

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen



**Samrådshandling
Juni 2016**



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationsritning

Grundkarta

Bilagor

Kvalitetsprogram för detaljplan
Solstudie

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Eva Sigurd, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 49

Emma Holm, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 81

Henrik Rönnqvist, Trafikkontoret, tfn 070-373 83 18

Samrådstid: 1 juni – 16 augusti 2016

Övriga handlingar

Program 1 och 2 med samrådsredogörelse 1 och 2

Kulturmiljöunderlag



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2016-06-01
Diarienummer: 0435/10
Aktbeteckning: 2-xxxx

Eva Sigurd
Telefon: 031-368 17 49
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en förtätning av det befintliga bostadsområdet Prästgårdsängen med cirka 300 nya bostäder i nya byggnader, cirka 100 nya bostäder i påbyggnader av befintliga lamellhus och skapa mer stadsmässighet och trygghet längs Danska Vägen med verksamhetslokaler i direkt anslutning till gaturummet och ett torg vid Prästgårdsgatan. Påbyggnation och ny bebyggelse ska utformas så att de kulturhistoriska värdena på Prästgårdsängen bevaras.

Söder om Prästgårdsgatan föreslås ytterligare cirka 40 bostäder genom nybyggnation av två hus och ombyggnad av befintligt kontorshus.

För på- och nybyggnation på Prästgårdsängen kommer bilparkering att lösas i befintligt parkeringsgarage och för om- och nybyggnationen söder om Prästgårdsgatan genom parkeringsgarage under de nya husen och markparkering söder om husen. Några kantstensparkeringar tillskapas längs Danska Vägen för att underlätta angöring och transport till verksamhetslokalerna.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Program 1 och 2 med samrådsredogörelse 1 och 2
- Kvalitetsprogram

- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Kulturmiljöunderlag
- Solstudie

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Lunden, vid Danska Vägen, cirka 2,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Planområdets läge i staden

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 hektar och består av fastigheterna Lunden 69:1, Lunden 745:142, Bö 9:11 och Bö 750:799 (oklart ägande) samt delar av fastigheterna Lunden 69:3, Lunden 745:135, Bö 9:8, Bö 750:487, Bö 750:789 och Lunden 745:135. Fastigheterna ägs till största del av Göteborgs stad och till en liten del av förvaltningsbolaget Örgryte kommanditbolag. Fastigheten Lunden 69:1 är upplåten med tomträttsavtal till Örgryte Bostadsaktiebolag & Co KB.

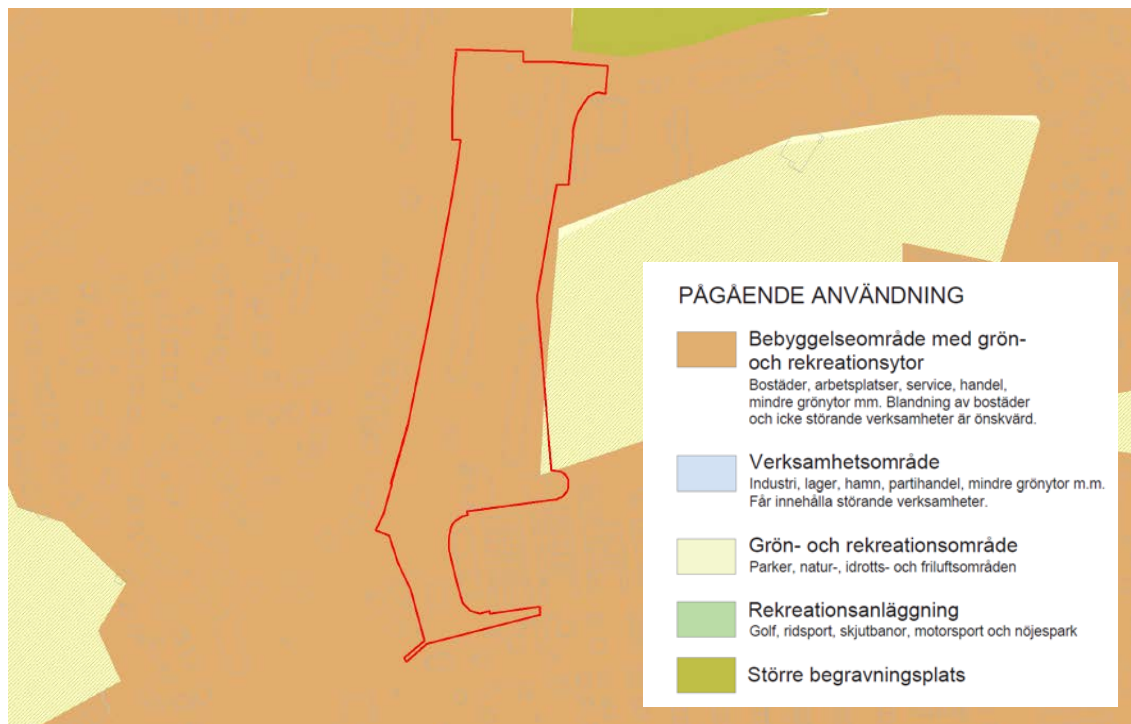


Planområdets avgränsning

Planförhållanden

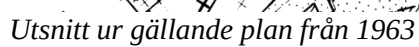
Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan

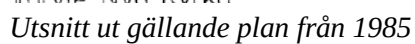
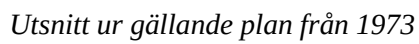
Översiktsplan för Göteborg anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. I ett större sammanhang ligger planområdet i vad översiktsplanen kallar ”mellanstaden”, vars angivna strategi är att ”komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter, bygga i första hand på ianspråktagen mark, bygga tätare kring bytespunkter och kollektivtrafikstråk, kraftsamla kring knutpunkter, ta till vara värdefulla grönområden och stråk samt skapa goda möjligheter att gå och cykla”. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanens intentioner.

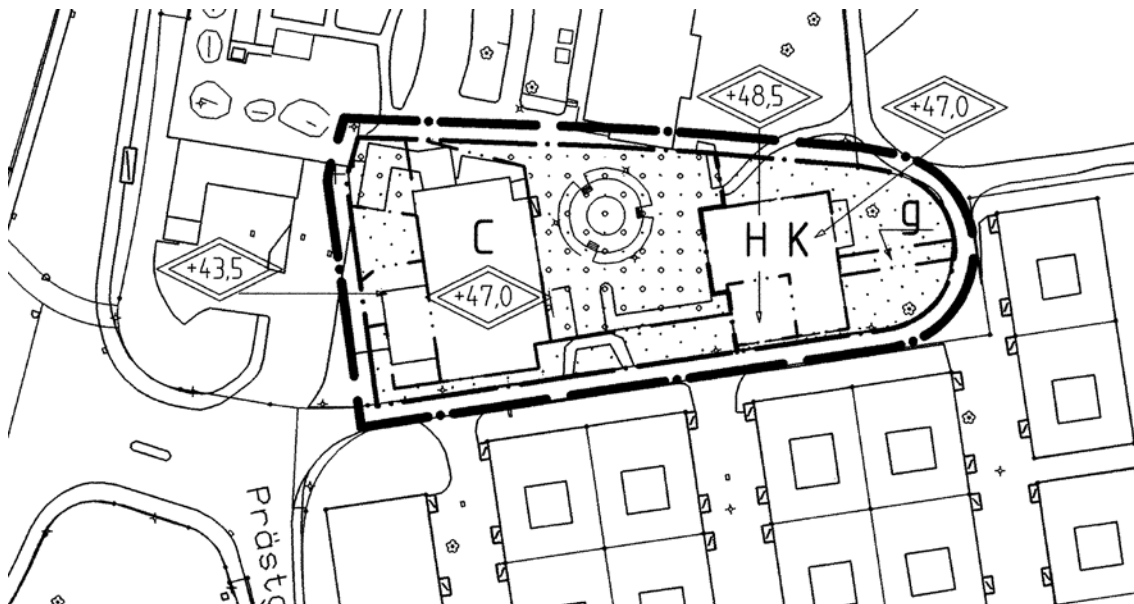


Planområdet markerat med rött i Översiktsplanens plan över pågående markanvändning

För området gäller detaljplanerna FII 3076 som vann laga kraft 1963, FII 3366 som vann laga kraft 1973, FII 3648 som vann laga kraft 1985 och FII 4307, som vann laga kraft år 1996. Planernas genomförandetider har gått ut. Där planerna överlappar varandra är det den nyaste som gäller.





