent 60-tal och idag. Vänstra bilden visar när grustäkten fortfarande var aktiv. Här syns tydligt vilka partier som hade det största djupet och alltså de djupaste fyllningarna idag.

En markmiljöutredning för "Janssons grop" och detaljplaneområdet har gjorts (Sandström Miljö & Säkerhetskonsult, 2013-12-05).

I Janssons grop har föroreningar påvisats i höga halter. Samtliga prov som analyserades var ytliga. Eftersom halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning, och i vissa fall över riktvärdena för farligt avfall, har påträffats i analyserade jordprov, bedöms Janssons grop kunna utgöra en risk för miljö eller hälsa i och med att området avses att användas för rekreation.

I området runt Äspereds industriområde har föroreningar i halter över riktvärdet för känslig markanvändning påvisats. Dessa föroreningar bedöms dock inte utgöra någon risk eftersom området är avsett att användas för verksamhetsbebyggelse.

Uppmätta metangashalter inom Jansons grop visar att förhållanden skulle kunna uppstå då metan och luft når blandningsförhållanden då explosionsrisk förekommer. Metangas som transporteras via mark eller ledningar till byggnader eller tekniska installationer där gasen risker att ansamlas kan utgöra en fara. Grundvattenrör där den högsta halten uppmäts är placerad cirka 100 meter norr om planerad byggnation. Avståndet till den före detta deponikanten till planerade byggnader understiger 50 meter. De naturliga jordlagren under och vid sidan av de deponerade massorna bedöms som permeabla och en omättad zon finns som skulle kunna fungera som en transportväg för gasen. Utifrån avståndet går det inte att utesluta att påvisad metangas kan nå kommande byggnader.

Täckning av markytan inom Jansons grop kan medföra att gasen söker sig nya vägar i sidled, riskerna kan därmed öka. Förslag på åtgärder beskrivs under "Detaljplanens innebörd och konsekvenser".

Risk

En riskbedömning avseende farligt godstransporter på väg 190 har genomförts (*WSP, 2013-01-15, rev 2013-05-09*). Väg 190 klassas som B-väg (sekundär transportväg för farligt gods). Av denna anledning har Göteborg stad bedömt att en övergripande riskbedömning är tillräcklig i detta skede.

I närområdet kring Gunnilse centrum har två riskkällor identifierats, vilka kan komma att påverka planområdet ur risksynpunkt. Dessa riskkällor är International Färg AB, vilket är klassat enligt den högre nivån enligt Sevesolagstiftningen samt väg 190, på vilken transporteras farligt gods. Enligt International Färg AB:s säkerhetsrapport uppgår längsta konsekvensavstånd till 210 m vid olycka inom anläggningen. Avstånden till planerad ny bebyggelse enligt programförslaget uppgår till 500-1000 meter och bedöms därmed ej utsättas för riskbidrag från International Färg AB.

För väg 190 finns restriktioner gällande t ex transporter av ADR-klass 1 (explosiver) och ADR-klass 2 (gaser). På vägen sker därför endast farligt gods-transporter med ADR-klass 3 (brandfarliga vätskor) enligt den kartläggning som genomförts i denna studie.

Utredningen rekommenderar att ett skyddsavstånd om 25 meter avsätts mellan vägkant och bebyggelse. Skyddsavståndet ska vara bebyggelsefritt. Dock accepteras ytor som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, såsom t.ex. ytparkering och skyddsåtgärder inom skyddsavståndet.

Buller

Trafiken på Gråbovägen är idag den största bullerkällan i området. En bullerutredning har gjorts utifrån Gråbovägens nya sträckning enligt Trafikverkets vägplan och utifrån den exploatering som planeras i området (*Ramböll, 2013-06-20, rev 2015-06-01*). Denna utredning beskrivs under "Detaljplanens innebörd och konsekvenser".

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att ny mark tas i anspråk för en utveckling av bebyggelsen i Gunnilse. Planen medger uppförande av cirka 530 bostäder, en skola för cirka 500 elever, förskola med 6 avdelningar, verksamhetslokaler samt utveckling av ett lokalt centrum. Gatunätet byggs om och väg 190 får en helt ny sträckning, gamla Gråbovägen liksom Angereds kyrkväg byggs om men bevaras till största delen i befintligt läge. En helt ny struktur av lokalgator och kvartersvägar skapas liksom lek- och parkytor i anslutning till bostadsområdet. Pågående markanvändning påverkas genom att befintlig jordbruks- och betesmark tas i anspråk för bebyggelse.

Detaljplanen omfattar även Angereds kyrka och ett antal byggnader i anslutning till denna samt en ny begravningsplats. Planen föreskriver bevarande av Gunnilse gamla småskola, församlingshemmet och av det tidigare ålderdomshemmet.

Planområdet är stort och planen kommer att genomföras i etapper. Planens genomförande innebär omfattande omläggning av gator och teknisk försörjning. Bostadsbebyggelsen i anslutning till föreslaget torg samt skolan kommer sannolikt att utgöra en första etapp medan utbyggnad av handel, verksamheter och fler bostäder bedöms ske i etapper under lång tid.

Till planhandlingarna hör ett kvalitetsprogram som hanterar de grundläggande principerna för utformningsfrågor för både hus och mark. Kvalitetsprogrammet blir styrande, delvis genom planbestämmelser och delvis genom det exploateringsavtal som upprättas med byggherrarna. Vidare finns ett grönstrukturprogram som beskriver den övergripande grönstrukturen i området och användning och utformning av denna.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till fyra exploatörer, BoKlok Housing AB, Familjebostäder i Göteborg AB, Göteborgs Egnahems AB och Jålab Bygg 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. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

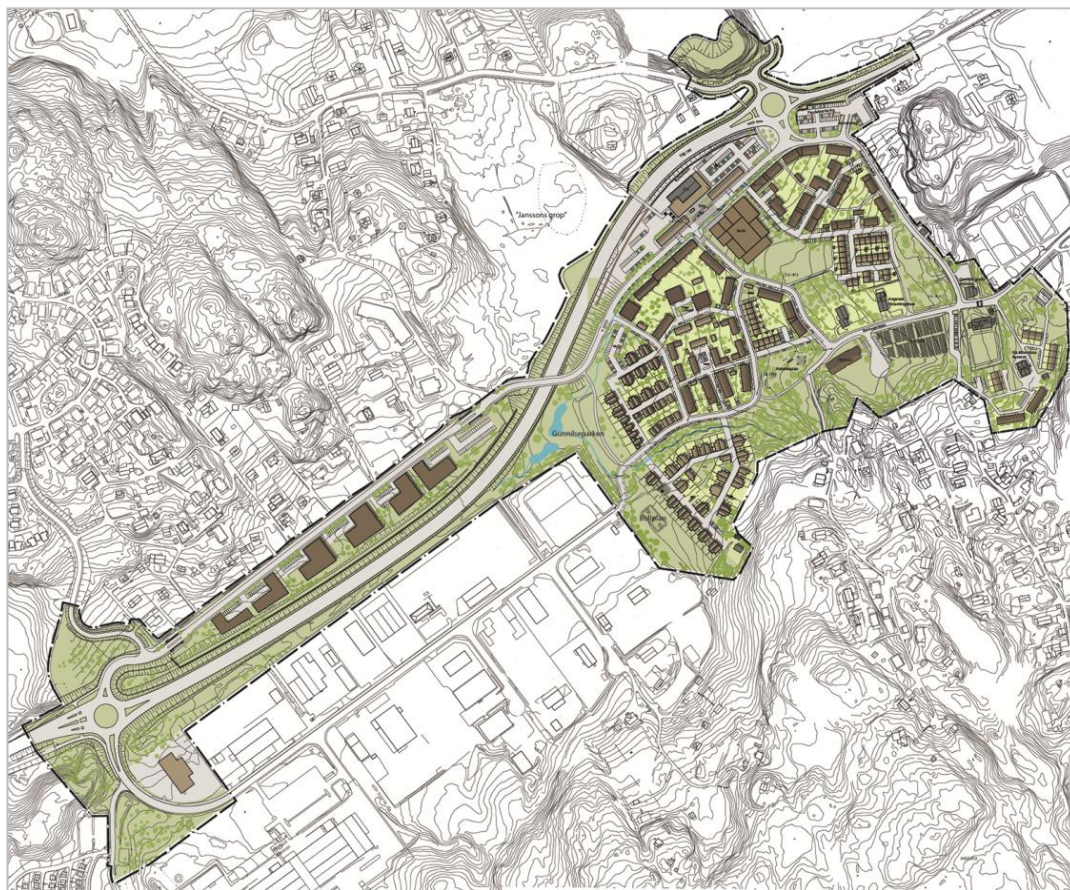
Stadsbyggnadsidé

Den övergripande planidén utgår ifrån platsens förutsättningar och de kulturhistoriska spår som karaktäriserar området idag. Förslaget har också tagit fasta på de landskapselement som karaktäriserar området. Kyrkans placering högst upp i planområdets östra hörn och skogsbrynet som tydligt avgränsar området i söder är två exempel på detta. Utöver detta har ombyggnaden av Gråbovägen och det förslag som kommunen la fram under programarbetet 2008 med en S-formad väg varit styrande i utformningen. Detta ger en stor exploaterbar yta söder om befintliga Gråbovägen som varit en förutsättning för planarbetet.

