

Programidé

Gråbovägens nya dragning skapar förutsättningar för en större exploatering på fälten söder om vägen. Två cirkulationsplatser planeras på vardera sida om programområdet där vägen leds in på sin nya sträckning. Korsningen mellan den nya och den gamla vägen sker i en planskild korsning där den nya vägen grävs ner. Detta möjliggör att befintlig väg ligger kvar i dagens läge och byggs om till lokalgata. Gatan får en lägre hastighet och kompletteras med trottoarer och cykelväg. Ny bebyggelse kan komma nära gatan och det skapas ett mer intimt gaturum. Kollektivtrafiken går på lokalgatan med hållplatser vid torget, Gunnilseskolan och Gunnilse Ås.

Ett lokalt torg utvecklas kring livsmedelsbutiken och lokalgatan. Bebyggelsen koncentreras vid torget och får en komplettering med butiker och ett antal flerfamiljshus. Här planeras för en ny F-9-skola som ligger i direkt anslutning till torget. Mot Angereds kyrka och söder ut glesas bebyggelsen ut och består av småhus i form av villor och radhus. Bebyggelsen runt Angereds kyrka får ett mindre tillskott av bebyggelse och korsningspunkten förstärks. Totalt medger planen ca 300 nya bostäder i framför allt småhus och ca 20 000 m² verksamhetsyta.

Förslaget har tagit fasta på de landskapselement som karaktäriserar området. I största möjliga mån har stenmurar, trädridåer och vattendrag legat till grund för förslagets struktur. Den gamla landsvägen behåller sin sträckning och utgör ett av förslagets viktiga stråk.

En större bild på programförslaget ligger sist i dokumentet.

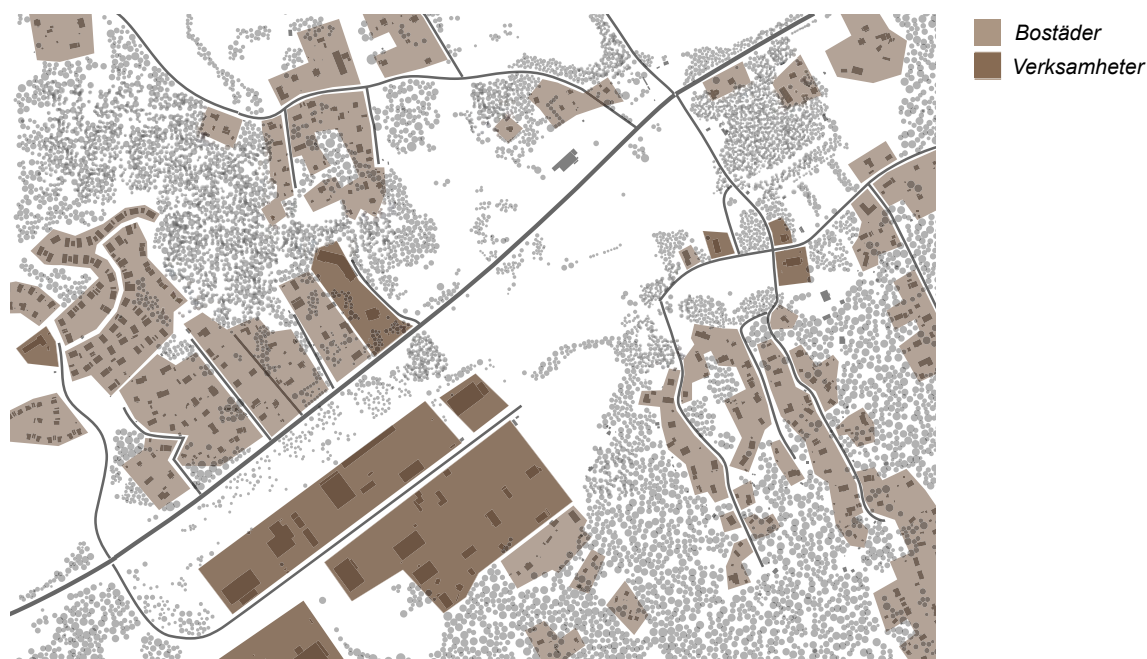


Programförslag med exempel på hur bebyggelsen kan utformas

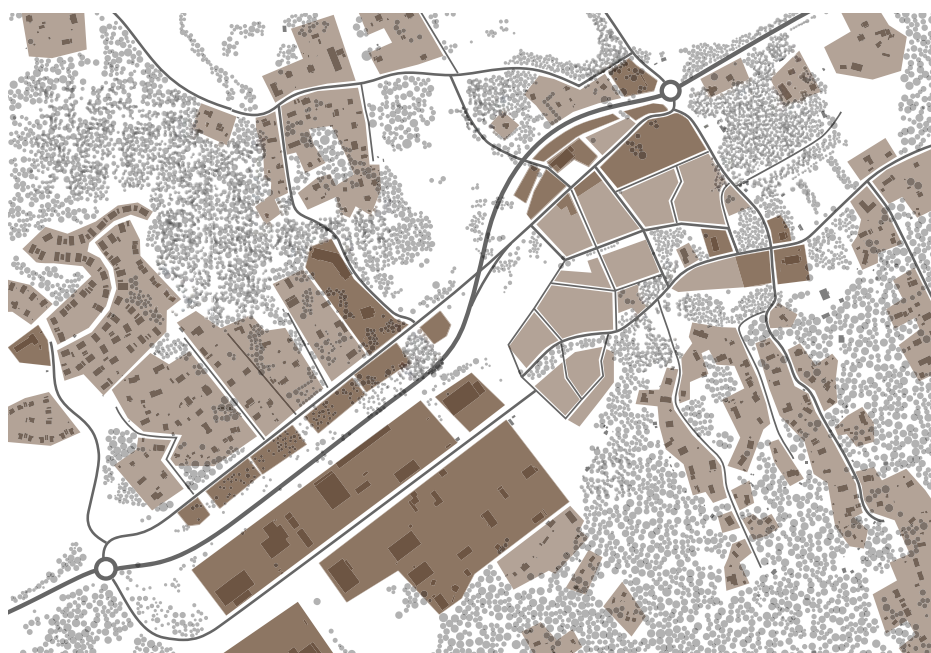
Ett rutnät av gator som knyter samman de olika delarna ligger som grund. Det överordnade rörelsestråken har förtydligats och skapar en tydlig hierarki i gatustrukturen. Viktiga gröna element tas tillvara och utvecklas i förslaget.

I väster skapas plats för en mindre exploatering av verksamheter mellan de två vägarna. Bebyggelsen skyddar befintliga bostadshus mot buller och skapar en stadsmässig gata med bebyggelse på båda sidor.

Programområdet föreslås exploateras genom en detaljplan för hela området. Alternativt kan verksamhetsområdet i väster brytas ut. Bebyggelse av skola bör ske i ett tidigt skede. Även centrumbebyggelsen har stor betydelse för områdets utveckling och bör därför komma till stånd tidigt. Därefter fylls bebyggelsen på väster ut. Verksamhetsområdet i väster är helt beroende av Gråbovägens nya läge och bör uppföras i samband med ombyggnaden.



Markanvändning idag



Markanvändning enligt förslag

Fyra bebyggelsestrukturer

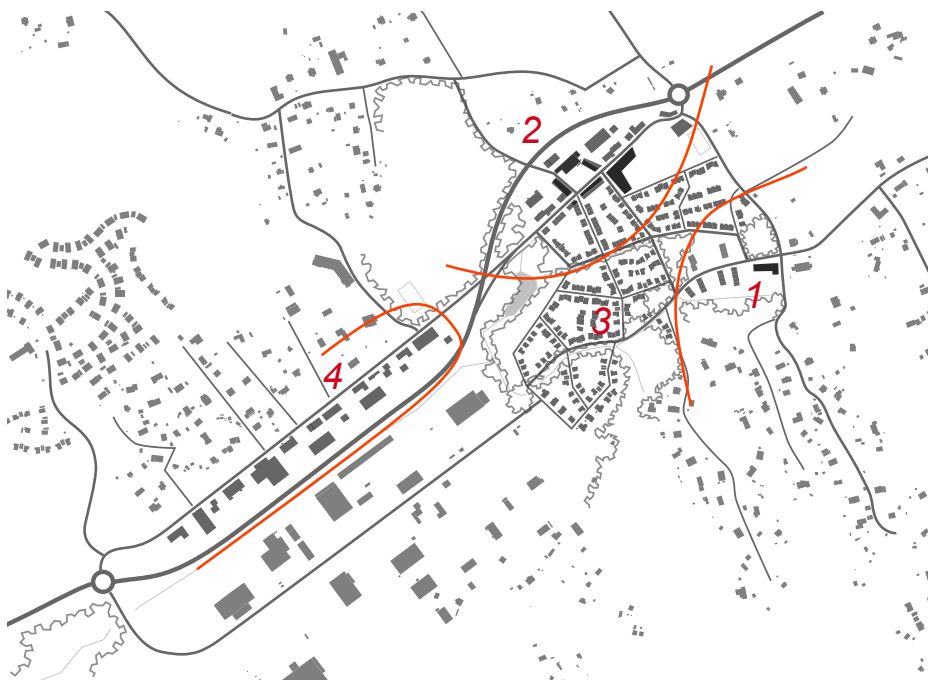
Förslaget delas upp i fyra strukturer med olika karaktär.

1. Runt Angereds kyrka knyts bebyggelsen till korsningen och får en tydlig historisk koppling.

2. Det nya Gunnilse centrum som koncentreras kring befintlig livsmedelsbutik får en något högre exploatering och ytterligare service.

3. Småhusbebyggelse knyter de olika områdena till varandra. Huvudstråk ramar in och ger struktur åt bebyggelsen. Landskapselement och historiska spår ger karaktär.

4. I väster ramar en småskalig verksamhetsbebyggelse in lokalgatan och skärmar befintlig bebyggelse från Gråbovägen.



1

Området kring Angereds kyrka, försiktig komplettering.

Angereds kyrka tillkom på 1200-talet och all nyexploatering i anslutning bör ske med stor försiktighet och omtanke. Det är viktigt att större byggnader inte uppförs i direkt närhet för att bibehålla kyrkans visuella distinkthet i området. Ny exploatering kan dock vara ett positivt inslag och bidra till att förstärka området kring kyrkan samt den korsningspunkt där den tidigare landsvägen passerade.

Vid Angereds kyrkväg/Badviksvägen är det eftersträvaransvärt att förstärka korsningspunkten. Till skillnad från strukturen sydost om kyrkan kan byggnader här placeras utefter gatan i en mer ordnad struktur, vilket ramar in platsen och förstärker den gamla knutpunkten. Entréer kan med fördel vändas ut mot den framtida korsningspunkten/platsen. Även här är det viktigt att nya byggnader inte blir för dominanta gentemot kyrkan. Här kan med fördel funktioner som förskola eller liknande placeras.

Området kring den gamla jordkällare som finns bevarad diagonalt över korsningen från kyrkan utvecklas till en mindre stadsdelspark. Att lyfta fram de historiska spår som finns i området förstärker ytterligare de kulturhistoriska värdena.

Området sydost om kyrkan kan kompletteras med äldreboende eller annan service. Placeringen bör vara fri i landskapet och väl anpassad i terrängen. Större träd ska bevaras i den mån det är möjligt för att bibehålla den lövrika karaktären och den tydliga gränsen i sydost.

2

Gunnilse centrum, förtätning kring den framtida centrumpunkten.

Idag är vägen i anslutning till ICA butiken cirka 15 meter bred. Det är viktigt att vägen omvandlas till en intim gata med mindre gatubredd och en tydlig rumslig avgränsning med fasader i norr och söder. Föreslagen bebyggelse ska ha tydliga entréer mot gatan och en högre byggnadshöjd med över två våning-

ar vid strategiska punkter och platser kan tillåtas. Torget får en framtida viktig funktion för planerade och spontana möten. Utformningen av torgrummet är därför extra viktigt liksom den rumsliga integrationen till övriga områden för att ge förutsättningar för ett ökat flöde av människor. Torget ska i den mån det är möjligt avgränsas i alla fyra väderstreck med byggnader och entréer. Skolans entré ska vända sig mot torget och får därför stor betydelse för livet på platsen. I skolbyggnaden kan även bibliotek och fritidsgård inrymmas vilket befolkar torget och byggnaden även utanför skoltid.

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

3

Småhusbebyggelse, offentliga gaturum och inre halvprivata gårdar.

Planstrukturen anpassas till topografin med en följdriktig placering av husen i gatulinjen med entréer och trapphus mot gatan på ett sådant sätt att gaturummet befolkas till fördel för social integration och gatuliv. Häckar, staket eller murar avgränsar det offentliga gaturummet mot den privata förgårdsmarken. Placeringen av husen bildar halvprivata inre gårdar för lek och rekreation. Landskapets element och historiska spår ger karaktär och förstärks med stråk för kommunikation för gående, cyklister samt biltrafik. Befintliga vägar och stigar utnyttjas till största möjliga del och dess karaktär bibehålls, i de delar där detta är möjligt. Bebyggelsen är varierad med inslag av flerfamiljs- radpar- samt enfamiljshus. I gaturummet samsas bilar, cyklister och gående. Parkering anordnas i huvudsak på fastigheten och kompletteras med flera mindre gemensamma parkeringar samt gatuparkering.

4

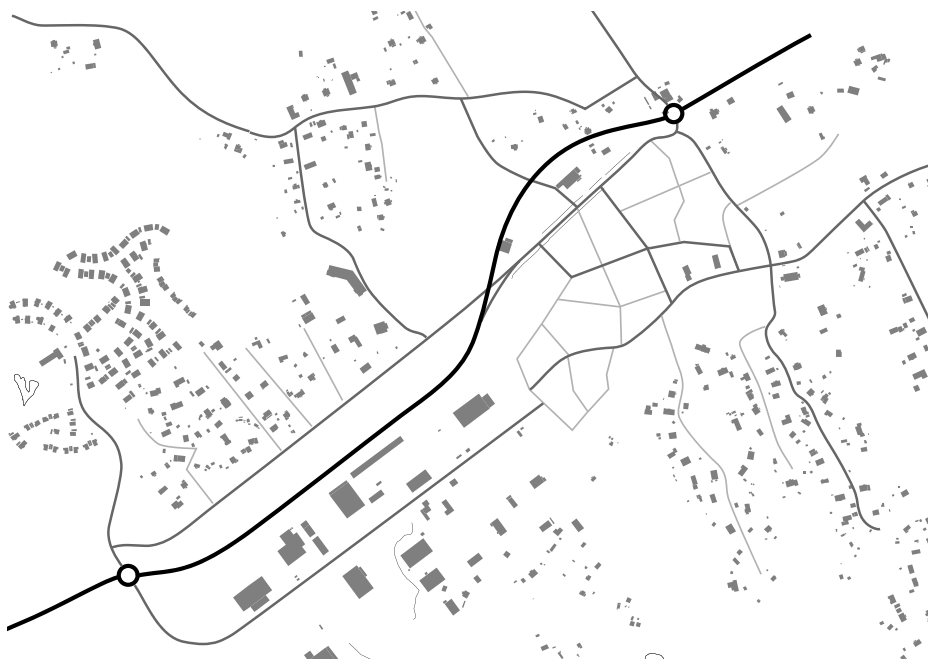
Småskalig verksamhetsbebyggelse, en fysisk och visuell skärm.

Vid planområdets västra del föreslås en mindre, icke störande, verksamhetsbebyggelse. De föreslagna verksamheterna blir en naturlig skärm, fysisk och visuell mot Gråbovägen för de befintliga bostäderna i norr samt bidrar till att begränsa vägrummet och upplevelsen av ett trafiklandskap. Strukturen kan vara varierad med betoning på småskalighet.



Exempel på hur de olika strukturerna kan utformas.

Infrastruktur



Viktiga rörelsestråk

Att knyta samman befintlig bebyggelse på båda sidor Gråbovägen är ett av huvudsyftena med programmet. Här utgör Gråbovägen en tydlig barriär som måste överbryggas för att den lokala infrastrukturen ska fungera tillfredställande. Detta gäller både bil-, cykel- och gångtrafikanter.

För gång- och cykeltrafikanter är ett av de viktigaste stråken det mellan Angereds kyrkby och Gunnilse skola. En logisk, säker och vacker skolväg är viktig. Många barn men även andra ska röra sig här varje dag. I förslaget är en viktig fråga hur passagen över Gråbovägen ska utformas på bästa sätt. Ett annat viktigt stråk blir det från kyrkbyn till service och busshållplats. Här passerar inga högt trafikerade vägar men det måste vara ett tydligt, attraktivt stråk som knyter samman gammal och ny bebyggelse. Även från befintlig bebyggelse norr om torget måste det finnas en tydlig koppling till service och kollektivtrafik för gång- och cykeltrafik.

Gatuhierarkier

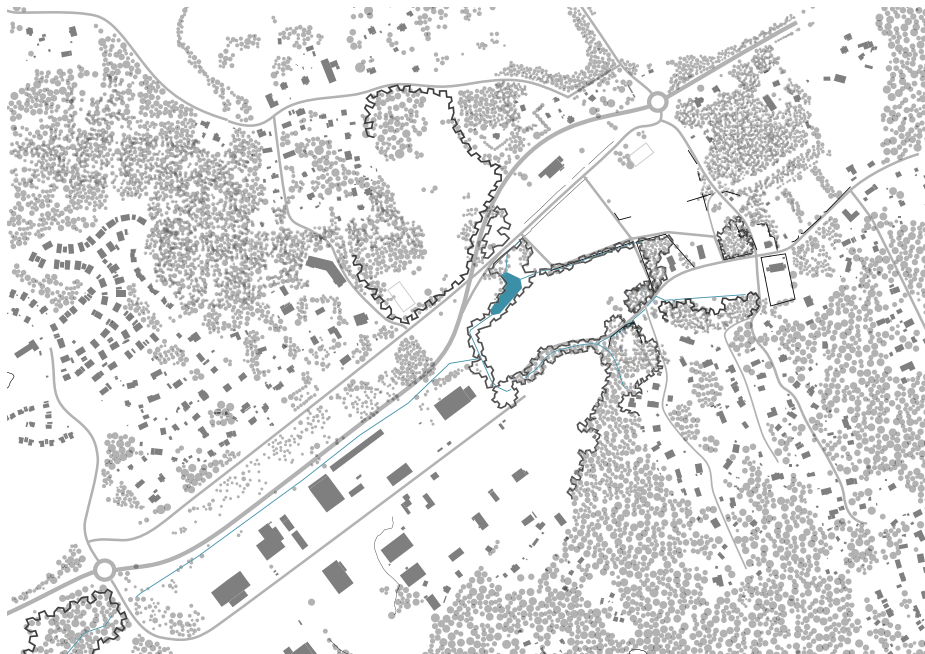
För att dela upp trafikflöden har de olika gatorna ordnats enligt en hierarki. Gråbovägen är den viktigaste länken genom området ur ett regionalt perspektiv. Därefter ordnas de lokala gatorna enligt sin funktion och betydelse för rörelserna inom och genom området. Gamla Gråbovägen utgör tillsammans med Angereds kyrkväg de överordnade lokala stråken. Gator som knyter samman Angereds kyrkby med bebyggelsen i väster och det lokala torget tillsammans med den gamla landsvägen blir de viktigaste stråken genom den nya bebyggelsen.

De olika kategorierna av gator utformas med olika sektioner och bredder för att genom gestaltningen tydligt visa vilka gator som är överordnade.

Pendelparkering

Inom programområdet planeras för pendelparkering för både bil och cykel. Dessa ska i första hand serva de hushåll som ligger längre från kollektivtrafik än programområdet. I stadsdelen ligger stora delar av bebyggelsen på ett oacceptabelt avstånd från hållplats vilket har gett upphov till bilberoende och stora framkomlighetsproblem under rusningstid.

Grönstruktur



Tillgången till natur och strövområden i Gunnilse är mycket god. I söder ger de stora skogsområdena och sjöarna möjlighet till fina rekreationsmöjligheter. Medan Lärjeåns dalgång och det öppna odlingslandskapet i norr bidrar till en rik variation i naturen.

I förslaget tas dock odlingsområden som fungerat som strövområden i anspråk för exploatering och vikten av att knyta samman rörelsemönstren och grönområden är stort. Liksom bebyggelsen syftar till att binda samman två befintliga områden måste möjligheten att promenera och röra sig genom området förbättras och vara attraktivt. Genom att skapa attraktiva promenadstråk knyts Angereds kyrkby genom den nya området till Gunnilse.

Mötet mellan bebyggelse och kulturlandskap har stor betydelse för programområdet och ligger till grund för föreslagen struktur. I så stor utsträckning som möjligt bevaras befintliga murar och historiska spår. Föreslagna gator följer också till stor del de gamla stråken. Befintliga och nya trädridåer förstärker och tydliggör dessa ytterligare.

Huvudstråket sträcker sig mellan Angereds kyrka längs den gamla landsvägen vidare mot Äspereds industriområde. Här förstärks befintlig bäck med tillkommande dagvatten. Stråket följer befintligt fuktstråk norr ut mot Gråbovägen där en dagvattendamm anläggs. Härifrån kan man via dagens Gråboväg, som i förslaget blir ny lokalgata, röra sig norr ut över "Janssons grop" och vidare mot Lärjeåns dalgång.

Nordväst om Angereds kyrka bevaras jordkällaren och det som är bevarat efter den gamla gårdsbebyggelsen som legat på platsen. Här lyfts de historiska spåren fram och blir tillgängliga genom en bostadspark. Härifrån kan man via ett promenadstråk längs de gamla stenmurar som delat av åkerlandskapet röra sig vidare väster ut.

Att fornlämningar, gårdstomter, stenmurar och andra delar av det äldre kulturlandskapet bevaras leder till att nutidens boende lättare kan se att de är den senaste länken i en mångtusenårig kedja av mänsklig verksamhet i området. Detta



kan medföra att Gunnilsebornas känsla för sin hembygd ökar vilket därmed blir en av flera faktorer som motverkar alienation, rotlöshet och segregation och därmed ger en ökad livskvalitet.

Dagvatten

En dagvattenutredning kommer att genomföras i detaljplanearbetet. Enligt programförslaget sker dagvattenhanteringen i området genom öppna diken och en dagvattendamm öster om befintlig och nya Gråbovägens korsning. Dammen fungerar som fördröjningsmagasin och hjälper till att rena dagvattnet innan det fortsätter väster ut och når Lärjeån på andra sidan Åspereds industriområde. Dagvattensystemet ska även bidra till att skapa attraktiva och vackra rekreationsstråk.

Kompensationsåtgärder

För att ta tillvara och skapa de rekreations- och naturvärden som är viktiga för den föreslagna bebyggelsen förutsätter programmet att man i kommande detaljplaner arbetar med kompensationsåtgärder. Varje del av exploateringen ska bidra till att natur- och rekreationsvärden tillskapas och förstärks.

Idrott

I anslutning till en ny skola kommer även en mindre bollplan och idrottshall att anläggas. En större idrottsplats kommer, om det finns behov, att placeras öster om Gunnilse skolan på ”Janssons grop”. Detta ställer krav på undersökningar för att säkerställa att ingen hälsorisk föreligger.

Behovsbedömning

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11 §

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuellt program.

Kommunens preliminära bedömning är att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Ett genomförande av programmet bedöms dock medföra viss miljöpåverkan främst vad gäller dagvattnet. Frågan om dagvattnets påverkan på Natura 2000-området behöver därför studeras. En särskild dagvattenutredning skall tas fram under detaljplanearbetet.

Sammanvägda konsekvenser

Programmet innebär en ökning med ca 300 nya bostäder i området. Nedan följer de sammantagna ekologiska, ekonomiska och sociala konsekvenserna.

Programmet innebär ej betydande påverkan på miljö, hälsa, säkerhet ochushållning med naturresurser.

Ekologiska konsekvenser

Största delen av den föreslagna exploateringen ligger på befintlig jordbruksmark. Den är dock inte klassad som värdefull enligt ÖP99. Området används idag bara ytterst sparsamt för rekreation. När grönområden tas i anspråk studeras tillgänglighet och gränssnitt noga för att höja kvaliteten på närliggande grönområden t.ex. genom kompensationsåtgärder. Dagvattenhanteringen ska genom fördrojningsmagasin säkerställa att Lärjeån inte påverkas av eventuella föroreningar från området.

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.

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.

Sociala konsekvenser

En förbättring av den fysiska integrationen, vilket programmet föreslår, har också en positiv inverkan på den sociala integrationen. I programmet föreslås ny bebyggelse i anslutning till förslaget 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. Gråbovägen som barriär ur både social- och landskapsbildssynpunkt kommer genom nytt läge och gestaltning att minskas.

Upplåtelseformer, alltså hyresrätt eller äganderätt, styr inte programmet och byggnadsnämnden över. Men ett ökat bestånd av flerbostadshus föreslås i anslutning till torget.

Ekonomiska konsekvenser

Att komplettera en stadsdel är på flera sätt fördelaktigt för den kommunala ekonomin. Infrastruktur finns och förutsättningar för kommunal och kommersiell service ökar. Förslaget torg får ett större underlag med tillskottet av bostäder.

0-alternativet

Gunnilse och Angereds kyrkby är idag helt bilberoende då större delen av bostäderna ligger mer än 500 m från kollektivtrafik och det saknas pendelparkering. Bebyggelsen är utspridd och det saknas underlag för utökad service i närområdet. En gemensam mötesplats för de boende i området saknas också.

Ett genomförande av detta program skulle utveckla Gunnilse på ett positivt sätt och dessutom bidra till minskat bilberoende. Förslaget är därför att föredra framför 0-alternativet vad gäller påverkan på miljön.