



Den norra entrén till området i korsningen Danska Vägen/ Kärralundsgatan

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

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap och Miljöbalken 6 kap 11§ för aktuellt program. Kommunen har bedömt att 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.

Eftersom programmet inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan kommer efterföljande detaljplaner som baseras på programmet inte kräva någon MKB.

Fortsatt planering

När alla synpunkter från båda programsamråden har sammanställts och utvärderats beslutar byggnadsnämnden om inriktningen för fortsatt planarbete. Stadsbyggnadskontoret upprättar därefter ett förslag till detaljplan. Avsikten är att inleda detaljplanarbetet med ett så kallat parallellt uppdrag där några inbjudna arkitektkontor får lämna förslag på hur nya byggnaderna kan utformas och placeras utifrån Byggnadsnämndens inriktningsbeslut.

Genomförande

Genomförandet av programmet sker i detaljplanen. Plankostnadsavtal och eventuellt genomförandeavtal skall upprättas i samband med detaljplanarbetet. Omförhandling av befintligt tomträttsavtal skall ske. I detaljplaneskedet skall såväl kostnader som intäkter utredas mer noggrant.

Upplysningar om programmet lämnas av:
Christer Persson, tel 031 - 368 18 56
Eva Sigurd, tel 031 - 368 17 49
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer: 0435/10

Programhandlingar visas på:
Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20
Öppettider: mån-fre 08.00-16.30
Kulturhuset Kåken, Kålltorpsgatan 2
Öppettider: mån-tor 10.00-19.00, fre 10.00-16.00 och
lör-sön 11.00-16.00



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Program för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen

Samråd tid: 27 februari - 16 april 2013

Skriftliga synpunkter skickas **senast 16 april 2013** till Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller till sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret fick 2010-12-14 i uppdrag av byggnadsnämnden att upprätta program för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen. Programsamråd ägde rum under perioden 19 oktober - 29 november 2011. För att pröva alternativa lösningar genomförs nu ett andra programsamråd.

Den stora programfrågan är om det är möjligt att komplettera Prästgårdsängen med cirka 300 lägenheter i nya byggnader med 6-16 våningar, respektive påbyggnad av befintliga byggnader med 2-4 våningar. En annan fråga är om det går att bebygga tomten söder om Prästgårdsgatan.

Programhandlingen är kortfattad med fokus på övergripande frågor som är viktiga att diskutera i början av planprocessen. I nästa skede, upprättande av ny detaljplan för området, belyses olika alternativ till bebyggelse och ett mer detaljerat förslag presenteras. För att få in synpunkter på och information om övergripande frågor genomförs detta programsamråd.

PROGRAMOMRÅDET

Programområdet är beläget i stadsdelen Lunden cirka 1,5 km söder om Redbergsplatsen. Området utgörs av fastigheterna Lunden 69:1, Lunden 745:135, Lunden 745:142 och Bö 9:11 söder om Kärralundsgatan mellan Danska Vägen och Lundenskogen.

Inom programområdet finns flerbostadshus med verksamheter i entréplanet samt byggnader med kontor, bank m m.

Lundenfastigheterna ägs av kommunen och Bö 9:11 ägs av Förvaltningsbolaget Örgryte KB. Fastigheten Lunden 69:1 är tomträttsupplåten till Örgryte Bostads AB & Co KB. Fastighetskontoret har fått förfrågan från tomträttsinnehavaren om att få bygga nya bostäder och verksamhetslokaler. Park- och naturförvaltningen, som förvaltar området söder om Prästgårdsgatan, har föreslagit att man utreder möjlighet till bebyggelse på platsen.



Flygbild av programområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer

Enligt kommunens översiktsplan (ÖP) är ett strategiskt mål att bygga bostäder genom komplettering bland annat i den sk mellanstaden, dit Lunden räknas, och inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. ÖP anger pågående markanvändning - bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av programområdet.

Gällande detaljplaner från 1963 och 1996 anger bostadsändamål resp centrum, handel och kontor.

Park/natur och kultur

Programområdet gränsar till Lundenskogen med ädelövskog, ett populärt natur- och rekreationsområde.

Det finns i sydöstra delen av området en registrerad fornlämning i form av en gammal bytomt. Platsen för fornlämningen är dock helt bebyggd.

Bebyggelse

Programområdet är bebyggt med tre skivhus från 1960-talet. Husen innehåller verksamheter, kontor och totalt 450 lägenheter och är byggda av betongelement i nio våningar, plus en indragen, plåtklädd takvåning. Husen ligger ovanpå ett p-däck med 580 bilplatser. Det finns också en tvåvånings centrumbyggnad med bank och restaurang. Total lokalarea för Prästgårdsängen är 7000 kvm. Söder om Prästgårdsgatan ligger ett trevånings kontorshus.

I väster ligger Bö villastad med småhus från 1890-1930 och i söder gränsar området till en grupp atriumhus från 1960-talet. I öster vidtar Lundenskogen och norr om denna ligger Gamla och Nya Lundensskolan.

Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur finns utbyggd.

Markförhållanden

Området är normalriskområde för radon. Marken inom Bö 9:11 utgörs enligt geoteknisk handling av glacial finlera. Prästgårdsängens skivhus inom Lunden 69:1 är pålade liksom p-däcket.

Trafik och parkering

Området trafikmatas från Prästgårdsgatan i söder. Utfartsförbud råder längs fastigheternas gräns mot Danska Vägen. Busshållplatser med god turtäthet finns helt nära området vid Kärralundsgatan och på Danska Vägen. Dessutom har flexlinjen en hållplats inom området, nära banken. Parkeringsdäck med överkapacitet finns inom området.

Service

Kommersiell och social service finns i stadsdelen. Bank, restaurang och förskola finns inom programområdet. Gamla och nya Lundensskolan finns vid Kärralundsgatan nordost om området. Katolska skolan ligger nordväst om området och sydväst om området ligger Böskolan. Lite längre söderut ligger Montessoriskolan Casa.

Störningar

Området utsätts för bullerstörningar från trafiken på Danska Vägen där det passerar 7000 fordon varje dygn. Sanering har utförts av den förenade marken vid den f d bensinstationen.



Programområdet med förslag till ny bebyggelse

FÖRSLAG

Föreslagen bebyggelse

Prästgårdsängens skivhusbebyggelse föreslås kompletteras med cirka 300 lägenheter, varav en mindre del är så kallade trygghetsbostäder. Beroende på vad man kommer fram till i det fortsatta arbetet med detaljplanen kan antalet bostäder öka eller minska.

Detta kan göras på olika sätt. Befintlig byggnad med bland annat restaurang och bank kan byggas på med tre till fyra våningar. Delar av parkeringsgaraget kan byggas om/på med bostäder i 6-9 våningar och med lokaler i bottenvåningen mot Danska Vägen. I den södra delen av Prästgårdsängen kan även ett högre hus i 9-16 våningar markera entrén till området. På innergården kan byggas bostäder i 6-9 våningar. De befintliga husen mot skogen kan byggas på med två takvåningar.

Söder om Prästgårdsgatan föreslås en lägre bebyggelse för att ansluta till de omgivande villorna. Där det idag är en återvinningsplats, kan ett hus för bostäder, kontor och/eller verksamheter i två eller tre våningar skapa en entré till Prästgårdsgatan tillsammans med ett högre hus på Prästgårdsängen. Det befintliga kontoret kan byggas om till bostäder.

Oavsett vilken lösning eller kombination av lösningar man väljer är det viktigt att det blir verksamhetslokaler med entréer mot Danska Vägen både vid den södra och den norra entrén till området. Ny byggnation skall även bidra till att bryta områdets enförmighet och förbättra väderklimatet på Prästgårdsängens gård.

Trafik och parkering

Det finns gott om parkering inom den norra delen av programområdet. Enligt Göteborgs Stads parkerings-

policy räcker de befintliga parkeringsplatserna till cirka 300 nya bostäder och cirka 8 000 m² handel och verksamheter.

Återvinningsplatsen och parkeringen vid Prästgårdsgatan kan ersättas söder om befintligt kontorshus och med garage under tillkommande bebyggelse.

Danska Vägen kan byggas om bitvis så att några parkeringsplatser inrättas längs gatan som korttidsparkering för kunder och besökande.

Prästgårdsängens gård är i dag helt bilfri, vilket är en kvalitet som ska bevaras. Tillgängligheten till bostäderna är god, med hiss upp direkt från parkeringsdäcket, en lösning som bör eftersträvas även i den nya bebyggelsen. Trafikbullret från Danska Vägen kan göra att nya bostäder måste utformas med en så kallad "tyst" sida.

Sociala aspekter

I programområdet finns mest stora lägenheter. Då hiss finns med direkt anslutning till parkeringsgaraget är detta ett populärt område för äldre personer som tidigare bott i närliggande villaområden. Nybyggnation skulle möjliggöra en inblandning av mindre lägenheter och en mer uppblandad åldersfördelning på de boende.

Danska Vägen upplevs som lång och tråkig. Prästgårdsängens gård används därför som ett alternativt gångstråk. Gårdsmiljön lockar även barn och unga till bland annat lek och cykling då sådana ytor saknas i närområdet.

Nya hus med lokaler i bottenvåningen mot Danska Vägen skulle göra busshållplatserna och entréerna till gården tryggare och mer befolkade.

Den södra entrén till området i korsningen Danska Vägen/ Prästgårdsgatan

