

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-08

SBN 2023-03-28

Diarienummer SBF-2023- 00043

(LIS diarienummer 0864/21)

Handläggare

Viveca Risberg

Telefon: 031-368 16 45

E-post: viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby.

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Fjällbogatan i Utby, cirka 7 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Planområdet är ca 0,5 hektar stort och marken ägs av Göteborgs stad.

Syftet med detaljplanen är att utveckla samt stärka området och stråket med nya bostäder av hög arkitektoniska kvalitet och att skapa förutsättning för handel och annan service i anslutning till befintlig busshållplats vid Utbyvägen. Idag rör sig många barn genom området till och från skolan. Därför är det viktigt att planera för barnen genom att skapa trygga och överblickbara utomhusmiljöer. Närområdets förutsättningar beaktas, såväl utformning och placering av befintlig bebyggelse som buller från Utbyvägen och skyfallssituationen.

Trädgårdsstadens gestaltningsidéer genomsyrar förslaget, med en tät men småskalig bebyggelse med flerbostadshus mot de mer trafikerade gatorna och bakom dem radhus. Två gröna gårdsrum syns från Fjällbogatan och den befintliga lindallén lämnas orörd.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet utförs inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektet ger ett ekonomiskt överskott.

Förväntad inverkan på stadens driftskostnader och investeringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för bostäder. I samband med detaljplanens genomförande får Exploateringsnämnden utgifter för förrättningskostnader, omläggning av ledningar, utbyggnad av allmän plats, rivning av befintliga garagebyggnader samt flytt av återvinningsstation.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av va-ledningar.

Exploateringsnämnden får minskade arrende- och hyresintäkter när avtalen sägs upp.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats inom och utom planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna va-anläggningar.

Ekonomisk karaktär på närområdet och omvärlden

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Förväntad inverkan på den enskilde invånaren

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Förutsättningar för lokala näringsidkare

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats i större omfattning och påverkar inte någon befintlig grönyta som kan antas utgöra livsmiljö för arter eller ha betydelse för biologisk mångfald. Detaljplanen medför inte ny natur- eller parkmark i området men möjliggör för viss grönska i anslutning till bostäderna och på taken.

Bedömning ur social dimension

Utifrån den SKA/BKA som utfördes i syfte att kartlägga planområdet så upplevs platsen som en mötesplats och målpunkt i området som fyller många funktioner idag, bland annat service, handel och återvinning. Platsen är dock odefinierad utifrån form, funktion, tillhörighet och kan upplevas otrygg på kvällen. Fastigheten är inte särskilt välskött, vilket bidrar till en otrygg känsla.

Som lokaliserings- och orienteringspunkt upplevs platsen som ”nära hem”. Allén är lätt att känna igen som orienteringspunkt och blir ett tryggt stråk in i området. Den närliggande busshållplatsen fungerar som entré för många barn och ungdomar och blir ett gränssnitt mellan hem och staden.

Detaljplaneförslaget möjliggör utveckling av en plats som idag upplevs som odefinierad och otrygg. Utvecklingen av den här platsen med bostäder och verksamhetslokaler i bottenvåning innebär att platsen behåller sin synlighet och markerar entrén till området. Entrésituation förstärks vilket gynnar även besökare från hela staden som vill nå klättrings- och rekreationsområden. Detta kan i förlängningen skapa underlag för service och framtida utveckling av området.

Vidare bidrar planförslaget till att skapa en variation av bostadsformer i området. Detta gör området tillgängligt för fler målgrupper på bostadsmarknaden. Tillkommande av lägenheter och en variation av bostadsformer skapar möjlighet till inflyttning och en socio-ekonomisk blandning i ett idag relativt homogent område.

Exploatering bidrar också till att gatumiljöer i anslutning till planområdet förbättras genom att bland annat befintlig gång- och cykelbana breddas längs med Utbyvägen.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Bullerutredning (WSP, 2023-03-01)
7. Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2023-03-03)
8. Riskbedömning (AL Studio AB, 2023-02-07)
9. PM Trafikflöden för miljöberäkning (Sweco, 2023-01-24)
10. Trafik- och utformningsförslag (COWI, 2023-02-27)
11. Mobilitets och parkeringsutredning (Göteborgs stad, 2023-02-28)
12. PM Markmiljö (Göteborgs stad, 2022-08-25)
13. PM Geoteknik (Göteborgs stad, 2022-06-02)

Ärendet

Beslutet innebär att samråd om detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby kan genomföras.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget vid Fjällbogatan i Utby, cirka 7 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Planområdet är ca 0,5 hektar stort och angränsar i norr till Fjällbogatan, i söder till Utbyvägen, i väst till Frimästaregatan och i öst till en lindallé i Karduansmakaregatan förlängning. Marken ägs av Göteborgs stad.

Syftet med detaljplanen är att utveckla samt stärka området och stråket med nya bostäder av hög arkitektoniska kvalitet och att skapa förutsättning för handel och annan service i anslutning till befintlig busshållplats vid Utbyvägen. Idag rör sig många barn genom området till och från skolan. Därför är det viktigt att planera för barnen genom att skapa trygga och överblickbara utomhusmiljöer. Närområdets förutsättningar beaktas, såväl utformning och placering av befintlig bebyggelse som buller från Utbyvägen och skyfallssituationen.

Trädgårdsstadens gestaltningsidéer genomsyrar förslaget, med en tät men småskalig bebyggelse med flerbostadshus mot de mer trafikerade gatorna och bakom dem radhus. Två gröna gårdsrum syns från Fjällbogatan och den befintliga lindallén lämnas orörd.

Detaljplanen är flexibelt utformad och medger uppförande av bostäder till max 10 200 kvm i bruttoarea i form av två kvarter. Högsta tillåtna höjd varierar mellan 4 (i söder och norr) till 5 våningar (i väster och öster). Vidare medger förslaget anordnande av centrumverksamheter såsom bostadsnära handel, frisör med mera i minst 100 kvm i bruttoarea.

En avvägning av lämplig höjd och utformning har gjorts med avseende på den befintliga låga småhusbebyggelsen samt solförhållanden inom och utanför planområdet.

Ljudnivåer från trafik på Utbyvägen och från verksamhetsområdet söderut har beaktats för de nya bostäderna. Den nya bebyggelsen kommer att ligga mellan befintlig småhusbebyggelse och Utbyvägen. De nya huskropparna blir ett bullerskydd för befintlig bostadsbebyggelse vilket är positivt.

Vidare har strukturen och marknivån anpassats till skyfallssituationen.

Parkering föreslås lösas i garage under bostadsgårdarna.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

För området gäller detaljplan II-3079, som vann laga kraft år 1963 anger bensinstation respektive biluppställning. Planens genomförandetid har gått ut.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-15 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2018-03-20 att meddela positivt planbesked

BN 2020-12-15 att godkänna startplan för år 2021 där detaljplanen ingår

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Förvaltningen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Planen bedöms generera ett behov av ca 22 förskoleplatser (motsvarande knappt 1,5 avd). Dessa tillgodoses genom utrymme på befintlig förskola. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan