

# Antagande av detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby

Planbesked	Uppdrag	Program	Samråd	Granskning	Antagande	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
2018-03-20	2020-12-15		2023-03-28	2024-04-23	2024-12-17				

Handläggare  
Viveca Risberg  
Dnr SBF-2023-00043  
(LIS dnr 0864/21)

## Förslag till beslut

- Anta detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan

## Innehåll

- 99 bostäder varav 11 i radhus
- Allmän plats GATA och SKYDD (skyfallsled)
- Fastighetsägare: Exploateringsförvaltningen

## Viktiga frågor

- Hantering av skyfall och MKN (miljö kvalitetsnorm) fiskevatten
- Enl ÖP ska inriktningen vara den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Förvaltningen bedömer att 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.
- Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. I planförslaget har radhusbebyggelsens gestaltning utgått från trädgårdsstadens utformningsprinciper medan flerbostadshusen har inspirerats av de klassiska landshövdingehusen. Planförslagets gestaltningsidé kommer att ligga till grund för kraven i markanvisningen.

## Synpunkter

- Viktigaste synpunkterna under granskning har handlat om risk för översvämning och risk för att MKN för vatten inte följs. Därutöver om parkerings- och trafiksituationen och bebyggelsens höjd.

Viktigaste ändringarna efter granskning:

- Plankartan kompletterad med egenskapsbestämmelser kopplat till hantering av trafikbuller och skyfall
- Dagvatten och skyfallsutredningen har reviderats
- Radhusen har justerats närmre Fjällbogatan i illustrationer

Översigtskarta >> [Länk till karta](#)

Hållbar stad – öppen för världen



Flerbostadshus mot Utbyvägen med butik och platsbildning i stråket mot busshållplatsen. Fasaderna föreslås få en horisontell indelning, där sockelväningen och den översta våningen markeras. Samtidigt kan huskroppen delas in vertikalt genom byte av fasadkulör, material eller fasadbearbetning per trapphus.



Foto på Utbyvägen idag som visar butiken och postombudet Livsby och övergångsställe mot busshållplatsen.



Radhus utefter Fjällbogatan och flerbostadshus med träd och plantering mot Frimästaregatan. Infart till parkeringsgarage döljs bakom planket.



Vy från nordöst. Illustrationer Okidoki arkitekter.

**Detaljplan för Bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby**

Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning?
<b>SKOLA/FÖRSKOLA:</b> Behovet av skola/förskola för detaljplanen tillgodoses inom planen eller i befintliga skolor i närområdet. <small>Källa: Lokalsekretariatet anger behov av skola/förskola för respektive detaljplan.</small>	<b>Ja</b> Planen bedöms generera ett behov av ca 22 förskoleplatser (motsvarande knappt 1,5 avd). Dessa tillgodoses genom utrymme på befintlig förskola. Vald lösning är avstämd med Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys.	<b>Ja</b> 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 behöver hanteras oavsett denna tillkommande plan.
<b>FRIYTA:</b> Minsta friyta per elev i förskolan är 35 kvm <small>Källa: Ramprogram för förskole- och skollokaler, framtaget i samverkan mellan Lokalsekretariatet, Lokalförvaltningen och Center för skolutveckling. Version 3, 2014.</small>	Ej relevant Det ingår inte någon förskola i detaljplanen	Ej relevant
<b>FRIYTA:</b> Minsta friyta per elev i skolan är 20 kvm (F-3) respektive 15 kvm (4-9) <small>Källa: Ramprogram för förskole- och skollokaler.</small>	Ej relevant Det ingår inte någon skola i detaljplanen	Ej relevant
<b>PARKERING:</b> Normalspannet för parkeringstal för bil är 0,4-0,8 bilplatser per lägenhet och 0-25 bilplatser per 1000 kvm BTA handel. Cykel: minst 2,5 cykelplatser/lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning. <small>Källa: Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad, antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24.</small>	<b>Ja</b> Bedömningen är att det går att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten, detta förutsätter antingen att garage byggs i två våningar eller att mobilitetsavtal tecknas för att kunna minska parkeringsbehovet. Att bygga garage i två våningar innebär stora kostnader så framtida exploatören uppmanas att förbinda sig till mobilitetsåtgärder i och med platsens goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik och cykel. Med detta kan parkeringstalet sänkas till 0,6.	<b>Ja</b> Bedömningen är att det går att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten, detta förutsätter att mobilitetsavtal enligt stjärnpaketet tecknas för att kunna minska parkeringsbehovet. Enligt exploateringsförvaltningen kommer detta vara ett krav i markanvisningen. Med detta kan parkeringstalet sänkas till 0,6. Förslaget har ett lägre antal bostäder än vid samråd. Det krävs därför färre parkeringsplatser totalt sett.
<b>PARK:</b> Bostadsnära park eller naturområde (minst 0,2 ha med sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 300 m från bostad utan att korsa några större trafikleder, vattendrag eller nivåskillnader. <small>Källa: Grönstrategi för en tät och grön stad, antagen av Park och naturnämnden 2014-02-10</small>	<b>Ja</b> Det finns två mindre park/lekplatser inom 300m vid Boktryckaregatan och Gördelmakareplatsen	<b>Ja</b> Förstärkningsåtgärder kommer att göras för ett högre besöksstryck på lekplatsen Boktryckaregatan
<b>PARK:</b> Stadsdelspark (minst 2 ha, sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 1 km från bostad, 15 minuters promenad. <small>Källa: Grönstrategi för en tät och grön stad.</small>	<b>Ja</b> Utbybergen	<b>Ja</b>