

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-11

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2023- 00043

(LIS diarienummer 0864/21)

Handläggare

Viveca Risberg

Telefon: 031-368 16 45

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

Antagande av detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby**Förslag till beslut**

I stadsbyggnadsnämnden

Anta detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby, upprättad den 12 april 2024 och reviderad den 11 november 2024.

Sammanfattning

Planområdet ligger vid Fjällbogatan i Utby, cirka 7 kilometer nordöst om Göteborgs centrum.

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder i form av 88 lägenheter i flerbostadshus och 11 radhus samt verksamheter för centrumändamål i Utby. Det innebär att servicen i Utby kan finnas kvar och att förutsättningar för fler att bosätta sig i området tillskapas.

Radhusen utmed Fjällbogatan i planområdets norra del har i illustrationsplan och visualisering av gatumiljö inför antagande justerats närmre gatan för att tydligare möta gaturummet och ge en luftigare innergård. Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelser kopplat till hantering av trafikbuller och skyfall. Dagvatten och skyfallsutredningen har reviderats.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet har utförts inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningens beräkningar visar att exploateringsnämnden får inkomster på ca 45 mnkr från försäljning av kvartersmark för bostäder. I samband med detaljplanens genomförande får exploateringsnämnden utgifter för förrättningskostnader, omläggning av ledningar, utbyggnad av allmän plats, rivning av befintliga garagebyggnader samt flytt av återvinningsstation. Exploateringsnämnden får även utgifter för förstärkningsåtgärder i befintlig park och ombyggnad av befintliga gator utanför planområdet som föranleds av detaljplanen. Projektkalkylen visar ett positivt projektnetto på ca 22 mnkr.

Stadsmiljöförvaltningen tar fram beslutsunderlag för att möjliggöra medfinansiering av del av utbyggnaden en pendelcykelstråket inom investeringsplanen för 2026.

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

Exploateringsförvaltningen får minskade arrende- och hyresintäkter när avtalen sägs upp. Stadsmiljönämnden får driftskostnader i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av allmän plats på ca 390 tkr/år.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planen bedöms bidra till *Göteborg har en hög biologisk mångfald*. Föroreningshalter i dagvattnet från planområdet kommer enligt genomförd dagvattenutredning att minska efter genomförandet av planförslaget och bidrar till delmålet renare hav, sjöar och vattendrag. Detaljplanen påverkar inte någon befintlig grönyta som kan antas utgöra livsmiljö för arter eller ha betydelse för biologisk mångfald. Ingen ny natur- eller parkmark tillförs området men detaljplanen möjliggör för viss grönska i anslutning till bostäderna och på taken och bedöms därmed i viss mån ge förutsättningar för en ökning av den biologisk mångfalden i stadsmiljön.

Det finns en trädallé i anslutning till planområdets östra sidan som omfattas av generell biotopskydd. En naturvärdesinventering har tagits fram och 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.

Planen bedöms bidra till *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*. Förtätning sker 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 minskad klimatpåverkan från resor och transporter.

Planen bedöms bidra till *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Planförslaget bedöms ge en begränsad påverkan på trafikflöden längs gator i närområdet och den ensidiga förtätningen utefter Utbyvägen bedöms inte medföra risk för att miljö kvalitetsnormen för luftkvalitet överskrids. En god ljudmiljö går att skapa innanför och på gårdssidan av tillkommande byggnader och bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet minskat buller.

Planförslaget innebär förtätning i ett område med god tillgång till grönområden vilket leder till att fler kan utnyttja dessa områden och därmed bedöms planförslaget bidra till att uppnå delmålet att säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster.

Bedömning ur social dimension

Detaljplane förslaget 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 en socio-ekonomisk blandning i ett idag relativt homogent område.

Exploateringen 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.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. 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.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Granskningsutlåtande
6. Fastighetsförteckning
7. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

8. Dagvatten och skyfallsutredning

Ärendet

Beslutet innebär att detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby blir antagen.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Fjällbogatan i Utby, cirka 7 kilometer nordöst om Göteborgs centrum.

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och verksamheter för centrumändamål 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 medger uppförande av bostäder i form av 88 lägenheter i flerbostadshus och 11 radhus samt verksamheter för centrumändamål i den västra delens entréplan och kontor för den södra och östra delens entréplan. Flerbostadshusens höjd är anpassat till 4 våningar och radhusens höjd till 2,5 våningar. Lokaler i bottenplan möjliggör liknande typ av serviceverksamhet som finns på platsen idag. Planförslaget säkerställer att minst 200 m² centrumverksamhet anläggs inom flerbostadshuset västra del. Det är inte lämpligt med godsleveranser eller 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. Det innebär att trafikskola, fastighetsförmedling och andra verksamhet som har liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet kan finnas här. Mark planläggs för gata för att lösa angöringsparkering till affärslokaler samt träd i gaturummet. Skyfallsleden säkerställs genom allmän plats intill trädallén.

Detaljplaneförslaget innebär ett tillägg av nya bebyggelse typer i ett befintligt småhus- och villaområde. De viktigaste gestaltningsidéerna är därför att ny bebyggelse utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och en samtida tolkning av traditionell arkitektur.

För ett enhetligt uttryck föreslås att materialval från omgivande bebyggelse återfinns i takens tegel eller plåt och i fasader i huvudsak beklädda med träpanel. 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. Med tillägg och markeringar så som frontespiser, burspråk, takkupor och balkonger kan rytmer och variation ytterligare förstärkas i fasaderna. I entrévåningen markeras entréer och gemensamma lokaler i fasaden.

Runt kvarteret kan varierande grönska skapas.

Planförslagets gestaltningsidé kommer att ligga till grund för kraven i markanvisningen.

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

I planförslaget har radhusbebyggelsens gestaltning utgått från trädgårdsstadens utformningsprinciper medan flerbostadshusen har inspirerats av de klassiska landshövdingehusen.

Gällande detaljplan akt 2-3079 anger bensinstation respektive biluppställning. Genomförandetiden har gått ut.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-04-23 att låta granska detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan. Granskning har hållits under tiden 2024-05-08 – 2024-05-29. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram. I utlåtandet redovisas även synpunkter från samrådet.

Efter granskningen har följande mindre gjorts i detaljplanen.

Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelser:

- **m₁**-Hela byggrätten måste vara utbyggd med en lägsta nockhöjd på 23 meter över angivet nollplan för att klara riktvärdena för ljudnivå för trafikbuller vid uteplats.
- **m₂**-Bosträder mot Utbyvägen får inte utformas enkelsidiga. Kompletterad
- 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 för entré till garage ska ha en lägsta nivå på 15,8 meter över nollplanet.

Generell egenskapsbestämmelse om att Kvartersmarken ska kunna omhänderta och fördröja en minsta vattenmängd på 50 kubikmeter.

Ärendets handläggning

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

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2018-03-20	att meddela positivt planbesked
BN 2020-12-15	att godkänna startplan för år 2021 där detaljplanen ingår som Bostäder handel och service vid Fjällbogatan (Utby 753:487 m.fl) inom stadsdelen Utby
SBN 2023-03-28	att genomföra samråd om detaljplanen
SBN 2024-04-23	att låta granska detaljplanen

Miljöpåverkan

Förvaltningen 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 §.

Beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 § om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan fattades på delegation 2023-08-14 av Åsa Lindborg, planchef vid tidpunkten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. 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. Detta kan förstärkas ytterligare om häckar eller plank uppförs i öppningarna mellan huskropparna. Flerbostadshusen placeras längst med planområdets södra, västra och östra kant.

Radhusen utmed Fjällbogatan i planområdets norra del har i illustrationsplan och visualisering av gatumiljö inför antagande justerats närmre gatan för att tydligare möta gaturummet och ge en luftigare innergård. Parkeringar för radhusen har flyttats från förgårdsmark till parkeringshuset. Förvaltningen har bedömt att förändringen inte påverkar möjlig exploateringsgrad för flerbostadshusen. Höjden för bostadsbebyggelsen är avvägd mot påverkan på omgivningen, antalet parkeringar som kan skapas i parkeringsgaraget och tillgången på solljus på flerbostadshusets gård.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Eftersom detaljplanen innebär en möjlighet för fler barn att bosätta sig inom området kommer förstärkningsåtgärder att göras vid lekplatsen vid Boktryckaregatan, ca 200 meter från planområdet. En breddning av övergångsstället tvärs Utbyvägen underlättar för barn att på ett tryggt sätt ta sig till och från bussen på egen hand. Miljön runt hållplatsen blir också tryggare med bostäder och platsbildningen framför butikslokalen. Även övergångsstället med cykelöverfart tvärs Frimästaregatan byggs om vilket förbättrar för barn och andra oskyddade trafikanter att ta sig över gatan på ett trafiksäkert sätt..

Grönytefaktorn för gatumark på 0,12 bedöms acceptabel eftersom detaljplanens gatumark endast uppgår till ca 600 m² och reglerar Frimästaregatan väster om kvarteret.

Angöringsparkering för verksamhetslokaler har prioriterats. Därutöver möjliggörs vid kvarterets hörn plantering av träd vilka kommer skänka skugga i gaturummet.

Grönytefaktorn på kvartermark säkerställs i markanvisning och genomförandeavtal.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med följande ändringar efter granskning:

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan