

PROGRAM FÖR **GUNNILSE CENTRUM**

Koncept



STADSBYGGNADSKONTORET I GÖTEBORG, APRIL 2008
SAMRÅDSHANDLING

Planprocessen enligt PBL

Ett program är första steget i planprocessen. I detta fall efterföljs det av ett antal detaljplaner. En detaljplan tar ca 1-1.5 år att genomföra. Byggnadsnämnden godkänner program och antar detaljplaner.

Programsamråd

Byggnadsnämnden gav 2006-11-14 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program för Gunnilse och 2008-04-01 i uppdrag att genomföra programsamråd.

För att få in synpunkter på programförslaget genomförs programsamråd.

Upplysningar om programmet lämnas av:

Eva Tenow, planarkitekt

eva.tenow@sbk.goteborg.se, 031-368 17 18

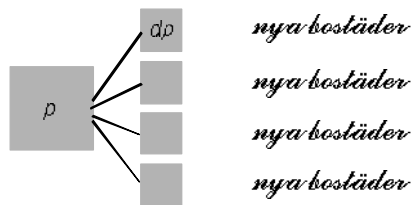
Andreas Lidholm, planarkitekt

andreas.lidholm@sbk.goteborg.se, 031-368 16 89

Den kommunala kärngruppen har bestått av Eva Tenow och Andreas Lidholm, stadsbyggnadskontoret; Tordh Lindgren, fastighetskontoret; och Roger Månsson, trafikkontoret.

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter. De redovisas för byggnadsnämnden som tar ställning till om programmet ska godkännas och vad det fortsatta arbetet ska inriktas på.

Program för Gunnilse 01/445



Planprocessen; program (p), detaljplaner (dp) och nya bostäder...



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Sammanfattning	4
Syfte	4
Analys	4
Förslag	5

Planeringsförutsättningar	6
Inledning	6
Översiktsplan för Göteborg	8
Budget 08	8
Gällande detalplaner	8
Pågående planering	8
Behovsbedömning	9
Gunnilse	10
Viktiga frågor	11
Programområdet	11

Beskrivning/Analys	12
Historia	12
Landskapsbild	13
Natur och kultur	14
Befolkning	15
Bebyggelse	15
Trafik	16
Programområdet	18
Sammanfattande analys	22
Förutsättningar för förslaget	24

Förslag	28
Programidé	28
Fyra bebyggelsestrukturer	30
Infrastruktur	32
Grönstruktur	34
	36

Konsekvenser	35
---------------------	-----------

Referenser	36
-------------------	-----------

Genomförande	38
---------------------	-----------

Planförslag -karta	41
---------------------------	-----------

Syfte

Syftet med programarbetet är att hitta en långsiktigt hållbar utveckling för Gunnilse. Området behöver fler boende för att stärka det sviktande underlaget för kommunal och kommersiell service. Förslaget ska ge förutsättningar för ett sammanhållet centrum som kan serva boende och verksamheter i närområdet. Ombyggnaden av Gråbovägen skapar förutsättningar för att minska barriäreffekten genom ny sträckning och gestaltning.

Uppdraget innebär att inom ett programarbete studera framtida utvecklingsmöjligheter för Gunnilse centrum. Syftet är att i ett sammanhang utreda de möjligheter och konsekvenser som en komplettering och utbyggnad av området ger. Samtidigt ska angelägna frågor gällande Gråbovägen, kollektivtrafiktillgång, landskapsbild etc. studeras.

Programmet ska ligga till grund för kommande detaljplaner.

Målet med programmet är att:

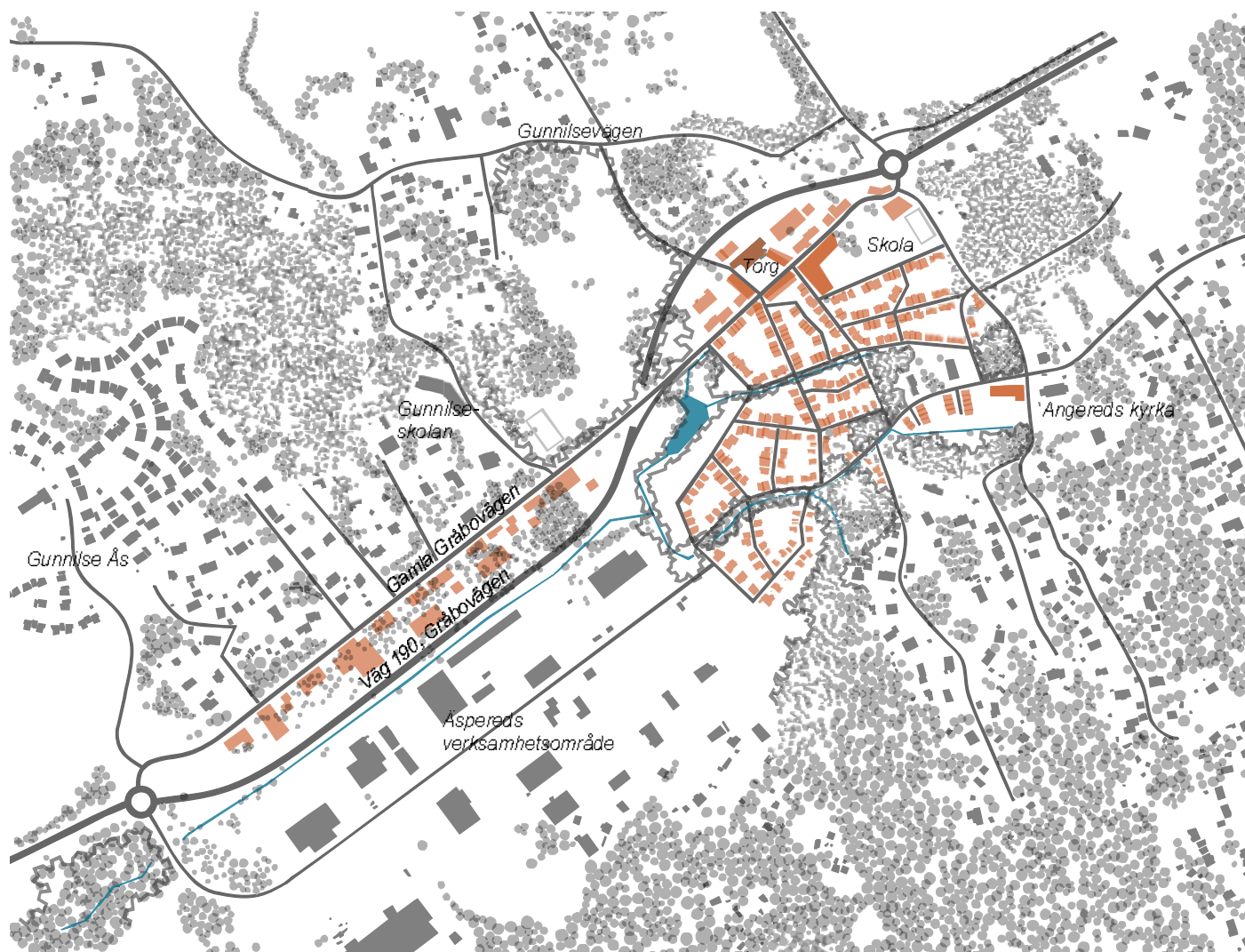
- Förbättra stadsdelen genom fler bostäder samt skapa förutsättningar för ett lokalt centrum
- Knyta samman Angereds kyrkby och Gunnile
- Utveckla ett hållbart samhälle med ett minskat behov av transporter

Analys

En av de viktigaste frågorna är hur ombyggnaden av Gråbovägen kan ske med en förbättrad kontakt mellan de båda sidorna. Markanvändningen för de nedlagda deponier som finns i området, vilken typ av bebyggelse som behövs samt möjligheten för ett lokalt centrum att utvecklas har också varit viktiga frågor. Utveckling av kulturhistoriska miljöer samt mötet med omkringliggande naturområden har stor betydelse för förslaget. Hur minskar man bilberoendet i området och hur når man en effektiv kollektivtrafik för så stora delar av Gunnilse som möjligt?

Förslag

Förslaget innebär ett tillskott på 300-400 nya bostäder. En ombyggnad och ny dragning av Gråbovägen möjliggör en större exploatering i Gunnilse. Ett lokalt torg utvecklas med närhet till pendelparkering och busshållplats. Här föreslås en något högre exploatering med flerbostadshus. Förslaget syftar till att binda samman Gunnilse och Angereds kyrkby samt att minska Gråbovägens barriäreffekt. Ett nytt läge på vägen skapar goda förutsättningar för en sammanhållen bebyggelse av främst småhus. Korsningen mellan nya och gamla Gråbovägen sker planskilt där den nya vägen grävs ner. Detta skapar goda möjligheter för trygga passager och en trevlig lokalgata. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Angereds kyrka bevaras och utvecklas. Stenmurar och historiska spår i landskapet har legat till grund för förslagens struktur och bevaras i stor utsträckning.



Inledning

Göteborg behöver fler bostäder. Det är ett politiskt mål att utveckla staden på ett hållbart och solidariskt sätt där segregation vänds till integration. Bebyggelse bör koncentreras till områden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service. Det ska finnas en balans mellan sociala, ekologiska och ekonomiska värden.

Syftet med programmet är att skapa en helhetsbild över stadsdelen. Det godkända programmet ska sedan ska ligga till grund för kommande detaljplaner.

Bebyggelsen i Gunnilse består idag uteslutande av privatägda enbostadshus. En komplettering av andra boendeformer efterfrågas. Samtidigt är det viktigt att se hur stadsdelen används och fungerar. Vad finns det för brister? Vad är viktigt i Gunnilse?

Derome förvaltning AB inkom år 2001 med en förfrågan om planläggning för bostäder mellan servicebutiken ICA och Gunnilse skola. I samband med pågående planer i anslutning till Gunnilse bedömde kontoret år 2006 det lämpligt att i ett större sammanhang undersöka planeringsförutsättningarna.

Bostäder

Programmet ska diskutera möjligheter och platser för kompletterande bebyggelse. Det finns en efterfrågan på bostäder i området. Många attraheras av närheten till både staden och naturen. Fördelen med att bygga i befintliga områden jämfört med att ta helt jungfrulig mark i anspråk är att man utnyttjar befintliga vägar, kollektivtrafik och service. Blandningen mellan nytt och gammalt genererar spännande möten mellan fysiska strukturer. Ekonomiska, ekologiska och sociala värden påverkas positivt. Nya typer av bostäder kan erbjuda olika typer av boendeformer.

Infrastruktur

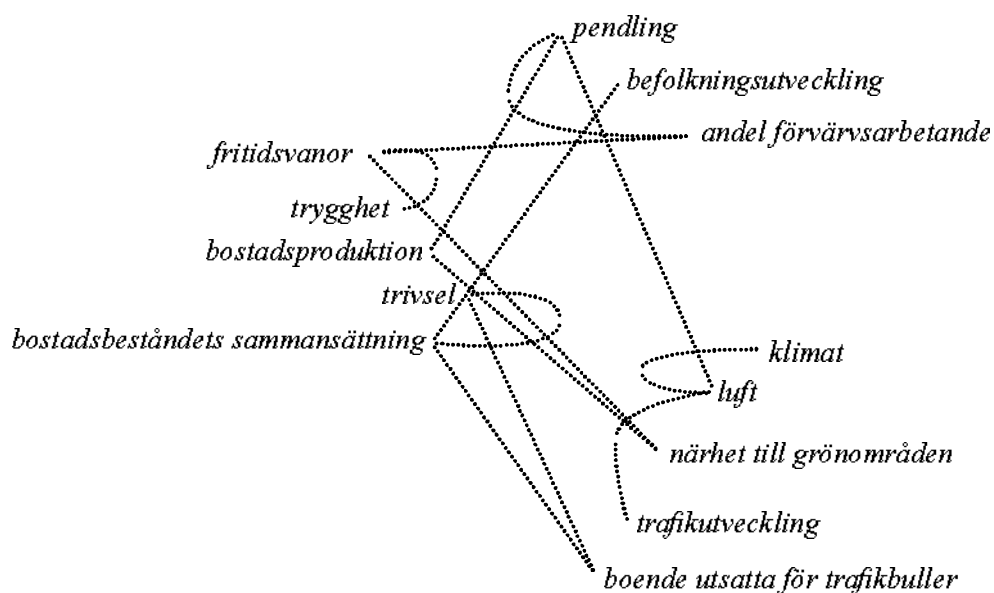
Programområdet korsas av Gråbovägen som är en regional väg av betydelse för inpendlingen till Göteborg. Vägverket, planerar en ombyggnad och förbättring på flera delsträckor. För att skapa förutsättningar för ny bebyggelse får Gråbovägen en ny sträckning förbi Gunnilse. Detta ger möjlighet att skapa ett boende nära kollektivtrafik vilket skapar ett minskat behov av bilresor och bidrar till att uppnå de kommunala miljömålen.

Kompensationsåtgärder

Kommunfullmäktige beslutade år 2000 att pröva ett nytt verktyg i planerings- och genomförandeprocessen i form av ett system för kompensationsåtgärder. Som bakgrund ligger de mål som kommunen har med avseende på förtätning, Agenda 21 och bevarande, vilket framgår av bland annat översiktsplanen ÖP99. Syftet med kompensationsåtgärder är att minimera påverkan på den biologiska mångfalden och att hushålla med naturresurserna. När staden förtätas uppstår ofta konflikter med intressen som vill värna grönområden eller andra värden. Genom att, i detaljplaneskedet, koppla avtal om åtgärder som balanserar och kanske höjer kvalitén på befintliga grönområden i anknytning till exploatering kan bebyggelsen och stadens utveckling tillgodose fler intressen och säkra en högre boendekvalité.

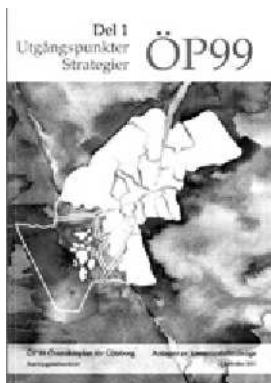


Hållbarhet är balans mellan sociala, ekonomiska och ekologiska faktorer.



I rapporten "Göteborgssamhällets utveckling" från stadskansliet beskrivs de olika dimensionerna och indikatorer inom dessa samt deras inbördes relationer.

Till vänster visas en analys av vilka indikatorer som kan beröra nya bostäder i Gunnarstaden och vilka indikatorer som påverkar varandra. Denna bild speglar komplexiteten i ett hållbart samhälle!



Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplan för Göteborg, ÖP 99, syftar till att:

- Förtäta och koncentrera bebyggelsen där det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik och service. Detta gäller såväl bostadsområden som arbetsområden.
- Utforma bebyggelsen ekologiskt genomtänkt.
- Ställa krav på god arkitektur i allt som byggs – såväl hus som kommunikationsanläggningar. Föreina stadens historia med moderna stadsbyggnadskrav
- Utveckla planprocessen för att få en bättre dialog med göteborgarna.

ÖP 99 föreslår för Gunnilse bostäder och verksamheter på lång och kort sikt.



Budget 2008

I Göteborgs Stads Budget 2008 kan man läsa: Vår vision är en solidarisk och hållbar stad där alla behövs och där alla får goda möjligheter att utveckla sina liv. I den framtida staden ska vi ha vänt segregation till integration. Strategin för att nå detta framtida tillstånd är att vi förenar de ekologiska, ekonomiska och sociala aspekterna och låter detta förhållningssätt prägla såväl vårt sätt att leda som att genomföra all verksamhet inom Göteborgs Stad.

Gällande detaljplaner

Området saknar till största delen detaljplan. Gällande detaljplan, akt.nr 1480K-II-3270, för Åspereds industriområde och vidare väster ut anger trafikändamål för den delen som berörs av programförslaget. Genomförandetiden har gått ut.

Pågående planering i Gunnilse

Antalet invånare har fördubblats på tio år och fler och fler har bosatt sig permanent i området. Parallellt med programmet för Gunnilse pågår planering i närheten, vilket påverkar området i hög grad.

I direkt anslutning till programområdet pågår planering av ca 150 gruppbyggda och friliggande hus öster om Angereds kyrkby. Planen väntas bli antagen hösten 2008. En rättspsykiatrisk vårdanläggning, med 96 vårdplatser och ca 230 anställda, planeras i Rågården 1,5 km öster om Gunnilse. Planen väntas bli antagen under våren 2008. Den planerade byggnationen ställer högre krav på service och kollektivtrafik samt skolor och andra boendeformer.

I Angered centrum pågår ett programarbete för att utveckla stadsdelen. Förslaget innebär en utökad service, en om och tillbyggnad av köpcentrumet samt nya flerbostadshus. Här planeras också för en bad-och isanläggning samt ett närsjukhus.

Gråbovägen

Vägverket planerar för en ombyggnad av Gråbovägen. Idag finns stora brister på sträckan inom Göteborgs kommun. I anslutning till Gunnilse finns brister i säkerheten då vägen har ett stort antal utfarter och saknar gång- och cykelväg. Under morgon- och eftermiddagstimmarna är det mycket svårt att ta sig ut på vägen, framförallt i riktning mot stan.

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 aktuell detaljplan.

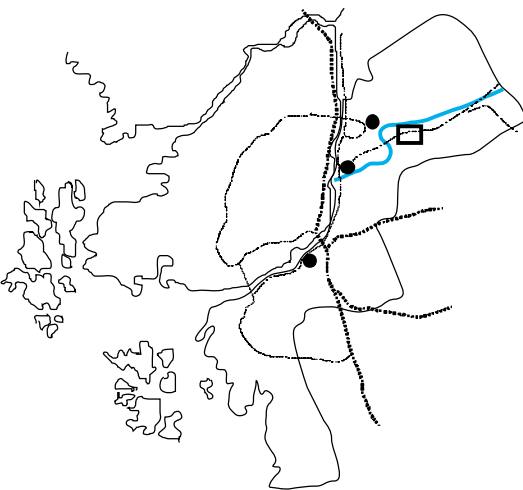
Planen bedöms medföra viss miljöpåverkan främst vad gäller dagvattnet. I detaljplaneskedet behöver därför en dagvattenutredning genomföras. Även påverkan på kulturmiljön och landskapsbild tas upp i planbeskrivningen. Avståndet till Lärjeån bedöms vara så stort att förslaget inte påverkar Natura 2000-området.

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 miljökvalitetsnormer 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 programförslag.



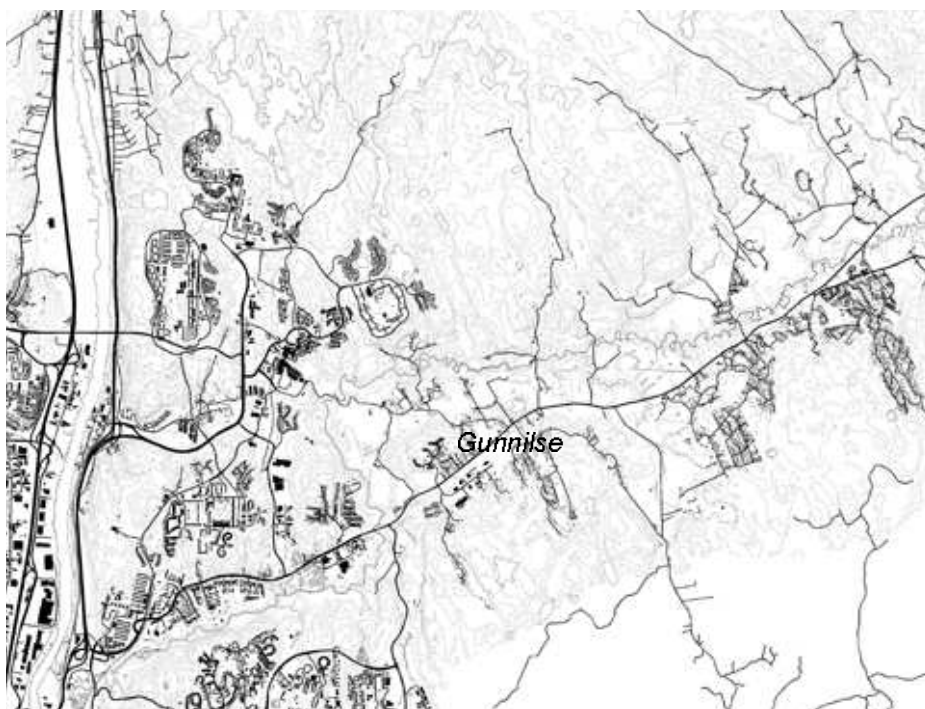
Gunnilses läge i Göteborg

Gunnilse

Området ligger i nord-östra Göteborg, 3 km syd-öst om Angered centrum. Gunnilse är ett av sju områden i Lärjedalen. Området korsas av väg 190, Gråbovägen, som i Hjällbo ansluter till Riksväg 45 mot centrum. I öster fortsätter vägen genom Lerums kommun och vidare till Sollebrunn. Till centrala Göteborg är det ca 12 km men området känns trots närheten till staden lantligt. På senare år har flera nya småhusområden vuxit upp i närområdet och efterfrågan på bostäder i området ökar. Programområdet ligger mellan två mindre byar och delas av Gråbovägen, Gunnilse på den norra sidan och Angered Kyrkby på den södra. Utöver dessa finns ett antal samlingar med hus spridda i landskapet. Här ligger även ett verksamhetsområde, Äspereds industriområde, samt Sörbackens koloniområde. Norr om Gunnilse passerar den gamla Västgötabanen som förr var en viktig järnvägsförbindelse genom området. Idag är banvallen omgjord till gång- och cykelbana.

Stadsdelsnämndsområdet Lärjedalen består av två olika delar. Den västra delen av området med flera bostadsområden från miljonprogrammets förortsbebyggelse och den östra delen. Här ligger bebyggelsen längs Gråbovägen och samhällena har fortfarande kvar sin landsbygdskaraktär. De två delarna skiljs åt av Lärjeåns dalgång med ett mycket vackert landskap.

Den östra delen av Lärjedalen som främst har bebyggelse längs Gråbovägen består av ett antal relativt samlade bostadsområden. Samtliga, utom Gunnilse, ligger i kanten av dalgången på gränsen mellan det öppna landskapet och det mer slutna, skogsbeklädda högplåtoområdet. Bebyggelsen består nästan uteslutande av villabebyggelse, främst helårsbostäder men även en del sommarstugor som på sina ställen klättrar upp längs bergssluttningarna. Bebyggelsen i Gunnilse ligger norr om Gråbovägen, sträcker sig ända fram till Västgötabanen i norr och är något mer splittrad.



Viktiga frågor

- Hur kan en ny sträckning av Gråbovägen se ut och hur kan trygga passager över vägen skapas?
- Vad är lämplig markanvändning för de avslutade deponierna i området och vilken typ av åtgärder krävs för att kunna använda ytorna?
- Hur uppnår man enkla förbindelser mellan Angereds kyrkby och Gunnilse?
- Hur tar man tillvara de kulturhistoriska miljöer och lämningar som finns i området?
- Hur handskas man med dagvattnet för att rena det innan det når Lärjeån som är ett Natura 2000-område?
- Det kommer att finnas ett behov av utökad service i Gunnilse. Var och hur ska den placeras?

Programområdet

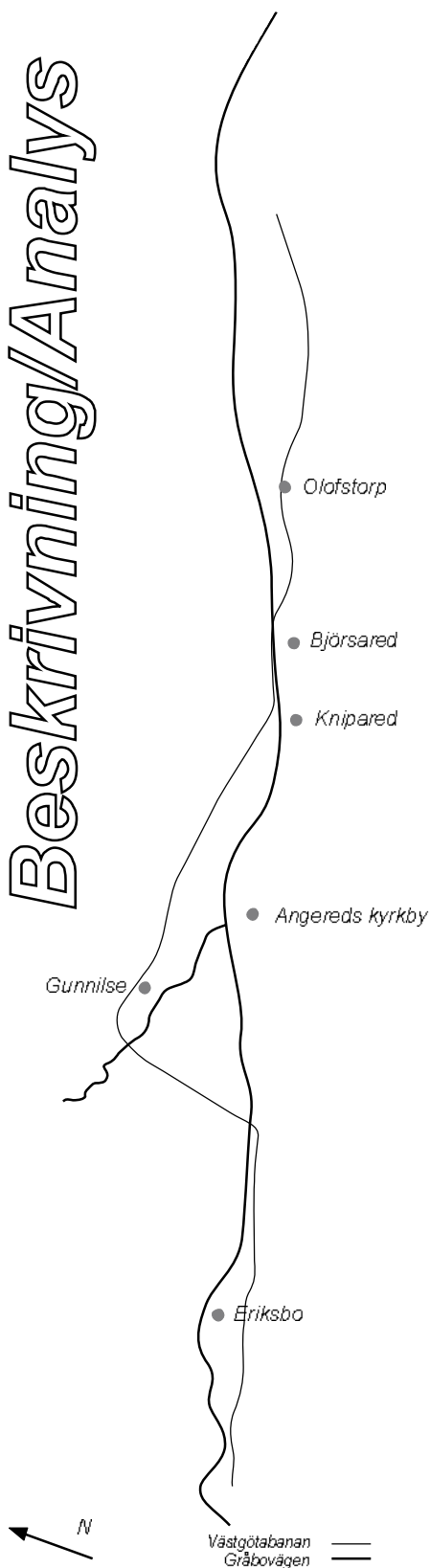


Historia

Byarna längs Gråbovägen har utvecklats under mycket lång tid och vuxit fram som en bystruktur i odlingslandskapet.

Området är en delvis väl bevarad kulturbygd. Här ligger flera samhällen som har mycket gamla anor. De har legat på samma plats sedan 1500-talet, kanske långt tidigare. I bland annat Bergum och Angereds kyrkby finns äldre bebyggelse och gamla kyrkor.

Med industrialiseringen kom företag och verksamheter som hade anknytning till jordbruket och marken, så som kvarnar, tegelbruk och grustag. Västgötabanan kom 1900 och välkomnades av såväl företagen som bönderna, då man nu snabbt kunde transportera sina varor in till Göteborg. Kring stationen i Gunnilse utvecklades ett litet stationssamhälle. Området växte även med en del fritidshus fram till 1967, då järnvägen lades ned. Förbi Gunnilse passerade även landsvägen. Dessa förbindelser kom att betyda mycket för utvecklingen och båda styrde bebyggelsen till den södra sidan av dalgången. Med undantag för Gunnilse ligger alla av de samhällen som inom kommunen utvecklats längs Gråbovägen på den södra sidan. Förklaringen till detta är att den enda förbindelse som fanns norr ut var Gunnilsevägen. Då ledde vägen till Gunnared och Rösereds by och var en viktig förbindelse. Därför kunde Gunnilse utvecklas längs det som idag bara fungerar som gång- och cykelbana.



Gunnilse station 1903



Karta över Gunnilse med omnejd från ca 1900. Längst upp i övre vänstra hörnet ligger Angereds centrum och Rannebergen idag.



Bild över stationsområdet med stationshuset till vänster

Landskapsbild

Nord-östra Göteborg är ett område med mycket skog, framförallt 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. Det är ett växlande landskap, långsträckt och förgrenat med stor areal, öppna fält, kullar, lövskog och branta berg. 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. Jordbruket dominerar dalgången och är viktigt för att hålla landskapet öppet även i framtiden. På flera ställen längs cykelbanan och Gunnilsevägen öppnar sig fina vyer och landskapsbilden är en viktig del i av områdets karaktär. Stora sammanhängande skogsområden är framför allt Vättlefjäll i norr och Sörbergen i söder. Områdena utgörs av högplatåer där jorden är svårödlad och därför lämnats till skogsbruk. Vättlefjäll förklarades 1988 som utökat naturreservat och omfattar 2361 ha varav 298 ha vattenyta. Reservatet är en del av det långsträckta skogsområde som även omfattar Alefjäll och Risveden. Sörbergen, som är ett vackert naturområde, knyter området till Partille kommun.



Dalgången har ett betydelsefullt rekreativvärde och är ett mycket populärt område för vandring men är även viktigt ur kulturhistoriskt perspektiv. Här finns flera populära naturstigar och Bohusleden passerar genom programområdet. Det är lätt och vackert att ta sig genom landskapet på Västgötabanan som numer är omgjord till gång- och cykelbana.



Vy över Gunnilse och Lärjeåns dalgång. I bakgrunden ser man Rannebergen.



Lärjeån

Riksentressen och andra allmänna intressen enligt miljöbalkens kapitel 3 och 4

-  Brukningsvärd jordbruksmark
-  Skogsmark av betydelse för skogsnäringen
-  Riksentresse för friluftslivet
-  Riksentressanta kulturvården
-  Riksentressant sträcka för naturgasledning

Natura 2000

-  EU:s fågel- och habitatdirektiv

Natur och kultur

Lärjeåns dalgång med omnejd är av stort intresse för naturvården och delar av den omfattas av Natura 2000 som är ett nätverk inom EU som ska skydda vissa utvalda naturtyper. 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.



ÖP 99 Karta 3

Det enda riksintresse som direkt berör programområdet är riksintressanta kulturvården. Tre områden pekas ut med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse:

- Området kring Angereds kyrka med tillhörande kyrkogård och skolhus. Kyrkan tillkom på 1200-talet eller tidigare och skolbyggnaden intill ca 1890.
- Gunnilse folkskola, norr om Gråbovägen, uppfördes 1907 och senare tillkom lärarbostad ca 1930. De två byggnaderna utgör en värdefull skolmiljö från 1900-talets början.
- Gamla Gunnilse station byggdes vid sekelskiftet i samband med att Västgötabanan drogs fram. Stationen omfattar idag en stationsbyggnad och ett uthus i anslutning till fd järnvägsspåret.



Angereds kyrka

Befolkning

I primärområdet Gunnilse, som innefattar både Gunnilse, Angered kyrkby och Äspered, bodde det 2006 cirka 1240 personer varav 27 procent barn och 10 procent pensionärer. Jämfört med genomsnittet i Göteborg har befolkningen i Gunnilse en låg medelålder där den huvudsakliga befolkningsökningen utgörs av yngre barnfamiljer. Andelen personer över 75 år är här hälften av Göteborgsmedel. Det beror dels på att befolkningen till stor del helt enkelt inte hunnit bli gammal då den höga befolkningsexpansionen bara har pågått de senaste 15 åren, dels på att tillgången på bostäder anpassade för äldre är dålig.

Inom programområdet ligger Gunnilseskolan som är en F-5 skola med ca 160 elever. Högre årskurser går i Bergumskolan i Olofstorp. Elevsammansättningen är homogen och andelen elever med utomsvensk härkomst är mycket liten. Skolan flyttade för två år sedan in i nya lokaler men har redan behov av större lokaler för ett tillkommande högstadium.

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 Angered kyrkby. En befolkningsökning skedde även under krigsåren, då livet på landsbygden erbjöd en stabilare försörjning än stadens varubrist och ransoner. På 60-talet ingick Gunnilse i miljonprogramspanerna för Angered-Bergum enligt vilka både det nuvarande naturreservatet Vättlefjäll, Lärjeåns dalgångar 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.

Den mesta bebyggelsen i Gunnilse har tillkommit före 1940 och efter 1990. De gamla gårdarna som finns kvar är mestadels koncentrerade just kring stationen och kyrkan. På 1990-talet anslöts området till det kommunala avloppssystemet, varpå en stor andel nya villor byggdes norr om Gråbovägen och kring området där skolan ligger. Söderut mellan Angered kyrka och badsjön Smörvattnet har det under främst 1980-talet byggts mindre fritidshus som idag mer och mer omvandlats till helårsbostäder.

Antalet invånare har fördubblats på tio år och fler och fler har bosatt sig permanent i området. Bebyggelsen i både Gunnilse och Angered 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.



Barn på Gunnilseskolan

427 bostäder varav
410 i småhus
17 i flerbostadshus

406 ägs av enskild person

23 % byggda innan 1940
42 % byggda efter 1980

40 % av bostäderna är 5 rum eller större



Typisk villabeställning i Angered kyrkby

Trafik

Väg 190, Gråbovägen, passerar genom programområdet och knyter samman de nordöstra delarna av göteborgsregionen med Storgöteborg. Vägen går från Sollebrunn, norr om Alingsås, via Gråbo och Linnarhult ner till väg 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. Vägen har ett körfält i vardera riktning längs hela sträckan och hastigheten varierar mellan femtio kilometer i timmen på mer tätbebyggda delar av vägen till sjuttio på de mer glesa delarna. Till Gråbovägen anknyter två större vägar, Bergsjövägen väster om programområdet och Lerumsvägen öster om. Standarden på vägen varierar längs sträckan och på flera ställen är en 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. Kollektivtrafik går relativt tätt på sträckan som trafikeras av buss 70, 78 samt en expressbuss. Under högtrafik går bussen var tionde minut mot Hjällbo där byte till spårvagn sker. Dock är det få hushåll som har ett acceptabelt gångavstånd vilket ger upphov till ett utbrett bilberoende i området. Det enda genomgående gång- och cykelstråket i området är Västgötabanan. Bortsett från vissa kortare sträckor saknas trottoar och närliggande gång- och cykelbana längs Gråbovägen öster om Linnarhult. Längs vägen finns tre signalreglerade övergångar, två i Gunnilse och en i Björsared.

Trots de markeringar som tyder på en förtätning längs vägen fortsätter karaktären av landsväg utan trottoar eller cykelväg genom samhället. Detta ger en barriär som tydligt delar upp bebyggelsen i två delar. Gunnilse och Angereds kyrkby.





Gråbovägen har till största delen karaktären av landsväg genom landsbygd. Österifrån är det först genom mötet med Gunnilse som staden börjar göra sig påmind. Trafikljus och övergångsställen tyder på någon form av förtätning vid Gunnilse. Här börjar också bebyggelsen på båda sidor om vägen.





Bensintappen vid ICA nära i Gunnilse

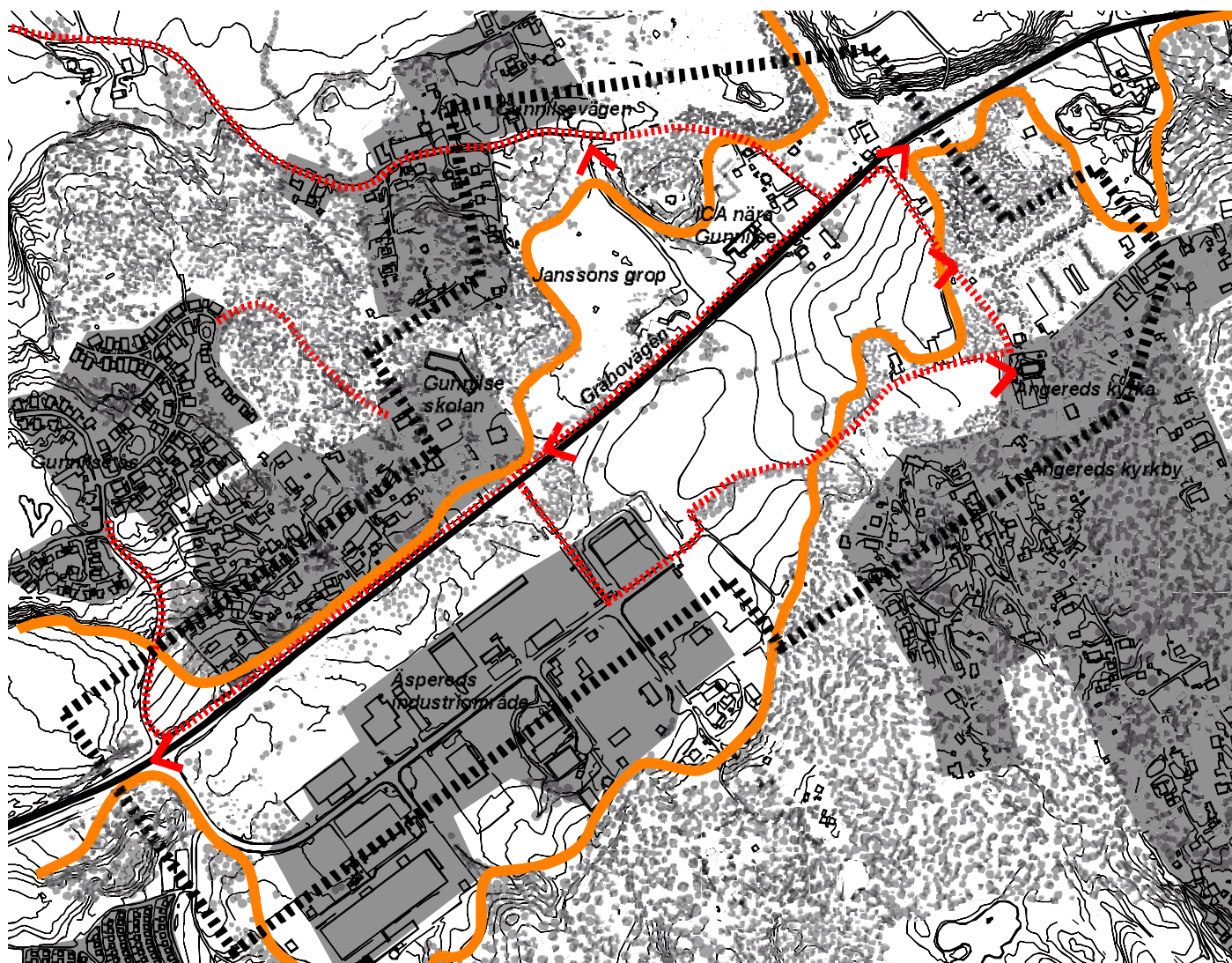
Programområdet

Gunnilse har idag en mycket utspridd bebyggelse, dels längs Gunnilsevägen, dels längs norra sidan av Gråbovägen där det på senare år har tillkommit ett större bostadsområde på Gunnilse Ås. I norr, kring det gamla stationshuset, ligger den samling av bebyggelse som ursprungligen utgjorde Gunnilse by. Idag saknas en sammanhållen struktur vilket troligen beror på järnvägens nedläggning då bebyggelsen istället riktades mot vägen. Det som länkar samman området idag är Gråbovägen som är områdets ryggrad och som håller Gunnilse levande.

Programområdet utgörs till största delen av öppen mark i form av odlad mark söder om Gråbovägen. Här finns ett antal friliggande hus, en Ica-butik, en bensintapp samt en skola. På området finns även ett gammalt grustag, Janssons grop, som när den lades ned användes som deponi. Gropen är idag fylld och har lämnats helt utan användning. I programområdets syd-östra del ligger Åspereds industriområde som även det ligger på ett gammalt grustag. I söder gränsar området till Angereds kyrka och den bebyggelse som utvecklats kring den och vidare mot sjön Smörvattnet i söder.

Österifrån utgör Gunnilse det första mötet, om än otydligt, med staden. Här möts man av trafikljus som är den tydligaste indikationen på entré till samhället. Busshållplatser och Ica-butiken ligger i direkt anslutning till vägen.

-  Utblick
-  Öppen dalgång/skogsklädda höjdpartier
-  Huvudrörelser gång och cykel
-  Gråbovägen som barriär
-  Homogena områden
-  Programområde



I övrigt är det svårt att uppfatta förtätningen av hus norr om Gråbovägen. Västerifrån är entrén än mer diffus. Bostäder och skolbyggnad ligger skymda av grönska och den enda byggnad som syns tydligt är Ica-affären. Sammanfattningsvis har Gunnilse idag karaktären av lantlig genomfartsled snarare än ett samhälle.

Gunnilse ligger i gränslandet mellan stad och land och är en pendlingsort som är beroende av sin närhet till staden. Men det är också närheten som driver utvecklingen av Gunnilse. Bo på landet nära staden är mycket attraktivt. Tillskott av nya bostäder ger bättre undelag för service och kan skapa möjligheter för utveckling av Gunnilse och dess karaktär. Det finns även behov av att binda samman Angereds kyrkby med ett blivande centrum och bebyggelsen norr om Gråbovägen. En sammanhållen bebyggelse är viktig för att överbygga den barriär som Gråbovägen utgör. Det finns viktiga målpunkter på båda sidor vägen med kyrka och butik på ena sidan och skola på den andra.

Skola

Gunnilse skolan stod färdig år 2000 men det finns redan ett behov av större lokaler. Det är därför viktigt att så fort som möjligt hitta en lämplig tomt för en ny skola. Gunnilse skolan kan göras om till förskola när man bygger en ny F-9-skola. Kontorets tankar om en ny skoltomt vid servicebutiken stämmer väl överens med Stadsdelsförvaltningen och Lokalsekretariatets tankar. Skolan skulle också bidra till ett förstärkt centrum.

Förorenade områden

Fastighet 7:196 m.fl., även kallad "Janssons grop" utgjordes tidigare av en isälvsås och området var en aktiv grustäkt fram till 1950-60-talet då verksamheten upphörde. Därefter användes gropen som deponi. Enligt Renhållningsverkets skrift "Äldre avfallsupplag i Göteborg" (1993) har flera av de gamla grustäkterna i Gunnilseåsen använts som tippar och medfört miljöstörningar för närboende. Uppskattningsvis finns här rivnings- och schaktmassor men även industri- och byggavfall, möbler, skrot, vitvaror och oljefat. Fram till mitten av 70-talet fanns inga restriktioner för vad som fick tippas på området. Därefter ställdes krav på enbart rena schaktmassor. Dessa regler följdes dock inte och det förekom mycket smygtippling på området. 1994 fattades beslut om efterbehandling av Länsstyrelsen med krav på att markytan skulle jämnas ut, täckas med jord och gräsbesås. Idag har Länsstyrelsen tillsynen över deponin men har inte någon kontinuerlig kontroll över området av t.ex. grund- och ytvatten.

Gråbovägen som barriär

Området är till största delen bilberoende vilket ger en hög trafik med långa köer på bl.a. Angereds kyrkväg. Genom programområdet saknas idag både gång- och cykelbana längs Gråbovägen vilket ytterligare bidrar till ökad biltrafik. Många barn som bor relativt nära skolan har skolskjuts på grund av trafiksituationen med dåligt upplysta vägar, osäkra passager och avsaknad av gång- och cykelväg. Förbindelserna mellan Gunnilse och Angereds kyrkby utgörs idag endast av bilvägar utan gång- och cykelbana. I anslutning till Angereds kyrkväg och busshållplatser finns ett övergångsställe med trafikljus. Härifrån kan man ta sig till matbutiken på en trottoar. Ska man vidare till Gunnilse skola får man gå längs vägrenen.

Vägens gestaltning gör att Gråbovägen uppfattas som både en fysisk och mental barriär och tydligt skiljer Gunnilse från Angereds kyrkby. Gråbovägen är



Dumpade tunnor vid "Janssons grop".



Gråbovägen trafikeras av tung trafik och saknar en ordentlig gång- och cykelbana.

även dåligt utformad ur fler aspekter och Vägverket planerar därför för en ny sträckning mellan Åspereds industriområde och Lärjedalens golfklubb.

Det finns ett stort behov av att Gråbovägen byggs om. Vägen ska hålla en hög standard som genomfartsled och det ska dessutom finnas passager som binder samman bebyggelsen på de båda sidorna. Idag är närheten till Gråbovägen det enskilt viktigaste för kundunderlaget till affären. Hur kan tillgängligheten från både öster och väster bevaras vid en ny dragning?

Utredningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

På uppdrag av Derome förvaltning AB har GF Konsult AB utfört en markundersökning fastigheterna 7:196 m.fl. i Gunnilse. Fastighetsägare är Derome. undersökningen har gjorts för att kunna göra en bedömning av förorenings-situationen. Arbetet utfördes under juni 2007 och omfattade jordprovtagning och provgrovsgrävning i fem punkter ned till ca 3-5 meter. Bedömning gjordes av jordart, lukt och eventuella avvikelser protokollfördes. På vissa ställen är tippdjupet så mycket som 20 meter och mycket inhomogent. Det är därför svårt att uppskatta volymen förorenat material. Troligen ligger det mest förorenade materialet i botten av gropen eftersom den första tippningen skedde tidigast.

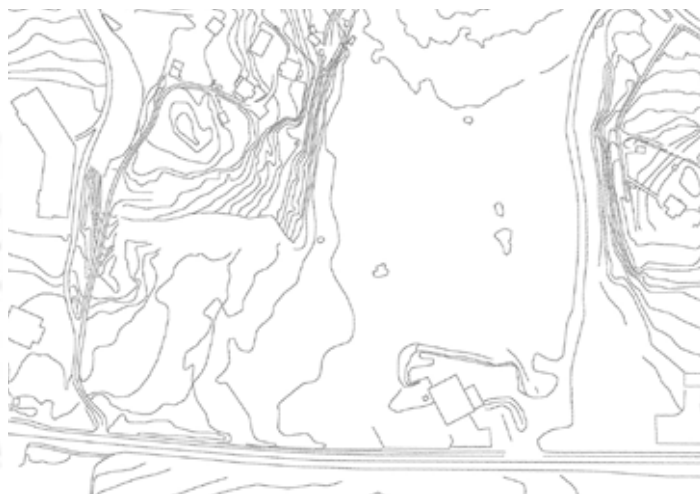
Enligt "Riktlinjer för förorenade områden i Göteborg" som antogs av Kommunfullmäktige 2006-02-23 räknas nedlagda deponier som pågående miljöfarlig verksamhet och styrs av miljöbalkens lagstiftning. Man avråder från bostadsbebyggelse på förorenad mark. Markanvändningen på nedlagda deponier får heller inte hindra eller försvåra underhåll och nyinvesteringar av skyddsåtgärder.

Komplettering till Vägverkets förstudie för Gråbovägen

Vägverket har under år 2006 utfört en förstudie för Gråbovägen, sträckan Bergsjövägen-Bergums kyrka. Vägverket har identifierat ett antal brister i vägens utformning på sträckan. Vägen har delvis låg standard med många utfarter, varie-



Bild från en av provgroparna i "Janssons grop"



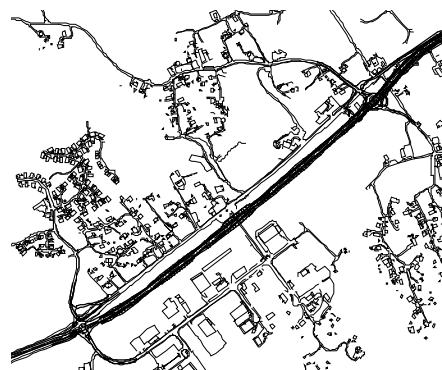
"Janssons grop" under sent 60-tal och idag. Vänstra bilden visar gropen när grustakten fortfarande var aktiv. Här syns tydligt vilka partier som har det största djupet och alltså de djupaste fyllningarna idag.

rande skyltad hastighet och dålig sikt. Sträckan är dessutom kraftigt olycksbelastad. Trafikflödet uppgick år 2005 till 10 700 fordon/dygn förbi Gunnilse. 8% av trafiken utgörs av tung trafik och riktningsfördelningen på vägen är mycket ojämn under högtrafik vilket ger bitvis långa köer.

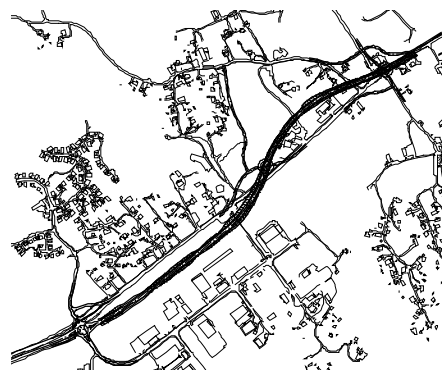
Förstudien innehåller förslag på åtgärder med ny vägsträckning förbi Gunnilse och Björsared och förbättringsåtgärder på befintlig väg mellan Bergsjövägen och Äspereds industriområde. Förbi Gunnilse föreslås en parallell sträckning söder om befintlig väg med cirkulation i två lägen.

I samband med programarbetet har förstudien kompletterats med ytterligare alternativ för att bättre anpassa vägsträckningen efter de utbyggnadsplaner som programmet innebär. Utifrån de diskussioner som förts angående olämpligheten att bygga bostäder/verksamheter på den avslutade deponin arbetades ett nytt förslag på dragning av Gråbovägen fram. Detta alternativ utnyttjar den obbyggbara marken vid deponin för vägdragningen och lämnar på så sätt stora exploaterbara ytor söder om befintlig servicebutik som i det ursprungliga alternativet hade gått förlorade.

Alternativen är studerade utifrån läge och möjlighet att ansluta till det lokala vägnätet. De är inte detaljstuderade utifrån stabilitetssynpunkt och läget kan därför komma att ändras något. Alternativen har utvärderats och analyserats utifrån både stadsbyggnads och trafiktekniska aspekter. Vägverkets ambition är att hålla en standard på vägen som fungerar för 70 km/tim. Cirkulationer och vågradier har dimensionerats utifrån detta.



Alternativ framtaget i Vägverkets förstudie 2006.



Alternativ som komplettering till förstudien, framtagen i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret och Vägverket under hösten 2007.

Sammanfattande analys

SWOT *Strengths Weaknesses Opportunities Treaths*

Styrkor

- Attraktivt läge nära staden med en bevarad karaktär av landsbygd.
- Mycket vackert kulturlandskap med historiska kopplingar och äldre bebyggelse.
- Nära till natur och friluftsliv, Lärjeåns dalgång och Sörbergen. Bohusleden passerar genom området och även Västgötabanans gång- och cykelbana ger en hög tillgänglighet til naturen.

Svagheter

- Flera förorenade områden som begränsar markanvändningen och sänker attraktiviteten på området. Jansson grop är ej byggbar och komplicerar dessutom ombyggnaden av Gråbovägen.
- Spridd bebyggelse som saknar naturlig knutpunkt, i synnerhet bebyggelsen norr om Gråbovägen.
- Gråbovägens utformning och genomfartstrafik delar upp samhället och skapar en tydlig barriär.
- Svårigheter att på ett tryggt sätt röra sig mellan olika delar av området. Skolbarn måste passera Gråbovägen som idag saknar tillfredställande passager.

Möjligheter

- Attraktivt område. De boende i området trivs och flyttfrekvensen är relativt låg. Det finns ett stort tryck på bostäder i området.
- Nära till kollektivtrafik och hållplatser längs Gråbovägen.
- En fungerande butik och bensintapp är ett bra underlag för utveckling av servicen och har potential att utvecklas till en lokal mötesplats.
- Stora byggbara markytor söder om Gråbovägen som med bebyggelse kan binda samman befintliga bostadsområden.
- Ny dragning av Gråbovägen ger en säkrare trafiksituation och minskar barriärefekten. Det ger också möjlighet att förbättra kopplingarna över vägen.
- Pågående projekt på flera platser i området ger stadsdelen ett lyft.

Hot

- Ökad trafik med höga hastigheter på Gråbovägen förstärker barriärefekten och ger bullerstörningar.
- Servicen får svårare att överleva när Gråbovägen flyttas och direktinfarten tas bort.
- Det finns risk att nedlagde deponier läcker lakvatten mot Lärjeån och förorsakar föroreningar.



Förutsättningar för förslaget

Gråbovägen

Den nya placeringen av vägen norr om servicebutiken ligger nu som grund både för Stadsbyggnadskontorets och Vägverkets fortsatta planering. Den ger möjlighet att skapa en sammanhängande bebyggelse i anslutning till servicebutiken och en utvecklad mötesplats. Ombyggnad och nytt läge på Gråbovägen har stor påverkan på hur programområdet kan utformas. Dragningen avgör hur mycket exploaterbar mark som görs tillgänglig. Trafiksäkerheten ökar med färre utfarter, bättre sikt och utbyggd gång- och cykelbana. Tillgängligheten till ett framtida torg påverkas också av vägens läge, likaså passagerna och möjligheterna att röra sig över vägen avgörs av hur och var cirkulationer och korsningspunkter placeras.

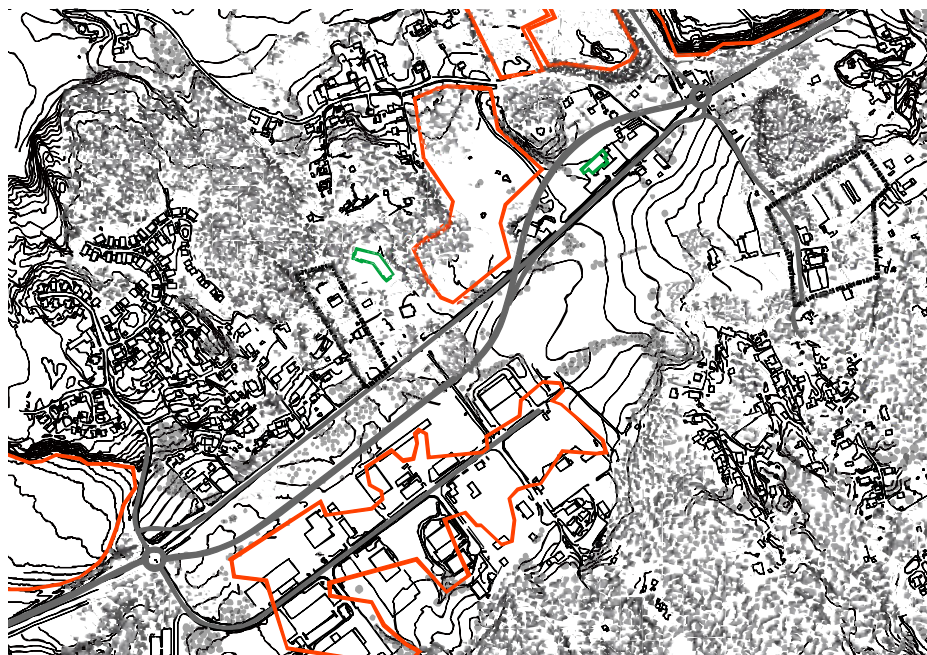
Korsningen mellan ny och befintlig väg vid ”Janssons grop” sker i en planskild korsning. Den nya Gråbovägen grävs ner och befintlig väg ligger kvar i sin nuvarande nivå. Detta ger en bättre bullersituation och mindre visuell påverkan på landskapsbilden. För att förbättra tillgängligheten till torget planeras en avfart från Gråbovägen i riktning öster ut. Österifrån sker tillfart till det planerade torget via cirkulationsplats med ca 36 m i diameter. Ett gång- och cykelstråk planeras längs lokalgatan. Öster och väster ut fortsätter stråker på södra sidan av Gråbovägen.

Räddningsverket kräver ett minsta avstånd till Åspereds industriområde på 30 m eftersom vägen klassas som sekundärled för farligt gods. Detta möjliggör fortfarande en förskjutning söderut av vägen mot Åspereds industriområde vilket i sin tur ger exploaterbar mark mellan ny och befintlig väg. Resultatet av en riskutredning kan ytterligare reducera skyddsavståndet på vissa sträckor. Lokalgatan blir trevligare med bebyggelse på båda sidor och det har betydelse för det bullerpåverkade området. Förslaget ger en tystare och mer skyddad miljö för befintliga bostäder norr om befintlig Gråboväg.

Nedlagda deponier och gamla grustag

Det stod tidigt klart att den nedlagda deponin ”Janssons grop” mellan skolan och servicebutiken inte kan bebyggas. Området kommer i stort att ligga orört som

-  Målpunkter
-  Kulturhistoriskt värdefulla miljöer
-  Trafikstruktur
-  Nedlagda deponier



idag. All påverkan på marken måste nog utredas och riskanalyseras. Möjligheterna att placera en bollplan på deponin ska studeras.

Den ombyggda Gråbovägen planeras att delvis beröra deponiområdets södra delar. Kompletterande markmiljöundersökning bör därför göras så snart geografiskt bestämt läge för den nya vägsträckningen föreligger. Åspereds industriområde är byggt på ett gammalt grustag och kan innehålla förorenade massor. Detta område kommer dock inte att direkt påverkas av programförslaget och kräver därför inga åtgärder.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse och arkeologi

De riksintressanta kulturrehistoriska miljöerna inom programområdet ställer höga krav på hänsyn och försiktighet i planeringen. Angereds kyrka med omgivande kyrkogård ligger på gränsen mellan det öppna odlingslandskapet och de skogsklädda höjderna. Den är vackert placerad i landskapet med en slående utsikt mot dalgången. I anslutning till kyrkan ligger församlingshem och prästgård som inte innefattas av riksintresset men som ligger i kyrkans sammanhang och som därför också måste hanteras hänsynsfullt. I området finns många stenmurar och rester av gammal bebyggelse som är viktiga lämningar och ytterligare understryker områdets rika historia.

Gunnilse gamla skola med tillhörande lärarbyggnad, på andra sidan dalgången från kyrkan, även det på gränsen mellan slättlandskapet och en skogsbeklädd höjd innefattas också av riksintresset.

Arkeologiska lämningar saknas i jordbruksmarken. Däremot finns ett antal områden med möjliga lämningar i kanten på åkerlandskapet, främst söder om och i anslutning till korsningen vid Angereds kyrka. Arkeologisk utredning bör utföras i ett tidigt skede med avseende på eventuella okända lämningar.

Biotopskydd

Stenmurar som ligger i jordbruksmark utgör sk generella biotopskydd. Det betyder att de i princip alltid är skyddade och att man behöver dispens från Länsstyrelsen för att skada eller ta bort dem. Även de som ligger i kanten mellan åker och skog är skyddade. Skyddet gäller även diken som är skyddade på samma sätt ("i hela sin längd").

Geologi

Marken består till stora delar av lera på isäldsavlagring (grus). Lerdjupet ökar åt väster och hela området sluttar mot nord-väst. En geoteknisk utredning kommer att genomföras under programarbetet.

Behov av kommunal service

I dag utnyttjas Gunnilseskolan fullt och det finns ett behov av en höstadieskola i området. Även förskola ser man ett framtida behov av. Dessa kan med fördel placeras inom programområdet. I anslutning till befintlig eller tillkommande skola behövs dessutom en bollplan.

I kommunens arbete mot ett ekologiskt hållbart samhälle är målet att minska bilberoendet en viktig del. I anslutning till busshållplatsen ska en pendelparkering för både bil och cykel anläggas som gör det möjligt för boende på längre avstånd till kollektivtrafiken att välja buss för resan till och från arbetet.



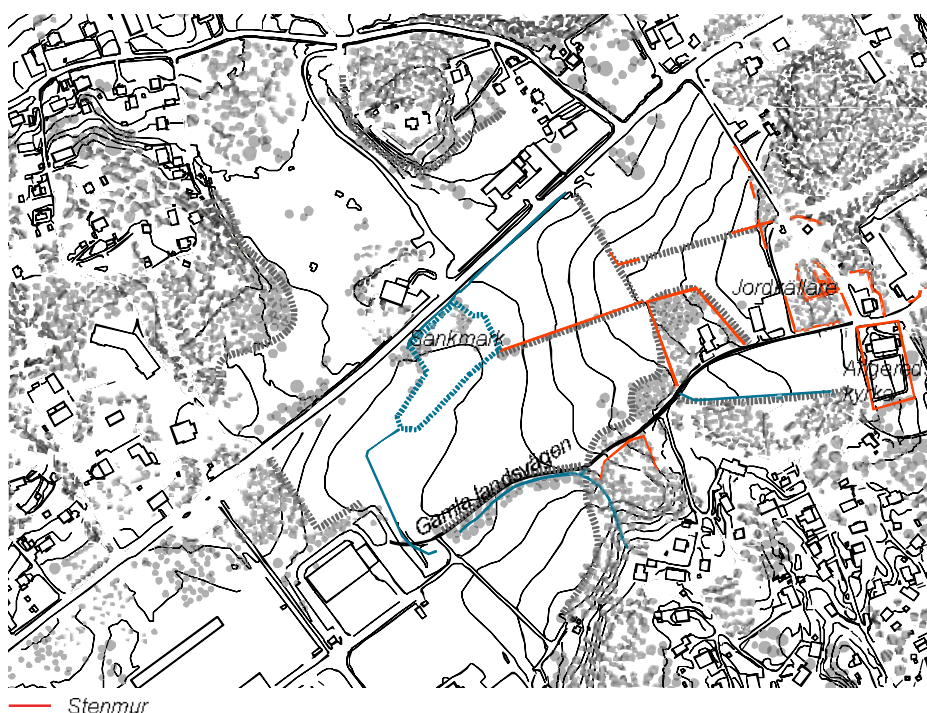
Karta över fornlämningar



Stråk och historiska spår i landskapet

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-tal. 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 flera rester av bebyggelse. Landsvägen sträckte sig från kyrkan, genom ett hörn av industriområdet och vidare mot dagens Gråboväg där den landade i dagens läge ca 300 m 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.



Ett av de tydligaste landskapselementen inom programområdet är sträckningen av den gamla landsvägen som tydligt markeras av en trädridå. Till vänster skymtar Angereds kyrka.



Stigar och gångvägar

Att röra sig till fots i området idag sker till viss del på upptrampade stigar längs åkerkanterna och över fälten. Promenadstigarna är många och visar hur man rör sig i landskapet. Med cykel eller moped är man hänvisad till Gråbovägen, Angereds kyrkväg och Lexbydalsvägen. Till och från skolan rör man sig antingen längs Gråbovägen eller längs den gamla landsvägen som idag är en stig, vidare genom industriområdet och passerar Gråbovägen vid övergångsstället nedanför skolan. Gråbovägen saknar idag tillfredställande trottoar och cykelbana. Även norr ut finns upptrampade stigar som tyder på att gena gång- och cykelvägar saknas.

En av de viktigaste rörelserna sker mellan Angereds kyrka och Gunnilseskolan. Idag saknas en acceptabel gång- och cykelväg och man är hänvisad till en lerig stig eller Gråbovägens vägren.



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 300-400 nya bostäder i framför allt småhus och ca 30 000 m² verksamhetsyta.

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

En större bild på programförslaget ligger sist i dokumentet.

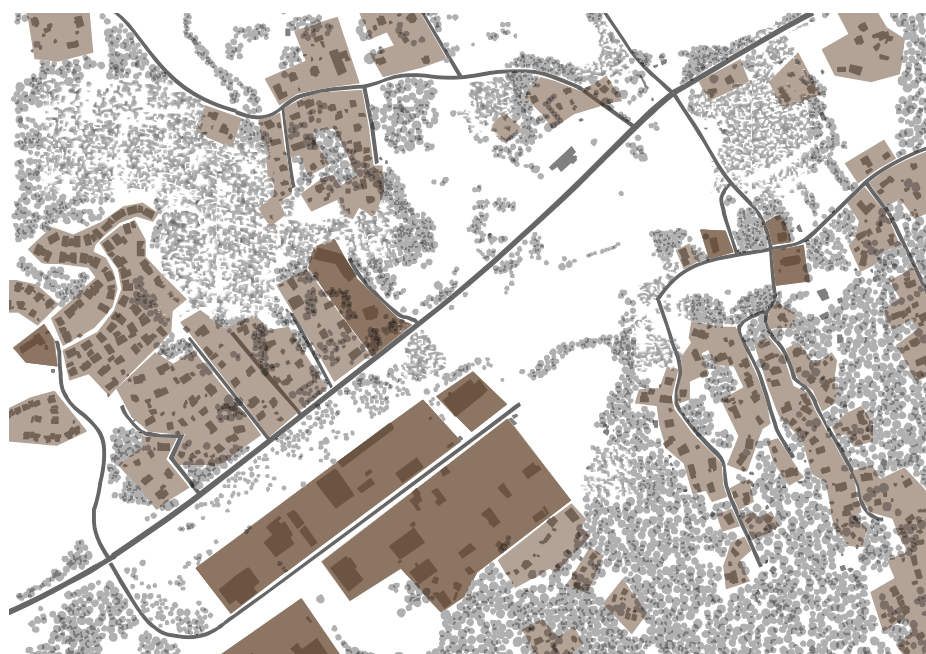


Programförslag med exempel på hur bebyggelsen kan utföras

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.

En första etapp bestående av den östra delen av programområdet kan byggas redan innan Gråbovägen fått sin nya sträckning. Skoltomt med bebyggelse söder om samt en komplettering runt Angereds kyrka 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. Huvudstråke 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 korsningspunkten Angereds kyrkväg/Badviksvägen är det eftersträfvansvärt 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. Entreer 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 det 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 i söder. Föreslagen bebyggelse ska ha tydliga entréer mot gatan och en högre byggnadshöjd med över två

våningar vid strategiska punkter och platser kan tillåtas. Torget får en framtida viktig funktion för planerade och spontana möten. Utformningen av torg- rummet 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.

Mindre exploatering i anslutning till Gunnilsevägen kan komma ifråga på lämpliga platser. Kullen, strax norr om torget, bör dock bevaras.

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

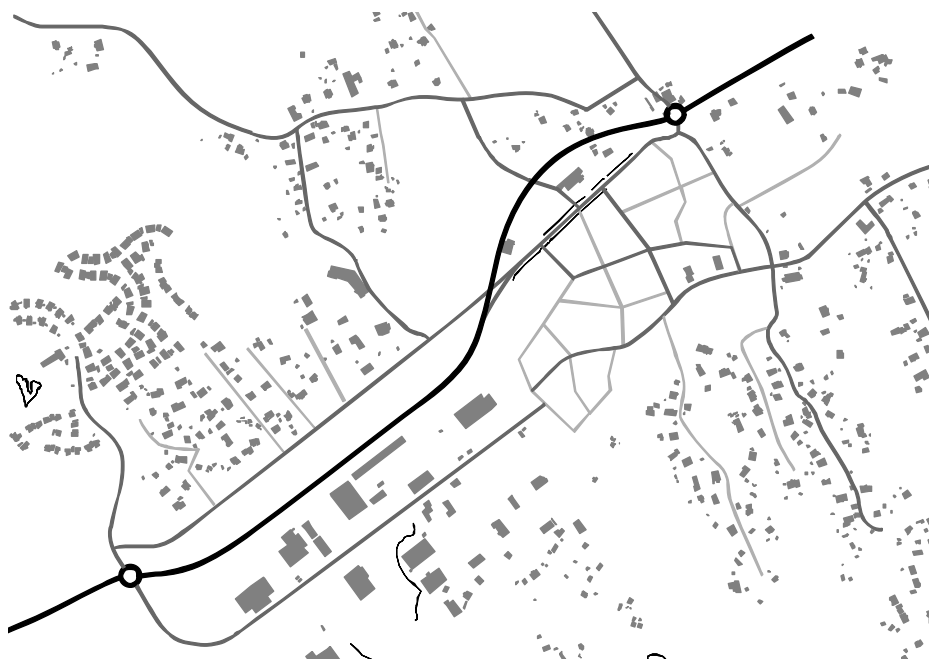
Småskalig verksamhetsbebyggelse, en fysisk och visuell skärm.

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 passeras 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

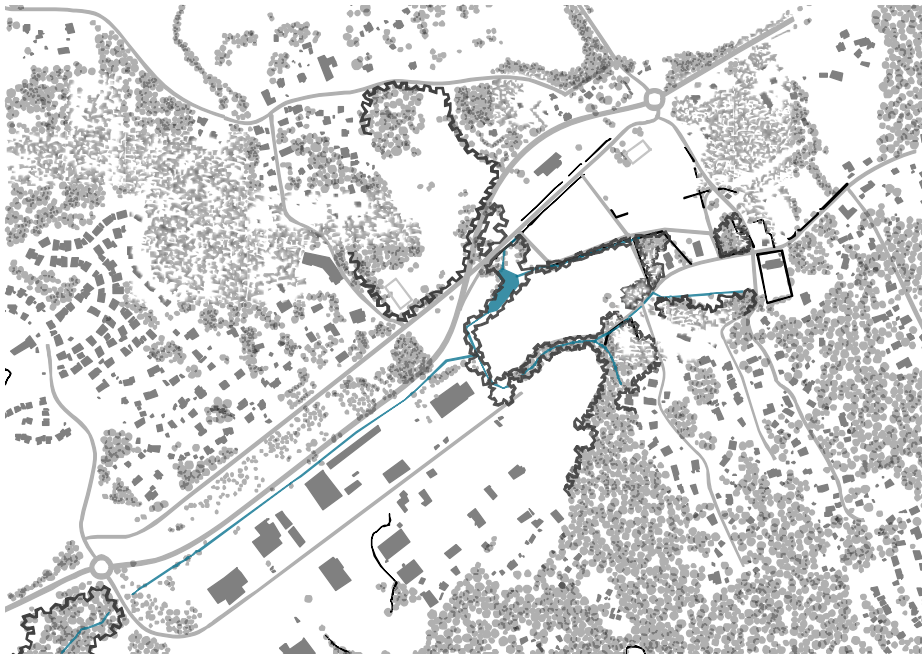
För att dela upp trafikflöden har de olika gatorna ordnats enligt en hierarki. Gråbovägen är den viktigaste länken genom området ur ett regionalt perspektiv. Därefter ordnas de lokala gatorna enligt sin funktion och betydelse för rörelserna inom och genom området. Gamla Gråbovägen utgör tillsammans med 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 stora grönområden 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

Dagvattenhanteringen i området sker 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 Äspereds 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 placeras. En större idrottsplats kommer, om det finns behov, att placeras öster om Gunnilseskolan på "Janssons grop". Detta ställer krav på undersökningar för att säkerställa att ingen hälsonrisk föreligger.



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 fördröjningsmagasin 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.

Referenser

Ny bebyggelse i Gunnaråsen får en tätare exploatering än befintlig. Här visas några intressanta referensprojekt med rad-, par- och frilligande hus. Även referenser på loklgata, torgyta samt vatten- och grönstråk 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 planskild förbindelse mellan norra och södra delen av programområdet. 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 exploatörer 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.

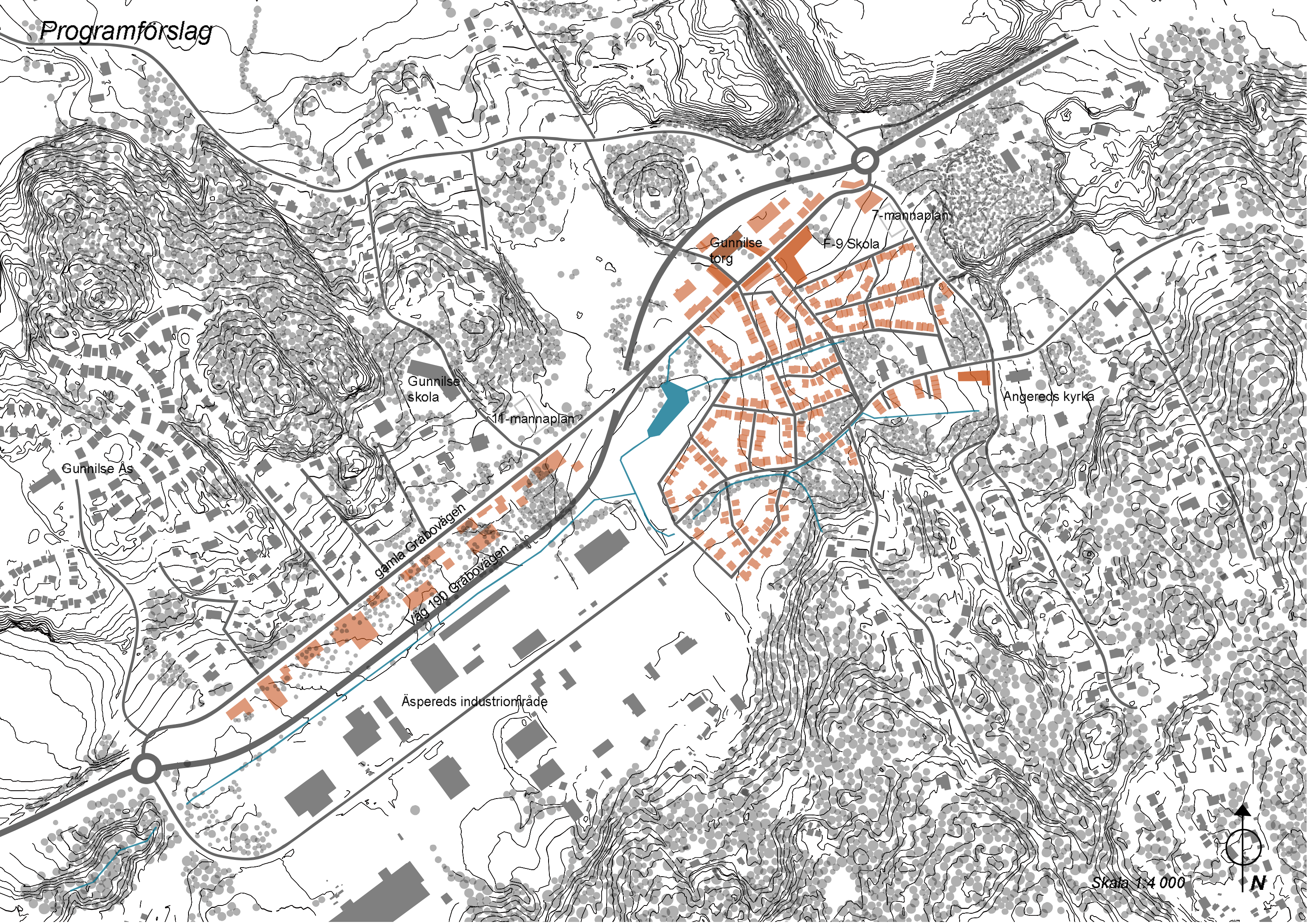
Upplåtelser

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



Skala 1:4 000



PROGRAM FÖR GUNNILSE CENTRUM

*STADSBYGGNADSKONTORET I GÖTEBORG, APRIL 2008
SAMRÅDSHANDLING*