



Ulfspärregatan söderifrån

BAKGRUND

Fastighetskontoret har fått förfrågningar från privata byggherrar om att bebygga området och det saknas bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret fick den 14 december 2010 i uppdrag av byggnadsnämnden att upprätta program för bostäder vid Ulfspärregatan.

FORTSATT PLANERING

När alla synpunkter från programsamrådet har sammanställts och utvärderats av stadsbyggnadskontoret beslutar byggnadsnämnden om inriktningen för fortsatt planarbete. Stadsbyggnadskontoret upprättar där efter ett förslag till detaljplan som även det skickas ut på samråd.

Genomförande

Området kommer att markanvisas efter programtiden. Markanvisning är en option för till exempel ett byggföretag att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med en kommun om ett visst område.

Genomförandet av programmet sker i detaljplanen.

Programhandlingar visas på:
Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20
Öppettider: mån-fre 08.00-16.30
Kulturhuset Kåken, Kålltorpsgratan 2
Öppettider: mån-tor 10.00-19.00, fre 10.00-16.00 och
lör-sön 11:00-16:00

Plankostnadsavtal och genomförandeavtal ska upprättas i samband med detaljplanearbetet.

I detaljplaneskedet ska såväl kostnader som intäkter utredas mer noggrant.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en så kallad behovsbedömning, enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§, för aktuellt program.

Kommunen har bedömt att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (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 detaljplan som baseras på programmet inte innehålla någon miljökonsekvensbeskrivning.

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: 0845/06



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Program för bostäder vid Ulfspärregatan

Samrådstitid: 10 april - 21 maj 2013

Skriftliga synpunkter skickas **senast 21 maj 2013** till Byggnadsnämnden, Box 2554, 403 17 Göteborg eller till sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

FÖRSLAG

- Cirka 100 nya bostäder placerade längs gatan antingen som lamellhus eller punkthus
- Park- och naturmarken ska sparas i östra delen av området. Viktiga gångstråk och kontakten mellan gata och natur ska behållas
- En ny trottoar på Ulfspärregatans östra sida

Programhandlingen är kortfattad och fokuserar på övergripande frågor som är viktiga att diskutera i början av planprocessen. I nästa skede, upprättande av ny detaljplan, kommer mer detaljerade handlingar att tas fram. För att få in synpunkter på och information om övergripande frågor (t ex byggnaders placering och utformning) genomförs detta programsamråd.

PROGRAMOMRÅDET

Programområdet är beläget i stadsdelen Lunden cirka en kilometer sydost om Redbergsplatsen.

Området utgörs av en del av fastigheten Lunden 745:166 och består av park- och naturmarken mellan Ulfspärregatan och villorna vid Svenslyckegatan.

Marken ägs av kommunen och är planlagd som park- och naturmark.

Det är ett välanvänt grönområde med kvaliteter som lekplats, uppväxta träd och utsiktspunkt.

Området är bergigt med stora nivåskillnader.

Flygbild av programområdet från söder



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

FÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer

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

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av programområdet.

Gällande detaljplan från 1961 anger allmän platspark/natur som användning av området.

Park/natur och kultur

Området har stor betydelse för stadsdelen som ett bostadsnära grönområde. Denna funktion ska upprätthållas även om det byggs bostäder i området. Det allmänna gångstråket mellan Ulfspärregatan och Lilla Kärralundsgatan ska också finnas kvar.

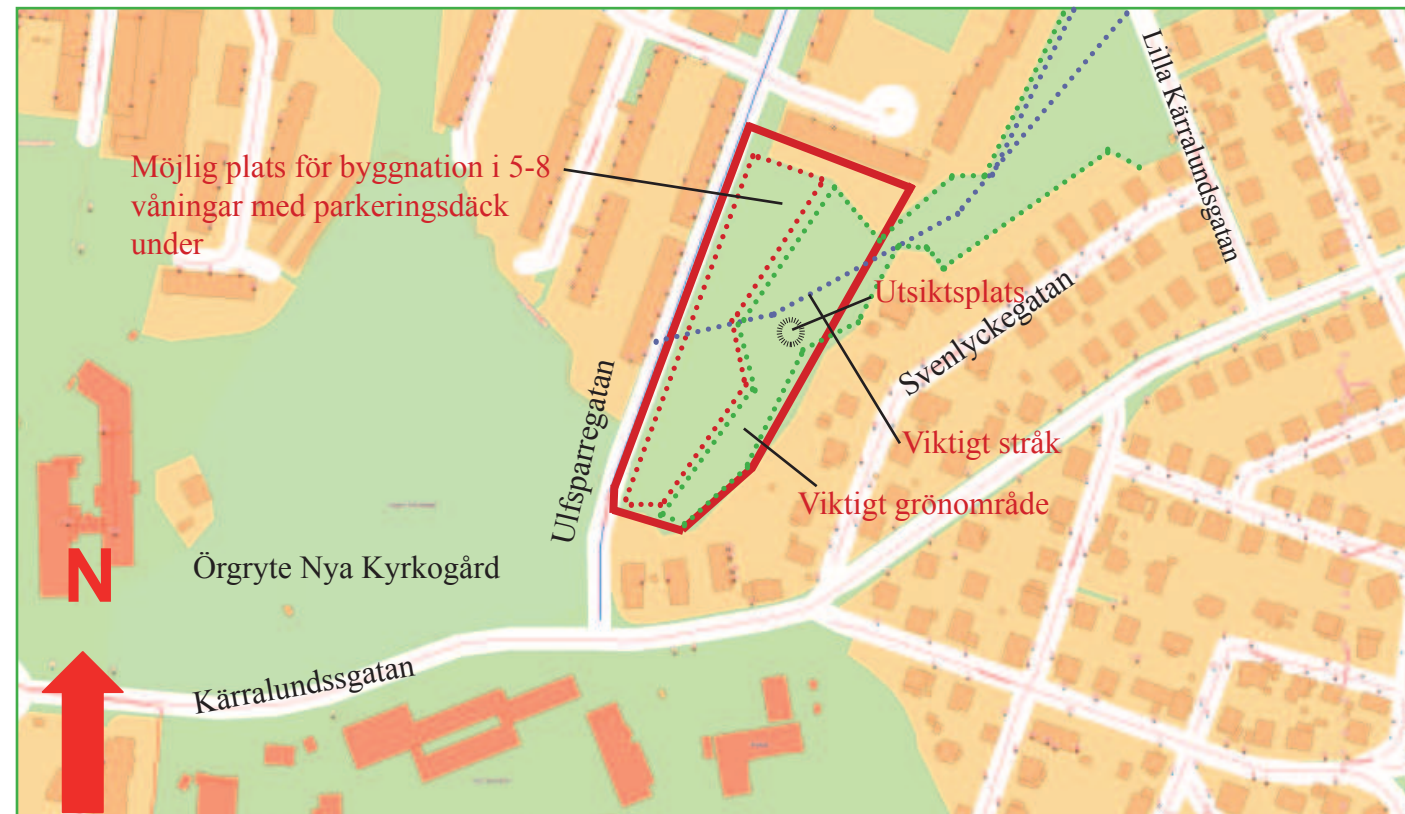
Bebyggelse

Programområdet är obebyggt.

Norr och väster om området utbreder sig Lundens karaktäristiska bebyggelse från 40-talet med putsade lamellhus som vanligen är i fyra våningar.

Öster om området vidtar Kärralunds villastad med småhusbebyggelse från hela 1900-talet.

Programområdet med förslag till ny bebyggelse



I söder avgränsas området av två nybyggda punkthus i sex våningar.

Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur som t ex fjärrvärme och vatten- och avloppsledningar finns utbyggd.

Markförhållanden

Geoteknisk utredning ska göras i detaljplaneskedet. Området är klassat som normalriskområde för radon.

Trafik och parkering

Området trafikmatas från Ulfspärregatan. Busshållplats med god turtäthet finns på Kärralundsgatan, i omedelbar närhet söder om området. Ulfspärregatan har idag trottoar endast på västra sidan.

Service

Kommersiell och social service finns i stadsdelen. Bank, livsmedelsaffär och andra butiker finns längs Danska Vägen, cirka 500 meter väster om området. Nya och gamla Lundenskolan med två förskolor finns vid Kärralundsgatan direkt söder om området.

Störningar

Området utsätts för bullerstörningar från trafiken på Ulfspärregatan. Det är främst bussarna som bullrar mycket eftersom Ulfspärregatan är ganska brant.

FÖRSLAG

Syftet med programarbetet är att pröva möjligheten att komplettera området med cirka 100 bostäder.

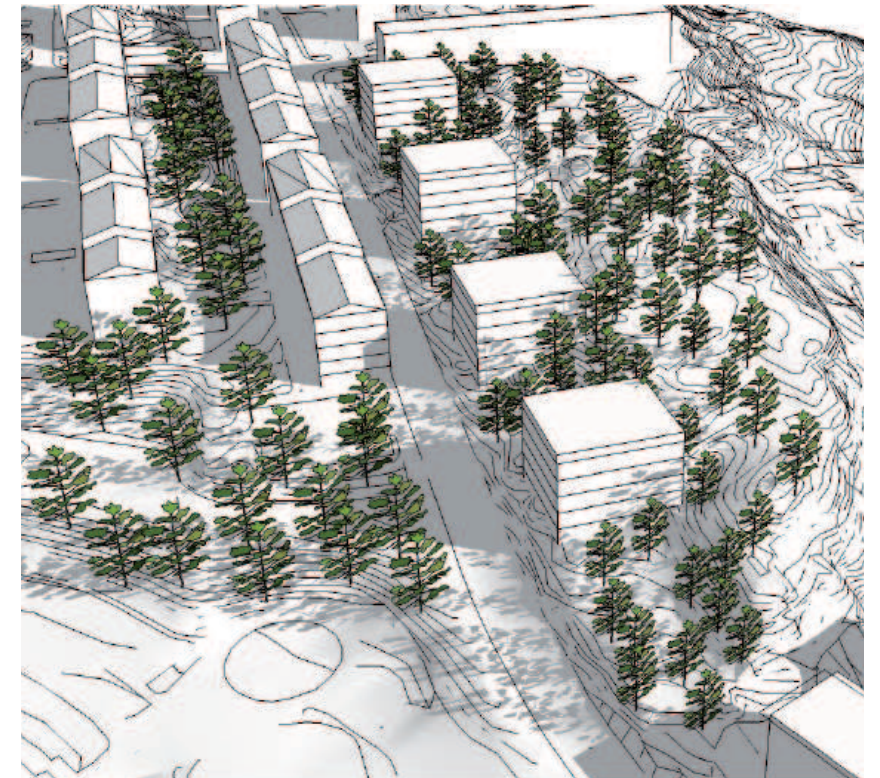
Park/natur

Området uppe på berget med lekplats, utsiktspunkt och gångväg från Ulfspärregatan över berget ner mot Lilla Kärralundsgatan ska bevaras.

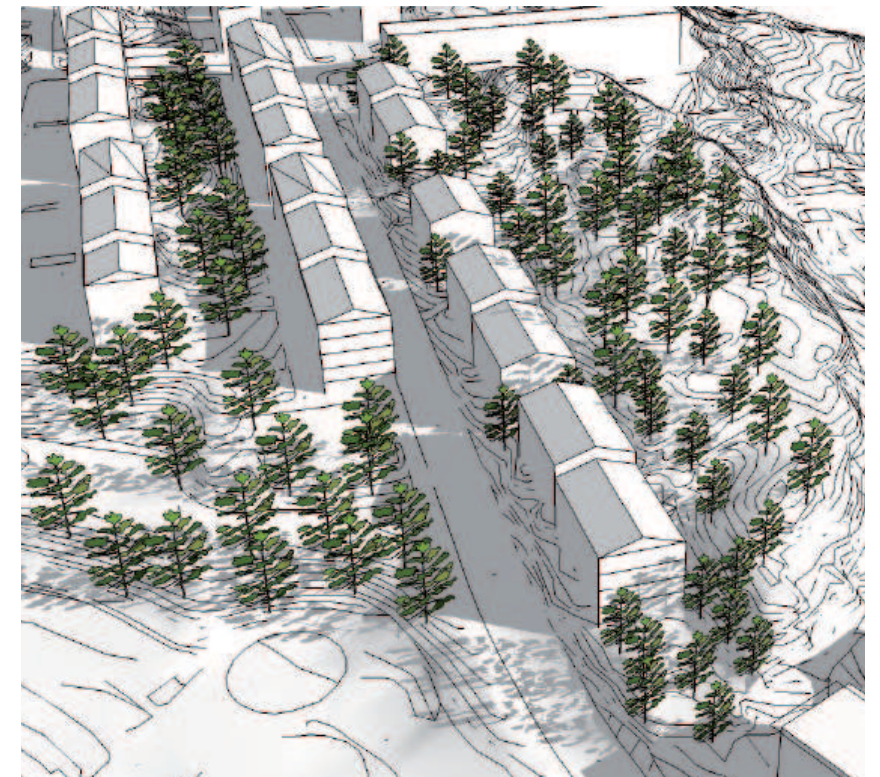
Föreslagen bebyggelse

Vi har två alternativa förslag till bebyggelse.

- Punkthus som terränganpassas och klättrar upp på berget. Bebyggelsen möjliggör en tydlig kontakt mellan grönområdet och Ulfspärregatan.
- Lamellhus med långsidorna mot Ulfspärregatan, vilket knyter an till bebyggelsen på andra sidan gatan. Ger en annan upplevelse av gaturummet än punkthusvarianten och sparar mer av naturmarken.



Bebyggelseförslag med ett antal punkthus mot Ulfspärregatan



Bebyggelseförslag med lamellhus parallellt med Ulfspärregatan

Trafik

Parkering för bil och cykel kommer att ske i de blivande byggnadernas källare eller entréplan.

En trottoar behöver byggas öster om Ulfspärregatan.

Om inte bullerstörningarna minskar, genom t ex tystare bussar, behöver bostäderna utformas med sk tyst sida.

Sociala aspekter

Ett ökat antal bostäder i stadsdelen bidrar till att den service som finns i närområdet har större möjligheter att vara kvar och utvecklas.