Föreslagen bebyggelsestruktur utgår ifrån en relativt tät kvartersstruktur med högre bebyggelse längs gamla Gråbovägen och mot torget och en något glesare struktur längre söderut. Ett rutnät av gator som knyter samman de olika delarna ligger som grund för planen.

Den övergripande gröstrukturen föreslås bindas ihop genom ett sammanhängande gröonstråk som löper från kyrkan och skogsområdena i söder genom detaljplaneområdet och vidare norrut förbi ”Janssons grop” och ansluta till de vandringsstråk som löper längs Lärjeåns dalgång.

Den täta bebyggelse som föreslås i området kräver en hög kvalitet på grönområdena inom planområdet och en god tillgänglighet till omkringliggande natur. Säkra och attraktiva passager över väg 190, gestaltning av dagvattendamm samt av de historiska stråk med stengårdsgårdar och trädrader som finns i planområdet är några viktiga delar i grönsstrukturförslaget.



Illustrationsritning.

Bebyggelse

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.

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

Skolbyggnaden placeras i nära anslutning till torget och till den centrumbebyggelse med verksamheter som planeras. En koncentration av de besöksstata verksamheterna ger de bästa förutsättningarna och underlag för service. Det ger också ett befolkat torg som används under stora delar av dygnet. Förskolan placeras i den sydöstra delen i nära anslutning till skogsområdena och till den planerade naturlekplatsen.

Verksamhetsbebyggelsen i detaljplaneområdets västra del placeras så nära gamla Gråbovägen som möjligt med delar av eller hela fasaden i gatuliv för att avgränsa gaturummet och bidra till en mer stadsmässig karaktär på gatan.

En utförligare beskrivning av de gestaltningsmässiga kvaliteterna finns i kvalitetsprogrammet som hör till planhandlingarna. Programmet redovisar gestaltningsmässiga kvaliteter i området och utgör ett komplement till detaljplanen. Syftet är att skapa en gemensam vision för staden, exploatörerna och övriga berörda om vad området skall vara och hur det ska se ut.



Perspektiv taget från gamla Gråbovägen i höjd med planskildheten. I fonden skimtar kyrkan med klocktorn. Illustration: Okidoki arkitekter

Bostadsbebyggelse

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. De föreslagna bostäderna öster om kyrkan har en glesare struktur för att inte störa kulturmiljön samt för att ansluta till befintliga bostäder österut. Solförhållandena för den nya kvartersbebyggelsen bedöms som goda då bebyggelsen är relativt låg och kvarteren öppna. En särskild solstudie har därför inte genomförts.



Perspektiv taget centralt i bostadsområdet. I fonden syns en av de små mötesplatser som föreslås i området. Illustration: Okidoki arkitekter

Torget

Den befintliga ICA-butiken är idag en samlingspunkt och ska tillsammans med en ny skola och en busshållplats utgöra grunden för den nya centrubildningen. Förhoppningen är att den nya platsen och det ökade kundunderlaget på sikt ska locka ytterligare verksamheter och handel till Gunnilse centrum. Viktigt blir därför att skapa förutsättningar med attraktiva byggrätter och parkeringsplatser.

Den befintliga ICA-butiken i Gunnilse ligger i anslutning till väg 190. Butiken är drygt 600 m² stor och det finns cirka 50 tillhörande parkeringsplatser. Butiksägaren vill eventuellt expandera sin verksamhet vilket vore positivt för området. Möjlighet ska även ges för fler butiker och verksamheter att på sikt etablera sig kring torget. Byggrätt föreslås därför i anslutning till befintlig butik längs gamla Gråbovägens norra sida. Ytterligare tillbyggnadsmöjlighet framför ICA-butiken och möjlighet att uppföra en mindre byggnad för till exempel försäljning av närproducerad mat, café, fiskvagn, blomsterhandel och bankomat föreslås för att ytterligare bidra till ett levande och intimt torg.

Det är viktigt att samla så många funktioner som möjligt till torget. Därför placeras även busshållplats och skolbyggnaden i direkt anslutning till knutpunkten. Detta ger liv och rörelse under större delar av dygnet vilket också bidrar till ökad trygghet.

Ytterligare ett torg på allmänplatsmark föreslås strax väster om skoltomten i anslutning till korsningen mellan två lokalgator.

Kvarterstorg

Mindre torg inom bostadskvarteren föreslås på ett antal platser inom området. Dessa ger en gemensam mötesplats för intilliggande bostäder och skapar förutsättningar för sociala gemenskaper och bidrar till att befolka utemiljön. Dessa säkerställs genom planbestämmelse och prickmark. Utförligare beskrivning av dessa finns i kvalitetsprogrammet.

Skolbyggnad och förskola

Den planerade skolan som föreslås inom planområdet har en kapacitet för cirka 500 elever och omfattar även lokaler för idrottshall och skolbibliotek. Den planerade skolan har lokaler som skulle kunna hyras ut på kvällar och helger, t.ex. idrottshallen och undervisningslokaler till föreningsverksamhet. Skolbiblioteket skulle kunna fungera som ett lokalt stadsbibliotek och lokalt stadsdelskontor någon dag i veckan.

Skissen i planförslaget utgår från att allmänhetens entré är orienterad mot torget och hållplatsen i norr. Här kan även bibliotek, gymnastik och kök placeras. Det är önskvärt att utanför skoltid kunna avgränsa bibliotek och gymnastiksal från övriga lokaler. I föreslagen skiss är gymnastiksalen integrerad i den övriga byggnaden. Köket kan nås för transporter direkt från gamla Gråbovägen.

Skolbyggnaden ligger i en relativt brant sluttning och är huvudsakligen i två våningar, med första planet för mindre barn och andra planet för större. Mot torget i norr har byggnaden en tredje våning.

Den föreslagna förskolan placeras i den sydöstra delen i nära anslutning till skogsområdena och till den planerade naturlekplatsen och har plats för sex avdelningar.



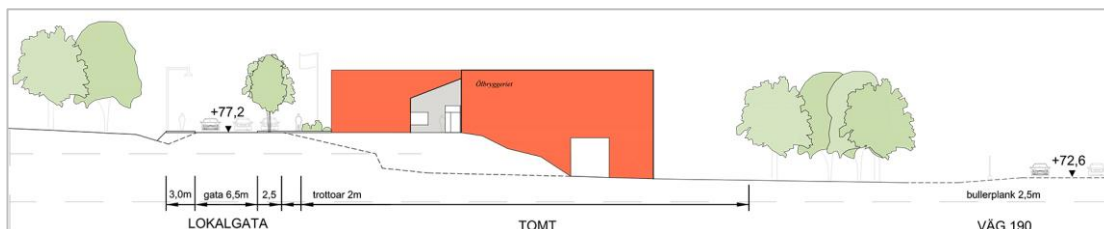
Skola med huvudsakliga skolvägar.

Den huvudsakliga skolvägen utgörs av gamla Gråbovägen som i förslaget får en kraftigt minskad trafik på mellan 1 600-1 700 fordon/dygn jämfört med dagens 11 500 fordon/dygn. Gatan byggs om och får en separat gång- och cykelväg som löper genom hela planområdet. Detta ger säkra skolvägar för befintlig bebyggelse nordväst om planområdet. För boende i Angereds kyrkby utgörs den främsta skolvägen av Stommavägen och den lokalgata som passerar väster om skoltomten. Även denna gata förses med separat gång- och cykelväg. I anslutning till torget föreslås en bro över väg 190 som ger en relativt god tillgänglighet till skolan och torget för boende norr om planområdet.

Verksamheter

Vid verksamhetsområdet väster om det nya Gunnilse centrum, i det område som bildas mellan den nya väg 190 och den gamla vägen föreslås ytterligare byggrätter för verksamhetslokaler. Tillfarten kommer att ske från gamla Gråbovägen.

En större del av byggnaderna sträcker sig upp mot vägen och hjälper till att sluta gaturummet. Parkering placeras mellan byggnaderna.



Sektion över hur ny verksamhetsbebyggelse ska förhålla sig till gamla Gråbovägen.

Illustration: Kvarnström arkitektkontor

Bevarande

Kulturmiljön bedöms besitta höga kulturvärden och flera byggnader inom planområdet föreslås skydd i detaljplanen. Vid Angereds kyrka finns en välbevarad bebyggelsekärna med kyrka, kyrkogård, skola, ålderdomshem, församlingshem och en gammal jordkällare. Vid platsen finns lämningar som stengrunder och stengärdesgårdar. Gärdesgårdar i anslutning till kyrkomiljön bedöms som värdefulla inslag i miljön och föreslås bevaras. Trädridan och bäcken i bostadsområdets västra del markerar den tidigare landsvägens sträckning och utgör en av de viktiga agrara kommunikatorerna i området.

Det är den äldre bebyggelsemiljön med lämningar och rester från det gamla bondesamhället som ger området kontinuitet och en historisk förankring och förståelse. Murar, gärdesgårdar och andra lämningar är viktiga för upplevelsen av miljön och har därför bevarats i så stor utsträckning som möjligt.

Angereds kyrka

För Angereds kyrka och kyrkogård har skyddsbestämmelsen Q₁ införts på plankartan. Detta innebär att kyrkobyggnad samt tomt skyddas 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 kyrkskola, församlingshemmet och ålderdomshemmet

För Angereds gamla kyrkskola, församlingshemmet och ålderdomshemmet med en komplementbyggnad har skydds- och varsamhetsbestämmelserna Q₂ och K införts på plankartan. Detta innebär att byggnaderna är skyddade enligt plan och bygglagen 8 kap 13 och 14 §§. Byggnaderna bedöms som särskilt värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv och får inte rivas. 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.

Rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaderna inom fastighet Angered 2:50, Angered 2:7, Angered 2:37 och Angered 7:208 att behöva rivas.

Utbyggnad

En bestämmelse har införts på plankartan om att bygglov för ändrad markanvändning inte får ges förrän väg 190 är utbyggd genom planområdet.

Bebyggelsen längs gamla Gråbovägen och uppförande av skolan bör ske i ett tidigt skede. Även utbyggnaden av ICA-butiken har stor betydelse för områdets utveckling och bör därför komma till stånd tidigt. Därefter fylls bostadsbebyggelsen på söder ut. Planförslaget ger utrymme för en successiv utbyggnad av centrumbebyggelsen och nya typer av verksamheter kan tillkomma under lång tid vartefter efterfrågan och attraktiviteten ökar i området. Detta gäller även för verksamhetsområdet i planområdets västra del.

Trafik och parkering

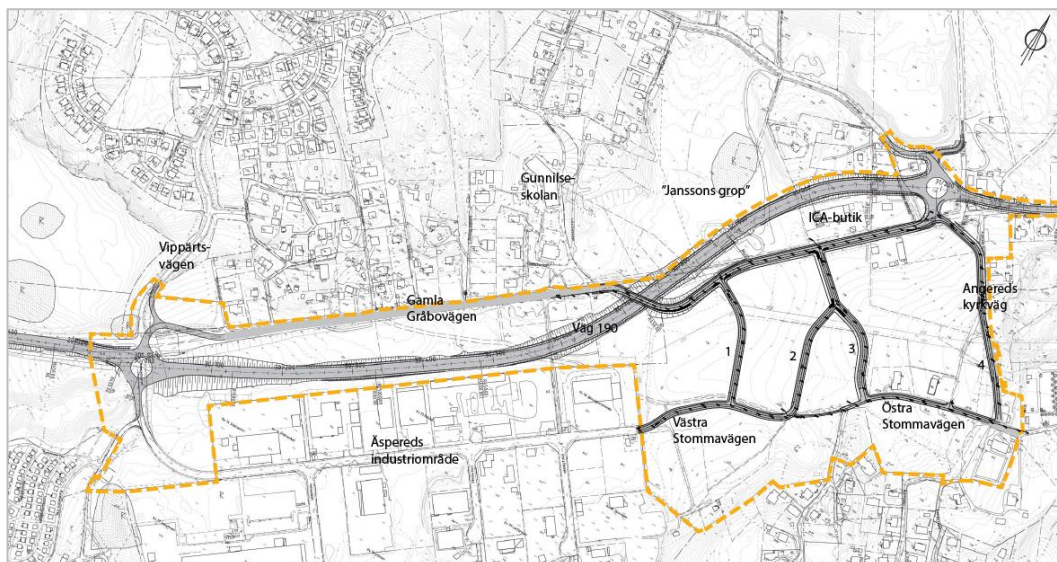
Föreslagen trafikstruktur styrs av ett antal mer eller mindre fasta parametrar:

- Väg 190:s nya sträckning är fastlagd. Vägplanen fastställdes 2014-06-02. Trafikverkets vägplan har tagits fram parallellt med detaljplanearbetet och vägområdet ingår i detaljplanen. Där den nya och gamla vägen korsar varandra i en planskildhet ligger väg 190 under den gamla.
- Gamla Gråbovägen kommer i förslaget att fungera som den lokala huvudgatan och koppla detaljplaneområdet väster ut till befintlig bebyggelse. Gatan kommer till största delen att följa befintlig sträckning och ansluta till Gråbovägen via cirkulation i öster och i väster.
- Stommavägen förlängs mot väster och följer landsvägens historiska sträckning i riktning mot Äsperedsgatan.

Resterande lokalgator har placerats utifrån kvartersindelningen och de bevarandevärda träd och naturområden som finns i området. Ambitionen är att trafiken ska fördela sig jämnt mellan de olika gatorna. Varje kvarter delas därefter in i mindre delar genom kvartersgator.

Väg 190

Den största förändringen i trafiknätet sker genom ombyggnaden av väg 190. Två cirkulationsplatser planeras på vardera sidan av detaljplaneområdet där vägen leds in på sin nya sträckning. Vid Vippärtsvägen i väster leds den nya väg 190 söder om befintlig och löper utmed Äspereds industriområde för att strax söder om Gunnilseskolan sänkas ner och passera under befintlig Gråboväg i en planskild korsning. Väg 190 fortsätter in på "Janssons grop" och vidare norr om ICA-butiken för att åter angöra befintlig Gråboväg vid ytterligare en cirkulation vid Angereds kyrkväg. Enligt Trafikverkets fastställelsehandling av vägplanen föreslås vägen byggas ut med 2+2 körfält med mittseparering. Den belagda vägbredden blir 15,5 meter.



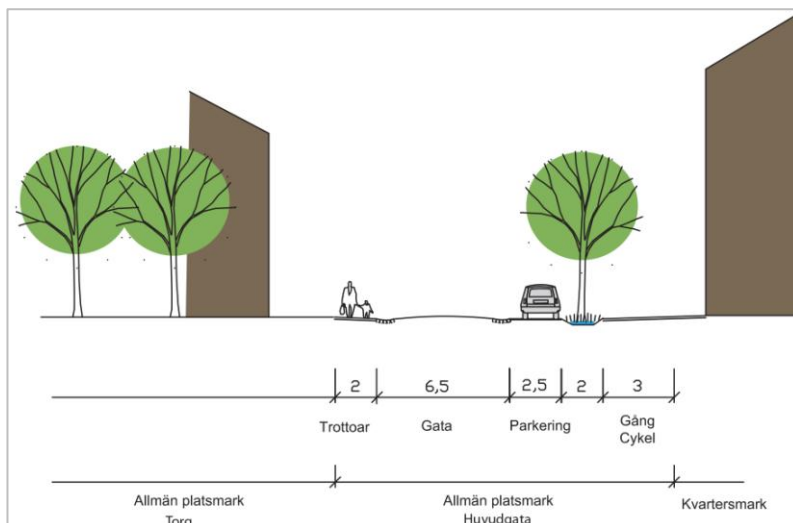
Väg 190, huvudgata och lokalgator

Huvudgata, gamla Gråbovägen

Ombyggnaden av väg 190 möjliggör för befintliga Gråbovägen att till största delen ligga kvar i dagens läge och byggas om till huvudgata. Tanken är att det ska vara låg fart på sträckan förbi torget. På övriga sträckor längs gatan planeras för 50 km/tim med några få utvalda korsningspunkter med lägre fart. Gatan kompletteras också med trottoarer och cykelväg. Den förväntade trafiktätheten bedöms bli cirka 1 600-1 700 fordon/dygn (ÅDT). Kollektivtrafiken går på huvudgatan med hållplatser vid torget, Gunnilse-skolan och vid Vippärtsvägen. Sektionen föreslås till 2,0 meter trottoar, 6,5 meter körbana, 2,5 meter kantstensparkering, 2 meter trädrad och dagvattenstråk och 3,0 meter gång- och cykelbana.

Utfartsförbud mot Gråbovägen införs för fastigheten Angered 1:47, där i stället utfart får anordnas mot Ekeredsvägen.

Karaktären ska vara en tät stadsgata där ny bebyggelse kan komma nära 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. Förbi torget skiljs gång- och cykelbanan från biltrafiken med en trädrad där även dagvattnet tas omhand i en så kallad "raingarden".



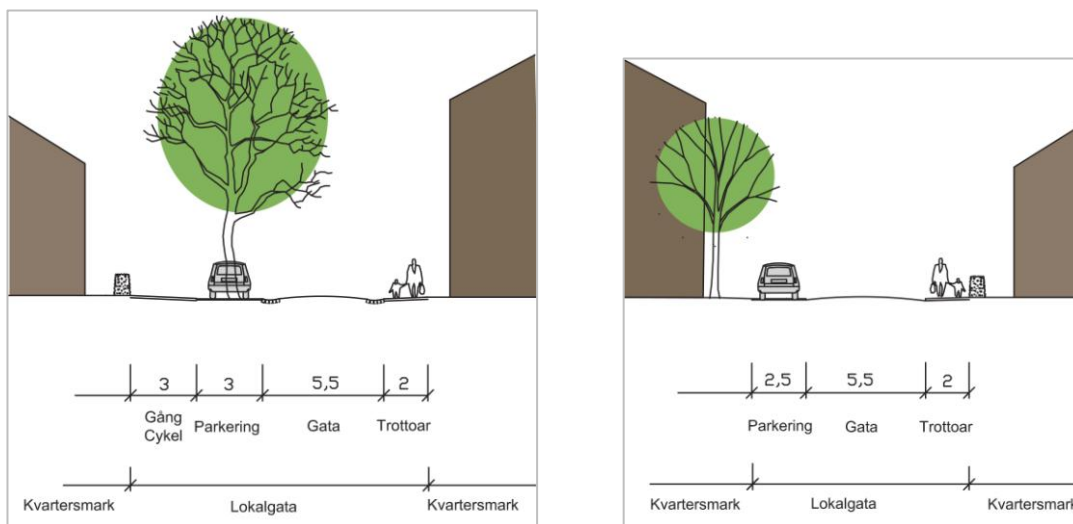
Lokalgator

Inom det blivande bostadsområdet tillkommer ett antal lokalgator för att trafikförsörja den nya bebyggelsen. För lokaltrafiken mellan gamla Gråbovägen och bebyggelsen i Angereds kyrkby har ambitionen varit att fördela trafiken mellan Angereds Kyrkväg och lokalgata 3 (se karta ovan) som utformats för att ge en tydlig koppling till den planerade centrumbebyggelsen med skola och service. Att ”filtrera” trafiken genom området med flera alternativa vägmöjligheter ger lägre hastigheter, mer liv åt området och goda möjligheter för centrumverksamheter att utvecklas.

