

Detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Illustrationsplan (Okidoki, oktober 2024)

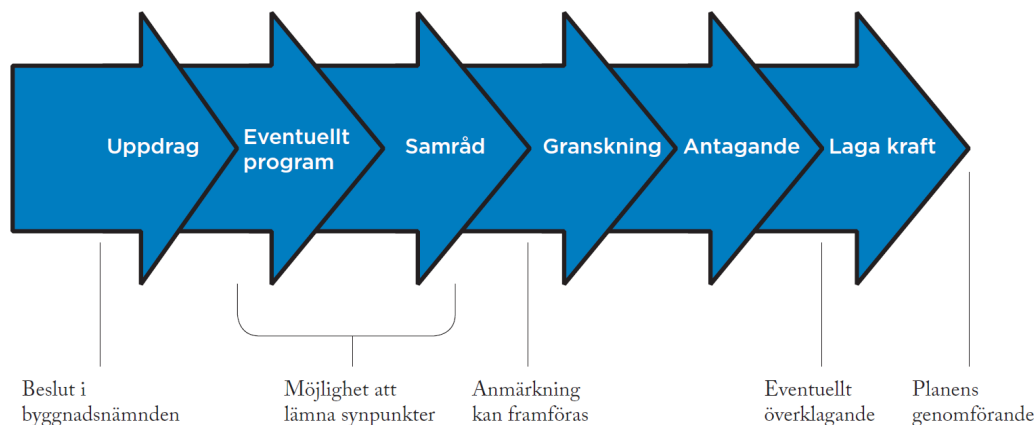
Beslutshandling inför antagande december 2024

ANTAGANDEHANDLING

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet om att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstitid:

Samrådstitiden var 2023-04-12 – 2023-05-04.

Granskningstitid:

Granskningstitiden var 2024-05-08 – 2024-05-29

ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandling

Datum: 2024-04-12, rev 2024-11-11

Aktbeteckning: 2-5646

Diarienummer SBF: SBF-2023-00043

Handläggare SBF

Rebecka Olsson

Tel: 031-368 23 33

Rebecka.olsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer EXF: EXF-2023-00257

Handläggare EXF

Caroline Carlsson

Tel: 0708-72 73 67

Caroline.2.carlsson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- Bullerutredning (WSP, 2023-03-01)
- Bullerutredning, komplettering (Efterklang, 2024-03-22)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2024-09-10)
- Riskbedömning (AL Studio AB, 2023-02-07)
- PM Trafikflöden för miljöberäkning (Sweco, 2023-01-24)
- Trafik- och utformningsförslag (COWI, 2023-02-09 rev. 2024-02-09)
- Mobilitets- och parkeringsutredning (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-02-28 rev. 2024-03-15)
- PM Markmiljö (Deka Enviro AB, 2023-11-15)
- PM Geoteknik (Göteborgs stad, 2022-06-02)
- Naturvärdesinventering inför detaljplan Fjällbogatan (Enviro planning, 2024-03-22)

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH CENTRUMVERKSAMHET VID FJÄLLBOGATAN INOM STADSDELEN UTBY	1
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	13
<i>Service</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Risk och störningar</i>	17
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	22
<i>Markanvändning</i>	22
<i>Bebyggelsens omfattning, utformning och placering</i>	22
<i>Gestaltningssidéer</i>	25
<i>Bevarande, rivning</i>	27
<i>Solförhållanden och dagsljuskrav</i>	27
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	30
<i>Friytor och naturmiljö</i>	35
<i>Teknisk försörjning</i>	36
<i>Risk och störningar</i>	40
<i>Fastighetsindelning</i>	45
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	45
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	45
<i>Avtal</i>	46
<i>Dispenser och tillstånd</i>	47
<i>Tidplan</i>	47
<i>Genomförandetid</i>	48
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	48
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	49
<i>Nollalternativet</i>	54
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	55
<i>Miljökonsekvenser</i>	55
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	58
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	59

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och verksamheter för centrumändamål och kontor i Utby.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostäder i form av flerbostadshus och radhus samt verksamheter för centrumändamål i den västra delens entréplan och kontor för den södra och östra delens entréplan. Flerbostadshusen regleras till en höjd motsvarande 4 våningar, och radhusen till 2,5 våningar.

Planområdet utsetts för trafik- och verksamhetsbuller vilket gör att lägenheter som vetter mot Utbyvägen behöver ha ljuddämpad sida. I öster finns ett område planlagt som SKYDD för att kunna säkerställa markanvändningen för den skyfallsled som går där. Även kvartersstrukturen och marknivåer har fått anpassats till buller och skyfallssituationen.

I övrigt är detaljplaneförslaget flexibelt vad gäller utformningen av bebyggelsen, vilket möjliggör en långsiktig utveckling av området. Flexibiliteten i planen innebär att bebyggelsen kan utformas på olika sätt beroende på hur efterfrågan ser ut vid genomförandet. Detaljplanen säkerställer en utformning med indragna hörn mot Utbyvägen. Utformningen borgar för att det kan skapas välkomnande platsbildningar som även finns representerade i områden med för Göteborg typiska landshövdingehus. Ytorna kan även användas för dagvattenhantering och grönska.

Detaljplanen medger en sammanlagd byggnadsarea om max 2770 m², varav minst 200 m² för centrumändamål.

Parkering föreslås lösas i ett parkeringsgarage under bostadsgården. Bedömningen är att det går att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten, detta förutsätter dock att ett mobilitetsavtal tecknas för att kunna minska parkeringsbehovet.

Överväganden och konsekvenser

En lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken har gjorts. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden.

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Bedömningen grundas på följande avvägningar:

- Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder på redan ianspråktagen mark i ett läge med god tillgång till service och infrastruktur. Dessutom möjliggör planförslaget en variation av bostadstyper samt en blandning av bostäder och centrumverksamheter.

ANTAGANDEHANDLING

- Detaljplanens utformning och omfattning är reglerat med hänsyn till befintliga bostäder i omgivningen och skapar förutsättningar för anordnande av trafik, parkering och teknisk försörjning.
- Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom markanvändningen blandad stadsbebyggelse.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

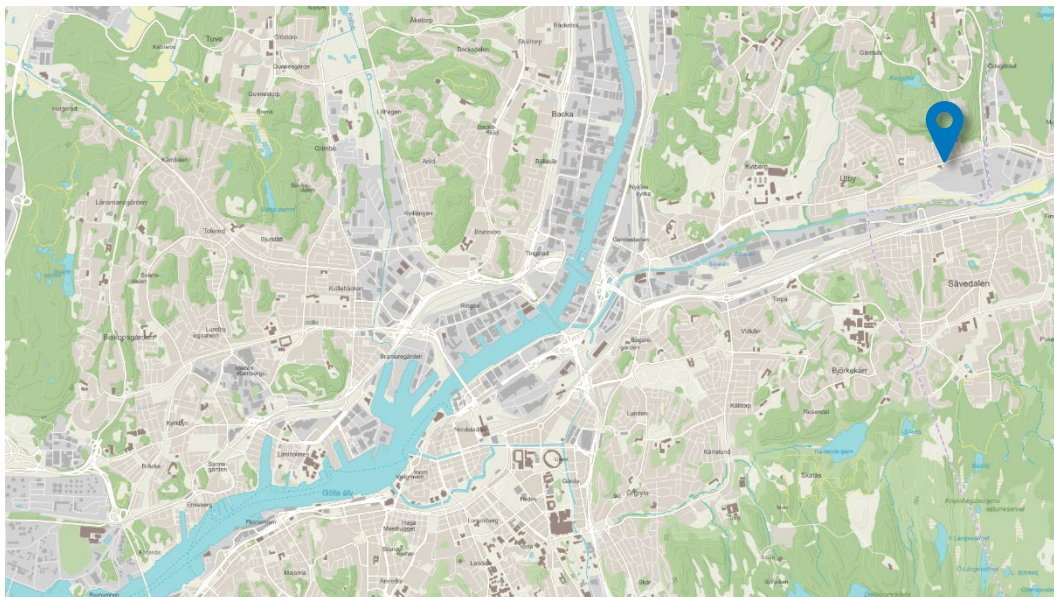
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och verksamheter för centrumändamål och kontor i Utby.

Med en genomtänkt placering och utformning tas hänsyn till befintlig bebyggelse samtidigt som en utveckling av området möjliggörs. Detaljplanen innebär att servicen i Utby kan finnas kvar samt skapar förutsättningar för fler att bosätta sig i området.

Detaljplanen möjliggör för 11 radhus och ca 88 lägenheter och minst 200 m² verksamheter för centrumändamål. I planen ingår även allmän plats i form av gata och skydd för skyfallsled.

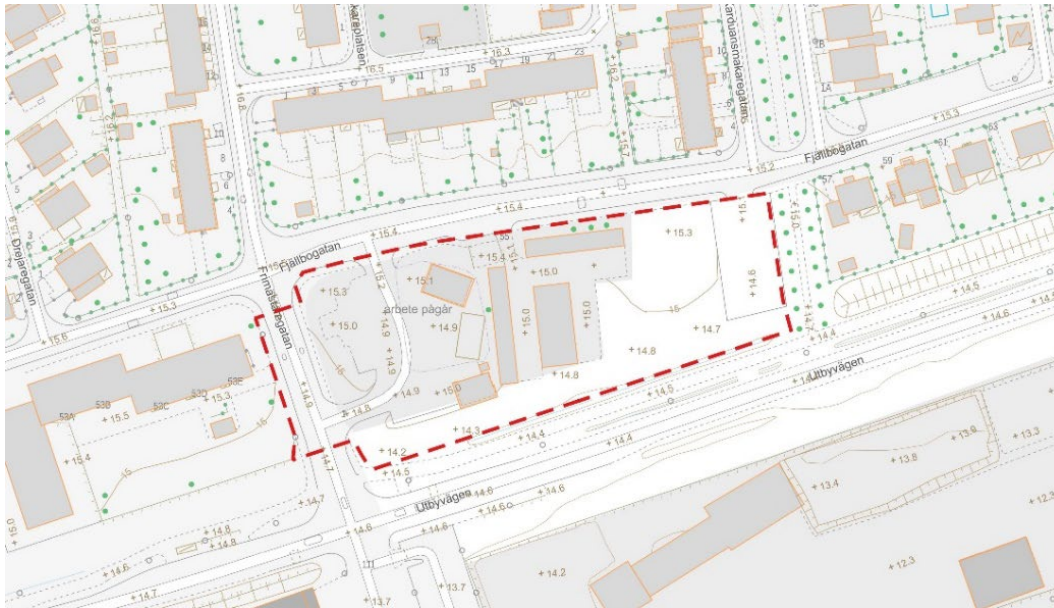
Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Fjällbogatan i Utby, cirka 7 kilometer nordöst om Göteborgs centrum, se Figur 1.



Figur 1 Planområdets läge i staden (Utdrag ur GOkart, Göteborgs stads webbkarta)

Planområdet, Figur 2, 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. Marken ägs av Göteborgs Stad.



Figur 2 Planområdets läge och avgränsning

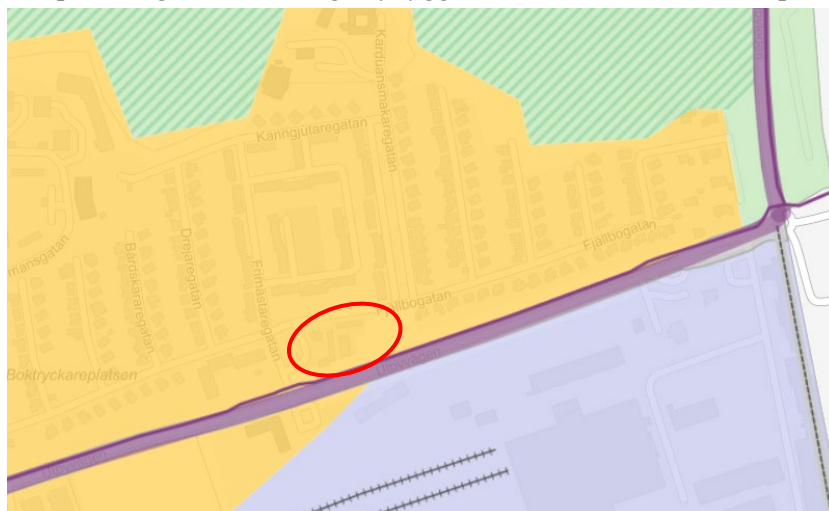
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns befintliga arrenden och ett hyresavtal som tecknats mellan kommunen och verksamheterna på platsen. Avtalen har korta avtals- och uppsägningstider.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs stad (ÖP 2022) anger för aktuellt område blandad stadsbebyggelse inom övriga mellanstaden (orange i Figur 3 nedan). Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.



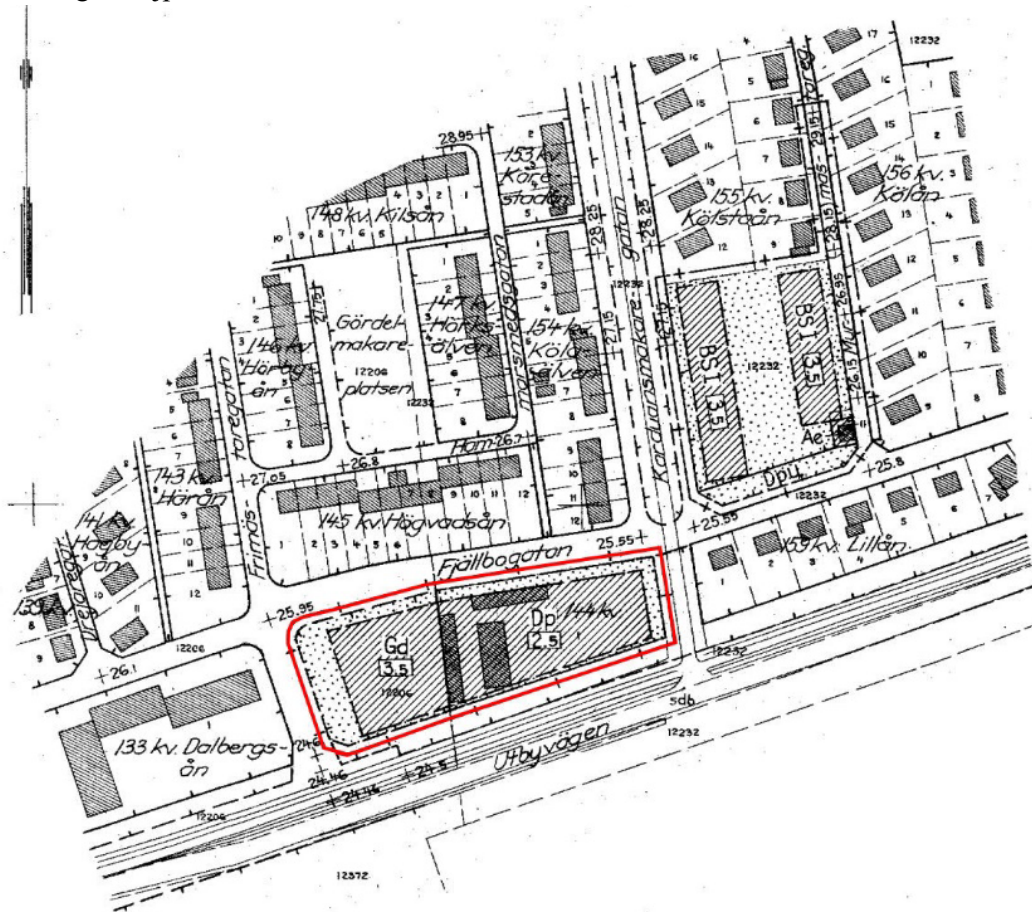
mark.

Orange = Blandad stadsbebyggelse
 Grönrasterat = Värdefulla natur och friluftsområden
 Lila = Industriområde
 Lila linje = Vägnät och pendelcykelväg

Figur 3 Utsnitt från översiktsplanen. Planområdet markerat med rött.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan II-3079, som vann laga kraft år 1963, se Figur 4. Den angivna användningen i detaljplanen är bensinstation respektive biluppställning. Planens genomförandetid har gått ut. Genom antagande av ny detaljplan upphävs delar av befintlig detaljplan.



