

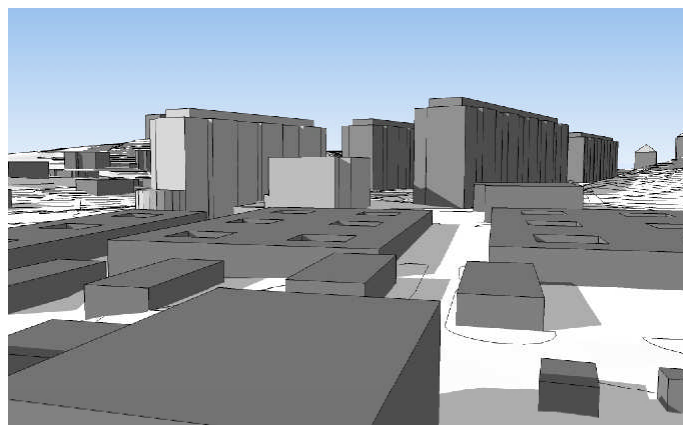
Genomförande

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

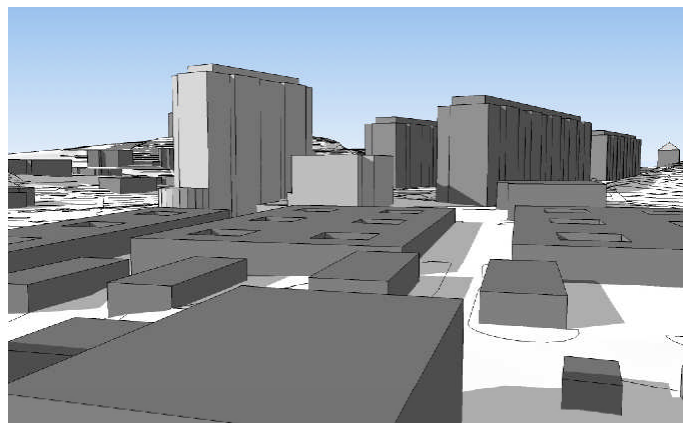
Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§

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.

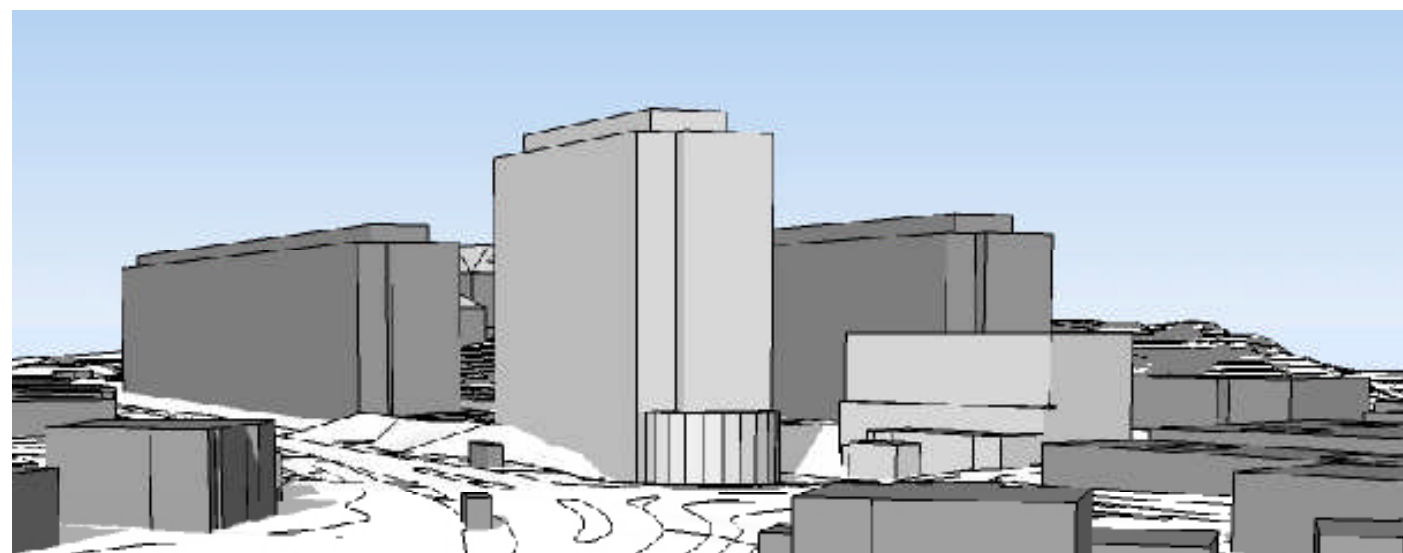
Eftersom programmet inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan kommer efterföljande detaljplaner som baseras på programmet inte kräva någon MKB.



Vy från Prästgårdsgatan, niovåningsalternativet



Vy från Prästgårdsgatan, tolvvåningsalternativet



Vy söderifrån på Danska vägen, tolvvåningsalternativet

Programhandlingar visas på:
Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20
Öppettider: mån-fre 08.00-16.30
Härlanda/Örgryte bibliotek, Källtorpsgratan 2
Öppettider: mån-tor 10.00-19.00, fre 10.00-16.00

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



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Program för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen

Samråd tid: 19 oktober - 29 november 2011

Skriftliga synpunkter skickas **senast 29 november 2011** till Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller till sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret har 2010-12-14 fått i uppdrag av byggnadsnämnden att upprätta program för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen.

Den stora programfrågan är om det är möjligt att komplettera Prästgårdsängen med cirka 100 lägenheter i två nya byggnader med 9-12 resp 3 våningar. Andra frågor är om delar av befintligt p-däck kan användas som verksamhetslokaler med entréer från Danska vägen och 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, kommer ett mer detaljerat förslag att 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 tre flerbostadshus i nio våningar samt kontor, mataffär, bank m m.

Lundenfastigheterna ägs av kommunen och Bö 9:11 av Förvaltningsbolaget Örgryte KB. Fastighetskontoret har fått förfrågan från Prästgårdsängens tomt- och ägare, Örgryte Bostads AB & Co, 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.

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 av betongelement i nio våningar med totalt 450 lägenheter, två förskolor och p-däck med 580 bilplatser. Det finns också två centrumbyggnader med bank, livsmedelsbutik och restaurang. Total lokalarea 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

Normalriskområde för radon. För Bö 9:11 finns bygglov med geoteknisk handling som visar på glacial finlera. Prästgårdsängens höghus, Lunden 69:1, är pålade, även p-garaget.

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. Livsmedelsbutik, bank och förskola finns inom programområdet. Nya och gamla Lundensskolan finns vid Kärralundsgatan nordost om området. Katolska skolan ligger vid Lilla danska vägen, nordväst om området och vid Valåsgatan sydväst om området ligger Böskolan. Lite längre söderut, vid Herrgårdsgatan, 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 förorenade marken vid den f d bensinstationen.

FÖRSLAG

Föreslagen bebyggelse

Prästgårdsängens höghusbebyggelse föreslås kompletteras med cirka 100 lägenheter, varav cirka 30 är så kallade trygghetsbostäder.

Befintlig byggnad med bland annat livsmedelsaffär och bank föreslås byggas på med tre till fyra våningar. Längs Danska vägen kan en del av parkeringsgaraget rivas och ersättas med ett höghus med lokaler i bottenvåningen. Höghuset föreslås avslutas med en lägre byggnad mot Prästgårdsgatan. Höghuset kan vara smalt och högt eller lägre och bredare.

Även innergårdarnas användning behöver ses över och framtida behov av enplans komplementbyggnader planeras in.

Söder om Prästgårdsgatan, där det idag ligger en återvinningsstation, föreslås ett hus för kontor eller verksamheter i två eller tre våningar som tillsammans med den lägre delen av det föreslagna höghuset skapar en "entrée" till Prästgårdsgatan.

Trafik och parkering

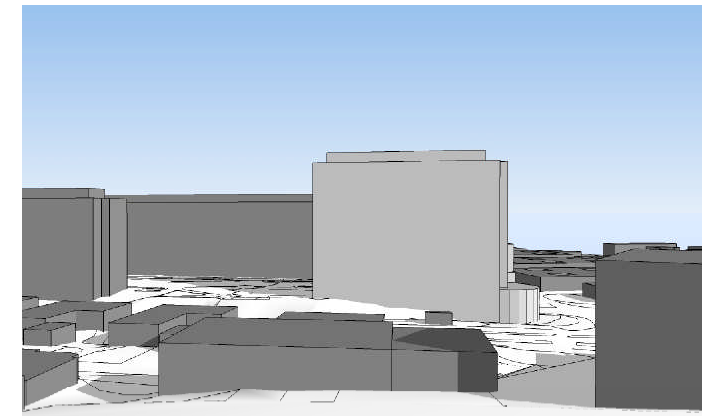
Det finns gott om parkering inom planområdet. De parkeringsplatser som försvinner om man bygger söder om Prästgårdsgatan föreslås kunna ersättas på det lilla grönområdet som ligger längst söderut i programområdet.

