
Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2024-11-11

Diarienummer: SBF-2023-00043

Viveca Risberg

Aktbeteckning: 2-5646

Telefon: 031-368 16 45

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

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har, på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för samrådsyttrande under tiden 12 april 2023 – 4 maj 2023.

Förslaget har sänts för granskning under tiden 8 maj 2024 – 29 maj 2024. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på kommunens webbplats.

Göteborgs stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0864/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00043

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen gäller synpunkter från Länsstyrelsen som befarar att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med anledning av risk för översvämning samt risk för att miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten inte följs.

Förvaltningen bedömer att frågorna kopplat till risk för översvämning är hanterade genom att höjdsättningen har reglerats ytterligare i plankartan. Frågor kopplat till MKN för vatten är hanterade genom att det i planbeskrivningen nu framgår hur planen påverkar MKN Fiskvatten samt har slutrecipienten Göta Älv beskrivits.

Kvarstående erinringar finns från Miljöförvaltningen, Kulturförvaltningen samt flera boende i området.

Övriga inkomna yttranden handlar framför allt om parkerings- och trafiksituationen. Flertalet menar att befintliga vägar är högt belastade, samt att antalet parkeringsplatser redan idag är ansträngt.

Synpunkter har även kommit in gällande bebyggelsens höjd samt solljusförhållandena och dess påverkan på befintlig bebyggelse i närområdet.

Vidare har synpunkter inkommit som tar upp risken att befintlig bebyggelse skulle påverkas genom sättningar till följd av anläggningsarbeten inom planområdet.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Exploateringsförvaltningen

Tillstyrker förslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Kulturförvaltningen

Den planerade bebyggelsen avviker från områdets övergripande karaktär. Kulturförvaltningen anser att gestaltningen inom planförslaget bör knyta an till det aktuella områdets befintliga bebyggelsekaraktär.

Kommentar:

Detaljplanen säkerställer uppförande av radhus utmed Fjällbogatan, vilket knyter an till befintlig radhusbebyggelse norr om Fjällbogatan.

Flerbostadshuset avviker med avseende på föreslagen nockhöjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Föreslagen nockhöjd som medger uppförande av ett flerbostadshus med fyra våningar bedöms dock lämpligt då platsen bedöms tåla större volymer. Trots föreslagen nockhöjd har byggnadens utformning i så stor utsträckning som möjligt anpassats efter trädgårdsstadens gestaltningsidéer. Föreslagna flerbostadshus blir en form av moderna landshövdingehus där traditionella inslag som indragna hörn som skapar platsbildningar säkerställs i planförslaget.

Flerbostadshuset sträcker sig långt med Utbyvägen och får därmed en avskärmande funktion för buller från gatan samt befintlig industri söder om planområdet. Med en lägre byggnad hade inte krav på buller klarats. Vidare finns det även ett behov av fler bostäder, vilket anses motivera en högre höjd på flerbostadshuset.

3. Miljöförvaltningen

Miljö- och klimatanmännen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Ljudmiljö:

Miljöförvaltningen bedömer att planbestämmelser behöver införas i plankartan som säkerställer att bostäder som vetter mot Utbyvägen utformas genomgående, så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida. Detta är nödvändigt eftersom industriområdet söder om Utbyvägen kommer att finnas kvar under en längre tid och verksamheterna där har rätt att bullra inom tillståndsgivna villkor eller enligt gällande riktvärden.

Trafik- och verksamhetsbuller utreddes inför samrådsskedet. Bullerutredningen redovisar uppmätta och beräknade bullernivåer från de verksamheter som bedöms ge upphov till mest buller inom industriområdet, som ligger mittemot de planerade nya bostäderna och söder om Utbyvägen.

Mellan samrådet och granskningen har bullerutredningen kompletterats eftersom planen har ändrats så att bostäderna får en annan utformning. Den kompletterande bullerberäkningen visar att om verksamheterna begränsar sin bulleralstring till sina villkor eller försiktighetsmått kan Boverkets riktvärden för Zon B1 klaras. Därmed bör bostadsbyggnader kunna medges, förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Miljöförvaltningen håller med om detta ställningstagande, eftersom de nya bostäderna kommer att ligga på ungefär samma avstånd från verksamheterna som befintliga bostäder.

I plankartan har en planbestämmelse införts i ett försök att säkerställa riktvärden för buller både från trafik och verksamheter. Miljöförvaltningen bedömer att planbestämmelsen för verksamhetsbuller behöver säkerställa att bostäder mot Utbyvägen utformas med tillgång till en ljuddämpad sida. Miljöförvaltningen har, under granskningstiden, diskuterat planbestämmelsen för verksamhetsbuller med stadsbyggnadsförvaltningen och kommit fram till ett förslag - en planbestämmelse som syftar till att ställa krav på att samtliga lägenheter mot Utbyvägen ska vara genomgående. På så sätt säkerställs att samtliga lägenheter som exponeras för buller från både Utbyvägen och industriområdet kommer ha tillgång till en ljuddämpad sida. Denna bestämmelse, tillsammans med den befintliga bestämmelsen för trafikbuller, där det står att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida, kommer sannolikt säkerställa att samtliga lägenheter får en acceptabel ljudmiljö.

Dagvatten:

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen och planbestämmelser behöver utformas för att ge mer plats för öppna gröna lösningar som kan bidra till dagvattenhantering, dels ovanför eventuell underjordisk parkering, dels inom skyfallsytan och dels inom gatumiljö där grönytefaktor bör kunna höjas.

I samrådsredogörelsen står det att Planen möjliggör för gröna lösningar och framtaget förslag klarar stadens målvärde för grönytefaktor. Miljöförvaltningen föreslog i samrådet hur staden kan ställa krav i markanvisningar på åtgärder som bidrar till att stadens miljömål uppnås, såsom gröna lösningar för dagvattenhantering. Det är positivt att det

framgår i samrådsredogörelsen att grönytefaktor är något som kommer jobbas vidare med i markanvisningen. Miljöförvaltningen noterar dock att målvärdet för grönytefaktor för gata (allmän platsmark) inte uppnås (0,12 istället för 0,15). Miljöförvaltningen anser att både målvärdet 0,15 för gata och 0,35 för kvartersmark behöver uppnås i detaljplanen, att det ska ställas som krav i markanvisningen och säkerställas i avtal med exploatören. Ett exempel på hur grönytefaktor i gatumiljö kan höjas är genom att plantera träd i skelettbäddar.

Det är positivt att en planbestämmelse har införts om att *Om underjordiskt garage uppförs ska minst 40 % av taket utföras som planterbart bjälklag med ett minsta jorddjup på 40 cm.* Miljöförvaltningen anser att för dagvattenhantering, biologisk mångfald, komfort och trivsel för de boende, och så vidare, 80 procent av taket så borde ambitionsnivån åtminstone vara den dubbla, det vill säga att 80 procent av taket ska utföras som planterbart bjälklag med ett minsta jorddjup på 40 cm.

Det är också positivt att en yta har reserverats för att släppa igenom vatten som skydd för skyfall i den östra delen av planområdet. Den ska enligt dagvatten- och skyfallsutredningen planeras möjliggöra en framtida dragnings av skyfallsleden och samtidigt skydda träden i en biotopskyddad gammal lindallé direkt intill.

Miljöförvaltningen bedömer att ytan behöver planeras med omsorg, dels för att allén inte ska påverkas negativt, dels för att tillgodose detaljplanens behov av gröna ytor för att hantera dagvatten och skyfall. I dagvatten- och skyfallsutredningen beskrivs att ytan kommer anläggas som park eller skydd med parkkaraktär. Planbestämmelsen "SKYDD₁" behöver förtydligas i plankartan, för att säkerställa att funktionen uppförs på lämpligt sätt.

Kommentar:

Ljudmiljö:

Avseende ljudmiljön och buller har plankartan kompletterats med egenskapsbestämmelser som säkerställer att bostäder mot Utbyvägen inte får utformas enkelsidiga. Likaså har bestämmelse lagts in som säkerställer att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA, detta för att klara riktvärden för trafikbuller.

Bestämmelser finns även i plankartan som reglerar att om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Dagvatten:

En planbestämmelse har införts på plankartan som reglerar att kvartersmarken ska kunna omhänderta och fördröja en minsta vattenmängd på 50 kubikmeter. Detta för att säkerställa att tillräckligt med dagvatten omhändertas inom kvartersmarken.

Angående grönytefaktor för gata är bedömningen att det är acceptabelt med 0,12 eftersom det till stor del är befintlig gata som trots allt blir grönare än vad den är idag. I tidigare förslag fanns det en grön remsa längs med Fjällbogatan. Denna gröna remsa kunde dock inte planteras med träd p g a ledningar under mark. Därmed smalnades Fjällbogatan ner för att skapa mer utrymme till en större bostadsgård.

Andelen yta som ska ha ett jorddjup på 40 cm på bjälklaget kommer inte ändras inför antagandet. För bostadsgården finns även bestämmelser som reglerar hur stor yta som får bebyggas med komplementbyggnader samt att endast parkering för rörelsehindrade får finnas på bostadsgården. Dessa bestämmelser tillsammans med bestämmelsen om att kvartermarken ska kunna omhänderta och fördröja en minsta vattenmängd på 50 kubikmeter har bedömts vara tillräckligt för att uppnå stadens grönytefaktor samt klara dagvattenhanteringen.

Ytan som är planlagd som SKYDD har även bestämmelse som reglerar att det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet tillsammans med en bestämmelse som reglerar att marken ska vara genomsläpplig. Området är allmän platsmark och kommunen har fått dispens från biotopskyddet för att genomföra de åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Därmed kommer inga ytterligare planbestämmelser införas på plankartan.

4. Utbildningsförvaltningen

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

5. Förskoleförvaltningen

Tillstyrker detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

6. Idrotts- och föreningsförvaltningen

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

7. Stadsfastighetsförvaltningen

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

8. Socialförvaltningen Nordost

Tillstyrker förslaget.

Kommentar:

Noteras.

9. Kretslopp- och Vatten

Kretslopp och vatten anser att det med detaljplanens utformning finns förutsättningar för att ordna en fungerande avfallshantering. Detaljplanen medför dessvärre att en återvinningsstation måste flyttas, men det är positivt att återvinningsstationen ska få en ny placering, även om detaljerna kring den nya placeringen inte är helt klara ännu.

Kretslopp och vatten anser att det med detaljplanens utformning finns förutsättningar att tillhandahålla VA-försörjning för planerade bebyggelse och att det går att uppfylla ställda krav för hantering av dagvatten och skyfall. Kretslopp och vatten anser vidare att ytor i tillräcklig omfattning finns avsatta för dagvatten och skyfallshantering inom detaljplanen.

Kretslopp och vatten ser särskilt positivt på att planbestämmelsen SKYDD har arbetats in i plankartan, som säkrar en framtida utbyggnad av skyfallsled i området. Ett u-område finns placerat inom detaljplanens norra del mot Fjällbogatan. U-området är viktigt för att säkra åtkomsten Kretslopp och vattens befintliga ledningar.

Kommentar:

Noteras.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

11. Göteborg Energi AB

GENAB ser att det finns goda möjligheter att försörja de tillkommande byggnaderna med befintliga nätstationer i området.

Befintliga lågspänningskablar kommer behöva förstärkas.

Det finns ett konfliktläge med våra kablar som behöver hanteras med ledningsflytt.

Göteborg Energi fjärrkyla och gas har inget att erinra.

Göteborg Energi fjärrvärme har befintliga ledningar i Fjällbogatan, och som det ser ut så kommer dessa inte att vara i konflikt med framtida exploatering. Göteborg Energis Bestämmelser för markarbeten ska följas i sin helhet.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Det Länsstyrelsen befarar är att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med

anledning av risk för översvämning samt risk för att miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten inte följs.

Länsstyrelsen noterar att sökanden inte har beskrivit planens påverkan på MKN Fiskvatten och inte heller beskrivit slutrecipienten Göta Älv i planbeskrivningen. Framför allt en bedömning kopplat till påverkan på MKN Fiskvatten behöver göras för att frågan ska anses vara hanterad.

Höjdsättning kopplat till skyfall. Varför har kommunen inte reglerat det mer?

Länsstyrelsen har också synpunkter kopplat till dagvattenhantering. De anser att frågan om genomförande av dagvattenanläggningar inom kvartersmark inte enbart kan regleras inom ramen för ett exploateringsavtal, utan förutsätter även att mark lämplig för ändamålet reserveras i plankartan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

MKN:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om MKN Fiskvatten samt slutrecipienten Göta Älv. Vidare har en bedömning av påverkan på MKN Fiskvatten gjorts.

Skyfall:

I plankartan har bestämmelser införts som reglerar färdigt golv för entréer mot Fjällbogatan och Utbyvägen samt för entré/tröskel till garaget 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 reglerad 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 eftersom samtliga entréer mot övriga sidor är reglerade och att marken i området har ett naturligt fall från norr till söder.

Dagvatten:

I enighet med dagvatten- och skyfallsutredningen har plankartan kompletterats med bestämmelser om att kvartersmarken ska kunna omhänderta och fördröja en minsta vattenmängd på 50 kubikmeter. Tillsammans med bestämmelsen att minst 40 % av bjälklaget ska ha ett jorddjup på 40 cm har bedömningen gjorts att det är möjligt att hantera dagvattnet inom kvartersmarken utan att i detta skede bestämma exakt vilka ytor som ska vara för dagvattenhantering.

13. Trafikverket

Ingen erinran. Synpunkter från samrådet hanterade.

Kommentar:

Noteras.

14. SGI

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

15. Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

16. PostNord

PostNord informerar om att de ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Informationen noteras.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

17. Boende/Fastighetsägare Fjällbogatan

Bebyggelsen är för hög och kommer skugga befintlig bebyggelse och skapa insyn.

Det vore tråkigt om den fina grönytan försvann.

Parkeringar kommer försvinna som används av boende i området idag.

Minskat värde på fastigheter.

Kommer bli buller under byggtiden.

Finns risk för sättningar.

Kommentar:

- En detaljplan ska inte reglera mer än nödvändigt. Att begränsa höjden på ny bebyggelse ytterligare anses vara för begränsande då platsen bedöms tåla större volymer. Föreslagen bebyggelse har anpassats och begränsats vad gäller höjd, storlek samt placering/avstånd och bedöms därmed kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär betydande olägenhet för grannar vad gäller exempelvis skuggning och insyn. Vidare har de förväntade solförhållandena studerats för att klargöra om eller hur föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse. Se sidan 26-29 i planbeskrivningen för en utförlig redogörelse av solljusförhållandena
- Planförslaget innebär att områden med natur tas i anspråk, detta samtidigt som ingen ny natur- eller parkmark anläggs inom området, dock möjliggör detaljplanen för viss grönska i anslutning till bostäderna. Detaljplanen strävar även efter att följa kommunens riktlinjer för grönytefaktor. Vidare kommer åtgärder göras vid lekplatsen i anslutning till Boktryckaregatan för att kompensera för den grönyta som tas i anspråk inom planområdet.
- Ambitionen med detaljplanen är att ett parkeringsgarage byggs under mark och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten. Det finns samtidigt en risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. Om trycket på de oreglerade gatorna skulle blir för stort kan en gratisparkeringsutredning behöva göras, detta för att undersöka behovet av att reglera de oreglerade gatorna. I detta skede anses det dock inte nödvändigt att reglera de oreglerade gatorna eftersom dessa anses klarar ett visst ökat parkeringstryck.
- Att värdet på befintliga bostäder skulle påverkas av exploateringen är inget som detaljplanen har rådighet över.
- Tillfälligt buller under byggskedet kan uppstå. Riktvärden för buller under byggnation regleras dock inte inom detaljplanen.
- I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

I bygglovsskedet kommer kommunen kräva att den som ska bygga gör en platspecifik geoteknisk utredning för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämplig grundläggningsmetod. Kommunen kräver också att den som bygger gör en riskanalys med avseende på omgivningspåverkan kommer att upprättas. I riskanalysen kommer bland annat behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas. Utifrån riskanalysen bedöms eventuellt behov av åtgärder för att begränsa omgivningspåverkan. Ett kontrollprogram tas fram för uppföljning av omgivningspåverkan. Kontrollprogrammet anger exempelvis gränsvärden, mätintervall och ansvarsfördelning.

18. Verksamhetsutövare

Verksamhetsutövaren har synpunkter på att de måste lämna sin verksamhet och att det kommer få negativ ekonomisk inverkan. Samtidigt förstår de den förändring som kommer

framöver, och emotsätter sig inte detaljplanen. De vill dock ha förutsättningar att flytta tillbaka sin verksamhet.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör och ger förutsättningar för verksamheter att finnas inom området även efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Det är sedan exploateringsförvaltningen som markanvisar marken.

Övriga

19. Fjällbo egnahemsförening

Hur kommer den ökade trafiken att hanteras i ett område med mycket barn och ungdomar i rörelse?

Finns en oro för att trycket på parkeringar på gatorna i området kommer att öka. Är redan idag svårt för många boende i området att få parkering vid sina hus.

Fjällboskolan har redan idag ett högt tryck. Hur ska det ökade elevtrycket hanteras?

Hur planeras det kring kollektivtrafiken när det blir ett stort antal nya invånare i området?

Kommentar:

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Men för att förbättra trafiksituationen kommer staden vidare att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även sikttrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

Ambitionen med detaljplanen är att ett parkeringsgarage byggs under mark och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten. Det finns samtidigt en risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. Om trycket på de oreglerade gatorna skulle bli för stort kan en gratisparkeringsutredning behöva göras, detta för att undersöka behovet av att reglera de oreglerade gatorna. I detta skede anses det dock inte nödvändigt att reglera de oreglerade gatorna eftersom dessa bedöms klarar ett visst ökat parkeringstryck.

När det gäller skolplatser görs bedömningen att detaljplanen inte skapar ett stort behov av fler förskoleplatser. Utifrån de nyckeltal som stadsledningskontoret (SLK) tillämpar i tidiga skeden skulle ca 110 bostäder i flerbostadshus generera ett behov om ca 22 förskoleplatser, dessa tillgodoses genom utrymme på befintlig förskola. Vidare är det en för liten volym för att påbörja projektutveckling från stadens sida.

Vad gällande kollektivtrafik så har Västtrafik återkommit med att linje 58 som idag är en stombuss och går på Slättängsgatan bli en områdesbuss och bara går till Gamlestadstorget. Det påverkar inte direkt Frimästaregatan annat än att linje 510 kommer få många fler resande på sin väg från innerstaden till Utby. Det i sin tur ger behov av att utöka busstrafiken på den linjen vilket Västtrafik tittar på.

20. Utby Egnahemsförening

På samrådsmötet uttryckte boende att det i samband med den planerade bebyggelsen försvinner mycket bilparkeringar som finns utefter Fjällbogatan. Detta innebär att samtliga som idag parkerar mot den nya bebyggelsen måste ta upp sin häck och anlägga parkeringsplats på den lilla tomt som finns idag.

Om det ska bli en verksamhet i bottenplan, som enligt Göteborg Stad finns med i de flesta underlag vid nybebyggelse idag, så är en parkeringsficka otroligt snålt.

Ytterligare en fråga som vi undrar över är, alla jordmassor som ska forslas bort, kommer de att gå igenom Utby? Eller Bergsjöbacken? Utby har haft stor förtätning i och runt vårt närområde (KVIBERG) de sista åren. All jordmassa har gått igenom Utby, på Utbyvägen. Stora lastbilar, tung trafik och schaktningar i de hus som bor närmast vägen.

Eftersom det har varit för stora och för tung trafik som har gått igenom Utby har vi fått trängre rondeller och refuger som ska dra ner hastighet och få större lastbilar att ta en annan väg. God tanke men fortfarande drar stora lastbilar och Rangsells-bilar över gatstenar, rondeller och refuger. Vilket naturligtvis oroar våra medlemmar. Det och att vi har många barn som korsar Utbyvägen till och från skolan.

Utby Egnahemsförening förstår att man vill förtäta vårt område. Området som vi bor i är fantastiskt fint. Nära till stan men ändå tillgång till natur och berg, ån och gamla betesfält.

Men området är byggt 1937 - 50 talet och inte anpassat för bilar. Därför är det idag av största nödvändighet att göra noggranna undersökningar på hur trafiken rör sig, vilka fordon som kör på Utbyvägen. Parkeringsmöjligheter för boende och besökare. Läggs dessutom till att många hantverkare bor i området, har egen företagsbil + en familjebil. Vi ser att vid en utryckning av polis, brandbil eller ambulans kommer man inte att komma fram på vissa gator. Och därför måste man tänka till kring parkeringsmöjligheter. Och att bestämma att de idag boende kring Fjällbogatan får lösa det själv upplevs som provokativt när man bjuder in till Samrådsmöte men struntar fullständigt i invånarnas input.

Med denna input hoppas vi att ni fortfarande lyssnar och är intresserade av att samverka med de redan boende i området.

Kommentar:

En parkering- och mobilitetsutredning har tagits fram inom planarbetet. Där framgår att det går att uppnå Göteborgs stads krav på parkeringar om mobilitetsåtgärder vidtas.

Med detta sagt stämmer det att planförslaget innebär att ett antal parkeringsplatser försvinner från gatorna. Samtidigt tillskapas fler parkeringsplatser inom området, framförallt i parkeringsgaraget. Ambitionen med detaljplanen är att ett parkeringsgarage byggs under mark och att p-platserna i detta används av de boende inom den nya fastigheten. Det finns samtidigt en risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. Om trycket på de oreglerade gatorna skulle bli för stort kan en gratisparkeringstudering behöva göras, detta för att undersöka behovet av att reglera de oreglerade gatorna. I detta skede anses det dock inte nödvändigt att reglera de oreglerade gatorna eftersom dessa bedöms klarar ett visst ökat parkeringstryck. Om gatorna regleras innebär det att det

skulle bli en kostnad för samtliga boende att parkera på gatorna, vilket inte är till ekonomisk fördel för de som redan bor i området.

Gällande trafiksituationen på Utbyvägen är detta generellt inget som detaljplanen har rådighet över. Att ytterligare hindra genomfart av lastbilar är därmed inget som detaljplanen kan påverka. Lämplig väg för att forsla bort massor från området under byggtiden kan likaså inte detaljplanen påverka. De utredningar och analyser som har gjorts i planarbetet visar på att den tillkommande trafiken från planområdet inte bedöms ha så stor påverkan på den totala trafikmängden på Utbyvägen att åtgärder krävs till följd av detaljplanen.

För en säker trafiksituation i anslutning till planområdet kommer staden vidare att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även sikttrianglar enligt stadens standard har arbetats in i trafikförslaget och strukturförslaget. I samband med att cykelvägen byggs om längs med Utbyvägen kommer även överfarten över Frimästatgatan ses över för att skapa en trafiksäker situation för de som ska korsa Frimästaregatan.

Vidare har stadens analysenhet tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem i området.

Gällande framkomligheten på vägarna i närområdet kan detaljplanen inte reglera bredden på befintliga gator utanför planområdet. Gatuområdet inom planområdet är cirka 13,5 meter brett vilket säkerställer tillräcklig yta för att framkomlighet kan skapas.

21. Boende på Fjällbogatan

Finns det planer på butik i Fjällbo?

Kommentar:

Inom detaljplanen säkerställs uppförande av minst 200kvm bruttoarea centrumverksamhet. I övrigt hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för centrumverksamhet, så som butiker. Vilken typ av centrumverksamhet eller vilken typ av butik som uppförs är dock inget som detaljplanen har rådighet över.

22. Boende på Lästmakaregatan

Saknar beskrivning av konsekvenserna för skolplatser och förskoleplatser i Utby.

Kommentar:

När det gäller förskoleplatser görs bedömningen att detaljplanen i sig inte skapar ett stort behov av fler förskoleplatser. Utifrån de nyckeltal som stadsledningskontoret (SLK) tillämpar i tidiga skeden skulle ca 110 bostäder i flerbostadshus generera ett behov om ca 22 förskoleplatser, dessa tillgodoses genom utrymme på befintlig förskola. Vidare är det en för liten volym för att påbörja projektutveckling från stadens sida.

Gällande skolplatser skapar planen ett relativt litet behov av skolplatser och det finns tillräckligt med skolplatser i området i förhållande till antalet boende.

23. Klensmedsgatan Hur har förslaget tagit hänsyn till sol och ljusförhållanden?

Kommentar:

Krav på solljus finns i BBR avsnitt 6:323. Vidare har förväntade solförhållanden efter exploatering studerats för att klargöra om eller hur föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse, samt hur sol- och ljusförhållandena för de nya bostäderna inom planområdet ser ut. Se sidan 26-29 i planbeskrivningen för en utförlig redogörelse för solljusförhållandena.

24. Tvärskedet

Vill ha ett svar från er på vilka åtgärder som planeras för när det gäller den redan täta och tunga trafiken genom Utby. Jag kräver en plan på åtgärder mot trafik och gångsäkerhet, samt buller (ljudnivån) från vägen, vilka är era planerade åtgärder och insatser?

Kommentar:

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem i området.

För att förbättra situationen kommer staden vidare att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även siktrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

Vidare säkerställer detaljplanen genom planbestämmelser i plankartan att tillräckliga bulleråtgärder genomförs för att klara gällande bullerkrav inom planområdet. Att säkerställa bullerkrav utanför detaljplanen är inget som planen har rådighet över.

25. Barberaregatan

Vart ska återvinningsstationen ta vägen?

Kommentar:

Beslut om var återvinningsstationen ska flytta finns inte i dagsläget. En ny placering av återvinningsstationen har dock studerats tillsammans med Kretslopp- och vatten och en plan finns för hur frågan ska hanteras.

26. Fyrisvägen Detaljplanearbetet bör avbrytas och området lämnas intakt utan åtgärder:

1. De geologiska förhållandena är sådana att en exploatering är direkt olämplig och farlig.
2. Marken är förorenad och trots min skrivelse förra året har man tydligen inte mätt där den gamla Texaco bensinstationen låg, för någon uppgrävd asfalt vid Livsby har jag inte sett.
3. Trafiksituationen är så svår att ytterligare trafik inte kan belasta Utbyvägen.

Kommentar:

1. I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig

omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

I bygglovsskedet kommer kommunen kräva att den som ska bygga gör en platsspecifik geoteknisk utredning för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämplig grundläggningsmetod. Kommunen kräver också att den som bygger gör en riskanalys med avseende på omgivningspåverkan kommer att upprättas. I riskanalysen kommer bland annat behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas. Utifrån riskanalysen bedöms eventuellt behov av åtgärder för att begränsa omgivningspåverkan. Ett kontrollprogram tas fram för uppföljning av omgivningspåverkan. Kontrollprogrammet anger exempelvis gränsvärden, mätintervall och ansvarsfördelning.

2. En miljöteknisk markundersökning har utförts för planområdet. Undersökningen visar bland annat att vid planerad utveckling av området (bostäder) bedöms det sammantaget inte föreligga några oacceptabla miljö- eller hälsorisker. Detta eftersom enbart enstaka föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för KM har påträffats och dessa finns antingen i yttlig jord som ändå tekniskt kommer schaktas bort i samband med bebyggelsen eller på stort djup där exponering är mindre sannolik. Det är Fastighetsägaren/exploatören som ansvarar för att föroreningar inom planområdet tas hand om.

