

# Referenser

Ny bebyggelse i Gunnilse får en tätare exploatering än befintlig. Här visas några intressanta referensprojekt med rad-, par- och friliggande hus. Även referenser på lokalgata, torgyta samt vatten- och gröenstråk visas.







## *Allmänt*

För att skapa ett Gunnilse som fungerar under många decennier framåt krävs, redan i ett tidigt skede, en fokusering på genomförandefrågorna. Detta innebär att omtanke skall ägnas såväl befintliga som tillkommande bostäder och verksamheter i området. Genom att tidigt analysera och utreda förutsättningar och möjligheter att utnyttja och bebygga området kan man också identifiera de ”knäckfrågor” som kan vara avgörande för ett gott resultat inom rimlig tid.

I planprogrammet redovisas genomförandefrågorna översiktligt. Programmet ligger sedan till grund för den fortsatta plan- och exploateringsprocessen. Efter hand som nya förutsättningar och problem blir kända ökas detaljeringsnivån stegvis.

## *Ekonomi*

Ekonomi är en viktig del i plangenomförandet och omfattar inte enbart det enskilda projektets ekonomi utan även samhällsekonomiska frågor som exempelvis konsekvenser för övergripande trafikförsörjning, kollektivtrafik, skola, omsorg och boendestruktur.

I samband med nyexploatering och ombyggnad erfordras alltid komplettering och förändring av gångvägar, angöringar, parkytor, belysning mm för att leva upp till de mål som ett bra boende ställer på tillgänglighet, trivsamhet och hälsa. Dessa förändringar leder i sin tur till att intresset för att bosätta sig i området ökar vilket då kommer exploatören/fastighetsägaren till godo. Kostnaderna för dessa åtgärder skall därför bäras av respektive exploateringsprojekt.

Förstärkning och förändring av övergripande trafikmatning och hållplatser är exempel på andra genomförandekostnader som i första hand skall finansieras med exploateringsintäkter från nya byggrätter och markförsäljning. I Gunnilse handlar detta bland annat om en samfinansiering av Gråbovägens ombyggnad. En balans mellan kringkostnader, exploateringsintäkter och samhällsekonomiska parametrar måste således uppnås för att ett genomförande av planen skall bli möjligt.

Ett stegvis genomförande av olika projekt inom programområdet under några år erfordras därför att vägutbyggnaden fortfarande ligger några år fram i tiden men även för att ge förutsättningar för en successiv inflyttning vilket oftast ger samhällssociala fördelar. Genomförandet är tänkt att delas upp i etapper och som en följd av detta kommer programmet följas av flera detaljplaner inom området. Varje detaljplan har en egen genomförandeprocess som för varje delområde skall utgöra en del av den samlade processen i Gunnilse.

Det skall vara en ambition och målsättning från såväl markägare som exploaterare att ta ett gemensamt ekonomiskt och fysiskt ansvar för de åtgärder, inte enbart på kvartersmark utan allmän mark, som krävs för helheten.

## *Markägande*

Kommunen äger större delen av marken söder om Gråbovägen (se karta). Övriga obebyggda fastigheter i området ägs av svenska kyrkan resp. ett fåtal privata fastighetsägare.

För de fastigheter där det i den kommande detaljplanen visar sig möjligt att skapa nya byggrätter/exploateringsfastigheter kommer kommunen att förhandla med såväl de befintliga fastighetsägarna, som eventuella nya intressenter för att skapa ekonomiska förutsättningar för en kompletteringsbebyggelse.



Kommunägd mark (grått).

Olika former finns för att ge nya intressenter mark för exploatering. Den vanligaste är att kommunen, genom fastighetsnämnden, lämnar en markanvisning till den intressent som bedöms lämplig att arbeta vidare med. En markanvisning innebär att en byggintressent under viss tid och på vissa villkor ensam får förhandla med kommunen om förutsättningarna för att bygga bostäder inom ett område. Således kan flera markanvisningar med olika intressenter göras i Gunnilse. Beslut om markanvisning bör tas först när mål och huvudinriktning för respektive delområde inom den kommande detaljplanen är kända.

Flyttningen av Gråbovägen samt en ändrad markanvändning kommer att påverka några av de privatägda fastigheterna som finns inom planområdet. I dessa fall kommer vägverket eller kommunen att föra förhandlingar om inlösen alternativt ersättning för tilläggsåtgärder under framtagandet av respektive detaljplan i programområdet.

### ***Samhällsservice***

De nya bostäderna kommer att ha behov av olika former av samhällsservice. Behovet gör att en utbyggnad av ny skola och förskoleverksamhet skall ske parallellt med bostadsbyggandet. En föreslagen placering av en ny F–9-skola finns redovisad inom programområdet.

### ***Upplåtelser***

Den fastighet där områdets livsmedelsbutik finns är upplåten med tomträtt. Några nyttjanderättsupplåtelser finns också för jordbruksändamål och samhällsservice inom området. Dessa avtal kan hanteras och eventuellt förändras parallellt med övriga aktiviteter i processen

### ***Ledningar***

Genom området passerar huvudledningar för teknisk försörjning vilka den planerade bebyggelsen lägesmässigt torde kunna anpassas till. Kapaciteten på dessa ledningar är tillräcklig för att ansluta ny bebyggelse.





# Programförslag



Gunnilse Ås

Gunnilse  
skola

Gunnilse  
torg

F-9 Skola

7-mannaplan

Angereds kyrkväg

Lexbydalsvägen

Angereds kyrka

11-mannaplan

Gamla Gråbovägen

Väg 190 Gråbovägen

Mindre verksamheter

Åspereds industriområde

Skala 1:4 000





***PROGRAM FÖR GUNNILSE CENTRUM***

***STADSBYGGNADSKONTORET I GÖTEBORG, NOVEMBER 2008  
GODKÄNNANDEHANDLING***