På grund av trafikbullret från Danska vägen måste alla nya bostäder utformas så att de har minst en "tyst" sida.

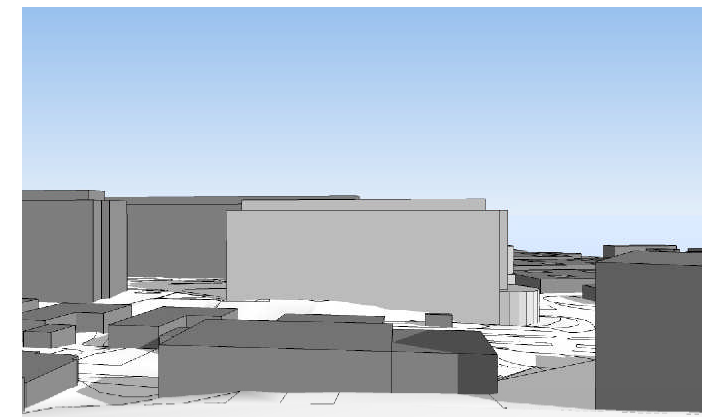
Sociala aspekter

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. 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.

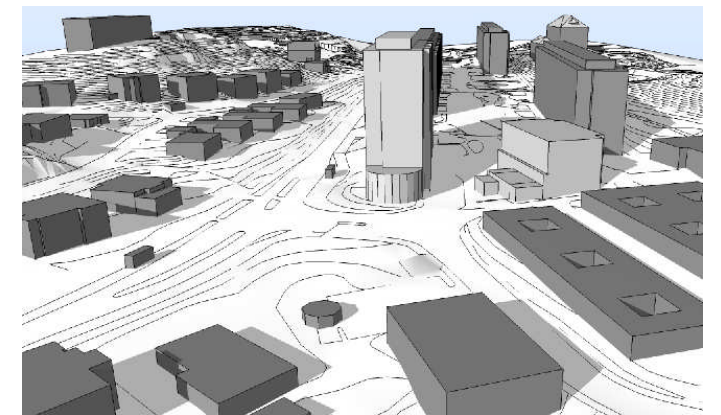
Ett nytt hus med lokaler i bottenvåningen mot Danska vägen skulle göra busshållplatsen och trappan upp till gården tryggare och mer befolkad.



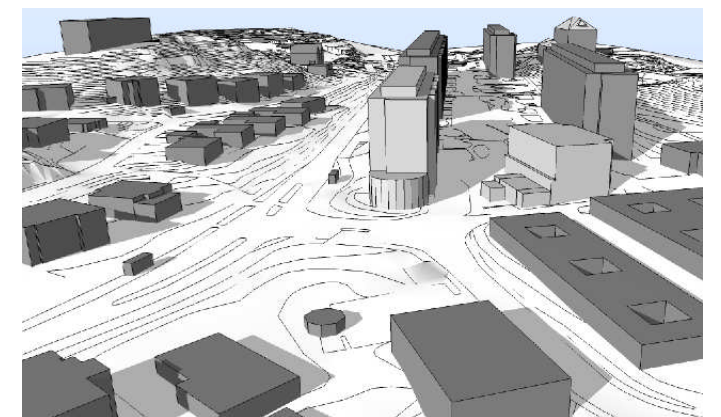
Vy från Barrskogsgatan, tolvvåningsalternativet



Vy från Barrskogsgatan, niövåningsalternativet

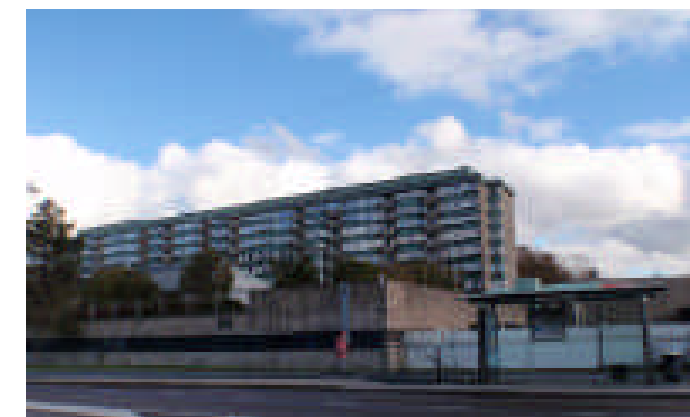
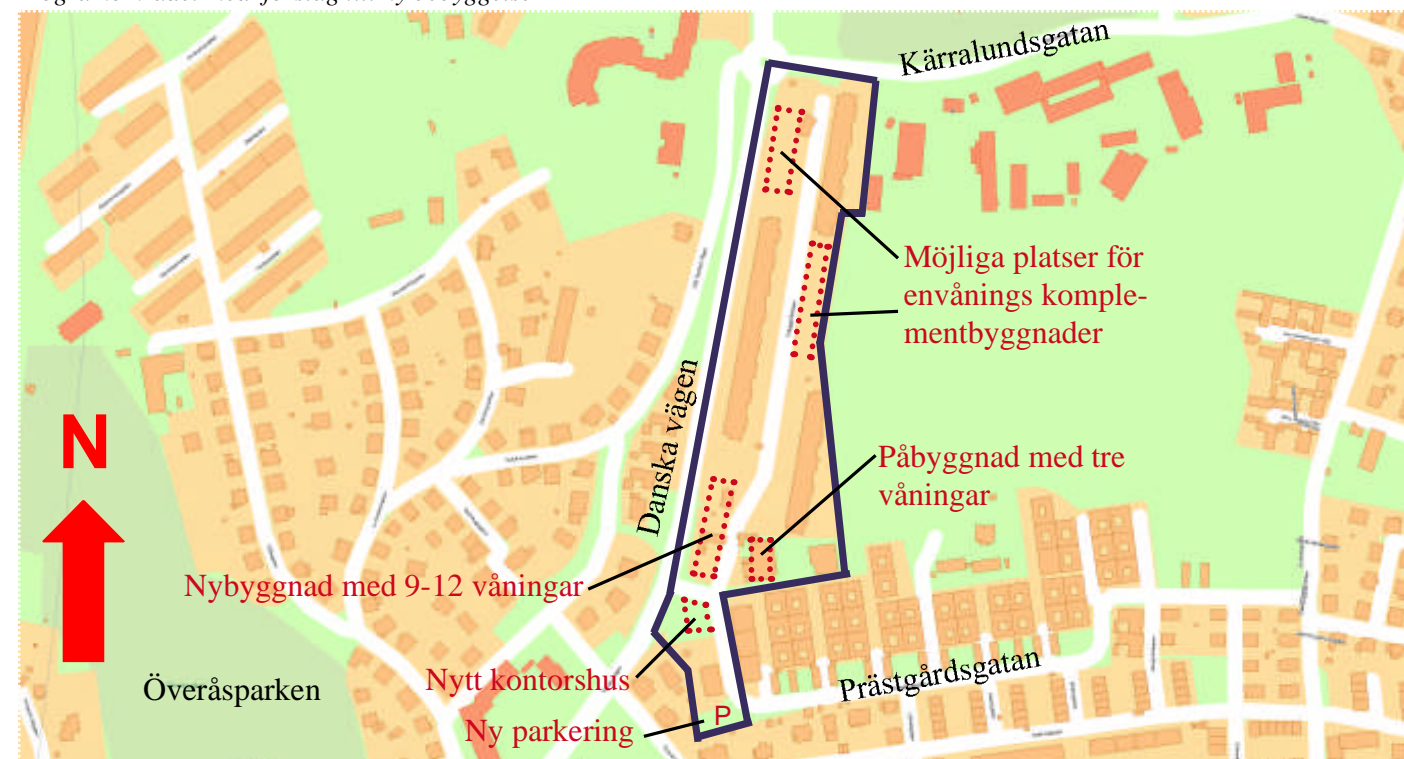


Skuggbildning, tolvvåningsalternativet



Skuggbildning, niövåningsalternativet

Programområdet med förslag till ny bebyggelse



Den del av p-garaget som föreslås rivas