

PROGRAM FÖR KORTEDALA TORG



Samrådshandling augusti 2010



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	3
-----------------	----------

Programområdet

Förutsättningar	5
------------------------	----------

Handel på torget
Kulturhistoriskt värdefull miljö
Kommunikationer och parkering
Natur och rekreation
Markägarförhållande
Gällande planer

Förslag	6
----------------	----------

Programkarta
Etapper I-III
Trafik och parkering

Bilder, digital modell	8
-------------------------------	----------

Torget i dag, referensbilder

Konsekvenser	12
---------------------	-----------

Genomförande
Behovsbedömning
Fortsatt planarbete

Samråd	12
---------------	-----------

Information

Program för Kortedala Torg
SDN Kortedala
Dnr: 0827/07

Ansvariga tjänstemän

Susanne Lager och Gunnel Jonsson, Stadsbyggnadskontoret

Arbetsgrupp

Ovanstående samt Sören Holmström, Christer Persson, Eva Tenow (Stadsbyggnadskontoret), Tordh Lindgren (Fastighetskontoret), Björn Lindgren (Trafikkontoret), Eva Glader (Park-och naturförvaltningen), Siamac Fallah (SDF Kortedala) och Gunilla Karlsson (GöteborgsLokaler).

Fotografier, illustrationer och kartor

Fotografier, illustrationer och kartor är framtagna av Stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

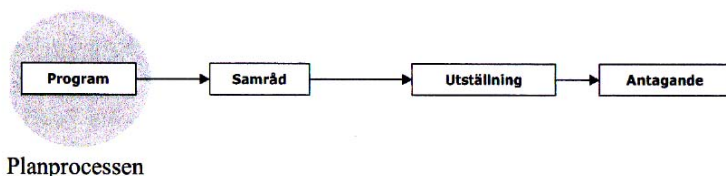
BAKGRUND

Byggnadsnämnden gav 2009-10-20 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program för Kortedala Torg. Uppdraget innebär att undersöka förutsättningarna för kompletteringsbebyggelse och utveckling av Kortedala Torg. 2010-06-22 togs beslut om att genomföra samråd.

GöteborgsLokaler har inkommit med önskemål om planläggning för komplettering av bostäder och utveckling av torget.

Programmet syftar till att stärka underlaget för torget och den kommunala servicen samt att genom varsam upprustning och kompletterande bostadsbebyggelse öka attraktiviteten för torget som mötes- och handelsplats.

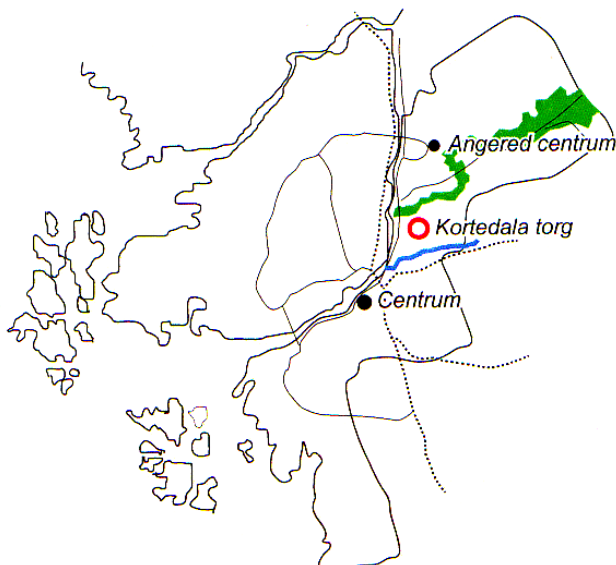
Programhandlingen har utformats som en kortfattad handling med fokus på övergripande frågor som bedöms vara viktiga att diskutera i det första steget i planprocessen. I nästa skede av planprocessen kommer kompletta handlingar att upprättas. För att få in synpunkter på programförslaget genomförs programsamråd.



PROGRAMOMRÅDET

Programområdet innefattar torget samt närliggande gator, park och bostadsbebyggelse.

Bebyggelsen är i huvudsak bevarad med sin ursprungliga 1950-talskaraktär. Av särskilt värde är torgmiljön som omfattar tidstypiska centrumbyggnader och har omsorgsfullt utformad stenbeläggning, plantering mm.



PROGRAMOMRÅDET



FÖRUTSÄTTNINGAR

Handel på torget

Efterfrågan på lokaler har minskat. Efter att Systembolaget flyttade från Kortedala Torg till Gamlestaden står lokalerna tomma och fastighetsägaren har ansökt om rivningslov.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Stora delar av torgen och bebyggelsen i Kortedala har mycket höga kultur- och arkitekturhistoriskt värde som skall bevaras och utvecklas.

Kommunikationer och parkering

Kollektivtrafikläge med ca 10 minuter till centrum, gång- och cykelvägar samt parkeringsplatser är väl utbyggda.

Natur och rekreation

Det vackra torget och närheten till den stora parken i söder som är ett viktigt stråk är en stor tillgång som kan förädlas.

Markägarförhållanden

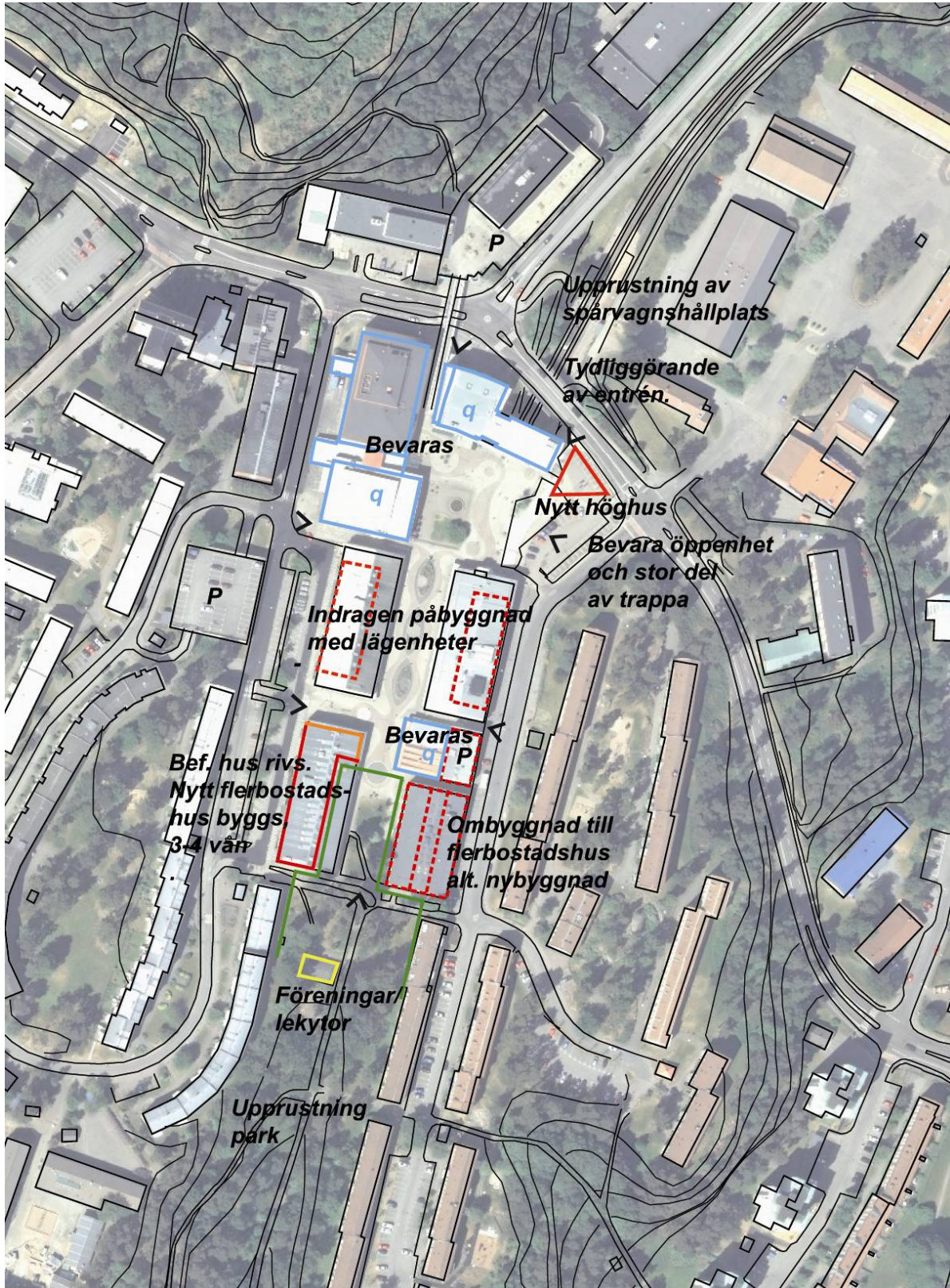
Alla byggnaderna förvaltas av GöteborgsLokaler, Framtiden AB. Torgytan tillhör fastighetskontoret och sköts av park- och naturförvaltningen och GöteborgsLokaler. För angränsande gaturum ansvarar trafikkontoret.

Gällande planer

Kommunens översiktsplan, Översiktsplan för Göteborg anger bebyggelseområden med grön- och rekreationsytor för programområdet. Gällande stadsplan E2853 anger centrumändamål och bostäder får inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar det lämpligt. Detaljplan i nordöstra hörnet, F3883 anger centrumändamål och inom viss del bostäder, centrum, lokaler. Genomförandetiden har gått ut.



FÖRSLAG



FÖRSLAG

Etapp I, rivning och nybyggnad

Södra delen av torget ändrar karaktär och omvandlas från handels- till bostadsändamål. Fd ”Systembolagshuset” rivs och ersätts med flerbostadshus i 3-4 våningar. Stor vikt skall läggas på utformningen och mötet med torgytan. Material bör vara tegel och puts. I motstående hus pågår kommunal verksamhet i dagsläget. Intressanta idéer för ombyggnad till lägenheter med glasad innergård eller bygga nytt finns. Parken flyter in närmare torget och nya träd planteras. (Ca 50 lägenheter).

Etapp II, nytt höghus

Detaljplan för ett högt hus finns redan i gällande plan från 1990. Denna gjordes under rådande högkonjunktur och innehåller stora ytor för handel i bottenvåningen som bygger för hela den öppna ytan vid nordöstra trappan. Den bör ersättas av en ny detaljplan med enbart ett fristående högt hus. Bullerfrågan behöver klarläggas. Stor hänsyn till dagens förhållande skall tas. Anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och att behålla öppenheten och så stora delar av stentrappan som möjligt. Goda förebilder på utformning finns i ”trekantshusen” vid Gregorianska gatan i Kortedala och på Axel Dahlströms Torg i Högsbo. (Ca 50 lägenheter).

Etapp III, påbyggnad och kulturskydd

Tillskapa fler bostäder genom att undersöka ekonomiska och tekniska möjligheter för påbyggnad av delar av befintliga byggnader runt torget. Kan ge tillskott av lägenheter med takterrasser och ökar mångfald och trygghet på torget dygnets alla timmar. Hela torgmiljön och många av byggnaderna har ett mycket stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde som bör skyddas i detaljplan.

