



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KF / BN den 21/6 2017
§ 318 / Ae
Laga kraft den 18/10 2018 IAM

Planhandling (aktbeteckning 2-5351)

Datum: 2016-03-22, rev. 2017-06-21

Diarienummer SBK: 0364/11
Handläggare SBK Elin Wiman
Tel: 031-368 15 13
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0935-08
Handläggare FK Jennie Gavér
Tel: 031-507228
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder i Fjällbo Park inom stadsdelen Utby i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Dagvatten, Ramböll, 2014-11-14
- PM Geoteknik, Sweco Infrastructure, 2013-03-01
- Miljöteknisk provtagning, WSP, 2016-11-25

Innehåll

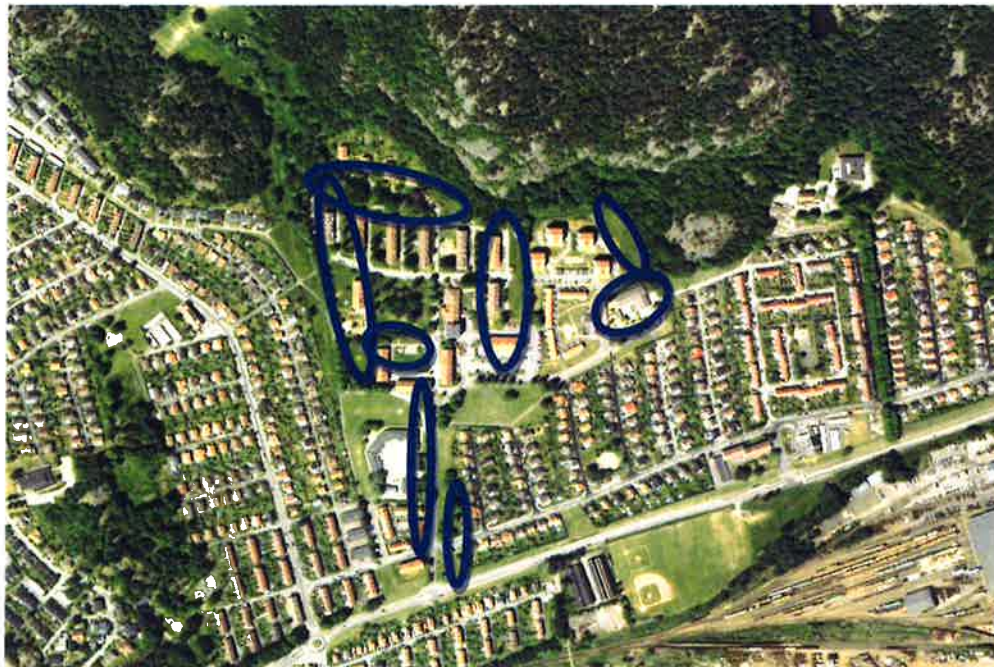
SAMMANFATTNING:	3
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	3
<i>Service</i>	4
<i>Teknik</i>	4
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	4
<i>Överrensstämmelse med översiktsplanen</i>	4
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	5
<i>Bakgrund och syfte</i>	5
<i>Inriktning för planarbetet</i>	5
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	5
<i>Planförhållanden</i>	6
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	8
<i>Geoteknik</i>	11
<i>Fornlämningar</i>	12
<i>Kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Trafik, parkering och tillgänglighet</i>	14
<i>Service</i>	15
<i>Teknik</i>	15
<i>Störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Läshänvisning/avgränsning</i>	16
<i>Bebyggelse</i>	17
<i>Trafik och parkering</i>	36
<i>Tillgänglighet och service</i>	36
<i>Friytor och rekreation</i>	37
<i>Naturmiljö</i>	37
<i>Bevarande</i>	38
<i>Sociala aspekter</i>	39
<i>Teknisk försörjning</i>	39
<i>Dagvatten</i>	39
<i>Vatten och avlopp</i>	42
<i>Värme</i>	43
<i>El och tele</i>	43
<i>Avfall</i>	43
<i>Övriga åtgärder</i>	44
<i>Fastighetsindelning</i>	45
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	45
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	46
<i>Avtal</i>	49
<i>Tidplan</i>	50
<i>Genomförandetid</i>	50
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	51
<i>Nollalternativet</i>	51
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	51
<i>Miljökonsekvenser</i>	52
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	54
ÖVERRENSSTÄMMESE MED ÖVERSIKTSPLANEN	56

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är främst att möjliggöra för nya bostäder i form av flerbostadshus. Planen syftar även till möjliggöra nybyggnad av förskola, ombyggnad av angöringsficka till Fjällboskolan samt utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Planområdet ligger i Fjällbo Park inom stadsdelen Utby, cirka 6,5 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 6 hektar och marken ägs av Familjebostäder, Västerstaden och Göteborgs stad.



Figur 2 Ortofoto över del av Utby. Planområdets olika delar markeras med blå ovaler.

Befintlig bebyggelse

Fjällbohemmet, som idag har adress Fjällbo Park, stod färdigt 1939 och var då ett lantligt beläget fattighus. Anläggningen som helhet är ett intressant exempel på en institution i funktionalistisk stil. Institutionsområdet omfattas av kommunens bevarandeprogram från 1987 och har ett stort socialhistoriskt och byggnadshistoriskt värde. Idag inrymmer byggnaderna bl.a. skola, ålderdomshem och bostäder.

Runt och inom planområdet har sedan bostadsbebyggelse tillkommit under olika etapper. Bebyggelsen runt planområdet består av mindre villor och radhus på tomter om cirka 3-400m². Småhusen byggdes från 1910 och fram till 1970-talet. Öster om Fjällbohemmet tillkom fyra radhuslängor i två våningar och fyra punkthus i fyra till fem våningar och inredd vindsvåning under mitten av 2000-talet.

Naturmiljö

Fjällbo Park utgörs av flacka och öppna, gräsbevuxna ytor. Inom gamla Fjällbohemets område finns ett stort antal ädellövträd och andra speciella trädsorter. Östra delen av planen ligger vid Fjällbobergets sluttning. Tillgången till grönområden är god tack vare lokala grönområden och Fjällboberget.

Service

Tillgängligheten med kollektivtrafik anses ganska god. Med cykel och bil nås Fjällbo Park via Utbyvägen, Kanngjutaregatan och Sysslomansgatan. Parkeringsmöjligheterna är goda. Gång- och cykelvägar finns inom delar av Fjällbo Park och kopplar ihop området med kringliggande områden. Området är relativt flackt och tillgängligheten är god både vad gäller nivåskillnader och möjligheter att nå området.

Inom Fjällbo Park finns en grundskola, två kommunala förskolor och två fristående förskolor. Det finns inga allmänna lekplatser som kommunen är huvudman för, dock lekplatser tillhörande skol- och förskoleverksamheterna. Vårdcentral och bibliotek finns i Gamlestaden och Bergsjön. Viss kommersiell service finns i närområdet. Ett större utbud finns i Gamlestaden, Bergsjön, Partille och kring Munkebäcks torg.

Teknik

Teknisk infrastruktur i form av VA, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i området.

Planens innebörd och genomförande

Planområdet omfattar del av Fjällbo Park och är fördelat på sex delområden, se figur 2 för lägesbild:

- Södra delen; ett flerbostadshus (BmSS) i en våning med 6 lägenheter och parkeringsplats
- Skolområde; plats för angöringsficka för Fjällboskolan, ny gång- och cykelväg
- Västra delen; åtta flerbostadshus i tre till fyra våningar med cirka 100-110 lägenheter, befintlig förskola och transformatorstation
- Mittendelen; tre flerbostadshus i fem våningar med cirka 50-60 lägenheter, befintliga verksamheter.
- Östra delen; ett flerbostadshus i fyra till nio våningar med cirka 80-90 lägenheter
- Skolområde; förskola i två våningar, ny gång- och cykelväg.

Detaljplanen innebär att Fjällbo Park förtätas på ett antal platser i anslutning till befintlig bebyggelse. Förtätningen sker med anpassning till intilliggande bebyggelse och omgivningen vad gäller volym, placering, angöring m.m. Bebyggelsen ska utföras med en hög arkitektonisk nivå och avsikten är att den tillkommande bebyggelsen ska ha en egen karaktär och utgöra ett positivt tillskott i stadsdelen. Planförslaget innebär en förtätning med runt 250 bostäder, både hyres- och bostadsrätter.

Planförslaget innehåller även anpassning av planbestämmelser för vissa verksamheter m.m. i befintliga byggnader. Ytterligare användningsområden föreslås tillåtas, till exempel föreslås centrumändamål i del av beståndet.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är förenligt med Göteborgs översiktsplan antagen 2009.

Planens syfte och förutsättningar

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är främst att möjliggöra nya bostäder i form av flerbostadshus. Planen syftar även till möjliggöra nybyggnad av förskola, ombyggnad av angöringsficka till Fjällboskolan samt utbyggnad av gång- och cykelbana längs del av Sysslomansgatan.

Bebyggelsen ska utföras med en hög arkitektonisk nivå. Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till bebyggelsens kulturmiljövärden men ändå ha en egen karaktär och utgöra ett positivt tillskott i stadsdelen.

Inriktning för planarbetet

Inför ett större planarbete tas ett program fram som anger mål och utgångspunkter för detaljplanearbetet. Ett program redovisar en föreslagen förtätning på en översiktlig nivå och innehåller få detaljer.

Program och programsamrådsredogörelse för föreslagen förtätning i Fjällbo Park antecknades 2010-12-14. I samrådsredogörelsen för programmet anges följande inriktning för det fortsatta planarbetet:

- Grönytorna nedanför Fjällbo ängar och utefter Fjällbogatan blir kvar som grön- och rekreationsområden. Viss parkering kan prövas utefter Fjällbogatan.
- Föreslaget bebyggelseområde för bostäder utefter Sysslomansgatan minskas
- Komplettering med bostäder – mindre flerfamiljshus anpassade till befintlig bebyggelse i Fjällbo Park.
- Utreda åtgärder för att förbättra trafiksituationen på Sysslomansgatan och då speciellt utanför Fjällboskolan
- Utreda en lämplig tomt för ett BMSS-boende

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Fjällbo Park inom stadsdelen Utby, cirka 6,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar 4 geografiska delar fördelat på sex olika delområden om totalt cirka 6 hektar, se ortofoto på nästa sida. Marken ägs av Familjebostäder, Västerstaden och Göteborgs stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunens mark utgör förskolans mark vid Kanngjutaregatan och större delen av planerad gång- och cykelbana längs Sysslomansgatan. Vid södra delen av Sysslomansgatan upplåts marken med arrende till privatperson.



Figur 3 Ortofoto över Fjällbo Park. Detaljplanens olika delar markeras med blå ovaler.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde för området.

För planområdets delar gäller:

- detaljplan F 3911, laga kraft år 1991, för större delen av Fjällbo Park
- detaljplan (stadsplan) F2651, laga kraft år 1947, för Fjällboskolan, del av gång- och cykelväg och mark för BmSS
- detaljplan (stadsplan) E3055, laga kraft år 1962, för del av gång- och cykelväg
- detaljplan (stadsplan), F3261 laga kraft år 1971, för del av gång- och cykelväg
- fastighetsplan (tomtindelning) III-4461, berör fastighet Utby 131:1.

Planernas genomförandetid har gått ut.

Programsamråd för planområdet har antecknats av byggnadsnämnden 2010-12-14.

Planens avgränsning

Planområdet är fördelat på de sex delområdena A-F:

- A1-2 Södra delen, bostäder, parkering
- B1-2 Skolorråde, gång- och cykelväg
- C1-4 Västra delen, bostäder, utemiljöer, befintliga verksamheter, transformatorstation
- D1-3 Mittendelen, bostäder och befintliga verksamheter
- E Östra delen, bostäder
- F Förskola

Den föreslagna plangränsen följer där möjligt befintliga fastighetsgränser, befintliga användningsgränser och egenskapsgränser samt befintlig struktur för att samspela med nu gällande detaljplaner och förutsättningar.



Figur 4 Planområdets olika delar (ungefärlig avgränsning) markerat i gult för bostadsändamål och rött för skolorråde eller gång- och cykelväg. C3, D2-3 (blå linje) utgör befintliga byggnader som ingår i planområdet. Närliggande befintliga byggnader är markerade med grått.

Mark, vegetation och fauna

Fjällbo ängar, Fjällboberget

Fjällbo ängar, nordväst om planområdet, är ett populärt naturområde och entré till ett bergsområde och klättringsleder. Norr om planområdet, vid Fjällbobergets fot passerar en naturstig som är cirka 5 km lång och är del av naturområdet mellan Fjällbo ängar och Bergsjön. Stigen ligger till vissa delar betydligt högre än bostadsbebyggelsen, vilket möjliggör utblickar över närområdet och Säveåns dalgång. Området är ett populärt friluftsområde, som är känt för sina klippformationer och små grottor.

Träd

Inom gamla Fjällbohemmets område finns ett stort antal träd av olika slag. Det finns en del ädellövträd och andra speciella trädsorter. Då området är mycket stort beskrivs här några av de träd som finns inom planförslagets gränser (gäller C och D).

Längs den västra delen (C1-2) finns en lindallé, som avgränsar området i väster. I allén bedöms alla träden som viktiga solitärer. Allén är skyddad genom generellt biotopskydd enligt miljöbalken (7 kap 11 §) då de är viktiga för den biologiska mångfalden och har kulturhistoriska värden. Biotopskyddet innebär ett förbud att bedriva verksamhet eller utföra åtgärder som kan komma att skada såväl de biologiska som andra förutsättningar för att bevara biotopen. Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Även vid mitten av området (D) finns rester av en lindallé som avgränsat Fjällbohemmet i öster. Inom de nordvästra delarna (C2) finns några viktiga solitärer i form av ett par valnötsträd och någon enstaka ek. I övrigt står i det västra planområdet bland annat björk, pil, hägg, oxel, körsbär, plommon, lönn och avenbok. I det centrala planområdet står, utöver allélindarna, lönn, rönn och körsbär.

I gällande detaljplan finns en bestämmelse som säger att större träd ska bevaras. Under åren har dock ett antal träd fått tas ned och flera av dem har ersatts med nya träd.

Utöver träden inom Fjällbohemmets område, finns inom planområdet inga särskilda naturvärden.

A - Södra delen

Område A utgör flacka och öppna, gräsbevuxna ytor. Inom A2 är en liten del av marken hårdgjord och nyttjas för parkering. Det finns ett tiotal träd (parklind, oxel, lönn och tysklönn) inom A1 och ett par, tre stycken parkträd utan artetikett inom A2.



Figur 5-6 Vyer över befintliga öppna ytor och delar av trädbeståndet.

B - Skolområdet

Planområdet vid Fjällboskolan ligger mellan byggnaden i bilden ovan och Sysslomansgatan. Marken är flack och gräsbevuxen. Den norra delen av skolområdet (B2) är skolgård och hårdgjord yta, se figur 24.



Figur 7 Vy från Sysslomansgatan över område där angöringsficka till Fjällboskolan möjliggörs.

C - Västra delen

Även den västra delen utgörs till största delen av öppen, gräsbevuxen yta. Trädbeståndet inom denna del beskrivs på sidan 8. I övrigt består marken av hårdgjord yta eller trädgårdsplanteringar.



Figur 8-9 Till vänster vy över delar av C1. Lindallén anas till höger i bild. Till höger vy över befintliga öppna ytor mellan de röda putsade husen och de vita trähusen (C2). I bilden syns ek, bok, björk mm.



Figur 10 I västra delen av C2 står bland annat några valnötsträd och oxlar.

D - Mellandelen

Den lindallé som avgränsar Fjällbohemmet i öster är inte lika intakt som den västra allén, utan här finns enbart enstaka träd kvar. Likt övriga delar av planområdet består marken av gräsbevuxna, öppna och flacka ytor.



Figur 11-12 Till vänster vy mot nordväst. Lindallén ans till höger i bild. Till höger vy över del av lindallén.

E - Östra delen

Östra delen av planen ligger vid Fjällbobergets fot och utgör en gräs- och slybevuxen yta. Marken sluttar från cirka +30 meter över nollplanet i nordöstra hörnet (vid trädgränsen till vänster i bild nedan) till cirka +19,5 meter vid parkeringen (till höger i bild nedan). Utanför planområdet står en blandskog, med inslag av bland annat ek.