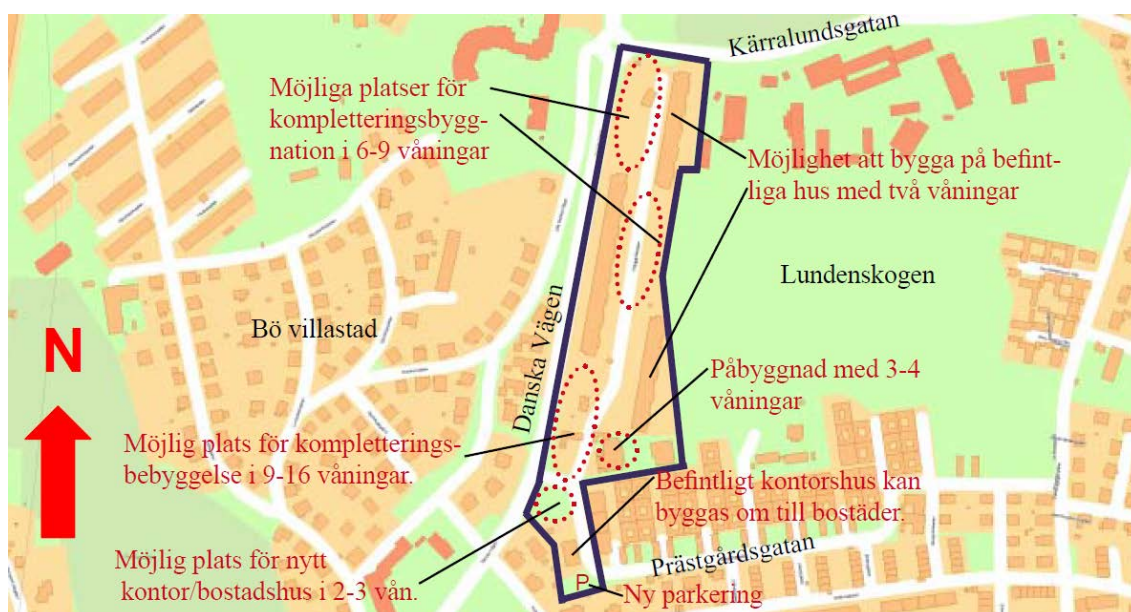


Gällande plan från 1996

Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden 1 oktober 2013. Detaljplanen följer inriktningen i programmet, som är att komplettera bostadsområdet Prästgårdsängen och fastigheten mellan Prästgårdsgatan och Danska Vägen med nya bostäder och verksamhetslokaler mot Danska Vägen. Detaljplaneförslaget omfattar ett något större område än programområdet och skiljer sig från programmet på följande punkter:

- Kompletteringsbebyggelsen på gården föreslås vara tretton till sexton våningar.
- Husen mot Danska Vägen föreslås vara fem-nio våningar istället för nio till sexton.
- Bankbyggnaden föreslås att rivas istället för att byggas på med tre till fyra våningar. Istället föreslås ny bebyggelse i fyra till fem våningar.
- Kontors- och bostadshus söder om Prästgårdsgatan föreslås i tre till fem våningar.



Programkarta från programsamråd 2

Mark och vegetation

Större delen av planområdet är bebyggt. Fastigheten Lunden 69:1 är till nästa hela sin yta bebyggd. Det finns en mindre gräsyta i södra delen och gräsytor i anslutning till Lundenskogen i öster. Längs Danska Vägens östra sida finns en smal grönremsa med träd. I övrigt täcks fastigheten av ett stort parkeringsgarage med byggnader ovanpå. I parkeringsdäcket finns håltagningar där träd växer upp till och över den upphöjda gårdsnivån. På gården finns mycket växtlighet.

På fastigheterna söder om Prästgårdsgatan finns ett kontorshus med tillhörande parkering. Norr och söder om kontorshuset finns gräsytor med ett fåtal träd.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet är till största del redan bebyggt. Hus 1 (Prästgårdsängen 2-16) på Prästgårdsängen har plintgrundläggning åt söder och pålgrundläggning i norr. Plintar finns under ¼ del av byggnaden. De delar som är pålade är stödpålade med 40 alternativt 60 tons pålar.

Hus 2 och 3 (Prästgårdsängen 5-13 och 15-23) är grundlagda med plintar på berg alternativt grundmurar direkt på berg.

Marken under hus 1 antas bestå av lera till ett djup av 0-20 meter på ett friktionslager ovan berg. Viss uppfyllnad har gjorts vid områdets exploatering. Skjuvhållfastheten i leran bedöms till 13-15 kPa i de övre lagren och till 30 kPa ned mot friktionslagret, det vill säga halvfast till fast lera.

Det befintliga parkeringsdäcket är grundlagt med pålning/plintar och en bottenplatta av betong.

Inför byggandet av kontorsbyggnaden i den södra delen av planområdet (Prästgårdsgatan 1) gjordes 1987 en geoteknisk undersökning med en totaltrycksondering i sammanlagt sex punkter för att klarlägga jordlagrens mäktighet och relativa fasthet. I två punkter togs störda prover med skruvborr för bestämning av de ytliga jordlagrens sammansättning. Vidare utfördes ostörd provtagning med kolvborr i en punkt.

Byggnaden är uppförd med källare och utifrån rekommendationerna i undersökningen med hel kantförstyvad bottenplatta.

Marklagren i hela planområdet utgörs till största delen av lera enligt SGU:s jordartskarta. Delar av området ingår i en översiktlig stabilitetsutredning från 2011. Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande god för befintliga förhållanden.

Ytterligare geotekniska undersökningar kan behöva genomföras inför detaljplanens granskningsskede och i samband med kommande projektering.

Markradon

Området är till största del ett lågriskområde med avseende på radon. En liten del av planområdet är ett normalriskområde.

Fornlämningar och kulturhistoria

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

Bostadsområdet Prästgårdsängen ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram, del 3 – ”Det Moderna Göteborg”. Prästgårdsängen uppfördes under 1960-talets första hälft på gården Lundens gamla ägor. Byggherre för skivhusen var Örgryte Bostads AB och arkitekt Johan Tuvert upprättade ritningarna. Skivhusen bildar tillsammans med intilliggande atriumhusområde ett ovanligt konsekvent sammanhållet och enhetligt gestaltat bostadskomplex (för en fördjupning av kulturmiljön, se kulturmiljöunderlaget sammanställt av Archidea/Mats & Arne arkitektkontor AB 2016-01-26).

Befintlig bebyggelse



Foto av Prästgårdsängen från Danska Vägen med två av skivhusen

Planområdet är bebyggt med tre skivhus från 1960-talet. Husen innehåller verksamheter, kontor och totalt 442 lägenheter och är byggda av betongelement i nio våningar, plus en indragen, plåtklädd takvåning. Husen ligger ovanpå ett p-däck med cirka 600 bilplatser. Det finns också en tvåvånings centrumbyggnad med bank och restaurang och en envåningsbyggnad med kontor. Total lokalarea för Prästgårdsängen är 6 546 kvm.



Foto av kontorsbyggnaden (före detta restaurang)



Foto av kontorshuset vid Prästgårdsgatan

Söder om Prästgårdsgatan ligger ett trevånings kontorshus i postmodernistisk stil.

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

Närområdets historik

Området kring Prästgårdsängen låg före inkorporeringen 1922 utanför Göteborgs stadsgräns, vilket innebar att marken inte behövde planläggas och att stora delar av bebyggelsen var oreglerad. Efter inkorporeringen fortsatte staden att byggas från två håll, från Redbergsplatsen och från Sankt Sigfrids plan. Längs sträckan från Redbergsplatsen ersattes den äldre trähusbebyggelsen under 1900-talets mitt med landshövdingehus. Längs sträckan från Sankt Sigfrids plan uppfördes främst villor, dels i Bö villastad och dels i Örgryte trädgårdsstad. Området kring Prästgårdsängen var länge obebyggt och präglades av en agrar karaktär.

Ursprungliga planer och intentioner

I området norr om Prästgårdsängen skedde stora förändringar under 1930- och 40-talen. En ändring för stadsplanen för Lunden och Kålltorp utfördes år 1936. Syftet var att reglera bebyggelsen och införa stadsplanebestämmelser. Den befintliga oreglerade trähusbebyggelsen utmed Danska vägen ersattes delvis av landshövdingehus med halvöppna och slutna kvarter.

Området kring Prästgårdsängen planlades först i början av 1960-talet. Planen innebar att ett äldre bostadshus, beläget väster om prästgården, revs. Prästgårdens kvarvarande ekonomibyggnader revs också. Kärralundsgatans sträckning justerades med hänsyn till nya busshållplatser. Längs Danska vägen, vars sträckning drogs om mellan Örgryte nya kyrka och Kärralundsgatan, planerade man för planskilda gångförbindelser i anslutning till trafikplanerna i norr och söder. Bebyggelsen utformades med två grundtankar – att få rum med så många lägenheter som möjligt - utan att inkräkta på intilliggande naturområden. Behovet av parkeringsplatser på 1,2 bil per lägenhet skulle tillgodoseas i ett

parkeringsdäck, som skulle ha en ursparning för en befintlig träddunge. Ovanpå parkeringsdäcket skulle ett bilfritt med god kontakt till det inre parkområdet anordnas. Sydost om skivhusen skulle ett radhusområde med atriumhus uppföras. Även här skulle trafikseparering råda med gånggator mellan husen. Behovet av parkeringsplatser, som beräknades till 3 bilar per enhet, skulle tillgodoses med uppställningsplatser och garage längs den genomgående lokalgatan. De sociala aspekterna tillmättes stor vikt i planen. Man föreslog att en barträdgård skulle inrättas i det södra höghuset, ut mot den angränsande parken. Vidare förlade man en butiksbyggnad vid områdets huvudentré och en restaurangbyggnad bakom denna. Besöksparkeringar till dessa skulle inrättas i parkeringsplanets södra del. I anslutning till detta skulle även en bensinmack anordnas. Prästgården anslöts till det nya gatunätet med tanken att den även fortsättningsvis skulle vara prästgård, men vid behov ersättas med atriumhus.

Förändringar över tid

De lokalerna som tidigare inrymde en livsmedelsbutik inrymmer idag ett gym. Bankkontoret ligger kvar, och i gatuplanet finns en restaurang.

Idéerna med en gemensam restaurang skrinlades tidigt som en del av den bostadssociala idén. Den bensinmack som uppfördes på 1960-talet och under åren byggdes ut, avvecklades och revs slutligen år 2011, på platsen finns idag en gräsmatta. Det planerade planskilda gångstråket mot Lilla Danska Vägen genomfördes aldrig, och övergångsstället och trottoarer finns i gatuplan.

Hur ambitionerna kommer till uttryck i dag

Kvartersbebyggelse med landshövdingehus kom att ersätta den äldre bebyggelsen norr om Prästgårdsängen. Planerna på en reglerad kvartersstad genomfördes på båda sidor om Danska vägen. Även planen för Prästgårdsängen genomfördes i huvudsak, både vad gäller skivhusen och området med atriumhus. Trafikseparering med stor betoning på bilismen och dess behov genomfördes, vilket avspeglas i att entréerna till skivhusområdet än i dag är helt bilanpassade. Hissar direkt från garaget är fortfarande det enklaste sättet att nå lägenheterna om man anlant med bil. Trafikseparering av gården mellan skivhusen är bibehållen, medan gatorna bland atriumhusen i dag till viss del används för parkering. Planerna med ursparningar för träd och planteringar på gården genomfördes och tillför kvaliteter såväl i gårdsplan som på parkeringsplanet, där öppningarna tillför ljus och luft. Områdets lilla centrumanläggning ligger kvar, även om serviceutbudet ändrats i takt med tiden. Restaurangen är i dag kontor. Områdets 1960-talskaraktär är tydlig både i bebyggelsens uttryck och i planeringen.

Gården

Planens gestaltungsambitioner kommer till uttryck i bebyggelsemiljön på olika nivåer. Gården utgör som helhet en storskalig miljö med stark samtida prägel. Här finns betongkantade öppningar i gårdsdäcket med träd som står i markplanet, strukturerade planteringar samt sektioner med luftnings- och ljusgaller ned mot garaget i det under markplanet. I gårdens mitt finns en plantering med tallar och längs det västra skivhuset finns granar. Intentionerna att bygga utan att inkräkta på närliggande naturområdet genomfördes, och gården står som planerat i god kontakt med skogen intill. Gårdsmiljön är av stor betydelse för området som helhet. Grönskan och närheten till skogen gör att den storskaliga miljön blir gripbar, ger den en mänskligare skala och utgör skillnaden mellan en stram miljö med mycket betong och en grön utemiljö med öppenhet och utblickar mot omgivningen.

I gårdens mitt skapas ett rum mellan huskropparna, med avgränsning i de östliga byggnadernas gavlar, det västra husets fasad samt i skogen. Skogen upplevs här komma in på gården eller, snudd på, vara en del av den. På denna del av gården finns flera större och mindre planteringar samt ett antal träd, vilket gör övergången till skogen flytande. Upplevelsen av grönskan är påtaglig. I en storskalig miljö som Prästgårdsängen skapar detta

en spännande kontrast, men också en påminnelse om världen utanför. Här finns även en lekplats som placerats ut mot skogen.

På gårdens norra del finns en relativt stor yta med planteringar och gräsytor, som mot Kärralundsgatan och Danska vägen avgränsas av en betongmur. På östra sidan ligger det norra skivhuset, i söder resten av gården och det västra skivhusets gavel. Gårdsytans gräns åt norr och väster upplevs däremot som odefinierad, och rummet tillåts falla ut mot de omgivande gatorna. Växtligheten på gården korresponderar med grönskan runt Skogshyddan och berget bakom Katolska skolan på andra sidan Danska vägen. All denna grönska skapar en påtaglig känsla av skog och växtlighet, som ger en oväntad upplevelse av ro och natur mitt i den storskaliga miljonprogramsmiljön.

I gårdens södra del finns en yta med mindre lekplats för den förskola som låg i änden av det västra huset. Här finns även en byggnad som inrymmer en sopsugsanläggning. Åt söder är det en gräsmatta med buskar och en sittplats. Gårdsytan avgränsas åt väster och söder av en betongmur, men avgränsningen upplevs även här som något odefinierad. Övergången till grönskan på berget mot andra sidan Danska vägen berget på andra sidan vägen är glidande och upplevelsen av skog och växtlighet påtaglig från gårdens förhöjda nivå. Oavsett riktning tillåts blicken landa på ett berg klätt med skog eller i trädkronor skymtande ovan hustak. Särskilt starka är de nära kopplingarna mellan Prästgårdsängen och de skogklädda berg som ligger på andra sidan Danska vägen, och som från gården upplevs ligga strax bortom betongmurarna, samt kopplingen mellan grönskan på gården och Lundenskogen. Här upplevs skogen nästan som en del av gården. Denna gröna struktur är en mycket stor kvalitet, som är av stor betydelse för området som helhet.

Byggnadsbeskrivning - Prästgårdsängen

Före detta restaurang - kontorsbyggnad

Byggnaden är låg, med utskjutande platt tak med neddragen takkant klädd i korrugerad, ärgad koppar. Fasaden är på tre sidor rytmiskt indelad i fack, som avskiljs av betongelement med dansk sjösten. I facken sitter stora fönster med lackade träbågar. På entrésidan är fasaden slät och klädd i element med dansk sjösten. Här sträcker sig taket ut från fasaden flera meter och hålls uppe av pelare, som tidigare var klädda med koppar. Kopparstölder har lett till dess nuvarande utförande i träpanel. Entrén upplevs inskjuten med är i verkligheten inramad av block avklädda med Dansk sjösten, entrépartiet är glasat med dörr och listverk i lackat trä. Upp till dörren leder en låg, bred trappa med beklädnad av skiffer. Byggnaden är interiört förändrad, men entrédörrar och övriga fönster- och dörrpartier är bevarade sedan byggtiden. Byggnaden har en tydlig, tidstypisk gestaltning väl inpassad i omgivningen med stark materialverkan och en genomtänkt ljusföring. Och höga kvaliteter både vad gäller material och utformning, med fönsterbågar och -karmar i lackat trä och fönsterbänkar i sten. Byggnaden inrymde ursprungligen en gemensam servering, en mötesplats i huvudsak avsedd för områdets boende.

Centrumbyggnaden

Byggnaden är uppförd i suterräng, med ingång både från gatuplan och gårdsplan. Fasaden är klädd med element i dansk sjösten med markerade svarta fogar. Taket är platt och den neddragna takkanten är klädd med samma typ av korrugerad koppar som återfinns på övriga byggnader inom området. På gårdssidan har byggnaden vid entrén ett par välvda, utdragna skärmtak från 1980-talet. I övrigt är fasaden på denna sida sluten och utan fönster. Åt öster, där den tidigare entrén var, syns den forna öppningen som en ifyllnad med skivor i fasaden. I gatuplan har byggnaden en utskjutande, lägre del med neddragen takkant i koppar och en sent tillkommen, glasad entré i lackat trä. I den nya entrén sitter äldre dörrar av hög kvalitet, som troligen återanvänts från den tidigare entrén. Byggnaden är interiört förändrad. De exteriöra tillägg som gjorts är antingen tids-

typiska (80-talsentrén på gårdsplanet) eller mycket väl anpassade (den nya bankentrén i gatuplan). Byggnaden har en tydlig, tidstypisk gestaltning med stark materialverkan.

Skivhusen

Exteriör

Skivhusen uppfördes åren 1963-65 som tre fristående lameller placerade förskjutna i relation till varandra med 8-9 bostadsvåningar. Det längsta bostadshuset placerades utmed Danska vägen och rymmer åtta trappuppgångar. Två hus placerades utmed grönområdet på gårdens östra sida. Mellan husen bildas en storskalig korridor med visuella kopplingar mot grönområdena i norr och söder. Byggnaderna var från början projekterade i rött lertegel, men av kostnadsskäl valde man i ett relativt sent skede att byta till dansk sjösten, koppar och emaljerad plåt vilket gav bebyggelsemiljön ett särpräglat arkitektoniskt uttryck som bröt mot omgivningens traditionella uttryck. Materialvalen, som ändå var påkostade, har fungerat väl och materialen är i huvudsak desamma i dag. De stora fasadytorna rytmiseras både vertikalt och horisontellt, dels genom burspråk och utskjutande balkonger i dansk sjösten, dels genom liggande band i korrugerad, ärgad koppar. Parallellt med kopparbanden löper fönsterband. Fönsterbågarar bär profiler av varierande dimensioner relaterat fasadens uppbyggnad och är vitmålade. Rummens funktion syns i fönsterstorleken – matrum och vardagsrum har lägre fönsterbröstning och större fönster, medan kök och sovrum har en högre fönsterbröstning och mindre fönster. Fasaderna präglas av en stark horisontalitet. De platta taken markeras i fasaden genom neddragna kopparplåtar, som bidrar till fasadens betoning av horisontalitet. I bottenvåningen sitter fönsterband med smala, höga fönster accentuerade av smala, dekorativa, pelarliknande fasadelement i dansk sjösten. Mellan dessa element sitter mattsvarta, lackerade plåtar. Portarna är lackade träportar med stående fönster, som tas upp i omgivande glasade partier. Tryckena är utförda i trä.

De tre byggnaderna är sinsemellan mycket lika, och bär en likvärdig fasaduppbyggnad. Variationer finns och utgörs bland annat av att fasaderna åt öster erhållit rytmiserande burspråk och har partier med emaljerad plåt mellan fönstren. Åt väster rytmiseras fasaderna i stället av lätt utskjutande balkonger. Här är fönsterbanden längre och har mindre inslag av plåt. Genomgående på alla fasader är de dekorativa banden med korrugerad koppar och elementen med dansk sjösten, samt den neddragna, kopparklädda takkanten. Byggnaderna har en tydlig och genomtänkt gestaltning med stark materialverkan, där växlingarna mellan koppar, trä, glas och sten ger en närmast taktil upplevelse av byggnadernas olika delar. De genomtänkta detaljerna ger fäste för blicken. Placeringen med tre parallella byggnadskroppar med väl genomtänkta öppningar mellan husen är en del av det samlade uttrycket. Upplevelsen av byggnaderna förändras med avståndet - på håll upplevs de som stora och ganska slutna volymer, medan de på närmre håll upplevs ha både ett varierat uttryck och detaljer att fästa blicken på.

Interiör

Byggnaderna är interiört välbevarade vars entréer pryts med dekorativt, rektangulärt Höganäskakel. Våningsplanens trapphus är enkla och utan utsmyckningar. Många av lägenheterna har ännu kvar parkettgolv samt de mosaikgolv som lades in i toalett- och badrum vid husens tillkomsttid, i vissa badrum har även armaturer bibehållits. Flertalet originalkök finns, liksom garderobs- och skåpsinredningar. Skåpen löper från golv till tak och nyttjar således lägenhetens fulla höjd.

Detaljer

Detaljerna i området sitter främst i de exklusiva materialen. Sten, betong, koppar, emaljerad plåt, glas och trä. Dessa material, som går igen i såväl skivhusen som centrumbyggnaden och den före detta restaurangen, binder ihop området och skapar en enhetlighet i gestaltningen trots byggnadernas skilda skala, ett släktskap som ger området en stark identitet.

Service

Inom planområdet finns det en bank och en mindre restaurang. Runt planområdet finns det inom 250 meter flera förskolor och skolor.

Störningar

Buller

Bil- och busstrafiken på Danska Vägen innebär att området är utsatt för trafikbuller.

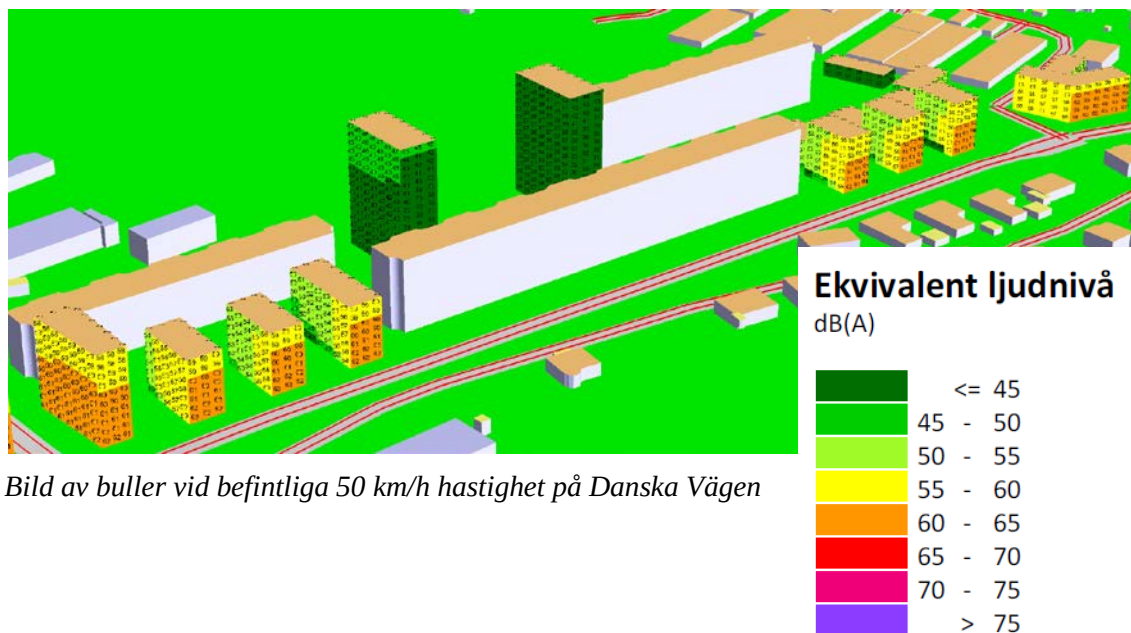
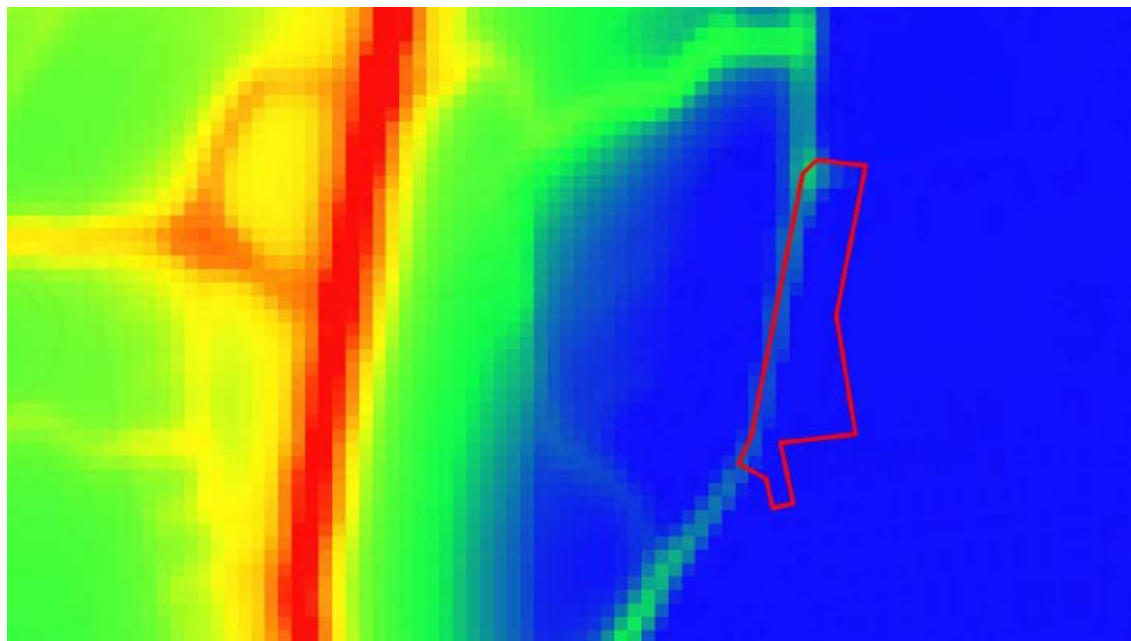


Bild av buller vid befintliga 50 km/h hastighet på Danska Vägen

Luft

Luftkvalitetsnormerna överskrids inte trots att området ligger relativt centralt i Göteborg.



Utdrag ut Miljöförvaltningens karta över årsmedelvärdet för kvävedioxid

Tabell 1. Teckenförklaring för årsmedelvärdet

	Röd	$> 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Över miljökvalitetsnormen
	Orange	$32\text{-}40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Över övre utvärderingströskeln
	Gul	$26\text{-}32 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Över nedre utvärderingströskeln
	Grön	$20\text{-}26 \mu\text{g}/\text{m}^3$	
	Blå	$< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$	

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär en förtätning av ett redan bebyggt område med nya bostäder och verksamheter.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse



Föreslagen bebyggelse inlagd i befintligt flygfoto – illustration av Semrén&Månsson

Bostadsområdet Prästgårdsängen, byggt 1965, kompletteras med elva nya byggnader och påbyggnader på de befintliga byggnaderna.

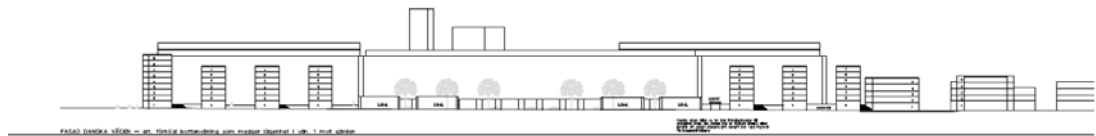


Foto av byggnad med bank och restaurang som föreslås rivas och ersättas med ny byggnad

Befintlig byggnad med bank, gym och restaurang planeras att rivas och ersättas med två nya bostadshus i tre till fem våningar, där det ena har verksamhetslokaler i bottenvåningen mot det torg som skapas på kvartersmark när infarten till garaget flyttas till Danska Vägen.

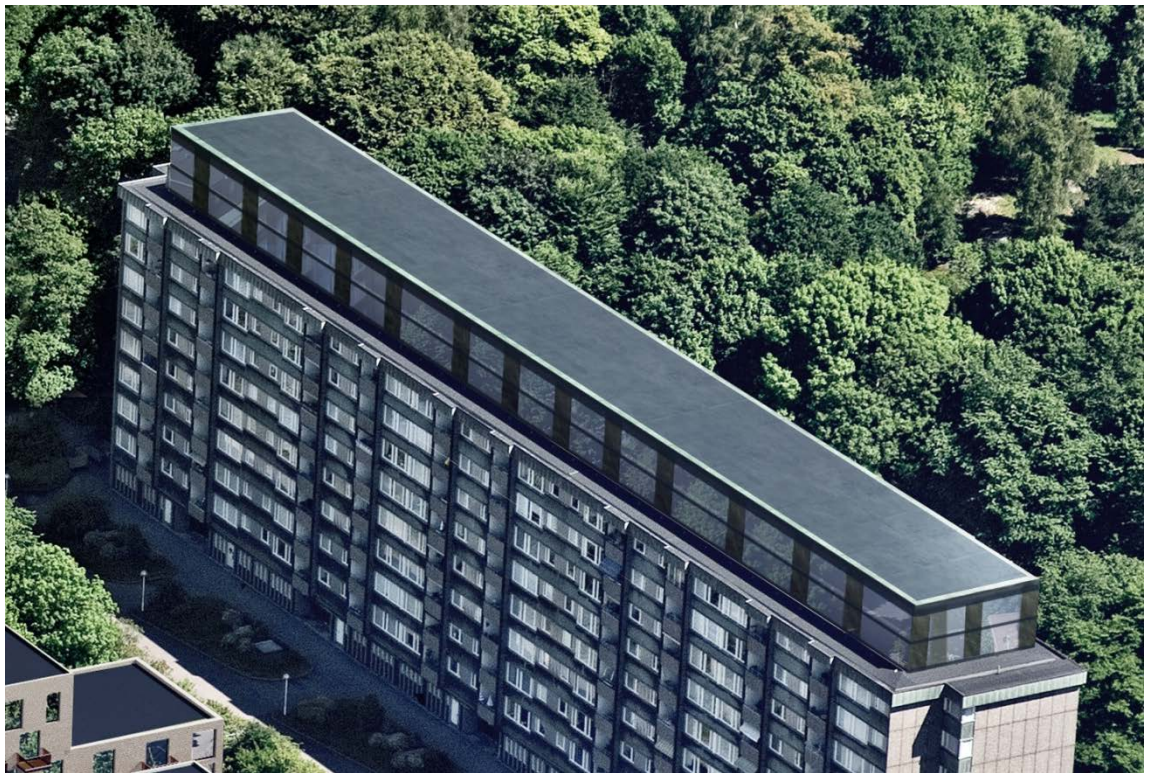
Sju nya byggnader uppförs i fem till nio våningar och placeras i direkt anslutning till Danska Vägen, med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Två punkthus i 13 och 16 våningar uppförs på gården mellan de två lamellhusen i öster.

Skivhuset mot Danska Vägen kompletteras med utbyggnader för verksamhetslokaler, i ett och ett halvt plan, längs gatan.



Elevation längs Danska Vägen – illustration av Semrén&Månsson

De två lamellhusen i öster planeras att byggas på med två våningar.



Exempel på hur lamellhusen kan byggas på - illustration av Semrén&Månsson

Alla tre lamellhus planeras att kompletteras med utanpåliggande balkonger/fransk balkong åt väster.



Skiss tre olika alternativa balkonglösningar – illustration av Semrén&Månsson

Kontorshuset söder om Prästgårdsgatan planeras att byggas om till bostäder och kompletteras med ny bostadsbebyggelse i tre till fem våningar norr om befintligt kontorshus.