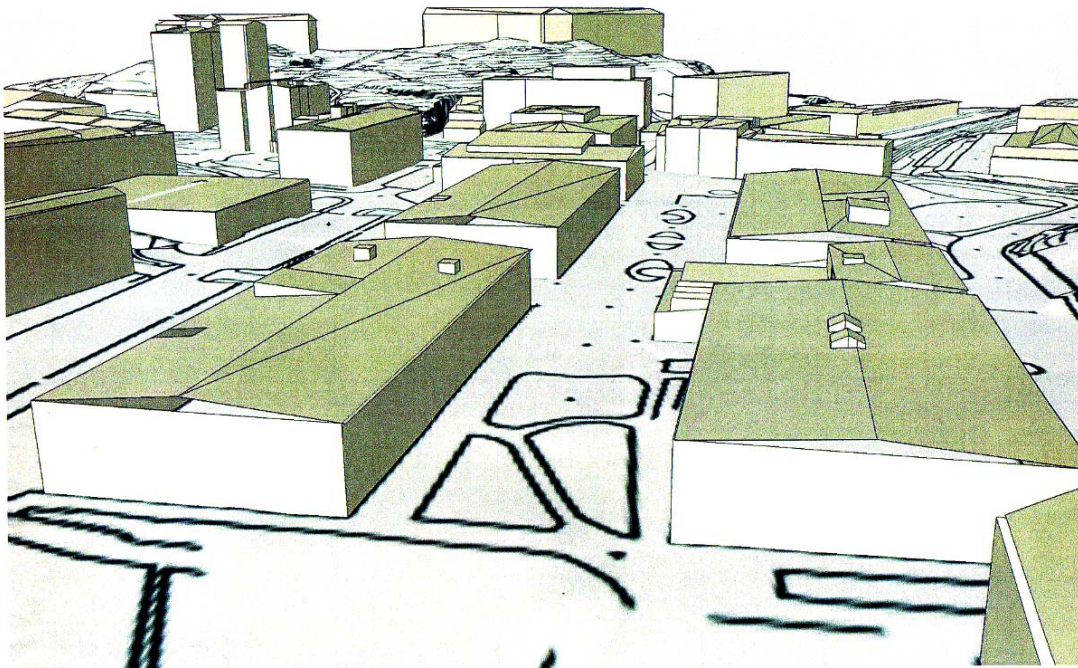
Trafik och parkering

Slutsatser av trafikutredning visar att trafiksituationen är god och klarar det föreslagna tillskottet av bostäder. Idag finns det 143 markparkeringar runt torget, varav 35 vid entrétrappan, 41 längst Tusenårsgatan och 67 längst Hundraårsgatan. Genomförda parkeringsmätningar tyder på att det finns tillräckligt med besöksparkeringar kring torget idag. Möjligen kan det till och med vara så att det finns ett vist överskott på parkering, eftersom många platser har visat sig ofta stå tomma.

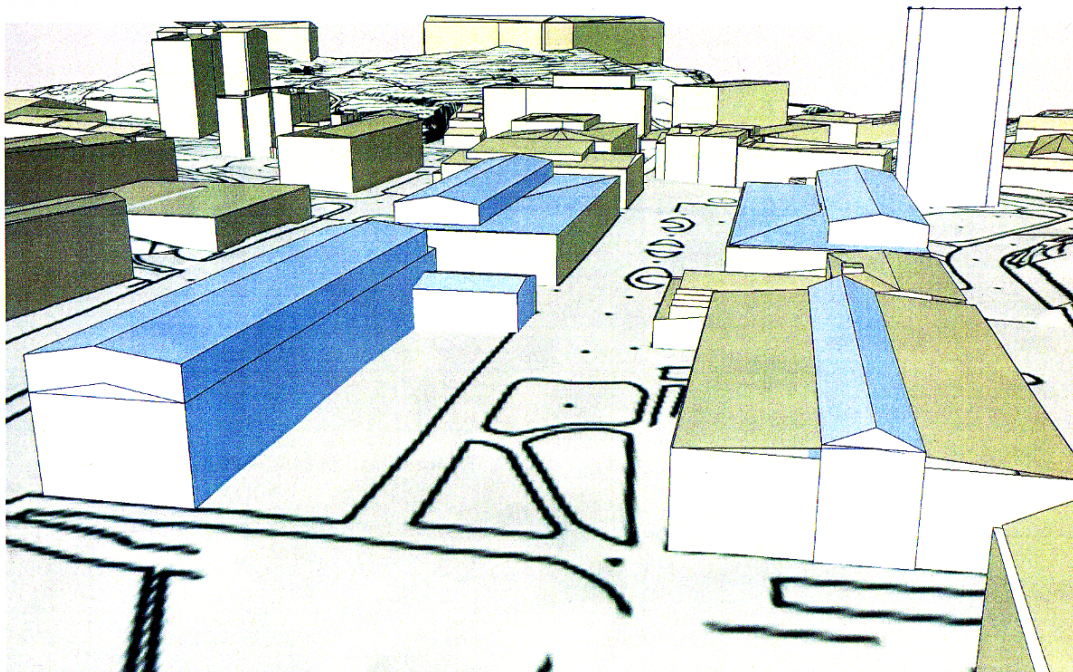
50 nya lägenheter, vilket enligt planerna kan bli aktuellt på kort sikt, skulle kräva ca 35 parkeringsplatser. Det finns då förutsättningar att lösa parkeringsfrågan på flera sätt. Det kanske enklaste vore att hyra lediga platser i p-huset Fruktkniven (f.n. 15 platser lediga) samt att omvandla en del av de gatuparkeringar som har låg beläggning till boendeparkeringar.

På längre sikt skulle det kunna bli aktuellt med ytterligare 100 lägenheter i området. Då krävs ytterligare 65 parkeringar. Även här finns ett flertal relativt enkla sätt att lösa det på, med bland annat kommande lediga p-platser i polishuset. Det finns också möjlighet att bygga om det lilla ”verkstadshuset” på Tusenårsgatan till parkeringshus, bygga p-däck över gatuparkeringar eller p-garage under de nya husen. Det kan vara lämpligt att ta närmare ställning till frågan i ett skede när planerna på så pass många nya bostäder blir mer konkreta.

BILDER FRÅN DIGITAL MODELL VY FRÅN SÖDER

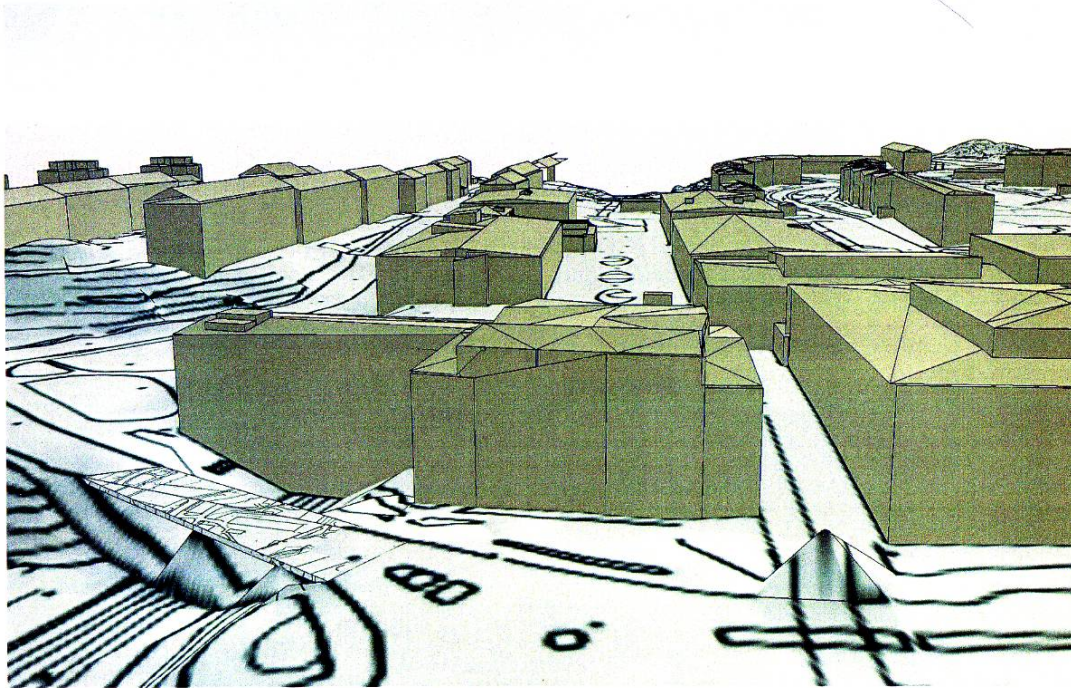


Befintligt

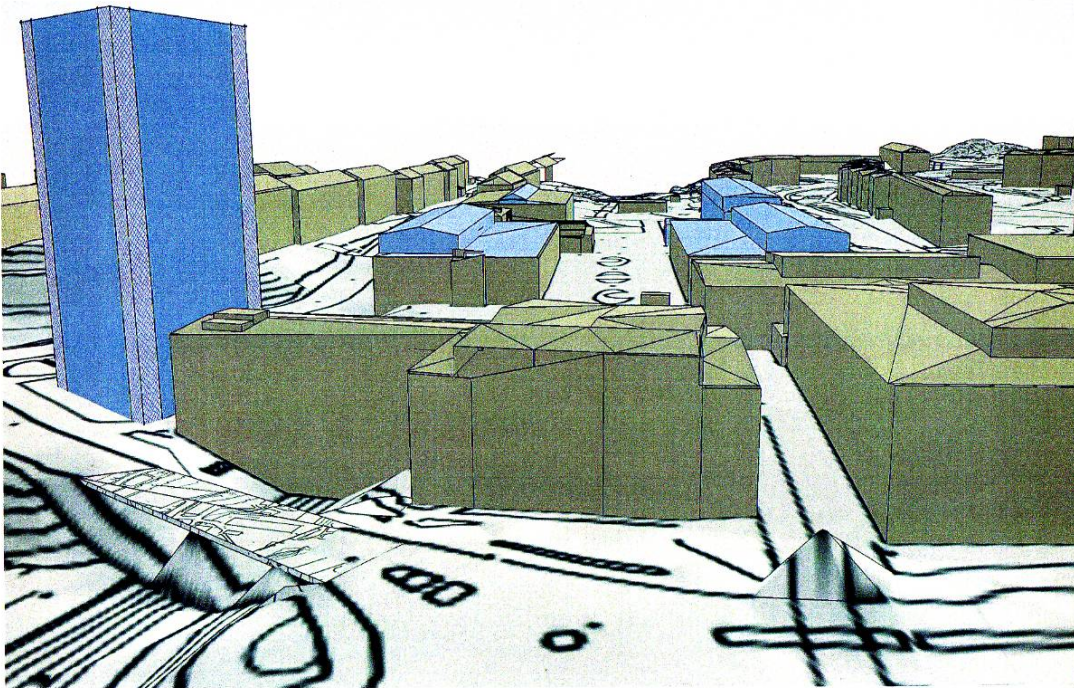


Föreslagen ny- och tillbyggnad

BILDER FRÅN DIGITAL MODELL VY FRÅN NORR



Befintligt



Föreslagen ny- och tillbyggnad



Kortedala Torg





Gregorianska gatan



Axel Dahlströms Torg

Konsekvenser

Att komplettera en stadsdel är på flera sätt fördelaktigt för den kommunala ekonomin. Infrastruktur finns och förutsättningar för kommunal och kommersiell service ökar. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen påverkas men utvecklas och förstärks även av förslaget.

Föreslagen exploatering ligger på redan ianspråktagen mark. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall säkerställa att omgivande natur och vidare Säveån ej påverkas.

Genomförande

I samband med ny- och ombyggnad erfordras åtgärder på allmän plats såsom torgytor, angörningar, parkytor, belysning mm för att uppnå en hög boendekvalitet och ett levande torg. Kostnaderna för sådana åtgärder skall i första hand bäras av exploateringen.

Genomförandet är tänkt att ske etappvis och därför måste också åtgärder som är kopplade till senare etapper säkras i avtal mellan kommunen och ägarna till de fastigheter som skall bebyggas eller förändras.

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

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuellt program. Kommunen har bedömt att exploatering enligt programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Programförslaget medger inte användning av programområdet för något av de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Med hänvisning till ovanstående bedöms kommande detaljplaner som baseras på programmet ej att kräva miljökonsekvensbeskrivningar. Behovsbedömningar kommer formellt att göras inom ramen för detaljplanerna.

Fortsatt planarbete

I första hand gäller att starta planarbete för etapp I så snart som möjligt. För att undvika att byggnaden står utan användning för länge och att projektering av nybyggnad kan komma igång.

Samrådstid: 11 augusti – 21 september 2010

Programhandlingarna visas på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20, Öppettider: mån-fre 8.00-16.30 samt på Kortedala Bibliotek, Kortedala Torg 9, öppettider mån-tors 11-19 fre-lör 11-15.

Öppet hus:

8 september kl 17.30-19.00 i Kortedala bibliotek.

Skriftliga synpunkter:

skickas senast den 21 september till: Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller till: sbk@stadsbyggnad.goteborg.se. Ange din adress samt ärendets diarienummer 0827/07.

Upplysningar om förslaget lämnas av Susanne Lager och Christer Persson 031-368 19 60.