Figur 13 Panoramabild över den östra tomten. I fonden syns blandskogen och delar av berget.

F - Skolområde, förskola

Förskoleområdet är idag bebyggt. Området i övrigt utgör till största delen skolgård eller övriga hårdgjorda ytor såsom parkeringsplats. Öster om förskolan finns ett antal äppelträd. Marken runt förskolan består av gång- och cykelbana och öppen gräsyta.



Figur 14-15 Till vänster syns några av äppelträden. Till höger vy över gräsyta kring förskolan.

Geoteknik

Höjdförhållanden

Norr om detaljplaneområdet reser sig ett höjdparti bestående av blottat berg, delvis jordtäckt och med vegetation. Blottat berg finns även i en cirka 2-3 meter hög kulle i den västra delen av detaljplaneområdet. Terrängen inom detaljplaneområdet höjer sig mjukt från en nivå cirka +25 meter över nollplanet vid Utbyvägen till cirka +38 meter över nollplanet i områdets nordvästra hörn. Den mycket branta bergslänten utanför detaljplaneområdets norra gräns reser sig från en nivå cirka +35 till över +100 meter över nollplanet, på en sträcka av endast 60-70 meter. Bergspartiet är något lägre i den nordöstra delen av detaljplaneområdet.

Jordlagerföljd

Den naturliga jordlagerföljden inom området utgörs överst av cirka 2-2,5 meter torrkorpelera följt av en lös lera som mot djupet övergår till att vara halvfast. Leran vilar på friktionsjord, av ej bestämd mäktighet, innan berget tar vid. Lermäktigheten varierar stort med förekommande uppstickande bergknallar centralt inom Fjällbo Park. Enligt tidigare utförda undersökningar och information hämtad från Stadsbyggnadskontorets detaljerade jordartskarta ökar lermäktigheten mot söder. I höjd med Utbyvägen visar tidigare utförda undersökningar på lermäktigheter på cirka 30 meter. I anslutning till planerad bebyggelse i nordöstra och nordvästra delen av området har lermäktigheter på cirka 2-15 meter konstaterats. Enligt SGU:s jordartskarta samt SBK:s detaljerade jordartskarta förekommer även partier där marken i anslutning till det större bergspartiet i norr utgörs av fastmark med friktionsjord (sand/grus), vilket även styrks genom de undersökningar som gjorts som underlag till denna detaljplan.

Stabilitet

Marken är generellt mycket flack inom planområdet med undantag för övergången mot fastmarksområdena i norr där jordmäktigheten istället är begränsad eller till stor del utgörs av fastmark/friktionsjord. Stabilitetsförhållandena är tillfredsställande inom hela planområdet.

Sättningar

Inom områdets centrala delar utgörs marken av sättningsbenägen lera av varierande mäktighet (upp emot cirka 30 meter). Belastningsökningar inom de delar som utgörs av lera kan ge upphov till sättningar. Sättningarna kan uppstå till följd av t.ex. uppfyllnader av marken eller sänkning av grundvattnet. Detta kan ge skadliga sättningar på omkringliggande byggnader eller anläggningar. Se vidare under grundläggning för hantering av sättningsrisken.

Grundläggning

De flesta byggnaderna är enligt planförslaget i flera våningsplan, vilket innebär stora marklaster. Byggnadernas storlek och de geotekniska förutsättningarna som råder inom området medför att byggnader i mer än två våningsplan rekommenderas utföras med pålgrundläggning. I läget för planerad byggnation i de nordöstra delarna är lermäktigheten dock begränsad. Beroende på nivåställning och utformning av källardelar

i kombination med ytterligare geoteknisk undersökning inom husläget kan denna byggnad kunna komma att grundläggas med delvis eller utan pålning.

Mindre byggnader som uppförs i ett våningsplan anses kunna grundläggas med platta på mark. Dock kan viss kompensationsgrundläggning krävas.

Bergteknisk undersökning

Berget inom det aktuella området utgörs av medelkornig gråröd till rödgrå gnejs till granit. Det finns även strökorn av kalifältspat i berget. Alla de bergsslänter som undersökts bedöms idag vara stabila. Det bedöms inte heller föreligga några stabilitetsproblem vid eventuella framtida bergschaktningsarbeten.

Markföroreningar, radon

I byggnaden på Fjällbo Park 5-7 pågår idag tvätteriverksamhet. Tidigare har även kemtvättsverksamhet pågått.

Den markradonundersökning som gjorts inom området visar att berggrunden utgörs av normalradonmark.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Närmsta fornlämning finns cirka 100-120 meter norr om planområdet och är ett gravröse från bronsåldern.

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fjällbohemmet stod färdigt 1939 och var då ett lantligt beläget fattighus. Det var vid tillkomsten en efterföljare till Gibraltar fattigvårdsanstalt. Verksamheten drevs delvis efter gammalt mönster men byggnaderna speglar 1930-talets synsätt. Anläggningen som helhet är ett intressant exempel på en institution i funktionalistisk stil. Institutionsområdet omfattas av kommunens bevarandeprogram från 1987 och har ett stort socialhistoriskt och byggnadshistoriskt värde. Idag inrymmer byggnaderna bl.a. skola, ålderdomshem och bostäder.



Figur 16 Gammalt flygfoto över Fjällbohemmet. Marken kring Fjällbohemmet är hittills obebyggd.

Husen är putsade lamellhus i två till 3 våningar, med sadeltak och med högre våningshöjd än dagens standard för bostäder. Alla byggnader var ursprungligen målade i ljus kulör. Idag är byggnaderna milt roströda, ljusblå eller ljus gula. Volymerna är homogena och bebyggelsen har enhetlig karaktär och uttryck. Fjällbohemmet kännetecknas av de raka linjerna i bebyggelsen och bebyggelsen har en tydligt linjär placering med gavlar i nordsydlig riktning, med några avvikande volymer som är placerade i öst-västlig riktning. Byggnaderna ligger i raka rader i en parkmiljö med gräs, buskage och träd mellan husen. Byggnaderna är fristående från varandra, i stort sett alla är olika stora samt osymmetriskt placerade i förhållande till varandra och med ett gatunät som förgrenar sig mellan byggnaderna. Ytorna kring byggnaderna är offentliga och gångvägarna går ända fram fasadliv. I vissa av byggnaderna finns t.ex. förskola, äldreboende mm, där vissa privata zoner har etablerats kring bebyggelsen.



Figur 17 Historisk vy från Utbyvägen.



Figur 18 En av byggnaderna som utgjorde institutionsområdet Fjällbohemmet.

Runt och intill det gamla Fjällbohemmet har bostadsbebyggelse tillkommit under olika etapper.

Småhusbebyggelsen, som utgör egnahemsområden, runt Fjällbo Park består av mindre villor och radhus i en till två våningar med inredd vind och tomter om cirka 3-400 m². Småhusen byggdes från 1910 och fram till 1970-talet.

Öster om Fjällbohemmet tillkom fyra radhuslängor i två våningar och fyra punkthus i fyra till fem våningar och inredd vindsvåning under mitten av 2000-talet.



Figur 19 Bebyggelsen i öster som tillkom i mitten av 2000-talet. Fjällboberget i fonden.

Trafik, parkering och tillgänglighet

Kollektivtrafik

Som underlag till *Göteborgs stads vägledning för parkeringstal vid detaljplaner och bygglov (2011)* finns en bedömning om stadens tillgänglighet med kollektivtrafik. Generellt har hela Göteborg god kollektivtrafik för bostäder och ganska god kollektivtrafik i en stor del av den bebyggda ytan inom kommunen. Lokalt kan dock tillgängligheten vara dålig då det i vissa fall är mer än 500 meter mellan bostad och hållplats eller då turtätheten är färre än 4 avgångar/timme.

Utby som stadsdel bedöms ha ganska god tillgänglighet med kollektivtrafik då hälften av Göteborgs arbetsplatser kan nås med kollektivtrafik inom 45 minuter. Tid till och från hållplats räknas inte med. Lokalt är dock tillgängligheten dålig då det är mellan 4-500 meter till närmsta hållplats för de mer perifera bostäderna. På Utbyvägen finns busshållplatser i anslutning till Frimästaregatan och rondellen på Utbyvägen vid Slättängsgatan. Även längre norrut på Slättängsgatan, i höjd med bostäderna i planförslagets nordvästra delar, finns busshållplats. Restiden till centrum är cirka 20 minuter och turtätheten är 15-minuterstrafik i högtrafik och 30-minuterstrafik övrig tid.

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg finns längs Utbyvägen som nås via Sysslomansgatan där blandtrafik delvis gäller idag. Gång- och cykelvägar finns inom delar av Fjällbo Park och kopplar ihop området med kringliggande områden, i övrigt gäller blandtrafik på gatorna inom området. Området är relativt flackt och tillgängligheten är god både vad gäller nivåskillnader och möjligheter att nå området.

Biltrafik och parkering

Fjällbo Park nås med bil via Utbyvägen och Sysslomansgatan. Förskolan i öster nås via Kanngjutaregatan och anslutande lokalgator från Utbyvägen.

I anslutning till planområdet finns parkeringar utspritt längs med gator eller i samlade större parkeringsplatser t.ex. runt tvätteriet eller i anslutning till Västerstadens område. Parkeringsmöjligheterna är generellt goda i området.

Parkeringsnorm

Göteborgs stads parkeringsnorm, som tar hänsyn till typ av markanvändning, avstånd och tillgång till kollektivtrafik samt läge i staden, anger värden för att beräkna ett minsta antal cykel- och bilparkeringsplatser som behövs för ett projekt. För området har en norm om cirka 8,2 (inkl besöksparkering) parkeringsplatser för bil per 1000 m² bruttoarea räknats fram. För cykelparkering beräknas en norm om cirka 35 cykelplatser per 1000 m² bruttoarea utgöra underlag. Plats för cykelparkering bör finnas både utomhus och i förråd.

Service

Inom Fjällbo Park finns grundskola (F-5) för cirka 400 elever och sju fritidsavdelningar för cirka 350 elever. Det finns även två kommunala förskolor med tre avdelningar vardera och två fristående förskolor med en avdelning vardera. Varje avdelning rymmer 15-20 barn. Vårdcentral och bibliotek finns i Gamlestaden och Bergsjön. Viss kommersiell service finns i närområdet, ett större utbud finns som närmst i Gamlestaden och Bergsjön eller kring Munkebäcks torg. Till Partille centrum där det finns ett utbud av kommersiell service och även viss kommunal service i form av bibliotek, vårdcentral m.m. är det cirka 4 km. Även i Sävedalen finns viss service.

Inom Fjällbo Park finns inga allmänna lekplatser som kommunen är huvudman för, dock finns lekplatser tillhörande skol- och förskoleverksamheterna. Mindre lek- och uteplatser finns för bostäderna inom Familjebostäders eller Västerstadens bestånd.

Tillgången till grönområden är god tack vare lokala grönområden och Fjällboberget.

Teknik

Teknisk infrastruktur i form av VA, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i området. Enligt handlingar i bygglovsarkivet finns brandvattenposter utspritt på kvartersmark i området.

Avfall ska kunna källsorteras inom respektive fastighet. En mindre byggnad eller utrymme för källsortering ska vara tillgänglig i marknivå för att avfallet enkelt ska kunna hämtas. Återvinningsstation för sorterat hushållsavfall (förpackningar, glasflaskor, tidningar mm) finns väster om tvätteribyggnaden.

Dagvatten

Från området avleds dagvattnet idag mot sydost där de lägsta marknivåerna finns för större delen av planområdet. Ytvatten från Fjällboberget styrs via avskärande öppna diken utmed skogskanten i norr och vidare i kulvert centralt i området eller i kombiledning väster om området. Dagvattnet leds idag vidare från området genom kombiledning till reningsverket.

En förutsättning för exploatering inom området är att dagvatten ska fördröjas, i magasin eller öppna diken, innan det släpps till det allmänna ledningsnätet. Dag- och dräneringsvatten från byggnader och hårdgjorda ytor ska tas om hand inom respektive fastighet. Den nämnda kombiledningen i väster kommer att bytas ut och separering ske mellan naturvatten och spillvatten. Detta innebär att naturvattnet från Fjällboberget mm kommer ledas direkt till Säveån. Dagvattnet från fastigheter kommer fortsatt att ledas i kombinerad ledning till reningsverket.

Störningar

En enkel beräkning har gjorts (2009, stadsbyggnadskontoret) av bullernivåer längs Sysslomansgatan som är den mest trafikerade gatan som planområdet berörs av. Vid område A klaras riktvärdet 55dBA ekvivalent nivå 12-14 meter från gatans mitt. Det maximala värdet, 70 dBA, understigs cirka 35 meter från gatans mitt. Övriga delar av planområdet bedöms inte vara utsatt för bullernivåer över riktvärden.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av nya bostäder, möjlighet till utbyggnad av angöringsficka för Fjällboskolan, möjlighet till utbyggnad av ny parkering och utökning av byggrätten för förskola vid Kanngjutaregatan i Fjällbo Park. Ny gång- och cykelbana föreslås från Utbyvägen, längs del av Sysslomansgatan och förbi Fjällboskolan. Planförslaget innehåller även anpassning av planbestämmelser för vissa befintliga verksamheter och förhållanden.

Detaljplanen innebär att Fjällbo Park förtätas på ett antal platser i anslutning till befintlig bebyggelse. Förtätningen föreslås ske med anpassning till intilliggande bebyggelse vad gäller volym, placering, angöring mm. Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen ska ha en egen karaktär och utgöra ett positivt tillskott i stadsdelen. Förslagen ny bebyggelse rymmer totalt runt 250 bostadslägenheter, både hyresrätter, bostadsrätter och BmSS-lägenheter. Delområdena har utformats av olika arkitektkontor och kommer att få olika karaktär.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Läshänvisning/avgränsning

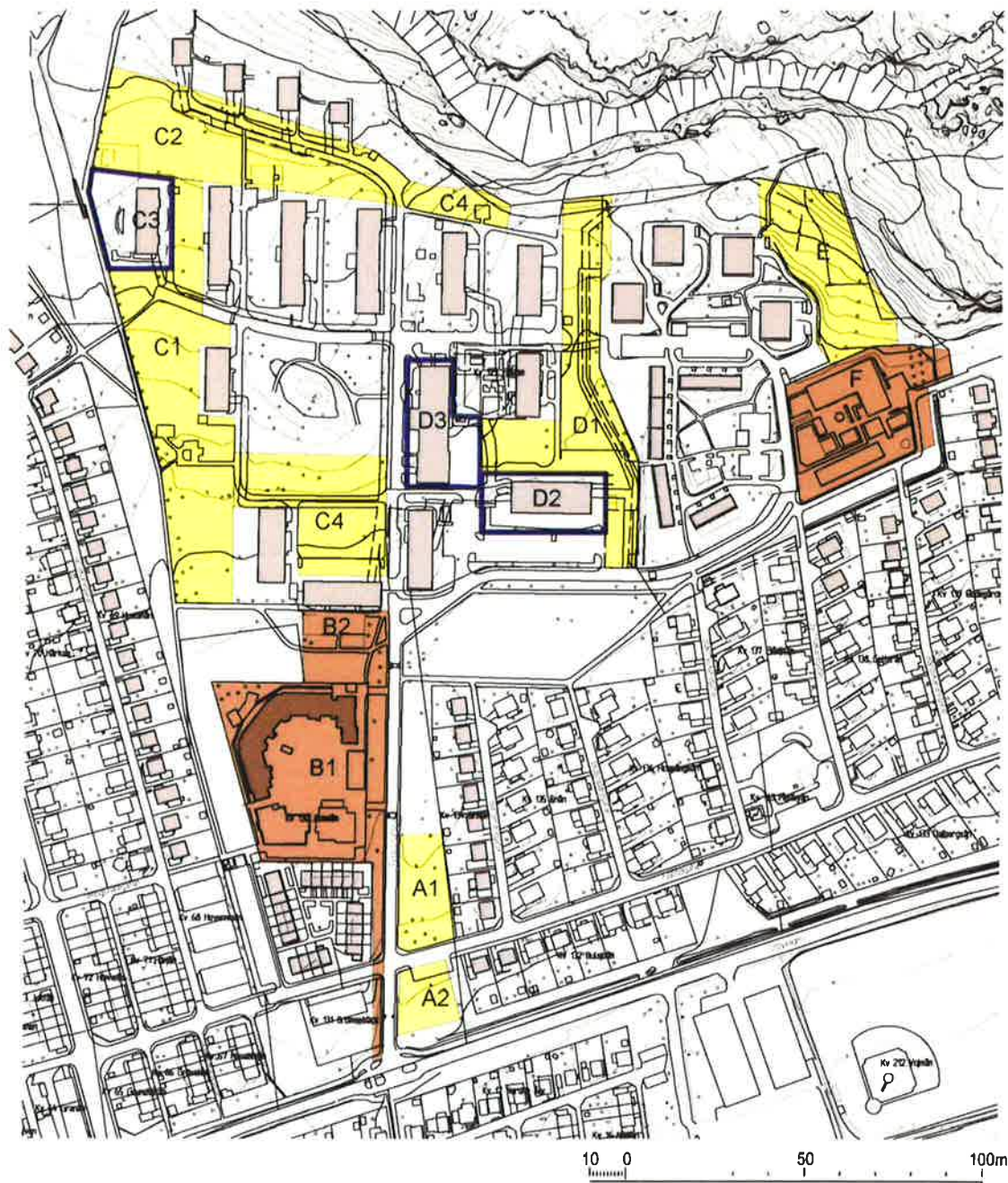
Varje delområde beskrivs med bild och text under rubrik med respektive bokstav, se nedan. Efter områdesinledningen följer beskrivning av specifika frågor.

I illustrationsritningen, blad 3 av plankartorna, framgår utbyggnadsförslaget i sin helhet. Illustrationsritningen visar ett större sammanhang än planområdets avgränsning för bättre läsbarhet och förståelse för planförslagets betydelse för helheten. Den gällande detaljplanen från -91 möjliggör det som illustreras på illustrationsritningen men som ligger utanför detta planförslags gränser. För marken mellan planförslagets delområden gäller fortsatt underliggande detaljplaner. Marken mellan delområdena får enligt olika bestämmelser i gällande detaljplan inte bebyggas.

Bebyggelse

Planområdet är fördelat på sex delar (A-F), som i sin tur är uppdelat i delområden:

- **A1-2** Södra delen; ett flerbostadshus (BmSS) i en våning, parkering, lokalgata
- **B1-2** Skolorråde, angöring Fjällboskolan, gång- och cykelväg, park
- **C1-4** Västra delen; sex flerbostadshus i tre till fyra våningar, utemiljöer, befintliga verksamheter och transformatorstation
- **D1-3** Mittendelen; tre flerbostadshus i fem våningar, befintliga verksamheter
- **E** Östra delen; två flerbostadshus i fyra till åtta våningar med källargarage
- **F** Skolorråde; förskola i två våningar, natur



Figur 20 Planområdets olika delar (A-F, ungefärlig avgränsning) markerat i gult (bostäder) och rött (skolorråde och gång- och cykelväg). Befintliga byggnader som ingår i planområdet har markerats med blå linje. Närliggande befintliga byggnader är markerade med grått.

A – Bostäder

Vid södra entrén till Fjällbo Park, öster om Sysslomansgatan, planeras för ett mindre flerbostadshus. Byggnaden avses rymma bostäder med särskild service (så kallat BmSS-boende) vilket innebär en form av gruppboende för personer med olika former av funktionshinder. På Göteborgs stads webbsida går att läsa mer om vad ett BmSS-boende är för något.

Byggrätt

Planförslaget möjliggör en byggnad med sex mindre lägenheter och tillhörande gemensamma ytor. Ett BmSS-boende inrymmer även ytor för övernattande personal. Föreslagen byggrätt har en högsta sammanlagd byggnadsarea om 600 m². Den föreslagna bostadsbyggnaden är cirka 500 m² och komplementbyggnaderna är cirka 50 m².

Öster om område A ligger mindre fristående enbostadshus i en våning med låga sadeltak. Med bakgrund av dessa volymer föreslås en envåningsbyggnad med en högsta nockhöjd om 4,5 meter vilket ger ett flackt tak.

Färdigt golv på den föreslagna byggnaden beräknas hamna på cirka +17 meter över nollplanet. Gatunivån mitt i korsningen mellan Sysslomansgatan och Fjällbogatan ligger på +16,4. Barberaregatan sluttar åt söder och har en höjd på +15,8 vid korsningen Fjällbogatan och Barberaregatan och +17,6 cirka 60 meter in på gatan. Sysslomansgatan ligger på ungefär samma höjd (+17,7) cirka 50 meter norrut från korsningen med Fjällbogatan.



Figur 21 Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Illustration av D Office Arkitekter.

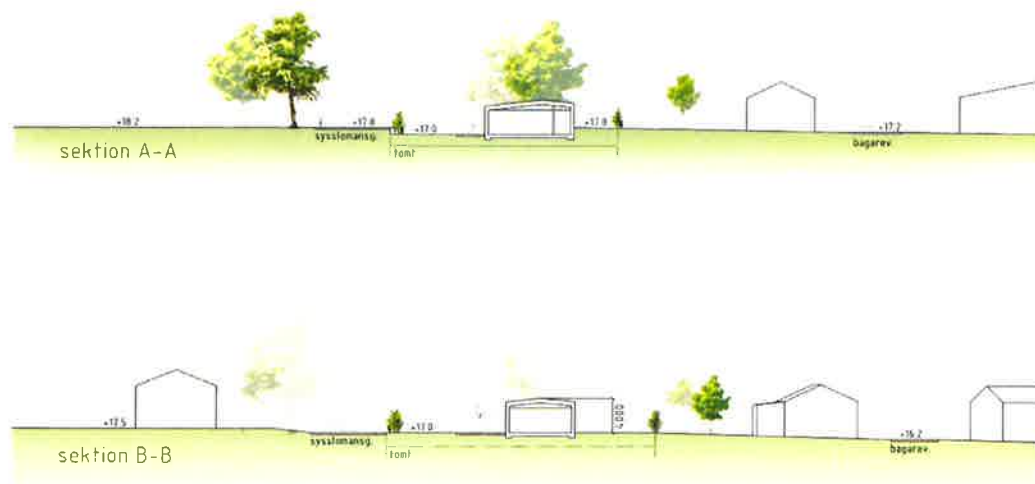
Friytor

Gemensam uteplats och uteplatser för varje lägenhet anordnas på byggnadens västra sida där eftermiddags- och kvällssol finns. Möjlighet att anordna uteplatser finns även på byggnadens östra sida. Öppna gröna ytor finns norr om byggnaden. Mellan parkeringen inom A2 och bostäderna öster om parkeringen finns en remsa av parkmark kvar. Marken anges som park i underliggande detaljplan.

Parkering och angöring

En större parkeringsplats föreslås inom A2 för bostadsändamål. Infart ska ske från Fjällbogatan. Parkeringen rymmer cirka 25-30 parkeringsplatser.

Korttidsangöring till boendet föreslås ske via angöringsficka från Fjällbogatan, alternativt direkt från Fjällbogatan. Miljöhus föreslås placeras i anslutning till Fjällbogatan för åtkomst för renhållningsfordon.



Figur 22 Sektioner genom byggnaden. Se figur 19 för snittens läge (A-A, B-B). Observera att tillåten nockhöjd är 4,5 meter i planförslaget. Illustration av D Office Arkitekter.

Solförhållanden

Tomtens läge, den föreslagna byggnadens låga höjd och utformning gör att solförhållandena på tomten blir mycket goda. De föreslagna uteplatserna ligger i ett fördelaktigt västerläge. Uteplats möjliggörs även mot öster och morgonsolen. Tomten bedöms bli solbelyst under större delen av tiden som solen är uppe.

Skuggpåverkan för omgivningen är begränsad. Runt sommarsolståndet kastar en byggnad med 4,5 meter till nock en mycket liten skugga som först runt kl 19-20 faller in på ett fåtal tomter längs södra Barberaregatan. Vid höst- och vårdagjämning påverkar skuggans utbredning bostäderna längs södra Barberaregatan från kl 16, vilket inte är långt från solens nedgång vid denna tid på året. Under vintersolståndet kastar byggnaden en längre skugga som under tidig eftermiddag, från kl 14 ungefär, skuggar de närmsta bostäderna längs Barberaregatan. Sammanstaget bedöms skuggförhållandena förändras marginellt för berörda bostäder längs Barberaregatan. Förändringen bedöms acceptabel. Se nästa sida, figur 23, för solstudiedigram.



Figur 23 Solstudie av föreslagen ny byggnad inom område A. Norr är till vänster i bild vid stående A4. Studie gjord av D Office Arkitekter.

B - Skolområde Fjällboskolan, gång- och cykelväg, park

Byggrätt

Ingen byggrätt tillkommer. Detaljplanen omfattar hela Fjällboskolan av fastighetsrättsliga skäl, se Fastighetsrättsliga frågor på sidan 46. Yta för u-område tillkommer i södra delen av skolfastigheten för att möjliggöra ledningsrätt för ledningar från område A till befintlig transformatorstation på Utby 753:477. Ytan mellan skolfastigheten och transformatorstation är redan planlagd som allmän plats – park (på allmän plats behöver inte yta särskilt reserveras för allmänna ledningar) och som parkeringsmark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Friytor

Norr om Fjällboskolan finns en yta som i gällande plan är betecknad som parkmark (B2). Marken används som skolgård och ändras i samband med detta planförslag till skoländamål. Ingen byggrätt föreslås utan marken avses fortsatt vara skolgård. Angränsade yta i söder betecknas som PARK.

Parkering och angöring

Fjällboskolans befintliga angöringsplats behöver byggas om och utökas. Detaljplanen möjliggör en angöringsficka med in och utfart i skilda lägen. Infart föreslås ske i norra delen och utfart i södra delen. Plats finns för 9 parkeringsplatser för bil. Cykelparkering kan ske på angränsande ytor. Se figur 7 för angöringsfickans möjliga läge.

Från Utbyvägen och längs västra sidan av Sysslomansvägen planeras en ny gång- och cykelväg. Den nya gc-vägen går förbi Fjällboskolan och ansluter till befintlig gc-väg norr om Fjällboskolan.

Mark som idag betecknas som parkmark i gällande detaljplan ändras genom detta planförslag till skolområde och gatumark för att tillgodose detta ändamål (B1).

Möjlig utformning av angöringsficka och gång- och cykelväg framgår på illustrationskartan.



Figur 24 Befintlig skolgård inom B2.

C – Bostäder och befintlig verksamhet

I den västra delen planeras för cirka 110 hyresrätter fördelat i åtta flerbostadshus. Delområde C1 ligger mellan befintlig bebyggelse och lindallén som avgränsar Fjällbo Park mot enbostadshusen i väster. C2 ligger i nordvästra delen av Fjällbo Park och C3 omfattar en befintlig byggnad i väster som rymmer förskola och gruppboende. Delar av den centrala parken och yta strax söder om parken ingår också i detaljplanen, kallat C4. Inom dessa ytor föreslås uteplatser, lekplatser, möjligheter till odling m.m. för de boende att anordnas.



Figur 25 Modellsnitt över ny (träfärgade volymer) och befintlig bebyggelse (vita volymer) inom område C1 och C2. Vy från sydväst. Illustration av Norconsult.

Byggrätt

De nya byggnaderna inom C1 och C2 ska ha sadeltak. Byggnadshöjd om 9 respektive 12 meter föreslås, vilket medger 3 respektive 4 våningar. Bebyggelsen inom C1 föreslås att utföras i tre våningar. Inom C2 har det med bakgrund av topografin och läget i området bedömts vara möjligt att föreslå ett våningsantal om fyra våningar för de tre västligaste av de fyra byggnaderna. Byggnaderna inom C2 planeras utföras med den nedersta våningen i souterräng för anpassning till topografin, se avsnitt om tillgänglighet för sektionsritning. Största tillåtna byggnadsarea är specifik för varje byggrätt och medges i storleksordningen 250, 500 och 750 m². Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om 4 meter. I planen finns ytor avsedda för komplementbyggnader såsom cykelförråd, miljöhus eller underjordiska avfallsbehållare.

För byggnaden inom C3 är användningen bostäder i gällande plan. I byggnaden bedrivs idag verksamhet för förskola vilket är en användning som egentligen inte ryms inom användningen bostäder, varför användningen förskola föreslås läggas till. Ingen förändrad byggrätt i övrigt.

Inom C4 föreslås utveckling av utemiljöer för de boende. Byggrätt föreslås för att möjliggöra paviljong, pergola eller liknande. Även lekutrustning, möblering m.m. är möjligt inom området. Ingen byggrätt för bostäder föreslås inom dessa ytor. Ytan längst i söder, markerad BS₁, är avsedd för parkering i gällande detaljplan men avses istället, som idag, nyttjas som bostadsgård eller skolgård.

Friktor

Nya platsbildningar, mötesplatser och stråk skapas för att stärka den befintliga strukturen. Byggnaderna inom C1 får en halvprivat trädgårdssida åt väster med anledning av den avgränsande lindallén. Samtliga lägenheter avses utföras med balkonger. Tillgången till friktor och en rekreativ utemiljö i anslutning till bostäderna är mycket god.

Gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen inom område C följer områdets struktur med placering i nord-sydlig riktning, med en variation i storlek såsom Fjällbohemmets byggnader och med en placering som harmoniserar med befintlig bebyggelse, samt förgrening av gatunätet mellan byggnaderna. De nya byggnaderna är placerade längs befintliga gator och gångstråk, med visst tillägg av gångstråk och gator, vilket bedöms komplettera området på ett positivt sätt.

Inom C1 planeras för fyra flerbostadshus vars utformning även avses utgöra en länk mellan de två olika strukturerna med det småskaliga egnahemsområdet i väster och Fjällbohemmets byggnader. Den nya, större, bebyggelsen föreslås vara uppbruten till formen för att ge ett mer småskaligt intryck.

Den föreslagna bebyggelsen inom C2 har placerats förskjutet i förhållande till omgivande bebyggelse för att behålla siktlinjer mellan de nya byggnaderna och för att utsikten från de befintliga husen i norr ska påverkas så lite som möjligt.

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. Avsikten är att skapa ett sammanhållet område, men där den nya bebyggelsen kan ges egen utformning som visar att den utgör ett tillägg i området.



Figur 26 Perspektivbild över befintlig och ny bebyggelse samt nya gator inom C2. Ny bebyggelse i mitten av bilden, Fjällbo park 29 och 31 till höger i bild och Fjällbo Park 32 närmst vänster i bild. Vy mot nordväst. Illustration av Norconsult.

Parkering och angöring

För de nya bostäderna inom område C tillkommer runt 100 parkeringsplatser för bil. Ett antal nya platser för bilparkering föreslås längs eller intill befintliga och nya gator. Handikapplatser avses anordnas i anslutning till entréer eller vid de större samlande parkeringsplatserna. Totalt finns efter utökningen cirka 210 parkeringsplatser i när-

området (inklusive parkeringen vid tvätteriet). En del av de befintliga platserna är uthyrda till verksamheter i området. I samband med utbyggnaden av område D kommer fler platser att anordnas på parkeringsplatsen söder om tvätteriet, vilka avses kunna nyttjas av boende eller verksamma i Fjällbo Park. Cykelparkering föreslås i anslutning till föreslagen bebyggelse, utomhus eller i cykelförråd. Utöver föreslagen bostadsbebyggelse finns byggrätter för komplementbyggnader som till exempel cykelförråd. Avfallshantering avses främst ske i underjordiska sopkärl. Tillräcklig yta finns för renhållningsfordon och räddningstjänsten. Se illustrationskarta för körbara vägar.

Angöring för område C1 sker från öster via befintligt gatunät, mindre ändringar av gatunätet kommer att behövas. Gångvägar fram till byggnadernas entréer kommer utföras körbar för handikapptillgänglighet, flyttbilar och räddningstjänst m.m. För att den föreslagna bebyggelsen inom C2 ska vara möjlig behöver befintlig gata till Fjällbo Park 29-35 flyttas cirka 5-10 meter norrut. En ny gata föreslås söder om bebyggelsen inom C2 och som avses kopplas samman med befintliga gator söderut för att på så vis öppna för rundkörning och en tydligare koppling mellan områdena, se figur 27 nedan. För att hålla nere bredden på den nya gatan kan den utföras enkelriktad. Flera befintliga gator inom området kan komma att breddas, gällande detaljplan och planförslaget möjliggör detta. Mer detaljerat utförande för nya och befintliga gator studeras i projekteringsskedet och kontroll sker i bygglovsskedet.

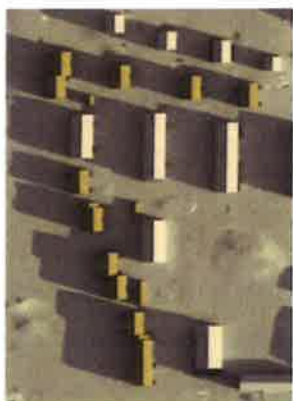


Figur 27 Illustrationsplan över föreslagen ny bebyggelse och gatunät inom område C. Illustration av Norconsult.

Solförhållanden

Byggnadernas läge och utformning gör att solförhållandena över året för de nya bostäderna bedöms bli goda.

Solförhållandena kommer till viss del att förändras för närliggande befintliga bostäder. På förmiddagen och dagen under vår, sommar och höst bedöms inte omgivande bebyggelse påverkas nämnvärt av skuggningar. Under eftermiddagen på vår och höst börjar skuggorna från bebyggelsen inom C1 falla på gårdsytor och på östra sidan av Fjällbo Park 6-8 och 14-16 och från bebyggelsen inom C2 falla på sydsidan av Fjällbo Park 29-35. Under sommartid är skuggpåverkan högst begränsad. På kvällen faller längre skuggor på gårdsytor och befintlig bebyggelse på främst Fjällbo Park 6-8 och 14-16. Även norra delarna av Fjällbo Park 20, 24, 26 och 32 kan komma att skuggas något innan solen går ner bakom Fjällboberget. Byggnadernas höjd är fördelaktig ur skugghänseende då de ger en begränsad påverkan på solförhållanden. De förändrade solförhållanden som föreslagna bebyggelse innebär bedöms vara begränsade.



20 mars kl 08.00



20 mars kl 10.00



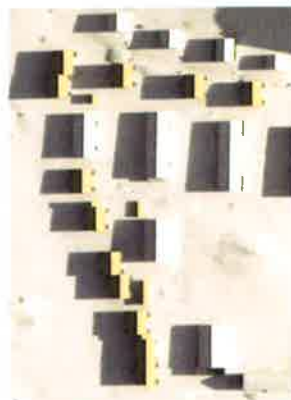
20 mars kl 12.00



20 mars kl 14.00



20 mars kl 16.00



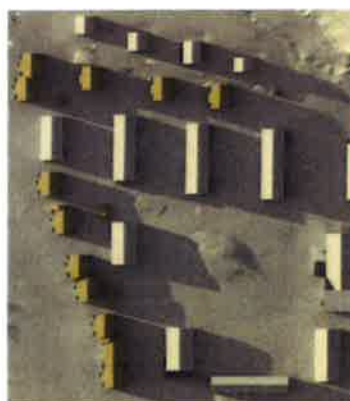
21 juni kl 08.00



21 juni kl 12.00



21 juni kl 16.00



21 juni kl 20.00

Figur 18 Solstudie för område C. Studie gjord av Norconsult.

D – Bostäder, kontor och verksamheter

Område D omfattar östra delen av Fjällbohemmets område, dels ny bebyggelse för bostäder och dels två befintliga byggnader innehållande tvätteri respektive storkök, kontor och bostäder.

Den nya bebyggelsen (D1) är placerad på ett öppet stråk i Fjällbo Park, som bedöms lämpligt för förtätning. Här föreslås tre flerbostadshus i form av punkthus (D1). Föreslagen ny bebyggelse rymmer 50-60 lägenheter. För den södra delen av D1 föreslås även centrumändamål vara möjligt, till exempel kan en minde livsmedelsbutik/kiosk eller kontor vara lämpligt i bottenplan vissa delar av byggnaderna.

Inom D2 finns en befintlig byggnad där tvätteriverksamhet pågår. Gällande detaljplan tillåter verksamheter, kontor och skola i byggnaden vilket fortsätter att gälla. Användningen K-kontor ersätts dock av C-centrumändamål som täcker en större skala av funktioner (kontor, butik, restaurang, samlingslokal m.m.). Om tvätteriverksamheten inte avser fortsätta sin verksamhet skulle byggnaden kunna rymma bostäder varför markanvändningen föreslås utökas till att tillåta även detta. Användningen skola tas bort, men verksamheter, bostäder, centrumändamål och skolverksamhet är möjligt.

I byggnaden inom D3 inryms idag bland annat kontor och storkök där matportioner bereds och sedan levereras. Storköket fungerar även som matsal för skolbarn. Gällande detaljplan tillåter bostäder, boendeservice samt butik. Befintliga verksamheter har därmed inte stöd i gällande detaljplan men bedöms kunna fortsätta drivas på platsen, varför fler ändamål föreslås läggas till. Verksamheter, bostäder, centrumändamål och skolverksamhet är därmed möjligt.

Byggrätt

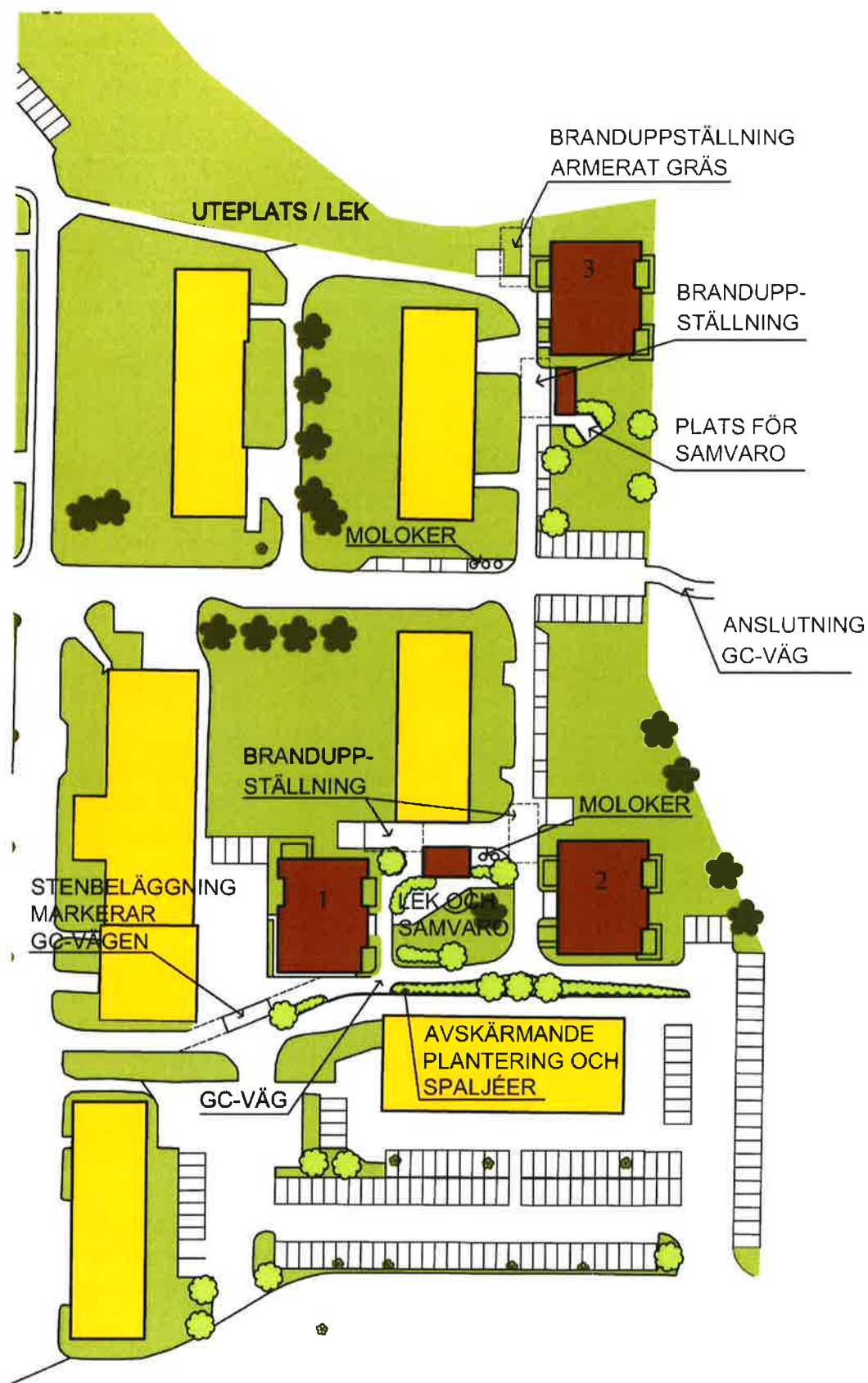
Förtätningen föreslås ske koncentrerat i form av tre punkthus i fem våningar. Två av byggnaderna (hus 1 och 2) placeras i nedre delen av den öppna ytan, i anslutning till tvätteribyggnaden och storköksbyggnaden, och hus 3 placeras i anslutning till de befintliga punkthusen i nordost. De nya byggnaderna avses utföras med sadeltak och med en högsta byggnadshöjd om 15 meter, vilket medger 5 våningar. Största tillåtna taklutning är 40 grader och största tillåtna byggnadsarea är 400 m². Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om 4 meter.

För bebyggelsen inom D2 och D3 föreslås samma bestämmelser som i underliggande detaljplan gälla.

Friytor

Nya platsbildningar, mötesplatser och stråk skapas i området. Mellan hus 1 och 2 skapas en form av innergård tillsammans med befintlig bebyggelse. Samtliga lägenheter avses utföras med balkonger. Tillgången till friytor och en rekreativ utemiljö i anslutning till bostäderna är mycket god. Koppling till naturstigen längs berget anordnas i norr.

I samband med exploateringen skulle det öst-västliga stråket genom hela området som idag är stängt, kunna öppnas upp för gång- och cykeltrafik, se figur 29.



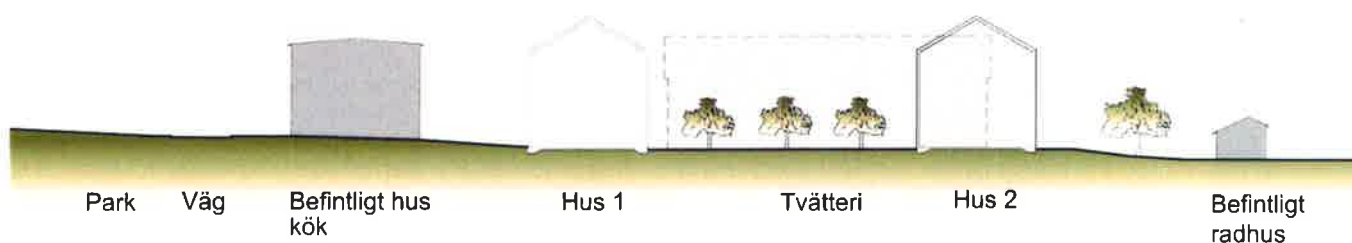
Figur 29 Illustrationsplan över föreslagen ny bebyggelse (markerad med brun färg). Hus 1 i nedre delen till vänster och hus 2 till höger. Hus 3 högst upp i bild. Illustration av Norconsult.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen är placerad i övergången mellan Fjällbohemmets område och det nyare området i öster. Punkthusen är anpassade till strukturen i området genom att vara placerade fritt i en öppen parkmiljö som korsas av mindre vägar. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse men kan med fördel ändå ges egen karaktär som visar att den utgör ett tillägg i området. Avsikten är att integrera den nya bebyggelsen med den gamla och skapa ett sammanhållet område.



Figur 20 Fotomontage över föreslagen bebyggelse, hus 1. Vy från söder. Illustration av Norconsult.



Figur 31 Sektion genom storköket i väster (grå), hus 1, tvätteriet (grå, skrafferad linje), hus 2 och radhusen (grå) i öster. Illustration av Norconsult.

Parkering och angöring

I anslutning till de nya bostäderna, längs eller intill nya gator, tillkommer 25-30 parkeringsplatser för bil. Handikapplatser avses anordnas i anslutning till bostadsentréerna.

I samband med utbyggnaden kommer de cirka 25 parkeringsplatserna på norra sidan av tvätteriet till största delen tas bort och istället kommer fler platser att anordnas på parkeringen söder om tvätteriet, genom att parkeringsplatsen utökas mot Sysslomansgatan. På parkeringen söder om tvätteriet finns idag cirka 95 platser och efter utbyggnad beräknas cirka 130 platser rymmas. Antalet tillkommande platser är cirka 35 vilket är fler än det antal som tas bort på norra sidan. Parkeringsplatsen avses kunna nyttjas av boende och verksamma i området.

Cykelparkering föreslås ske i anslutning till föreslagen bebyggelse, utomhus eller i cykelförråd. Utöver föreslagen bostadsbebyggelse finns byggrätter för komplementbyggnader såsom till exempel cykelförråd.

Avfallshantering avses ske i underjordiska sopkärl. Tillräcklig yta finns för renhållningsfordon och räddningstjänsten. Se illustrationskarta för körbara vägar och figur 29 för föreslagna lägen för avfallshantering.

Angöring för de nya bostäderna avses ske främst från söder, via östra sidan av tvätteribyggnaden. Befintlig gångväg i nord-sydlig riktning, se figur 29, avses att breddas för att göras framkomlig för fordonstrafik. Angöring kan även ske från väster, då främst till hus 3.

Om det öst-västliga stråket öppnas bör parkeringsplatsen som stråket går igenom utformas så att gående, cyklister och bilister kan samsas om ytan.

Solförhållanden

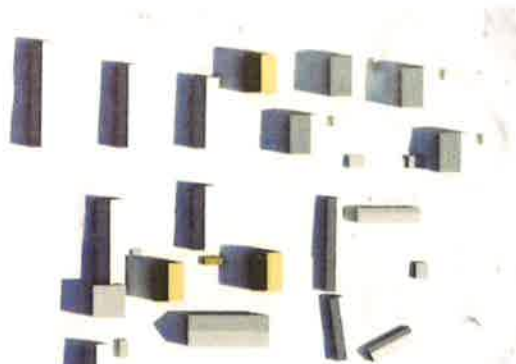
Byggnadernas läge gör att solförhållandena över året för de nya bostäderna bedöms bli goda.

Solförhållandena kommer till viss del att förändras för närliggande befintliga bostäder. På vår och höst skuggas östra sidan av Fjällbo Park 13-19 under någon timme på förmiddagen och västra sidan av radhusen på Sysslomansgatan 27-32 skuggas under några timmar på eftermiddagen. Under sommartid skuggas några av radhusen mellan Sysslomansgatan 26-30 och för Sysslomansgatan 38 kvällstid, innan solen går ner bakom Fjällboberget. Punkthusens form är fördelaktig ur skugghänseende då de har en begränsad bredd och därmed begränsad påverkan på solförhållanden. De förändrade solförhållanden som föreslagen bebyggelse innebär bedöms vara begränsade.

Se solstudie på nästa sida, figur 32.



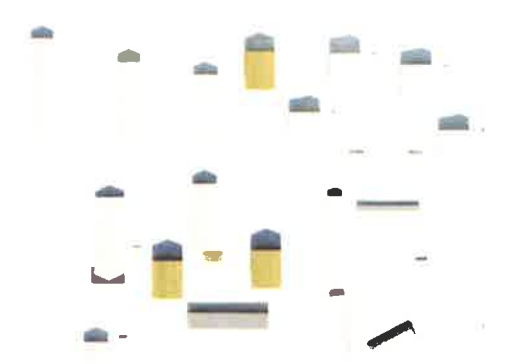
23 sept kl 9.00



15 juni kl 9.00



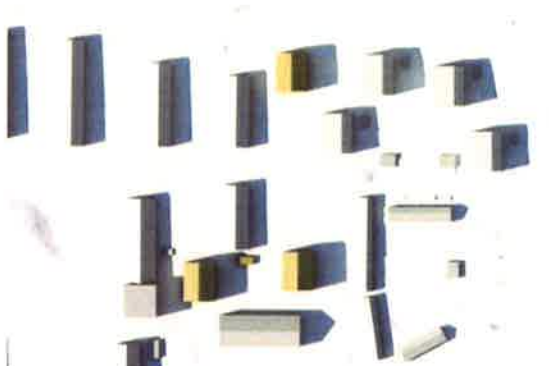
23 sept kl 13.00



15 juni kl 13.00



23 sept kl 17.00



15 juni kl 17.00



15 juni kl 19.00

Figur 32 Solstudie för område D. Studie gjord av Norconsult.

E - Bostäder

I områdets nordöstra del föreslås två flerbostadshus varav en byggnad i åtta våningar och en byggnad i fyra till sju våningar. Under byggnaderna byggs ett källargarage. Tomtens läge och den dramatiska naturen är en tillgång för området och berget ger stöd åt lite högre hus. Byggnaderna är riktade mot sydväst och är placerad i vinkel för att följa terrängen och fastighetens form.

Byggrätt

Största tillåtna byggnadsarea regleras av respektive byggrätts yta, cirka 490 för den norra byggnaden. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnad 1 är +52.0 meter över nollplanet och för byggnad 2, som är uppdelad i tre nivåer, i fallande ordning +49, +45 och +42 meter över nollplanet (se nedanstående karta för byggnadsnummer). Nockhöjden för byggnad 1 medger 8 våningar och 7, 6 respektive 5 våningar för byggnad 2. Eventuella komplementbyggnader på gården får uppföras med en högsta nockhöjd om 4 meter. Byggrätten är fördelad på två delar så att två separata byggnader kan uppföras med minst sex meter emellan. Källargarage får uppföras under stor del av tomten. Sammanlagt rymmer de föreslagna byggnaderna cirka 90 lägenheter.



Figur 33 Illustrationsplan över föreslagna bebyggelse, mörkgrå volymer (notera att bilder redovisar gällande fastighetsgränser i öster, se plankarta för justerade gränser). Illustration av Kanozi Arkitekter.

Friytor

På gården framför byggnaderna anordnas gemensamma utemiljöer. Samtliga lägenheter avses utföras med balkong. Tillgången till friytor och en rekreativ utemiljö i anslutning till bostäderna är mycket god. Kopplingar till naturstigen längs berget anordnas i norr och i söder.

Gestaltning

Byggnadernas placering och volym innebär att de kommer utgöra en fond tillsammans med bakomliggande skog och berg i området. Byggnadernas föreslagna högsta nockhöjd bevarar siktlinjer mot berget och byggrätten skapar en öppning mellan de två byggnadskropparna vilket bevarar siktlinjer mot skogen och även från naturstigen och ut över dalgången. Kopplingar till naturstigen längs bergsfoten ska bevaras och stärkas.

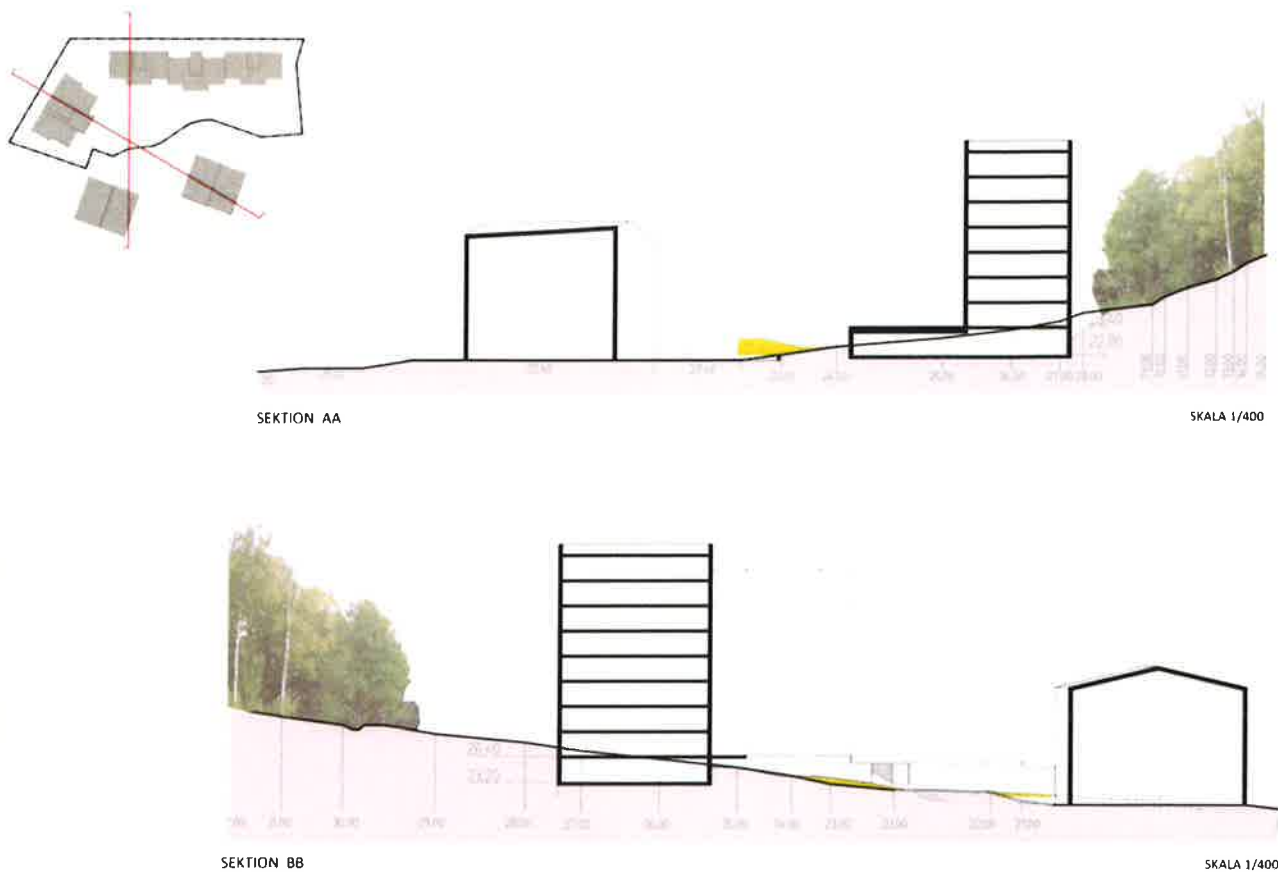
Förskjutningar och trappningar i byggnadskropparna bryter upp formen och volymen. Byggnadsvolymen är lägst i den södra delen mot parkeringen och förskolan och högst mot berget i norr. I den södra delen avses del av byggnaden skjuta ut över parkeringsplaten.



Figur 34 Fotomontage över föreslagen bebyggelse. Vy från befintlig parkeringsplats i sydväst. Sysslomansgatan 40 till vänster i bild. Illustration av Kanozi Arkitekter.



Figur 35 Fotomontage över föreslagen bebyggelse. Vy från sydväst. Sysslomansgatan 40 syns framför den nya bebyggelsen, Sysslomansgatan 39 till vänster. Illustration av Kanozi arkitekter.



Figur 36 Sektion genom föreslagna byggnader. Observera att angiven skala inte stämmer.

Parkering och angöring

För område E kan anordnas mellan cirka 50 och 70 parkeringsplatser för bil i källargarage, beroende på vilken källarkonstruktion som väljs, och cirka 30 platser i markparkering på tomtens södra del och längs befintlig gata. Drygt 100 platser anordnas för cykel, dels i invändiga cykelförråd och dels i utspridd markparkering.

Nivåskillnaderna på fastigheten tas tillvara genom att källargaraget placeras under byggnaderna. Infart till garaget planeras ske i den södra delen där garagevåningen helt är i dagen. Marknivåerna gör att garaget i sin norra del till största delen är dolt. Den alla sydligaste delen av den långa byggnaden sträcker sig ut över garageinfarten och markparkeringen.

Angöring kommer ske från väster via befintliga kvartersgator.

Avfallshantering avses ske i underjordiska sopkärl. Befintliga sådana finns strax väster om parkeringsplatsen mellan den nya bebyggelsen och förskolan i söder.

Solförhållanden

Det sydvästliga och höga läget ger generellt goda solförhållanden under hela året.

Påverkan på solförhållanden för befintliga bostäder bedöms vara begränsad med anledning av den nya bebyggelsens läge i förhållande till den befintliga bebyggelsen, befintlig skogsridå och berget. De nya byggnaderna ligger öster om bostäderna på Sysslomansgatan och kommer på sin höjd att påverka förmiddagssolen under vår och höst för vissa av bostäderna på Sysslomansgatan 39 och 40.

F – Förskola och naturmark

Lokalförvaltningen önskar bygga ut förskoleverksamheten på Kanngjutaregatan till att omfatta 6 avdelningar.

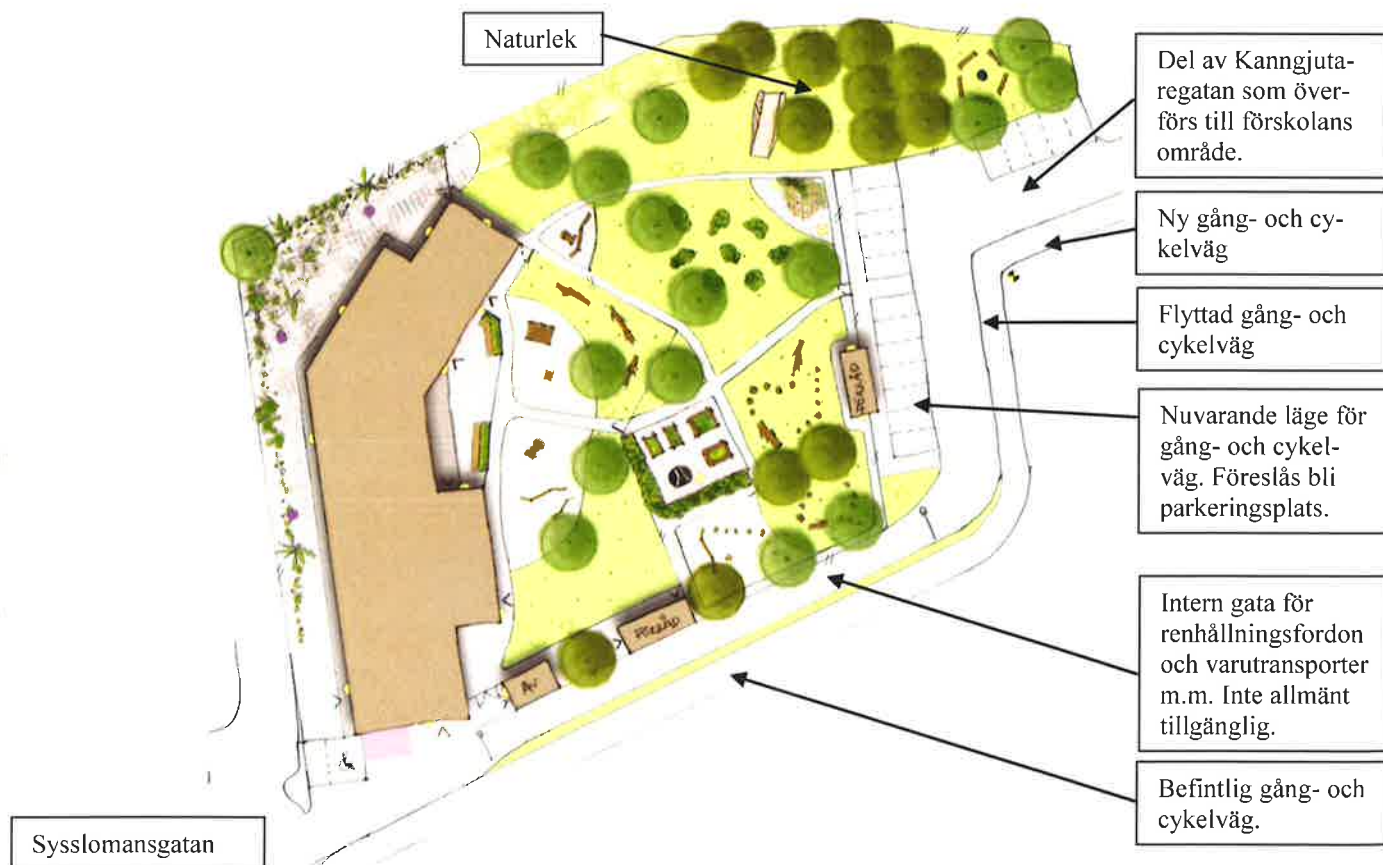
Ett litet område planläggs som allmän plats – naturmark i planens östra del. Denna mark är kvartersmark i gällande plan, men fyller en större funktion som del av angränsade naturmark. Över denna del går del av naturstigen mellan Fjällbo Park och Bergsjön. I övrigt ligger stigen helt utanför planområdet och på kommunalägd mark.

Byggrätt

Planförslaget medger en största sammanlagda byggnadsarea om 900 m² och en högsta byggnadshöjd om 8 meter, vilket innebär en byggnad i två våningar med flackt tak. Föreslagen byggnad är cirka 800 m². Taklutningen har begränsats till högst 22 grader. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd om 4 meter.

Friytor och gestaltning

En ny byggnad planeras i fastighetens västra del för att dra nytta av tomtens läge nära naturområdet samt solförhållanden dagtid. Förskoletomten planeras utformas med naturlek som utgångspunkt.



Figur 37 Illustrationsplan över förskoletomten och den nya förskolan.
Illustration av ÅF.

Parkering och angöring

All angöring till förskolan sker idag från Kanngjutaregatan. I och med utökningen av verksamheten ökar behovet av parkeringsplatser och bättre vändmöjligheter. I samband med nybyggnationen ses även parkerings- och angöringsmöjligheterna över.

Vid nybyggnation gäller generellt, om möjligt, att plats ska avsättas för vändplan för renhållningsfordon. Utrymme för att anlägga en vändplan av den storlek som krävs är begränsat för aktuell fastighet varför ett alternativt angöringssätt har studerats. Detta alternativ bedöms vara det mest trafiksäkra och effektiva för att skapa en så bra förskolegård som möjligt och för att skapa en rimlig logistik för varuleveranser och renhållningsfordon m.m. Förslaget innebär att förskoleområdet utökas åt öster, på mark som idag är anlagd gräsmatta och angivet som PARK i gällande detaljplan. På denna yta föreslås en 3,5 meter bred intern gata som ansluter Kanngjutaregatan med Sysslomansgatan. Gatan blir enkelriktad och kommer endast användas för angöring för renhållningsfordon, varutransporter och räddningstjänst till förskoleverksamheten. Ambitionen är att transporter till förskolan ska kunna ske utan vändning och istället kunna köras igenom området. Gatan kommer bli en förlängning av Kanngjutaregatan i öst och ansluts till Sysslomansgatan med en ny utfart i väst, men kommer inte att vara allmänt tillgänglig eller del av lokalgatunätet då den ligger inom förskolans område. Gatan stängs för obehörig trafik av en bom i den västra respektive i den östra delen. Den interna gatan kommer att avgränsas med staket från själva förskolegården.

Leveranser sker regelbundet till skolans kök, vilket kommer vara placerat i byggnadens sydöstra hörn. Cirka 10 leveranser per vecka beräknas anlända till verksamheten. Byggnad för avfallshantering föreslås placeras i anslutning till köket på gårdens sydvästra del.

För förskolan har 19 parkeringsplatser bedömts behövas vilket anordnas genom en ny parkeringsplats med 17 platser på östra sidan av förskolan och två parkeringsplatser på västra sidan. Den interna gatan ger bra möjligheter att skapa en funktionell parkeringsplats i anslutning och koncentrerat till förskolegårdens östra del. I sydvästra hörnet av fastigheten föreslås även en handikapparkering samt en korttidsparkering. Parkeringsplatserna på östra sidan avses kunna nyttjas av besökare till naturområdet kvällar och helger.

Antalet cykelplatser anpassas till det behov som finns. Möjlig plats för cykelparkering är intill parkeringsplatserna i sydväst eller i anslutning till förrådsbyggnaden i öster.

Idag går en gång- och cykelväg längs med förskolans södra och östra fastighetsgräns. Den del av gång- och cykelvägen som ligger på östra sidan av förskolan föreslås i och med utökningen av förskoleområdet att flyttas cirka 10 meter österut. Gång- och cykelvägen söder om förskolan flyttas inte, dock avses den södra fastighetsgränsen flyttas marginellt söderut för att rymma den interna gatan. Förändringen av förskoleområdet redovisas i illustrationskartan, men flytt av gång- och cykelvägen öster om förskolan ingår inte i planområdet då det nya läget för gång- och cykelvägen redan har stöd i gällande detaljplan. Den nya gång- och cykelvägen knyter fortsatt samman gång- och cykeltrafik mellan Kanngjutaregatan och Sysslomansgatan, se figur 37.

Gränsen för vad som är allmän platsmark – lokalgata för Kanngjutaregatan flyttas i och med förskolans utökning cirka 30 meter österut. För att behålla kopplingen för gång- och cykeltrafik till/från Kanngjutaregatan föreslås gång- och cykelvägen för-

längas på vad som idag är trottoar längs södra sidan av Kanngjutaregatan och väster om Drejargatan, längs Utby 139:18 norra gräns. Till följd av föreslagen gång- och cykelväg breddas lokalgatan något norrut på samma sträcka.

Trafik och parkering

Sysslomansgatan och Kanngjutaregatan är en allmän gata med kommunalt huvudmannaskap. Övriga gator och parkeringsplatser inom planområdet ligger helt inom kvartersmark (privatägd mark) och sköts av respektive fastighetsägare. Förändringar av gatorna eller gatunätet inne i området regleras därmed inte i detaljplanen, utan markägarna ansvarar för lämpliga lösningar för föreslagen bebyggelse. Detaljplanen möjliggör dock den nya gatustruktur som föreslås i illustrationskartan. Kvartersgator avses fortsatt ägas och skötas av respektive fastighetsägare.

Gator, GC-vägar

För den planerade bebyggelsen kan befintligt gatunät nyttjas. I stort bevaras den befintliga gatustrukturen men kvartersgator och gc-vägar behöver kompletteras eller ändras vid genomförande av planerade bebyggelse, t.ex. behöver vissa befintliga gångvägar breddas för att göras tillgängliga för fordonstrafik. De största förändringarna bedöms bli flytt av gatan till Fjällbo Park 29-35, anordnande av en ny gata till område C2 och ny gång- och cykelväg längs del av Sysslomansgatan.

För en tydligare och renare trafikföring planerar Familjbostäder att öppna upp stråket i Sysslomansgatans förlängning norrut för biltrafik och samtidigt utföra ett antal hastighetsdämpande och trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs stråket, inom sin fastighet.

Diskussioner pågår även om att öppna det öst-västliga stråk som idag är stängt i gränsen mellan Fjällbohemmet och det nyare området i öster, se figur 29. Detta stråk kan med fördel öppnas för gång- och cykeltrafik.

Läs mer under respektive områdesavsnitt och se illustrationskartan.

Cykel- och bilparkering

All parkering som behövs för de nya bostäderna och skolområdena ska anordnas inom kvartersmark. Yta för cykelparkering planeras att anordnas i anslutning till bostädernas entré eller vid skolområdenas angöringsplatser. Bilparkering avses anordnas längs kvartersgator eller i samlade parkeringsplatser. Nya, samlade, parkeringsplatser för bil föreslås anordnas inom område A2 och C1, öster om område C2, i mitten av område D, i södra delen av område E och i östra delen av område F. Parkeringsplatsen vid tvätterier föreslås kompletteras med ett antal platser och den nu outnyttjade parkeringsplatsen norr om den byggnad inom Fjällboskolan som kallas Solhuset, flyttas till att ligga parallellt med Fjällbo Park 6-8.

Föreslagna lägen för nya parkeringsplatser och cykelförråd/ komplementbyggnader framgår i illustrationskartan och beskrivs under respektive områdesavsnitt.

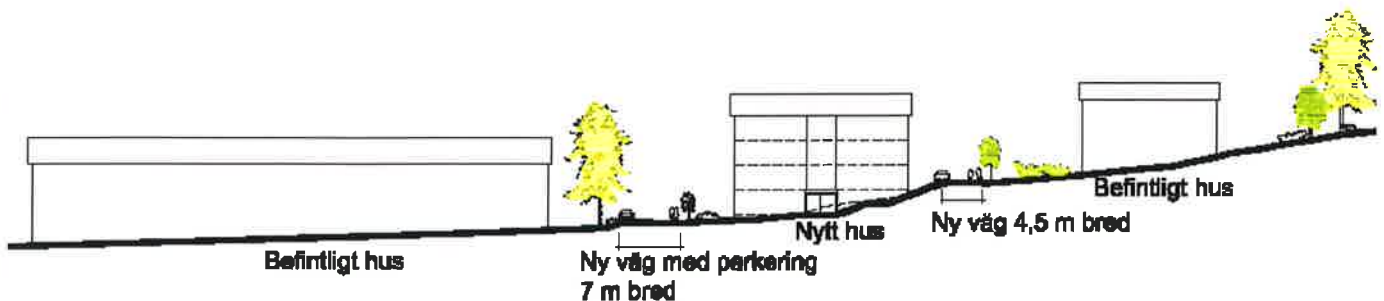
Tillgänglighet och service

För vissa av de nya bostäderna inom planområdet är tillgängligheten av dålig standard då de ligger mer än 500 meter från närmsta hållplats. Förutsättningarna för att cykla och gå till hållplatser är fördelaktiga i området. Inga förändringar av kollektivtrafiken eller annan service planeras. Ett ökat antal boende i området kan ge underlag för hög-

re turtäthet, utökning av trafikerande busslinjer och utveckling eller etablering av annan service.

Marken inom Fjällbo park är relativt flack och tillgängligheten för planerad bebyggelse bedöms bli tillfredsställande.

I planens nordvästra del (C2) föreslås befintlig gata till husen med adress Fjällbo Park 29-35 flyttas. Detta innebär att den nya gatan hamnar högre än befintlig gatunivå och att tillgängligheten till befintliga entréer i dessa hus förbättras. Entréerna angörs idag via trappor (med mellan 6-11 trappsteg) eller med ramp från gatan. Genom flytt av gatan kommer behovet av trappor och ramper att minska, se sektion nedan i figur 39.



Figur 38 Sektion genom ny bebyggelse inom C2, ny kvartersgata samt nytt läge för befintlig kvartersgata. Sektion av Norconsult.

Friytor och rekreation

Nya platsbildningar, mötesplatser och stråk skapas för att stärka den befintliga strukturen. Tillgången till friytor och en rekreativ utemiljö i anslutning till bostäderna är mycket god. I omedelbar närhet till Fjällbo Park finns kvalitativa natur- och rekreationsområden. Samtliga lägenheter avses även utföras med balkonger.

Med anledning av att den nya bebyggelsen inom område C och D tar i anspråk yta där befintliga uteplatser och lekplatser finns avser Familjebostäder anordna nya uteplatser och lekplatser och stärka vissa befintliga gröna ytor för att göra dessa mer kvalitativa. Se illustrationskarta för föreslagna lägen för möjliga nya uteplatser och lekplatser.

Utblickarna från naturstigen längs planområdets sträckning erbjuder varierande vyer över bland annat naturmiljöer, kulturhistoriskt intressant miljö och över Säveåns dalgång. Befintliga byggnadernas form och inbördes läge i förhållande till varandra möjliggör fortsatta utblickar över dalgången mellan byggnaderna. Utblickarna från naturstigen kommer vid område E att förändras där stigen når en höjdpunkt och där vandraren bland annat har utsikt över dalgången. Utblickar kommer dock fortsatt att vara möjligt mellan de nya byggnadskropparna.

Naturmiljö

Lindallén i väster ska bevaras och på marken närmst träden får inga byggnader uppföras.

Inom hela området finns ett antal stora träd, främst gäller detta inom C2, A1 och D1. Den föreslagna bebyggelsen har placerats för att bevarande av några värdefulla solitärer ska vara möjligt. Placeringen är även anpassad till de kulturmiljövärden i form av bebyggelse som finns på platsen, vilket innebär att en del träd kommer att behöva tas

ner för att ge plats åt föreslagen bebyggelse. Avsikten är dock att så många träd som möjligt ska bevaras och där så inte är möjligt, kompenseras genom återplantering.

Vid hus 3 inom område D1 och över område E's södra del (se figur 13) finns stigar som ansluter till naturstigen längs berget. Dessa stigar är inte allmänt hållna utan har etablerats genom människors rörelsemönster. I och med föreslagen bebyggelse kommer stigarna att försvinna i sitt befintliga läge. Nya rörelsemönster för anslutning till naturstigen längs berget kommer vara möjlighet även efter att områdena bebyggts, se illustrationskarta.

Ett litet område planläggs som allmän plats – naturmark i planens östra del. Denna mark är kvartersmark/bostadsmark i gällande plan, men fyller en större funktion som del av angränsade naturmark. Över denna del går del av naturstigen mellan Fjällbo Park och Bergsjön.

Bevarande

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ny bebyggelse tillkommer i anslutning till Fjällbohemmets byggnader som har byggnadshistoriska bevarandevärden.

Varsamhetsbestämmelser föreslås för tillkommande bebyggelse inom område C och D som innebär att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn och anpassning till omgivningens egenart.

För område C och D har karaktärsskapande element såsom husbredder, volym och skala beaktats i utformningen av den nya bebyggelsen. Samma bestämmelse om takvinkel som i gällande detaljplan för Fjällbohemmets byggnader föreslås för byggnader inom område C. Även samspelet med befintliga byggnaders inbördes placering, riktning och struktur har beaktats. Den föreslagna bebyggelsen ska dock ges ett eget uttryck för att tydligt visa att de utgör ett sentida tillägg och inte blir en replika av befintlig bebyggelse. På det sättet kan man tydligt se årsringarna för bebyggelsegrupperna. Inga specifika krav om hur bebyggelsens ska utformas bedöms behövas.

Bebyggelsen inom område C har till stor del jämförbara byggnadshöjder som befintliga byggnader inom Fjällbohemmet. Avvikande är byggnaden längst i nordväst inom C2. I närhet av de nya byggnaderna inom område D finns högre byggnadsvolymer än i övriga delar av Fjällbo Park, dels har södra delen av byggnaden inom D3 fyra våningar med förhöjd sockel och våningshöjd (byggnadshöjd 14 meter) och dels finns de fyra punkthusen med fem våningar och inredd vindsvåning på Sysslomansgatan och som tillkom under 2000-talet. En brantare takvinkel än kringliggande bebyggelse föreslås för byggnaderna inom område D. Byggnadshöjden är dock densamma som den högsta delen på "matsalsbyggnaden".

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i utkanterna av Fjällbohemmet, vilket innebär att den centrala delen fredas.

Planförslaget omfattar även tre av Fjällbohemmets befintliga byggnader. Utöver anpassning gällande användningen (se respektive områdesbeskrivning för C och D) så föreslås gällande detaljplans bestämmelser om rivningsförbud och varsamhet att fortsatt gälla för dessa byggnader.

För den södra och allra östligaste bebyggelsegruppen har inga särskilda åtgärder utifrån kulturmiljöaspekten bedömts nödvändiga.

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.

Bostäderna som planeras kommer uppföras till största delen av allmännyttan.

Planen möjliggör fler bostäder med god boendemiljö med nära till naturen, service, skola m.m.

Teknisk försörjning

Genom område C och D går befintliga ledningskulvertar (dagvatten, fjärrvärme och starkström) som vid genomförande av planförslaget delvis måste flyttas. Ledningsstråken och kulvertarna är idag säkerställda genom ledningsrätt. Dagvattenkulvert och fjärrvärmeledning genom område D samt starkströmskulvertar inom område C och D säkerställs genom så kallat u-område.

Dagvatten

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts. Efter utredningens färdigställande har förutsättningarna förändrats, vilket medför att utredningen i stora delar är inaktuell. Utredningen gäller som underlag men enbart för de generella principerna för dagvattenhantering, se sammanfattning nedan. Beskrivning av dagvattenhantering framgår nedan för respektive område.

För att inte belasta befintliga ledningar mer än idag är det viktigt att skapa möjligheter för infiltration och/eller fördröjning inom området. Det innebär också fördelar med avseende på rening av dagvattnet och förutsättningar för att bibehålla grundvattennivå inom området. Grundprinciper avseende en lämplig dagvattenhantering är att byggnader placeras på höga partier och grönområdet på låga, avrunna dagvattenflöden ska begränsas och dagvattnets föroreningsbelastning från de ytor som bedöms förorenade (hårdgjorda ytor, t.ex. parkeringsplatser) ska begränsas genom naturlig rening på väg till recipienten.

Befintliga byggnader och markanläggningar mellan delområdena förändras inte, eventuellt breddas någon av gatorna. Behovet av fördröjningsåtgärder är dimensionerade för nya beräknade hårdgjorda ytor. Nya diken kan anläggas inom området för att avleda dagvatten från respektive nytt utbyggnadsområde. Marknivåer och dikesdjup bör samordnas så att det blir möjligt.

Magasin kan utföras som öppendiken, krossdiken, ytliga dammar eller underjordiska kassetmagasin. I det större sammanhanget är det vanligt att skilja på dagvatten från ”rena” ytor (tak etc.) och det vatten som rinner över kör- och parkeringsytor och där föroreningsgraden är större. Ur fördröjnings- och reningsaspekt är det bra att avleda dagvatten i öppna system, till exempel genom utkastare från de takytor som är möjliga att avleda över gräsytor till dike eller öppen utjämningsyta inom respektive område. Dagvatten som inte kan avledas ovan mark till dike eller liknande ansluts med ledningar i mark till underjordiskt fördröjningsmagasin innan anslutning till allmän ledning i Sysslomansgatan. Magasinens typ och utformning anpassas till befintliga och planerade markförhållanden samt till övriga befintliga anordningar i mark. Diken och magasin ska utföras med tillräcklig fördröjningsvolym för flöden enligt direktiv

från nämnden för kretslopp och vatten som är satt till 10 mm regn på aktuella hårdgjorda ytor.

Höjder

För att kunna avleda dagvatten ytligt krävs att höjdsättningen av tomter görs med grundläggning av hus på nivå som ger marklutning från byggnaden så att takvattnet kan avledas över gräsytor till diken eller ledning. De takytor som inte kan avledas ovan mark ansluts direkt till ledningssystemet, men även här behöver marken luta från byggnaden för att skydda grund och fasader. För fördröjning i magasin under mark behövs viss täckningshöjd vilket också påverkar höjdsättningen inom fastigheten samt vattengång på anslutningsledningar. Höjd på befintlig ledning i det allmänna nätet avgör vilken miniminivå som krävs inne på fastigheten. Tillräckliga höjder prövas i bygglovsskedet.

En lösning för dagvattenhantering med magasin förutsätter att tillräcklig höjd finns för att ledningar uppströms magasinet kan förläggas med vattengång som lägst i samma höjd som magasinets hjässa för att det ska kunna utnyttjas fullt ut. Grundvattennivå och bergnivå är två andra viktiga parametrar att ta hänsyn till i utformningen.

Teknisk utformning och lösningar för dagvattenhanteringen - kvartersmark

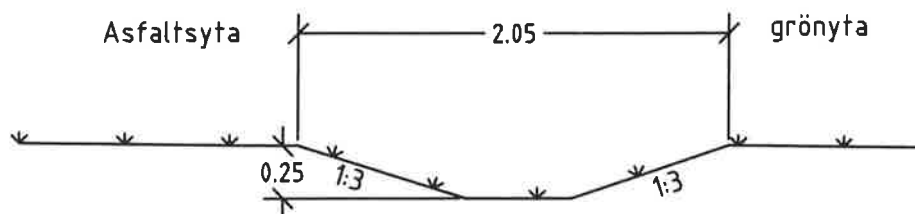
Nya takytor avleds i första hand med utkastare ovan mark med rännalsplattor minst 3 meter ut från husliv för spridning över gräsyta innan anslutning till dike. Planerade byggnader bedöms till stor del kunna avleda takvatten på detta sätt. För delar av byggnader ut mot hårdgjorda gångstråk eller liknande tas takvattnet lämpligt omhand med stuprör till ledningssystemet. Dagvatten från nya huskroppar och anläggningar i västra delområdet förutsätts i utredningen anslutas till befintliga interna ledningar efter fördröjning. Kapaciteten i respektive befintlig intern ledning behöver utredas närmare i detaljprojekteringsskedet.

Husdrängering från planerade byggnader ansluts med självfall till allmän kombiledning. Grundläggning förutsätts till nivå över gatunivå.

Där avledning sker till kombinerat ledningssystem finns stora vinster att hämta genom att fördröja och framförallt infiltrera dagvatten i anslutning till källan. Ett sätt att hålla nere flödet till det allmänna ledningsnätet är att anlägga någon form av magasin, där utloppet stryps för att magasinet ska kunna nyttjas till fullo vid stora nederbörds-mängder och sedan tömmas när plats finns i ledningsnätet. Magasin kan utformas på flera sätt och om det finns möjlighet till infiltration på platsen är kassetmagasin eller krossmagasin användbara alternativ.

Där enbart utjämning av flöden behövs eller där markslaget inte är genomsläppligt kan magasinet anläggas tätt med till exempel rörmagasin. Där plats finns används med fördel svack- eller skåldike med svag lutning. Inom tomtmark anläggs med fördel så kallade skåldiken, eventuellt med krossfyllning för att möjliggöra infiltration. Ett sådant dike kan utformas gräsbeklätt för att underlätta markskötsel och för anpassning till övrig markanläggning

DIKESSEKTION ÖPPENDIKE Bottenbredd 0,5 m



Figur 39 Principiell sektion genom skål/öppet dike

Konsekvenser av extrem nederbörd

I det aktuella området har inga instängda områden identifierats. Ej instängt område avser område där dagvatten kan avledas på ytan med självfall. Det är viktigt att så mycket dagvatten som möjligt tas omhand i ursprungspunkten, för att minska belastningen på lågområden och skapa goda möjligheter till en väl fungerande dagvattenlösning, både ur flödes- och reningssynpunkt. Vid exploatering med ökad hårdgjordhetsgrad som följd krävs åtgärder för att styra dagvatten till yta där tillfällig dämning kan accepteras utan att orsaka skada på byggnad eller anläggning. I detaljplaneområdet bör detta kunna säkerställas med hjälp av väl utformade och tilltagna magasin eller diken där dämning tillåts periodvis för att sedan avledas mot allmänt lednings- eller dikessystem i söder. Även gator kan med väl planerad höjdsättning fungera som utjämningsvolym vid Extremsituationer.

Område A

Utredningen föreslår att område A1's dagvatten avleds till A2. På grund av mellanliggande allmän plats är detta dock inte juridiskt genomförbart. Yta för ett fördröjningsmagasin bedöms istället finnas inom A1's södra eller sydvästra del. Anslutning till allmänt nät sker i Sysslomansgatan.

Område B

Någon ny lösning för dagvattenhantering för område B avses inte nödvändigt. Infiltrering kan fortsatt ske på intilliggande grönytor.

Område C

Inom område C kan fördröjningsmagasin anläggas på ett flertal platser, dels inom öppna grönytor och dels under framtida parkeringsplatser. Anslutning till befintligt, internt, ledningssystem kan ske på ett flertal ställen inom området.

Område D

Dagvatten från område D kan fördröjas genom anläggande av ett antal magasin i grönytor eller under parkeringsplatser. I utredningen föreslås att dessa magasin ansluts till ett öppet dike som ersätter den dagvattenkulvert genom vilken vatten från Fjällboberget rinner idag. Denna kulvert avses dock vara kvar men kommer inte att vara tillgänglig för dagvattenavledning från angränsande fastigheter/kvartersmark.

Kulverten kommer att behöva flyttas på i sin norra del på grund av placering av hus 3. I omlägningssträckan skulle ett öppet dike, med bättre fördröjande effekt än en kulvert, kunna vara ett alternativ. Omläggningen ska anpassas efter befintlig fjärrvärme-

ledning i ungefär samma läge. Nordost om hus 3 skulle även en mindre bräddningsanläggning för bättre fördröjning på flödet vara möjlig.

Anslutning av nya dagvattenmagasin i område D ska ske till allmänt ledningsnät i Sysslomansgatan.

Område E och F

Utredningen föreslår att den östra delen, E och F, avleds via magasin till befintligt krossdike öster om förskolan vid Kanngjutaregatan. I utredningen förutsätts att drift och kostnader för åtgärder kan samordnas mellan fastighetsägarna eller att nya krossdiken anläggs inom fastigheterna. Denna lösning bedöms inte vara möjlig av juridiska skäl. Fördröjningsmagasin för dagvatten för område E får istället lösas i anslutning till den nya bebyggelsen inom den egna fastigheten. Utrymme bedöms finnas. Magasin ansluts till det allmänna nätet i Sysslomansgatan. Inom område F, förskolans fastighet, finns möjligheter att lösa dagvattenfördröjning innan vidare avledning till allmänt nät i Sysslomansgatan.

Kombiledning väster om planområdet

Den kombiledning som finns väster om planområdet avses separeras för att istället avleda naturvatten från berget i öppet dike. Utredning pågår hos kretslopp och vatten-nämnden, se även Vatten och avlopp.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet finns på flera ställen i området, främst i Sysslomansgatan. Inga kommunala ledningar bedöms behöva flyttas till följd av planens genomförande. Privata ledningar kan komma att flyttas.

Del av bebyggelsen kommer bestå av huskroppar med fler än 3 våningar, vilket medför att kravet på brandposternas kapacitet höjs till 20 l/s. Befintligt system är inte dimensionerat för detta behov. För att uppnå erforderlig dimension behövs troligen rörspräckningar i ledningar från Utbyvägen fram till förbindelsepunkt både för Sysslomansgatan och Byttmakaregatan.

Områdets avloppssystem är kombinerat och kommunen planerar för en separering. Vatten från Fjällboberget som idag leds i kombiledningen ska kopplas bort från kombinerat system. Ledningen har idag för liten kapacitet, samtidigt som den vid kraftig nederbörd bräddar orenat avloppsvatten till Säveån. Det nya dagvattensystemet kommer utgöras av både öppna diken och ledningar. Översvämningssytor planeras vid nordvästra sidan av Utby 129:2. De kombinerade ledningarna behöver infodras på ett flertal ställen. Arbete med separering sker utanför detaljplanen.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kretslopp och vatten-nämnden för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Brandvatten

Del av bebyggelsen kommer bestå av byggnader med fler än 3 våningar vilket medför högre krav på brandposternas kapacitet till 20 l/s. Respektive exploatörer bekostar

uppdimensionering av brandvattenposter på respektive internt nät. Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmänt nät.

Avståndet ska högst vara 150 meter mellan brandposterna. Räddningsfordon ska ha uppställningsplats högst 50 meter från räddningsobjekt och högst 75 meter till närmsta brandpost. Kontroll av kapacitet sker i bygglovsskedet.

Värme

Fjärrvärme finns i direkt anslutning till området. Det är önskvärt att husen byggs på ett sådant sätt att energiförbrukningen minimeras.

Fjärrvärmeledningen genom östra delen av D1 kommer delvis att behöva flyttas på med anledning av byggrätten för hus 2. Ledningen ligger idag inom det som i planförslaget reserveras för underjordiska ledningar, men fjärrvärmeledningen ligger precis intill byggrätten och minsta avstånd bör vara minst 3 meter från ytterkant ledning till byggrätten. Avståndet krävs för en friare byggarbetsplats för hus 2 samt framtida åtkomst till ledningen.

El och tele

För att klara den ökade belastningen på elnätet behövs en ny nätstation. Läge för transformatorstation föreslås i anslutning till område C2. Område A ansluts till befintlig transformatorstation vid Fjällboskolans sydvästra hörn.

Byggnaderna kan anslutas till bredband som finns tillgängligt i anslutning till fjärrvärmeledningarna.

Inom område C2 och vid byggnad 1 inom D1 behöver ledningar för starkström flyttas till följd av planens genomförande.

Beställning av utsättning respektive flyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Hantering av hushållsavfall ska ske inom respektive fastighet. Avfall ska kunna källsorteras. En mindre byggnad eller utrymme för hushållsavfall ska vara tillgänglig i marknivå för att avfallet enkelt ska kunna lämnas och hämtas. Flera byggrätter för komplementbyggnader (korsprickad mark) som kan rymma avfallshantering i anslutning till bostädernas entréer finns i planen. Planen möjliggör även att underjordiska avfallsbehållare kan installeras, antingen inom så kallad korsprickad mark, eller i begränsad omfattning även inom prickad mark. Området är framkomligt för renhållningsfordon. Där genomfart inte är möjlig finns markytor som kan nyttjas som körbara vändplaner. Se illustrationskarta för möjliga angöringsvägar för renhållningsfordon.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Det anses inte erfordras några planbestämmelser med avseende på de geotekniska eller bergtekniska förhållandena för denna detaljplan.

Markmiljö

Markmiljöutredning har utförts för att utreda föroreningssituationen kring tvätteribyggnaden. Enligt utredningen finns det inte några indikationer på en storskalig föroreningsskada under byggnaden orsakad av den tidigare kemtvättsverksamheten som bedöms kunna påverka riskerna för människors miljö och hälsa. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra några åtgärder för markmiljön. Vid påträffande av förorening i samband med byggnation ska behov av åtgärder samrådas med myndighet.

Nykonstruerade byggnader ska vara radonskyddade, vilket innebär att byggnaders grundkonstruktion inte får ha uppenbara otätheter där markluft kan komma in.

Luft och buller

Inga åtgärder erfordras för luftkvaliteten.

En bullerberäkning visar att riktvärdet 55dBA ekvivalent nivå klaras cirka 12 meter från Sysslomansgatans mitt. Byggrättsgränsen ligger 7-8 meter från fastighetsgränsen, cirka 12 meter från gatans mitt. Komplementbyggnader eller plank föreslås kunna placeras mot Sysslomansgatan för att skydda och avgränsa uteplatser.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Då planens genomförande kommer innebära att befintliga träd fälls, planerar exploatorerna att återplantera träd inom kvartersmark för att bibehålla områdets parkkaraktär.

Befintliga träd inom kvartersmark för främst område C och D påverkas genom de nya byggrätterna. För att begränsa påverkan har förslaget utformats med avsikt att bevara ett antal träd mellan den nya bebyggelsen.

I den östra delen av planen, vid område E/F överförs mark från kvartersmark till allmän platsmark, natur.

I övrigt bedöms planförslaget inte få några stora konsekvenser för områdets gröna och rekreativa miljöer. Den västra allén är biotopskyddad och träden ska till största delen vara kvar. För de gröna utemiljöer som idag används av de boende och som tas i anspråk för bebyggelse avses kompensationsåtgärder utföras genom att Familjebostäder iordningsställer nya kvalitativa uteplatser för de boende.

Fastighetsindelning

För fastigheterna Utby 131:1 (bostadsfastighet) och Utby 130:2 (Fjällboskolan) finns gällande tomtindelningar. När detaljplanen har vunnit laga kraft upphör tomtindelningarna att gälla inom detaljplaneområdet. I båda fallen innebär det att den del av fastigheterna som ligger utanför detaljplaneområdet fortsatt kommer omfattas av tomtindelning 1480K-III-4461 respektive 1480K-III-5123.

Detaljplanen innebär att:

- Den mark som i planområdets östra del är utlagd som kvartersmark för skola ska utgöra en förskolefastighet.
- Den mark som i planområdets östra del är utlagd som kvartersmark för bostäder bör föras till Utby 129:4.
- Den mark som i planområdets södra del är utlagd som kvartersmark för bostäder bör utgöra en bostadsfastighet för BmSS-boende.
- Den mark som i planområdets syd-västra del är utlagd som kvartersmark för skola bör föras till Utby 130:2 och utgöra en skolfastighet. En förutsättning för detta är att gällande tomtindelning på Utby 130:2 upphävs.
- Mark som är utlagd som allmän platsmark ska ingå i lämplig kommunal fastighet som har samma ändamål.

Kvartersmarken för bostäder m.m. kan delas in i flera fastigheter.

Föreslagna gemensamhetsanläggningar och u-områden mm framgår av plankartan. En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsbildande verkan finns i kapitlet *Fastighetsrättsliga konsekvenser* nedan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Nedan listas den allmänna platsen inom området tillsammans med en kommentar om hur den kommer att påverkas av planläggningen.

Sysslomansgatan

På den västra sidan om Sysslomansgatan byggs ny gång- och cykelväg (GC-väg). GC-vägen sträcker sig cirka 250 meter från Utbyvägen i söder till befintlig GC-väg norr om Fjällboskolan. GC-vägens passage av Fjällbogatan och de tänkta in- och utfarterna till Fjällboskolan kan anordnas på förhöjda överfarter om den tekniska förutsättningen finns och det bedöms lämpligt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

I slutet på Sysslomansgatan kan en mindre anpassning av befintlig gata och GC-väg vara nödvändig pga. förskolans behov av ny möjlighet till angöring av mat- och avfallstransporter etc.

Kanngjutaregatan

Den del av Kanngjutaregatan som ligger mellan förskolan och korsningen med Drejaregatan kommer till stora delar att läggas om till kvartersmark för att möjliggöra förskolans behov av parkering på egen fastighet. Befintlig GC-väg som är förlagd i grönområdet söder och öster om förskolan kommer i den östra delen ändras i sin sträckning. GC-väg ska också byggas ut hela vägen till korsningen Kanngjutaregatan/Drejaregatan.

Norr om Kanngjutaregatan finns ett område som i gällande plan är angivet som kvartersmark för bostadsbyggande. Området blir enligt planförslaget Allmän platsmark. Natur och syftet är bland annat att säkra befintliga gångstigar.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör/byggherre ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Områden redovisade som allmän plats LOKALGATA kommer att förvaltas av kommunen, genom trafiknämnden. Kommunen genom trafiknämnden kommer även att förvalta det område som är utlagt som allmän plats GC-VÄG utmed Sysslomansgatan.

Områden redovisade som allmän plats GC-VÄG vid förskolan kommer att förvaltas av kommunen, till största del genom park- och naturnämnden. Exakt gräns för förvaltningsansvaret mellan trafiknämnden och park- och naturnämnden bestäms i ett senare skede.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd med lantmäterimyndigheten har hållits.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in mark som enligt planen ska utgöra allmän plats.

I det aktuella planområdet blir inlösen aktuellt för den naturmark som ligger norr om Kanngjutaregatan på fastigheten Utby 129:4 (cirka 250 m²).

I den södra delen av Sysslomansgatan kommer den nya GC-vägen göra ett intrång på bostadsfastigheten Utby 131:1. Fastigheten ägs av kommunen men upplåts med tomträtt. Den mark som angetts som allmän plats GC-VÄG på fastigheten måste genom fastighetsreglering föras till en kommunal fastighet som har ett ändamål för allmän plats. Arealen kommer härmed att minska på Utby 131:1 vilket påverkar tomt-rättsupplåtelsen.

I övrigt ligger den mark som planeras som allmän plats inom fastigheter som ägs av kommunen och som till stora delar redan är planlagda för detta ändamål.

Fastighetsbildning

Detaljplanen kommer att upphäva befintliga planer inom det område den berör, se kapitel Planförhållanden ovan.

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrätt.

Före beviljande av bygglov på en fastighet ska fastigheten stämma överens med planen till sin omfattning och de ledningsrätter som berör bebyggelseområdet ska vara ändrade.

Gemensamhetsanläggningar

Vissa områden har reserverats för att vara tillgängliga för bildandet av gemensamhetsanläggningar och har markerats med "g" på plankartan. Reservationen ska ses som ett utrymme inom vilket en gemensamhetsanläggning lämpligen kan bildas. Fastighetsägarna kan själva välja en annan lokalisering eller omfattning av de gemensamma anläggningarna om de kommer överens om att det är mer lämpligt. Reservationen betyder inte heller ett tvång att bilda en gemensamhetsanläggning.

Orsaken till reservationerna i plankartan är att delar i de ingående fastigheterna får skilda ändamål pga den nya detaljplanen och därmed ökar sannolikheten för att de på sikt ska kunna avstyckas och utgöra egna fastigheter. Möjligheten till gemensam väg och parkeringsytor stärks genom reservationen.

Servitut

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten etc. Servitut eller nyttjanderätter kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna. Prövning och bildande sker genom Lantmäteriet (officialservitut) eller genom inskrivning i fastighetsregistret (avtalsservitut, nyttjanderätt).

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med "u" på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Ledningarna är i huvudsak befintliga.

Befintlig dagvattenkylvert och fjärrvärmeledning måste flyttas för att möjliggöra byggnation enligt planens intentioner inom Utby 129:2. Båda ledningarna omfattas av ledningsrätt. Frågan om ansvar för flytt regleras i det exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna på Utby 129:2 och 129:4.

Inom Utby 129:2 ska det också enligt detaljplanen vara möjligt att placera en transformatorstation inom området markerat med "E" i fastighetens norra del. Transformatoranläggningen kan säkras genom ledningsrätt alternativt avstyckas till en egen fastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan anges de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär. Redovisningen har begränsats till att omfatta mark som går från att vara allmän plats till kvartersmark eller tvärtom samt de områden där ett genomförande av planen kräver att fastighetsindelningen ändras. Utrymmen inom kvartersmark som upplåts för allmänna anläggningar ovan mark redovisas också. Översiktlig karta där respektive område är ungefärligt markerat finns nedanför tabellen.

Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Areal	Markanvändning, efter
1. Utby 131:1	Utby 753:503	ca 60 m ²	GC-väg
2. Utby 753:503	Ny fastighet	ca 1 100 m ²	Parkering till BmSS/Skola
3. Utby 753:503 och Utby 753:499	Ny fastighet	ca 1 700 m ²	BmSS
4. Utby 753:503	Utby 130:2	ca 800 m ²	Parkering till skola
5. Utby 753:503	Utby 130:2	ca 700 m ²	Skolgård
6. Utby 129:2	Upplåtelse, kvar på Utby 129:2	ca 70 m ²	Transformatorstation
7. Utby 129:4	Utby 753:503	ca 250 m ²	NATUR
8. Utby 129:4	Utby 129:1	ca 200 m ²	Parkering förskola
9. Utby 753:503	Utby 129:1	ca 600 m ²	Parkering och infart förskola
10. Utby 753:503	Utby 129:4	ca 130 m ²	Bostäder



Figur 40 Fastighetsrättsliga konsekvenser - områden

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Tomträttsavtalet mellan tomträttshavaren på Utby 131:1 och kommunen kan behöva justeras då fastighetens omfattning ändras.

De kommuninterna upplåtelseerna mellan lokalnämnden och fastighetsnämnden avseende Fjällboskolan (Utby 130:2) och förskolan (Utby 129:1) kan behöva justeras då fastigheternas omfattning ändras.

Avtal mellan kommun och exploatör

Kommuninternt avtal ska träffas mellan lokalnämnden och fastighetsnämnden som reglerar upplåtelsen av nytt BmSS-boende med tillhörande parkering.

Innan planen antas ska kommunen träffa genomförandavtal med fastighetsägarna till Utby 129:2 och 129:4 för att reglera genomförandet av planen.

Kommunen ska träffa överenskommelse om fastighetsreglering med ägaren till Utby 129:4 för överföring av mark som ska utgöra allmän plats, NATUR, och kvartersmark för förskola och bostäder.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Kommunen ska träffa överenskommelse om ändring av ledningsrätt med ägarna till Utby 129:2 och möjligen också 129:4. Avtalet avser att reglera lokalisering och ansvarsfrågor för flyttning av befintlig dagvattenkylvert på Utby 129:2. Göteborgs Energi AB bör träffa en överenskommelse med ägaren till Utby 129:2 om flyttning av befintlig fjärrvärmekylvert.

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och ledningsägaren.

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

Övriga avtal

Kommuninternt avtal ska träffas mellan lokalnämnden och fastighetsnämnden som reglerar upplåtelsen av nytt BmSS-boende med tillhörande parkering.

Kommunen kan komma att träffa avtal med ett parkeringsbolag om anläggande, drift och underhåll av området A2 för parkering.

Tidplan

Samråd: första kvartalet 2015

Granskning: andra kvartalet 2016

Antagande: fjärde kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2017

Färdigställande preliminärt: 2018-2020

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomföran-

detidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Vid ett nollalternativ där ingen av föreslagen bebyggelse uppförs kvarstår befintlig situation.

Om denna plan inte upprättas får andra områdets lämplighet för förtätning utredas.

Ett alternativ är att delar av planförslaget genomförs.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planförslaget innebär att stadsdelen kompletteras med fler bostäder med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Det medför goda förutsättningar för en social blandning av människor med olika ålder och bakgrund. Befintliga verksamheter i området, såsom storkök, tvätteri, skol- och förskoleverksamhet m.m. och det stora inslaget av bostäder innebär att området kommer att vara befolkat dygnet runt. Det innebär en känsla av trygghet att kunna bli sedd under stora delar av dygnet. Nya bostäder i området kommer även att innebära bättre underlag för t.ex. närhandel och annan service.

Bebyggelsen placeras likt Fjällbohemmets byggnader som hus i park. Gestaltningen av utemiljön blir extra viktig eftersom husens placering och utformning inte skapar naturliga gårdar eller privata zoner. En tätare bebyggelsestruktur bidrar dock till att skapa halvoffentliga zoner mellan husen vilket skapar trygghet.

Fjällbo Park är ett område som främjar utomhusvistelse med närhet till gröna lek- och rekreationsområden. Det finns bra möjligheter att röra sig trafiksäkert och aktivt utomhus och området erbjuder en trygg lekmiljö för barn. Med anledning av att den nya bebyggelsen inom område C och D tar i anspråk yta där befintliga uteplatser och lekplatser finns avser Familjebostäder anordna nya uteplatser och lekplatser och stärka vissa befintliga gröna ytor för att göra dessa mer kvalitativa, vilket bedöms bidra positivt till en god utemiljö. Se illustrationskarta för föreslagna lägen för möjliga nya uteplatser och lekplatser.

Planförslaget innebär att bostäder tillkommer i en befintlig miljö där möjligheter till god livskvalitet finns. Genom området går flera gång- och cykelvägar och trafiksäkerhet på gatunätet är god, se Hälsa och säkerhet nedan. Det finns många möjligheter till sociala sammanhang och en stimulerande närmiljö.

En eventuell öppning av det öst-västliga stråket genom Fjällbo Park skapar nya rörelsemönster och fler möjligheter att röra sig i olika riktningar i området. Nya kopplingar till gång- och cykelbanorna i väster och söder stärker befintliga stråk och skapar också nya rörelsemönster och fler möjligheter kopplingar mot omgivande bebyggelse.

Gång- och cykeltrafiken bedöms öka till följd av fler boende i området. GC-banenätet bedöms med utbyggnad längs Sysslomansgatan och fler kopplingar till gc-banan väster om området vara tillfredsställande. Längs de lite större gatorna i området finns trottoarer och hastighetsbegränsningen är 30 km/h. De nya gatorna kommer till största delen att utföras med trottoar. Förutsättningar bedöms finnas för säkra stråk för barn att röra på sig.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen utformas med en mycket god tillgänglighet. Samtliga bostäder nås via hiss. Utemiljön utformas så att samtliga entréer kan nås med rimliga lutningar (1/20).

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av planförslaget bedöms bidra positivt till människors hälsa och säkerhet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Planområdet berör kulturintressen.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ny bebyggelse för bostäder och förskola tillkommer genom förtätning inom befintlig sammanhållen bebyggelse med bostäder, skola, verksamheter. Befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är

avstämd med länsstyrelsen 12 december 2014. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planens genomförande bedöms bidra till måluppfyllelse. Göteborgs miljömål har sin utgångspunkt i Sveriges 16 nationella miljö kvalitetsmål. Av dessa har Göteborgs Stad valt ut de 12 mål som är viktigast för Göteborg. Göteborgs stad har särskilt utpekat miljömålen: Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Giftfri miljö, Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet, Hav i balans, Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker, Levande skogar, God bebyggd miljö.

Detaljplanens genomförande motverkar inte de kommunala miljömålen. Området ansluts till kommunalt ledningsnät för omhändertagande av avloppsvatten och dagvattnet. Antal trafikrörelser kommer öka lokalt, men bedöms inte innebära att målen för t.ex. klimatpåverkan eller frisk luft inte uppfylls. Gång- och cykelbanor och kollektivtrafik möjliggör att fler resor kan ske på cykel eller med buss. Förtätning sker inom och med anpassning till befintlig bebyggelsestruktur och med hög arkitektonisk kvalitet.

Naturmiljö

Befintliga träd inom kvartersmark avses i största möjliga mån att bevaras, men i vissa delar kommer träd att behöva fällas för att ge plats åt bebyggelse. Där träd kommer att behöva tas ner, avses nyplantering ske på annan närliggande och lämplig plats.

I övrigt finns inga registrerade naturvärden som påverkas.

Kulturmiljö

Den nya bebyggelsen bedöms vara anpassad till befintlig bebyggelse inom Fjällbohemmet och förslaget bedöms inte innebära några konflikter med befintlig bebyggelse som ingår i bevarandeprogrammet.

Stadsbild

Ny bebyggelse tillkommer på idag obebyggda och öppna ytor inom sammanhållen bebyggelse. Byggnaderna inom C och som utförs i tre till fyra våningar innebär en marginell, och främst lokal, förändring av Fjällbo Parks struktur och siluett. De lägre byggnaderna bedöms inte påverka stadsbilden på håll. Byggnaderna inom område E som planeras vara mellan fem och åtta våningar innebär en något mer påtaglig lokal förändring på grund av tomtens höjdläge. Byggnaderna ligger i fonden mot det högre Fjällboberget. Förändringarna bedöms inte innebära någon negativ påverkan då bebyggelsen inte kommer att verka dominerande i området utan utgör en komplettering bland befintlig bebyggelse. Någon större påverkan av stadsbilden sker inte.

Störningar

Ny bebyggelse innebär förändrade solförhållanden för omgivningen. Ny bebyggelse påverkar alltid solförhållanden. För område A, C och D har solstudier gjorts för att tydligt redovisa förändringarna. Studierna visar att påverkan är begränsad tack vare de

nya byggnadernas placering i förhållande till befintlig bebyggelse och deras storlek, form eller höjd. Se respektive områdesavsnitt för detaljerad redovisning av solförhållanden.

Med anledning av område A's läge intill Sysslomansgatan och beräknade bullernivåer kan huvudbyggnaden placeras som närmst cirka 12 meter från Sysslomansgatans mitt. Riktlinjerna för ekvivalent bullernivåer vid fasad bedöms därmed klaras. Planerad byggnad inom område A har uteplatser för lägenheterna mot väster och Sysslomansgatan. Utan åtgärder klaras inte det högsta tillåtna maximala värdet för bullernivåer (70 dBA) på uteplatserna mot Sysslomansgatan. Uteplatserna mot Sysslomansgatan avses därför avskärmas med förrådsbyggnad och plank i anslutning till uteplatsen. Detaljplanen möjliggör detta. Kompletterande uteplatser kan anordnas i en ljuddämpad miljö på byggnadens östra sida. De båda lägena för uteplatser kompletterar varandra genom att den gemensamma uteplatsen ger en ljuddämpad utemiljö i österläge (morgonsol) och de enskilda uteplatserna erbjuder eftermiddags- och kvällssol.

Ett genomförande av detaljplanen innebär fler boende i området, vilket sannolikt medför mer biltrafik, men även fler gående och cyklister. Området bedöms ha en säker trafikstruktur, med avskilda trottoarer längs de större gatorna, ingen genomfartstrafik, säkra anslutningar till cykelbanenätet och hastighetsbegränsning om 30 km/h. Trafiksäkerheten bedöms inte påverkas negativt till följd av planens genomförande, dock kan framkomligheten vid vissa tider komma att minska något på grund av det ökade antalet boende i området. Detaljplanen möjliggör gång- och cykelväg längs del av Sysslomansgatan samt angöringsficka för hämtning och lämning av barn vid Fjällboskolan, vilket är en förbättring av trafikstrukturen i området. Även den trafiklösning som föreslås vid förskolan vid Kanngjutaregatan bedöms ha en positiv effekt på trafikförhållandena i närområdet, då den tyngre trafiken till förskolan fördelas till två kanaler (tillresan kan då sker på Frimästaregatan, Drejaregatan eller Karduansmakaregatan och frånresan sker via Sysslomansgatan eller tvärtom).

Påverkan på luft

Planförslagets exploatering med runt 250 nya bostäder och en utbyggd förskoleverksamhet innebär en ökad trafikmängd i området. Planområdet är relativt nära kollektivtrafiken och har ett bra nät av gång- och cykelvägar, varför många resor till och från bostäderna kan ske med kollektivtrafik och cykel. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.

Påverkan på vatten

Den hårdgjorda ytan kommer att öka när området bebyggs. Eftersom dagvattnet ska tas omhand och fördröjas på kvartermark innan det leds till allmänt ledningssystem och vidare till reningsverk bedöms planförslaget inte medföra negativ påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag från exploatörerna på Utby 129:2 och 129:4. Fastighetskontoret får kostnader för utbyggnad av allmän

platsmark, fastighetsbildning, inlösen av mark för allmän plats NATUR från Utby 129:4 samt eventuella åtgärdskostnader på grund av intrång i tomträtt på Utby 131:1.

Trafiknämnden får inga investeringsutgifter eller intäkter.

Park- och naturnämnden får inga investeringsutgifter eller intäkter.

Kretslopp och vattennämnden kan få inkomster i form av nya anläggningsavgifter samt eventuella utgifter för utbyggnad av förbindelsepunkter etc. Stora delar av ledningsnätet inom Fjällbo Park är dock enskilt. En utbyggnad av det allmänna dricks-vattennätet innebär tillkommande kostnader. Kostnad för utbyggnad av brandvattenförsörjning måste utredas vidare.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskola och BmSS-bostäder med tillhörande gårdar och parkeringsplatser samt för ny angöring vid Fjällboskolan och plankostnad.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får årliga intäkter ifrån den kommuninterna upplåtelsen med lokalnämnden avseende BmSS-boendet. Möjligen kan den årliga intäkten för befintliga kommuninterna upplåtelser med lokalnämnden avseende förskola och skola öka något då fastigheternas arealer ökar.

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av framförallt den nya GC-vägen utmed Sysslomansgatan och Kanngutaregatan. Trafiknämnden får minskade kostnader för den del av Kanngutaregatan som kommer övergå till kvartersmark för förskola.

Park- och Naturnämnden får minskade kostnader för de delar som man tidigare förvaltat och som övergår till kvartersmark för skola eller bostäder.

Kretslopp och vattennämnden får sannolikt ökade intäkter från brukningstaxan.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt driftskostnader för skola, förskola och BmSS-boende. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Fastighetsnämnden förvaltar idag den dagvattenkulvert som avvattnar stora delar av Fjällboberget. En översyn av förvaltningsansvaret pågår.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna på Utby 192:2 och 192:4 kommer att få betala ett exploateringsbidrag till kommunen för den nytta deras fastigheter har av investeringar i de allmänna anläggningarna. Exploatörerna kan också komma att få utgifter för de kompensationsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande. Både exploateringsbidrag och kompensationsåtgärder kommer att förhandlas under den fortsatta planprocessen och regleras i det genomförandeavtal som ska träffas mellan kommunen och exploatören.

Exploatören på Utby 129:2 kommer att få kostnader för flytt av befintlig dagvatten- och fjärrvärmekulvert inom fastigheten. Utförande- och kostnadsansvar för dagvattenkulverten kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören på Utby 129:4 kommer få en intäkt för den mark inom dennes fastighet som ska utgöra allmän plats NATUR och kvartersmark för förskola. Ersättningen regleras i det genomförandeavtal som ska träffas mellan kommunen och exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare/tomträttshavare

På en mindre del av fastigheten Utby 131:1 kommer en ny GC-väg att förläggas. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsinnehavaren ska kompenseras för de eventuella skador som intrånget medför och tomträttsavgälden kan komma att reduceras om det bedöms skäligt.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med Göteborgs stads översiktsplan, antagen 2009.

För Stadsbyggnadskontoret


Elin Johansson
Planchef


Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare


Elin Wiman
Radar arkitektur

För Fastighetskontoret


Annika Wingfors
Distriktschef


Jennie Gavér
Exploateringsingenjör