Angereds kyrkväg kommer att ha den högsta trafiktätheten, söder om gamla Gråbovägen, med cirka 1 700 fordon/dygn (ÅDT). Mellan kyrkan och begravningsplatsen kommer ett hastighetsdämpande farthinder att uppföras för att ytterligare öka trafiksäkerheten runt kyrkan.

Stommavägen har skurits av mellan lokalgata 2 och 3 för att styra trafiken mot gamla Gråbovägen och centrumbebyggelsen. Västra Stommavägen ansluter till Äspereds gatan i väster och via lokalgata 1 och 2 till gamla Gråbovägen. Detta ger en ytterligare spridning av trafiken genom området och möjlighet att angöra den västra cirkulationen via Äspereds industriområde. Anslutningen mellan Äspereds industriområde och bostadsområdet utformas så att genomfartsmöjligheten för tung trafik är teknisk möjlig för de fordon som har mål i området. (sopebilar och räddningstjänst). Uppstår problem med oönskad trafik får det lösas med trafikskyltar.

Lokalgatorna gestaltas med en körbanebredd på 5,5 meter, dubbla trottoarer samt gatuparkering. Lokalgata 3 har dessutom en separat gång- och cykelbana varför denna är något bredare. 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. Gaturummets gestaltning och hierarkier beskrivs ytterligare i tillhörande kvalitetsprogram.

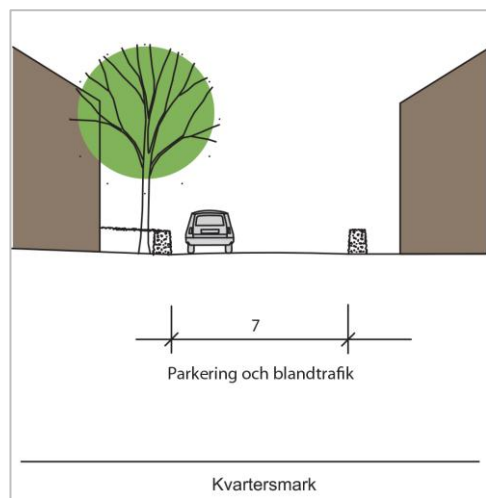


Sektioner av lokalgata med och utan cykelbana. I parkeringszonen ryms även träd/grönyta/möblering

Kvartersgator

För att skapa en kvartersstruktur och för att angöra respektive bostad tillkommer ett antal kvartersgator. Dessa har ett körfält och plats för parkering. Gatubeläggningen kan vara gemensam för bil- och gångyta. Här prioriteras fotgängare och cyklisterna och

biltrafik tillåts i gångfart. Gatan har en bredd på ca 7 m med längsgående parkering. Siktstråk genom kvarter ska minimeras för att hålla hastigheterna nere. Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för kvartersvägarna.



Kvartersgata

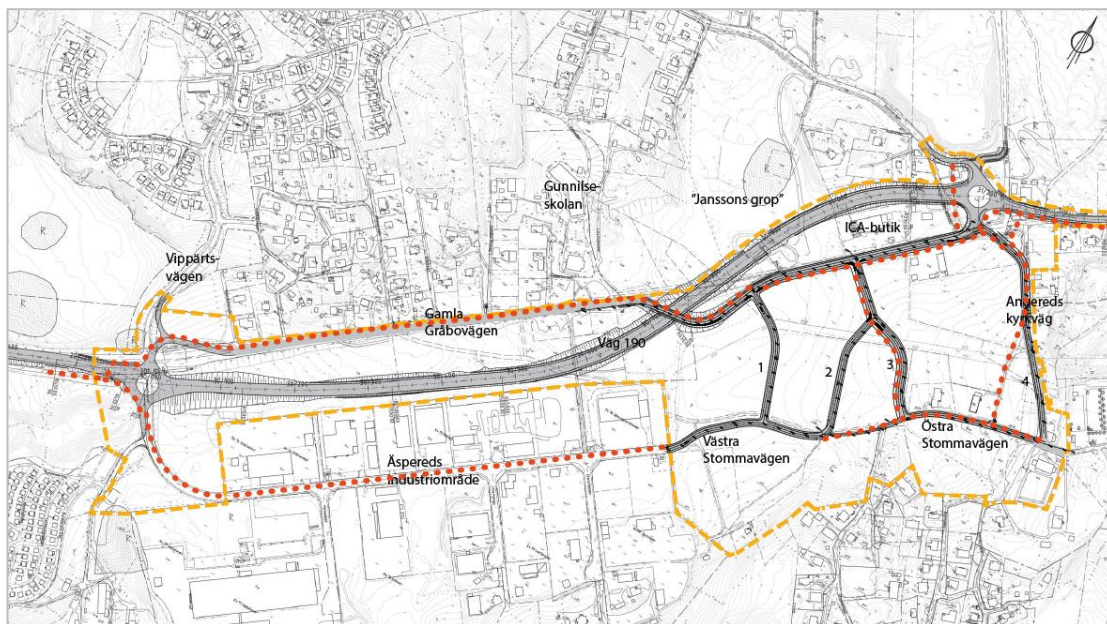
Gång- och cykeltrafik

Att knyta samman befintlig bebyggelse på båda sidor väg 190 är ett av huvudsyftena med programmet. Vägen utgör en tydlig barriär som måste överbryggas för att den lokala infrastrukturen ska fungera tillfredställande.

För gång- och cykeltrafikanter utgör gamla Gråbovägen det viktigaste stråket för att skapa en tillfredställande koppling mellan föreslagen och befintlig bebyggelse. En tydlig, attraktiv och säker gång- och cykelväg längs detta stråk är viktig. Många barn men även andra ska röra sig här varje dag. En gång- och cykelväg föreslås längs gamla Gråbovägen och löper längs dess norra sida mellan Vippärtsvägen och över bron för att i anslutning till det föreslagna bostadsområdet byta sida och fortsätta längs gatans södra sida fram till Angereds kyrkväg. I anslutning till cirkulationerna kommer gång- och cykelpassager med refuger men utan övergångsställen att anläggas. Separat cykelbana föreslås även längs Angereds kyrkväg och lokalgata 3. Utöver detta är samtliga gator, utom väg 190, tillgängliga för cykeltrafik. Från befintlig bebyggelse längs Gunnilsevägen ansluts gång- och cykeltrafik via övergångsställe och refug vid cirkulationen till gamla Gråbovägen och vidare till service och kollektivtrafik i Gunnilse centrum.

I anslutning till torget har möjlighet att uppföra en gångbro över väg 190 till kullen norr om torget säkerställts i planen. Denna skulle bidra till att öka tillgängligheten till torget för boende norr om planområdet. Genomförandet av denna bro är dock inte säkerställt.

Samtliga lokalgator inom planområdet utformas med trottoar och kvartersgator utformas så att samtliga trafikslag samsas på en gemensam körbana. Utanför planområdet finns utrymme inom gällande plan för Äspereds industriområde för att anlägga en enklare gång- och cykelbana längs Äsperedsgatan. Denna kommer att ge en säkrare trafikmiljö för de som rör sig mellan det nya bostadsområdet och Äspered. Mellan kyrkan och kyrkogården föreslås en ny trottoar för att öka säkerheten vid till exempel begravningsprocessioner.



Samtliga gator och vägar. Prickad röd linje visar separata cykelbanor inom planområdet.

Parkering/cykelparkering

Exploateringen ska anpassas till Göteborgs stads parkeringsnorm.

Parkeringarna längs de kommunala gatorna får användas för angöring och besöksparkering till bostäder, skola/förskola och kyrka. Boendeparkering ska lösas inom tomtmark, på kvartersgatorna eller på de större samnyttjade parkeringsytorna, där långsiktiga avtal ska tecknas.

En preliminär beräkning gav följande parkeringstal:

Flerbostadshus: 0,72 platser/lgh och 0,08 besöksplatser/lgh

Radhus: 1,65 platser/lgh och 0,22 besöksplatser/lgh

Villor/kedjehus: 2,0 platser/bostad och 0,2 besöksplatser/bostad

Inom planområdet planeras för pendelparkering för både bil och cykel. Dessa ska i första hand serva de hushåll som ligger längre från kollektivtrafik än planområdet. Boendeparkering och pendelparkering bedöms till viss del kunna samnyttja parkeringsplatser.

Parkering föreslås på båda sidor om torget och utökas till cirka 70 platser på den östra sidan och cirka 50 platser på den västra. Dessa kan tillsammans med parkeringsplatser öster om cirkulationen vid Angereds kyrkväg utnyttjas även för pendelparkering. Söder om busshållplatsen vid Gunnilse skola möjliggörs pendelparkering öster om det planerade verksamhetsområdet.

Skolans parkeringsbehov har bedömts till 15 besöksplatser och 25 personalplatser.