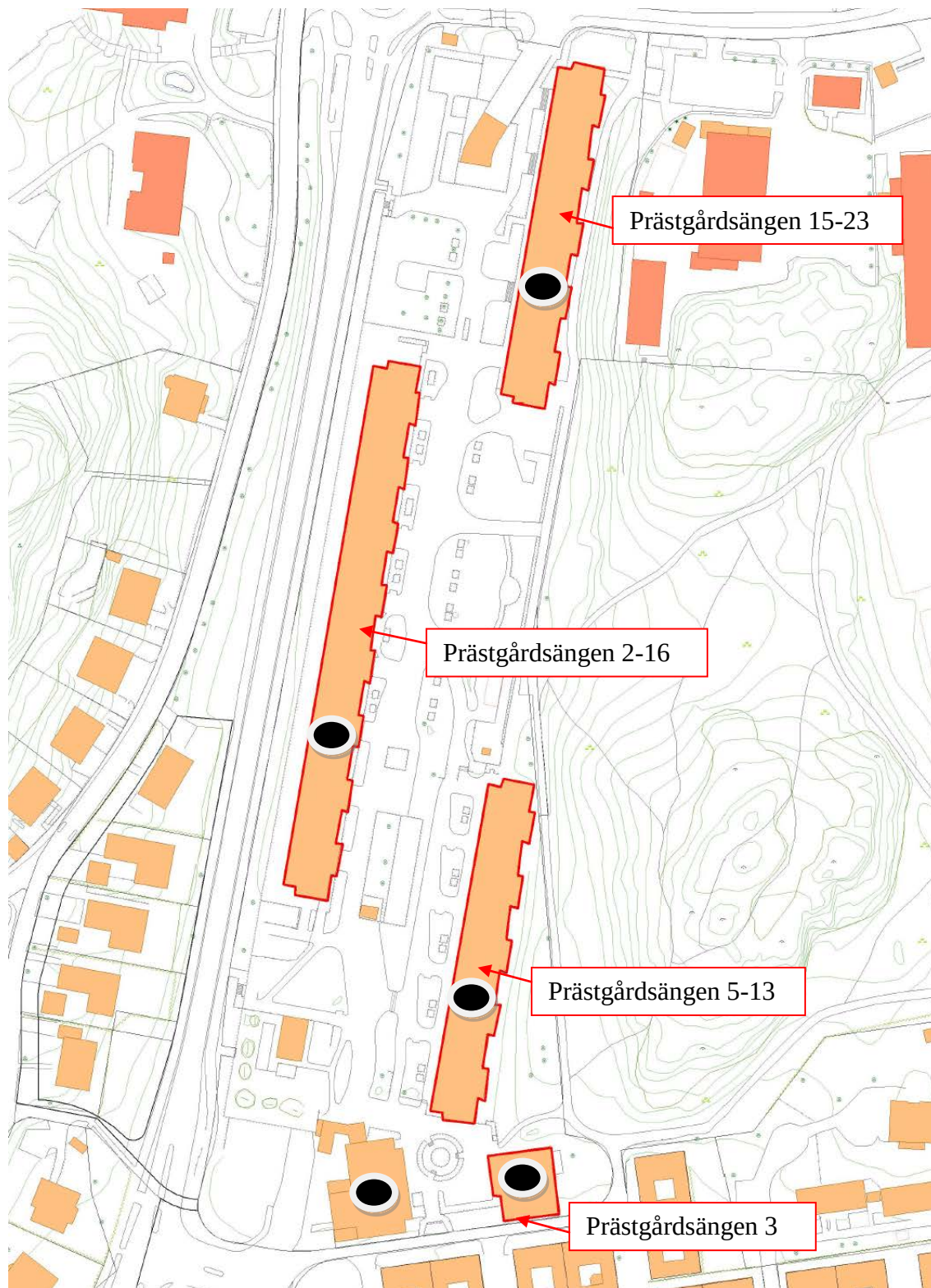
Exempel på hur bebyggelsen kan utformas, perspektiv söderifrån på Danska Vägen - illustration av Semrén&Månsson



Exempel på hur bebyggelsen kan utformas, perspektiv norrifrån på Danska Vägen – illustration av Semrén&Månsson

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett kulturmiljöunderlag. Med utgångspunkt från detta underlag har flera av de befintliga byggnaderna fått bevarandebestämmelser. Bestämmelserna medför rivningsförbud och krav på exteriör varsamhet. Nedan preciseras innebörden av skydds- och varsamhetsbestämmelserna. Byggnaden som idag innehåller bank och restaurang föreslås rivas.



Karta över kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Byggnader med röd ram ges skydd i detaljplanen.

Prästgårdsängen 2-16, 1965, 5-13, 1965, 15-23, 1965

q1 – Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.

k1 – Byggnaden skall bibehållas till sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck med avseende på volymverkan, yttre form, uppbyggnad och proportioner, indelning, material, färgsättning samt detaljeringsnivå och får inte förenklas. Fasader skall vara av dansk sjösten, koppar och emaljerad plåt. Entrédörrar utförda i trä. De flacka taken med kopparklädd takfot som markeras i fasaden skall särskilt beaktas. Detaljeringsnivå vid entréer skall bibehållas. Vid underhåll och ändring skall byggnaden återhållsamhet och symmetri, samt materialets egenskaper och estetiska uttryckskraft särskilt beaktas.

Prästgårdsängen 3, (restauragen) 1965 q1, k1

q1 – Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.

k1 – Byggnaden skall bibehållas till sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck med avseende på volymverkan, yttre form, uppbyggnad och proportioner, indelning, material, färgsättning samt detaljeringsnivå och får inte förenklas. Fasader skall vara av dansk sjösten, koppar och emaljerad plåt. Entrédörrar utförda i trä. De flacka taken med kopparklädd takfot som markeras i fasaden skall särskilt beaktas. Detaljeringsnivå vid entréer skall bibehållas. Vid underhåll och ändring skall byggnaden återhållsamhet och symmetri, samt materialets egenskaper och estetiska uttryckskraft särskilt beaktas.

Service

Lokaler för olika verksamheter skapas längs med Danska Vägen och en av lokalerna vid det nya torget planeras att innehålla en livsmedelsbutik.

Friytor

Parkområdet väster om Danska Vägen berörs inte. Gräsytan och träden öster om Danska Vägen ersätts med kantstensparkering, nya träd och planteringar.



Exempel på hur kantstensparkeringar med träd och planteringar kan utföras

I och med att den södra garageinfarten på Prästgårdsängen flyttas till Danska Vägen kan en torgyta med plats för torghandel, sittplatser, planteringar och angöringsparkering skapas.

Lek och rekreation

Prästgårdsängens gård delas upp i flera mindre gårdsrum med plats för lek och rekreation. Den idag iordningställda ytan med grillplats, plantering och lek bibehåller sitt soliga sydvästläge då de nya punkthusen på gården föreslås norr om denna yta. Kontakten med strövområdet Lundenskogen kommer fortsatt att finnas kvar.

I området söder om Prästgårdsgatan tas två gräsytor på parkmark i anspråk för den föreslagna bebyggelsen och dess parkering. På gräsyterna står ett fåtal träd. Lekplats anordnas på den nya bostadsgården som kommer att vätta mot sydväst.

Naturmiljö

Lundenskogen direkt öster om planområdet berörs av planförslaget så till vida att de föreslagna punkthusen kommer att skugga skogen på eftermiddagarna på samma sätt som de befintliga skivhusen gör idag.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Cykelbanan på Danska Vägens östra sida kommer att breddas till 1,6 meter. Där kantstensparkering anordnas skapas en säkerhetszon på 80 centimeter mellan parkeringar och cykelbana för att undvika att cyklister skadas av öppnade bildörrar. Bilparkering alterneras med cykelparkering och inlastningszoner. Gångbanan breddas till två meter. Mellan verksamhetslokalerna skapas en entrézon med plats för uteserveringar, träd och planteringar.



Exempel på hur cykel- och bilparkering kan alterneras längs Danska Vägen

Biltrafik

Kantstensparkering, lastzoner och en in- och utfart till Prästgårdsängens parkeringsgarage kommer att anordnas längs Danska Vägen. Den norra infarten till Prästgårdsängens parkeringsgarage som idag är avstängd kommer att öppnas upp igen. Vid in- och utfart till Prästgårdsängens garage kommer endast högersvängar att vara tillåtna. Infarten till Prästgårdsgatan flyttas något och integreras med torget med sammanhållen markbegränsning.

Parkerings- / cykelparkering

Parkering sker till största del på kvartersmark. Prästgårdsängen har ett befintligt parkeringsgarage med plats för cirka 600 bilar. Detta antal kan minskas till cirka 440 p-platser om de nya byggnaderna får källarutrymmen i garageplanet. Behövs alla p-platser kan lasten från de nya byggnaderna tas ned genom pelare i garaget. På det nya torget kan cirka fem p-platser anordnas och antalet kantstensparkeringar längs Danska Vägen beräknas till åtta platser.

Prästgårdsängens befintliga och tillkommande bebyggelse kommer att innefatta cirka 89 900 kvm BTA bostäder och verksamheter.

Byggnationen söder om Prästgårdsgatan kommer att innefatta cirka 3 850 kvm BTA bostäder och verksamheter. Den nya bebyggelsen innebär att parkeringsplatserna norr om kontorshuset försvinner. Dessa ersätts på grönytan söder om kontorshuset och under de nya byggnaderna.

Cykelparkering sker dels i anslutning till cykelbana och entréer dels på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Området trafikeras idag av busslinjerna 60 och 62. 60-bussen går från Brunnsparken till Kärralundsgatan var fjärde minut på vardagar och var tionde minut på helgerna. 62-an går Kallebäck via Sankt Sigfrids Plan till Redbergsplatsen varje halvtimme på vardagar och varje timme på helgerna. 60-bussen, som är den buss som går direkt till centrum, är redan idag hårt belastad.

Busshållplatsen vid Prästgårdsgatan utformas som en buss-sluss, så att bussen inte kan bli omkörd när den står vid hållplatsen. Hållplatsen på andra sidan gatan, som idag ligger lite längre söderut på Danska Vägen flyttas norrut så att hållplatserna ligger mitt emot varandra. Övergångsställe ihop med busshållplatsen höjs upp för att sänka hastigheten. Busshållplatsen utformas så att den blir enkel att nå från torget som skapas i direkt anslutning.



Exempel på hur busshållplats kan utformas med kontakt med bakomliggande gång- och cykelbana och torgyta

Belysning

Befintlig linhängd gatubelysning byts mot belysningsstolpar på Danska Vägens västra sida. Gång- och cykelbanan på Danska Vägens östra sida får belysning som hängs på väggen på den tillkommande bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För fastigheten Lunden 69:1 sker dricksvattenanslutning till de nya byggnadernas interna ledningsnät via befintliga serviser i Danska Vägen samt Kärralundsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Danska Vägen medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P83. Detta är lägre än föreskriven standard varför två brandposter med tillhörande ledningar dimensioneras upp för att möta gällande flödeskrav. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 93 m (RH2000).

För fastigheten Lunden 745:142 och Bö 9:11 sker dricksvattenanslutningen via servis i Prästgårdsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Danska Vägen medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P83. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 71 m (RH2000).

Spillvattenanslutning görs till fastigheternas interna ledningsnät från befintlig servis i Prästgårdsgatan. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatssystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom fördröjning i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning i Prästgårdsgatan. Gott om plats finns för fördröjningsmagasin under det nya torget och under den nya parkeringsytan söder om kontorshuset.

Värme

Området försörjs idag av fjärrvärme. Kommunala fjärrvärmeledningar går idag genom Prästgårdsängens garage. Dessa ledningar flyttas ut och förläggs i Danska Vägen.

El och tele

Befintlig transformatorstation inne i Prästgårdsängens garage behålls i sitt läge och säkras i detaljplanen med ett e-område. Transformatorstationen i norr, vid busshållplatsen på Kärralundsgatan flyttas österut till nedanför Gamla Lundenskolans parkering och säkras i detaljplanen med e-område.

TeliaSonera Skanova har ledningar i gatorna runt om och anslutning kan ske i flera punkter.

Avfall

Bostadsområdet Prästgårdsängen har idag sopsug. De tillkommande bostäderna ansluts till denna sopsug. Avfallet samlas, som idag, i i parkeringsgaraget och hämtas där.

Bostäder och verksamheter söder om Prästgårdsgatan kommer att ha soprum i bottenvåningarna, med åtkomst från gatan.

Direkt söder om Prästgårdsgatan finns en befintlig återvinningsstation som flyttas längre in på Prästgårdsgatan. Återvinningsplatsen i norr, vid Kärralundsgatan blir kvar i befintligt läge.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för 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.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 20 maj 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Prästgårdsängen är idag ett storskaligt bostadsområde i ett relativt centralt läge i Göteborg. De stora avstånden mellan byggnaderna ger idag genomblickar mot Lundenskogen när man rör sig längs Danska Vägen. Dessa siktlinjer försvinner till stor del i och med föreslagen förtätning. Den föreslagna bebyggelsen är utformad och placerad för att inte konkurrera med den ursprungliga planformen. Lunden är ett område som byggts under flera epoker med flera olika byggnadsstilar och den föreslagna bebyggelsen bidrar till att ”knyta ihop” de olika byggnadsstilarna och ”läka” stadsrummet. Den enformiga betongfasaden mot Danska Vägen bryts upp. De tillförda byggnadsvolymer och dess innehåll ändrar den idag monotona vägen till ett levande och aktivt stråk. Förtätningen och diversiteten samt aktiveringen av gatufasader ger ett tillskott till blandstaden. Det tydliga förstärkta torgrummet bjuder in till vistelse, liv och rörelse och skapar en målpunkt i stadsdelen som aktiveras genom ökad andel verksamhetslokaler.

Kulturmiljö

Genom att tillkommande byggnader placeras i en annan riktning och med andra höjder än befintliga bedöms det möjligt att den ursprungliga bebyggelsestrukturen fortfarande kan läsas av.

Bankbyggnaden kan rivas och därmed försvinner en del av den sammanhållna miljön som Prästgårdsängen är ett exempel på. Övriga byggnader skyddas med bevarandebestämmelser som gör att deras uttryck kommer att bevaras. På de två östliga lamellerna tillåts en tvåvånings påbyggnad på taket vilket kan leda till en försvårad uppfattning av de ursprungliga volymerna. Här krävs omsorg vid utformning och hur befintlig takfot hanteras.

Lamellhuset mot gatan bedöms ”tåla” den föreslagna ett och ett halvt plans höga tillbyggnaden mot Danska Vägen. Byggnaden är i sig så stor att tillägget inte ”hotar” upplevelsen av den ursprungliga volymen.

Naturmiljö

Lundenskogen påverkas något genom skuggning av att tillkommande bebyggelse.

Påverkan på luft

Området har idag bra luft och den tillkommande bebyggelsen beräknas inte bidra nämnvärt till att försämra luftkvalitén. I det stora perspektivet kan bostäder i centralt läge i Göteborg istället för en mer perifer placering innebära mindre biltrafik och därmed bidra till bättre luft i Göteborg.

Påverkan på vatten

Området avvattnas inte till någon viktig vattenreceptent. Då området redan idag är bebyggt beräknas den tillkommande bebyggelsen bidra till att dagvattenhanteringen förbättras.

Störningar

Buller

Detaljplanen följer inte den nuvarande bullerpolicy utan tillämpar bullerförordningens riktvärden.

I planbestämmelserna om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i ”Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ovan angivna ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids vid uteplats bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Den trafikbullerutredning som gjorts av Stadsbyggnadskontoret 2015-2016 visar att den ekvivalenta bullernivån överskrider gränsvärdet 55 decibel (dBA) vid punkthusens fasad mot gatan och runt hörnen. Vid de nedre våningarna når man upp till 62 dBA. Om hastigheten på Danska Vägen sänks till 40 km/h är det mindre del av fasaderna som utsätts för 62 dBA.

Bullerutredningen har grundats på att dagens trafikmängder ökar från 5400 till 7400 fordon på Danska vägen och från 3400 till 4400 fordon på Kärralundsgatan. Vid beräkningen av trafikmängdsökningen har man även beaktat kommande bebyggelse norr om Kärralundsrondellen.



Bild med befintligt antal fordonsrörelser

Avsteg från riktvärdena kan bli aktuellt för hörnlägenheter.

Utan åtgärder skulle en del av de nya bostäderna exponeras för upp till 62 dB(A) ekvivalent. Om hastigheten på Danska Vägen sänks till 40 km/h skulle bullerstörningen sjunka något, men i en del lägen kommer ändå fasadåtgärder, t ex i form av avskärmade balkonger krävas för att uppfylla bullerkraven.

Danska Vägen gestaltas om för att passa en sänkning av hastigheten från 50 km/h till 40 km/h.

Den totala ljudmiljön bedöms ändå som bra då det finns stora, soliga gårdsmiljöer som är bullerskyddade och bostäderna ligger i direkt anslutning till grönområdet Lundensko-gen och 1,5 kilometer från Delsjöområdet.

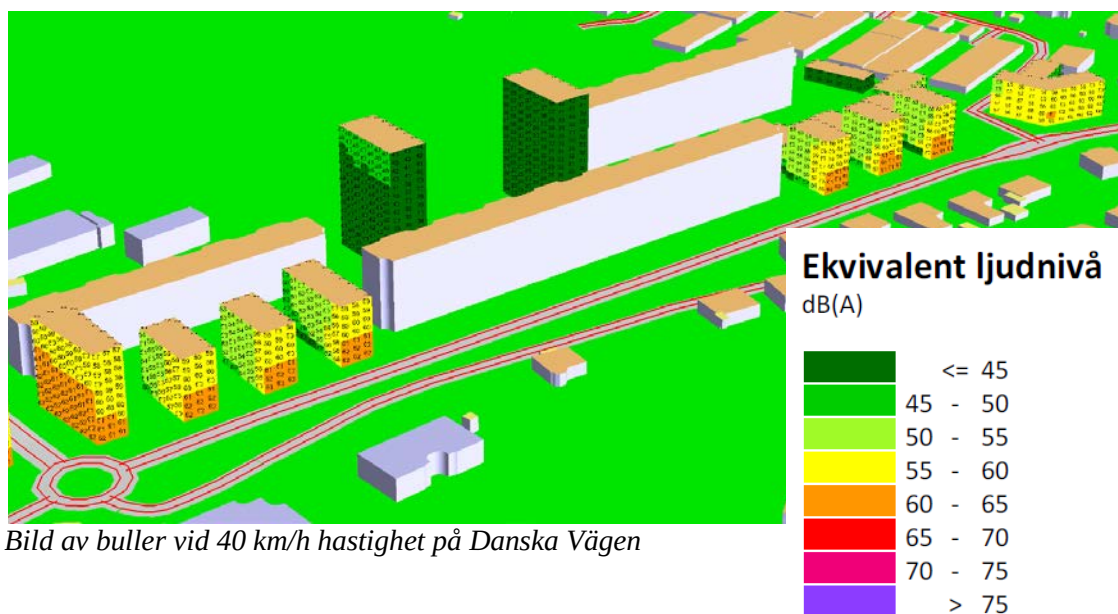
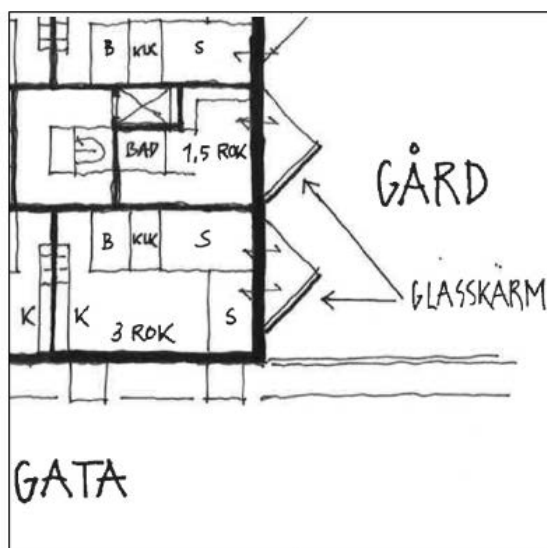


Bild av buller vid 40 km/h hastighet på Danska Vägen



Lösningar som ger tyst sida åt hälften av bostadsrummen

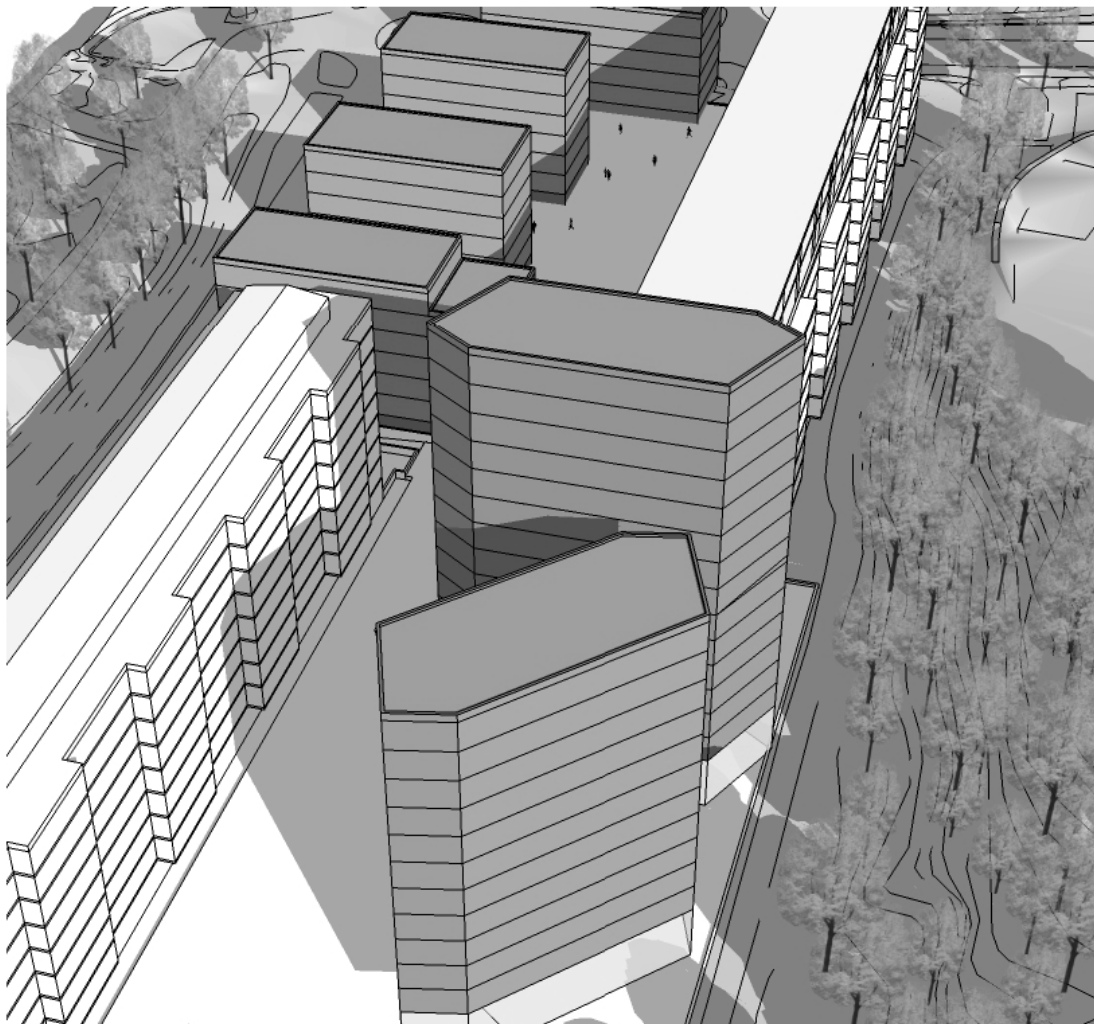


Exempel på hur balkonger med innanförliggande sovrumsfönster kan skyddas mot buller.

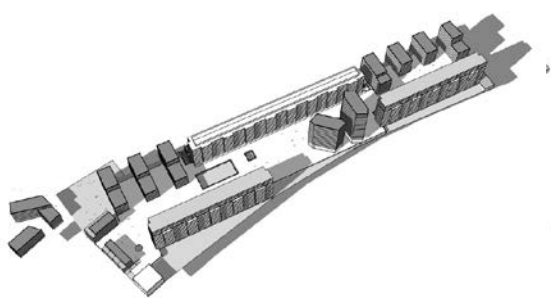
Skuggning

De befintliga lägenheterna i Prästgårdsängen 12-16 kommer att skuggas på förmiddagen på grund av den föreslagna byggnationen inne på gården. Hur mycket och hur länge kommer att variera över året. När det är vårdagjämning kommer nästan hela fasaden att vara skuggad från soluppgång till klockan 11:30 på förmiddagen.

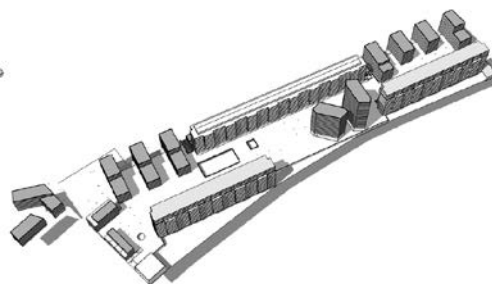
De nya lägenheterna kommer att skuggas på olika sätt vid olika årstider, se bifogad solstudie.



Skuggning, 21 mars, kl 10:30



22 MARS KL 12.00



22 JUNI KL 12.00

Sociala konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en högre befolkningstäthet i Lunden, vilket bidrar till ett större underlag för service. Stadsdelen får fler lägenheter som är tillgängliga. Busshållplatsen vid Prästgårdsgatan blir trafiksäkrare och Danska Vägen blir mer av ett stråk för gående och cyklister än en transportsträcka.

Nollalternativ

Cirka 440 bostäder kan inte byggas och underlaget för service förbättras inte. De äldre som bor i närheten får minskade möjligheter att flytta från villa till ett bekvämare boende med hiss. Det av kommunen önskade trygghetsboende kan inte genomföras. Danska vägen fortsätter att vara transportsträcka som inbjuder till fortkörning.

Genomförandetid

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

Hanna Kaplan
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt