

Detaljplan för

BOSTÄDER ÖSTER OM ANGEREDS KYRKBY



Samrådshandling

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg november 2007

SAMRÅDSMÖTE

Onsdagen den 28 november, klockan 18.00 - 20.00 i Angereds församlingshem ges det tillfälle att ställa frågor kring detaljplanen till representanter från Stadsbyggnadskontoret.

SYNPUNKTER ÄR VÄLKOMNA

Om du har synpunkter på förslaget, skriv senast den 15 januari 2008 till:

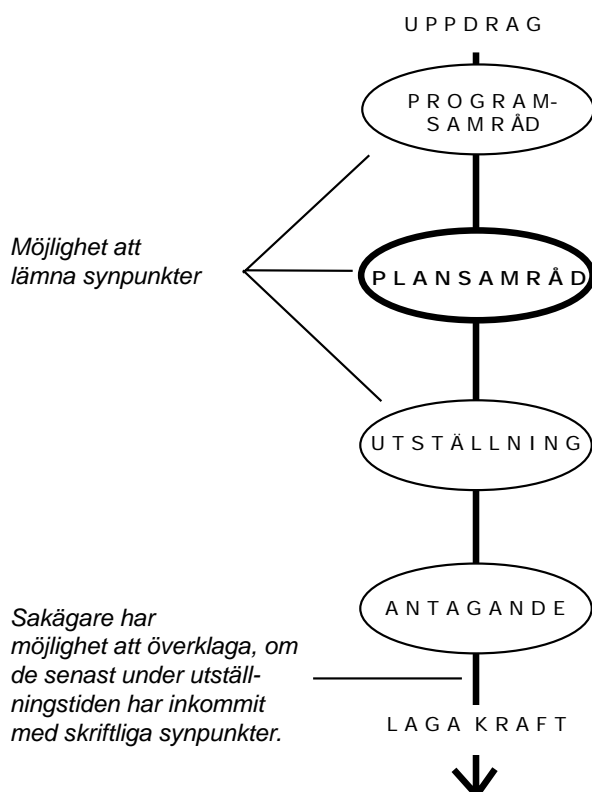
Byggnadsnämnden
Box 2554 , 403 17 Göteborg

eller e-posta till:

sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

HAR DU FRÅGOR? RING!

Eva Tenow, Stadsbyggnadskontoret, tel: 368 17 18
Britt Kjellberg, Stadsbyggnadskontoret, tel: 368 18 37
Besök vår hemsida! www.stadsbyggnad.goteborg.se



Projektgrupp:

Eva Tenow	SBK
Britt Kjellberg	SBK
Birgitta Alm	SBK
Oskar Götestam	Radar Arkitektur, planering och landskap
Tordh Lindgren	Fastighetskontoret
Roger Månsson	Trafikkontoret



**Detaljplan för
BOSTÄDER ÖSTER OM ANGEREDS KYRKBY
inom stadsdelen Angered i Göteborg**

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en ny och miljöanpassad bostadsbebyggelse, företrädesvis i småhus, i anslutning till den befintliga bebyggelsen öster om Angered kyrkby. Området innehåller drygt 120 gruppbyggda hus och ett tretotal tomter till den kommunala tomtkön. Platsen har unika förutsättningar för ett naturanpassat byggande samtidigt som det är ett välbehövligt bostadstillskott i stadsdelen.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

och övriga handlingar:

- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådsrets

Dagvattenutredning för bostäder öster om Angered kyrkby, Melica 2007-04-03 (finns på Stadsbyggnadskontoret).

Tidigare godkänt program 2006-08-07 finns på Stadsbyggnadskontoret.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget i den kuperade terrängen söder om Gråbovägen och öster om Angered kyrkby, drygt 16 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Området är 30 hektar och ligger på ömse sidor om Smörvattnevägen. Till Hjällbo centrum och Angered centrum är det 7 respektive 8 kilometer.

I omgivningarna ligger Lerjedalens golfbana, badsjön Smörvattnet, Bohusleden och Åspereds industriområde.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 300 000 m². Området ägs primärt av två privata markägare och Göteborgs kommun. Vägverket är väghållare för Angereds kyrkväg och delar av Lexbydalsvägen.

Planförhållanden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Göteborg, ÖP 99, är delen närmast Smörvattnevägen markerad för bostäder på kort sikt. Öster om detta är markeringen bostäder på lång sikt.

Detaljplaner

Väster om Smörvattnevägen finns gällande detaljplaner, avstyckningsplaner (2049 och 2051) som medger fastigheter för bostadsändamål. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut. Området är inte fullt utbyggt och det finns cirka 20 tomter kvar som kan styckas av och exploateras enligt planerna.

Öster om Smörvattnevägen finns ingen detaljplan.

Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden den 13 juni 2006.

Programmet beskriver en bostadsbebyggelse som placeras i terrängen med omsorg. Totalt föreslås cirka 50 styckebyggda villor och 25 grupphus i varierande storlek. För att uppnå en god boendemiljö bör utformningsfrågor hanteras i någon form av kvalitetsprogram. Den kuperade terrängen och delvis fina vegetationen utgör både en potential och ett hinder mot att bygga. Att uppnå full tillgänglighet är inte möjligt då stora utfyllnader bör undvikas. Anpassningen till terrängen är viktig för att inte områdets potential ska gå om intet.

Mark och vegetation

Generellt

Planområdet utgörs till största delen av kuperad skogsmark som genomkorsas av fuktstråk, våtmarker och torrare hållmarkspartier. I den norra delen är skogen en barrskog och igenväxningsmarker med främst lövskog och i öster finns ett kalhygge. Södra delen består främst av tallskog med inslag av hållmarker. Bebyggelse finns längs Smörvattnevägen och Lexbydalsvägen. Bohusleden går i den norra delen av området parallellt med Smörvattnevägen för att sedan vika av österut mot Skulevattnet.

Topografi

Området är mycket kuperat med stora höjdskillnader. Den lägsta punkten vid Lexbydalsvägen, cirka + 104 meter över havet (m ö h) ligger så mycket som 40 meter lägre än den högsta punkten, +145 möh, närmare Smörvattnet. Närmast Lexbydalsvägen stiger en norrsluttning mycket brant upp mot ett höjdparti, + 135 möh, varifrån man har utsikt över Gunnilse och omgivande dalgång. Här finns också ett område med resliga gamla granar och tallar som klättrar upp för branten. Söder om höjdpartiet sluttar det nedåt igen, mot ett smalt våtmarksområde. Detta sträcker sig med fuktstråk vidare dels norrut mot Lexbydalsvägen och

vidare, dels söderut mot Smörvattnet. Sydväst om våtmarken reser sig en cirka 30 meter bred höjdrygg som skiljer Smörvattnet och Skulevattnemossen, delvis bevuxen med i första hand låga tallar och björkar. Här ligger områdets högsta punkt, + 145 möh. Här uppifrån ser man Smörvattnet med dess branta skogsbeklädda stränder.



Norrsluttningen ner mot Lexbydalsvägen.

Naturvärden

De största naturvärdena finns i den södra delen av planområdet och knutna till våtmarkerna och de talldominerade skogarna och utgör en del av det stora sammanhängande skogsområdet som är ett kärrområde i Göteborgs utpekade grönstruktur. Naturen här utgörs av en mosaik av äldre talldominerad skog, myrar, hållmarker och branter. Sådana mosaiker av olika naturtyper är lämpliga biotoper för fågelarter som tjäder och nattskärre. Tjäder har också observerats i området. Våtmarken som ligger längs Smörvattnevägen är i igenväxningsfas men är i de inre delarna fortfarande mycket blöt. Den sträcker sig vidare på västra sidan av vägen och mynnar i Smörvattnet, och är en viktig biotop för grodor i området. Området mot Skulevattenmossen är blockrik med hög luftfuktighet och många olika trädslag och mycket död ved. Detta skapar goda förutsättningar för exempelvis ryggradslösa djur och kräldjur samt mossor och lavar.



Utblick mot den nordliga delen av damm/bäcksystemet öster om den nya lokalgatan. Mitt i bilden skymtar Lexbydalsvägen.

Geotekniska förhållanden

Området består av ett brant höjdparti genombrutet av dalsänkor. Området ligger huvudsakligen på nivåer högre än 95 möh, dvs över högsta kustlinjen. Grunden utgörs främst av berg i dagen, och i mindre utsträckning av tunna lager av friktionsjord på berg i de mer låglänta delarna av området. Berggrunden i området består av en gnejsig granodiorit. I nordväst berör anslutningsvägen mot Gråbovägen en isälvsavlagring med flera meters mäktighet. I bland annat dalsänkan i Smörvattnets förlängning norrut förekommer organiska jordarter (torv). Den norra delen av området avvattnas mot Lärjeån medan den sydvästra avvattnas söderut till Säveån.

Markradon

Området är klassat som normalriskområde för markradon på SGU:s radonriskkarta (SGU Rapport 2002:27).

Fornlämningar och kulturhistoria

Angereds kyrka är upptaget som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (Angered 69:1). Dels är byggnaderna intressanta var och en för sig men det är miljön som helhet och läget i landskapet som är det intressanta. Området klassas som en mycket värdefull kulturhistorisk miljö.

I miljön föreslås en mindre förändring av utformningen av korsningen mellan Angereds kyrkväg och Lexbydalsvägen. Förslaget innebär att det väster om f d skolhuset skapas en yta som inte är trafikerad vilket inte inverkar negativt på kulturmiljön.

I den del av planområdet som avses att bebyggas finns inga kända arkeologiska fynd.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen som ligger i anslutning till planområdet består till största delen av äldre friliggande villor. I området direkt väster om Smörvattnesvägen ligger till stor del gamla fritidshus som byggts om och till för att motsvara förväntningarna på ett åretruntboende. Ursprungligen var tomterna cirka 2 000m² men flera har styckats av och då har en minsta tomtstorlek om 900m² eftersträvat.

Karaktären på bebyggelsen är charmigt brokig då det råder en stor variation i färg och material. Någon enhetlighet i placering på tomten eller hantering av vegetationen finns inte. Husen ligger inte i ett likartat förhållande till gatan utan en trivsam rumslig variation råder. Terrängen är bitvis starkt kuperad och allteftersom husen har växt har anpassningen till marken försämrats. På vissa fastigheter finns dock fortfarande en stor känslighet i förhållandet mellan byggnad och mark. Tack vare de stora tomterna finns det natur trots att stor del av området är tomtmark.

Gatorna i området är mycket smala, delvis krokiga och väldigt branta. Gatunätet är enkelt i standard vilket stämmer bra överens med områdets läge i staden och den orörda natur som omger området.



Exempel på smala gator och tomter som rymmer små naturpartier och känsligt placerade byggnader.

Service

Kommunal service

Närmaste skola är Gunnilseskolan, drygt 1 kilometer nordost om planområdet. Skolan har klasserna 1-5. Skolans kapacitet är fullt utnyttjad. Vägen till skolan går utmed Gråbovägen där en separerad cykelbana finns på den norra sidan. Vid korsningen mellan Angereds kyrkväg finns övergångsställe för en säker passage.

Klasser för de högre årskurserna finns på Bergums skola i Olofstorp, knappt 6 kilometer öster om planområdet. Även denna är fullt utnyttjad och en utredning som syftar till att hitta mark för en skola för fler högstadielärover är påbörjad.

Förskoleplatser finns det förhållandevis gott om i närheten då gamla skolan i Gunnilse nyligen har byggts om till förskola, en ny förskola färdigställs i Knipared samt att det finns en kooperativ förskola på Gunnilse Ås. I området finns även fyra familjedaghem.

Kommersiell service

En livsmedelsbutik ligger norr om Gråbovägen. Butiken är öppen alla dagar i veckan. Närmaste centrum med service är Olofstorps centrum, cirka 4 kilometer österut eller Hjällbo centrum, cirka 6 kilometer västerut, på väg in mot Göteborg.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att drygt 150 småhus kan byggas i anslutning till det befintliga bostadsområdet. Förutsättningarna är goda för att skapa ett unikt bostadsområde med en delvis annan karaktär än nyligen exploaterade områden. Den stora tillgången är naturen. Området ska präglas av platsen och den fina natur som finns. Intressanta terrängformationer och vackra naturpartier bibehålls mellan de grupper som byggs.

Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

Inom området föreslås cirka 150 bostäder byggas i småhus. Av dessa är drygt 120 gruppbyggda och 30 styckbyggda på kommunala tomter. Utöver detta finns drygt 10 bebyggda fastigheter. Den mark, som i programmet föreslogs för bebyggelse, har utökats både vad gäller yta och innehåll. Slutgiltigt antal bostäder i området, samt vilka delar som kommer att bebyggas, kommer att studeras under det fortsatta planarbetet.

Området kan delas upp i tre delområden: ett väster om Smörvattnevägen och två öster om densamma.

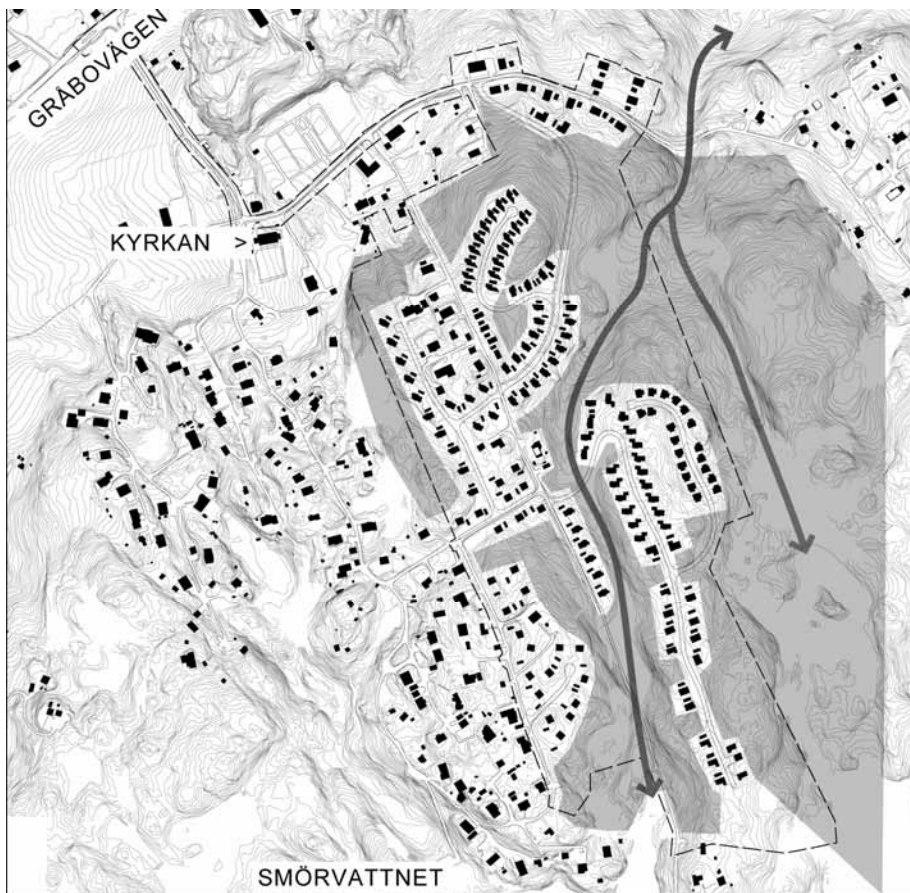
Bostäderna kommer att uppföras antingen som gruppbyggda eller styckbyggda hus. Med gruppbyggda hus avses hus som är gestaltade och uppförda i ett sammanhang, oftast av en byggherre. I en sådan grupp finns möjligheten att anpassa byggnader och utemiljö till omgivningarna så att en god boendemiljö skapas, om än med en högre täthet än ett traditionellt bostadsområde. Styckbyggda hus är ofta uppförda av privatpersoner på lite rymligare tomter. Beroende på deras önskemål kommer tomterna att bebyggas vid olika tidpunkter och delvis med varierande formspråk.

Väster om Smörvattnevägen byggs cirka en tredjedel av husen på de obebyggda tomter som finns. Strukturen på bebyggelsen är mer skiftande och den tillkommande bebyggelsen utformas mer fritt. Alla hus är friliggande och har goda förutsättningar att placeras och utformas så att tomterna kan ha en stor del orörd natur kvar.

Öster om Smörvattnevägen placeras ett antal grupper med hus med naturen tätt inpå husen. I huvudsak är den östra sidan uppdelad i två mindre områden, avdelade av ett system av bäckar och dammar för omhändertagandet av dagvattnet. I det norra området ligger cirka 40 hus orienterade utefter gatorna. Husen ligger kring hjässan på en liten bergstopp. I det södra området ligger knappt 60 hus, varav 18 på kommunala tomter. Här ligger bebyggelsen högt i landskapet, centralt på en mindre ås. Mellan tomterna sparas naturen där den är som svårast att exploatera. Karaktären beskrivs som "hus i natur".

Det är viktigt att bebyggelsen placeras och utformas med hänsyn till landskapsbildningen. I det fortsatta planarbetet ska studier som tydliggör påverkan på landskapsbildningen redovisas. Nedan visa planbestämmelserna för bebyggelsen.

Hustyp	Minsta tomtstorlek	Största BYA för huvudbyggnad	Största BYA i förkomplementbyggnad
Friliggande befintliga	900 m ²	20% av tomten dock max 180 m ²	45 m ²
Friliggande styckebyggnad	700 m ²	20% av tomten dock max 180 m ²	45 m ²
Friliggande gruppbyggda	450 m ²	25% av tomten dock max 120m ²	30 m ²
Kopplade gruppbyggda	325 m ²	30% av tomten dock max 120 m ²	30 m ²



Grönstruktur. Naturen sparas mellan bebyggelsegrupperna. Dagvattensystemet med utlopp mot Smörvattnet, Skulevattensmossen och Lärjeån.

Service

Den kommunala servicen kommer att behöva expandera för att erbjuda förskole- och skolplatser inom rimligt avstånd från planområdet. En lämplig placering av förskola eller annan kommunal service är i Gunnilse centrum. Slutgiltig placering studeras vidare i bl a programmet för Gunnilse centrum.

Det behov av daglig kommersiell service som de nya invånarna kan komma att behöva tillgodoses av den befintliga butik som ligger norr om Gråbovägen samt i Hjällbo och Angered centrum. Befolkningsökningen medför att underlaget förbättras men inte i sådan omfattning att en utbyggnad av närbutiken sker.

Inom området kommer inga servicefunktioner att uppföras.

Friytor*Lek och rekreation*

Bohusleden passerar genom området. Leden ligger parallellt med Smörvattnevägen och går genom både öppet landskap, skog och i nära anslutning till och genom bebyggelsen.

Bohusledens sträckning justeras och placeras i den dalgång som ligger mellan delområdena samt öster om bebyggelsen i anslutning till Skulevattensmossen.

Söder om Badviksvägen finns en liten bollplan och lekplats. Ytan ägs av kommunen men sköts företrädesvis av de boende. Standarden är enkel men fungerar väl som informell samlingsplats. Ytan föreslås utvecklas till en plats för lek och idrott med en mindre ”kickeplan” och lekredskap. Någon ytterligare bollplan eller lekplats på i kommunal regi inom planområdet föreslås inte. Mindre kvarterslekplatser anordnas på kvartersmark.

Smörvattnet är en fin badsjö med en badplats för cirka 100 personer i den nordvästra viken. Friluftsbad förekommer även från andra platser runt sjön.

Lerjedalens golfbana med både 18-hålsbana och korthålsbana ligger strax norr om planområdet.

Naturmiljö

Kring bebyggelsen finns skogen inpå knuten. Den varierade topografin lämnar naturligt ytor mellan kvarteren där så stor del av den befintliga vegetationen ska bevaras. De gröna mellanrummen förbinder bostadskvarteren med det kringliggande skogsområdet. Det ger ytterligare förutsättningar för spontan lek och fri rekreation i närområdet.

Den naturmark som bevaras lämnas i stort sett orörd, men i vissa lägen kan röjning av sly bli aktuell. Inga nya stigar anläggs, utan de får trampas upp i de lägen det faller sig naturligt.

Om kalhygget i öster återplanteras med lövskog, skapas förutsättningar för att det ska kunna användas som rekreativsområde och för att igenväxning med tät sly ska undvikas. Ett alternativ till återplantering kan vara att marken bevaras som en öppen äng, vilket dock förutsätter regelbunden skötsel.

Trafik

Biltrafik

Området ligger i anslutning till Lexbydalsvägen som i sin tur ansluter till Gråbovägen via Angereds kyrkväg. Trafikmiljön i området karaktäriseras av den enkla standarden både vad det avser utrymme och utförande. Flera av gatorna är smala och bitvis branta och saknar trottoarer.

En exploatering av området villkoras av att korsningen mellan Angereds kyrkväg och Gråbovägen byggs om för att skapa en säkrare trafikmiljö. I ett senare skede finns en mer omfattande ombyggnad av Gråbovägen föreslagen. Ett genomförande av den sker i samband med att Gunnilse centrum byggs ut, tidigast under 2012.



Angereds kyrkväg ska kompletteras med en kombinerad trottoar och cykelbana på dess västra sida. Vid kyrkan byggs korsningen om för att komma till rätta med de svåra siktförhållandena. Lexbydalsvägen, fram till den nya tillfartsvägen, utformas på samma sätt som Angereds kyrkväg, med en kombinerad trottoar och cykelbana på den södra sidan.

Exploateringsområdet nås via en ny lokalgata som slingrar sig up på bergets östra sida. Gatan har en lutning mindre än 8%. Där den når Smörvattnevägen planar området ut och lutningarna på gatorna inom området är måttliga. Inga åtgärder i det befintliga nätet är föreslagna förutom mindre justeringar vid nya korsningar och anslutningar.

Angereds kyrkväg, den västra delen av Lexbydalsvägen samt den nya lokalgatan upp till Smörvattnevägen föreslås övertas av kommunen och bli allmän plats. Övriga gator ingår i en eller flera vägföreningar.

Parkering

Parkering för 2 bilar/bostad ska anordnas på respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Gråbovägen trafikeras med 4 busslinjer i halvtimmestrafik. Närmaste hållplatsen är Angereds kyrka. Snabbast in till Nils Ericson terminalen går resan med buss 520. Total restid är då knappt 25 minuter. Orange express via Hjällbo torg med byte till spårvagn för vidare resa till Drottningtorget. Till Hjällbo tar resan mindre än 10 minuter och Drottningtorget når man på knappt 30 minuter. Buss 78 går till Gamlestadstorg, med en restid på 11 minuter.

Avståndet till hållplatsen från området är mellan 400-1 500 meter fågelvägen. Nivåskillnaden mellan hållplatsen och högsta nivån inom området är cirka 50 meter vilket gör att tillgängligheten förvärras ytterligare.



Dagvatten- och trafikstruktur. Heldragna linjer: upprustade och nya gator. Prickad linje: gång- och cykelbana.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA finns utbyggt i området i Smörvattnevägen och Lexbydalsvägen. Spillvatten har bra kapacitet men dricksvattnet kan behöva förstärkas från Angereds kyrka och in i området.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts för att klarlägga förutsättningarna för att ta om hand dagvattnet lokalt. Förslaget innehåller ett antal mindre dagvattendammar som syftar till att bibehålla vattnet inom området samt att sörja för att det renas innan det når recipienterna. Den norra delen av området avvattnas mot Lärjeån medan den sydvästra avvattnas söderut till Sävån.

Dammarna och bäckarna blir en tillgång i området och bidrar till att särskilja det från andra villaområden.

Värme

Ingen fjärrvärme finns utbyggd till området. Uppvärmning ska ske med egen anläggning.

El och tele

Planområdet ligger i anslutning till de befintliga näten för såväl el som tele. För telefonin krävs ett markskåp samt ett antal mindre kopplingspålar i området.

Avfall

Närmaste återvinningsplats ligger norr om Gråbovägen, vid ICA Gunnilse.

Grundläggning

Inom större delen av området kan grundläggning ske direkt på berg eller på tunna jordlager på berg. Förutsättningarna för grundläggning och markplanering i de ofta branta bergspartierna skall utredas inom planarbetet. Bergstabiliteten kan här ha betydelse. Nödvändiga fyllnadsmassor ska rymmas inom tomtmark etc. De organiska jordar som kan förekomma i sänkorna måste grävas bort före grundläggning.

Stabilitet

Risk för blocknedfall skall undersökas och behov av bergsäkring identifieras.

Markradon

På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Mer detaljerade undersökningar och stora uppfyllnader kan ändra klassningen. Bestämmelse om detta införs i planen.

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 aktuell detaljplan.

Planen bedöms medföra viss miljöpåverkan främst vad gäller dagvattnet. Därför har en dagvattenutredning genomförts i planarbetet och beskrivs i planbeskrivningen. Även påverkan på naturmiljön och landskapsbild tas upp i planbeskrivningen.

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, 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 bilaga 1 och 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 miljö kvalitetsnormer överskrids.

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömning är avstämmd med länsstyrelsen i tidigt samråd.

Tillgänglighet

Inom området är lutningarna måttliga och tillgängligheten acceptabel. Mellan Lexbydalsvägen och den platå som området till stor del ligger på är lutningen cirka 8%. Vissa tomer är branta vilket kräver noggranna studier för att skapa tilltalande lösningar för att nå full tillgänglighet inom varje fastighet.

Nollalternativ

Om de föreslagna bostäderna inte byggs kommer den natur som finns på plats att lämnas orörd. Vidare kommer underlaget för service inte att utökas vilket leder till sämre förutsättningar för dess fortlevnad.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Eva Tenow
Planarkitekt