



Göteborgs Stad

Östra Göteborg

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2015-03-02
Diarienummer: N132-
0528/11

Utvecklingsavdelningen

Ann-Charlotte Gustafsson
Telefon: 365 00 00
E-post: fornamn.efternamn@ostra.goteborg.se

Yttrande över förslag till Detaljplan för bostäder vid Fjällbo Park (SBK 0364/11)

Ärendet

Byggnadsnämnden har beslutat om samråd för förslag till detaljplan för bostäder vid Fjällbo Park inom stadsdelen Utby, under perioden 21 januari till 3 mars. Skriftliga synpunkter ska vara byggnadsnämnden till handa senast den 3 mars 2015. Stadsdelsnämnden Östra Göteborg har beviljats uppskov med inlämning av synpunkter till den 24 mars.

Förslag till beslut

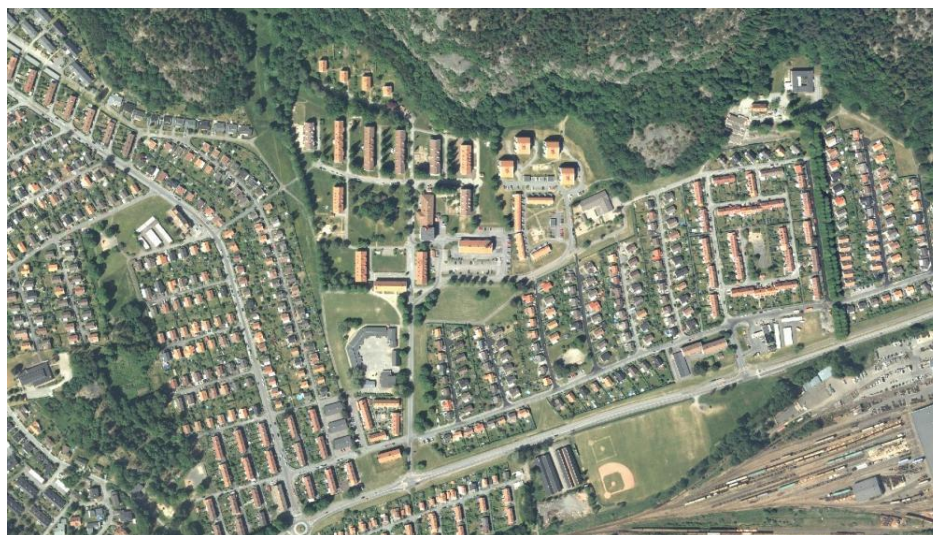
Stadsdelsnämnden Östra Göteborg föreslås besluta

att tillstyrka delarna A, B, D och F i förslaget till Detaljplan för bostäder vid Fjällbo Park (SBK 0364/11)

att avstyrka delarna C och E i nämnda förslag, med hänsyn taget till nedanstående synpunkter,

att som eget yttrande översända detta tjänsteutlåtande till Byggnadsnämnden samt

att förklara beslutet omedelbart justerat



Fjällbo Park

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan för Fjällbo Park syftar till uppförande av 220 nya bostäder i flerfamiljshus, utbyggd förskola vid Kanngjutaregatan, säkrare angöringsficka till Fjällboskolan samt utbyggnad av gång- och cykelbana längs Sysslomansgatan.

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker följande delar i förslaget:

- A: bostäder med särskild service (BmSS) vid Fjällbogatan
- B: ny angöring till Fjällboskolan samt gång- och cykelväg utmed Sysslomansgatan
- D: tre punkthus för bostäder i områdets mitt
- F: utbyggnad av Kanngjutaregatans förskola till sex avdelningar

Stadsdelsförvaltningen avstyrker däremot föreslagen utformning för följande delar:

- C: Sex flerbostadshus i områdets nordvästra del
- E: Ett större flerbostadshus i nordväst, vid Fjällbobergets fot

Stadsdelsförvaltningen anser inte att stadsbyggnadskontoret tillräckligt belyser konsekvenser av ökad trafikbelastning samt sociala konsekvenser av föreslagen förtätning, föreslagen utformning av ny bebyggelse samt förändring av stråk.