Plankartan har även kompletterats med en bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnader förrän markföroreningar har avhjälpats från kvartersmarken.

För mer information se rapporten Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av fastigheterna Utby 753:489 och Utby 753:487, Göteborgs stad

3. Stadens analysenhet har tittat på trafiksituationen och specifikt korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem.

27. Boende Slätterängsgatan

Vi ser inga konstigheter med att utöka vårt härliga område med fler bostäder, och gärna utöka med affärsmöjligheter och utbud såsom restauranger, bageri osv. Det som dock är ett stort problem redan idag, och t o m har försämrats sedan 2023, är infrastrukturen och kollektivtrafiken. Hur säkerställs kollektivtrafiken?

Kommentar:

Inom detaljplanearbetet är det inte möjligt att direkt påverka kollektivtrafiken. Generellt kan sägas att ju fler invånare det bor inom en stadsdel, ju tätare kollektivtrafik blir det.

Det är Västtrafik som styr över kollektivtrafiken och de har återkommit med att linje 58 som idag är en stombuss och går på Slättängsgatan bli en områdesbuss och bara går till Gamlestadstorget. Det påverkar inte direkt Frimästaregatan annat än att linje 510 kommer få många fler resande på sin väg från innerstaden till Utby. Det i sin tur ger behov av att utöka busstrafiken på den linjen vilket Västtrafik tittar på.

28. Boende Jättekullegatan

Vi behöver en butik så att 3000 personer som bor i Utby kan hämta post. Idag erbjuds korttidskontrakt, 1-3 månader. Ingen kan investera i en butik med så kort kontrakt.

Ni har ignorerat Utby med butiker, restauranger och nu har Västtrafik dragit in buss linjer. Det är redan mängder med trafik från Utby och nu ska fler lägenheter byggas, hur ska infrastrukturen lösas?

Kommentar:

Inom detaljplanen säkerställs uppförande av minst 200kvm bruttoarea centrumverksamhet. I övrigt hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för centrumverksamhet. Vilken typ av centrumverksamhet eller vilken typ av butik som uppförs är dock inget som detaljplanen har rådighet över, möjlighet finns för flertalet olika typer av verksamheter att etablera sig inom området. Vilka kontrakt som kommer att ingås mellan eventuella verksamheter och fastighetsägaren är inget som detaljplanen har rådighet över.

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem i området. De utredningar och analyser som har gjorts i planarbetet visar på att den tillkommande trafiken från planområdet inte bedöms ha så stor påverkan på den totala trafikmängden på Utbyvägen att åtgärder krävs till följd av detaljplanen.

Inom detaljplanearbetet är det inte möjligt att direkt påverka kollektivtrafiken. Generellt kan sägas att ju fler invånare det bor inom en stadsdel, ju tätare kollektivtrafik blir det.

Det är Västtrafik som styr över kollektivtrafiken och de har återkommit med att linje 58 som idag är en stombuss och går på Slättängsgatan bli en områdesbuss och bara går till Gamlestadsstorget. Det påverkar inte direkt Frimästaregatan annat än att linje 510 kommer få många fler resande på sin väg från innerstaden till Utby. Det i sin tur ger behov av att utöka busstrafiken på den linjen vilket Västtrafik tittar på.

29. Boende Svärdfejaregatan

Utby är en villastad och här finns önskemål om att den förblir så. Om här ändå ska byggas, ska det vara stilenligt med tidigare bebyggelse. Enkla vackra hus. Vill inte se ett brunt "ghetto". Husen enligt förslaget ligger alldeles för tätt och bör inte vara högre än andra hus på Fjällbogatan. Radhusen bakom kommer att förlora vårsolen och skönheten i sin trädgård. De tänkta radhusen inklämda mellan hyreshusen med insyn kommer inte att bli attraktiva. Bussen går dessutom bara en gång i halvtimmen. Ett behov av handel i denna del av Utby finns, men hyran kommer i detta nybyggda hus överstiga vad en enkel trädgårdshandel kan klara av. Ersätt nuvarande trädgårdshandel med lämplig mark och flytt. Förskolor och skolor och barnens fritidsaktivitetsgrupper är proppfulla, Utbys vägar och gator är redan allt för trafikerade, finns plats för parkering för dessa bostäder? Bygg mer småskaligt med plats för grönska.

Kommentar:

En detaljplan ska inte reglera mer än nödvändigt. Flerbostadshusen avviker med avseende på föreslagen nockhöjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Att begränsa höjden på ny bebyggelse ytterligare anses dock vara för begränsande då platsen bedöms tåla större volymer. Trots föreslagen nockhöjd har byggnadens utformning i så stor utsträckning som möjligt anpassats efter trädgårdsstadens gestaltungsidéer, detta för att passa in med befintlig bebyggelse i området.

Föreslagen bebyggelse har på så vis anpassats och begränsats vad gäller höjd, storlek samt placering/avstånd och bedöms därmed kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär betydande olägenhet för grannar, exempelvis vad gäller skuggning.

Förutsättningar skapas i planen för att befintliga verksamheter ska kunna vara kvar, vad hyrorna för verksamheter kommer att bli är dock inget som detaljplanen har rådighet över.

När det gäller förskoleplatser görs bedömningen att detaljplanen i sig inte skapar ett stort behov av fler förskoleplatser. Utifrån de nyckeltal som stadsledningskontoret (SLK) tillämpar i tidiga skeden skulle ca 110 bostäder i flerbostadshus generera ett behov om ca 22 förskoleplatser, dessa tillgodoses genom utrymme på befintlig förskola. Vidare är det en för liten volym för att påbörja projektutveckling från stadens sida.

Gällande skolplatser skapar planen ett relativt litet behov av skolplatser och det finns tillräckligt med skolplatser i området i förhållande till antalet boende.

Vidare har stadens analysenhet tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem på gatorna i området.

Gällande behovet av parkeringsplatser är ambitionen med detaljplanen är att ett parkeringsgarage byggs under mark och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten. Det finns samtidigt en risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. Om trycket på de oreglerade gatorna skulle blir för stort kan en gratisparkeringsutredning behöva göras, detta för att undersöka behovet av att reglera de oreglerade gatorna. I detta skede anses det dock inte nödvändigt att reglera de oreglerade gatorna eftersom dessa anses klarar ett visst ökat parkeringstryck.

30. Boende Fjällbogatan

Detta förslag bör inte gå igenom. Det passa inte in i området. Det är redan överbyggt i Utby. Det finns inte möjlighet att ta hand om fler invånare utan att vägar byggs ut och kollektivtrafiken utökas. Idag passerar många bilar genom Utby och det är ofta köer. Det går inte att bygga mer och klämma in fler bilresor innan man löser bättre vägar. Bussarna är också ofta fulla och Västtrafik har valt att försämra kollektivtrafiken i Utby, så även där finns det inte idag möjlighet att ta emot fler invånare.

När det kommer till trafiken så är tex den bullervall som finns i området för låg och innan man bygger nytt bör den åtgärdas, går inte det kan man inte heller öka trafiken.

Även marken i Utby som är mycket lera kommer ställa till problem för alla hus i närheten. Det skakar redan idag i husen när tung trafik åker förbi. Man måste utreda detta mer innan man bygger annars kommer det bli stora skador på husen runt om.

När det gäller parkering så tar man ju bort platser för dom som bor där idag, vart ska dom parkera har ni tänkt?

När man läser förslagen så har ni ingen lösning på flera av dom problem jag nämnt.

Hur säkerställer ni att husen runt omkring inte tar skada när ni bygger, hur håller ni ner bullernivån eller löser bullervallen innan bygget drar igång? Hur löser man trafiken ut och igenom Utby, då det redan idag är köer morgon/eftermiddag för att ta sig mot Partille eller Centrum?

Det går därför inte att genomföra detta bygge. Utby är överbyggt som det är nu.

Kommentar:

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem i området. De utredningar och analyser som har gjorts i planarbetet visar på att den tillkommande trafiken från planområdet inte bedöms ha så stor påverkan på den totala trafikmängden på Utbyvägen att åtgärder krävs till följd av detaljplanen.

Inom detaljplanearbetet är det inte möjligt att direkt påverka kollektivtrafiken. Generellt kan sägas att ju fler invånare det bor inom en stadsdel, ju tätare kollektivtrafik blir det.

Det är Västtrafik som styr över kollektivtrafiken och de har återkommit med att linje 58 som idag är en stombuss och går på Slättängsgatan bli en områdesbuss och bara går till Gamlestadsstorget. Det påverkar inte direkt Frimästaregatan annat än att linje 510 kommer få många fler resande på sin väg från innerstaden till Utby. Det i sin tur ger behov av att utöka busstrafiken på den linjen vilket Västtrafik tittar på.

Planförslaget bedöms ge en begränsad påverkan på trafikflöden längs gator i närområdet. Den ökade trafiken bedöms därmed inte avsevärt påverka bullerförhållandet i närområdet. Planområdet i sig är på grund av sitt läge dock utsatt för trafik- och verksamhetsbuller. Planförslaget säkerställer att en god ljudmiljö går att skapa innanför och på gårdssidan av tillkommande byggnader för att klara gällande riktvärden för buller. Vidare kan tillfälligt buller under byggskedet uppstå. Riktvärden för buller under byggnation regleras dock inte inom detaljplanen. Bullerutredningen som har tagits fram har tittat på om bebyggelsens utformning skulle göra att det blev ökat buller för närboende. Utredningen har visat på att så inte är fallet.

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan.

I bygglovsskedet kommer kommunen kräva att den som ska bygga gör en platsspecifik geoteknisk utredning för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämplig grundläggningsmetod. Kommunen kräver också att den som bygger gör en riskanalys med avseende på omgivningspåverkan kommer att upprättas. I riskanalysen kommer bland annat behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas. Utifrån riskanalysen bedöms eventuellt behov av åtgärder för att begränsa omgivningspåverkan.

Ett kontrollprogram tas fram för uppföljning av omgivningspåverkan.

Kontrollprogrammet anger exempelvis gränsvärden, mätintervall och ansvarsfördelning.

Det är byggherrens ansvar att markarbeten inte orsakar skadlig påverkan på omgivningen. Det regleras i Boverkets byggregler avsnitt 2:4. Där står det bland annat att skaderisker som kan uppstå vid schakt, pålning eller sprängning ska förebyggas.

Vad gäller parkeringsplatser görs bedömningen att det förslagna parkeringsgaraget i kombination med befintliga parkeringar längst med gatorna är tillräckliga för att klara parkeringsbehovet i området. Om trycket på de oreglerade gatorna skulle blir för stort kan en gratisparkeringsutredning behöva göras, detta för att undersöka behovet av att reglera de oreglerade gatorna. I detta skede anses det dock inte nödvändigt att reglera de oreglerade gatorna eftersom dessa anses klarar ett visst ökat parkeringstryck.