Figur 4 Utsnitt från gällande detaljplan II-3079. Området markerat med rött ersätts av ny detaljplan.

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. MB

I 3 kap. miljöbalken finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen.

Hushållningsbestämmelserna rör främst mark- och vattenområden, men även kulturmiljö och friluftsliv. I miljöbalken anges att områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada eller försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

Det aktuella planområdet berörs inte direkt av några riksintressen enligt miljöbalkens 3 kap. Cirka 500 m söder om planområdet finns Säveån som omfattas av riksintresse för naturvård.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken.

ANTAGANDEHANDLING

Skydd av områden, 7 kap. MB

I 7 kap. miljöbalken ”Skydd av områden” föreskrivs att värdefull natur ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp. Exempel på områden som ingår i detta kapitel är nationalparker, naturreservat, kulturresevat, naturminnen, biotopskyddsområden, djur- och växtskyddsområden eller strandskyddsområden. Planområdet berör inte några av dessa områden.

I samma kapitel finns även så kallat generellt biotopskydd för vissa lätt identifierbara naturtyper, bland annat alléer, stenvägar och småvatten i jordbruksmark samt åkerholmar. Inga verksamheter eller åtgärder som kan skada naturmiljön får vidtas inom skyddade områden. Om det finns särskilda skäl, får dispens ges i det enskilda fallet.

Inom planområdet finns inga sådana naturtyper. Planområdet angränsar dock till en trädallé i öst som omfattas av generellt biotopskydd.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap. MB

2 kap. 10 § Plan- och bygglagen anger att planer ska följa de miljökvalitetsnormer (MKN) som meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken eller tillhörande föreskrifter. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller. Syftet med miljökvalitetsnormerna är att skydda människors hälsa samt miljön genom att ange vilka föroreningsnivåer eller störningsnivåer som kan godtas utan fara för olägenheter.

För detaljplaneförslaget är miljökvalitetsnormer för vatten och luft relevanta. En bedömning av hur förslaget till detaljplanen bidrar eller motverkar miljökvalitetsnormerna görs under *Överväganden och konsekvenser*.

Mark, vegetation och fauna

Topografin inom och i direkt närhet till planområdet är relativt platt, med något högre markhöjder i norr än i söder.

Marken inom planområdet är idag till största del asfalterad eller gräsbesädd, se Figur 5 och Figur 6. Delar av planområdet består även av ängsblommor som är typiska för Göteborgsområdet.



Figur 5 Vy över planområdet från Utbyvägen (Fotodatum 2023-04-25).



Figur 6 Vy från Utbyvägen. En stor del av planområdet består av gräsmattor och asfalt (Fotodatum 2023-04-25).

Mellan Utbyvägens norra kant och detaljplaneområdet löper 10 meter breda grönytor. Grönytorna inom planområdet bedöms inte utgöra livsmiljö för hotade eller ovanliga arter eller ha betydelse för biologisk mångfald.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fjällbo gård låg tidigare norr om planområdet. Här plöjde man ner stora mängder sillrester som gödning på odlingsfälten. Idag finns det kvar ett restaurerat sädesmagasin och en biotopskyddad lindallé, Figur 7, som en gång tillhörde gården. Allén slutar direkt öster om planområdet och är värdefull ur bland annat ett kulturhistoriskt perspektiv. Markanvändningen i planområdets östra del bör ta hänsyn till bibehållandet av allén.



Figur 7 Vy från Utbyvägen. Befintlig lindallé till höger i bild (Fotodatum 2023-04-25).

Nordöst om planområdet på Jättekullaberget mellan Fjällbo ängar och Utby finns en stensättning från forntiden. Här finns också ”Älvkvarnar” – små runda gropar i stenhällarna som man tror har samband med bronsåldersreligionen.

ANTAGANDEHANDLING

Uppe på höjden av Utbyberget, finns ett stort bronsåldersröse. Väster om planområdet och öster om Fjällbo ängar ligger Fjällbohemmet som byggdes som fattighus 1939. På 1950-talet fanns här växthus, blomsterodlingar och fruktträd.

Inom planområdet finns befintlig verksamhet i form av blomsterbutik och gatukök. Det finns även garagebyggnader som brukas genom hyresavtal samt en återvinningsstation.

Det finns befintliga radhus- och villaområden öster, väster och norr om planområdet. Direkt söder om Utbyvägen har Jernhusen Verkstäder AB ett verksamhetsområde med bland annat järnvägsspår och växelanläggning för tåg. Inom verksamhetsområdet finns även Remondis som utför krossverksamhet av byggmaterial i trä, samt Järnmalmer som bedriver metallåtervinning.

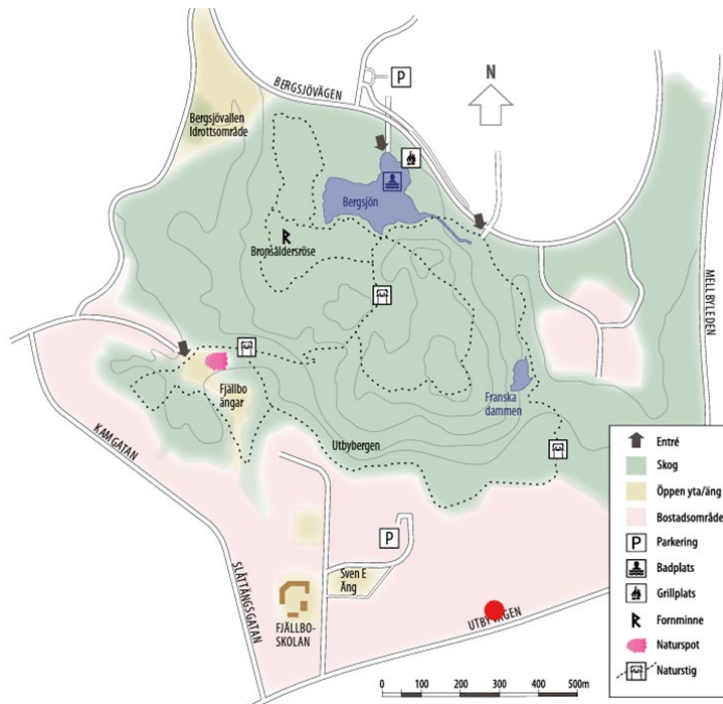
Sociala förutsättningar

Det har utförts en social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) med syfte att kartlägga sociala aspekter i planområdet. Analysen visar att platsen upplevs som en mötesplats och målpunkt i området som fyller många funktioner, bland annat service, handel och återvinning. Platsen är dock odefinierad utifrån form, funktion, tillhörighet och kan upplevas otrygg på kvällen. Som lokaliserings- och orienteringspunkt upplevs platsen som "nära hem". Den närliggande busshållplatsen gör att många barn och ungdomar rör sig inom området på vägen mellan sitt hem och bussen.

Inom 1 km från planområdet ligger Utbybergen, se Figur 8, ett friluftsområde som består av klippberg. De branta bergväggarna är ett populärt klätterområde. Det finns också tre mindre lekplatser inom 500 meter från planområdet, vid Nålmarkaregatan, Gördelmakareplatsen och vid Boktryckaregatan.

För framtida utveckling av planområdet, utifrån ett socialt- och barnperspektiv, finns behov av att platsen behåller sin synlighet och markerar entrén till området. En förstärkt entrésituation är önskvärd, och gynnar även besökare från hela staden som vill nå klättrings- och rekreationsområden.

Det finns önskemål att förstärka cykelmöjligheter inom samt längsmed stadsdelen. Önskemål finns även om att förbättra belysningen och att befintliga servicefunktioner behålls och integreras i fastigheten.



Figur 8 Den röda markeringen visar planområdets placering i förhållande till friluftsområdet norr om planområdet (Göteborgs Stad)

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Utbyvägen, Frimästaregatan och Fjällbogatan. Utbyvägen är en huvudgata som förbinder Partille och Göteborgs centrala delar via bland annat Kviberg och Utby. Gatan är dubbelriktad med en kombinerad gång- och cykelbana på gatans norra sida. Cykelbanan är ett utpekad framtida pendlingscykelstråk. Utbyvägen är en del av Räddningstjänstens utryckningsnät vilket innebär att gatan bör vara dimensionerad för högsta tillåtna hastigheter om cirka 50 km/tim.

Både Fjällbogatan och Frimästaregatan är dubbelriktade lokalgator. Gaturummen längs dessa gator är relativt breda, med cirka 10 meters körbana på Fjällbogatan och 9 meter på Frimästaregatan. Båda gatorna har oreglerad gatuparkering och gångbanor om cirka 2 meter på båda sidorna av gatan.

Öster om planområdet, från Utbyvägen i söder till Kanngjutaregatan i norr, sträcker sig en gångbana med intilliggande trädallé.

Göteborgs Stad har i tidigt skede planer på att bygga ut pendelcykelstråket längs med Utbyvägen till standard enligt Teknisk Handbok med erforderliga bredder. Utöver ovanstående finns inga angränsande projekt som har påverkan på trafikutformningen.

Det finns två busshållplatser inom 500 meter verkligt avstånd från planområdet, Frimästaregatan och Fjällbo. Närmaste hållplats är Frimästaregatan som är belägen vid Utbyvägen ca 60 m från planområdet. Busslinje 510 trafikerar denna hållplats. Tillgängligheten till busshållplatsen anses god. Vidare bedöms tillgång till välutbyggda gång- och cykelvägar som mycket god på grund av närhet till cykelstråket längs med Utbyvägen.

Service

Det finns förskolor samt en mindre livsmedelsbutik inom 500 meter verkligt avstånd från planområdet. Den närmaste större matbutiken ligger vid Hagbergsgatan cirka 1,5 km väster om planområdet. Den närmaste vårdcentralen ligger cirka 2,3 km öster om planområdet vid Partille centrum. Det finns ytterligare en vårdcentral i Kviberg cirka 3 km väster om planområdet. Det finns idag ett postombud inom planområdet som kommer påverkas av exploateringen.

Teknisk försörjning

VA

Inom planområdet finns allmänt VA-ledningsnät. Fastigheterna är idag anslutna till allmänna VA-ledningar i Fjällbogatan. Fastigheten UTBY 753:489 är ansluten till allmän VA-ledning för samtliga VA-tjänster och fastigheten UTBY 753:487 är enbart ansluten till dagvattenledningssystemet. Inom fastigheten UTBY 753:489 finns en kombinerad avloppsledning som saknar ledningsrätt.

Kretslopp och vatten bedömer att det är möjligt att ansluta den nya bebyggelsen till befintliga VA-ledningar i området.

Fjärrvärme, el och tele

Planområdet är väl försörjt avseende el, fjärrvärme och tele.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2024-09-10) har tagits fram. Huvudsyftet med utredningen är att avgöra om marken är eller kan göras lämplig för bebyggelse och ska säkerställa att följande krav avseende dagvatten kan uppfyllas:

- Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta.
- Dagvattenavledning ska kunna ske från planområdet utan att orsaka översvämning vid dimensionerande regn.
- Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN) och stadens riktvärden/målvärden.

I utredningen beskrivs även plats specifika förutsättningar som påverkar framtida förslag till dagvatten- och skyfallshantering.

Det finns dagvattenledning norr om planområdet i Fjällbogatan samt i Frimästeragatan som leder till recipienten Sävån. Ledningsnätet övergår i öppna diken till Sävån söder om Högbrogatan.

Fastigheterna Utby 756:487 och Utby 756:489 är båda anslutna till det kommunala dagvattennätet.

Inga fastigheter längs med ledningssträckan påverkas av översvämningensrisken utifrån rådande topografi då marken lutar bort från fastigheterna där översvämningensriskerna finns.

ANTAGANDEHANDLING

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I Sverige har Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna samt Havs- och vattenmyndigheten utarbetat miljö kvalitetsnormer (MKN) för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltningsarbetet. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av MKN för vattenförekomster. MKN uttrycker den ekologiska potential/status och kemiska kvalitet som vattenförekomsten ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

Ny exploatering ska inte försämra möjligheterna att uppnå MKN.

Varje fastighet ska kunna visa att riktvärden/målvärden uppnås samt att föroreningsmängderna inte ökar. Recipient för planområdet är Sävån. Sävån är klassad som en känslig recipient vilket innebär att målvärden som finns framtagna av Göteborgs Stad i vägledningen *Reningskrav för dagvatten* (Kretslopp och vatten, 2021) gäller.

Sävån har måttlig ekologisk status med god ekologisk potential 2039. Det finns 4 kvalitetsfaktorer med tidsfrist. Fisk och Morfologiskt tillstånd i vattendrag, båda med påverkanskälla förändring av morfologiskt tillstånd - annat, har tidsfrist till 2027 med motivering att det är tekniskt omöjligt att nå god status tidigare. Fisk och Hydrologisk regim i vattendrag, båda med påverkanskälla förändring av hydrologisk regim – vattenkraft, har tidsfrist till 2039 med motivering att det inte kommer vara möjligt att nå god status tidigare. Sävån har en väsentlig påverkan på flödet av reglering. Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för statusklassningen.

Sävån uppnår ej god kemisk status, men har god kemisk ytvattenstatus. Målet är att uppnå god kemisk status 2027 med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar som har mindre stränga krav. Även om bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar har mindre stränga krav så är det inte tillåtet att öka mängderna av dessa ämnen.

Förorenade områden är en punktkälla för påverkan på recipienten. Urban markanvändning, transport och infrastruktur och atmosfärisk deposition är diffusa källor som har en betydande påverkan på recipienten. Förändring av hydrologisk regim för vattenkraft och förändring av morfologiskt tillstånd kopplat till urban markanvändning är också betydande påverkanskällor. För den ekologiska statusen på ytvatten är urban markanvändning en betydande påverkan, främst på parametern koppar vilket innebär att kopparytor bör undvikas.

Sävån har ett tillrinningsområde på 1 481 km² med ett 'normalt' årsmedelflöde på ca 18 m³/s. Flödet är kraftigt reglerat och parametern avvikelse i flödets förändringstakt är klassad som dålig då parametern avviker med mer än 100% mellan två intilliggande dygn relativt den oregerade flödesförändringen.

Sävån är klassad som ett natura 2000-område vilket innebär att det är förbjudet att utan tillstånd bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön (Naturvårdsverket, 2023).

Vattendraget saknar naturliga livsmiljöer för växter och djur och människan har påverkat vattendraget genom exempelvis rensningar, muddringar, fördjupning med mera. Även hårdgjorda ytor nämns som en påverkans källa. Den hydrologiska regimen (flödesförändringar) i Sävån påverkas dock främst av vattenkraftsverksamhet och inte

ANTAGANDEHANDLING

den urbana markanvändningen. Den urbana markanvändningens påverkan på Sävån bedöms främst vara kopplat till bevarandet av gröna områden kring kantzonerna.

Sävån ligger inom området för Göta älvs miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvattenförordning. MKN för fisk- och musselvatten är utpekad för områden som är särskilt värdefulla fiskevatten. MKN för fisk- och musselvatten är i första hand inriktade på föroreningar från reningsverk och andra miljöfarlig verksamheter men kan i vissa fall vara relevanta för dagvattenutsläpp från bebyggelse.

Den biologiska kvalitetsfaktorn Fisk är satt till måttlig i VISS då medelvärdet på VIX (vattendragsindex) faktorn är satt till 0,44.

Göta älv som är nedströms recipient (slutrecipient) är också klassad i VISS. Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status (kraftigt modifierade vatten). Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen eftersom vattendragets flöde regleras på ett sätt som är negativt för fiskebeståndet. Den ekologiska potentialen är också klassad som måttlig med god ekologisk potential 2027.

Med avseende på kemisk status har flera prioriterade ämnen bedömts ej uppnå god status däribland kvicksilver, kvicksilverföreningar, bromerad difenyleter och PFOS (VISS, 2024).

Målet är att uppnå god ekologisk och kemisk status med mindre stränga krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Försämring får dock inte ske för kvicksilver och bromerade difenyleter även om de har mindre stränga krav. Undantag senare målar för PFOS 2027. Undantag tidsfrister för kvicksilver, kvicksilverföreningar och tributyltenn föreningar 2027.

Sveriges vattendrag har generellt höga halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Halterna av kvicksilver och PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster i Sverige och beror av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats i skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk.

Den hydrologiska regimen i vattendraget är klassad som dålig då flödets förändringstakt i vattendraget bedömts till dålig status eftersom parametern avviker med mer än 100 % mellan två intilliggande dygn relativt den oregerade flödesförändringen.

Det morfologiska tillståndet i vattendraget klassas som dålig eftersom mycket stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Morfologiskt tillstånd utgörs av ett genomsnitt av statusen för samtliga klassificerade underliggande parametrar.

Betydande påverkan för recipienten bedöms finnas från industri, förorenade områden, urban markanvändning (dagvatten), jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition med flera.

Urban markanvändning har en betydande påverkan med avseende totalfosfor på recipienten m.h.t dagvatten. Bedömningen baseras på att minst 10 % av vattenförekomstens avrinningsområde täcks av markklasserna ”tät stadsstruktur” och/eller

ANTAGANDEHANDLING

”handel, industri och militära områden”. Vanligt förekommande föroreningar från dessa områden är PAH'er och metaller så som koppar, zink, bly och kadmium. Risk finns för miljöproblem till följd av övergödning på grund av belastning av näringsämnen och miljögifter. Ämnen som riskerar att få sänkt status är totalfosfor, koppar, benzo(a)pyrene, ämnesgruppen PAH'er och ämnesgruppen metaller.

Brandvattenförsörjning

Det finns befintliga brandposter i närhet till planområdet som bedöms klara den kapacitet som krävs för planområdet.

Avfall

Det finns idag två återvinningsstationer i Utby, varav den ena är inom planområdet och kommer påverkas av exploateringen. Funktionen är viktig för området och behöver ersättas inom eller i närheten av befintligt läge. Läs mer under Detaljplanens innebörd och genomförande.

Risk och störningar

Geotekniska förhållande

Ett geotekniskt PM är framtaget (Göteborgs Stad, 2022-06-02) för det aktuella planområdet. Stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredsställande inom planområdet eftersom marken är i det närmaste helt plan. Mindre höjdvariationer på ca 0,5 meter påträffas lokalt inom planområdet. Marken inom planområdet utgörs av sättningsbenägen lera med mäktigheter på cirka 35 meter.

Planområdet i sin helhet klassas som lågriskområde för markradon eftersom marken utgörs av lera.

Potentiella och förekommande markföroreningar

Deka enviro AB har på uppdrag av SYSTRA AB och Exploateringsförvaltningen i Göteborgs Stad genomfört en översiktlig miljöteknisk markutredning avseende jord, grundvatten och asfalt. Resultat visar att det inom området förekommer låga halter av markföroreningar, som högst över Naturvårdsverkets riktvärden för KM i enskilda prover och att halterna varierar över området. Majoriteten av de analyserade parametrarna har uppmätts under alla riktvärden samt har majoriteten inte uppmätts i halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från omkringliggande gator samt europaväg 20 och Västra stambanan i söder. Fastigheterna utsätts även för verksamhetsbuller från verksamhetsområdet söder om Utbyvägen. Industri- och trafikbullerutredning (WSP, 2023-03-01 samt Efterklang 2024-01-19) har därför utförts enligt PBL 4 kap 33a§ för att utreda områdets ljudmiljö och genom beräkningar bedöma huruvida riktvärden för buller från verksamheter och trafik vid planerade bostäder enligt Trafikbullerförordningen och Boverkets vägledning hålls. Resultatet av utredningen redovisas under avsnitt Detaljplanens innebörd och genomförande.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden. I Figur 9 visas beräknade halter för år 2022. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



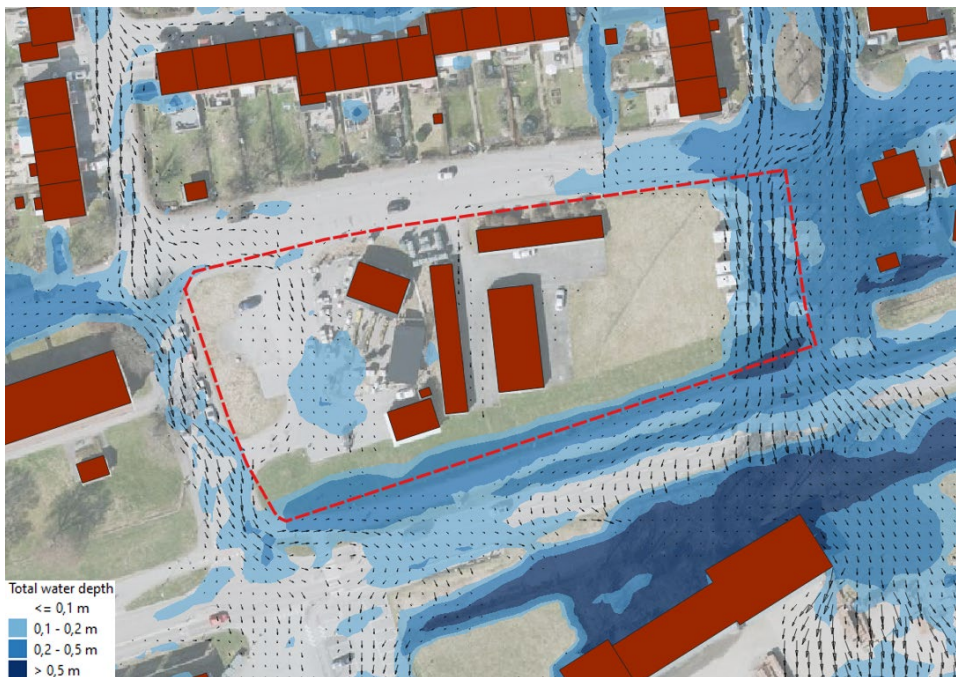
Figur 9 Kvävedioxidhalter (98-percentildygn) för år 2022 enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar.

Fjällbogatan är en lågt trafikerad lokalgata där eventuella gaturumseffekter blir försumbara. Utbyvägen som ligger söder om planområdet har trafikflöden på mindre än 10 000 fordon per dygn. Med tanke på de låga halterna generellt i området bedömer miljöförvaltningen att det ensidigt förtätade gaturummet vid Utbyvägen inte medför risk att miljökvalitetsnormerna överskrids. Inga ytterligare utredningar av luftkvaliteten bedöms behövas.

Översvämningssrisk till följd av skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2024-09-10) har tagits fram. Utredningen beskriver att planen ligger nedströms ett cirka 80 hektar stort avrinningsområde. Regnvatten som inte får plats i ledningssystemet kommer därför rinna på gatorna intill planområdet. Det observeras att planområdet ligger mellan vattensamlingarna och förväntas inte påverka befintliga flöden och vattendjup, men översvämningssituationen kan påverka planens möjligheter att uppfylla riktlinjerna. I Figur 10 redovisas det maximala vattendjupet vid ett skyfall.

Vid klimatanpassat 100 års regn förväntas cirka 8 m³/s ytvattenflöde på östra och västra sidorna av planområdet, vilket motsvarar en volym om cirka 18 000 m³. En del av flödet förväntas korsa östra sidan av planområdet.



Figur 10 Maximalt vattendjup vid ett skyfall. Röd streckning är detaljplaneområdet. Pilar visar vattnets flödesriktning (Kretslopp och vatten)

Som ett led i klimatsäkringsarbetet har Göteborg Stad tagit fram ett geografiskt planeringsunderlag, även kallat strukturplan för översvämningar. Strukturplanen innehåller åtgärder som syftar till att fördröja och avleda det överskottsvatten som inte är avsett att hanteras av stadens dagvattensystem. Åtgärderna i strukturplanen är övergripande och utgår från ett avrinningsområdesperspektiv.

Det finns en strukturplansåtgärd, en skyfallsled, utpekad inom planområdet. Skyfallsleden är klass B och åtgärden är att ta kontroll över vattnet som avleds på befintlig flödesväg så det inte skapar negativa konsekvenser. I Figur 11 redovisas strukturplanen för avrinningsområdet.



Figur 11 Blått streck är skyfallsledens placering idag. Röd streckning är detaljplaneområdet. Pilar visar skyfallsleds riktningen. (Kretslopp och vatten)

Ny bebyggelse ska inte skadas vid översvämning. Detta innebär att man ska ha en säkerhetsmarginal från vattenyta vid max vattendjup i samband med klimatanpassat 100-årsregn till färdigt golv på minst 0,2 m.

Riskbedömning

En riskbedömning har utförts av Briab Brand & Riskingenjörerna AB på uppdrag av AL Studio AB (2023-02-07). Rapporten behandlar akuta risker för människors liv, så kallade olycksrisker, vilka är relaterade till transport av farligt gods. Syftet med riskutredningen är att bedöma riskbilden som är förknippad med planerad markanvändning inom planområdet. Målet med utredningen är att ta fram ett underlag för aktuell detaljplaneprocess.



Figur 12 Söder om planområdet (blå markering) går industrispåret Fjällbo-spåret (röd markering) som grenar ut till en större bangård.

Söder om Utbyvägen ligger ett industriområde till vilket ett industrispår ("Fjällbo-spåret") leder, se Figur 12. Avståndet mellan aktuella fastigheter och Fjällbo-spåret är kortare än 150 meter varpå risker avseende farligt gods behöver utredas enligt Länsstyrelsens riktlinjer.

I de riktlinjer för riskhanteringsprocessen som anges av Göteborgs Stad anges att bostäder ska placeras på större avstånd än 80 meter från transportled för farligt gods (järnväg). Denna riktlinje uppfylls då avståndet mellan planerad bebyggelse och närmsta spår är cirka 130 meter.

I den riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods som Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län gemensamt har tagit fram framgår att bostäder bör förläggas i zon C, vilket är zonen längst bort från järnvägen. Riktlinjerna anger inga specifika avstånd, utan zonerna är flytande och beroende på platspecifika egenskaper och förhållanden. Planerad bebyggelse bedöms uppfylla Länsstyrelsernas riskpolicy.

ANTAGANDEHANDLING

Utifrån de farligt godsclasser som idag hanteras inom den verksamhet som brukar Fjällbo-spåret och den låga sannolikheten att en hypotetisk farligt godsolycka med övriga farligt godsclasser skall ske, bedöms risknivån för planerad bebyggelse vara acceptabel.

Inga skyddsåtgärder för att skydda mot en olycka med farligt gods på Fjällbo-spåret bedöms vara nödvändiga för planerad bebyggelse.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Markanvändning

Detaljplanen medger ändrad användning för Utby 753:489 och Utby 753:487 samt delar av Utby 753:435 och Utby 753:503. Planen möjliggör utbyggnad av bostäder och centrumverksamheter inom kvartersmark och utbyggnad av allmän plats gata samt skydd mot skyfall.

Kvartersmarken kommer att markanvisas av exploateringsförvaltningen efter att detaljplaneförslaget antas och vinner laga kraft. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatör.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken.

Bebyggelsens omfattning, utformning och placering

Detaljplanen medger uppförande av bostäder i form av flerbostadshus och radhus samt verksamheter för centrumändamål i den västra delens entréplan och kontor för den södra och östra delens entréplan. Det är inte lämpligt med avlastning och parkering längs med Utbyvägen och/eller mot öster vilket gör att det endast är tillåtet med kontor och bostäder i bottenvåningen här och inte centrumverksamheter. Högsta tillåtna nockhöjd på flerbostadshusen regleras till +32,5 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar 4 våningar, och för radhusen regleras nockhöjden till +26 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar 2,5 våningar. Vidare säkerställer planförslaget att minst 200 m² centrumverksamhet anläggs inom flerbostadshuset västra del. Koncept för struktur framgår av Figur 13.

Detaljplanen säkerställer att endast radhusbebyggelse får uppföras utmed Fjällbogatan, samt att flerbostadshus tillåts längs med Utbyvägen, Frimästaregatan och Lindallén i öster. Tillåten bebyggelse skapar på så vis en inramning av kvarteret med en gemensam innergård.

I övrigt är detaljplaneförslaget flexibelt vad gäller utformningen av bebyggelsen, vilket möjliggör en långsiktig utveckling av området. Flexibiliteten i planen innebär att bebyggelsen kan utformas på olika sätt beroende på hur efterfrågan ser ut vid genomförandet. Detaljplanen säkerställer en utformning med indragna hörn mot Utbyvägen. Utformningen borgar för att det kan skapas välkomnande platsbildningar som även finns representerade i områden med för Göteborg typiska landshövdingehus. Ytorna kan även användas för dagvattenhantering och grönska. Illustrationsplan Figur 14 och visualisering Figur 15 visar hur detaljplanen kan förverkligas. I Figur 16 framgår hur området ser ut idag.

ANTAGANDEHANDLING



Figur 13 Koncept för struktur. 4 våningar mot öster, söder och väster (lila heldragen linje). 2,5 våningar radhus mot norr (lila prickad linje). (Okidoki, 2024-03-08)



Figur 14 Illustrationsplan, förslag på hur detaljplanen kan förverkligas. (Okidoki, 2024-10-07).



Figur 15 Visualisering, förslag på hur detaljplanen kan förverkligas, sett från Utbyvägen (Okidoki, 2023-12-21).



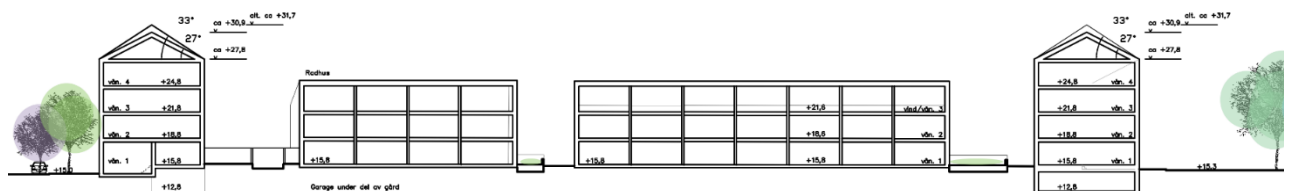
Figur 16 Planområdet som det ser ut idag utmed Utbyvägen (Fotodatum 2024-03-04).

ANTAGANDEHANDLING

Planförslaget beräknas möjliggöra för ca 88 lägenheter och 11 radhus. Flerbostadshusen ges en max nockhöjd som möjliggör 4 våningar och radhusen en max nockhöjd som möjliggör 2,5 våningar, se , *Figur 17* samt *Figur 18*. Taklutningen regleras till minst 27°. Reglering av takets utformning görs för att säkerställa att bebyggelsen harmonierar med omgivningen.



Figur 17 Sektion A-A, se *Figur 14* för sektionssdragning. I sektionen har föreslagna radhus placerats närmare Fjällbogatan för mindre förgårdsmark, (Okidoki, 2024-10-07).



Figur 18 Sektion B-B, se *Figur 14* för sektionssdragning (Okidoki, 2023-12-21).

Gestaltningssidéer

Detaljplaneförslaget innebär ett tillägg av nya bebyggelsetyper i ett befintligt småhus- och villaområde. Det är därför viktigt att ny bebyggelse utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé och en samtida tolkning av traditionell arkitektur. Inriktningen för det nya bostadsområdet ska vara ett kvarter med entréer mot gatan och lokaler i bottenplan som möjliggör liknande typ av serviceverksamhet som finns på platsen idag.

Flerbostadshusen placeras längst med planområdets södra, västra och östra kant. Radhusen placeras utmed Fjällbogatan i planområdets norra del.

Radhusbebyggelsens gestaltning utgår från trädgårdsstadens utformningsprinciper medan flerbostadshusen har inspirerats av de klassiska landshövdingehusen. Byggnaderna placeras längs med gator och tydliga gränser skapas mellan det privata och offentliga. Detta kan förstärkas ytterligare om häckar eller plank uppförs i öppningarna mellan huskropparna, se figur 20.

Fasaderna på flerbostadshusen föreslås få en horisontell indelning i tre delar, där sockelvåningen och den översta våningen markeras. Samtidigt kan huskroppen delas in vertikalt genom byte av fasadkulör, material eller fasadbearbetning per trapphus, se exempel figur 15.

ANTAGANDEHANDLING

Med tillägg och markeringar så som frontespiser, burspråk, takkupor och balkonger kan rytmer och variation ytterligare förstärkas i fasaderna. I entréväningen markeras entréer och gemensamma lokaler i fasaden.

För ett enhetligt uttryck föreslås att materialval från omgivande bebyggelse återfinns i takens tegel eller plåt och i fasader i huvudsak beklädda med träpanel. Runt kvarteret kan en variation av grönska skapas.



Figur 19 Volymstudie av hur detaljplanen kan förverkligas. (Okidoki, 2024-10-07).



Figur 20 Visualisering, förslag på hur detaljplanen kan förverkligas (Okidoki, 2024-10-07).



Figur 21 Området som det ser ut idag sett från Fjällbogatan (Fotodatum 2024-03-04).

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader inom planområdet rivras. Byggnaderna omfattas inte av några kulturmiljövärden, se Figur 21.

Solförhållanden och dagsljuskrav

Krav på solljus finns i BBR avsnitt 6:323 Solljus. Där anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus.

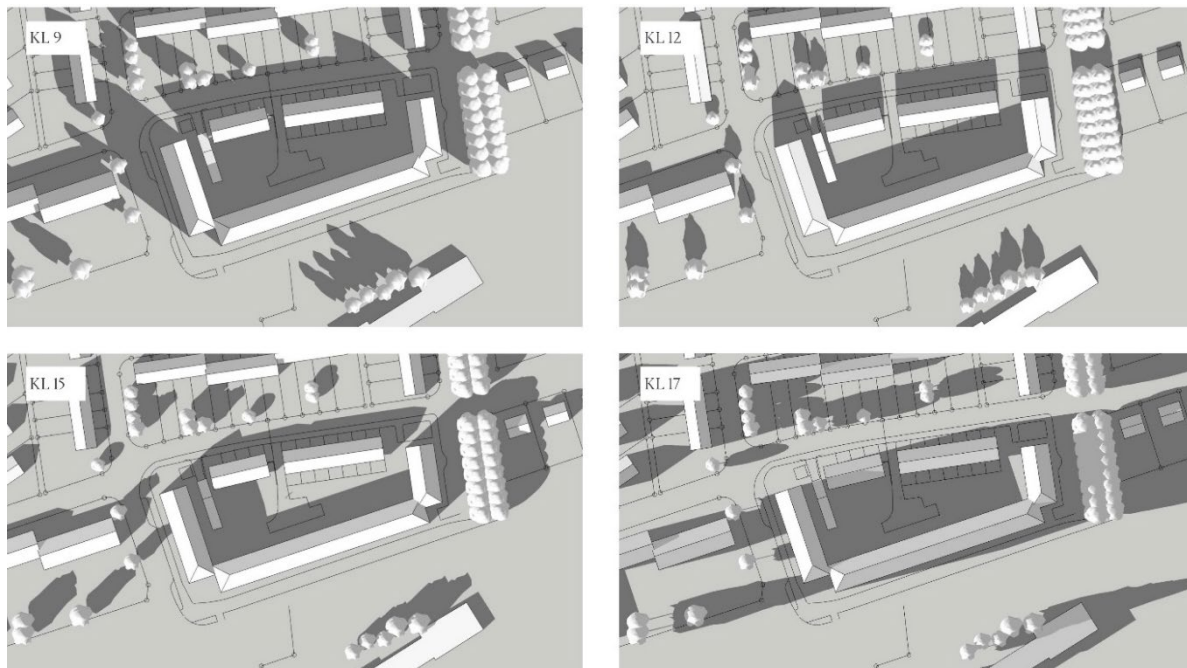
Det har inte gjorts någon dagsljusutredning i planarbetet då bedömningen är att det ska gå att uppnå kraven på dagsljus eftersom de mest kritiska hörnlägenheterna samt radhusen kan vara genomgående och därmed kan få in ljus från flera väderstreck.

Solförhållandena efter exploatering har studerats för att klargöra om eller hur föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse vid olika tider på året, vårdagsjämning, höstdagsjämning och sommarsolstånd, samt hur solförhållandena blir för tillkommande bostäder.

Studien visar att omgivande bebyggelse och fastigheter påverkas något vad gäller solförhållanden.

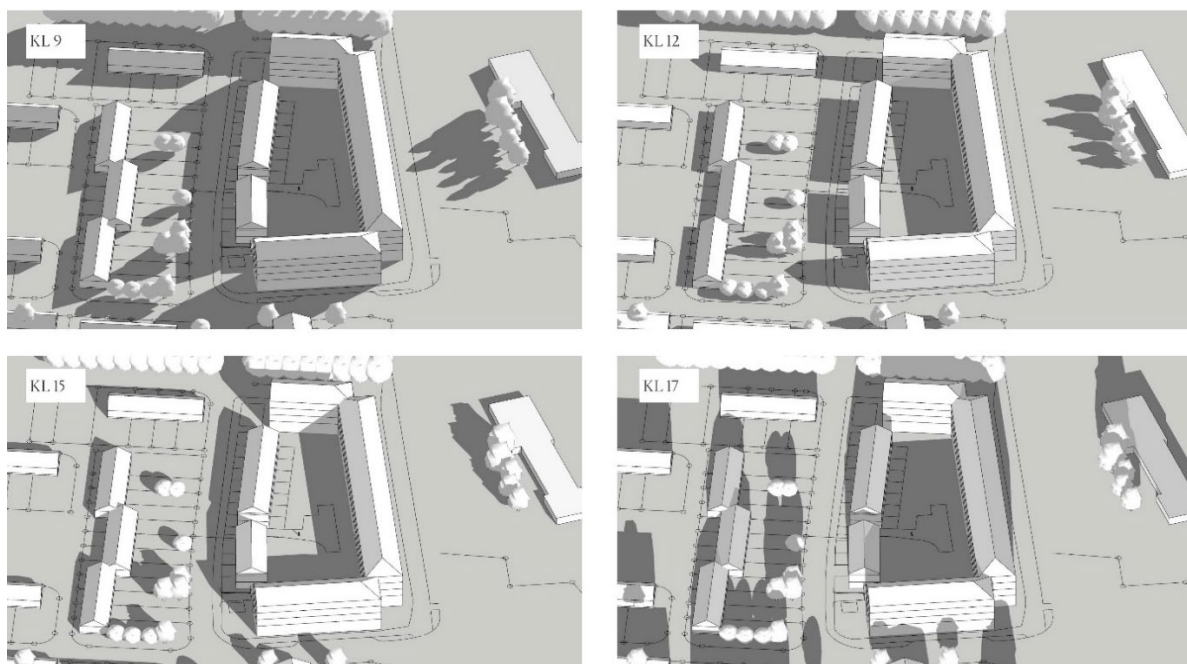
ANTAGANDEHANDLING

Vid vår- och höstdagjämning skuggas grannfastigheters trädgårdar något på morgonen och förmiddagen. Radhusens trädgårdar inom planområdet har alla sol 3–5 timmar under dagen, medan större delar av resterande gård inte har något direkt solljus. Se Figur 22.



Figur 22 Planvy vid vår- och höstdagjämning. I illustrationen har föreslagna radhus placerats närmare Fjällbogatan med mindre förgårdsmark.

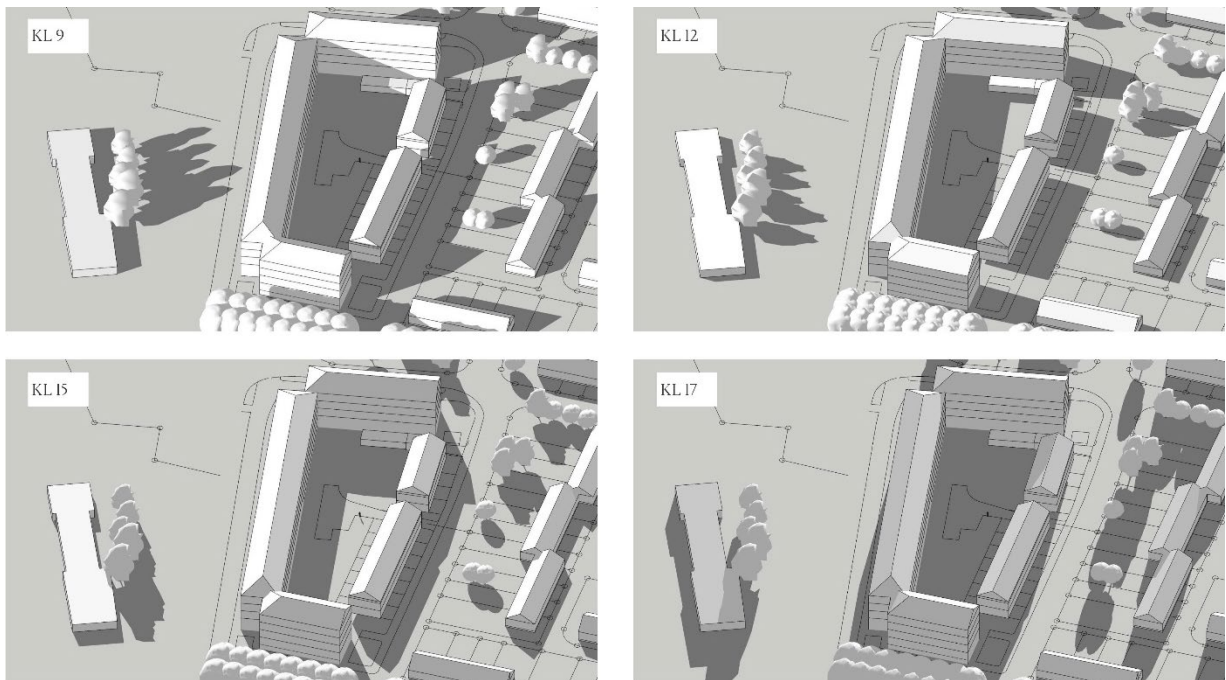
Vid vår- och höstdagjämning nås kvarterets västfasader av sol på eftermiddagen. Flerbostadshusets södra fasad är solbelyst från morgon till eftermiddag, medan radhusens södra fasader får solljus några timmar mitt på dagen. Se Figur 23.



Figur 23 Vy från väster vid vår- och höstdagjämning. I illustrationen har föreslagna radhus placerats närmare Fjällbogatan med mindre förgårdsmark.

ANTAGANDEHANDLING

Vid vår- och höstdagjämning nås kvarterets östra fasader delvis av solljus under morgon och förmiddag. Se Figur 24.



Figur 24 Vy från öster vid vår- och höstdagjämning. I illustrationen har föreslagna radhus placerats närmare Fjällbogatan med mindre förgårdsmark.

Vid sommarsolståndet nås hela gården av sol under någon del av dagen. Radhusens söderfasader och nästan alla trädgårdar har sol från morgon till kväll. Se Figur 25.



Figur 25 Planvy vid sommarsolståndet. I illustrationen har föreslagna radhus placerats närmare Fjällbogatan med mindre förgårdsmark.

ANTAGANDEHANDLING

I vissa lägen krävs, eller kan det krävas, genomgående lägenheter för att klara kraven på direkt solljus enligt BBR. I övrigt kan solljusförhållandena betraktas som acceptabla för lägenheterna i flerbostadshuset. På grund av skuggning från flerbostadshuset har radhusen inte ideala solljusförhållanden men det kan anses vara acceptabla då en avvägning har fått göras avseende buller. Det bullerutsatta läget gör att kvarteret behöver få en hel fasad mot Utbyvägen och därmed blir skuggningen också större för radhusen.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikförslag

Generellt sett bibehålls det befintliga trafiknätet för planområdet. Den tillkommande bebyggelsen med bostäder och centrumverksamheter i bottenvåningarna bidrar till en tydlig stadskaraktär och är trygghetsskapande. Med detta i åtanke har ett trafik- och utformningsförslag tagits fram (COWI, 2023-02-09 rev.2024-02-09) för att utforma ett gaturum med mer stadskaraktär för platsen, samtidigt som trafikförslaget även anpassats till befintligheter.

Biltrafik

I förslaget föreslås avsmalning av körbanorna längs Frimästaregatan och Fjällbogatan. Längsgående gatuparkering föreslås utgå på aktuella gator och ersätts med en parkeringsficka längs Frimästaregatan för att möjliggöra korttidsparkering och angöring till de verksamheter som planeras i planområdets västra del.

Det finns möjlighet för radhusen i detaljplaneområdets norra del att ha individuella uppfarter från Fjällbogatan som nås genom att korsa gångbanan. Ytan på kvartermark närmast gångbanan i norr föreslås regleras som prickad mark minst 3 meter från gångbanans kant för att säkerställa att ingen siktskymmande bebyggelse uppförs som försämrar trafiksäkerheten vid backning ut från fastigheterna.

Hastighetsdämpande åtgärder föreslås på Fjällbogatan i form av chikan och en avsmalning vid passagen vid allén. På Frimästaregatan dämpas hastigheten med hjälp av portrefuger.

Gång- och cykeltrafik

Det föreslås att befintlig kombinerad gång- och cykelbana längs Utbyvägens norra sida ersätts med en separerad gång- och cykelbana med bredder om 2,5 meter för gångbanan respektive 3,0 meter för cykelbanan. Breddningen görs för att uppfylla god standard på gångbanan samt möjliggöra utrymme för pendlingscykelstråk. Befintlig grönremsa mot Utbyvägen bibehålls utan förändringar förutom närmast korsningen med Frimästaregatan där befintlig gång- och cykelväg gör ett indrag. Breddningen för separering av gång- och cykelbanan görs norr om befintlig väggkropp. Detta innebär att befintliga belyningsstolpar längs Utbyvägen kan bibehållas i befintligt läge förutom stolpen närmast korsningen med Frimästaregatan som behöver flyttas söderut.

Befintlig gång- och cykelpassage tvärs Frimästaregatan ersätts med ett föreslaget upphöjt övergångsställe med cykelöverfart, för att uppnå en mer trafiksäker passage för oskyddade trafikanter. Passagen förses också med mittrefug. Tvärs Utbyvägen breddas befintligt övergångsställe för att uppfylla kraven på tillgänglighet beskrivna i teknisk handbok.

ANTAGANDEHANDLING

Förslaget medför att befintlig gångpassage över Fjällbogatan i projektområdets östra läge förbättras genom avsmalning av passagen till en bredd om 4 meter. Detta har även en viss hastighetsdämpande effekt på motortrafiken på sträckan.

En övergripande analys av trafikalstring (Sweco, 2023-01-24) har utförts för den tillkommande exploateringen inom planområdet. Analysen visar att området dagligen alstrar 154 bilresor, 73 cykelresor och 185 fotgångarresor. Detta ligger till grund för bland annat bullerberäkningar och dimensionering och utformning av gator.

Parkering/cykelparkering

En mobilitet- och parkeringsutredning (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024-03-15) är framtagen. Parkeringsbehovet är analyserat utifrån stadens policy och anvisningar. I nedan tabeller redovisas resultatet.

P-tal bil

Funktion	Startvärde	Lägesbedömning	Projektanpassning	Baspaket	Stjärnpaket
Flerbostadshus	0,8	0,8	0,8	0,75	0,6
Verksamhet	25/ 1000 BTA	21,25/ 1000 BTA	11,25/ 1000 BTA	7,5/ 1000/ BTA	3,75/ 1000 BTA

P-tal cykel

Funktion	Startvärde	Lägesbedömning	Projektanpassning	Baspaket	Stjärnpaket
Flerbostadshus	2,5	2,5	2,5	-	-
Verksamhet Anställda	1,9/ 1000m ²	1,9/ 1000m ²	2,66/ 1000m ²	-	-
Verksamhet Besökande	3,6/ 1000m ²	3,6/ 1000m ²	5,04/ 1000m ²	-	-

Utan mobilitetsåtgärder är den totala efterfrågan på bilparkering för ny bebyggelse 83 p-platser varav 3 avsedda för rörelsehindrade. Med hjälp av mobilitetsåtgärder motsvarade stjärnpaketet kan parkeringstalet sänkas. Det innebär att den totala efterfrågan på parkeringsplatser blir 60, varav 59 avsedda för boende och 1 för verksamheter inkluderat 3 p-platser för rörelsehindrade. Av det totala antalet parkeringsplatser gäller att:

- Minst 1 plats ska vara reserverad för bilpool
- Max 10% av parkeringsplatser för verksamheter får vara fasta/personliga.
- Max 10% av parkeringsplatser för bostäder får vara fasta/personliga.

Bedömningen är att det går att tillgodose parkeringsbehovet om mobilitetsavtal tecknas och ett parkeringsgarage byggs inom planområdet. I förslaget parkeringsgarage beräknas utrymme finnas för 61 p-platser.

Den totala efterfrågan på cykelparkeringsplatser är 245 varav 2 är avsedd för verksamheter, 241 för boende och 2 platser för lastcykelpool. Dessutom ska cykelparkeringarna ha hög kvalitet, kännas trygga och vara användarvänliga med cykelpump, automatisk dörröppning m. m. Yta för cykelservice och lämplig utrustning ska ordnas för de boende. Cykelpoolen och ytan för cykelservice ska placeras så att användare även utanför fastigheten har tillgång till dem. Behovet av

ANTAGANDEHANDLING

Gatorna i närområdet är oreglerade. Det finns därmed en relativt hög risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. Det kan därmed anses mer attraktivt att parkera på gatorna i förhållande till den avgift som krävs för att parkera i parkeringsgaraget. Garaget kommer dock vara närmare för de boende och bilen är mer skyddad där än på gatorna. Gatuparkeringen i närområdet kan inte ses som ett alternativ för att tillgodose parkeringsbehovet som detaljplanen innebär. För att klara parkeringsbehovet är ambitionen med detaljplanen därför att parkeringsgaraget byggs och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten.

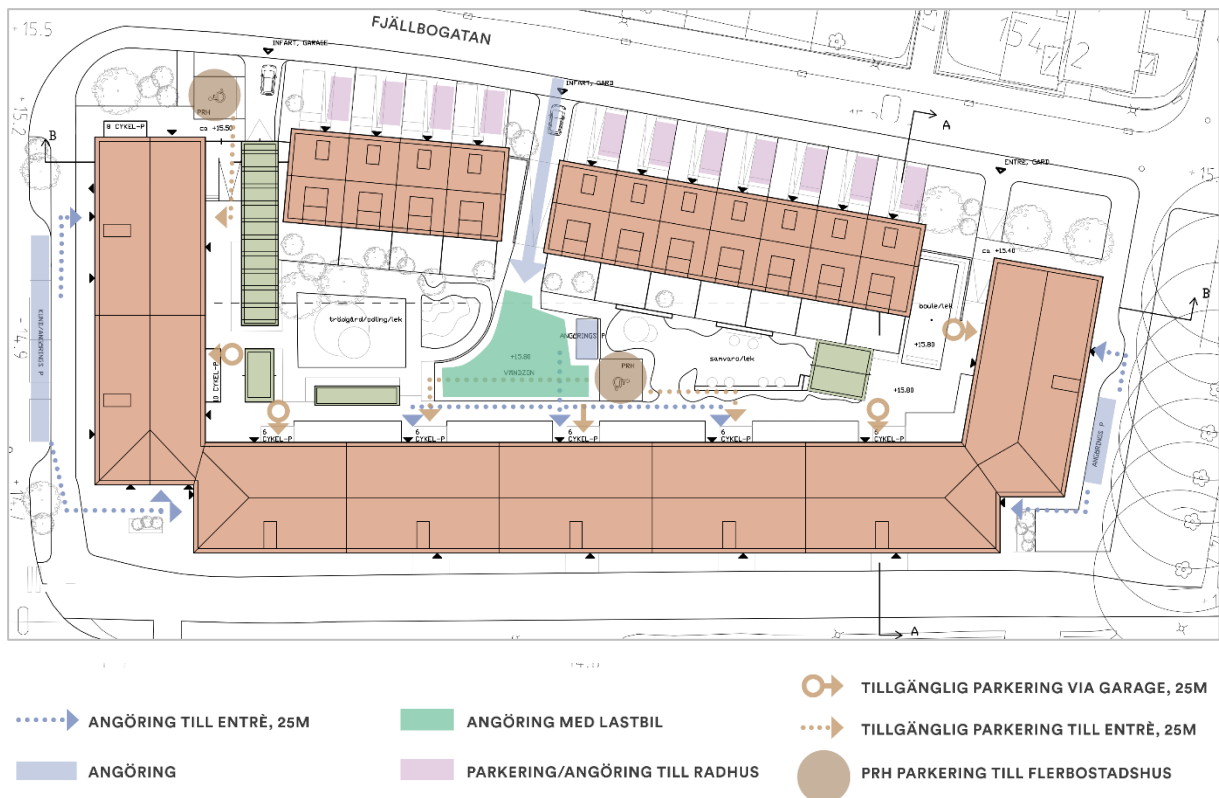
Var de boende väljer att parkera sin bil är samtidigt inget som går att reglera i en detaljplan, dock kan förutsättningar skapas för att det ska vara möjligt att parkera inom planområdet. De oreglerade gatorna i närområdet är allmänplats och alla har därmed lika rättigheter att parkera där. Det gäller såväl nyinflyttade som de som redan bor i området. Kommunen har inte heller någon boendeparkering på gatorna i närområdet.

Den mobilitets- och parkeringsutredning som har gjorts utgår från den skiss som tagits fram för planområdet. Skulle antalet bostäder bli annorlunda eller andelen verksamhetsytor i byggnaden blir fler än de som skissen anger kan behovet av parkeringsplatser påverkas. I det fall andelen verksamhetsytor skulle bli större och andelen lägenheter blir mindre minskar det totala behovet av parkeringsplatser inom området. Detta eftersom behovet av parkeringsplatser är större för lägenheter än för verksamheter.

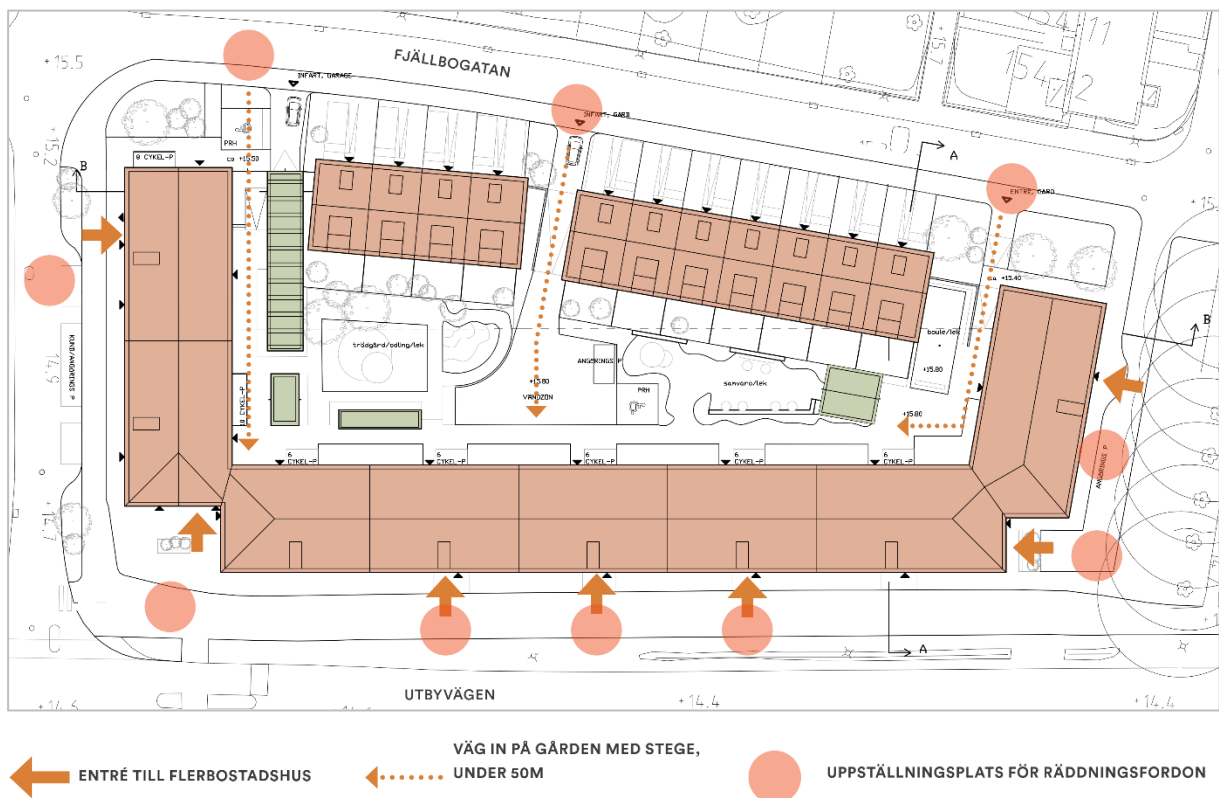
Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant och har goda förutsättningar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. I Figur 28 redovisas översiktligt hur angöring till de nya bostäderna kan lösas. I Figur 29 redovisas hur räddningsväg och angöring/uppställningsplats för räddningsfordon går att lösa inom planområdet.

ANTAGANDEHANDLING



Figur 28 Möjlig angöring inom planområdet (Okidoki, 2023-03-08)



Figur 29 Illustration visar möjliga räddningsvägar och uppställningsplatser (Okidoki, 2023-03-08)

ANTAGANDEHANDLING

Det framtagna trafik- och utformningsförslaget (COWI, 2023-02-09 rev. 2024-02-09) medför att tillgängligheten ökar för personer med nedsatt syn- eller rörelseförmåga. Den föreslagna passagen tvärs Frimästaregatan främjar tillgängligheten för oskyddade trafikanter som ska nå målpunkter på respektive sida och stärker de oskyddade trafikanternas plats i gaturummet. Tillgängligheten för de oskyddade trafikanterna ökar då gång- och cykelbanan längs med Utbyvägen får en högre standard än idag. Övergångsstället med cykelöverfart tvärs Frimästaregatan samt övergångsstället tvärs Utbyvägen tillgänglighetsanpassas enligt stadens standarder. Tillgängligheten för nya verksamheter möjliggörs genom den föreslagna angoringsfickan längs Frimästaregatan.

Service

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

Det finns tillräckligt med skolplatser i förhållande till antal boende i området, men ett problem med platsbrist längre norrut ger ett ökat söktryck i Utby och i Gamlestaden. Det är ett strukturellt problem som inte hanteras inom denna detaljplan.

Avseende kommersiell service innebär detaljplaneförslaget att verksamhetslokaler till en omfattning om minst 200 m² ska uppföras i entréplan längst med Frimästaregatan.

Friytor och naturmiljö

Detaljplanen medför ingen ny natur- eller parkmark i området men möjliggör för viss grönska i anslutning till bostäderna. Då detaljplanen innebär en möjlighet för fler att bosätta sig inom området, uppstår ett behov av förstärkande åtgärder inom närliggande lekplatser och parker. Förstärkningsåtgärder kommer därför att göras vid lekplatsen som ligger vid Boktryckaregatan, ca 200 meter från planområdet.

Planen har anpassats för att säkerställa att lindallén precis öster om planområdet ska bevaras. Yta som idag är asfalterad parkering närmast träden ska ersättas med en genomsläpplig yta, område betecknat med SKYDD på plankartan.

På bostadsgården reglerar planbestämmelse att marken inte får användas till parkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade. Detta säkerställer att friyta går före utrymme för parkering.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs Stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka någon befintlig grönyta som kan antas utgöra livsmiljö för skyddsvärda arter eller ha stor betydelse för biologisk mångfald. Enligt utförd Naturvärdesinventering (Enviro planning, 2024-03-22) för lindallén öster om planområdet bedöms varken trädens vitalitet eller alléns naturvärde påverkas nämnvärt av beskuggningen. Träden i allén vars skyddszon sträcker sig inom planområdet säkerställs genom användningen SKYDD. Ett genomförande av detaljplanen

ANTAGANDEHANDLING

kan vara gynnsamt för träden jämfört med dagens förhållanden. Genom att ta bort asfalten intill träden och anlägga en ny hårdgjord yta längre ifrån träden kommer en större yta med bra genomsläpplighet skapas närmast träden, vilket möjliggör större syresättning och vattenförsörjning till rötterna. Planområdet bedöms således inte ge sådan påverkan på naturvärden att kompensationsåtgärder krävs.

Grönytefaktor

Göteborgs Stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa tillgång till grönska och ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploitören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Planområdet ligger i en del av staden som är utpekad som "Relativt tät bostads-/blandstadsbebyggelse - med god kollektivtrafik" vilket innebär följande målnivåer för grönytefaktor inom olika delområden: 0,15 för gata och 0,35 för kvartersmark. De beräkningar som har gjorts för kvartersmarken visar att det är möjligt att uppnå målvärdet. För gata har man uppnått 0,12 men har bedömt att det är acceptabelt eftersom det till stor del är befintlig gata som trots allt blir grönare än vad den är idag.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Allt dagvatten som uppstår inom kvartersmark måste fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det släpps på det allmänna dagvattensystemet.

Fastigheterna Utby 756:487 och Utby 756:489 är båda anslutna till det kommunala dagvattennätet.

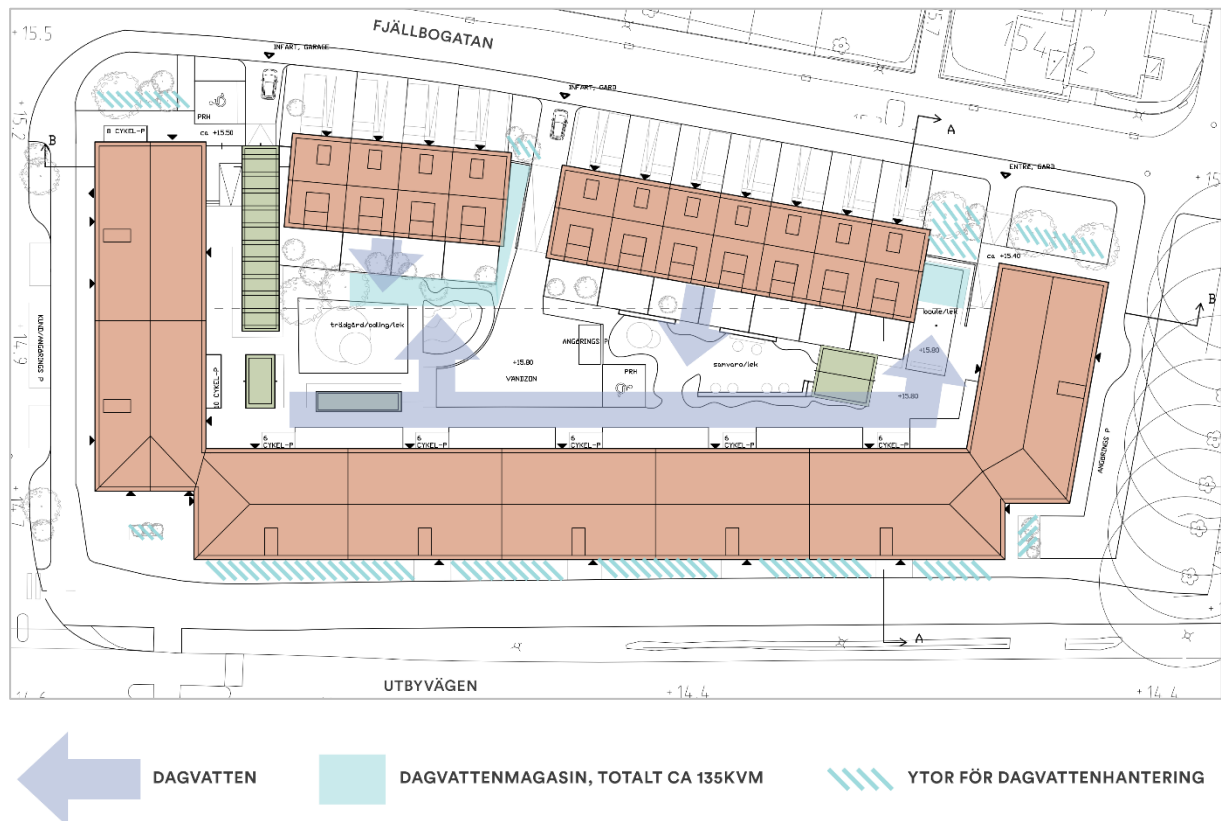
I dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2024-09-10) finns förslag till hur dagvattenhanteringen kan lösas inom planområdet. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd.

Utifrån framtaget illustrationsförslag har en möjlig lösning till dagvattenhantering tagits fram, se Figur 30. Förslagen dagvattenlösning är två makadammagasin på den norra delen av innergården. Detta för att de kommunala dagvattenledningarna är i norr, i Fjällbogatan, och det är där som de befintliga anslutningspunkterna till det kommunala dagvattenledningarna finns. I förslaget ska ett parkeringsgarage anläggas under innergårdens södra och centrala delar. Detta minskar möjligt djup på magasinet samt gör det tekniskt mer komplicerat att anlägga magasinerna. Detta är även anledningen till att det i detta förslag förslås två makadammagasin i stället för ett.

Makadammagasinen dimensioneras för att klara Göteborgs stads krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad area och målvärden för rening av dagvatten enligt reningskrav för dagvatten (Kretslopp och vatten, 2021). För att klara kraven föreslås två ca 82 m² stora makadammagasin som anlägges med 1 m djup. Detta ger en total volym om ca 165 m³ vilket kan hantera 50 m³ dagvatten och uppnår målvärden enligt

ANTAGANDEHANDLING

föreningensberäkningarna samt fördröjningskravet. I föreslagen lösning är det fördröjningskravet som är dimensionerande.



Figur 30 Illustration av planområdet och ett förslag till dagvattenlösningar och flödesvägar. (Illustration Okidoki)

Det finns mer yteffektiva anläggningar för fördröjning, så som tillexempel rörmagasin eller kassetmagasin, men att anlägga två olika typer av anläggningar innebär ofta dyrare drift- och underhållskostnader samt anläggningskostnader. Dessa aspekter måste ställas i relation till ytanspråket i senare skede under detaljprojekteringen. Förslagsvis kan även ett magasin anläggas i stället för två för att minska drift- och underhållskostnader samt anläggningskostnader. Anläggs ett magasin behöver ett större ytanspråk på en enskild plats, vilket kan bli svårt att finna plats för, eller bli djupare vilket kan påverka möjligheterna att utforma parkeringsgaraget. Oavsett vilken anläggning som väljs måste dagvattnet kunna ledas till och från anläggningen med självfall (för att undvika pumpning).

Placering, utformning och gestaltning av dagvattenanläggningarna kan ske på flera olika sätt, exempelvis som makadammagasin eller regnbäddar, så länge funktionen är tillgodosedd.

Dagvattenlösningarna ska även anläggas med avstängningsventil så att släckvatten och dylikt vid eventuell brand kan stoppas från att nå det kommunala ledningsnätet och recipienten. Dagvattenlösningen kan stängas av antingen vid inloppet eller utloppet. Om avstängningsventilen sätts vid utloppet kan dagvattenlösningen fyllas med släckvatten vilket kan vara positivt, dock kan anläggningen behöva saneras efter eventuellt brand.

ANTAGANDEHANDLING

Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2024-09-10) har kommit fram till följande slutsatser:

- Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.
- Föroreningsberäkningar visar att vissa halter ökar och vissa halter sjunker efter exploatering. Med rening uppnås kraven och samtliga halter och mängder sjunker. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- Om planen genomförs innebär det att flödet från området ökar. Det anses inte motiverbart att dimensionera upp dagvattenledningarna utifrån det tillkommande flödet. Kapaciteten i dagvattenledningsnätet bedöms tillräcklig för att hantera de tillkommande flödena.
- Om markarbete utförs anser Kretslopp och vatten att så mycket som möjligt av dagvattnet inom planområdet ska separeras och ledas till dagvattennätet. Eftersom de sista 360 m av det separerade ledningssystemet utgörs av öppna diken kommer rening ske samt att flödestoppar kommer jämnas ut. Separering bör därför inte ha negativ effekt på recipienten utan snarare positiv då risk för bräddning av det kombinerade nätet minskar.
- Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för fördröjning på kvartersmark. Fördröjning minskar fastighetsägarens kostnader för dagvatten då servicen till det allmänna systemet kan vara mindre och därmed har en lägre taxa.

Det går att genomföra planen utan att ha negativ påverkan på miljön. Detta då halter och mängder förväntas minska efter föreslagen rening. Vidare ligger planområdet så långt ifrån recipienten att det inte påverkar de gröna områdena i kantzonerna och eftersom de sista 360 m av ledningssystemet för det separerade ledningsnätet är öppna diken förväntas flödestopparna jämnas ut. De öppna diken bidrar även med rening innan dagvattnet når recipienten då vatten saktar ner och rening sker genom sedimentering och växtligheten i diket absorberar en del av föroreningarna.

Eftersom förväntad trafik på Fjällbogatan och Frimästaregatan (de allmänna gatorna inom planområdet) underskrider 2 000 ÅDT (Sweco, 2023) och avleds till en känslig recipient föreligger inget krav på rening av trafikdagvattnet enligt Göteborgs stads föreskrifter (Kretslopp och vatten, 2021). Vid en eventuell omkoppling av brunnar från det kombinerade ledningsnätet till det separerade ledningsnätet kommer trafikdagvatten ändå renas i de öppna diken som utgör den sista delen av ledningssträckan innan recipienten.

Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Sävån negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar för alla ämnen efter rening i föreslagen anläggning. MKN för fisk- och musselvatten bedöms inte heller påverkas negativt eftersom MKN för fisk- och musselvatten i första hand är inriktade på föroreningar från reningsverk och andra miljöfarliga verksamheter, men kan i vissa fall vara relevanta för dagvattenutsläpp från bebyggelse. Eftersom planen uppnår stadens målvärden i och med föreslagen rening samt att dagvattnet avleds till ett system med en 360 meters lång dikessträcka som kommer rena och tröga ned vattnet (ta bort flödestoppar) förväntas inte planen påverka MKN för fisk- och musselvatten negativt.

ANTAGANDEHANDLING

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. I Fjällbogatan finns en kombinerad avloppsledning, en dagvattenledning och en dricksvattenledning. I Frimästaregatan finns en dagvattenledning. Kapaciteten i ledningsnätet anses vara delvis begränsad för dagvatten- och dricksvattenledningsnätet men tillräcklig för att kunna ansluta den nya bebyggelsen. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Fastigheterna Utby 753:489 och Utby 753:487 är anslutna till allmänna VA-ledningar i Fjällbogatan. Vid ändring av fastighetsindelningen behöver varje enskild fastighet förses med en separat anslutning. Avloppsnätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala trycknivå i området är +50 m enligt Rikets höjdsystem. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Till följd av exploateringen behöver befintlig dricksvattenledning i Fjällbogatan flyttas och en kombinerad avloppsledning inom Utby 753:489 kan tas bort.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Värme

I Fjällbogatan finns fjärrvärmeledningar. Dessa bedöms ej beröras av ny exploatering.

El och tele

Inom området finns befintliga elledningar samt kabelskåp, tillhörande Göteborg Energi Nät AB, som kommer att behöva rivas/flyttas till följd av exploateringen.

Göteborg Energi GothNet AB har befintlig opto som kommer i konflikt med ny bebyggelse. Ledningen ska flyttas till följd av exploateringen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi AB i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Skanova har befintliga teleledningar inom planområdet som är tagna ur drift. Vid markarbeten i närheten av dessa ska Skanova kontaktas för information om hur ledningarna ska hanteras.

ANTAGANDEHANDLING

Avfall

Återvinningsstation

Det finns idag en återvinningsstation inom planområdet. Den behöver omplaceras i samband med detaljplanens genomförande. Nuvarande återvinningsstation består av 10 behållare och ersättningsplatsen behöver rymma samma antal behållare. Platsen behöver vara enkel att nå för göteborgare som kommer till fots samt med bil, liksom att det behöver vara möjligt för en kranbil att stanna intill behållarna när de ska tömmas.

En ny lämplig plats för återvinningsstationen utreds i närområdet.

Avfallshantering vid nya bostäder

För nya flerbostadshus ska det göras plats för sortering av restavfall, matavfall, grovavfall, samt förpackningar och tidningar. Avståndet mellan sopbil och avfallsutrymme, som kallas för dragvägen, bör vara så litet som möjligt eftersom kärlen är tunga att dra. Dragvägen får vara maximalt 25 meter.

Detaljplanen har utformats så att det är möjligt att ordna avfallshanteringen på ett bra sätt för de nya bostäderna. Avfallsrum för de boende kan ligga i bostadsbyggnaderna längs Fjällbogatan där det finns goda möjligheter för sopbilarna att stanna och tömma avfallet.

Risk och störningar

Geotekniska förhållande

Belastningsökningar (för såväl permanenta som temporära skeden) inom området, till följd av exempelvis uppfyllnader eller grundvattensänkningar, ska beaktas så att inga oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerad byggnad eller befintliga intilliggande byggnader och anläggningar. Marken anses kunna belastas med upp emot 30 kPa utan att några större marksättningar (konsolideringssättningar) bildas i leran.

Sannolikt kommer planerade byggnader behöva pågrundläggas på grund av sättningsbenägen jord. Vid omfattande schaktarbeten kan det komma att krävas stödkonstruktioner. I samband med exploatering ska hänsyn tas till omgivningen då planområdet utgörs av sättningsbenägen lera med stora jorddjup. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platspecifik geoteknisk utredning/undersökning för att fastställa lämpligaste grundläggningsmetod för planerad byggnation.

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

Potentiella och förekommande markföroreningar

Jord

Historisk markanvändning för området är att betrakta som mindre känslig markanvändning (MKM). Planerad markanvändning är att betrakta som känslig markanvändning (KM). Den miljötekniska markundersökning som genomförts fastställer att det sammantaget förekommer låga halter av markföroreningar. I en av provpunkterna

ANTAGANDEHANDLING

har MTBE uppmätts i halter över KM. Föroreningen har avgränsats till ett djup på 3–4 m då både halter högre upp och längre ner i jorden är under laboratoriets rapporteringsgräns och under alla riktvärden.

Åtgärds mål för området är i dagsläget inte fastställt, men planerad markanvändning för aktuellt område är bostäder och bedöms främst motsvara KM. Föroreningen avseende MTBE återfinns på stort djup i en begränsad del av området, vilket gör att exponeringsrisken är liten. Avseende enskilda förhöjda halter i den ytliga jorden kommer troligen teknisk schaktning även medföra utskiftning av massor inför den kommande byggnationen.

Asfalt

Vid genomförandet av detaljplanen kan entreprenören behöva vara uppmärksam på eventuella underliggande asfaltslager i området och se till att de hanteras korrekt. Detta då ett asfaltsprov inom planområdet klassats som farligt avfall.

Grundvatten

I grundvattnet förekommer det generellt inga förhöjda halter av föroreningar över tillämpbara rikt-/jämförvärden förutom enskild halt av PAH-H och PFAS4. Flera halter av uppmätta ämnen (BTEX, alifater, aromater, PAH16 och MTBE) i den uppslutna analysen av grundvattenproverna överskrider Göteborgs stads utsläppskriterier till dagvattennät och recipient medan samtliga metaller i den filtrerade analysen underskrider utsläppskriterierna. Någon form av rening/sedimentation kommer krävas inför eventuell länshållning.

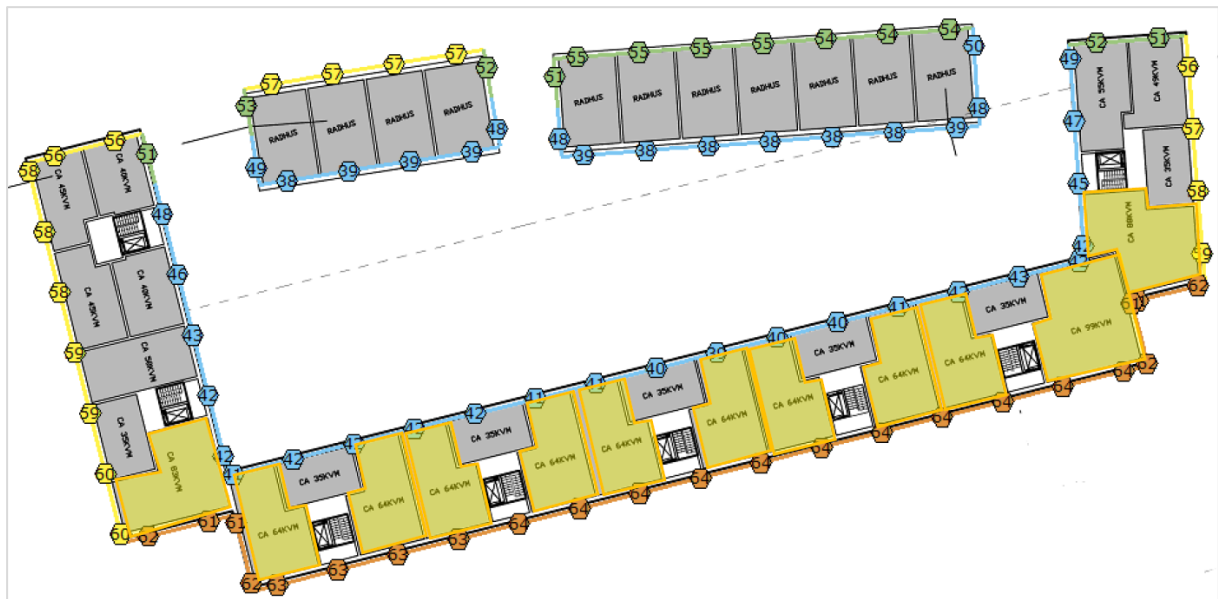
Grundvattenyta påträffas mellan 1,8 – 1,15 meter under markytan.

Buller

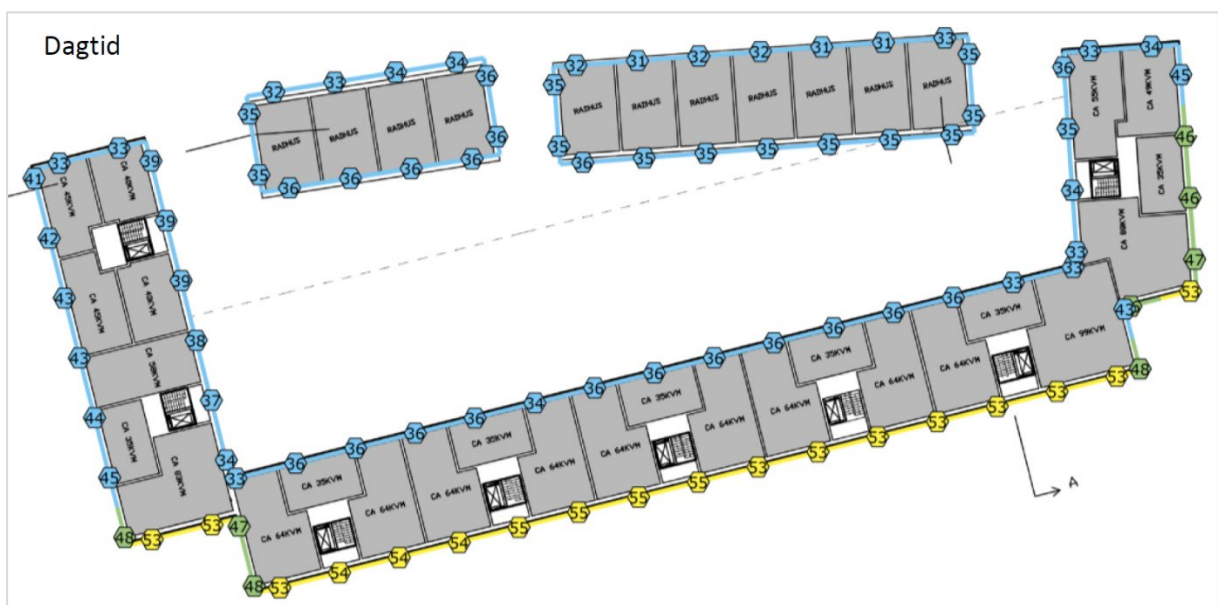
En industri- och trafikbullerutredning (WSP, 2023-03-02) har utförts enligt 4 kap. 33a§ PBL. En kompletterande bullerutredning (Efterklang, 2024-03-22) har utförts mellan samråd och granskning eftersom planen har uppdaterats och bebyggelsens utförande ändrats.

Beräkningar för trafikbuller har utförts enligt nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller (Naturvårdsverket Rapport 4653). Bullerutredningen visar att riktvärdet för trafikbuller överskrids vid den södra byggnadens södra fasad, men beräknas till högst 64 dBA. Detta medför att genomgående lägenheter ska planeras så att hälften av bostadsrummen når ljuddämpad sida. Uteplatser återfinns där riktvärdet innehålls, exempelvis på gården.

Beräkningar för verksamhetsbuller har utförts enligt den nordiska modellen för beräkning av externt industribuller. För verksamhetsbuller innehålls riktvärdet för Zon B vid samtliga bostäder, vilket innebär att bostadsbyggnader bör kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. För många bostäder innehålls riktvärdet för Zon A, vilket innebär att bostäder bör kunna medges. Se Figur 31 och Figur 32.



Figur 31 Ekvivalent ljudnivå från trafikbuller vid fasad i dBA. Högsta ljudnivå oavsett våningsplan redovisas. Lägenheter markerade med gult behöver ha minst hälften av bostadsrummen mot norr/ljuddämpad sida.



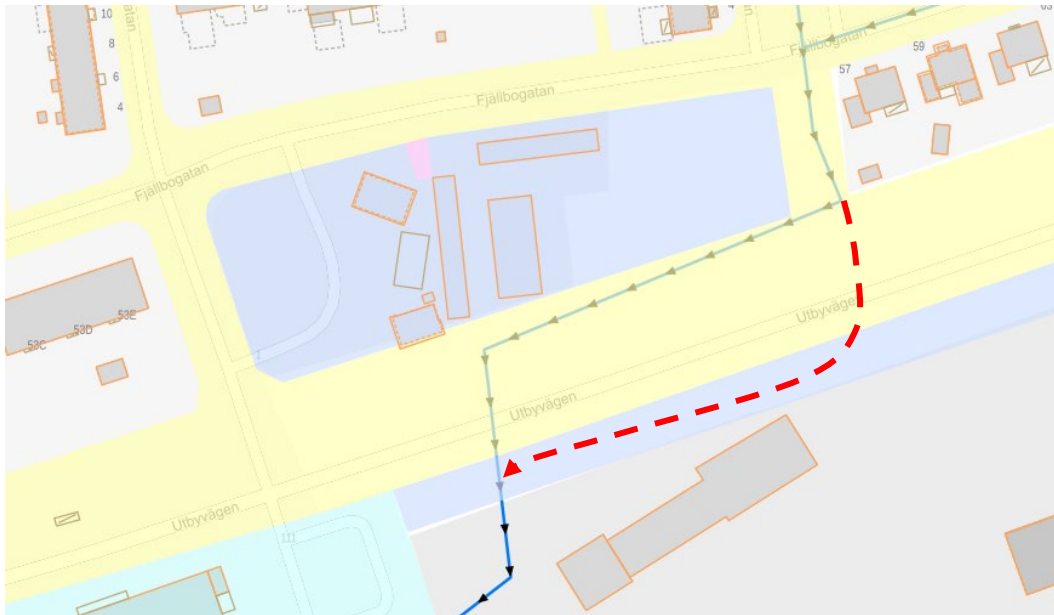
Figur 32 Ekvivalent ljudnivå från verksamhetsbuller under dagtid.

Översvämningsrisk till följd av skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2024-09-10) har tagits fram som visar att det finns skyfallsproblematik vid planområdet. Planområdet ligger i ett stort skyfallsflöde och det finns en föreslagen strukturplansåtgärd, en skyfallsled, som går över planområdets östra del. Det går att genomföra skyfallsleden, ur ett strukturellt perspektiv, genom att nyttja gång- och cykelvägen söder om planområdet eller gröntan söder om Utbyvägen. Om skyfallsleden genomförs i framtiden så blir konsekvensen att skyfallet antingen leds ca 80 meter på gång- och cykelvägen eller att flödet korsar Utbyvägen mer åt öster och går längst gröntan söder om vägen, se Figur 33. Det har stämts av med

ANTAGANDEHANDLING

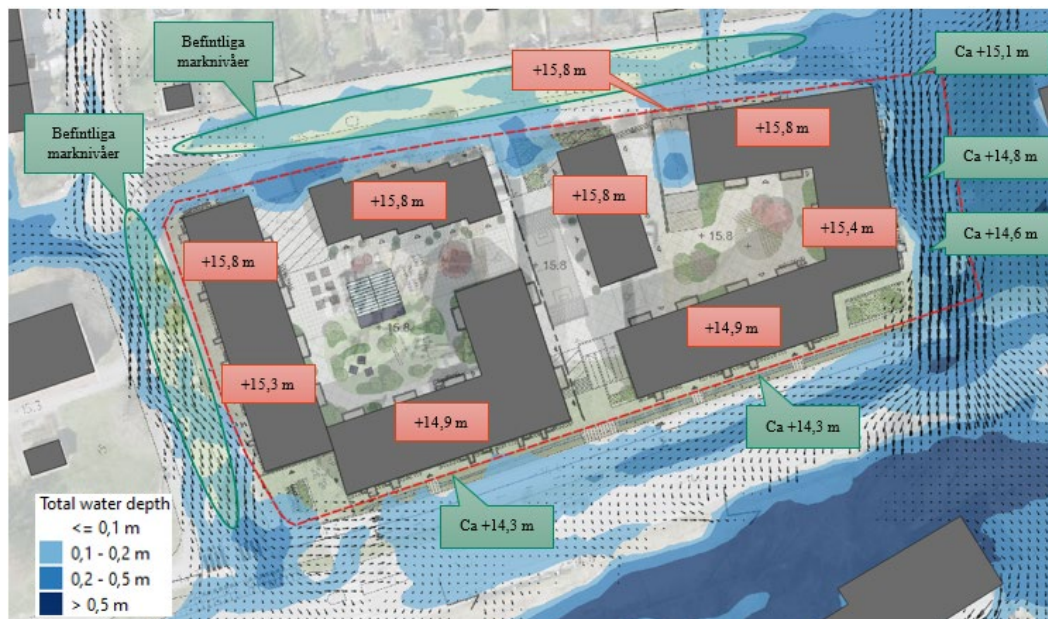
markförvaltaren att det är acceptabelt att genomföra båda dessa lösningar vid eventuellt genomförande av skyfallsleden.



Figur 33 Skiss från Dagvatten- och skyfallsutredningen med förslag till skyfallsleds placering (Röda streckad pilen) för att hantera skyfall.

För att inte riskera skada på byggnader och framkomlighet till entréer efter exploatering rekommenderas att marknivån inom gårdarna höjs upp till +15,8 för att undvika att vatten rinner in på gårdarna vid ett skyfall.

Vidare ska höjdsättningen för färdigt golv samt nivå för entré till garage vara 20 cm över förväntade vattennivåer vid skyfall. Det finns en rejäl översvänningsrisk med risk för skador för så väl människor som byggnader om garaget översvämmas. För att undvika dessa risker bör garageentrén inte placeras i nordvästra eller nordöstra hörnet av planområdet. Vidare ska garageentrén skyfallssäkras med tröskel 0,2 m över förväntat vattendjup vid ett skyfall. Alternativt kan garageentrén anläggas med vattentät konstruktion så som vattentät dörr. Nedan i Figur 34 visas rekommenderade minimihöjder till golvnivåer.



Figur 34 I rött visas rekommenderade minimihöjder till golvnivåer för att uppnå TTÖP. (höjderna motsvarar 20cm över förväntat vattennivåer vid byggnaderna). I grönt visas rekommenderade marknivåer utanför nya byggnaderna. Illustrationen visar ett tidigare förslag för bebyggelsen som inte längre är aktuell. Däremot påverkar det inte de förslagna minimihöjderna.

Vatten ansamlas på planområdets östra sida och uppnår ett djup på över 20 cm. Det innebär att den ytan inte är framkomlig vid en utrymning av den östra byggnaden. Entréer behöver därför vara placerade även mot innergården för att möjliggöra utrymning vid ett skyfall.

Utöver det ska marken som omger en byggnad luta bort från byggnaden så att vatten inte riskerar att bli stående mot byggnaderna och orsaka skada. Med de åtgärder som föreslås bedöms det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs Stads riktlinjer för skyfallshantering.

I plankartan har bestämmelser förts in som reglerar färdigt golv för entréer mot Fjällbogatan och Utbyvägen samt för tröskel in i garage i enighet med rekommenderade minimihöjder som presenteras i dagvatten- och skyfallsutredningen. Även lägsta marknivå för innergården regleras i enighet med dagvatten- och skyfallsutredningen med hänsyn till skyfall.

Färdigt golv för entréer mot Frimästaregatan samt mot området som i plankartan är reglerat som skydd regleras inte i detaljplanen. I öst säkerställs en yta för skyfallsled, vattnet kommer på så vis ledas genom denna yta bort från planerad bebyggelse. Inom den yta som planläggs för gatan inom planområdets västra del leds vattnet redan idag via gatan söderut och därmed bort från planerad bebyggelse. Att reglera färdigt golv för entréer mot Frimästaregatan respektive planlagt område för skydd bedöms därmed inte nödvändigt, detta eftersom risken att vatten samlas och blir stående inom dessa ytor är liten i förhållande till befintliga marknivåer.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelning och u-områden framgår av plankartan. En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnaden av GATA och SKYDD.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig återvinningsstation inom planområdet ska flyttas till lämplig plats i närområdet.

Kommunen ansvarar för ombyggnation och anpassning av befintlig allmän plats längs Fjällbogatan, Frimästaregatan och Utbyvägen som föranleds av detaljplanen. Kommunen ansvarar även för förstärkningsåtgärder i befintlig park vid Boktryckaregatan utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Stadsmiljönämnden ansvarar för drift och förvaltning avseende allmän plats inom och utanför planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Enligt tabell nedan redovisas de fastigheter som erhåller och avstår mark som en följd av planförslaget. Angivna arealer är ungefärliga och avgörs slutgiltigt i lantmäteriförrättning.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Utby 753:489	683 kvm		Kvartersmark
Utby 753:503		683 kvm	Kvartersmark
Utby 753:503	4 kvm		Allmän plats GATA
Utby 753:489		4 kvm	Allmän plats GATA
Utby 753:489	977 kvm		Kvartersmark
Utby 753:435		977 kvm	Kvartersmark
Utby 753:435	166 kvm		Allmän plats SKYDD
Utby 753:487		166 kvm	Allmän plats SKYDD
Utby 753:489	2857 kvm		Kvartersmark
Utby 753:487		2857 kvm	Kvartersmark

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Berörda fastigheter inom planområdet är kommunägda och det finns således inget behov av inlösen.

Fastighetsbildning

Befintlig kvartersmark som i och med planen övergår till allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunal gatufastighet.

Fastighetsreglering och eventuell avstyckning kommer att ske för att bilda önskad kvarterstruktur inom kvartersmarken.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för anläggningar inom kvartersmarken som ska skötas och nyttjas av flera fastigheter, såsom bostadsgårdar, dagvattenhantering och parkering. Detta kan bli aktuellt om kvartersmarken delas in i flera fastigheter.

Servitut

Inom planområdet berörs inga befintliga servitut.

Ledningsrätt

Det finns befintliga allmänna ledningar inom och i anslutning till planområdet som behöver säkerställas med ledningsrätt. Markreservat för allmänna ledningar markeras med **u₁** på plankartan.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt och upprättar lämpligen en överenskommelse med berörd part.

Markavvattningsföretag

Det finns inga kända markavvattningsföretag inom eller i anslutning till planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal avseende lägenhetsarrende för återvinningsstation till förmån för Kretslopp och vattennämnden kommer att sägas upp. Återvinningsstationen ersätts på annan plats utanför planområdet.

Arrendeavtal avseende anläggningsarrende för livsmedel- och grönsaksförsäljning till förmån för Utby Bilcenter AB i Göteborg är uppsagt.

ANTAGANDEHANDLING

Arrendeavtal avseende anläggningsarrende för gatukök och kiosk till förmån för Utbygrillen HB i Göteborg kommer att sägas upp i samband med planens genomförande.

Kommunen har med hyresavtal upplåtit befintliga garage till Termogarage NR2 Ekonomisk förening. Detta kommer att sägas upp i samband med planens genomförande.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m ska beskrivas.

Kommunen kommer att teckna genomförandeavtal med exploatör avseende detaljplanens genomförande samt avtal om marköverlåtelse och fastighetsbildning.

Avtal om mobilitetsåtgärder ska vara tecknat mellan kommunen och exploatör innan bygglov söks.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter finns ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Befintlig lindallé, öster om planområdet, omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Vid arbeten inom rotzonen eller i närheten av allén krävs dispens.

Kommunen har ansökt om dispens från det generella biotopskyddet inom planområdet. Länsstyrelsen beslutade 2024-09-24 om att ge dispens från biotopskyddsbestämmelserna (Länsstyrelsen dnr: 25381-2024) för att schakta och utföra markarbeten inom alléträds rotzon i samband med genomförandet av Detaljplan för bostäder mm. vid Fjällbogatan på fastigheten Utby 753:435 i Göteborgs kommun.

Tidplan

Samråd: Första kvartalet 2023

Granskning: Andra kvartalet 2024

Antagande: Fjärde kvartalet 2024

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Byggstart förväntas tidigast 2026 med bedömt färdigställande 2028.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

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

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Bedömningen grundas på följande avvägningar:

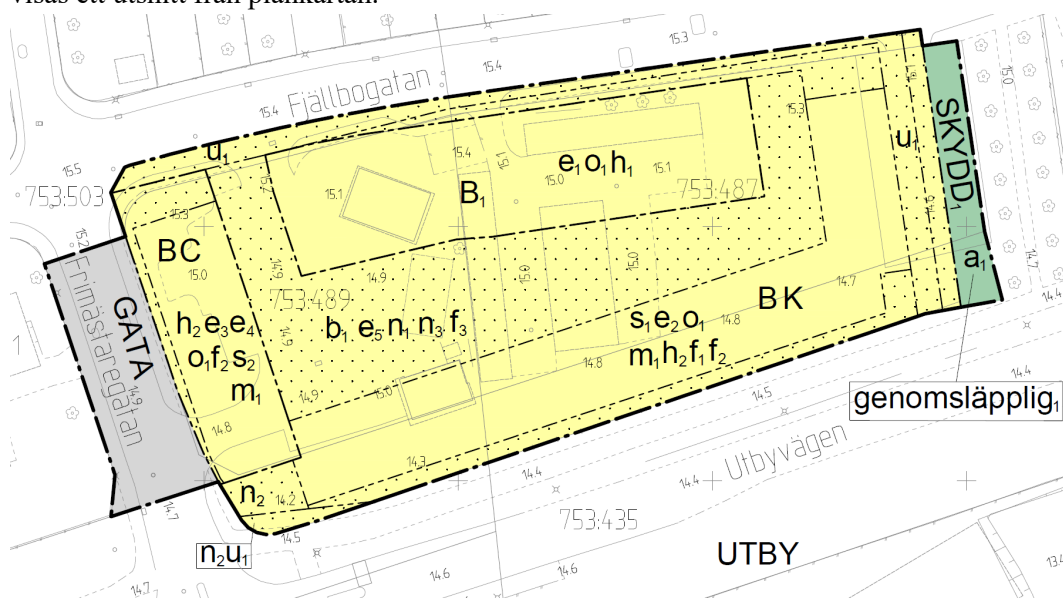
- Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder på redan ianspråktagen mark. Dessutom har området god tillgång till service och infrastruktur. Föreslagen markanvändning bedöms därför medföra en från allmän synpunkt god hushållning.
- Planförslaget är förenligt med intentionerna i Göteborgs Stads översiktsplan.
- Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.
- Den genomförda dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2024-09-10) visar att det finns goda möjligheter till rening av dagvatten inom planområdet och på så sätt medför inte förslaget till att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids.
- Detaljplanens utformning och omfattning har reglerats med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen samt miljö- och klimataspekter.
- Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt samt tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har beaktats i förslaget.
- Planens konsekvenser för boende i omkringliggande fastigheter, beträffande till exempel solförhållande och buller, har studerats ingående och bedömning är att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.
- De genomförda utredningarna visar att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

ANTAGANDEHANDLING

- Delar av den föreslagna bostadsbebyggelsen är utsatt för höga bullernivåer från vägar och närliggande verksamheter. Med föreslagen planbestämmelse om att bostäder mot Utbyvägen ska ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida ska dock bullerkraven klaras.
- Planförslaget innebär ett tillägg av flerbostadshus och centrumverksamheter i ett befintligt småhus- och villaområde med god tillgång till kollektivtrafik och cykelvägnät. Nybyggnationen sker på redan ianspråktagen mark. Förslaget bedöms därmed främja ekologiskt, social och ekonomisk hållbarhet enligt den mening som avses i 2 kap. 3 § PBL.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv. I Figur 35 visas ett utsnitt från plankartan.



Figur 35 Utsnitt från plankartan.

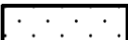
Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Område avsatt för trafik. Här ingår även komplement som behövs för gatans funktion.	Omfattar en del av Frimästaregatan.
SKYDD ₁	Skydd för skyfallsled	Område avsatt som skydd för att säkerställa skyfallsledens läge och marknivåer.	Omfattar ytan mellan lindallén och kvartersmarken i östra delen av planområdet.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Område avsatt för bostadsändamål.	Omfattar del av kvartersmarken i östra, västra och södra delen av planområdet.
B ₁	Bostäder, endast radhus	Område avsatt för bostadsändamål i form av radhus.	Omfattar kvartersmark i anslutning till Fjällbogatan.
C	Centrum	Områden avsatta för centrumändamål.	Omfattar del av kvartersmarken i västra delen av planområdet.
K	Kontor	Områden avsatt för kontorsändamål. (Mot Utbyvägen och mot öster är det inte lämpligt med centrumverksamheter som kräver avlastningsytor och parkeringar som inte är möjliga att få in i detta läge. Därav endast kontor och inte centrum.)	Omfattar del av kvartersmarken i östra och södra delen av planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
genomsläpplig ₁	Marken ska vara genomsläpplig.	Säkerställer att marken närmast skyfallsleden blir genomsläpplig.	Omfattar ytan mellan lindallén och kvartersmarken i östra delen av planområdet.
a ₁	Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.	Säkerställer att marken närmast skyfallsleden blir genomsläpplig.	Omfattar ytan mellan lindallén och kvartersmarken i östra delen av planområdet.
	Marken får inte förses med byggnad.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken	Omfattar delar av kvartersmark som inte har

ANTAGANDEHANDLING

		inte förses med någon byggnad.	byggrätt. Vilket innefattar innergård och ytor mot vägar och skyfallsled i öster.
s ₁	Byggnadens våningsplan ovan entréplan får inte användas för kontorsändamål.	Motivet bakom bestämmelsen är att uppfylla detaljplanens syfte, det vill säga bostäder med mindre verksamhetslokaler i bottenvåning.	Gäller inom kvartersmark med användningen K.
s ₂	Byggnadens våningsplan ovan entréplan får inte användas för centrumändamål.	Motivet bakom bestämmelsen är att uppfylla detaljplanens syfte, det vill säga bostäder med mindre verksamhetslokaler i bottenvåning.	Gäller inom kvartersmark med användningen C.
h ₁	Högsta nockhöjd är 26,0 meter över angivet nollplan.	Syftet med dessa bestämmelser är att styra omfattningen på det som får byggas samt att reglera	Gäller inom kvartersmark med användningen B ₁ .
h ₂	Högsta nockhöjd är 32,5 meter över angivet nollplan.	byggnaders utformning och den inverkan som byggnaders höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön.	Gäller inom kvartersmark med användningen B.
Ingen beteckning i plankartan	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.	Regleringen syftar även till att säkerställa goda ljusförhållanden för intilliggande bostäder.	All kvartersmark.
n ₁	Markens höjd får inte vara lägre än 15,8 meter över nollplanet.	Syftet med bestämmelsen är att minimera översvämning till följd av skyfall.	Gäller inom innergård.
n ₂	Marken får inte användas för parkering.	Syftet med bestämmelsen är att hindra att det blir	Sydvästra hörnet av planområdet.

ANTAGANDEHANDLING

		parkering eftersom det inte är lämpligt med det så nära korsning och cykelbana.	
n ₃	Marken får inte användas för parkering. Undantag gäller parkering för rörelsehindrade.	Syftet med bestämmelsen är att hindra att bostadsgården används till parkering framför friyta.	Gäller inom innergård.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet med denna bestämmelse är att reservera mark för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Området i östra delen av planområdet mellan byggnader och trädallén, samt längst med Fjällbogatan.
m ₁	Bostäder mot Utbyvägen får inte utformas enkelsidiga.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att kraven för buller uppfylls.	Bestämmelsen gäller inom byggrätten längst med Utbyvägen.
o ₁	Minsta takvinkel är 27 grader.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att taken får en viss lutning och anpassas till områdets karaktär.	Gäller inom samtliga byggrätter för användningen bostäder.
f ₁	Entréer ska vara genomgående.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymning vid skyfall samt att det skapas ett levande gaturum mot Utbyvägen.	Gäller för byggrätter mot Utbyvägen och mot öster.
f ₂	Balkong och burspråk får kraga ut över mark som inte får förses med byggnad.	Säkerställer att balkonger och burspråk får sticka ut över prickmark.	Gäller för byggrätter i öster, söder och väster.
f ₃	Komplementbyggnader och underjordiskt garage får uppföras inom område som inte får förses med byggnad.	Säkerställer att komplementbyggnader och underjordiskt garage får byggas under innergården.	Gäller för innergården.

ANTAGANDEHANDLING

b ₁	Om underjordiskt garage uppförs ska minst 40 % av taket utföras som planterbart bjälklag med ett minsta jorddjup på 40 cm.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa planterbart bjälklag.	Gäller inom innergård.
Ingen beteckning i plankartan	Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida för att klara riktvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller. Med ljuddämpad sida för trafikbuller menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl.22-06) 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för trafikbuller.	Syftet är att säkerställa att bostäder klarar kraven för omgivningsbuller och säkerställa att bostäderna får en god ljudmiljö.	All kvartersmark
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 770 m ² , dock högst 70 m ² per radhus.	Syftet med bestämmelserna är att reglera byggnaders största omfattning för	Gäller inom byggrätten längst med Fjällbogatan.
e ₂	Största byggnadsarea är 1500 m ² .	att undvika en för hög exploatering. Bestämmelserna syftar till den totala byggnadsytan inom respektive	Gäller inom byggrätten längst med Utbyvägen och Lindallén i öster.
e ₃	Största byggnadsarea är 500 m ² .	egenskapsområde.	Gäller inom byggrätt i väster längst med Frimästaregatan.
e ₄	Minsta bruttoarea för centrumändamål är 200 m ² .	Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa anordnande av verksamhetslokaler.	Inom den västra byggrätten utmed Frimästaregatan.

ANTAGANDEHANDLING

e ₅	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 220kvm. En komplementbyggnad får max vara 100kvm och övriga komplementbyggnader får vara max 50kvm per byggnad.	Syftet med bestämmelsen är att reglera största omfattning för komplementbyggnader.	Gäller inom innergård.
Ingen beteckning i plankartan	Kvartersmarken ska kunna omhänderta och fördröja en minsta vattenmängd på 50 kubikmeter.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräckligt med dagvatten omhändertas inom kvartersmarken.	All kvartersmark.
Ingen beteckning i plankartan	Färdigt golv för entréer mot Fjällbogatan ska ha en lägsta nivå på 15,8 meter över nollplanet. Färdigt golv för entréer mot Utbyvägen ska ha en lägsta nivå på 14,9 meter över nollplanet. Färdigt golv/tröskel för entré till garage ska ha en lägsta nivå på 15,8 meter över nollplanet.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen inte blir översvämmad vid ett skyfall.	Gäller för byggrätt mot Fjällbogatan.
Ingen beteckning i plankartan	Startbesked får inte ges för byggnader förrän markföreningar har avhjälppts från kvartersmarken.	Bestämmelsen ska säkerställa att byggnader inte byggs innan föreningar har avhjälppts.	All kvartersmark.

Nollalternativet

Nollalternativet beskriver planområdets sannolika utveckling i det fall den föreslagna detaljplanen inte genomförs. Nollalternativet utgörs till stor del av nuvarande markanvändning. För beskrivning av nuvarande markanvändning se Planens syfte och förutsättningar.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Detaljplaneförslaget möjliggör utveckling av en plats som idag upplevs som odefinierad och otrygg.

Utvecklingen av platsen med bostäder och verksamhetslokaler i bottenvåning innebär att platsen behåller sin synlighet och blir en tydligare entré till området. Entrésituationen förstärks vilket även gynnar besökare från hela staden som vill nå klättrings- och rekreationsområden i närområdet. Detta kan i förlängningen skapa underlag för service och framtida utveckling av området.

Området utgörs idag övervägande av småhusbebyggelse. Ett tillskott av lägenheter i flerfamiljshus ger ökad variation av bostadstyper och upplåtelseformer. Detta gör området tillgängligt för fler målgrupper på bostadsmarknaden och skapar möjlighet till inflyttning och vidare en socio-ekonomisk blandning i ett idag relativt homogent område.

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

Föreslagen struktur innebär att kopplingar in och ut från fastigheten och inom fastigheten tydliggörs.

Förstärkningsåtgärder görs vid lekplatsen vid Boktryckaregatan ca 200 meter från planområdet. Detta görs som en kompensation för det ökade slitaget som blir när det blir fler boende i området.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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 med mera. Nedan följer en sammanfattning av dessa prövningar och övervägande.

Påverkan på riksintressen och Natura 2000

Cirka 500 meter söder om planområdet finns ett område som omfattas av riksintresse för naturvård (Säveån) samt ett område som omfattas av Natura 2000 (Säveån, nedre delen).

Planförslaget innebär en exploatering av redan ianspråktagen mark i en begränsad omfattning och bedöms därför inte påverka riksintresset och Natura 2000.

Generellt biotopskydd

Det finns en trädallé i anslutning till planområdets östra sidan som antas omfattas av generellt biotopskydd. Planen har anpassats för att säkerställa att allén ska kunna bevaras. Yta som idag är asfalterad parkering närmast träden ska ersättas med en genomsläpplig yta, område betecknat med SKYDD på plankartan.

Utsläpp till luft

Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

ANTAGANDEHANDLING

Utsläpp till vatten

Den genomförda dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2024-09-10) visar att vissa föroreningshalter ökar och vissa halter sjunker efter exploatering. Med rening uppnås kraven och samtliga halter och mängder sjunker. Detta innebär att detaljplanens genomförande inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

I enighet med genomförd miljöteknisk markundersökning bedöms planerad utveckling av området inte föreligga några oacceptabla miljö- eller hälsorisker. Detta eftersom enbart enstaka föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för KM har påträffats. Dessa finns antingen i yttlig jord som ändå tekniskt kommer schaktas bort i samband med bebyggelsen (PAH-H och PCB7) eller på stort djup där exponering är mindre sannolik (MTBE).

Beroende på kommande utformning kan kompletterande provtagning och miljökontroll dock krävas i senare skede i samband med entreprenaden. Detta för att utgöra ytterligare underlag för masshantering och avgränsning utifrån mätbara åtgärds mål, som avses tas fram i senare skede.

För att säkerställa att bostäder inte byggs innan föroreningar har avhjälpes finns följande villkor för startbesked på plankartan: *”Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpes från kvartersmarken.”*

Buller

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Riktvärdena för verksamhetsbuller ligger inom zon B vilket innebär att bostäder mot Utbyvägen måste vara genomgående och minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida.

Översvämning till följd av skyfall

En konsekvens av planen är att skyfallsleden behöver få en ny sträckning. Detta bedöms dock inte påverka möjligheten att i framtiden genomföra den utpekade skyfallsleden.

I alla alternativ som har utreds finns det en förväntat vattennivåökning på Fjällbogatan direkt norr om planen. Denna ökning motsvarar inte en förhöjd risk för framkomlighet eller för skador till befintliga eller planerade byggnader.

Genom att höjdsätta innegården, garageinfarten och planerade byggnadernas färdiga golvnivåer på nivåer enligt skyfallsutredningen är det möjligt för planen att uppnå stadens riktlinjer.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen hölls inom ramen för samrådet, april – maj 2023.

Länsstyrelsen har i yttrande daterat 2023-05-04, ärendebeteckning 402-14564-2023 meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering med bostäder och centrumverksamheter i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 § MB.
- Inte bedöms påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål negativt.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på exempelvis biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, exempelvis riksintressen eller naturreservat.

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

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt plan- och bygglagen. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av Kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för detaljplaneförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Delmål 2: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag

Föroreningshalter i dagvattnet från planområdet kommer enligt genomförd dagvattenutredning att minska efter genomförandet av planförslaget. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

ANTAGANDEHANDLING

Delmål 3: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Detaljplanen 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. Planförslaget bedöms inte hindra att uppnå delmålet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Delmål 3: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter

Planförslaget innebär förtätning i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och ett välutbyggt gång- och cykelnät. Därmed ger planförslaget goda möjligheter till ett ökat antal hållbara transporter. Detta innebär att detaljplanen verkar för en omställning mot hållbara transporter och planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Delmål 2: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna

Planförslaget bedöms ge en begränsad påverkan på trafikflöden längs gator i närområdet. Planförslaget bedöms därmed inte hindra att uppnå delmålet.

Delmål 3: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna

Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa innanför och på gårdssidan av tillkommande byggnader. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål 4: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

Planförslaget innebär förtätning i ett område med god tillgång till grönområden. Detta bidrar till att fler kan utnyttja dessa områden och därmed bedöms planförslaget att bidra till att uppnå delmål.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

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 GATA och SKYDD, rivning av befintliga garagebyggnader samt flytt av återvinningsstation. Exploateringsnämnden får även utgifter för förstärkningsåtgärder i befintlig park och ombyggnation av befintliga gator utanför planområdet som föranleds av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för omläggning av vattenledning.

Kommunens övriga investering

Stadsmiljönämnden kan få utgifter för ombyggnation av gång- och cykelbana längs med Utbyvägen utanför planområdet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

ANTAGANDEHANDLING

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av anläggningarna i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats, GATA och SKYDD, inom planområdet samt gata och park utanför planområdet.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för förvärv av mark, byggnation inom kvartermarken samt bygglov- och anslutningsavgifter.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Björn Fallström

Planchef

Viveca Risberg

Projektledare SBF

Rebecka Olsson

Plankonsult, Sweco

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Distriktschef

Caroline Carlsson

Projektledare