Samrådshandlingar

Handlingarna finns på Göteborgs stads hemsida www.goteborg.se/planochbyggprojekt
Handlingarna finns även tillgängliga på Gamlestadens bibliotek, Brahegatan 11.

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Fjällbo Park inom stadsdelen Utby, cirka 6,5 kilometer öster om Göteborgs centrum. Området omfattar cirka 4,6 hektar, fördelat i sex delar, och ägs av Familjebostäder, Västerstaden och Göteborgs Stad.

Bakgrund

Fler bostäder behövs i Göteborg. Kommunens strategi är att bostäder ska byggas i redan bebyggda områden, i kollektivtrafiknära lägen samt att en blandad bebyggelse önskas. I Utby-Fjällbo finns idag främst småhus, så ett tillskott av flerbostadshus där är önskvärt. Programområdet för planområdet Fjällbo Park hölls 2010 och antecknades av byggnadsnämnden 2010-12-14. Programmet för bostäder i Fjällbo Park föreslog bland annat 50-70 nya bostäder, med ny bebyggelse uppdelad på flera ytor. Efter synpunkter inlämnade under samrådet minskades planområdet genom att några grönytor undantogs. Stadsbyggnadskontoret presenterar nu ett förslag till detaljplan för området.

Syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 220 nya bostäder i flerbostadshus, utbyggnad av förskolan vid Kanngjutaregatan, ombyggnation av angöringsficka till Fjällboskolan samt utbyggnad av gång- och cykelbana längs del av Sysslomansgatan. Bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk nivå och anpassas till Fjällbo Parks kulturmiljövärden. Området hette tidigare Fjällbohemmet och stod färdigt 1939 som en lantligt belägen institution för medellösa personer. Institutionsområdet omfattas av kommunens bevarandeprogram från 1987 och har ett stort socialhistoriskt och byggnadshistoriskt värde. Idag inrymmer byggnaderna bl.a. skola, ålderdomshem och

bostäder. Inom Fjällbo Park finns en grundskola, två kommunala förskolor och två fristående förskolor. Det finns inga allmänna lekplatser som kommunen är huvudman för, dock finns lekplatser som tillhör skol- och förskoleverksamheterna.

Vid Fjällbo Park har bebyggelse tillkommit i olika etapper under 1900-talet. Runt planområdet finns mindre villor och radhus. Österut tillkom fyra radhuslängor och fyra punkthus i början av 2000-talet. Gång- och cykelvägar finns inom delar av Fjällbo Park, med koppling till kringliggande områden. Tillgänglighet med kollektivtrafik anses god. Parkeringsmöjligheterna är goda enligt stadsbyggnadskontoret. Det finns ett stort antal ädellövträd och andra speciella trädsorter inom området. Inga fornlämningar finns inom planområdet.

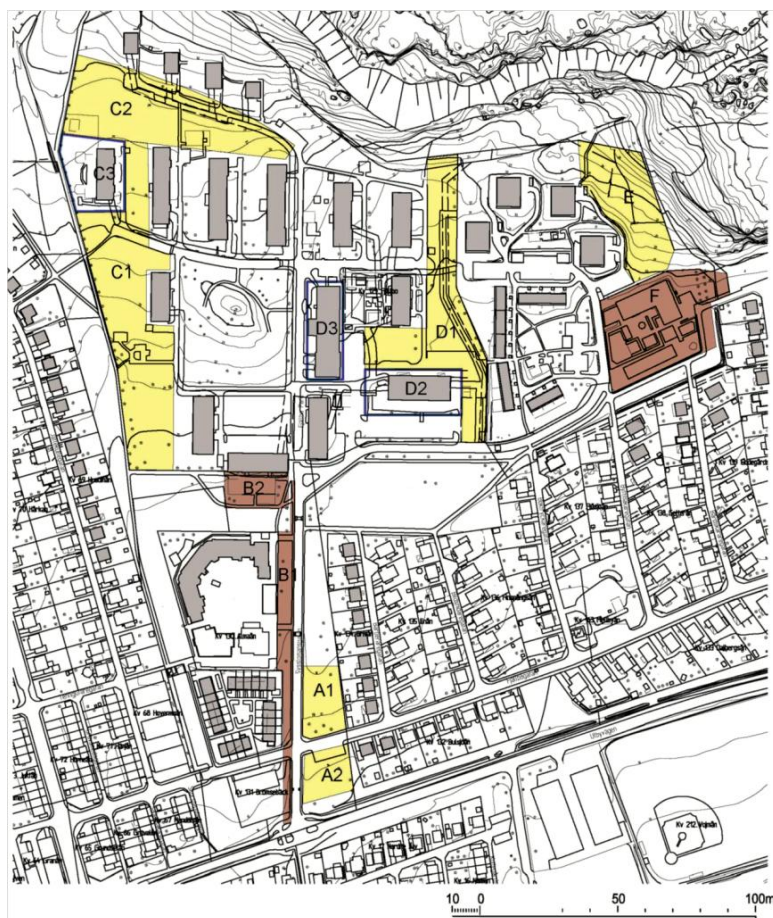
Översiktsplanen för Göteborg anger bebyggelseområde för området.

Förslagets innebörd

Förslaget till detaljplan möjliggör cirka 220 nya bostäder i flerbilshus, såväl hyresrätter, bostadsrätter som lägenheter i bostäder med särskild service, BmSS. Förtätningen i Fjällbo Park ska anpassas till intilliggande bebyggelse vad gäller volym, placering, angöring med mera. Stadsbyggnadskontorets avsikt är att ny bebyggelse ska ha en egen karaktär och utgöra ett positivt tillskott i stadsdelen. Förslaget innehåller även utbyggnad av parkeringsplats vid Fjällbogatan, angöringsficka för Fjällboskolan samt utökning av byggrätten för förskola vid Kanngjutaregatan. Ny gång- och cykelbana föreslås från Utbyvägen, längs Sysslomansgatan och förbi Fjällboskolan.

Bebyggelse

Planområdet är indelat i sex delområden, vilka kommer att få olika karaktär. Nedan återges kort huvuddragen i stadsbyggnadskontorets förslag för respektive område.



Planområdets olika delar A-F. Gult = bostäder, brunt = skolområde eller gång- och cykelväg.



Illustrationsritning med föreslagen ny bebyggelse markerad i brunt.

A – Bostäder med särskild service, BmSS. Parkering.

Vid södra entrén till Fjällbo Park, öster om Sysslomansgatan, föreslås ett envåningshus för sex lägenheter med särskild service, BmSS. Stadsbyggnadskontoret föreslår att parkeringsplatsen inom A2 utökas söderut, för de nya bostäderna och Fjällboskolan.

B - Skolområde Fjällboskolan. Gång- och cykelväg.

Vid Fjällboskolan föreslås en utökad angöringsficka med in och utfart i skilda lägen. Från Utbyvägen och längs västra sidan av Sysslomansgatan anläggs en gång- och cykelväg med anslutning till den nya angöringsfickan och kopplad till gång- och cykelbanenätet inne i Fjällbo Park.

C – Cirka 110 bostäder. Kvartersgator.

I västra delen föreslås sex flerbostadshus med totalt 110 nya lägenheter med hyresrätt.

Delområde C1 ligger mellan befintlig bebyggelse och lindallén som avgränsar Fjällbo Park mot enbostadshusen i väster. Inom C1 föreslås två nya flerbostadshus i tre våningar. Husens utformning ska vara en länk mellan det småskaliga egnahemsområdet och Fjällbohemets byggnader. Nya platsbildningar, rum och vägar skapas för att stärka den befintliga offentliga strukturen. Stadsbyggnadskontorets avsikt är att följa de befintliga husens nord-sydliga riktning, men att ändå skapa en egen karaktär för den nya bebyggelsen, för att tydligt visa att den är ett tillägg i området.

I norra delen, C2, flyttas en kvartersgata närmare de befintliga trähusen högst upp i norr och fyra nya hus i 3-4 våningar placeras söder om den nya gatan. Söder om de fyra nya husen ordnas en helt ny kvartersgata.

För befintlig byggnad inom C3 läggs användningen ”förskola” till i planbestämmelserna då sådan verksamhet bedrivs där idag.

D – Cirka 50-60 bostäder. Kontor och verksamheter. Stråk.

Område D omfattar östra delen av Fjällbohemmet, inklusive de två byggnader som innehåller tvätterier, storkök, kontor och bostäder. Centralt i Fjällbo Park finns ett öppet stråk i nord-sydlig riktning. Här föreslås tre nya flerbostadshus med totalt 50-60 lägenheter, i form av punkthus i fem våningar. Två av husen placeras i södra delen av den öppna ytan och ett placeras i anslutning till punkthusen i nordost. De nya punkthusen behåller strukturen i området genom att vara placerade fritt i en öppen parkmiljö. Det öst-västra stråket som idag är stängt, föreslås öppnas upp för gång- och cykeltrafik. Inom D3 finns ett storkök som även fungerar som matsal för skolbarn. Planbestämmelserna justeras så att verksamhet ”matsal” tillåts.

E – Bostäder i 6-våningshus.

I områdets nordvästra del, mot Fjällboberget, föreslås ett flerbostadshus i sex våningar och källargarage. Tomtens läge och den dramatiska naturen tas tillvara genom husets utformning, enligt stadsbyggnadskontoret. Byggnaden riktas mot sydväst och placeras i vinkel för att följa terrängen. Placering och volym innebär att byggnaden bildar en fond mot bakomliggande skog och berg. En glasad länk mellan de två huskropparna skapar siktlinjer genom byggnaden. En befintlig stig tas bort men enligt stadsbyggnadskontoret ska kopplingar till naturstigen längs bergsfoten bevaras och stärkas. Framför byggnaden placeras gemensam lekplats, trädgårdar och uteplatser.

F – Förskola för 6 avdelningar

Förskolan på Kanngjutaregatan utökas till två våningar med 6 avdelningar, genom en ny byggnad i tomtens västra del. Vid nybyggnation ska helst ges plats för vändplan för renhållningsfordon. Här saknas utrymme för detta och därför föreslås ett alternativt angöringssätt. Genom att utöka förskoleområdet åt öster kan en intern enkelriktad gata anläggas som ansluter Kanngjutaregatan med Sysslomansgatan. Via den nya gatan kan transporter till förskolan ske utan vändning. Ett staket avgränsar mot förskolans gård. Gatan stängs av med bommar och ska endast användas av renhållningsfordon, varutransporter och räddningstjänst.

Enligt stadens parkeringsnorm bör minst 18 parkeringsplatser anläggas för förskolan. Den interna vägen ger möjlighet för en parkering med 17 platser i anslutning till förskolegården. En handikapparkering samt en korttidsparkering föreslås i det sydvästra hörnet. Parkeringsplatserna på östra sidan kan användas av besökare till naturområdet under kvällar och helger. Cykelparkering kan ordnas vid handikapparkeringen eller i anslutning till förrådsbyggnaden i öster.

Bevarande

Förslaget innebär att ny bebyggelse uppförs vid Fjällbohemmets byggnader, vilka har byggnadshistoriska bevarandevärden och omfattas av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Inom område C och D ska därför ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn och anpassning till omgivningens egenart. Den föreslagna bebyggelsen ska dock ges ett eget uttryck för att tydligt visa att den utgör ett tillägg. För den östligaste bebyggelsen har inga särskilda åtgärder utifrån kulturmiljöaspekten bedömts vara nödvändiga enligt stadsbyggnadskontoret.

Trafik och parkering

Sysslomansgatan ägs och sköts av Göteborgs stad. Övriga gator och parkering i området ligger helt inom kvartersmark, vilket innebär att förändringar inte exakt regleras i detaljplanen utan att markägarna själva ansvarar för lämpliga lösningar. Parkering ska ordnas inom kvartersmark. Inom område A föreslås en större parkeringsplats till förmån

för bostäderna inom A samt Fjällboskolans verksamhet. För att fyra nya bostadshus ska vara möjligt inom område C2 behöver befintlig gata till husen Fjällbo Park 29-35 flyttas 5-10 meter norrut. Den nya gatan som föreslås i söder för husen inom C2 kopplas samman med befintlig gata söderut. Angöring för husen i mitten, D, ska ske från söder för punkthus 1 och 2. Där finns befintlig gata och parkering. Några av de befintliga gångvägarna byggs ut för att möjliggöra framkomst med fordon.

Gator, gång- och cykelvägar

Vissa kvartersgator eller gång- och cykelvägar behöver kompletteras eller ändras, men strukturen i stort bevaras. Ändringar av kvartersgator eller gång- och cykelvägar inom kvartersmark regleras inte i detaljplanen, men redovisas illustrativt i planhandlingarna. Ny gång- och cykelväg planeras vid Kanngjutaregatans västligaste del för att knyta samman gång- och cykeltrafik mellan Kanngjutaregatan och Sysslomansgatan. Från Utbyvägen och längs västra sidan av Sysslomansgatan planeras en ny gång- och cykelväg, anslutande till den nya angöringsfickan vid Fjällboskolan. En överfart föreslås över Sysslomansgatan för att koppla till befintlig gc-väg österut vid Sven Eliassons äng. Stadsbyggnadskontoret anser att det östvästliga stråk som finns genom Fjällbo Park, men som idag är stängt, med fördel kan öppnas för gång- och cykeltrafik.

Tillgänglighet och service

Inga förändringar av kollektivtrafiken eller annan service planeras. Stadsbyggnadskontoret påpekar dock att ett ökat antal boende i området kan ge underlag för högre turtäthet, utökning av trafikerande busslinjer och etablering av annan service.

Naturmiljö

Lindallén i väster ska bevaras och marken närmast träden får inte bebyggas. Främst inom C2 finns flera stora träd. Nya hus har placerats så att några värdefulla solitärer ska kunna bevaras men en del träd kommer att behöva tas ner. Så många träd som möjligt ska bevaras och där så inte är möjligt, kompenseras genom återplantering.

Över område E:s södra del har en gångstig etablerats som ansluter till naturstigen längs berget. I och med föreslagen bebyggelse försvinner denna stig. Anslutning till naturstigen kommer dock att vara möjligt söder om den föreslagna bebyggelsen.

Sociala aspekter

Möjligheterna att få en tillgänglig bostad i befintliga bostadsmiljöer är begränsade, varför integrering av nya, tillgänglighetsanpassade bostäder och t.ex. boende med särskild service (BmSS) är av högsta vikt. Planen möjliggör fler bostäder med god boendemiljö med nära till naturen, service, skola mm.

Konsekvenser enligt stadsbyggnadskontoret

Bostäder tillkommer i en befintlig miljö med möjligheter till god livskvalitet. Många möjligheter till sociala sammanhang och en stimulerande närmiljö finns. Komplettering med fler bostäder med olika upplåtelseformer och storlekar medför goda förutsättningar för en social blandning av människor med olika ålder och bakgrund. Bebyggelse med hus i park innebär att gestaltningen av utemiljön blir extra viktig då inga naturliga gårdar eller privata zoner skapas. En tätare struktur bidrar dock till att skapa halvoffentliga zoner mellan husen. Området främjar utomhusvistelse genom närhet till gröna lek- och rekreationsområden. Det finns bra möjligheter att röra sig trafiksäkert och för barn finns trygg och fri lek miljö enligt stadsbyggnadskontoret. Genom området går flera gång- och cykelvägar och trafiksäkerhet på gatunätet är god.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg och bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § och har bedömt att genomförande av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras för förslaget. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 12 december 2014.

Planområdet berör kulturintressen. Ny bebyggelse inom Fjällbo Park bedöms inte innebära några konflikter med befintlig bebyggelse som ingår i bevarandeprogrammet. Ny bebyggelse tillkommer på idag obebyggda och öppna ytor inom sammanhållen bebyggelse. Byggnaderna som utförs i tre till fem våningar innebär en marginell, och främst lokal, förändring av Fjällbo Parks struktur. De lägre byggnaderna bedöms inte synas på håll. Den byggnad som planeras vara sex våningar i den östra delen innebär en något mer påtaglig lokal förändring på grund av sitt höjdläge. Byggnaden ligger i fonden mot Fjällboberget. Förändringarna bedöms inte innebära någon negativ påverkan då bebyggelsen inte kommer att verka dominerande i området utan utgör en komplettering av befintlig bebyggelse. Någon större påverkan av stadsbilden sker inte.

Förvaltningens överväganden

Stadsdelsförvaltningen Östra Göteborg tillstyrker följande delar i förslaget:

- A: bostäder med särskild service (BmSS) vid Fjällbogatan
- B: ny angöring till Fjällboskolan samt gång- och cykelväg utmed Sysslomansgatan
- D: tre punkthus med bostäder i områdets mitt
- F: utbyggnad av Kanngjutaregatans förskola till sex avdelningar

Stadsdelsförvaltningen avstyrker däremot följande delar, med hänsyn till nedanstående synpunkter:

- C: Sex flerbostadshus i områdets nordvästra del
- E: Ett större flerbostadshus i nordväst, vid Fjällbobergets fot

I stadsdelsnämndernas ansvar i samhällsplaneringen ingår att särskilt lyfta den sociala dimensionen. Stadsdelsförvaltningen saknar en djupare analys av och redogörelse för sociala konsekvenser av förslaget om nya bostäder och nya stråk i Fjällbo Park, vilket särskilt ligger till grund för förvaltningens avstyrkande av förslag för delområde C och E. Stadsdelsförvaltningen är positiv till att staden förtätas och att fler bostäder tillkommer inom Östra Göteborg. Fjällbo är ett attraktivt naturnära område med övervägande äldre småhusbebyggelse. Ett tillskott av hyreslägenheter gör det möjligt att bo kvar i området för äldre personer som önskar en mer tillgänglig bostad samt för ungdomar som vill flytta till ett första eget boende. Området blir också möjligt att bosätta sig i för människor som inte önskar köpa ett eget hus. Men utöver att ge fler bostäder måste ett planförslag också bedömas utifrån andra sociala konsekvenser som en förtätning kan medföra, såväl för framtida som redan boende befolkning samt för olika kategorier av besökare.

Stadsdelsförvaltningen saknar redogörelse för det resonemang som lett fram till förslag om 220 bostäder mot de föreslagna 50-70 bostäder som anges i planprogrammet från 2010. Redan det lägre antalet bostäder väckte oro hos bland andra dåvarande stadsdelsnämnden Kortedala, för trafikökningens konsekvenser och att inte tillräcklig hänsyn togs till områdets särprägel. Stadsdelsförvaltningen saknar ytterligare analys av situationen för både biltrafik, cykel-, gång- och kollektivtrafik, vilket är extra angeläget utifrån den föreslagna ökningen av antalet bostäder i området.

Stadsdelsförvaltningen saknar studier av hur föreslagna förändringar av bebyggelsens förtätning och utformning samt ändringar av stråk påverkar människors rörelsemönster och användning av ytor i området. Förvaltningen befarar att förslaget i alltför hög utsträckning negativt kommer att påverka de naturytor som idag används av boende och besökare och som bidrar till områdets uppskattade särprägel.

Barnkonventionen

De mindre ändringar som föreslås för angöring vid Fjällboskolan syftar till att skapa en tryggare och bättre skolväg för eleverna vilket är positivt. En ny förskolebyggnad med anpassade ytor utomhus är positivt för barnen i förskoleverksamheten. Fler platser i förskolan ökar möjligheten för barn att få förskoleplats nära sitt bostadsområde. För övriga delar i planförslaget saknar stadsdelsförvaltningen tillräckligt underlagsmaterial eller analys från stadsbyggnadskontoret, för att ytterligare bedöma förslagets konsekvenser för barn och ungdom.

Samråd

Stadsbyggnadskontoret anordnade ett samrådsmöte kring förslaget för allmänheten, i form av Öppet hus den 17 februari, i Fjällboskolans lokaler. Stadsdelsförvaltningen deltog i mötet. Förslaget har stämts av mellan stadsdelsförvaltningens utvecklingsledare för stadsutveckling respektive lokaler och planeringsledaren för sektor Utbildning.

Samverkan

Samverkan har skett i Förvaltningens Samverkansgrupp 2015-02-25 och 2015-03-11.

Stadsdelsförvaltning Östra Göteborg

Ulla-Carin Olsson
Stadsdelsdirektör

Åsa Svensson
Utvecklingschef