31. Boende Persmässogatan

Det höga huset kommer skymma och skärma av de lägre befintliga radhusen. Det planeras för verksamheter i bottenplan, finns det en plan för hur dessa ska fyllas? Tomma lokaler är dåligt för stadsbilden och ger en otrevlig känsla till området. Det är dessutom tråkigt om man bygger högt och försämrar för befintliga bostäder för att klämma in lokaler som sedan står tomma.

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse har anpassats och begränsats vad gäller höjd, storlek samt placering/avstånd och bedöms därmed kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär betydande olägenhet för grannar.

Vad gäller verksamheter går det i detaljplanen att skapa förutsättningar för verksamheter att etablera sig inom planområdet. Att verksamheter faktiskt väljer att etablera sig inom området är däremot inget som detaljplanen har rådighet över. I planförslaget är det endast en mindre del av bebyggelsen som måste vara verksamheter. Utifrån befolkningmängden i Utby är bedömningen att det borde finnas underlag för verksamheter att vilja etablera sig i området.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att plankartan har kompletterats med följande egenskapsbestämmelser:

- **m₁-Bosträder mot Utbyvägen får inte utformas enkelsidiga.**
- Plankartan har kompletterats med en generell egenskapsbestämmelse om att *Färdigt golv för entréer mot Fjällbogatan ska ha en lägsta nivå på 15,8 meter över nollplanet. Samt en generell egenskapsbestämmelse om att Färdigt golv/tröskel för entré till garage ska ha en lägsta nivå på 15,8 meter över nollplanet.*
- Plankartan har kompletterats med en generell egenskapsbestämmelse om att *Kvartersmarken ska kunna omhänderta och fördröja en minsta vattenmängd på 50 kubikmeter.*
- Planbestämmelse kopplat till buller har reviderats och gäller nu generellt för all kvartersmark och lyder: *Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida för att klara rikvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller. Med ljuddämpad sida för trafikbuller menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55dBA 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.

Revideringarna innebär att detaljplanen nu säkerställer att riktvärdena för trafikbuller uppnås samt att byggnaden anpassas efter presenterade minimihöjder för hantering av översvämning till följd av skyfall som presenteras i dagvattenutredningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om MKN Fiskvatten samt slutrecipienten Göta Älv. Vidare har en bedömning av påverkan på MKN Fiskvatten gjorts.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringarna. Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Björn Fallström
Enhetschef detaljplan nordost

Viveca Risberg
Projektledare

Bilagor

- ***Lista över samrådsrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.***



Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Exploateringsnämnden/
förvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/

Miljöförvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret,
Avdelningen

för planering och analys

Stadsmiljönämnden/förvaltningen

Stadsområde 01 Nordöst

Utbildningsnämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten

PostNord, Distribution, 405 24

Göteborg

Skanova Nätplanering D3N

Trafikverket

Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning



Göteborgs stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert dnr: SBF-2023-00043

Granskningsyttrande över bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Handlingar daterade maj 2024 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) Standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befarar Länsstyrelsen att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med anledning av risk för översvämning samt risk för att miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten inte följs.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Länsstyrelsen noterar att sökanden inte har beskrivit planens påverkan på MKN Fiskvatten och inte heller beskrivit slutrecipienten Göta Älv i planbeskrivningen. Framför allt en bedömning kopplat till påverkan på MKN fiskvatten behöver göras för att frågan ska anses vara hanterad.

Hälsa och säkerhet

Översvämning till följd av skyfall

Kommunen har höjdsatt innergårdar samt entréer mot Utbyvägen, vilket är bra. I dagvattenutredningen föreslås dock en mer utförlig höjdsättning av färdig golvnivå för att uppnå riktlinjerna i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen för översvämningssrisker (TÖP, 2019). Exempelvis tycks garageinfarter enligt utredningen vara kritiska att höjdsätta till minst 0,2 meter ovan förväntad skyfallsnivå. Kommunen behöver beskriva varför övrig höjdsättning av bebyggelse och/eller entréer enligt skyfallsutredningen inte har säkerställts i plankartan och vilka konsekvenserna blir om föreslagen höjdsättning inte regleras. Om höjdsättningen är kritisk för att konsekvenserna vid skyfall ska vara acceptabla behöver kommunen säkerställa den i plankartan.

Kommunen har reglerat skyfallsleden på allmän platsmark med användningen "Skydd". Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av skyfallsleden därmed är erforderligt tryggad.

Synpunkter på granskningshandlingen

Säkerställande av dagvattenhantering

Föreslaget planområdet är lokaliserat inom verksamhetsområde för dagvatten. Länsstyren anser likt Boverket¹ att anläggningar för hantering av dagvatten inom ett verksamhetsområde i första hand ska planeras inom allmän platsmark, i andra hand inom kvartersmark men då till mark som inte avser enskilt byggande. Vidare anser Länsstyrelsen att frågan om genomförande av dagvattenanläggningar inom kvartersmark inte enbart kan regleras inom ramen för ett exploateringsavtal, utan förutsätter även att mark lämplig för ändamålet reserveras i plankartan.

¹ Läs mer på Boverkets hemsida om hantering av dagvatten inom kommunalt verksamhetsområde via denna länk: [Dagvatten vid detaljplaneläggning - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Vatten-, Miljöskydd-, samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Erik Söderström som föredragande.

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2024-05-24

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2024-05-21

Kopia till:

Länsstyrelsen/

Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt

Samhällsavdelningen, Dea Ternström

Miljöskyddsavdelningen - Robert Jalvin

Funktionschef Plan och bygg - Nina Kiani Janson