Samtliga samnyttjas inom angränsande kvartersgata och på parkeringen öster om cirkulationen. Förskolans behov bedöms till 7 platser som även de samnyttjas.

För parkeringsplatsernas storlek och utformning inom kvartersmark hänvisas till Kvalitetsprogrammet.

Cykelparkering förutsätts kunna ordnas inom respektive fastighet.

Tillgänglighet och service

I stadsdelen ligger stora delar av befintlig bebyggelse på ett oacceptabelt avstånd från hållplats vilket har gett upphov till ett utbrett bilberoende och stora framkomlighetsproblem under rusningstid som följd. Ett av detaljplanens syften är att öka andelen kollektivtrafikresor i området.

Busstrafiken föreslås trafikera gamla Gråbovägen med hållplatser vid torget, Gunnilse skola och i anslutning till Vippärtsvägen. Tillgängligheten till kollektivtrafiken ökar inom stadsdelen genom att föreslagna bostäder ligger i nära anslutning till busshållplats. Föreslagna pendelparkeringar ökar även tillgängligheten till kollektivtrafik för boende utanför planområdet och bidrar genom detta dessutom till ett ökat underlag för handel och service i Gunnilse centrum. Plats har reserverats i plankartan för hållplatser längs väg 190 om detta skulle bli aktuellt i framtiden. Dessa är placerade i anslutning till planskildheten.

Restid från Gunnilse centrum till Drottningtorget är idag cirka 20 minuter.

En utbyggnad av kommersiell service föreslås i anslutning till torget. Här placeras även skolan. Förskolan ligger ett par minuters promenad från torget.

Äldreboende byggs med stöd av planbestämmelsen B, bostäder. Ett framtida äldreboende kan därför byggas i något av kvarteren avsett för bostäder. Det råder fri etableringsrätt för vårdcentraler vilket gör att antingen Västra Götalandsregionen (VGR) eller någon privat aktör kan välja att hyra lokaler för en vårdcentral vid torget.

Friytor

Planerad bebyggelse i Gunnilse innebär att befintlig bostadsbebyggelse knyts samman när jordbruksområdet söder om Gråbovägen tas i anspråk. Ett större tillskott av boende ger ett ökat tryck på de grönområden som finns i området.

Den övergripande grönsstrukturen består av ett höglänt skogsområde, Sörbergen, i söder och Lärjeåns dalgång med ravinlandskap i norr och väster. I direkt anslutning till planområdet ligger ”Janssons grop” som idag utgörs av en större gräsyta bevuxen med sly- och buskvegetation. Inom planområdet finns ett par mindre skogsdungar, trädrader och vegetation i anslutning till den kulturmiljö som finns bevarad runt kyrkan.

Den övergripande grönsstrukturen föreslås bindas ihop genom ett sammanhängande gröonstråk som löper från kyrkan och skogsområdena i söder genom detaljplaneområdet och vidare norr ut förbi ”Janssons grop” och ansluta till de vandringsstråk som löper längs Lärjeåns dalgång. En större ”naturlekplats” föreslås i anslutning till Stommavägen. I enlighet med kommunens parkprogram och grönsstrategi ska en stadsdelspark finnas inom 15 minuters promenad från bostaden. Här ska sociotopvärden såsom grön oas, mötesplats, picknick, sällskapslek, promenad, lek och vila finnas. Den föreslagna Gunnilseparken har förutsättningar att uppfylla dessa kriterier, men man kommer bland annat behöva jobba med lösningar, som sänker bullernivåerna som är svåra att hantera i denna del.

Den täta bebyggelse som föreslås i området kräver en hög kvalitet på grönområdena inom planområdet och en god tillgänglighet till omkringliggande natur. Gestaltning av de föreslagna park- och naturområdena framgår av det Grönsstrukturprogram som

tagits fram. Programmet beskriver utformningen av de allmänna grönytorna och ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med parker, promenadstråk och lekplatser i genomförandeskedet.

Naturmiljö

Naturmiljön föreslås bevaras söder om ”naturlekplatsen” samt i anslutning till cirkulationen i detaljplanens västra del.



Förslag till utformning av natur- och parkområden. Prickad röd linje visar ny sträckning för Bohusleden.

Begravningsplats

Väster om kyrkan föreslås en ny begravningsplats. Kyrkogårdsförvaltningen behöver framtida gravmark för framförallt kistgravar. Området är skissat för cirka 370 kistgravplatser, uppdelat i sex gravkvarter. Området ska kunna nås från parkering vid kyrkan och egen parkering väster om kyrkogården.

Mindre fördröjningsmagasin för dagvatten från hårdgjorda ytor kan anläggas under parkeringsområdet. En mer avancerad rening och fördröjning av lakvatten från kistgravar (djupdränerat) behöver anläggas i form av markbädd, som inte kan förläggas under hårdgjord yta med risk för markpackning. Placering av denna får studeras under genomförandeskedet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Lärjeån

Dagvattenutredning är genomförd för planområdet (*Norconsult, 2013-12-12 rev 2014-04-28*).

Lärjeåns känslighet och skyddsvärde medför att förorenat dagvattnet som släpps till recipienten behöver renas. Den främsta föroreningskällan kommer sannolikt utgöras av trafiken på väg 190, men även framtida industriverksamheter kan utgöra en belastning. Enligt Göteborg Vattens åtgärdsplan (Dagvatten inom planlagda områden, 2003) tillhör Lärjeån prioriteringsklass 1.

Exploateringen innebär att den befintliga jordbruksmarken ersätts med bostadsbebyggelse. Detta innebär generellt att föroreningsbelastningen på dagvattnet minskar, speciellt sett till näringsämnen och suspenderade partiklar. Då även de befintliga vägdi-kena ersätts och kompletteras med dikesutformningar med högre reningseffektivitet och med avskiljningsanordningar i form av utloppsbrunnar och dagvattendammar bedöms sammantaget påverkan av exploateringen på miljökvalitetsnormerna för recipienten Lärjeån inte bli negativa.

Föreslagen dagvattenhantering

Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, inom området ska tillämpas. De hårdgjorda ytorna inom planområdet beräknas öka från ca 0,8 ha före exploatering till ca 9,0 ha efter.

Med hänsyn till föroreningsbelastningen från den tungt trafikerade väg 190 och känsligheten hos recipienten Lärjeån behöver reningen av vägdagvattnet genomgå en ”Omfattande behandling” (klass 1). Detta innebär t.ex. rening i avsättningsmagasin med eventuell efterföljande behandling eller oljeavskiljare. Denna behandling krävs även vid parkeringsplatser med fler än tjugo platser. Föreslaget verksamhetsområde och östra delen av gamla Gråbovägen bedöms ha mindre risk för förorening och därför skall behandlingsbehovet ”Behandling” tillämpas (klass 2) vilket innebär att en förbättrad dagvattenkvalitet skall uppnås. Övriga ytor inom detaljplaneområdet bedöms kräva en enklare behandling av dagvattnet (klass 3).

Dagvatten från väg 190, föreslås hanteras genom två dammar, en i planområdets västra del och en i anslutning till parken. Dessa föreslås dimensioneras för 250 m² dammyta per ansluten hektar hårdgjord yta, vilket innebär ett sammanlagt ytbehov om ca 340 m² (vid normalvattenstånd). För att optimera reningseffekten utförs dammarna så långsmala som möjligt.

För verksamhetsytorna föreslås att till exempel översilningsytor i kombination med svackdiken används. Dagvattenhanteringssystemen för verksamheterna föreslås ägas av respektive fastighetsägare. Dagvatten från den del av gamla Gråbovägen intill torget som föreslås klassas inom belastningsklass 2 föreslås avledas till en så kallad ”raingarden” mellan körbana och GC-väg. Denna kan utformas på olika sätt med en yta genom vilket dagvattnet normalt får infiltrera. Vegetation bidrar till fastläggning av föroreningar i markskiktet. Till detta stråk föreslås även dagvatten från de större

parkeringsplatserna ledas (efter oljeavskiljning). Dagvattenstråket ansluts sedan till den östra dagvattendammen för att ytterligare förbättra rening och fördröjning.



Exempel på raingarden i stadsmiljö.

Dagvatten från lokalgator och kvartersgator föreslås genom dagvattenledningar ledas till de dagvattenstråk som föreslås i planillustrationen och därefter vidare till den östra dammen. Ett stråk utgörs av befintlig bäck som löper längs gamla landsvägen. Stråket bevaras enligt sin befintliga karaktär och knyter an till de södra delarna av området med naturlek och bostadsområde. Bäck och dammen är i planförslaget allmän natur- respektive parkmark. Genom parken leds vattnet i en öppen bäck och bidrar därmed till att skapa en attraktiv miljö för lek, rekreation och vila.

Takvatten föreslås i första hand avledas via utkastare till en infiltrationsyta och i andra hand fördröjas i markförlagda magasin på respektive fastighet. Det dagvatten som inte infiltrerar/perkolerar till omgivande mark föreslås uppsamlas i svackdiken och avledas till de öppna dagvattenstråken, där höjdförhållandena och anläggningsmiljön i övrigt medger detta.

Infiltration av dagvatten i områden där marken är förorenad bör inte ske. Eventuella diken och dammar i sådana områden kan utföras med tät botten.



Exempel på dagvattenhantering i damm respektive bäck.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet. En pumpstation finns vid Angereds kyrkväg. Nya ledningar måste byggas ut utmed de nya lokalgatorna och befintliga ledningar längs Gråbovägen kommer att påverkas och delvis behöva läggas om i samband med ombyggnaden av vägen. Inför byggnation ska berörda exploitörer kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvatten-

anslutning kan ske till allmänt ledningsnät när detta blivit utbyggt. För att möjliggöra självfall för spill och dagvatten ska lägsta höjd på färdigt golv vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt. Om detta inte kan uppfyllas krävs att avloppsvattnet avleds genom pumpning. Ledningsrätt kommer att krävas för Kretslopp och vattens ledningar inom kvartersmark.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Då samtliga gator är minst 7 m breda och träd endast föreslås på den ena sidan bör detta kunna tillgodoses.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +107 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Värme

Idag finns inte fjärrvärme i området och Göteborg Energi har inga planer på att bygga ut inom planområdet.

EI och tele

Idag finns två nätstationer vid Angereds kyrkby samt en strax utanför planområdet i slutet av Äsperedsgatan. Befintliga ledningar behöver i stor omfattning flyttas och förläggas i de nya lokalgatorna. I planen har mark avsatts för befintlig nätstation vid Angereds kyrkväg samt för ytterligare tre nätstationer. En i anslutning till torget, en centralt i föreslaget bostadsområde och en i föreslaget verksamhetsområde.

Befintlig luftledning 20 kV kommer enligt plan raderas efter att denna kabelfieras i samband med den kommande byggnationen för Olofstorp centrum.

Avfall

Samtliga lokal- och kvartersgator inom planområdet är genomgående varför vändzoner för sopbil inte behövs. De uppfyller också de krav som ställs på gatubredd.

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det lokala systemet för avfallshantering fungerar gentemot kommunens insamlingssystem och att det finns tillräckliga avfallsutrymmen för både verksamheter och bostäder. Möjlighet att sortera avfall inom respektive fastighet bör ordnas.

Närmsta återvinningsplats finns idag i anslutning till ICA-butiken inom planområdet. I planen föreslås att återvinningsplatsen flyttas och placeras vid parkeringsområdet strax öster om den östra cirkulationen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk undersökning inklusive detaljerad stabilitetsutredning av detaljplaneområdet har genomförts (*Structor Mark Göteborg AB, 2013-07-05*). Marken kan belastas med 60 kPa, motsvarande 3 meter fyllning, utan överhängande risk för långvariga konsoliderings- och krypsättningar samt utan att totalstabiliteten äventyras. Terrasseringsarbeten bör dock utföras med tidig utläggning för att få ut sättningarna, framförallt i utfyllt material, innan grundläggningsarbeten påbörjas. Vid uppfyllnader och schakter som tillsammans medför en nivåskillnad större eller lika med 3 meter bör lokalstabiliteten kontrolleras med särskild utredning.

För att inte äventyra omgivande byggnader och anläggningars säkerhet bedömer utredningen att det krävs stabilitetsförhöjande åtgärder för det före detta sandtaget öster om Angereds kyrkväg. Åtgärder har redan påbörjats för att tillgodose denna stabilitetsförbättring genom fyllning och återställande av den tidigare grustakten. Planen kommer inte att antas förrän tillfredställande stabilitet kan redovisas.

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

Bergtekniska åtgärder

Ska sprängningsarbeten utföras i område 1 (öster om Angereds kyrka) och 3 (sydväst om församlingshemmet) bör bergskärningar besiktas efter att sprängning är utförd för att bedöma behovet av förstärkning. Vid bergschaktning rekommenderas att bergskärningarna följer de naturliga brantstående sprickorna. På så sätt utnyttjas bergets naturliga stabilitet.

Risk finns för överstjälpningsbrott i område 2 (sydost om Angereds kyrka). Bergkilar som bildats kan om schaktning utförs i slänten riskera att frigöras och falla ut. Vid sprickzonen och rasbranten bör extra försiktighet iakttas. Vid byggnation närmare skärningen än 3 m bör en detaljerad kartering utföras för att bedöma behovet av förstärkning. Ska ingen byggnation utföras närmare än 3 m behöver inga särskilda åtgärder vidtas.

Markmiljö

Höga halter av metangas har uppmätts i ”Janssons grop” som resulterat i att området idag inte anses lämpligt som friluftsområde. Vill man i framtiden utnyttja området för detta så krävs vidare utredning och eventuella åtgärder. Den utförda utredningen konstaterar att spridningsriskerna kan öka eller förändras om till exempel en täckning av deponin genomförs. Även risker med avseende på andra föroreningar behöver utredas i samband med förändrad markanvändning.

Inom området för föreslagen verksamhetsbebyggelse norr om Äspereds industriområde har nivåer av metangas uppmätts som överskrider gränsvärden för känslig markanvändning. Då endast kontor och verksamheter föreslås bedöms inte halterna utgöra någon risk.

Inför bostadsbyggnation i anslutning till Janssons grop bör riskerna för metangas beaktas. Utförd utredning visar att risken för spridning från deponiområdet inte kan uteslutas då gas kan transporteras i genomsläppliga jordlager eller längs rörgravar. Mycket talar för att området söder om väg 190 kommer att bebyggas på ett lerlager som överlagrar det genomsläppliga lager av friktionsjord som kan ha förbindelse med Janssons grop. Att det kommer finnas rörledningar mellan gropen och det nya området är inte heller särskilt troligt. Den nya dragningen av väg 190 kan också ha en positiv inverkan för att minska spridningsrisken. Sträckan längs deponin går i vägschakt som därmed kan fungera som en barriär för spridning från de övre lagren i Janssons grop. Trots att spridningsrisken är begränsad bör gasfrågan beaktas i detaljplanens genomförandeskede. För att få relevant underlag bör eventuella utredningar göras i ett skede då man vet mer i detalj vad som ska byggas. Till exempel i samband med geotekniska utredningar för projektering av byggnader kan riskerna med avseende på spridning via jordlager bedömas. Det kan utifrån det sedan bestämmas om fler utredningar och eventuella åtgärder är nödvändiga.

Arkeologi

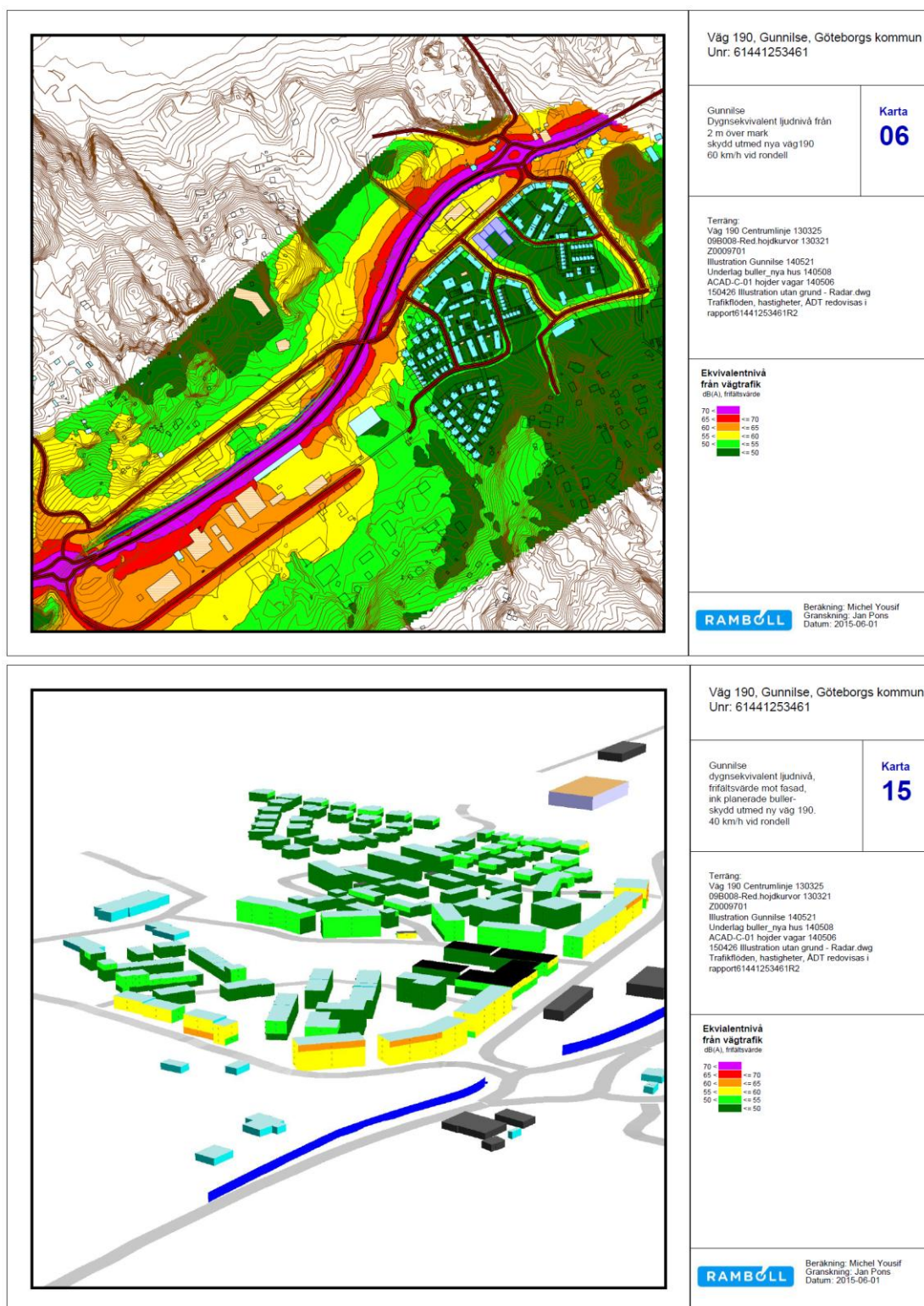
Totalt har två nya fasta fornlämningar kunnat fastställas inom detaljplaneområdet. De nyupptäckta fornlämningarna har markerats på grundkartan av SBK. Länsstyrelsens bedömning är att fortsatt arkeologiskt arbete krävs. Fastighetsägare bekostar utgrävningar om det blir aktuellt.

Luft och buller

Den trafikbullerkartläggning som gjorts (*Ramböll 2013-06-20, rev 2015-06-01*) visar att den ekvivalenta bullernivån överstiger gränsvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot gamla Gråbovägen, mot Angereds kyrkväg samt mot lokalgatan väster om skoltomten. Enligt justerat förslag bedöms samtliga bostäder kunna ligga på ekvivalenta ljudnivåer under 65 dBA. Två busslinjer trafikerar gamla Gråbovägen med hållplats vid torget, utanför skolan. I övrigt trafikerar inte de berörda gatorna av tung trafik.

Bullerskärm utmed ny väg 190 ger enligt beräkningarna inte en tillräcklig skärmning från trafikbuller på väg 190 för planerad bostadsbebyggelse. De högsta ekvivalenta bullernivåerna (60-65 dBA) är därför koncentrerade till den bebyggelse som ligger närmast väg 190. Den lokala trafiken ger upphov till lägre nivåer (55-60 dBA) längs gamla Gråbovägen, Angereds kyrkväg samt, i mindre utsträckning, mot lokalgatan väster om skoltomten. Utredningen visar också att det i alla kvarter går att uppnå en tyst sida för uteplatser och gårdsytor.

Det bör påpekas att beräkningen bygger på att bilar passerar cirkulationen med skyltad hastighet 80 km/h. Den verkliga hastigheten blir av nödvändighet lägre, vilket i praktiken motsvarar en minskning av bullernivån med 1-2 dBA längs huvudgatan från cirkulationen och förbi torget.



Högsta dygnsekvivalenta ljudnivå, frifältsvärde mot fasad, oavsett våningsplan. Gula och brandgula områden vid bostadsfasad visar var riktvärdena för buller överskrids.

Enligt Boverkets allmänna råd kan det i vissa fall vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer. Det är mycket viktigt att väga in närheten till ostörda miljöer. Människor som bor i en bullerutsatt miljö bör ha möjlighet till rekreation inom promenadavstånd.

Enligt Boverket bör följande principer gälla vid avsteg från huvudregeln då avvägningar ska göras mot andra allmänna intressen:

55–60 dBA

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

60–65 dBA

Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

För att uppnå flera av planens syften krävs en tät bebyggelse som utgår från en kvartersbebyggelse med en följdriktig placering av bebyggelsen i direkt anslutning till gaturummet. Ett av syftena med planen är att uppnå en relativt hög exploatering i nära anslutning till busshållplats, skola och centrumverksamheter vilket ger förutsättningar för ett minskat bilberoende.

Huvudprincipen för trafikmatningen har varit att ”filtrera” trafiken genom området med flera alternativa vägmöjligheter. Denna ambition ger lägre hastigheter, mer liv åt området och goda möjligheter för centrumverksamheter att utvecklas. Vi vet också att denna typ av struktur ger en mer attraktiv och tryggare boendemiljö och ur ett socialt perspektiv är mer hållbar än en trafikseparerad bebyggelse. Den ger dock, i större utsträckning än en trafikseparerad bebyggelse, upphov till att riktvärdena för buller överskrids. Därför behöver avsteg göras från dessa. De omgivande naturmarkerna ger god tillgänglighet till ostörda naturmiljöer som kan kompensera för en något högre bullernivå vid bostaden.

På sikt planeras större områden i anslutning till det aktuella planområdet att bebyggas och Gunnilse centrum kommer då att utgöra en viktig knutpunkt för ett stort antal boende i närområdet.

Som planbestämmelser anges att om ekvivalent ljudnivå är högre än 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen (sov- och vardagsrum) vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA, samt att om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent och maximalt 70 dBA.

Riskåtgärder

Avstånd till befintliga byggnader uppgår, enligt riskutredningen, till mindre än de rekommenderade 25 meter på ett antal platser. Detta innebär en konflikt mellan riskkällan och bebyggelsen. Längs dessa konfliktpunkter löper en föreslagen bullerskärm. Trafikverket ansvarar för att denna utformas så att den även fungerar som avåkningsskydd för att kunna uppnå den riskreducerande effekt avseende skydd mot farligt gods-olyckor som krävs.

Norr om befintlig matvarubutik föreligger negativ eller ingen nivåskillnad och här bör ett tätt avåkningsskydd (räcke eller vall) som motstår tunga fordon och samlar upp vätskeutsläpp uppföras med hänsyn till kort avstånd till handelsetablering. Befintlig byggnad bör förses med brandklassad fasad i klass EI30 inkl. fönster och dörrar. Fasaderna och tak inom 25 meter utförs i obrännbart material. Utrymning skall kunna ske bort från väg 190. 10 meter bebyggelsefritt område skall ansättas mellan väg och byggnad. Föreslagen bebyggelse placeras utanför riskområdet.

Öster om planområdet mellan befintliga bostadshus och väg 190 bör avåkningsräcke som motstår tunga fordon i kombination med dike som samlar upp vätskeutsläpp från vägen uppföras.

Föreslagen verksamhetsbebyggelse placeras 25 meter från vägkant och klarar därmed riskavståndet. Ytparkering och bullerplank medges inom avståndet.

För en mindre del av befintligt verksamhetsområde söder om väg 190 inkräktar bebyggelsen på skyddsavståndet. Här föreligger positiv nivåskillnad (ca 1 m) vilket bedöms motverka avåkning och pölbildning mot byggnaden. Inga övriga åtgärder anses därför skäligen med hänsyn till förrådsbyggnad med inget/lågt personantal.

Biotopskydd

Naturinventering har genomförts vid upprepade tillfällen under mars-april 2015 med avseende på förekomst av groddjur i diken och våtmark inom planområdet. Inventeringen, som genomförts under grodornas lekperiod, har inte påvisat någon förekomst av groddjur inom planområdet.

Innan planen antas kommer en kompletterande art- och biotopskyddsutredning för stenmurar och trädrader, som kan beröras av bebyggelsen, att genomföras. Denna kommer att visa vilka biotopskyddade objekt som påverkas av föreslagen bebyggelse. Eventuell dispens för att ta bort eller flytta dessa kommer därefter att sökas hos Länsstyrelsen.

Kompensationsåtgärder

Inga kompensationsåtgärder för natur och rekreation har bedömts vara nödvändiga inom detaljplanearbetet.

Fastighetsindelning

Syftet är att marken inom bostadsområdet ska fördelas på mindre enheter så att samma byggherre får lotter inom olika delar av området och som inte gränsar till varandra. Detta för att ge en variation i bebyggelsen. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal. En planbestämmelse d₁ om största storlek på fastighet har införts på plankartan.



Fastighetsindelningen och fördelningen bland byggherrarna.

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.

Stommavägen söderut har dock enskilt huvudmannaskap.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet som erfordras för planens genomförande.

Drift och förvaltning

Kommunen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats.

Stommavägen söderut drivs inom vägförening.

Trafikverket ansvarar för vägområde för väg 190.

Förvaltningsansvaret för i planen ingående kvartersmark åvilar exploatörerna.

Fastighetsrättsliga frågor

Markinlösen och förvärv inom blivande allmän plats.

Förvärv och inlösen av mark inom blivande allmän plats i planen för väg 190 regleras i avtal mellan kommunen och Trafikverket.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall bildning av fastigheter, erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Bildande av gemensamhetsanläggningar för trafik, parkering och dagvatten ska ske.

Angered ga:28, som förvaltas av Stommavägens samfällighetsförening, behöver omprövas i en lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om och bekostar detta.

Ledningsrätt

Omprövning av ledningsrätt för vatten och avlopp skall göras utifrån de förändringar som planen förorsakar befintliga ledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning för mark som skall utgöra allmän plats görs och bekostas av kommunen.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av fastigheter inom blivande kvartermark görs och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Genom lantmäteriförrättning säkerställs juridiskt att bostadsfastigheterna får tillgång till ett antal parkeringsplatser på näraliggande parkeringstomter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Konsekvenserna per fastighet för anläggande av allmän plats:

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Angered 1:164		Ca 205 m ²	Ny lokalgata
Angered 66:1		Ca 900 m ²	Ny lokalgata
Angered 1:34		Ca 60 m ²	Ny lokalgata
Angered 1:30	Ca 1165 m ²		Ny lokalgata

Fastighetsregleringar för kommunens fortsatta ägande av allmän plats sker i övriga fall inom ramen för kommunens fastighetsinnehav.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Delar av planområdet är upplåtet med jordbruksarrende som skall upphöra innan planens genomförande.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen ska avtal tecknas mellan kommunen och respektive exploatör som reglerar genomförandet av planen.

Avtal skall tecknas angående förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas/har tecknats mellan kommunen och ägare till fastigheterna Angered 1:34 och Angered 2:50 angående överlåtelse innan planen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2014

Granskning: 2:a kvartalet 2015

Antagande: 4:e kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1:a kvartalet 2017.

Färdigställande: osäkert.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Om detaljplanen för Gunnilse centrum inte upprättas kommer det utbredda bilberoendet att fortsätta då större delen av bostäderna ligger mer än 500 m från kollektivtrafik och det saknas pendelparkering. Bebyggelsen är utspridd och det saknas även underlag för att underhålla god service i närområdet. En gemensam mötesplats för de boende i området saknas också. Detaljplaneförslaget är därför att föredra framför nollalternativet vad gäller påverkan på miljön och den sociala hållbarheten.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En förbättring av den fysiska integrationen, vilket detaljplanen föreslår, har också en positiv inverkan på den sociala integrationen. I detaljplanen föreslås ny bebyggelse i anslutning till föreslaget torg. Detta ger Gunnilseborna en mötesplats som tidigare saknats. En ny skola med möjligheter till bibliotek och fritidsgård kommer ytterligare att förstärka den sociala integrationen i området. Väg 190 som barriär kommer genom nytt läge och gestaltning att förändras. Genom en breddning och ökade hastigheter på väg 190 ökar barriäreffekterna medan den nya parallella Gråbovägen ger möjlighet att återta gaturummet som en mötesplats med utrymme för både fotgängare, cyklister och biltrafik. Genom den planskilda korsningen skapas en säker passage för alla trafikslag. Vid torget föreslås ytterligare en gångpassage med bro över väg 190 som förstärker kopplingen mellan de båda sidorna. Övriga gångpassager över väg 190 kommer att ligga i anslutning till cirkulationerna och utgöras av refuger där fotgängare kan passera utan förtur.

Omgivande skogsmark med badsjön Smörvattnet ger rikt varierade lekmöjligheter för större barn. Mindre boll- eller basketplan liksom en naturlekplats föreslås inom planområdet och lekplats kommer även att finnas i anslutning till skola och förskola. Småbarnslek anordnas inom kvartersmark. Lokal- och kvartersgator utformas på ett sådant sätt att det ska vara tryggt för barn att leka i området.

Sammanhållen stad

Föreslagen bebyggelse blir en länk mellan villorna i det gamla Gunnilse och de permanentade före detta fritidshusen i Angereds kyrkby. Detta ger förutsättningar för variation vad gäller demografi och socioekonomi. Upplåtelseformer, alltså hyresrätt eller äganderätt, styr inte detaljplanen och byggnadsnämnden över men ett ökat bestånd av flerbostadshus föreslås i anslutning till torget vilket tidigare saknats i området.

Samspel

Ambitionen i Gunnilse är en boendemiljö som stimulerar och tilltalar den gående människans sinnen. Entréer och portar annonseras tydligt mot gatan och ger förutsättningar för spontana möten och förutsättningar för en social gemenskap i området. Det ger också en ökad trygghet.

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.

Vardagsliv

Förslagets täta och blandade byggelse med skola, förskola, dagligvaruhandel och busshållplats inom området ger förutsättningar för ett väl fungerande vardagsliv utan biltransporter. Närheten till natur, bad och sport ger ytterligare förutsättningar för ett rikt liv i området.

Identitet

Den nya bebyggelsen ska utformas med en egen identitet som är unik för den nya stadsdelen Gunnilse centrum. De kulturmiljöer som finns inom programområdet utvecklas och förstärks av förslaget. Stenmurar och husgrunder bevaras i så stor utsträckning som möjligt och förstärker platsens historiska koppling.

Hälsa och säkerhet

Säkra och trygga gångvägar föreslås längs samtliga allmänna gator i området. Separat cykelbana föreslås till den nya skolan samt till befintlig skola väster om ”Janssons grop”. Passager och gångvägar ut i naturen säkerställs i planen.

Bullerskydd föreslås längs hela sträckan av nya väg 190. Befintliga bostäder norr om Äspereds industriområde får en kraftigt förbättrad trafikmiljö då all genomfartstrafik flyttas från gamla Gråbovägen till väg 190. Trafiken längs dessa bostäder minskar från dagens 11 000 fordon/dygn till cirka 1 600 fordon/dygn. Småskaliga verksamheter skapar en skyddande barriär mot Äspereds industriområde och trafiken på väg 190.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Största delen av den föreslagna exploateringen ligger på befintlig jordbruksmark. I det ännu ej antagna översiktsplanetillägget för jordbruksområden markeras delar av planområdet som ”R11 - område för jordbruk utanför detaljplan”. För denna del är planförslaget en avvikelse från Översiktsplanen.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan i samband med programarbetet 2008.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms dock medföra viss miljöpåverkan främst vad gäller dagvattnet. Frågan om dagvattnets påverkan på Natura 2000-området har därför studerats i en särskild dagvattenutredning.

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 dagvattnet tas om hand lokalt i dagvattendammar för att minimera påverkan på Natura 2000-området. 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 §.
- 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 miljökvalitetsnormer 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

Avstämning har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bedöms ha viss positiv påverkan på de lokala miljömålen: *Begränsad klimatpåverkan, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag, Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker, Levande skogar.*

Positiva effekter utgörs sammanfattningsvis av att: Tillgängligheten till kollektivtrafik ökar både inom planområdet och för boende utanför. Utökad service, skola och förskola inom området bidrar ytterligare till ett minskat bilberoende. Dagvattendammar föreslås för att fördröja och rena dagvattenet innan det når Lärjeån. Dammarna bidrar också till att bevara ett rikt ekologiskt liv i området. Befintlig vegetation och stora delar av de stenmurar som finns i området bevaras och bidrar till en rik miljö och god tillgänglighet till naturmark.

Vid markanvisning ställs från kommunen krav på att bebyggelsen ska vara energi- och resurseffektiv. Idag finns inte fjärrvärme i området och ur ett ekologiskt perspektiv är det därför angeläget att koldioxidneutrala uppvärmningssystem och passivhus-teknik övervägs och prövas för den nya bebyggelsen.

Naturmiljö

Området används idag bara ytterst sparsamt för rekreation. Befintliga grönområden inom planområdet föreslås bevaras. En mindre våtmark tas bort men ersätts med ett antal dagvattendammar som bedöms kunna kompensera för de naturvärden som försvinner. Tillgänglighet och gränssnitt har studerats noga för att bevara kvaliteten på närliggande grönområden. En utökad art- och biotopskyddsutredning som ytterligare belyser dessa frågor kommer att göras innan antagandet.

Kulturmiljö

De kulturmiljöer som finns inom detaljplaneområdet utvecklas och förstärks av förslaget. Stenmurar och husgrunder bevaras i så stor utsträckning som möjligt och bidrar tillsammans med andra delar av förslaget till att förstärka platsens historiska koppling.

Påverkan på luft

Ny bebyggelse alstrar ny trafik. Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger dock i nära anslutning till kollektivtrafik och andelen bussresor förväntas öka. I samband med föreslagen exploatering kommer pendelparkering för bil och cykel att underlätta kollektivtrafikresandet även för de som idag har ett oacceptabelt avstånd till busshållplats.

Påverkan på vatten

Detaljplaneområdet ligger inom Lärjeåns avrinningsområde. Exploateringen innebär att den befintliga jordbruksmarken ersätts med bostadsbebyggelse. Detta innebär generellt att föroreningsbelastningen på dagvattnet minskar, speciellt sett till näringsämnen och suspenderade partiklar. Då befintliga vägdiken ersätts och kompletteras med avskiljningsanordningar i form av utloppsbrunnar och dagvattendammar bedöms sammantaget påverkan av exploateringen på miljökvalitetsnormerna för recipienten Lärjeån inte bli negativa.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Planens genomförande innebär investeringar för kommunen.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark och utgifter för markförvärv, förrätningskostnader, samt exploateringsbidrag i samfinansieringsavtal med Trafikverket.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av allmänna gator.

Park- och Naturnämnden utgifter

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av allmänna parker och för skötsel och underhåll av park- och naturmark.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-anläggningar.

Kostnaden för utbyggnad av allmänna VA-ledningar på en sträcka av ca 1800 m bedöms till ca 21 Mkr. Kostnaden för omläggning av ca 900 m ledningssträcka bedöms till ca 10 Mkr. Generellt gäller att påkallande part bekostar erforderlig ledningsomläggning. Merparten av ledningsomläggningen orsakas av ombyggnaden av väg 190. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till ca 20 Mkr enligt VA-taxa för år 2014. Mervärdesskatt tillkommer.

Lokalnämnden

Utbyggnad av skola, förskola och bostäder med särskild service finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för skolor och gruppboheter.

Drift och förvaltning

Trafiknämnden får utgifter för drift av allmänna gator. Enskilda fastighetsägare/förvaltare får utgifter för drift av samfälligheter inom storkvarter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får utgifter för förvärv av mark samt utförande av mark- och byggnadsåtgärder inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägarna till fastigheterna Angered 1:34 och Angered 2:50 får inkomster i samband med överlåtelse av fastigheterna till kommunen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg. I det hösten 2013 utställda förslaget *tillägg till översiktsplan för jordbruksområden* markeras delar av planområdet Gunnilse centrum som område för jordbruk utanför detaljplan, vilket kommer att ändras innan tillägget till översiktsplan antas.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Distriktsarkitekt

Eva Tenow
Radar arkitektur & planering

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Tordh Lindgren
Exploateringsingenjör