
Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2024-04-12

Diarienummer: SBF-2023-00043

Viveca Risberg

Aktbeteckning: 2-xxxx

Telefon: 031-368 16 45

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

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

Samrådsredogörelse

Handläggning

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

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

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Samråds- och informationsmöte hölls måndagen den 24 april kl. 18.00-19.00 på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Mötet hade ca 18 besökare.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs stads hemsida.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningen är att Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunderna MKN vatten samt hälsa och säkerhet. MKN vatten och dagvatten, förorenad mark, buller samt översvämning till följd av skyfall behöver bearbetas till granskningsskedet.

Övriga inkomna yttranden handlar framför allt om trafiksituationen, föreslagen byggnadshöjd och påverkan från pålningsarbeten.

Flera menar att Utbyvägen har ett högt trafiktryck och att antalet parkeringsplatser redan idag anses för få.

Byggnation i fem våningar anses inte passa in i omgivningen och byggnadernas utformning stämmer inte överens med trädgårdsstadens gestaltungsidéer.

Vidare belyser flera en oro kring hur befintlig bebyggelse kommer att påverkas av vibrationer till följd av pålningsarbete, detta då problem redan finns idag med sprickor och sättningar av husen i närområdet.

Förvaltningen har bedömt att prövningsgrunderna för MKN vatten samt hälsa och säkerhet kan säkerställas om föreslagna åtgärder i detaljplanens granskningsförslag efterföljs. Dagvatten- och skyfallsutredningen samt bullerutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet och förtydliganden av dagvatten-, skyfall- och bulleråtgärder har gjorts i planbeskrivningen och bestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa åtgärderna. En miljöteknisk markundersökning har genomförts som visar att markföroreningarna endast är ytliga och kan avhjälpas innan ny bebyggelse uppförs. En bestämmelse om villkor för startbesked har införts på plankartan där det framgår att *”Startbesked får inte ges för byggnader förrän markföroreningar har avhjälpats från kvartersmarken.”*

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram som visar att behovet av parkeringsplatser kan uppnås inom planområdet och att påverkan på närområdet är acceptabel. Stadens analysenhet har tittat på trafiksituation och bedömt att det inte finns några kapacitetsproblem i korsningen Frimästaregatan/Utbyvägen.

Byggnationen har sänkts för att bättre passa in i omgivningen och trädgårdsstadens gestaltningsidéer.

Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Kulturförvaltningen

Anser att den planerade bebyggelsen avviker från områdets övergripande karaktär med byggnader om max två våningar. Förvaltningen anser att bebyggelsehöjden som föreslås bör begränsas.

Angående den ambition om att låta trädgårdsstadens gestaltningsidéer genomsyra förslaget, så vill förvaltningen poängtera att förslaget inte alls följer trädgårdsstadens

idéer. Det nu aktuella förslaget redovisar en kvartersbebyggelse om upp till 5 våningar, vilket ter sig främmande för trädgårdsstadens idéer som förespråkar en småskalig bebyggelse. I Göteborg förekommer exempel på denna planeringsmodell i form av småhusområden med fristående villor eller längor av radhus omgivna av trädgårdar.

Kommentar:

Planförslaget har justerats för att följa trädgårdsstadens gestaltningsidéer. Radhusen har blivit fler och har fått en placering utefter Fjällbogatan som stärker gaturummet. Planbestämmelser har förts in i plankartan som säkerställer radhus med max 2 våningar och inredd vind.

Tillåten byggnadshöjd på flerbostadshusen har sänkts och möjliggör istället max 4 våningar. Detaljplanen säkerställer även en utformning med indragna hörn mot Utbyvägen, detta för att skapa en nedbruten skala med platsbildningar. Flerbostadshusen skärmar gårdsmiljö och radhus från trafik- och industribuller och behöver därför ha en högre höjd än trädgårdsstadens, förebild för denna del av bebyggelsen är istället moderna landshövdingehus uppförda vid Fixfabriken i Majorna.

2. Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har inte lämnat några synpunkter då förvaltningen gör bedömningen att det inte påverkar den verksamhet som nämnden har ansvar för, varken i aktuell detaljplanen eller i direkt anslutning till planen.

3. Grundskoleförvaltningen

Tillstyrker detaljplanen men poängterar att planen inte har tagit hänsyn till ett ökat behov av platser i grundskolan.

Kommentar:

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

Dialog har förts med Stadsledningskontoret och Grundskoleförvaltningen som gör bedömningen att det i förhållande till antalet boende i området finns tillräckligt med skolplatser. Det finns dock platsbrist längre norrut och då blir söktrycket större i Utby och i Gamlestaden. Det finns alltså ett strukturellt problem som kommer behöva hanteras oavsett detaljplanen eller ej. För att möta kommande behov behöver framför allt befintliga skolor utvecklas till något större enheter. När det gäller skolorganisation så är det Grundskoleförvaltningen (GSF) som ansvarar för detta, vilka arbetar med att se över hur man ska möta ett ökande behov.

4. Socialförvaltningen nordost

Tillstyrker planförslaget.

5. Kretslopp och vatten

Övergripande bedömning

Anser att det behöver arbetas vidare med att hitta en ny fungerande placering för den befintliga återvinningsstationen som finns inom planområdet.

Det finns en befintlig skyfallsproblematik i området och all förändring av höjdsättningen kommer att påverka skyfallssituationen i området. I trafikutförningsförslaget föreslås ett upphöjt övergångsställe vid Frimästaregatan. Det kan påverka hur planen uppfyller TTÖP. Den förändringen av höjdsättning behöver kontrolleras i skyfallsmodellen.

Undersöka om rännstensbrunnen som är ansluten till den kombinerade avloppsledningen på fastigheten UTBY 753:489 är ansluten till den kombinerade avloppsledningen. Om den är ansluten till ledningen behöver den då kopplas om/när den kombinerade avloppsledningen rivs/fylls igen.

Utreda möjligheterna att bygga tvärfall på Fjällbogatan mot grönremsan i söder för att möjliggöra att kunna rena dagvattnet från gatan.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna

- På sida 14 i planbeskrivningen, under rubrik VA, behöver det läggas till att ”fastigheterna är idag anslutna till allmänna VA-ledningar i Fjällbogatan”. Det finns även en kombinerad avloppsledning som saknar ledningsrätt på fastigheten UTBY 753:489”.
- På sida 16 i planbeskrivningen, under rubrik Översvämningsrisk till följd av skyfall, lägg till en figurhänvisning till bilden på sida 17.
- På sida 28 i planbeskrivningen, under rubrik Dagvatten, saknas information om ytanspråk för dagvattenhanteringsåtgärderna och påverkan på MKN. Lägg till att 49 m³ dagvatten behöver fördröjas inom kvartersmark om endast konventionella tak används och om 560 m² av takytan anläggs som gröna tak behöver 45 m³ dagvatten fördröjas inom kvartersmark. I utredningen föreslås dagvattnet renas och fördröjas i två makadammagasin på totalt 135 m³, vilket uppfyller både renings- och fördröjningskraven om gröna tak anläggs. Det innebär att om makadammagasinen görs 1 meter djupa så blir ytanspråket 135 m² och om de anläggs grundare så blir ytanspråket större och om andelen gröna tak inte anläggs behöver magasinet bli större också.
- I planbeskrivningen på sida 32, under rubriken Översvämningsrisk till följd av skyfall, behöver det tilläggas att det rekommenderas att marknivån inom gårdarna höjs upp till +15,8 för att undvika att vatten rinner in på gårdarna vid ett skyfall. När vatten rinner in på innergårdarna riskerar det bli stående vatten på ett instängt område. Det behöver också läggas till att det ansamlas vatten på den östra delen av planområdet med ett vattendjup som överstiger 20 cm men att det även är möjligt att utrymma byggnaden mot innergården.
- I planbeskrivningen på sida 32, under rubriken Översvämningsrisk till följd av skyfall, behöver det tilläggas att höjdsättningen för färdigt golv samt nivå för entré till garage ska vara 20 cm över förväntat vattennivåer vid skyfall. Det gäller även för entrén till garaget, som behöver förses med en tröskel som är 20 cm över förväntad vattennivå vid ett skyfall.

Avfall

Kretslopp och vatten har inga kommentarer på plankartan ur ett avfallsperspektiv, utan vi anser att det med nuvarande utformning av plankartan kommer vara möjligt att ordna en fungerande avfallshantering för de tillkommande byggnaderna inom planområdet.

Det är viktigt att arbeta vidare med att hitta en ny placering av återvinningsstationen. Vi önskar vara involverade i det arbetet. Innan granskning av planen så behöver det ha beslutats om en ny plats.

Exploatörerna som kommer in i projektet senare kommer behöva fundera på om verksamheter och bostäder ska ha gemensamma avfallsutrymmen eller inte, samt var exakt längs Fjällbogatan som ytor för respektive avfallshantering ska placeras.

I och med infarter till garage och refugerna i Fjällbogatan så blir det lite begränsat var sopbilar kan stanna, så det blir något som exploatörerna måste rätta sig efter när de placerar avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska placeras så dragvägen på max 25 meter uppnås (dragvägen mäts från mitten av avfallsutrymmet till bakändan av sopbilen).

I den gröna möbleringszonen längs Fjällbogatan så kommer det behöva hårdgöras stråk från kommande avfallsutrymmen ut till gatan. Det är önskvärt att det skrivs in i trafikförslaget.

Exploatörerna kommer även behöva ta fram en lösning för hur grovavfall ska hanteras i området. Det går att välja på container och grovavfallsrum. Grovavfallsrum är ett bra alternativ då det medför en hög service för de boende samt att det även kan användas för återbruk i syfte att förebygga att avfall uppstår. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån.

VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. I Fjällbogatan finns en kombinerad avloppsledning, en dagvattenledning och en dricksvattenledning. I Frimästaregatan finns en dagvattenledning. Kapaciteten i ledningsnätet anses vara delvis begränsad för dagvatten- och dricksvattenledningsnätet men tillräcklig för att kunna ansluta den nya bebyggelsen.

Det finns två fastigheter inom planområdet UTBY 753:489 och UTBY 753:487. Inom fastigheten UTBY 753:489 finns det en befintlig kombinerad avloppsledning med en dimension på 225 mm i betong. Ledningen avleder dagvatten och spillvatten från fastigheten UTBY 753:489 samt dagvatten från en rännstensbrunn på den östra sidan av Frimästaregatan. Föreslagen byggnation i planförslaget kommer i konflikt med ledningen. Om ledningen tas bort behöver rännstensbrunnen som är ansluten till ledningen anslutas till dagvattenledningen i Frimästaregatan. Kretslopp och vatten har inte något behov av ledningen, så ledningen kan rivras eller fyllas igen för vår del. Det bekostas av exploatören.

Fastigheterna är anslutna till allmänna VA-ledningar i Fjällbogatan. Om fastigheterna regleras behöver varje enskild fastighet förses med en separat anslutning. För att nya anslutningar med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Det finns en dricksvattenledning som kommer i konflikt med föreslagen bebyggelse inom fastigheten UTBY 753:489. Den ledningen behöver flyttas, vilket bekostas av exploatör/fastighetsägare. Kretslopp och vatten vill även utreda möjligheterna att förnya

resterande del av ledningen, norr om UTBY 753:487. Den delen bekostas av VA-kollektivet.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Brandvatten

Brandvattenkravet för bostäder för 5 våningshus blir 20 l/s, enligt Tabell 3.3 i Svenskt Vattens publikation P114. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten.

Dagvattenledning

Dagvattnet från planområdet avleds via dagvattenledningsnätet och bitvis öppna dagvattendiken till Säveån. Säveån mellan Olskroken till Brodalen är klassad med miljö kvalitetsnormer för vatten och är enligt stadens reningskrav för dagvatten klassad som känslig. Säveån har måttlig ekologisk status med målet att uppnå god ekologisk status 2039. Säveån uppnår ej god kemisk status, men har god kemisk ytvattenstatus. Målet är att uppnå god kemisk status 2027 med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar som har mindre stränga krav.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen så ökar vissa föroreningshalter och mängder efter exploatering. Dagvattnet behöver renas och fördröjas inom kvartersmarken innan det kan avledas till allmän ledning. Fördröjningsbehovet inom kvartersmark är 45 m³ om 560 m² anläggs som gröna tak och 49 m³ enbart konventionella tak används.

Efter exploatering överstigs målvärdena för fosfor, koppar, zink, krom, bens(a)pyren och suspenderat material. Efter rening i ett makadammagasin om drygt 90 m³ uppnås alla målvärden och miljö kvalitetsnormerna kommer uppnås vilket innebär att recipienten, Säveån, inte kommer påverkas negativt av exploateringen. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar för alla ämnen.

För att uppnå både renings- och fördröjningskraven föreslås det i dagvatten- och skyfallsutredningen att dagvattnet renas och fördröjas i två makadammagasin med en totalvolym om 135 m³. Volymen om 135 m³ förutsätter att 560 m² takyta anläggs som gröna tak. Om anläggningens djup är 1 meter blir ytanspråket 135 m² men om anläggningen görs grundare blir ytanspråket större. Anläggningarna föreslås placeras vid planområdets norra del för att underlätta när dagvattnet ska anslutas mot allmän ledning i Fjällbogatan.

Det är viktigt att notera att om det ska vara möjligt att fördröja dagvatten på gröna tak får taken inte luta mer än 25 grader.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Skyfallshantering

Det finns i dagsläget skyfallsproblematik vid planområdet. Planområdet ligger i ett stort skyfallsflöde och det finns en utpekad strukturplansåtgärd, en skyfallsled, som går över planområdets östra del. Vid en skyfallshändelse flödar vattnet ytligt på marken och intill

planområdet uppstår två flöden mot planområdet, ett mindre flöde längs Frimästaregatan som leds in på planområdets västra sida och ett längs Karduansmakaregatan som leds in på planområdets östra sida för att sedan avledas söder ut.

Skyfallsmodelleringen, för skiss 3, är marknivån på innergårdarna upphöjda till + 15,8 m, vilket gör att vatten inte rinner in på gården. Planen förväntas öka vattendjupet på Fjällbogatan direkt norr om planen men inte så att det hindrar framkomligheten på vägen. Ökningen är därför acceptabel. Justering av diket i söder bedöms inte påverka översvämningsrisken utanför planen på ett betydligt sätt medan framkomligheten till planen förbättras.

Vatten ansamlas på planområdets östra sida och uppnår ett djup på över 20 cm. Det innebär att den ytan inte är framkomlig vid en utrymning av den östra byggnaden. Entréer är därför placerade i flera riktningar för att möjliggöra utrymning vid ett skyfall.

För att säkerställa att planen uppnår TTÖPen krävs marknivåer inom planområdet och kringliggande marknivåer, vilket inte är framtaget i detta skede.

Stadens riktlinjer rekommenderar att höjdsätta färdiga golvnivåer minst 20 cm över förväntat vattennivåer vid skyfall. Detta gäller också för garageentrén som ska byggas. Garaget behöver byggas så det uppfyller riktlinjerna i TTÖP och sådant sätt att inte garaget eller i förlängningen byggnaden tar skada vid översvämning. Entrén till garaget behöver förses med en tröskel som är 20 cm över förväntad vattennivå vid ett skyfall.

Tvärs Frimästaregatan föreslås det att befintlig gång- och cykelpassage ersätts med ett upphöjt övergångsställe med cykelöverfart. Det skulle kunna påverka skyfallssituationen för kringliggande bebyggelse. Det behöver därför ses över.

Trädplantering

I Fjällbogatan finns stora avloppsledningar som det är viktigt att skyddsavståndet mellan ledningen och potentiellt träd hålls.

I Fjällbogatan finns det i trafik- och utformningsförslaget en utritad grönremsa på den södra sidan av gatan. I gatan finns det allmänna VA-ledningar som gör att det inte kan tillåtas planteras träd inom den grönremsan. Annan plantering, parkbänkar etc. kan godkännas om det kan säkerställas att rötter inte kan nå och förstöra ledningen samt om det går att flytta på planteringen/möbleringen om Kretslopp och vatten skulle behöva komma åt ledningen.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Träden som planeras placeras på den östra sidan av Frimästaregatan är placerade på ett sådant avstånd så de inte bör påverka befintliga ledningar i gatan.

Förutsättningar för anslutning

Fastigheten UTBY 753:489 är ansluten till allmän VA-ledning för samtliga VA-tjänster och fastigheten UTBY 753:487 är ansluten enbart till dagvattenledningssystemet.

Fastigheterna kan även i fortsättningen använda sig av de befintliga serviserna men om fastigheterna är i behov av större dimension på serviserna behöver de inkomma med en

VA-beställning till Kretslopp och vatten. Varje fastighet behöver ha en enskild servis. Om avstyckning sker så behöver nya serviser upprättas.

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Fjällbogatan för samtliga VA-tjänster och till Frimästaregatan för dagvattenavledning.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala trycknivå i området är + 50 m enligt Rikets höjdsystem. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Ekonomi

Kostnader för att rena och fördröja dagvatten inom kvartersmarken bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Den kombinerade ledningen inom fastigheten UTBY 753:489 är i konflikt med föreslagen bebyggelse i planförslaget. Kretslopp och vatten har inte något behov av att ha kvar ledningen utan den kan rivas eller fyllas igen. Det bekostas av exploatör/fastighetsägare.

En del av dricksvattenledning i Fjällbogatan kommer i konflikt med föreslagen bebyggelse inom fastigheten UTBY 753:489. Ersättning av den ledningen i nytt läge bekostas av exploatör/fastighetsägare. Kretslopp och vatten vill passa på att byta ut ledningen norr om fastigheten UTBY 753:487 alltså resterande del av dricksvattenledning. Ersättning av denna delsträcka i nytt läge bekostas av Kretslopp och vatten. Arbetet bör samordnas och genomföras med andra arbeten i gatan.

Om serviser behöver flyttas bekostas det av exploatör/fastighetsägare.

VA-kollektivet får intäkter i form av anläggningsavgift enligt kommunens VA-taxa vid tiden för upprättande av förbindelsepunkt. Anslutningsavgift beräknas för varje enskild fastighet i samband med VA-beställning.

Kommentar:

Ändringar i planhandlingarna

Samtliga ändringar som har föreslagits har justerats i planhandlingarna.

Avfall

En ny placering av återvinningsstationen har studerats tillsammans med Kretslopp- och vatten och en plan finns för hur frågan ska hanteras.

Avfallsutrymmen planeras att anläggas mot Fjällbogatan och här kan kravet om max 25 meters dragväg uppnås.

VA

Enligt Kretslopp och vatten är kapaciteten i ledningsnätet delvis begränsad för dagvatten-

och dricksvattenledningsnätet men tillräcklig för att kunna ansluta den nya bebyggelsen vilket innebär att inga ändringar angående detta har gjorts i planhandlingarna.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har reviderats och anpassats till det nya granskningsförslaget. Föreslagna åtgärder har arbetats in i planhandlingarna. Närmast allén och skyfallsleden i öster har ett område med användningen SKYDD lagts in för att säkerställa att denna yta fortsatt blir allmän plats och i stadens ägor. Det innebär att staden har rådighet över marken och kan säkerställa skyfallsledens höjdläge. Höjder för entréerna mot Utbyvägen har säkerställts med planbestämmelse ”*Färdigt golv för entréer mot Utbyvägen ska ha en lägst nivå på +14,9 m ö h.*”. En planbestämmelse har även lagts in som reglerar att bjälklag ska vara planterbart.

6. Göteborg Energi AB

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

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

Det finns befintliga lågspänningskablar samt kabelskåp som kommer att behöva rivas/flyttas i samband med uppförandet av områdets byggnader.

Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla och gas har inget att erinra

Göteborg Energi GothNet AB har fiber som verkar komma i konflikt med den nya bebyggelsen. Detta kommer troligtvis behöva flyttas. Brukar vara en delad kostnad enligt avtal med staden. I så fall behöver vi få in en flyttanmälan på vårat stråk.

Kommentar:

Synpunkterna har beaktats och hanteras i genomförandebeskrivningen.

7. Stadsfastigheter

Stadsfastighetsförvaltningen tillstyrker rubricerat förslag till detaljplan men vill framhålla att lagstadgad kommunal service inte tillgodoses fullt ut i aktuellt förslag till detaljplan. Det saknas lösning för skola och en fungerande lösning för förskola behöver fortsatt utredas.

Kommentar:

För svar angående skolplatser och förskoleplatser se kommentar till yttrande nr 3, Grundskoleförvaltningen.

8. Exploateringsförvaltningen

Exploateringsförvaltningen tillstyrker rubricerat förslag till detaljplan.

Förvaltningen ställer sig över lag positiva till genomförande av rubricerat ärende men bedömer att det finns genomförandefrågor som behöver utredas vidare innan godkännande kan lämnas, se nedan:

- Det har tidigare funnits en drivmedelsstation inom området. När verksamheten lades ner sanerades marken till nivån av mindre känslig markanvändning.

Planerad markanvändning för bostadsändamål är att betrakta som känslig markanvändning. För detaljplanens genomförande görs bedömningen att det krävs en miljöteknisk markundersökning för fastställelse av saneringsbehov samt omfattning av arbetet inom området.

- Befintlig återvinningsstation ska finnas kvar i närområdet och ett nytt läge utanför planområdet behöver utredas.
- I planområdets östra kant finns en utpekad skyfallsled där mycket vatten flödar vid ett 100-årsregn. I planarbetet behövs fortsatt utredning kring lämplig åtgärd för att säkerställa att skyfallsvattnet fortsatt kan flöda inom och förbi planområdet utan att påverka exploateringen.
- I den östra kanten finns även ett markreservat för allmänna ledningar (u-område) samt allmän trafik (z-område) som syftar till att möjliggöra en eventuell framtida trafikkoppling. Det krävs fortsatt utredning kring hur dessa markreservat påverkar närmiljön. Trädallén behöver exempelvis tillräckligt skyddsavstånd.
- Även angöring och vändning till bostäderna längs trädallén är otydlig och behöver utredas vidare.
- Planen innebär tillskott av bostäder utan att tillskapa allmän plats. Detta innebär att besökstrycket på befintliga park- och naturområden kommer öka. Inom ramen för planarbetet bör lämpliga förstärkningsåtgärder i närliggande parkområden utredas.
- I närområdet är gatorna oregrerade vilket innebär att det i dagsläget går att stå gratis med sin bil på allmän plats. Det finns en risk att boende således kommer välja att parkera på gatan i stället för att betala hyra för en parkeringsplats i ett parkeringsgarage. Inom ramen för planarbetet behöver en gratisområdesutredning tas fram som underlag för eventuell trafikreglering.
- Plankarta behöver reglera parkeringsförbud på prickmark inom och runt kvarteren för att ge rätt förutsättningar för attraktiv bebyggelsestruktur.
- Plankarta visar byggrätt i direkt anslutning till korsningar. Detta behöver justeras med hänsyn till sikttrianglar i alla hörn av planområdet.
- För att hindra nya utfarter mot Utbyvägen behöver plankartan förses med utfartsförbud mot Utbyvägen.
- Planen behöver beskriva åtkomst för räddningstjänsten. Utrymning från de byggnader som blir över 11 meter vid den nedre delen av det översta fönstret (vanligtvis byggnader med fler än 4 våningar) utryms med TR2 trapphus alternativt behöver ytor för uppställning av stegbil finnas för att utrymning ska kunna ske med stegbil. Men i de flesta fall för byggnader med 4 våningar och lägre kan utrymning ske med steg alternativt TR2 trapphus.
- Inför samrådet beslutade stadsbyggnadsnämnden att anta en ny inriktning för planarbetet efter yrkande om mer sammanbygga kvarter, fler verksamheter i botten och en annan typ av gestaltning. För att veta vilken konsekvens detta får för exploateringen och genomförandefrågorna behöver detta utredas mer inför granskning.

Övriga synpunkter och medskick

- Medskick till kommande exploatör är att utreda jorddjupet på kvartersmarken och garagebjälklagen för att möjliggöra gröna innergårdar med planteringar, grönska och lek.

- Inom, och i anslutning till, planområdet råder det brist på stadsdelspark. I översiktsplanen konstaterats att en ny stadsdelspark behöver anläggas i Utby och förslår att ett park- och naturområde vid Kalasbacken utvecklas till stadsdelparken. Behovet kan inte tillgodoses i detaljplanen men är ett medskick inför kommande planering.
- I andra projekt har staden gjort övergripande trafikanalyser för Munkebäcksmotet som visar på att motet går fullt idag. Detaljplanens exploatering kommer att innebära ökad belastning på Munkebäcksmotet.

Kommentar:

- En miljöteknisk markundersökning har genomförts som visar att markföreningarna endast är ytliga och kan avhjälpas innan ny bebyggelse uppförs. En bestämmelse om villkor för startbesked har införts på plankartan där det framgår att *Startbesked får inte ges för byggnader förrän markföreningar har avhjälpats från kvartersmarken.*
- En ny placering av återvinningsstationen har studerats tillsammans med Kretslopp- och vatten och en plan finns för hur frågan ska hanteras.
- Skyfallsleden kommer att finnas kvar men får delvis en ny sträckning förbi planområdet, se uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning. Närmast allén och skyfallsleden i öster har ett område med användningen SKYDD lagts in för att säkerställa att denna yta fortsatt blir allmän plats och i stadens ägor. Det innebär att staden har rådighet över marken och kan säkerställa skyfallsledens höjdläge. Höjder för färdigt golv för entréerna mot Utbyvägen har säkerställts med planbestämmelse *"Färdigt golv för entréer mot Utbyvägen ska ha en lägst nivå på +14,9 m ö h."* Detta för att säkerställa att vatten inte strömmar in i byggnaden vid ett skyfall.
- Befintlig trädallés skyddsavstånd säkerställs genom att området närmast allén blir allmän platsmark och får användningen SKYDD. Det har utretts att det inte finns något framtida krav på att ha en trafikkoppling inom detta område.
- Planförslaget har omarbetats och möjlig angöring inom planområdet samt möjlig räddningsväg och uppställningsplatser för räddningsfordon har bearbetats. Planbeskrivningen har uppdaterats med illustration som visar hur detta kan lösas.
- Förstärkningsåtgärder kommer göras vid lekplatsen på Boktryckaregatan som finns ca 200 m från planområdet.
- Mobiliteits- och parkeringsutredningen har kompletterats inför granskning. För att klara parkeringsbehovet är ambitionen med detaljplanen att ett parkeringsgarage byggs och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten. Det finns samtidigt en relativt hög risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. I detta skede anses det dock inte nödvändigt att reglera de oreglerade gatorna eftersom dessa anses klarar av ett visst ökat parkeringstryck. Projektgruppen med representanter från exploateringsförvaltningen har gjort bedömningen att det inte behöver tas fram någon gratisområdesutredning kopplat till detaljplanen.
- Parkeringsförbud har lagts in på ett område i det sydvästra hörnet då det inte anses lämpligt med parkering där.
- Plankartan har anpassats efter framtaget trafikförslag och sikttrianglar.

- Efter diskussioner med trafikplanerare inom exploateringsförvaltningen beträffande det vidareutvecklade bebyggelseförslaget anses det inte nödvändigt med utfartsförbud mot Utbyvägen då risken är liten att det kommer bli utfarter där.
- Bebyggelsen har sänkts och alla byggnader möjlig utrymning åt två håll, in mot gården eller ut mot allmän plats. Åtkomst finns för räddningstjänsten från alla sidor av kvarteret. Möjliga platser för uppställning finns redovisat på bild i planbeskrivningen.
- En omarbetning av planförslaget utifrån stadsbyggnadsnämndens yrkande har gjorts i samarbete med exploateringsförvaltningen.

Övriga synpunkter är noterade.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Överväganden

Riskhänsyn

RSG har gått igenom aktuella tillstånd för hantering av brandfarlig- och explosiv vara i närheten av planområdet. RSG har också undersökt avstånd till närmaste rekommenderade transportled för farligt gods, samt till närmaste järnväg. Mot detta underlag har RSG inte identifierat några risker utöver de som nämns i PM Riskbedömning som är framtaget av Briab, 2023-02-07. Slutsatsen i detta PM är att risknivån för detaljplaneområdet är acceptabel och att det inte är rimligt att kräva ytterligare åtgärder. RSG bedömer i och med detta att frågan om riskhänsyn är hanterad.

Framkomlighet

Figur 21 illustrerar räddningsväg och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. I figuren görs en skillnad på räddningsfordon och mindre räddningsfordon. RSG anser att illustrationen bör förtydligas så att den enbart beskriver tillgängligheten för räddningsfordon, i enlighet med Räddningstjänstens Storgöteborgs råd och anvisning nr: 110. RSG anser också att illustrationen bör beskriva räddningsväg i enlighet med definitionen i Boverkets byggregler 5:721.

Brandvattenförsörjning

I anslutning till detaljplaneområdet finns brandposter, därmed finns möjlighet att lösa brandvattenförsörjning via brandpost i gata. I detaljplan finns byggnader upp till 5 våningar, detta innebär en förändring av områdets förutsättningar avseende vilken kapacitet på brandpost som behövs. RSG har inte kännedom om kapacitet på aktuella brandposter men vill framföra att brandposterna bör ha kapacitet motsvarande det som framgår i Svenskt vattens publikation P114, Tabell 3.3.

Bedömning

RSG anser att figur 21, som illustrerar räddningsväg och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon, bör förtydligas enligt vad som beskrivits ovan.

RSG anser att kapacitet på befintliga brandposter behöver säkerställas, utifrån de förändrade förutsättningarna i området.

Kommentar:

Framkomlighet

Illustrationen som visar räddningsvägar och uppställningsplatser har reviderats och lagts in i planbeskrivningen. Att krav uppfylls enligt BBR säkerställs i bygglovsskedet.

Brandvattenförsörjning

Kretslopp och vatten som ansvarar för brandposterna har informerat om att brandposterna ska klara den kapacitet som krävs för planområdet.

10. Miljö- och klimatnämnden / Miljöförvaltningen

Miljö- och klimatnämnden tar inte ställning till planförslaget avseende buller. I övrigt tillstyrker miljö- och klimatnämnden fortsatt planarbete under förutsättningar att förvaltningens synpunkter beaktas.

Miljöförvaltningens synpunkter

Ljudmiljö: Detaljplanen har inte kunnat visa i samrådsskedet att riktvärden för trafikbuller och industribuller kan uppnås vid samtliga bostäder. Utformning och åtgärder kommer att studeras vidare mellan samråd och granskning. Miljöförvaltningen kan därför inte lämna synpunkter på buller i detta skede utan kommer lämna synpunkter till granskningsskedet, då ett färdigt förslag på hur riktvärdena ska uppnås kommer att presenteras.

Dagvatten: Möjligheten att öppna upp Bergsjöbäcken i anslutning till planområdet bör undersökas. Bäckens är kulverterad där idag. Dagvattenutredningen bör belysa om dagvattensystemets kapacitet behöver stärkas ytterligare, för att kunna säkerställa en framtida separering av befintliga kombinerade system uppströms området. Trafikdagvatten bör renas innan det leds till dagvattensystemet och vidare till Sävån. Miljöförvaltningen förespråkar att ytliga gröna lösningar används för att rena och fördröja dagvatten inom området.

Miljömål: Miljöförvaltningen bedömer att planen har potential att bidra mer till att Göteborgs stads miljö- och klimatmål nås: bland annat genom att sikta mot ett mer hållbart byggande, tillföra mer grönska och verka för mer energieffektiva byggnader med minimal miljöpåverkan.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningens platsbedömning luft ligger till grund för bedömning av luftkvaliteten inom planområdet. Förvaltningen bedömer att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas. Beräkningar som miljöförvaltningen har gjort i sin regelbundna miljöövervakning av luftkvaliteten indikerar även att luftkvaliteten inom området klarar delmålet i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram, det vill säga en kvävedioxidhalt (NO₂) understigande 20 mikrogram per kubikmeter samt en partikelhalt (PM₁₀) understigande 15 mikrogram per kubikmeter, beräknat som årsmedelvärde.

Ljudmiljö

Detaljplanen har inte kunnat visa i samrådsskedet att riktvärden för trafikbuller och industribuller kan uppnås vid samtliga bostäder. Utformning och åtgärder kommer att studeras vidare mellan samråd och granskning. Miljöförvaltningen kan därför inte lämna synpunkter på buller i samrådsskedet utan kommer att lämna synpunkter till

granskningssskedet, då ett färdigt förslag på hur riktvärdena kommer att uppnås kommer att presenteras.

Miljöförvaltningen noterar att bestämmelser för trafikbuller och verksamhetsbuller saknas i plankartan. Plankartan behöver kompletteras med bestämmelser för både trafik- och industribuller.

Det behöver säkerställas till granskningen att bullerskyddsåtgärder vid verksamheter som är nödvändiga för att riktvärden för industribuller kan uppnås kommer att genomföras.

Detta behöver framgå i planbeskrivningen.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att det fortsatt finns behov av kompletterande markundersökningar i samband med exploatering, vilket även anges i samrådshandlingen. En sådan undersökning ska utöver det som anges även syfta till att avgränsa föroreningar som lämnats kvar och minimera masstransporter.

Dagvatten

Genom området rinner Bergsjöbäcken som har kulverterats en lång sträcka. Då staden har en ambition att återskapa och restaurera vattenmiljöer i stadsutvecklingen samt att öppna upp kulverterade vattendrag i skyfallsarbetet, anser miljöförvaltningen att möjligheten att öppna bäcken i anslutning till planområdet bör undersökas. Vidare bör dagvattenutredningen belysa om dagvattensystemets kapacitet behöver stärkas, för att säkerställa en framtida separering av befintliga kombinerade system uppströms området. Om sådana behov finns bör de beaktas i samband med planarbetet. Att öppna den kulverterade bäcken skulle kunna skapa förutsättningar för en ökad avvattningskapacitet. Det möjliggör i sin tur en framtida separering av dagvatten och avloppsvatten uppströms. Dessutom minskar risken för översvämningar i området.

Av utredningen framgår att trafikdagvattnet från gatorna runt planområdet i dagsläget leds till kommunens kombinerade ledningar i Fjällbogatan. Kretslopp och vatten föreslår att dessa ledningar bör dras om till kommunens dagvattenledningar när markarbete utförs i området. Miljöförvaltningen anser att det är positivt att en separering sker i samband med planarbetet, men att trafikdagvatten även bör renas innan det leds till dagvattensystemet och vidare till Sävån.

I samband med planen försvinner drygt 0,3 hektar grönyta i området och hårdgöringsgraden ökar från cirka 0,3 hektar till mellan 0,45 och 0,49 hektar reducerad area. Det innebär att områdets hydrologi försämras. Miljöförvaltningen delar kretslopp och vattens synpunkt om att gröna tak bör anläggas för att minska dagvattenflödet. I utredningen föreslås underjordiska makadamdiken för att rena och fördröja dagvatten inom området. Miljöförvaltningen bedömer istället att ytliga gröna lösningar som gynnar biologisk mångfald och skapar mervärden i boendemiljön samt bidrar till stadens miljö- och klimatmål bör användas i första hand.

I utredningen har kretslopp och vatten kontrollerat effekten av att bredda gång och cykel-vägen och förflytta befintliga diken direkt söder om planområdet.

Miljöförvaltningen anser att den eventuella rening och fördröjning av dagvatten som i dagsläget sker via diken inte får försämras. Om diken byggs bort behöver de kompenseras med andra dagvattenåtgärder som ger likvärdig effekt.

Miljömål

I planbeskrivningen lyfts de mål och delmål i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram som har störst relevans för detaljplaneförslaget. Planförslaget bedöms inte hindra möjligheten att uppnå delmålet att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Å andra sidan bedömer miljöförvaltningen inte att planen säkrat att den ska bidra till måluppfyllelse. För att staden ska kunna nå målet måste ytterligare insatser göras. Vegetationsbeklädda tak kan exempelvis vara en del av en lösning för att öka den biologiska mångfalden på platsen, i synnerhet om taken utformas med tillräckligt mycket substrat så att en mer varierat växtlighet kan stödjas (ängstak eller biotoptak). Regnbäddar är ett annat exempel på en multifunktionell naturbaserad lösning för att hantera dagvatten samtidigt som den biologiska mångfalden ökar.

Miljöförvaltningen bedömer att det finns potential att utforma detaljplanen så att den kan bidra i större utsträckning till att uppfylla stadens miljömål. För att bidra till klimatmålet kan byggnader exempelvis utformas så att lokal energiproduktion möjliggörs genom att anlägga solceller på lämpliga tak och fasader.

Fastigheterna som omfattas av detaljplanen ägs av Göteborgs stad. Enligt uppgifter kommer markanvisning ske efter att detaljplaneförslaget antagits och vunnit laga kraft. Det innebär att kommunen fortfarande har möjlighet i denna detaljplan att påverka utformningen för ett mer hållbart byggande genom att ställa krav på exploatören. Enligt stadens riktlinjer för markanvisningar ska Göteborgs Stad främja ett hållbart ekologiskt byggande och eftersträva att ny bebyggelse planeras för att genomföras klimat- och miljöeffektivt. Göteborgs stad kan kräva att byggintressenten påvisar att byggnaders drift är energi- och resurseffektiv samt att byggnader har minimal klimat- och miljöpåverkan.

Detsamma gäller för andra åtgärder som gynnar naturmiljön och den biologiska mångfalden, såsom öppna gröna dagvattenlösningar och att grönytefaktorn ska uppfyllas. Miljöförvaltningen anser att denna möjlighet bör nyttjas i denna detaljplan.

Angående delmålet om minskat buller för göteborgare är detaljplanen positiv för befintliga boende i området, men den riskerar samtidigt att bidra till att fler göteborgare bor bullerutsatt, i de nyttillkomna byggnaderna. Detaljplanen kommer att arbeta vidare med bullerfrågan och ett av målen för buller behöver vara att skapa en god ljudmiljö för samtliga boende inom detaljplanen.

Kommentar:

Ljudmiljö

Bullerutredningen har uppdaterats till granskning. Bullerutredningen visar att riktvärdet för trafikbuller överskrids vid den södra byggnadens södra fasad, men beräknas till högst 64 dBA. Detta medför att genomgående lägenheter bör planeras så att hälften av bostadsrummen når luddämpad sida. Uteplatser återfinns där riktvärdet innehålls, exempelvis på gården.

Bullerutredningen visar att för verksamhetsbuller innehålls riktvärdet för Zon B vid samtliga bostäder, vilket innebär att bostadsbyggnader bör kunna medges förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

För att säkerställa att riktvärden för buller klaras har en planbestämmelse införts på plankartan.

Inom planarbetet görs inga åtgärder för befintliga verksamheter då de har tillstånd som reglerar deras bullerpåverkan. Överstiger de sina tillstånd är det ett tillsynsärende.

Dagvatten

Inom planarbetet kommer det inte göras några åtgärder kopplat till den kulverterade Bergsjöbäcken.

Dagvatten ska genomgå fördröjning och rening innan det släpps till det kommunala dagvattensystemet. Efter exploatering och dagvattenhantering i makadammagasin minskar föroreningshalterna och mängderna. Med de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs stads riktlinjer för dagvattenrening och fördröjning. Med föreslagen dagvattenlösning försämrar inte planen möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för recipienten. Placering, utformning och gestaltning kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd.

I dagsläget avvattnas del av gatorna kring planområdet till det kommunala kombinerade systemet. Kretslopp och vatten anser att när markarbete utförs bör möjlighet att koppla om ledningar så att trafikdagvattnet istället går till det kommunala dagvattensystemet utredas.

Planen möjliggör för gröna lösningar och framtaget förslag klarar stadens målvärde för grönytefaktor.

Miljömål

Åtgärder görs för att skydda den befintlig trädallén öster om planområdet samt säkra skyfallsleden. Detta bidrar till att bibehålla och stärka de biologiska värdena inom området. På den allmänna gatumarken föreslås nya trädplanteringar för att uppnå stadens målvärde för grönytefaktor inom allmän plats. För kvartersmarken har en grönytefaktor (GYF) utredning tagits fram för planförslaget för att visa på att stadens målvärde uppnås. Detta kommer staden jobba vidare med i samband med markanvisningen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till prövningsgrunderna och nu kända förhållanden att planförslaget strider mot prövningsgrunderna MKN vatten samt hälsa och säkerhet. Till granskningsskedet behöver kommunen bearbeta planförslaget med avseende på MKN vatten och dagvatten, förorenad mark, buller samt översvämning till följd av skyfall.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör MKN vatten samt hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

MKN vatten och dagvatten

Staden behöver redovisa hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

Recipient för dagvatten, Sävån, har miljökvalitetsnormer kopplat till att det är ett Fiskvatten. Planens påverkan på dessa miljökvalitetsnormer ska utredas och bedömas i planens fortsatta arbete. Länsstyrelsen anser också att slutrecipienten Göta älv bör beskrivas med hänsyn till MKN Vatten även om det i det aktuella fallet inte är troligt att miljökvalitetsnormerna för Göta älv påverkas.

För att planbeskrivningen ska vara ett vägledande dokument för planen behöver en tydlig beskrivning och bedömning av påverkan på samtliga recipienter för planens dagvatten lyftas in i planbeskrivningen.

Nuvarande utredning för dagvatten lämnar flera punkter lösa och drar i flera fall slutsatsen att planen inte kan få någon påverkan på vattenmiljön. Det har beräknats att flöden ut från planen ökar från 85 l/s till 165/175 l/s beroende på om gröna tak anläggs. I senare del av utredningen dras dock slutsatsen att planen bidrar med en begränsad ökning av flöde till dagvattennätet och att ytterligare fördröjningsåtgärder inte krävs. Länsstyrelsen ifrågasätter detta då flödesökningen ändå får anses vara betydande och det faktum att slutsatsen redan nu dras att ledningsnätet kommer att överbelastas gör att planen i nuläget kan ses som olämplig. Då Sävån har höga natur- och fiskvärden och är ett Natura 2000-område bör också utsläppspunkten för dagvatten utvärderas för att säkerställa att inga värden skadas av flödesökningen.

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen motsäger varandra avseende uppdimensioneringen av nedströms liggande dagvattensystem. Planbeskrivningen hävdar att det pågår en uppdimensionering och dagvattenutredningen säger både det och att en uppdimensionering inte är motiverbar med hänsyn till den höga kostnaden som det innebär. Planen ska säkerställa att tillräckligt med dagvatten kan fördröjas för att inte överbelasta befintligt dagvattennät och inte orsaka skada på den känsliga recipienten.

Vid utsläppspunkten för dagvatten finns enligt Länsstyrelsens kartunderlag en bräddningspunkt för avloppsvatten. Då det enligt dagvattenutredningen finns kombinerade ledningar dit trafikdagvattnet idag leds är det av största vikt att flödet till nätet inte ökar för att säkerställa att mängden orenat avloppsvatten som bräddar till Sävån inte ökar. Har trafikdagvattnets påkoppling till dagvattennätet utretts i form av föroreningstillskottet från planen som det innebär för recipienten?

För att klara reningen och (enligt planförslaget) tillräcklig fördröjning ska två makadammagasin anläggas. Det är i nuvarande handlingar oklart hur stor plats garaget kommer att ta upp under planområdet men om det finns en konflikt mellan makadammagasinen och garagen så kan dagvattenlösningen vara svår att genomföra i praktiken. Det är inte heller tydligt hur markytorna ska höjdsättas för att säkerställa att dagvatten leds till magasinen då de är placerade uppströms i planområdet. Höjdsättningen behöver fastställas till nästa skede för att säkerställa att dagvattnet renas på ett tillräckligt sätt. Det behöver också fastställas ifall det finns någon konflikt med ett eventuellt övre grundvattenmagasin och behovet av att göra dagvattenlösningarna täta. Till

granskningskedet behöver kommunen visa att det finns tillräcklig yta, utan konflikter, för att hantera dagvatten från planområdet.

Till granskningskedet behöver det även fastställas vilka markföroreningar som finns inom området och om det finns någon risk för spridning via dagvattnet i samband med planarbetet. Här ska också behovet av täta dagvattenlösningar bedömas.

Länsstyrelsen rekommenderar starkt att planbestämmelse för att bjälklaget för garagen ska göras planteringsbara införs på plankartan. Detta kan hjälpa till med både fördröjning och rening av dagvatten från planområdet med hjälp av innergårdarna.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inför granskningskedet behöver en miljöteknisk markundersökning genomföras för att undersöka föroreningssituationen inom området. Resultaten från markundersökningen ska ligga till grund för vilket saneringsbehov som finns inom området och omfattningen av detta. Se även under rubrik MKN vatten och dagvatten gällande föroreningar kopplat till eventuell risk för spridning till dagvattnet.

Buller

Bullerutredningen visar att det finns problem med både trafikbuller och verksamhetsbuller. Några av verksamheterna som påverkar området betraktas som särskilt problematiska ur bullersynpunkt, som rangering av tåg och metallfragmentering. Bullerutredningen föreslår fyra meter höga skärmar för att dämpa några av verksamheterna men Länsstyrelsen kan inte se att någon åtgärd mot rangeringen är säkerställt i planförslaget.

För trafikbullret så nämner man att genom planlösningar som genomgående lägenheter och smålägenheter klaras trafikbullerförordningens värden men detaljerna saknas. För hörnlägenheterna ser det särskilt problematiskt ut.

Platsen har stora utmaningar bullermässigt och förslagen på åtgärder behöver vara betydligt mer detaljerade för att visa om det går att skapa god ljudmiljö inom planområdet, detta gäller både trafikbuller och verksamhetsbuller. Detta behöver kommunen komplettera med till granskningskedet.

Översvämning till följd av skyfall

För att inte ny bebyggelse ska ta skada vid skyfall kommer en noggrann höjdsättning behövas. Höjdsättning av innergårdar är säkerställt på plankartan, vilket är bra. Även höjdsättning av bebyggelse eller andra åtgärder som krävs för att inte skada nya byggnader behöver säkerställas på plankartan.

I planområdets östra och södra del finns en skyfallsled utpekad i strukturplanen för Göteborgs stads skyfallsstrategi. Skyfallsleden kommer att påverkas av detaljplanen och planerad bebyggelse riskerar också att påverkas av skyfallsleden. I skyfallsutredningen finns ett förslag på en justerad skyfallsled. Kommunen behöver beskriva hur genomförandet av skyfallsleden säkerställs. Kommunen behöver också beskriva konsekvenserna av skyfallsledningens sträckning (exempelvis om bebyggelse i anslutning till bangården eller förskolan söder om planområdet påverkas). I skyfallsutredningen lyfts

även problem att åstadkomma skyfallsleden utan att förstöra framkomligheten på Utbyvägen (eftersom skyfallsleden korsar vägen), kommunen behöver också beskriva hur man har tänkt att lösa detta.

Råd enligt PBL och MB

Släckvatten

Staden bör förtydliga om dagvattenåtgärderna kommer utformas så att det finns möjlighet till avstängning av utflödet för att sanering ska kunna ske ifall släckvatten eller föroreningar ansamlas i dagvattenanläggningarna.

Risker med farligt gods på Fjällbospåret

Länsstyrelsen bedömer att riskerna med farligt gods har utretts tillräckligt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

MKN vatten och dagvatten

Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av MKN samt bedömning av påverkan på samtliga recipienten Sävån.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats utifrån planens ändrade utformning. Utredningen kommer fram till att flödet från området ökar men att kapaciteten i dagvattenledningsnätet bedöms tillräcklig för att hantera de tillkommande flödena. Den hydrologiska regimen (flödesförändringar) i Sävån påverkas främst av vattenkraftsverksamhet och inte den urbana markanvändningen. Den urbana markanvändningens påverkan på Sävån bedöms främst vara kopplat till bevarandet av gröna områden kring kantzonerna. Dessa gröna kantzoner bedöms inte påverkas av de ökade flödena från planområdet och eftersom de sista 360 m av ledningssystemet är öppna diken förväntas flödestopparna jämnas ut.

Förtydligande har gjorts i dagvatten- och skyfallsutredningen rörande uppdimensionering. Befintlig kapacitet i ledningsnätet bedöms tillräcklig för att hantera de tillkommande flödena från planområdet. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Ett avsnitt gällande trafikdagvatten finns i dagvatten- och skyfallsutredningen. Där framgår att del av gatorna kring planområdet i dagsläget avvattnas till det kommunala kombinerade systemet. Kretslopp och vatten anser att när markarbete utförs bör möjlighet

att koppla om ledningar så att trafikdagvattnet istället går till det kommunala dagvattensystemet utredas. Separering skulle innebära en flödesökning till dagvattennätet och Säveån men bedömningen är att flödesökningen ryms i ledningsnätet samt inte kommer påverka Säveån negativt då flödet bromsas upp och jämnas upp i de öppna diken nedströms planområdet.

Ytbehov för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet finns redovisat i illustration i planbeskrivningen. Den visar att det är möjligt att både ha garage under mark samt tillräckliga ytor för dagvattenhantering.

Följande bestämmelse kopplat till dagvatten och skyfall har förts in på plankartan:

” Om underjordiskt garage uppförs ska minst 40 % av taket utföras som planterbart bjälklag med ett minsta jorddjup på 40 cm. ”

”Färdigt golv för entréer mot Utbyvägen ska ha en lägsta nivå på 14,9 meter över nollplanet.”

En planbestämmelse finns för vilken nivå innergården måste ligga på. Denna nivå är högre än gatumarken utanför vilket säkerställer att dagvatten kommer kunna ta sig ut från planområdet. En mer detaljerad höjdsättning har inte bedömts behövas i detta skede.

Det har även lagts in ett område med allmän plats SKYDD i planområdets östra del som säkerställer skyfallsledens läge.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts som visar att markföroreningarna endast är ytliga och kan avhjälpas innan ny bebyggelse uppförs. En bestämmelse om villkor för startbesked har införts på plankartan där det framgår att *Startbesked får inte ges för byggnader förrän markföroreningar har avhjälppts från kvartersmarken.*

Buller

Bullerutredningen har uppdaterats till granskning. Bullerutredningen visar att riktvärdet för trafikbuller överskrids vid den södra byggnadens södra fasad, men beräknas till högst 64 dBA. Detta medför att genomgående lägenheter bör planeras så att hälften av bostadsrummen når ljuddämpad sida. Uteplatser återfinns där riktvärdet innehålls, exempelvis på gården.

Bullerutredningen visar att för verksamhetsbuller innehålls riktvärdet för Zon B vid samtliga bostäder, vilket innebär att bostadsbyggnader bör kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

För att säkerställa att riktvärden för buller klaras har en planbestämmelse införts på plankartan

Översvämning till följd av skyfall

Skyfallsleden kommer att finnas kvar men får delvis en ny sträckning förbi planområdet, se uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning. Närmast allén och skyfallsleden i öster har ett område med användningen SKYDD lagts in för att säkerställa att denna yta fortsatt blir allmän plats och i stadens ägor. Det innebär att staden har rådighet över marken och kan säkerställa skyfallsledens höjdläge. Höjder för färdigt golv för entréerna mot Utbyvägen har säkerställts med planbestämmelse *”Färdigt golv för entréer mot*

Utbyvägen ska ha en lägst nivå på +14,9 m ö h. ” Detta för att säkerställa att vatten inte strömmar in i byggnaden vid ett skyfall.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att i framtiden genomföra den utpekade skyfallsleden i strukturplanen. Den utpekade skyfallsleden är en grov uppskattning av en möjlig strukturell lösning. Det går att genomföra skyfallsleden, ur ett strukturellt perspektiv, genom att nyttja GC-vägen söder om planområdet eller grönytan söder om Utbyvägen. Om skyfallsleden genomförs i framtiden så blir konsekvensen att skyfallet antingen leds ca 80 meter på GC-vägen eller att flödet korsar Utbyvägen mer åt öster och går längst grönytan söder om vägen. Det har stämts av med markförvaltaren att det är acceptabelt att genomföra båda dessa lösningar vid eventuellt genomförande av skyfallsleden.

Råd enligt PBL och MB

Släckvatten

Text om att dagvattenlösningarna bör anläggas med avstängningsventil så att släckvatten och dylikt vid eventuell brand kan stoppas från att nå det kommunala ledningsnätet och recipienten har lagts till i planbeskrivningen samt i dagvatten- och skyfallsutredningen.

12. Västtrafik AB

Den föreslagna planen har tillgång till god kollektivtrafik med hög turtäthet, direkt förbindelse med både Partille Centrum och Göteborgs innerstad genom linje 510. Området trafikeras från klockan 05:20 på morgonen till 01:30 på natten. Det finns enskilda turer i högtrafik med hög belastning på sträckan Österlyckan – Kvibergsskolan där upp till en tredjedel av resenärerna utgörs av skolbarn och sträckan utgör den mest belastade på hela linjen. Det ser ut på motsvarande sätt på linje 58 som trafikerar hållplatsen Österlyckan 500 meter väster om planområdet.

Västtrafik ser det som nödvändigt att gång- och cykelvägarna utmed Utbyvägen utformas så tryggt, säkert och inbjudande att unga och vuxna vill och vågar gå och cykla till arbete och skola. Avståndet mellan Frimästaregatan och Kvibergsskolan är c:a 2 km, ett inte oöverstigligt avstånd att gå eller cykla.

Idag är Utbyvägen skyltad till 50 km/timmen. Då denna hastighetsbegränsning inte ingår i VGU undrar Västtrafik vilken hastighet Göteborgs stad planerar välja för Utbyvägen framöver? Utformning och hastighetsbegränsning påverkar den upplevda tryggheten för oskyddade trafikanter.

För att underlätta framkomligheten för busstrafiken och öka tryggheten och säkerheten för bussresenärerna föreslår Västtrafik att busshållplatsen Frimästaregatan utformas som en stopphållplats, dvs att när bussen står inne på hållplatsen förhindras övrig trafik att passera den.

Kommentar:

Arbete pågår med förändrade hastighetsgränser men det finns i dagsläget ingen beslutad förändring för Utbyvägen.

Övrig information är noterad.

13. Postnord

Postnord har ett nära arbete med Livsby.

Vi anlitar Livsby som postombud sedan 4 år tillbaka och är mycket nöjda med Livsby och deras höga kvalitet och engagemang!

Livsby är ombud för ca 2.200 hushåll och över 100 företag och fyller en väsentlig funktion för oss i området Utby. Vi skulle få svårt att hitta en ersättare i samma område, vilket skulle innebära en avsevärt försämrad service och tillgänglighet för samtliga boende i Utby.

Sedan vi (Postnord) fått vetskap om att Livsby kan tvingas lägga ned sin verksamhet p.g.a. osäkerhet om arrendet är det vår förhoppning att det går att hitta en riktigt bra lösning för Livsby med ett fortsatt kontrakt eller eventuellt ny plats i närheten för butiken.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet i entré våning mot Frimästaregatan. Förutsättningar finns på så vis för att verksamheter som Livsby ska kunna lokaliseras inom planområdet.

Från det att arrendet sägs upp för Livsby och under byggtiden kommer det däremot inte finnas några lokaler inom planområdet för en verksamhet som kan vara postombud.

14. Trafikverket

Trafikverket vill poängtera att det är viktigt att detaljplanen inte påverkar riksintresset kommunikation negativt. Trafikverket förutsätter att dialog sker med verksamhetsutövaren för bangården. Den tillkommande bebyggelsen får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka riksintresset kommunikation negativt.

Buller

Riktlinjerna för buller ska uppnås enligt gällande bullerriktvärden.

Risk

Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden inhämtas och beaktas.

Kommentar:

Bedömningen är att planen inte ska påverka riksintresset för kommunikation negativt. Jernhusen som är fastighetsägare till bangården är sakägare och har fått planhandlingarna i samband med samrådet men inte inkommit med något yttrande.

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

Frågor rörande buller och risk är hanterade. Bestämmelse kopplat till buller finns på plankartan. Räddningstjänstens synpunkter har beaktats.

15. Skanova

Skanova har inget att erinra mot planförslaget. Inom planområdet finns befintliga anläggningar som är tagna ur drift. Om anläggningar berörs vid markarbeten ber vi exploitören ta kontakt med Skanova för information om hur anläggning skall hanteras.

Kommentar:

Informationen är noterad.

16. SGI

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Informationen är noterad.

17. Lantmäterimyndigheten

Plankarta



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark och garage under mark (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Svårtolkad text för plusmark. Kan tolkas att garage inte får byggas under mark pga meningens syftning. Se över formulering.

Lantmäterimyndigheten förordar att allmän plats används i stället för markreservat för körväg. Z1. I detta läge är tveksamt om ett servitut för väg kan bildas till förmån för kommunens fastighet. Kravet i 7:1 FBL är troligtvis inte uppfyllt - servitutet behöver var väsentligt för förmånsfastigheten.

Nedan gräns är svår att läsa. Vad är det för typ av gräns?



Om kvarteret delas upp i fler fastigheter, hur nås kommunens anslutningspunkt för VA för de som är längst in i planområdet? Frågan är om plusmark mellan kvarteren även behöver säkras upp med ett u-område. Dialog bör lämpligen ske med kretslopp och vatten. Angående just innergårdar med tillhörande dränerings- och dagvattenledningar bör även uppmärksammas eventuella krav som VA-huvudmannen ställer på anslutningspunkter, om dessa ska vara gemensamma. Dialog bör tidigt tas även i denna fråga med huvudmannen för att inte hindra ett önskat genomförande.

Vad gäller utnyttjandegrad är frågan om det finns risk att någon fastighet blir utan bygg rätt om kvarteret delas upp? Inom ett användnings-/ egenskapsområde finns en bestämmelse om största bruttoarea. Om bygglov inte meddelats för alla fastigheter som efter förrättningen finns inom hela användnings-/ egenskapsområdet, går det inte att avgöra att varje fastighet tilldelats bygg rätt. Det kan hindra fastighetsbildning.

E3, e4: Båda gäller inom användningsområdet. Frågan är om dessa snarare gäller inom respektive egenskapsområde. Kan undra samma över e1, den finns ju angiven på två

ställen men anger bara inom användningsområdet. Planbeskrivningen anger totalt 10 200 BTA men av planen kan det tolkas som det som 5100. Behöver man ange att bestämmelser avgränsas av sekundär egenskapsbestämmelse?

Generellt kan man behöva se över gränshierarkin för just dessa frågor kring utnyttjandegrad men även för andra egenskapsbestämmelser att öka tydligheten i plankartan. Den kan upplevas svårläst.

Övriga kartor

Illustrationsritningen visar förslag på radhus. Illustrationsritningen är dock inte styrande utan det kan komma att byggas flerfamiljehus. Illustrationsritningen bör redovisa den största byggnadsvolymen för tydlighet både för grannar och för kommande exploatörer.

Grundkartans fastighetsbeteckningar är svårlästa och saknar Utby 753:435 och 503.

Planbeskrivning

Under Huvudmannaskap s.33 bör anges att kommunen också är skyldig (och har rättighet) att lösa en rättighet till z området, PBL 14:18 samt är ansvarig för denna gata.

Under ledningsrätt på s.34 anges att det ska behandlas i exploateringsavtal. Ange att sådana avtal inte utgör en överenskommelse om ledningsrätt enl. 14§ LL. Inför själva lantmäteriförrättningen upprättar parter lämpligen en överenskommelse för ledningsrätt.

Det nämns om genomförandeavtal (s.35) mellan kommun och exploatör – Huvudsakliga ändamål saknas. I planbeskrivningen anges det att sådant avtal kommer att upprättas, men redovisning av dessa avtals huvudsakliga innehåll saknas. Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska det i planbeskrivningen, enligt PBL 5 kap 13 § 2 st 4 pt, redovisas dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. När redovisning av innehållet i exploaterings och markanvisningsavtal saknas innebär det att det inte finns någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att lämna råd enligt PBL 6 kap 40-42 §§ rörande innehållet i avtalet.

Kommentar:

Plankarta

Nytt utformningsförslag har tagits fram för området och plankartan med tillhörande planbestämmelser har ritats om.

Bedömningen är att samtliga fastigheter ska kunna ansluta till VA-nätet även om området skulle delas upp i flera fastigheter. Samtliga byggrätter ansluter till allmän plats eller till u-område utan att det införs över plusmark.

Utnyttjandegraderna har justerats så det ska vara möjligt att bygga inom samtliga byggrätter.

Övriga kartor

Plankartan har reviderats och säkerställer nu radhus i 2 våningar med inredd vind längst med Fjällbogatan. Illustrationer har bearbetats och visar ett förslag till största tillåtna byggnadsvolym inom planområdet.

Grundkartan har uppdaterats.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats efter inkomna synpunkter.

Sakägare

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

18. Fastighetsägare/boende Fjällbogatan

Då detaljplanen är tydlig när det gäller detta område där det dels finns mycket prickad mark, dels grönområde och yta märkt GfS (Garage med sambyggnadsmöjlighet) borde en tydlig förklaring vara på sin plats. Det borde överhuvudtaget inte vara lagligt eller tillåtet att uppföra ett flerfamiljshus på denna yta. I detaljplanen framgår också att hela området är ett egnahemsområde. Att uppföra någon annan bostadstyp som skiljer så väsentligt; 4-5 våningshus borde verkligen inte vara tillåtet.

I punktform är därför våra synpunkter:

- Bygg inte något som förstör stadsbilden och som frångår detaljplanen för Fjällboegnahemsområde.
- Grönområdet behövs, använd det till något bra som tex odling. Om Göteborg stad ska uppfylla sina mål enligt det lokala Miljö och klimatprogrammet behövs bevarande av grönområden. Att bebygga vartenda grönområde med hus kommer att minska den biologiska mångfalden.
- Enligt de riktvärden för byggbuller som finns; 60dbA dagtid samt 50 dbA kvällstid. Finns det ingen möjlighet för en byggarbetsplats, likt denna, att hålla sig till dessa nivåer och därför borde Göteborgs stad ta hänsyn till de boende i området och inte planera en större byggarbetsplats i närhet av bostäder.
- Då hela området är byggt på Lerjord kommer uppförande av större byggnader skapa vibrationer i marken och med största sannolikhet skapa rörelse av alla kringliggande byggnader med tex sprickor och andra konstruktionsproblem som följd. Vad kan vi förvänta oss för ersättning i sådant fall?
- Fjällbos välfärd är redan överbelastad. Stora skolklasser och stora barngrupper på förskolor. Att bygga ytterligare 100 bostäder är oansvarfullt gentemot både befintliga barn och eventuella nyinflyttade.
- Då kollektivtrafiken inte är anpassad för fler kommer det skapas stora problem med denna, vilken redan inte fungerar smärtfritt.
- Ni har inte informerat alla berörda i området, endast de som bor på gatan vid bygget. Ni har också valt en tidpunkt och plats för det "offentliga" mötet då många inte kommer kunna gå, jag antar att detta är en medveten strategi från er sida för att få igenom era planer.

I yttrandet framgår att boende i området inte vill ha några "höghus" på tomten. De anser även att tomträttsavgift inte ska behöva betalas under byggnationen.

Yttrande ställer även följande frågor, är det bostadsrätter eller hyresrätter? Vart ska återvinningsstationen som i nuläget ligger på området placeras? Hur höga beräknas husen bli? Vi är särskilt intresserade av det femvåningshus som vätter mot lindallén, hur högt förväntas det bli? (Och hur kommer det påverka solljuset för vår fastighet?) Hur långt avstånd kommer det vara från lindallén till närmsta huskropp (alltså detta 5-våningshus)?

Kommentar:

Inför granskning har planförslaget justerats för att vara bättre anpassat till omkringliggande bebyggelse.

Åtgärder kommer göras vid lekplatsen vid Boktryckaregatan för att kompensera för den grönyta som tas i anspråk.

Riktvärden under byggnation regleras inte inom detaljplanen.

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

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

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

För svar angående skolplatser och förskoleplatser se svar till yttrande nr 3, Grundskoleförvaltningen.

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

Information om planen har gått ut via brev till de som bor närmast planområdet och informationen har även funnits tillgänglig på stadens hemsida enligt Göteborg stads rutiner. Mötet hölls efter kontorstid, vilket bedömts vara en tidpunkt då många kan delta. Det är omöjligt att hitta en tid då alla i ett bostadsområde har möjlighet att delat.

Inom planarbetet finns det ingen möjlighet att styra över tomträttsavgifter under byggtiden.

Är det bostadsrätter eller hyresrätter?

I en detaljplan finns det ingen möjlighet att med stöd av lagen reglera om det ska byggas bostadsrätter, hyresrätter osv. Det blir ofta marknaden som styr.

Vart ska återvinningsstationen som i nuläget ligger på området placeras?

Det finns fortsatt behov av en återvinningsstation i Utby och därför utreds det parallellt med planarbetet en ny plats för återvinningsstationen i närområdet.

Hur höga beräknas husen bli? Vi är särskilt intresserade av det femvåningshus som väntar mot lindallén, hur högt förväntas det bli?

Mot lindallén kommer byggnaden kunna bli 17 meter hög i nock (32 m över nollplanet, markens höjd är här 15 m över nollplanet, $32-15=17$ meter över mark). Detaljplanen säkerställer även en minsta taklutning på 27 grader. Det gör att ytterväggen som mest kan vara 12-13 meter.

Och hur kommer det påverka solljuset för vår fastighet?

Föreslagen bebyggelsehöjd har justerats och en ny solljusstudie är gjord. Se uppdaterad planbeskrivning.

Hur långt avstånd kommer det vara från lindallén till närmsta huskropp?

Mellan lindallén och närmaste flerbostadshus som ska byggas är det 13 meter och mellan huskropp och stigen i mitten av allén är det 18 meter.

19. Fastighetsägare/boende Karduansmakaregatan

Jag tycker att det är positivt att något händer på ytan där den nya detaljplanen planeras, men jag har invändningar mot nedan:

Hur ser ni att höjd och utformning är i linje med övrig bebyggelse?

Höjden på de nya flerbostadshusen är väsentligt högre jämfört med närliggande hus. Det högsta huset i området är 2 våningar (hus med lägenheter längs med Fjällbogatan). Byggs de nya lägenhetshusen med 4 resp. 5 våningar så blir dessa väsentligt högre mot husen idag.

Hus med 4–5 våningar kommer att innebära både ljusinsläpp för oss som bor närmast (dag och kväll), samt även påverkan på upplevelsen. Det blir stora hus som kommer väldigt nära och skapar en känsla av otrygghet/insyn med flera fönster som kommer att "titta ner" på radhusen runt omkring.

Jag skulle vilja se en skiss på hus som har 2–3 våningar. Hur skulle detta se ut och hur skulle detta kunna påverka ljusinsläpp resp. ljud?

Trafik och parkeringssituation

Det nya området kommer att innebära 154 ytterligare bilresor (mot dagens cirka 250). Detta påverkar både trafiksituationen i området (Fjällbogatan/Frimästaregatan) samt för att komma ut på Utbyvägen. Det kommer även påverka mängden bilar som ska ta sig ut mot E20/E20 via Partille alt Munkeback. Sedan de nya husen i Kviberg byggdes så är det numera långa köer för att komma ut i rondellen vid E20/Munkeback.

Idag har många i området två bilar och det är trångt på våra gator för parkering. Den del av Fjällbogatan som planeras att smalas av erbjuder idag parkering för cirka 10 bilparkeringar. Var ska dessa bilar ta vägen när dessa platser tas bort? Hur kommer detta att påverka parkering möjligheterna i området?

Fler hushåll och påverkan på dagens barnomsorg / skola

+110 nya bostäder (lägenheter och radhus) kommer väsentligt öka antalet boende i området. Nuvarande skola i Fjällbo är idag full och rymmer inte alla barn som vill gå där i området. Svårt att tro att en situation med ytterligare 110 bostäder kommer att förbättra denna situation.

Påverkan under byggnation

Då hela Utby är byggd på lera så är jag orolig att husen kring byggnationen kommer att påverkas av pålning eller eventuella sättningar för de nya husen. Jag skulle vilja se ytterligare garantier på att vi kommer att kunna få ersättning om husen skulle ta skada.

Vi skulle även vilja få garantier att tiderna under själva byggnationen begränsas till normala arbetstider/vardagar. Tyvärr har vi erfarenhet från att arbetstiderna läggs till alla veckodagar och sena tider på dygnet, vid de byggen som har varit senaste åren i området.

Kommentar:

Hur ser ni att höjd och utformning är i linje med övrig bebyggelse?

En detaljplan ska inte reglera mer än nödvändigt. Att begränsa höjden på ny bebyggelse till två och tre våningshus anses vara för begränsande då platsen bedöms tåla större volymer. Föreslagen bebyggelse har anpassats och begränsats vad gäller höjd, storlek samt placering/avstånd och bedöms därmed kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär betydande olägenhet för grannar vad gäller exempelvis skuggning och insyn.

Tillåten byggnadshöjd för flerbostadshusen har sänkts och möjliggör nu endast fyra våningar. I detaljplanen har även bestämmelser förts in som säkerställer att endast radhus byggs längst med Fjällbogatan. Högsta tillåtna höjd på radhusen har även begränsats och möjliggör nu hus med 2 våningar och inredd vind.

Vidare har en ny solstudie tagits fram inför granskning, i denna redovisas hur närområdets solförhållanden påverkas till följd av de nya byggnaderna. Se uppdaterad planbeskrivning.

Trafik och parkeringssituation

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Det står som max tre bilar i kö som ska antingen ut eller in från området vid Frimästaregatan och de påverkas främst av begränsad möjlighet för bilar att mötas. För att förbättra situationen kommer staden att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även siktrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

En Mobilitets- och parkeringsutredningen har tagits fram för att analysera parkeringssituationen. För att klara parkeringsbehovet är ambitionen med detaljplanen att ett parkeringsgarage byggs under mark och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten. Det finns samtidigt en hög risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. I detta skede anses gatorna dock klarar av ett visst ökat parkeringstryck.

Fjällbogatan är allmän plats vilket betyder att kommunen har rådighet över hur gatan ska utformas och var det ska vara tillåtet att parkera.

Fler hushåll och påverkan på dagens barnomsorg / skola

För svar angående skolplatser och förskoleplatser se svar till yttrande nr 3, Grundskoleförvaltningen.

Påverkan under byggnation

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

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

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

20. Fastighetsägare/boende Hammarsmedsgatan

Jag är positiv till att ni vill bygga på tomten men jag tycker att det blir för höga byggnader. Det passar inte in i omgivningen där det inte finns höga hus i direkt närhet. Dessutom får vi med trädgård mot bygget mer insyn.

Så min synpunkt, gärna 3 våningshus, max 4 på gavlarna.

Gärna mataffär, restaurangverksamhet i nederplan. Utbyvägen är väldigt trafikerad. En rondell behövs. Det finns få parkeringsplatser i området redan. Det är svårt för många när de får gäster. Många har inte ens egna parkeringsplatser. Man bör bygga en parkeringsyta på andra sidan vägen.

Plantera gärna buskar och träd så ni skymmer utsikten mot skroten. Eller plank/staket som skymmer så blir lägenheterna mer attraktiva. Gärna bullerplank.

Vid pålning så vill vi att ni kontrollerar vårt radhus innan och sätter ut vibrationsmätare. Vid skador på huset så vill vi ha ersättning för åtgärd av detta.

Jag är positiv om det blir lägenheter utan någon speciell inriktning (seniorboende är ok), hyres eller bostadsrätter.

Livsby får gärna driva sin verksamhet på andra sidan vägen.

Jag är glad att ni vill bygga här.

Kommentar:

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

Planförslaget har reviderats och säkerställer nu att endast radhusbebyggelse får uppföras utmed Fjällbogatan, samt att flerbostadshus tillåts längst med Utbyvägen, Frimästaregatan och Lindallén i öster. Radhusen begränsas i detaljplanen till en max höjd som möjliggör 2 våningar med inredd vind. Flerbostadshusen begränsas i detaljplanen till en max höjd som möjliggör 4 våningar.

Detaljplanen möjliggör i entréplan för centrumverksamhet mot Frimästaregatan och kontorsverksamhet mot Utbyvägen och allén.

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Observationer som gjorts på plats av planeringssamordnare tillsammans med analysenhetens slutsats visar även att korsningarna inte behöver en cirkulationsplats.

Planen sträcker sig inte till södra sidan om Utbyvägen så det är därmed inte möjligt att genom denna detaljplan styra utformningen söder om Utbyvägen.

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

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

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

I en detaljplan finns det ingen möjlighet att med stöd av lagen reglera om det ska byggas bostadsrätter, hyresrätter osv. Det blir ofta marknaden som styr.

21. Fastighetsägare/boende Hammarsmedsgatan

Yttrandes synpunkter:

- Bygget kommer att inskränka vår integritet, om man bor på 5e våningen har sikt rakt ner i trädgårdarna. Jag ser detta som högst besvärande. Husen kommer ligga alldeles för nära inpå.
- Husen bör ej vara högre än det befintliga flerfamiljshuset som ligger bredvid på andra sidan Frimästaregatan. Detta för att smälta in i befintliga miljön.
- Om detta skall vara en s.k. Trädgårdsstad ser jag att man bygger hus utifrån landshövdingshuset, inte mer än 3 våningar höga och smälter in i befintlig miljö av de hus som ligger runtom och är byggda i början/mitten av förra seklet.
- Det finns från Kviberg inget högt femvåningshus längst Utbyvägen förrän det kommer till det tilltänkta bygget vid oss. Däremot 3 våningshus som smälter in i miljön och där man kan se stora delar av omgivningen.
- Det finns en stor oro att husen kommer ta ljuset och skymma en stor del av solen som vi har större delen av dagen i och med söderläge. Jag motsätter mig de alldeles för höga husen.
- Det kommer att bli mer liv och rörelse med 110 nya byggnader. Vi valde medvetet för över 20 år sedan att flytta ut en bit från staden för att få ett lugn vilket Utby har kunnat erbjuda hitintills.
- Under byggets gång kommer en pålning av marken inte lämna någon oberörd. Jag känner en stor oro för dessa gamla hus och rör och dess eventuella konsekvens som detta kan medföra för oss husägare. Vem kommer bära ansvaret? Vi har inte bett om bygget.
- Under informationsmötet den 24 april var ni från staden snabba att lägga över ansvaret till entreprenörerna om något av husen skulle få skador. Det är ni i staden som har beslutat att det skall byggas och då bör ni ta ett ansvar när ni vet att det är 35 meter djup lera rakt ner i marken.
- Trafiken kommer att öka till det negativa, idag räcker inte parkeringarna som det är, vägarna är små och smala. Området byggdes på 1940-talet där tillgången till en bil per hushåll knappt fanns. Idag har mängden fordon ökat per hushåll då utifrån den undermåliga kollektivtrafiken till oss. Men även av vi bor i ett starkt socioekonomiskt område som bidra till möjligheten att ha minst en bil per hushåll. Jag vill inte ha spårvagnstrafik ut hit men bussar som går mer frekvent.
- Biltrafiken är redan tung på Utbyvägen och kommer belastas än hårdare vilket kommer vara märkbart.
- Vi har köpt våra hus för dyra pengar och har medvetet valt ett boende där man kan känna sig lugn och trygg och med denna liksinnande människor som grannar.

Kommentar:

En detaljplan ska inte reglera mer än nödvändigt. Att begränsa höjden på ny bebyggelse till omkringliggande byggnaders höjd anses vara för begränsande då platsen bedöms tåla större volymer.

Inför granskning har planförslaget bearbetats för att bättre anpassas till omgivande bebyggelse. Föreslagna byggnadshöjder har bland annat begränsats ytterligare. Flerbostadshuset ges nu en max höjd som möjliggör 4 våningar och radhusen en max höjd som möjliggör 2 våningar med inredd vind. Taklutningen regleras även för att säkerställa en viss lutning på taken. Planförslaget säkerställer även radhus längst med Fjällbogatan för att möta befintlig radhusbebyggelse norr om Fjällbogatan. Föreslagen bebyggelse bedöms på så vis kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär betydande olägenhet för grannar vad gäller exempelvis skuggning och insyn.

När det gäller solförhållandena har en ny solstudie tagits fram inför granskning, i denna redovisas hur närområdets solförhållanden påverkas till följd av de nya byggnaderna.

I planbeskrivningen beskrivs att intentionen är att tillkommande bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Planförslaget har justerats och säkerställs nu även en bebyggelseutformning med indragna hörn som går i linje med typiska landshövdingehus.

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

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

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

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

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Det står som max tre bilar i kö som ska antingen ut eller in från området vid Frimästaregatan och de påverkas främst av begränsad möjlighet för bilar att mötas. För att förbättra situationen kommer staden att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även siktrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

22. Fastighetsägare/boende Hammarsmedsgatan

Vi anser att denna detaljplan i Utby Göteborg kommer att påverka vår utsikt, soltimmar och värst av allt. Från att inte ha någon insyn till en märkbar försämring. Detta kommer också naturligtvis att påverka priserna på radhusen markant. Då baksidan av vårt radhus också är vår parkering, förmodar vi att även detta kommer påverkas negativt.

Kommentar:

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

Avseende solförhållandena har en ny solstudie tagits fram inför granskning, i denna redovisas hur närområdets solförhållanden påverkas till följd av de nya byggnaderna.

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

23. Fastighetsägare/boende Hammarsmedsgatan

Huskropparna

Jag tycker byggnadsutformningen är välarbetad, men för att passa in mot omgivande byggnader anser jag att de planlagda byggnaderna är för höga. 5 våningar skulle innebära att det är mycket svårt för den nya byggnaden att passa in mot omkringliggande byggnader. Jag anser att det är mer rimligt att begränsa byggnationen till tre våningar. Plankartan visar h1 för de högsta byggnaderna, vilket innebär maximal bygghöjd om 34m. Jag tycker det vore rimligt att reglera ned denna höjd i plankartan för att göra det tydligt hur högt det får byggas. Jag syftar på att 5 våningar inte kan överstiga 20m, men som sagt, tre våningar vore mer önskvärt.

Vidare anser jag att de stora huskropparna kommer att skugga intilliggande fastigheter allt för mycket. Ytterligare kommer vi i närmsta radhuslängan bli av med den utsikt vi i dagsläget har över Sävedalen, en utsikt som ger en frihets känsla.

Lera

Då marken består av sättningsbenägen lera är jag orolig att byggnation på planområdet kan orsaka skador på närliggande byggnader. Kan ni referera till de direktiv som exploatören måste följa för att förhindra och kontrollera skada?

Parkeringsgarage

Genom planförslaget kommer parkeringssituationen förvärras i ett redan ansträngt område. Min uppfattning är att det främst är boende i flerbostadshuset på Fjällbogatan som står på Frimästaregatan. Det kan bli svårt för dem att parkera sina bilar i nuvarande förslag då det inte är önskvärt att göra parkeringssituationen mer ansträngd på Fjällbogatan väster om planområdet. Ökande mängd parkerade fordon kommer bidra till att det blir svårt att mötas på gatan.

Parkeringsgarage

Det känns mycket troligt att boende på planområdet väljer att stå gratis på gatorna i området i stället för att betala för att stå i planens parkeringsgarage. Det är således bra att ni tänker utföra en gratisområdesutredning för jag ser en stor risk att parkeringssituationen i området kan bli ohållbar om inga åtgärder vidtas. Kanske bör man ändra modell till boendeparkering på omkringliggande gator.

Verksamheter

Jag välkomnar lokaler för verksamhet, och önskar att mer yta ska reserveras för detta då förslaget innebär att mycket verksamhet försvinner. Vidare är jag tveksam till att tre korttids-p-fickor för verksamhet samt boende kommer att räcka till.

Frimästaregatan

I dagsläget är det portrefuger på Frimästaregatan vilket kombinerat med att det står bilar parkerade innan/efter dessa på båda sidor gatan effektivt gör den till en enfilig väg. Detta är inte bra då det är låg framkomlighet och man behöver ofta vänta på sin tur att köra. Jag rekommenderar således att ni utformar vägen så att två bilar kan mötas, vilket blir än viktigare med de tillkommande bilarna enligt plan.

Solstudie

Jag fann inte solstudien bland dokumenten utan endast det som är skrivet i planbeskrivningen. Kan jag få ta del av solstudien där man också visar ytor som klarar riktvärdena, samt analysen för midsommar? Eftersom vi bor på Hammarsmedsgatan är vi bland dem som drabbas mest utav de höga huskropparna då den västra av dem väsentligt kommer skugga vår tomt och troligen också vår första våning när solen står lågt.

Kommentar:

Huskropparna

Inför granskning har planförslaget bearbetats för att bättre anpassas till omgivande bebyggelse. Föreslagna byggnadshöjder har bland annat begränsats ytterligare. Flerbostadshuset ges nu en max höjd som möjliggör 4 våningar. Högsta nockhöjd regleras till 32 meter över angivet nollplan, det vill säga 17 meter över mark (32 m över nollplanet, markens höjd är här 15 m över nollplanet, $32-15=17$ meter över mark). Att begränsa höjden på nya flerbostadshus till 3 våningar anses vara för begränsande då **platsen bedöms tåla större volymer.**

Planförslaget säkerställer även radhus längst med Fjällbogatan för att möta befintlig radhusbebyggelse norr om Fjällbogatan. Radhusen ges en max höjd som möjliggör 2 våningar med inredd vind. Högsta nockhöjd regleras till 26 meter över angivet nollplan, det vill säga 11 meter över mark (26 m över nollplanet, markens höjd är här 15 m över nollplanet, $26-15=11$ meter över mark).

Ny bebyggelse har på så vis anpassats och begränsats och bedöms därmed kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär betydande olägenhet för grannar vad gäller exempelvis skuggning och insyn.

Lera

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplan utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

I bygglovsskedet kommer kommunen kräva att den som ska bygga gör en platsspecifik geoteknisk utredning för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämplig grundläggningsmetod. Kommunen kräver också att den som bygger gör en riskanalys med avseende på omgivningspåverkan kommer att upprättas. I riskanalysen

kommer bland annat behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas. Utifrån riskanalysen bedöms eventuellt behov av åtgärder för att begränsa omgivningspåverkan. Ett kontrollprogram tas fram för uppföljning av omgivningspåverkan. Kontrollprogrammet anger exempelvis gränsvärden, mätintervall och ansvarsfördelning.

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

Parkering som försvinner, parkeringsgarage

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

Verksamheter

Genom bestämmelser i plankartan säkerställs att minst 200kvm centrumverksamhet ska anläggas. Vidare hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för verksamheter, förutsatt att verksamheterna anläggs i entrévåning.

Antalet beräknade korttids p-platser följer de riktlinjer som finns i *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad*.

Frimästaregatan

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Det står som max tre bilar i kö som ska antingen ut eller in från området vid Frimästaregatan och de påverkas främst av begränsad möjlighet för bilar att mötas. För att förbättra situationen kommer staden att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även siktrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

Solstudie

Avseende solförhållandena har en ny solstudie tagits fram inför granskning, i denna redovisas hur närområdets solförhållanden påverkas till följd av de nya byggnaderna.

24. Fastighetsägare/boende Drejaregatan

Som boende nära tomten för de tänkta lägenhetshusen vill jag och min familj skicka med:

- Vi har stor oro för att vårt hus med sättnings-skador kommer att påverkas. På vilket sätt kan man garantera att inte fler skador uppstår på kringboendes fastigheter i samband med pålning/byggnation?
- Hur har man kommit fram till att fem våningar matchar omgivningen? Vi är i sak inte emot utvecklingen, men det här är på tok för högt för området. 3 våningar hade varit mer rimligt. Eller enbart radhus på hela tomten för att behålla karaktären på området.

- Baserat på att förslaget är på fem våningar i riktning mot vår tomt kommer morgonsolen på vår altan försvinna stora delar av året. Vi har tagit del av solmätningarna, men är mycket intresserade av en kompletterande mätning/analys om det nya huset skulle vara väsentligt lägre.
- Förslaget säger 110 nya bostäder och 60 bilplatser – samtidigt som man smalnar av närliggande gator ytterligare och därmed försämrar parkeringsmöjligheterna, samt bygger ett litet och avgiftsbelagt garage i ett redan trafikmässigt överansträngt bostadsområde – fullt av barn. Varför ska man betala för ett nybyggt garage när man kan stå gratis på gatan? Ska huset bli så stort med så många lägenheter/bostäder måste man komplettera upp med fler parkeringsplatser – inte bara att de nyinflyttade utan också att redan boende i området.
- Förslaget innehåller två små lokaler för handel och service – också dessa handelsidkares kunder behöver kunna parkera i anslutning till butiken – annars blir det ohållbart att driva verksamhet i ett sådant här område, ett område som idag har väldigt lite servicepunkter i närområdet.
- Under 2023 försämras kollektivtrafiken, vilket möjligen kommer leda till än större beroende/användande av bil till och från arbetsplatser.
- Redan idag är det trångt att ta sig fram på Utbyvägen. Och är det trångt för mig som gångtrafikanter, cyklist och bilburen måste man lyfta säkerhetsaspekten. Hur ska exempelvis räddningstjänsten ta sig fram om det skulle krävas flera brandbilar?
- Gissar att fler av mina grannar med mindre barn också påtalar skolsituationen där områdets barn idag inte får plats på någon av de två närmaste skolorna.

Vi är i sig inte emot byggnationen men det är för högt och vi är väldigt tveksamma till trafiksituationen detta kommer medföra.

Kommentar:

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

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

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

Inför granskning har planförslaget bearbetats för att bättre anpassas till platsen och omgivande bebyggelse. Föreslagna byggnadshöjder har bland annat begränsats ytterligare. Flerbostadshusen ges nu en max höjd som möjliggör 4 våningar. Högsta nockhöjd regleras till 32 meter över angivet nollplan, det vill säga 17 meter över mark (32 m över nollplanet, markens höjd är här 15 m över nollplanet, $32-15=17$ meter över mark). Att begränsa höjden på de nya flerbostadshusen till 3 våningar anses vara för begränsande då platsen bedöms tåla större volymer.

Planförslaget säkerställer även radhus längst med Fjällbogatan för att möta befintlig radhusbebyggelse norr om Fjällbogatan. Radhusen ges en max höjd som möjliggör 2 våningar med inredd vind. Högsta nockhöjd regleras till 26 meter över angivet nollplan, det vill säga 11 meter över mark (26 m över nollplanet, markens höjd är här 15 m över nollplanet, $26-15=11$ meter över mark).

Ny bebyggelse har på så vis anpassats och begränsats och bedöms därmed kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär betydande olägenhet för grannar vad gäller exempelvis skuggning. Avseende solförhållandena har en ny solstudie tagits fram inför granskning, i denna redovisas närmare hur närområdets solförhållanden påverkas till följd av de nya byggnaderna.

I gällande strukturplan har beräkningen gjorts att det kan byggas cirka 96 lägenheter och 11 radhus inom planområdet. Mobilitets- och parkeringsutredningen har kompletterats inför granskning och följer de riktlinjer avseende parkeringstal som finns i *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad*.

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

Att det tas ut en avgift för att parkera i parkeringsgaraget beror på att byggnads- och driftkostnaderna som kommer med parkeringsgaraget. Ambitionen är att kostnader för parkering belastar den som nyttjar parkeringsplatsen.

Antalet beräknade p-platser för handel och service följer de riktlinjer som finns i *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad*. Parkeringsplatser för verksamheter går att lösa längst Frimästaregatan enligt skissförslaget som redogörs för i Mobilitets- och parkeringsutredningen.

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Det står som max tre bilar i kö som ska antingen ut eller in från området vid Frimästaregatan och de påverkas främst av begränsad möjlighet för bilar att mötas. För att förbättra situationen kommer staden att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även siktrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

För svar angående skolplatser och förskoleplatser se kommentar till yttrande nr 3, Grundskoleförvaltningen.

Övriga

25. Fjällbo egnahemsförening

Byggnationens utformning

Höjden på de högsta byggnaderna bör inte vara mer än två-tre våningar för att fastigheterna någorlunda skall gå i linje med övrig byggnation i området. Vidare är det en omfattande byggnation som kommer att förändra upplevelsen av och utseendet av området markant. Antalet våningar och antalet enskilda bostäder bidrar tillsammans med Fjällbo terrass till att "bygga stad" i ett villaområde, vilket drastiskt förändrar områdets karaktär. Det finns sålunda starka önskemål om mindre byggnader som går bättre i linje med nuvarande bebyggelse.

Trafik kommunikation och parkeringssituation

Kommunikationen till och från området behöver förbättras. Det gäller både kollektivtrafik, cykelbanor och biltrafik. Det är redan idag problem med den trafik som finns på gatorna där bland annat många barn rör sig till och från skolan.

Påverkan under och av byggnation

Pålningsarbete under byggnation kommer att påverka fastigheter och boende i området. Boende är oroliga för att det kan bli sprickbildningar i deras hus i samband med pålning och byggnation. Det finns även oro för störande ljud under kvällar och helger under byggnationen.

Skola och barnomsorg

Hur kommer det fungera med barnomsorg och skolor för de som flyttar till området och för de som redan bor där?

Området/tomten är i behov av uppfräschning vilket gör att det finns mycket positivt med att området får ett trevligare utseende.

Övriga reflektioner

Varför bjuder man in till samråd och dialog med medborgarna först när ett skarpt och långt framskridet förslag redan finns på bordet?

Har man övervägt att placera denna typ av bygge som inte harmonierar med resten av området på andra sidan Utbyvägen i stället? Både gamla förskoletomten samt industriområdet på Vagnmakaregatan vore bättre lämpade och skulle medföra en nystart för dessa områden.

Kommentar:

Byggnationens utformning

En detaljplan ska inte regleras mer än nödvändigt. Att begränsa höjden på ny bebyggelse till två och tre våningshus anses vara för begränsande då platsen bedöms tåla större volymer. Planförslaget har bearbetats och begränsats vad gäller höjd, storlek samt placering för att bättre passa in i omgivningen. Flerbostadshuset ges nu en max höjd som möjliggör 4 våningar. Planförslaget säkerställer även radhus längst med Fjällbogatan för att möta befintlig radhusbebyggelse norr om Fjällbogatan. Radhusen har fått en max höjd som möjliggör 2 våningar med inredd vind.

Trafik kommunikation och parkeringssituation

Vad gäller busslinjer så har Västtrafik återkommit att man inte kommer att dra in några busslinjer. Däremot kommer linje 58 som idag är en stombuss och går på Slättängsgatan bli en områdesbuss och bara gå till Gamlestadstorget. Det påverkar inte direkt Frimästaregatan annat än att linje 510 kommer få många fler resande på sin väg från innerstan till Utby. Det i sin tur ger behov av att utöka busstrafiken på den linjen vilket Västtrafik tittar på.

Vidare ligger planområdet i direkt anslutning till välutbyggda gång- och cykelvägar.



Cykelbana inom 500 meter verkligt avstånd från planområdet

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Det står som max tre bilar i kö som ska antingen ut eller in från området vid Frimästaregatan och de påverkas främst av begränsad möjlighet för bilar att mötas. För att förbättra situationen kommer staden att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även siktrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

Påverkan under och av byggnation

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

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

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

Skola och barnomsorg

För svar angående skolplatser och förskoleplatser se kommentar till yttrande nr 3, Grundskoleförvaltningen.

Övriga reflektioner

Tiden för samråd följer detaljplaneprocessen och enligt Plan- och bygglagen 5 kap.13§ ska kommunen inför ett samråd ha tagit fram ett färdigt planförslag som ska vara så pass tydligt att allmänheten ska kunna lämna synpunkter.

Området vid Vagnmakaregatan är i Göteborgs stads översiktsplan utpekad som verksamhetsområde och därmed har inte bostäder utretts inom det området.

26. Fastighetsägare/boende på Slättängsgatan

Behoven av ytterligare service, såsom ordentlig mataffär, restauranger osv är stora i området. Än större är behovet av skola och förskola, befintliga räcker inte till idag som det är. Man bör också ta i beaktande att kollektivtrafiken från och med juni 2024 försämras, vilket borde vara tvärtom då det byggts och kommer byggas så många fler bostäder i området. Man borde inte ta bort direktbuss till stan, snarare utöka möjligheterna utan att behöva byta färdmedel.

Kommentar:

I detaljplanen går det inte att planera för specifika verksamheter, så som mataffärer osv, istället skapas en möjlighet för olika sorters verksamheter. Genom bestämmelser i plankartan säkerställs att minst 200kvm centrumverksamhet ska anläggas inom planområdet. Vidare hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för centrumverksamheter eller kontor, förutsatt att centrumverksamheterna och kontoren anläggs i entréväning.

Vad gäller busslinjer så har Västtrafik återkommit att man inte kommer att dra in några busslinjer. Däremot kommer linje 58 som idag är en stombuss och går på Slättängsgatan bli en områdesbuss och bara gå till Gamlestadsstorget. Det påverkar inte direkt Frimästaregatan annat än att linje 510 kommer få många fler resande på sin väg från innerstan till Utby. Det i sin tur ger behov av att utöka busstrafiken på den linjen vilket Västtrafik tittar på.

För svar angående skolplatser och förskoleplatser se kommentar till yttrande nr 3, Grundskoleförvaltningen.

27. Fastighetsägare/boende på Bårdskäraregatan

Jag tycker i grund och botten inte att det ska byggas överhuvudtaget på området. Det har på senare år byggts otroligt mycket i Fjällbo-området och vi som bor här är trötta på det. Att konstant höra byggnadsljud i sin bostadsmiljö är stressande och irriterande, och att hänsyn inte togs till vad vi boende tyckte när tidigare projekt i området byggdes är jag mycket besviken över. Om nu det ändå blir så att det byggs ett nytt bostadsområde på detta område vill jag understryka vikten av tre saker. Den första är att nuvarande butiksverksamheter får förtur till att hyra nya lokaler i något av de nya husen som byggs. Närbutikerna Livsby och gatuköket utbygrillen är mycket, mycket uppskattade här i området och vi vill givetvis att dessa ska finnas kvar. Den andra av dessa tre saker är att kommunen verkligen bör se till att det finns gott om parkeringsplatser i anslutning till dessa nya hus. Redan idag är parkeringssituationen i Fjällbo dålig då många parkerar på gatorna. Detta gör området trångt och skapar farliga trafiksituationer. Med anledning av

detta bör kommunen anlägga rikligt med parkeringsplatser i anslutning till nybygget. Den tredje och sista av dessa tre saker är att jag verkligen önskar se att det nya området byggs i samråd med boende i området. Fråga oss vad vi tycker och ignorera inte våra åsikter! Det är mycket frustrerande när man upplever att man inte har en chans att påverka sin närmiljö.

Kommentar:

I en detaljplan finns det ingen möjlighet att med stöd av lagen reglera att befintliga verksamheter ska anläggas inom området, istället skapas en möjlighet för verksamheter generellt att anläggas. Genom bestämmelser i plankartan säkerställs att minst 200kvm centrumverksamhet ska anläggas inom planområdet. Vidare hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för verksamheter, förutsatt att verksamheterna anläggs i entréväning. Inom ramen för vad detaljplanen kan påverka skapas således förutsättningar för befintliga verksamheter att flytta in i de nya husen.

För att klara parkeringsbehovet är ambitionen med detaljplanen att ett parkeringsgarage byggs och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten. Det finns samtidigt en relativt hög risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. I detta skede anses det dock inte nödvändigt att reglera de oreglerade gatorna eftersom dessa anses klaras av ett visst ökat parkeringstryck.

Syftet med ett samråd inom planprocessen är att boende i området ska få komma in med sina synpunkter och på så vis kunna påverka sin närmiljö.

28. Fastighetsägare/boende på Saltmästaregatan

Varför ska det just byggas 110 lägenheter och 9 radhus? Kanske bättre att bygga fler radhus som inte har den höjden som lägenheter har eller eventuellt bygga större hustyper där man får plats med ca 4 lägenheter i varje hus lite mer som Hilledal på backaplan. Att smälla upp lägenheter framför ett villaområde känns trist. Okej om lägenheterna hamnade precis bakom alla hus lite så som dem nya lägenheterna som byggdes för några år sedan vid Kanngjutaregatan.

Kommentar:

En detaljplan ska inte regleras mer än nödvändigt. Därmed anses det inte lämpligt att reglera antalet lägenheter i respektive flerbostadshus. Antalet lägenheter och radhus som uppges i planförslaget är endast en uppskattning av hur mycket som skulle kunna byggas inom ramen för vad detaljplanen tillåter.

Enlig plan- och bygglagen, PBL, ska planläggning alltid syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges till sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bedömningen har gjorts att platsen kan anses lämplig för bostäder. Föreslagen bebyggelse har även anpassats och begränsats vad gäller höjd, storlek samt placering och bedöms därmed kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär betydande olägenhet för grannar.

29. Fastighetsägare/boende på Jättekullegatan

Det känns som att det planeras fler och fler bostäder för Utby men ingen infrastruktur. Jag har bott här i 6 år, det var aldrig bilkö för att ta sig till munkebäck innan, nu fastnar man varje gång man försöker lämna Utby.

Det finns ingen infrastruktur för en restaurang men fler och fler bostäder. Nu vill du ta bort ett av de enda småföretagen vi har i Utby. Vi hämtar post på Livsby, vi köper blommor, ved och livsmedel här. Jag förstår i planen att det finns plats för en frisör och en butik andra sidan av vägen där man planerar att bygga fler lägenheter. Om du inte hade slösat bort 1,3 miljoner kronor i skattepengar på att betala för tomma baracker i över ett år så kunde mer göras. men kontraktet måste vara längre för småföretagare så de föreslagna företagen är villiga att investera. Korta kontrakt bygger inte gemenskaper. Jag är säker på att du läser om detta i din utbildning i stadsplanering med infrastruktur som det hjälper ett samhälle att växa och bli mer attraktiv och fler småföretag kommer att starta på grund av detta. Utby är attraktivt men utan ett ställe att få din post eller en restaurang kommer Utby att vara ett bortglömt område mellan gamlastan och Partille. Även om det verkar som att ingen av denna infrastruktur jag pratar om hittills har varit ett övervägande under planeringen av utbyggnaden av Utby.

Kommentar:

Genom bestämmelser i plankartan säkerställs att minst 200kvm centrumverksamhet ska anläggas. Vidare hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för verksamheter, förutsatt att verksamheterna anläggs i entré våning. Var Livsby väljer att anlägga sin verksamhet är inget som går att reglera i en detaljplan, däremot skapas förutsättningar för verksamheten att etablera sig i inom planområdet.

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Det står som max tre bilar i kö som ska antingen ut eller in från området vid Frimästaregatan och de påverkas främst av begränsad möjlighet för bilar att mötas. För att förbättra situationen kommer staden att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även siktrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

30. Fastighetsägare/boende på Svärdfejaregatan

Husen på Fjällbogatan är alldeles för stora. De ligger alldeles för tätt. De är för höga. Borde inte vara högre än andra hyreshus på Fjällbogatan. De kommer att skugga trädgårdarna på Hammarsmedsgatan. Någon trädgårdsstad är inte i sikte. Där får ju inte längre plats någon växtlighet. Var kan barnen som kommer att bo där leka? Dessa stora hus passar bättre på andra sidan av Utbyvägen, där förskolan (utbyvägen 100) låg. Skolor och förskolor är redan fulla i området. Handel, hyran kommer att bli så hög att ingen småhandel har råd att etablera sig. Var ska folk parkera sin husbil/vagn? Garagen behövs. Låt Livsby och korvkiosken leva vidare på platsen och gör något fint av resten. Om ni nu ändå bygger, låt husen smälta in som om de var byggda på 50-talet. Låt de få milda fina färger och traditionella fönster.

Kommentar:

Planförslaget har justerats för att följa trädgårdsstadens gestaltungsidéer. Tillåten byggnadshöjd på flerbostadshusen har sänkts och möjliggör istället max 4 våningar. Planbestämmelser har förts in i plankartan som säkerställer radhus med max 2 våningar med inredd vind mot Fjällbogatan. Ny bebyggelse bedöms därmed inte innebära betydande olägenhet för grannar vad gäller exempelvis skuggning. Detaljplanen säkerställer även en utformning med indragna hörn mot Utbyvägen, detta för att skapa en bebyggelseutformning som går i linje med typiska landshövdingehus. Vidare har en ny

solstudie tagits farm inför granskning, i denna redovisas hur närområdets solförhållanden påverkas till följd av de nya byggnaderna.

En detaljplan ska inte reglera mer än nödvändigt. Att begränsa höjden på ny bebyggelse till samma höjd som andra hus på Fjällbogatan anses vara för begränsande då platsen bedöms tåla större volymer.

I planbeskrivningen finns förklarat hur området och byggnaderna är tänkta att gestaltas. Exempelvis beskrivs att ett enhetligt intryck föreslås där material från omgivande bebyggelse plockas in i fasaderna. Byggnaderna föreslås även beläggas med ett flertal färger och toner för att plocka upp de färger som finns i radhusbebyggelsen runtomkring.

Hänsyn har tagits till Göteborgs stads riktlinjer i det vägledande dokumentet *Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad*. I denna ställs krav som ska garantera en viss mängd grönyta i ett område som exploateras. Tillåten exploatering inom området har även begränsats i plankartan för att kunna säkerställa bebyggelsefria ytor inom fastigheten. Planförslaget innebär samtidigt att gräsbesädd mark kommer tas i anspråk men samtidigt säkerställs nya ytor för växtlighet inom planområdet.

Detaljplanen medför ingen ny natur- eller parkmark i området men möjliggör för viss grönska i anslutning till bostäderna. Då detaljplanen innebär en möjlighet för fler att bosätta sig inom området, kan det uppstå ett behov av förstärkande åtgärder på närliggande lekplatser och parker. Det finns två mindre park/lekplatser inom 300 meter från planområdet vilka kan användas för barn inom området. Inom 1 km från planområdet ligger även Utbybergen, ett friluftsområde som består av klippberg. Även här finns möjlighet för lek och rekreation för boende inom planområdet.

Genom bestämmelser i plankartan säkerställs att minst 200kvm centrumverksamhet ska anläggas. Vidare hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för verksamheter, förutsatt att verksamheterna anläggs i entrévåning. Var Livsby väljer att anlägga sin verksamhet är inget som går att reglera i en detaljplan, däremot skapas förutsättningar för verksamheten att etablera sig i inom planområdet. Avseende hyran för verksamheter är detta inget som går att reglera i en detaljplan.

För svar angående skolplatser och förskoleplatser se kommentar till yttrande nr 3, Grundskoleförvaltningen.

Hyresavtalen för garagen kommer sägas upp och det är upp till respektive fordonsägare att hitta ny plats/förvaring till sina fordon.

31. Fastighetsägare/boende på Bokbindaregatan

Jag tycker att det låter spännande i allmänhet att utveckla området och skapa mer bostäder.

Jag tycker att det skulle också vara bra för de som bor i området om det också finns till exempel apotek, mataffär, bibliotek, osv i området så att folk som bor där har andra möjligheter.

Det låter bra med alla cykelparkering och cykeltjänster ni tänker på. Det borde uppmanas med hållbara resandet med cykel, kollektivtrafik, bilpool, osv. Jag tycker däremot att 1 plats för bilpool är ganska litet. Det skulle också vara bra om det var en allmänt bilpool så

att det inte bara för de som bor där (t.ex Volvo By Demand). En station för Styr och Ställ skulle också vara najs för alla.

Kommentar:

Genom bestämmelser i plankartan säkerställs att minst 200kvm centrumverksamhet ska anläggas. Vidare hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för verksamheter, förutsatt att verksamheterna anläggs i entréväning. Vilken typ av centrumverksamhet som väljer att etablera sig inom planområdet är däremot inget som går att reglera i detaljplanen.

Vidare baseras antalet bilpoolsplatser på Göteborgs stads riktlinjer i det vägledande dokumentet *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad*. I denna framgår att behovet av parkeringsplatser för bilpool är 1 plats per 50 lägenheter, det vill säga 50-99 lägenheter = 1plats. Inom ramarna för vad en detaljplan kan påverka går det inte att planera för att en specifik typ av bilpoolsleverantör ska etablera sig inom området.

Bedömningen är att det går att tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet om mobilitetsavtal tecknas. Detta innebär att olika mobilitetsåtgärder behöver utföras för att sänka behovet av parkeringsplatser för bil. En föreslagen mobilitetsåtgärd är att fastighetsägaren ska tillse att en lastcykelpool finns i ett lättillgängligt läge inom eller i nära anslutning till fastigheten. Poolen ska omfatta minst 3 fordon per 100 lägenheter. Att specifikt en styr och ställ ska anläggas inom eller i anslutning till planområdet är inget som går att reglera i detaljplanen.

32. Fastighetsägare/boende på Drejaregatan

Hur blir det med trafiken i området och runtomkring. För redan idag så är den ansträngd som det ser ut just nu i området. Skolan är för liten redan idag hur blir det med den. Sen har vi det med marken där som bygget ska uppföras ska det bli markförstärkningar genom pålning och hur mycket kommer det att påverka oss i närområdet. Vi har redan haft en massa obehag med sprickor i huset. Hur blir det med trafiken från området.

Kommentar:

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Observationer som gjorts på plats av planeringssamordnare tillsammans med analysenhetens slutsats visar även att korsningarna inte behöver en cirkulationsplats. Det står som max tre bilar i kö som ska antingen ut eller in från området vid Frimästaregatan och de påverkas främst av begränsad möjlighet för bilar att mötas. För att förbättra situationen kommer staden att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även sikttrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

För svar angående skolplatser och förskoleplatser se kommentar till yttrande nr 3, Grundskoleförvaltningen.

I Göteborgsområdet är det inte ovanligt att planlägga och bebygga områden där marken består av lera, såsom inom aktuellt planområde, utan det hör snarare till det normala. Det finns stor erfarenhet avseende byggnation på mäktiga lerlager och det finns väl utarbetade metoder som kan användas för att undvika skadlig omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att marken är lämplig för detaljplanens innehåll och att det är möjligt att bygga ut enligt aktuell detaljplanen utan att orsaka skadlig omgivningspåverkan.

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

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

33. Fastighetsägare/boende på Fjällbogatan

Först vill jag säga att jag tycker det är trevligt att man vill göra något åt området som idag inte är så trevligt. Tyvärr tycker jag inte detta förslag passar in i området. Det passar inte med in med så höga hus. Ett radhusområde hade varit toppen men att klämma in massa höghus på den ytan anser jag är fel.

Sen ser jag inte hur ni tänkt lösa den ökade trafiken och parkeringen för detta. Ni skrev runt en 500 fler resor än idag. Vart ska dessa parkera och verken Utbyvägen eller korsningen är utformad för så mycket mer trafik. Det är dagliga köer längs Utbyvägen mot Partille. Ökad trafik skulle även öka bullernivån för boende längst Utbyvägen, vad kommer man göra åt den bullervall som idag är undermålig, den är bla för låg? Har man gjort några mätningar och hos de hus som går längs Utbyvägen och beräknat vad den ökade trafiken medför?

När det gäller parkering längs Fjällbogatan och Frimästaregatan. I ert förslag, om jag tolkar rätt, så ska dessa försvinna och ersättas mot några korttidsparkeringar, var ska då dessa 20–30 bilar parkera och vart parkerar gäster till dom nya husen. Finns idag en yta som kan ta emot dessa bilar, så hur tänker man där?

Så summering, hur tänker man lösa parkering för dagens parkeringar som försvinner och för dom nya husen? Hur löser man den ökade trafiken på Utbygatan/Fjällbogatan/Frimästaregatan och hur vad gör man åt den ökade bullernivån? Samt att så höga hus passar inte in i området.

Kommentar:

Tillåten byggnadshöjd för flerbostadshusen har sänkts och möjliggör nu endast fyra våningar. I detaljplanen har även bestämmelser förts in som säkerställer att endast radhus byggs längst med Fjällbogatan. Högsta tillåtna höjd på radhusen har även begränsats och möjliggör nu hus med 2 våningar och inredd vind. Att begränsa utformningen till endast radhus inom hela området anses vara för begränsade då platsen bedöms tåla större volymer.

En bullerutredning har gjorts inom planarbetet och den har utgått ifrån hur mycket trafik det beräknas vara år 2040. Beräkningar har utförts för trafikbuller vid omgivande befintliga byggnader utan och med de planerade byggnaderna inom detaljplan. Resultaten visar att detaljplanen har en positiv inverkan på ekvivalent ljudnivå vid flertalet omkringliggande befintliga bostäder, ett resultat av att de planerade byggnaderna skärmar

buller från Utbyvägen. Upplever man som boende att dagens bullernivåer är för höga är det ett tillsynsärende som ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

En Mobilitets- och parkeringsutredningen har tagits fram för att analysera parkeringssituationen. För att klara parkeringsbehovet är ambitionen med detaljplanen att ett parkeringsgarage byggs och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten. Det finns samtidigt en hög risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. Om trycket på de oreglerade gatorna skulle bli för stort kan en gratisparkeringsutredning behöva göras, detta för att undersöka behovet av att reglera de oreglerade gatorna. I detta skede anses detta inte nödvändigt då gatorna bedöms klarar av ett visst ökat parkeringstryck.

Gatorna är allmän plats vilket betyder att kommunen har rådighet över hur gatorna ska utformas och var det ska vara tillåtet att parkera.

Stadens analysenhet har tittat på korsningarna Fjällbogatan-Frimästaregatan och Frimästaregatan-Utbyvägen i samband med slangmätningar och anser att det inte finns några kapacitetsproblem. Observationer som gjorts på plats av planeringsamordnare tillsammans med analysenhetens slutsats visar även att korsningarna inte har några kapacitetsproblem. Det står som max tre bilar i kö som ska antingen ut eller in från området vid Frimästaregatan och de påverkas främst av begränsad möjlighet för bilar att mötas. För att förbättra situationen kommer staden att se över hastighetsskyltarna och körbanans bredd på Frimästaregatan som påverkar möjligheten för bilar att mötas. Även siktrianglar enligt stadens standard arbetas in i trafikförslaget och strukturförslaget.

34. Fastighetsägare/boende på Karduansmakaregatan

Det måste finnas bra parkeringsmöjligheter för de 100 bostäder som ska byggas. Där husen ska stå är det idag garage och parkering. Det betyder att dessa bilar kommer parkera runtomkring på gatorna istället. Sedan ska alla nyinflyttade också parkera sina bilar runtomkring området. Redan nu parkerar folk lite hur som helst och våra gäster får t.ex inte alltid en plats utanför oss. Det oroar mig att kommer bli så många bilar som ska få plats på liten yta.

Kommentar:

En Mobilitets- och parkeringsutredningen har tagits fram för att analysera parkeringssituationen. För att klara parkeringsbehovet är ambitionen att ett parkeringsgarage byggs och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten. Det finns samtidigt en hög risk att parkeringsplatserna som byggs i parkeringsgaraget inte nyttjas fullt ut till följd av att det är gratis att parkera på gatorna. Om trycket på de oreglerade gatorna skulle bli för stort kan en gratisparkeringsutredning behöva göras, detta för att undersöka behovet av att reglera de oreglerade gatorna. Förutsatt att parkeringsgaraget byggs och används av de boende inom planområde görs dock bedömningen att befintliga gator klarar ett visst ökat parkeringstryck till följd av planen.

Inga specifika platser för besökande finns i närområdet, gatorna är oreglerade och utgör allmänplats. Alla har därmed lika rättigheter att parkera längst med gatorna. Det gäller såväl nyinflyttade som de som redan bor i området eller besökande. Att det alltid ska

finnas lediga platser för besökande i direkt anslutning till den egna fastigheten går därmed inte att räkna med.

35. Fastighetsägare/boende på Fyrisvägen

Härmed begärs att denna detaljplan helt skrotas av nedanstående skäl.

1. Utby/Fjällbo är ett unikt område med gammal småhusbebyggelse, och i Översiktsplanerna för Göteborg har betonats områdets unika karaktär. Detta framhålls också i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt intressanta miljöer. Nu håller detta på att förstöras genom intensiv bebyggelse. Fjällbo park/Sysslomansgatan hade stora fria ytor vilket nu försvunnit. Inom området har senaste åren byggts 246 nya lägenheter. Se detaljplan för Bostäder i Fjällbo park, samrådshandling december 2014. Dessutom har ett stödboende byggts vid Fjällbogatan 16. Söder om Utbyvägen har ett stort område avspärrats med en solcellspark. Likaså har hela Kvibergsområdet bebyggt vilket skapat mängder av bostäder. Så det finns inget behov av att tränga in 95 lägenheter och 7 radhus på denna lilla yta vid Fjällbogatan/Frimästaregatan.
2. Ett fungerande samhälle måste ha tillgång till service. Tidigare fanns ett flertal butiker i området, och de är nu borta. Livsby är den enda där vi kan skaffa trädgårdsprodukter som jord och blommor och även andra varor som en servicebutik har. De är också postombud, ombud för Budbee och Instabox. I Utby finns ingen möjlighet att få tag på det någon annanstans. Alltså skulle alla behöva ta bilarna och åka långa sträckor för att få tag i det –alltså ökad biltrafik vilket strider mot kommunens policy att minska biltrafiken. Där finns också områdets enda gatukök. ICA i Utby hade tidigare postombud men upphörde med det för flera år sedan. Så nu skulle alla alltså behöva färdas långa sträckor i onödan. Samtidigt påstås att de nya lägenheterna man vill bygga skulle få Västtrafikkort för det är stort behov att minska trafiken. Att göra en sådan åtgärd verkar närmast desperat, samtidigt som det är bara en from förhoppning och juridiskt suspekt att utlova sådant och för hur länge skulle de få det och ska de åka bil sedan? I Samrådsunderlaget Markmiljö Dnr BN0185/22, FN6742/16 står däremot att parkering skulle ordnas i källarna i fastigheterna. I inledningen står också att man skulle ge förutsättningar för småskalig handel/service. Det finns inte alls med i förslaget till detaljplan.
3. I underlagen framgår att det låg en bensinstation mot Frimästaregatan, och att marken är förorenad till kanske 15 meters djup. I detaljplanen sägs att man ska arbeta med det efter att planen fastställts. Men inget om omfattningen av problemet och vilka kostnader det skulle medföra. Ska kommunen verkligen ta kostnaderna Markmiljö: punkt 3:3 och exploatörerna slippa alla kostnader eller ska det belasta projektet, som då kanske blir ogenomförbart p.g.a. kostnaden? Omfattningen är ju mycket oklar enligt punkt 3:2.4.
4. Söder om Utbyvägen är också marken förorenad och området kan inte användas utan sanering efter det att Järnvägsverkstäderna i mer än 100 år renoverat godsvagnar och i samband med det rengjort dem med klorerade lösningsmedel. Enligt Liljemark Consulting 9 november 2021 har man börjat med termisk sanering. Men det är ett mycket stort område som måste undersökas, och har lösningsmedlen följt med grundvattnet till området för detaljplanen. Det framgår inte och måste ju klarläggas innan man kan gå vidare. Området söder om

Utbyvägen där den tillfälliga förskolan låg är alltså också oanvändbart innan en sanering gjorts. Så inget kan flyttas dit från detaljplaneområdet.

5. Så låt Livsby och gatuköket vara kvar. Men för att de ska kunna det måste de få långtidskontrakt. Av någon anledning har redan uppsägning lämnats, trots att planen inte är godkänd och klar. Man kan inte flytta eller driva verksamhet med korttidskontrakt. För att uppfylla det som står om småskalig handel/service måste de få vara kvar. Om tanken med att bevara Utbys särart måste man skrota denna detaljplan.
6. Det verkar som planen framtagits utan att se helheten, och den skada den skulle medföra för området. Dessutom utsätts området redan för mer trafik än vägnätet från 40-talet klarar av. Sedan är den ekonomiska sidan av kalkylen undermålig och verkar bara gälla att kommunen vill tjäna på att upplåta marken till exploatör, utan att beakta vilka stora kostnader som kommer att drabba kommunen i form av saneringar mm. Så sammanfattningsvis skrota planen och låt nuvarande verksamheter få finnas kvar.

Kommentar:

1. Inom Utby finns flertalet områden med kulturhistoriskt viktig betydelse. I Göteborgs stads vägledande dokument *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse* pekats flertalet viktiga områden ut inom Utbys västra och norra delar. Planområdet ligger inte inom ett sådant särskilt bevarandevärd område. Närmaste utpekade område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är "Fjällboghemmet" som ligger cirka 300-400 meter nordväst om planområdet.

Vidare finns det inom planområdet ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som påverkas av planförslaget.

I kommunens översiktsplan är området utpekade med markanvändningen *Blandad bostadsbebyggelse*. Inom användningen ryms bland annat bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark inom användningen. Vilket går i linje med planförslaget som möjliggör byggnation av bostäder och centrumverksamheter.

2. Bestämmelser finns i plankartan som säkerställer att minst 200kvm centrumverksamhet ska anläggas inom planområdet. Utöver detta hindrar inte detaljplanen att mer yta tas i anspråk för verksamheter, förutsatt att verksamheterna anläggs i entréväning. Inom användningen ingår funktioner som småskalig handel och service. Om Livsby väljer att fortsätta sin verksamhet inom området är inget som går att reglera i en detaljplan. Förutsättningar skapas däremot för olika verksamheter att etablera sig.

Vad det gäller Västtrafikkort är detta en av flertalet mobilitetsåtgärder som tillsammans med andra mobilitetsåtgärder kan implementeras för att ge avdrag på behovet av antalet parkeringsplatser. Åtgärden avser ett kostnadsfritt månadskort för kollektivtrafikresor, motsvarande 30 dagar för zon A som erbjuds nyanställda inom verksamheterna i fastigheten. Syftet är att uppmuntra till nya resvanor och att anställda får prova på att resa kollektivt till och från arbetet. Denna mobilitetsåtgärd riktar sig således till verksamheterna inom fastigheten och inte till de boende. Kortet tillhandahålls av fastighetsägaren och det är även fastighetsägaren som avgör om mobilitetsåtgärden ska implementeras. I Mobilitets- och parkeringsutredningen som har uppförts i samband med detaljplanen finns mer information.

För att klara parkeringsbehovet är ambitionen med detaljplanen att ett parkeringsgarage byggs inom planområdet och att p-platserna i detta används av de boende inom fastigheten.

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

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

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

4. Inom ramen för den Miljötekniska markundersökningen har provtagning av grundvattnet i området gjorts. Erhållna grundvattenanalyser visar sammantaget inte på några oacceptabla föroreningshalter.
5. Detaljplanen möjliggör för olika former av småskalig handel och service inom planområdet. Om befintliga verksamheter väljer att etablera sig på nytt inom planområdet är däremot inget som går att bestämma i en detaljplan.
6. Enlig plan- och bygglagen, PBL, ska planläggning alltid syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges till sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bedömningen har gjorts att platsen kan anses lämplig för bostäder. Föreslagen bebyggelse har även anpassats och begränsats vad gäller höjd, storlek samt placering och bedöms därmed kunna säkerställa att ny bebyggelse inte innebär någon negativ inverkan på Utbys kulturhistoriska värden.

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

Ändringar

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Byggrätterna inom planområdet har fått ändrat läge och nockhöjderna har sänkts. Mot Utbyvägen, Frimästaregatan och allén i öster tillåts flerbostadshus medan det mot Fjällbogatan tillåts endast radhus med flerbostadshus endast i hörnen.

- En minskad exploateringsgrad har minskat parkeringsbehovet. Parkering- och mobilitetsutredning har uppdaterats och visar att med föreslagna alternativ är det möjligt att klara parkeringsbehovet i området.
- Planbestämmelse om att *"Startbesked får inte ges för byggnader förrän markförening har avhjulpts från kvartersmarken."* har införts för att säkerställa att inga markföreningar blir kvar och kan spridas från området.
- Höjder för entréerna mot Utbyvägen säkerställs med planbestämmelse *"Färdigt golv för entréer mot Utbyvägen ska ha en lägst nivå på +14,9 m ö h."*
- Närmast allén och skyfallsleden i öster har ett område med användningen SKYDD lagts in för att säkerställa att denna yta fortsatt blir allmän plats och i stadens ägor. Det innebär att staden har rådighet över marken och kan säkerställa skyfallsledens höjdläge.
- För att säkerställa att riktvärden för buller klaras har en planbestämmelse införts på plankartan.
- En planbestämmelse har lagts in som reglerar att *Om underjordiskt garage uppförs ska minst 40 % av taket utföras som planterbart bjälklag med ett minsta jorddjup på 40 cm.*

Ellen Dember
Tf Enhetschef detaljplan nordost

Viveca Risberg
Projektledare

Bilagor

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

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag

m.fl.

Exploateringsnämnden/
förvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatinämnden/
Miljöförvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret, Avdelningen
för planering och analys

Stadsmiljönämnden/förvaltningen

Stadsområde 01 Nordöst

Utbildningsnämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten

PostNord, Distribution, 405 24
Göteborg

Skanova Nätplanering D3N

Trafikverket

Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (6)

Datum
2023-05-04

Ärendebeteckning
402-14564-2023

Göteborgs kommun
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert diarienummer SBF-2023-00043

Förslag till detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade mars 2023 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med detaljplanen är att utveckla samt stärka området och stråket med nya bostäder av hög arkitektonisk kvalitet samt att skapa förutsättning för handel och annan service i anslutning till befintlig busshållplats vid Utbyvägen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till prövningsgrunderna och nu kända förhållanden att planförslaget strider mot prövningsgrunderna MKN vatten samt hälsa och säkerhet. Till granskningskedet behöver kommunen bearbeta planförslaget med avseende på MKN vatten och dagvatten, förorenad mark, buller samt översvämning till följd av skyfall.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör MKN vatten samt hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

MKN vatten och dagvatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap. MB överträds. Underlaget måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Staden ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Staden behöver redovisa hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

Recipient för dagvatten, Säveån, har miljökvalitetsnormer kopplat till att det är ett Fiskvatten. Planens påverkan på dessa miljökvalitetsnormer ska utredas och bedömas i planens fortsatta arbete. Länsstyrelsen anser också att slutrecipienten Göta älv bör beskrivas med hänsyn till MKN Vatten även om det i det aktuella fallet inte är troligt att miljökvalitetsnormerna för Göta älv påverkas.

För att planbeskrivningen ska vara ett vägledande dokument för planen behöver en tydlig beskrivning och bedömning av påverkan på samtliga recipienter för planens dagvatten lyftas in i planbeskrivningen.

Nuvarande utredning för dagvatten lämnar flera punkter lösa och drar i flera fall slutsatsen att planen inte kan få någon påverkan på vattenmiljön. Det har beräknats att flöden ut från planen ökar från 85 l/s till 165/175 l/s beroende på om gröna tak anläggs. I senare del av

utredningen dras dock slutsatsen att planen bidrar med en begränsad ökning av flöde till dagvattennätet och att ytterligare fördröjningsåtgärder inte krävs. Länsstyrelsen ifrågasätter detta då flödesökningen ändå får anses vara betydande och det faktum att slutsatsen redan nu dras att ledningsnätet kommer att överbelastas gör att planen i nuläget kan ses som olämplig. Då Säveån har höga natur- och fiskvärden och är ett Natura 2000-område bör också utsläppspunkten för dagvatten utvärderas för att säkerställa att inga värden skadas av flödesökningen.

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen motsäger varandra avseende uppdimensioneringen av nedströms liggande dagvattensystem. Planbeskrivningen hävdar att det pågår en uppdimensionering och dagvattenutredningen säger både det och att en uppdimensionering inte är motiverbar med hänsyn till den höga kostnaden som det innebär. Planen ska säkerställa att tillräckligt med dagvatten kan fördröjas för att inte överbelasta befintligt dagvattennät och inte orsaka skada på den känsliga recipienten.

Vid utsläppspunkten för dagvatten finns enligt Länsstyrelsens kartunderlag en bräddningspunkt för avloppsvatten. Då det enligt dagvattenutredningen finns kombinerade ledningar dit trafikdagvattnet idag leds är det av största vikt att flödet till nätet inte ökar för att säkerställa att mängden orenat avloppsvatten som bräddar till Säveån inte ökar. Har trafikdagvattnets påkoppling till dagvattennätet utretts i form av föroreningstillskottet från planen som det innebär för recipienten?

För att klara reningen och (enligt planförslaget) tillräcklig fördröjning ska två makadammagasin anläggas. Det är i nuvarande handlingar oklart hur stor plats garaget kommer att ta upp under planområdet men om det finns en konflikt mellan makadammagasinen och garagen så kan dagvattenlösningen vara svår att genomföra i praktiken. Det är inte heller tydligt hur markytorna ska höjdsättas för att säkerställa att dagvatten leds till magasinerna då de är placerade uppströms i planområdet. Höjdsättningen behöver fastställas till nästa skede för att säkerställa att dagvattnet renas på ett tillräckligt sätt. Det behöver också fastställas ifall det finns någon konflikt med ett eventuellt övre grundvattenmagasin och behovet av att göra dagvattenlösningarna täta. Till granskningsskedet behöver kommunen visa att det finns tillräcklig yta, utan konflikter, för att hantera dagvatten från planområdet.

Till granskningsskedet behöver det även fastställas vilka markföroreningar som finns inom området och om det finns någon risk för spridning via dagvattnet i samband med planarbetet. Här ska också behovet av täta dagvattenlösningar bedömas.

Länsstyrelsen rekommenderar starkt att planbestämmelse för att bjälklaget för garagen ska göras planteringsbara införs på plankartan. Detta kan hjälpa till med både fördröjning och rening av dagvatten från planområdet med hjälp av innergårdarna.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inför granskningsskedet behöver en miljöteknisk markundersökning genomföras för att undersöka föroreningsituationen inom området. Resultaten från markundersökningen ska ligga till grund för vilket saneringsbehov som finns inom området och omfattningen av detta. Se även under rubrik *MKN vatten och dagvatten* gällande föroreningar kopplat till eventuell risk för spridning till dagvattnet.

Buller

Bullerutredningen visar att det finns problem med både trafikbuller och verksamhetsbuller. Några av verksamheterna som påverkar området betraktas som särskilt problematiska ur bullersynpunkt, som rangering av tåg och metallfragmentering. Bullerutredningen föreslår fyra meter höga skärmar för att dämpa några av verksamheterna men Länsstyrelsen kan inte se att någon åtgärd mot rangeringen är säkerställt i planförslaget.

För trafikbullret så nämner man att genom planlösningar som genomgående lägenheter och smålägenheter klaras trafikbullerförordningens värden men detaljerna saknas. För hörlägenheterna ser det särskilt problematiskt ut.

Platsen har stora utmaningar bullermässigt och förslagen på åtgärder behöver vara betydligt mer detaljerade för att visa om det går att skapa god ljudmiljö inom planområdet, detta gäller både trafikbuller och verksamhetsbuller. Detta behöver kommunen komplettera med till granskningsskedet.

Översvämning till följd av skyfall

Kommunen har tagit fram en skyfallsutredning, som bland annat illustrerar skillnader i vattendjup mellan nuläge och framtida planområde vilket Länsstyrelsen uppskattar. Utredningen visar på att problemen vid skyfall är relativt stora inom planområdet, eftersom en större skyfallsled passerar genom planområdets östra del. För att inte ny bebyggelse ska ta skada vid skyfall kommer en noggrann höjdsättning behövas. Höjdsättning av innergårdar är säkerställt på plankartan, vilket är bra. Även höjdsättning av bebyggelse eller andra åtgärder som krävs för att inte skada nya byggnader behöver säkerställas på plankartan.

I planområdets östra och södra del finns en skyfallsled utpekad i strukturplanen för Göteborgs stads skyfallsstrategi. Skyfallsleden kommer att påverkas av detaljplanen och planerad bebyggelse riskerar också att påverkas av skyfallsleden. I skyfallsutredningen finns ett förslag på en justerad skyfallsled. Kommunen behöver beskriva hur genomförandet av skyfallsleden säkerställs. Kommunen behöver också beskriva konsekvenserna av skyfallsledningens sträckning (exempelvis om bebyggelse i anslutning till bangården eller förskolan söder om planområdet påverkas). I skyfallsutredningen lyfts även problem att åstadkomma skyfallsleden utan att förstöra framkomligheten på Utbyvägen (eftersom skyfallsleden korsar vägen), kommunen behöver också beskriva hur man har tänkt att lösa detta.

Råd enligt PBL och MB

Släckvatten

Staden bör förtydliga om dagvattenåtgärderna kommer utformas så att det finns möjlighet till avstängning av utflödet för att sanering ska kunna ske ifall släckvatten eller föroreningar ansamlas i dagvattenanläggningarna.

Risker med farligt gods på Fjällbospåret har utretts tillräckligt

Kommunen har tagit fram en riskutredning för transporter av farligt gods på Fjällbospåret som kan riskera att påverka planområdet.

Olycksscenarier beskrivs och konsekvensavstånden har påvisats inte påverka planområdet. De olycksscenarier som kan påverka planområdet bedöms som mycket osannolika. Länsstyrelsen bedömer att riskerna med farligt gods har utretts tillräckligt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför staden om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. MB. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för naturavdelningen, miljöskyddsavdelningen, samhällsavdelningen och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Matea Corkovic.

Matea Corkovic

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen – Martin Goblirsch

Miljöskyddsavdelningen – Jonas Henriksson, Andreas Wållberg

Samhällsavdelningen – Lena Emanuelsson, Dea Ternström

Vattenavdelningen – Josefin Dannerstedt

Funktionschef Plan och bygg – Nina Kiani Janson