

Program för Fjällbo Park



Samrådsredogörelse med Inriktning för fortsatt planarbete
December 2010



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse för program

Planavdelningen
Datum: 2010-12-14
Diarienummer: 0859/08

Tore Hjelte
Telefon: 031 – 368 15 72
E-post: fornamn.efternamn2sbk.goteborg.se

Innehållsförteckning

Samrådsredogörelse för program	3
Genomförande	3
Sammanfattning	3
Inriktning för fortsatt planarbete	3
 Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer	 5
Kommunala nämnder och bolag m.fl.	5
Statliga och regionala myndigheter m.fl	9
Sakägare	9
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende	13
Övriga	14
 Bilaga 1: Länsstyrelsens yttrande	 19
 Bilaga 2: Lista över samrådskrets	 20
 Bilaga 3: Program för Fjällbo Park	 21

Samrådsredogörelse för program

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 6 oktober 2010 att ta fram ett programförslag för Fjällbo Park och att genomföra programsamråd. Programförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 10 februari – 23 mars 2010.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på Gamlestadens medborgarhus under tiden 10 februari – 23 mars 2010.

Informationen om samrådet har skett genom annons i Göteborgs Posten och på Göteborgs stads hemsida: www.goteborg.se under rubriken Bygga&bo.

Sammanfattning

Sammanlagt har 75 yttranden inkommit.

Samtliga begärda yttranden, utom från Gatubolaget, Idrotts- och föreningsnämnden, Kretsloppsnämnden, Namnberedningen, Stadskansliet, Business Region Göteborg AB, Länsordningspolisen, Posten AB, Vägverket, region väst, Västtrafik AB, Hyresgästföreningen, Handikappföreningen och Naturskyddsföreningen i GBG, har kommit in.

Yttranden utan erinran har inkommit från Fastighetsnämnden, Göteborgs Energi/fjärrvärme, Göteborgs Energi/gasnät, Göteborgs Energi/GotNet AB, Lokalsekretariatet, MedicHus, Räddningstjänsten, Trafikkontoret, Göteborgsregionens kommunalförbund, Lantmäterimyndigheten, Länsstyrelsen, Svenska Kraftnät och Skanova

De statliga och kommunala instanserna har i stort tillstyrkt programförslaget. Kulturförvaltningen anser dock att byggnationen i grönstråket upp mot Fjällbo ängar och i direkt anslutning till naturmarken i öster är olämplig.

Sakägarnas allvarligaste invändningar gäller framför allt byggnation i grönstråket upp mot Fjällbo ängar, utefter Fjällbogatan och Sysslomansgatan samt i zonerna mot angränsande naturmark. Man är också oroad över den allmänna trafikökningen som man anser att programförslaget framkallar.

Kontoret har bedömt att föreslagen byggnation i nedre delarna av Fjällbo ängar, utefter Sysslomansgatan och Fjällbogatan bör tas bort. Övriga synpunkter kan till stor del beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inriktning för fortsatt planarbete

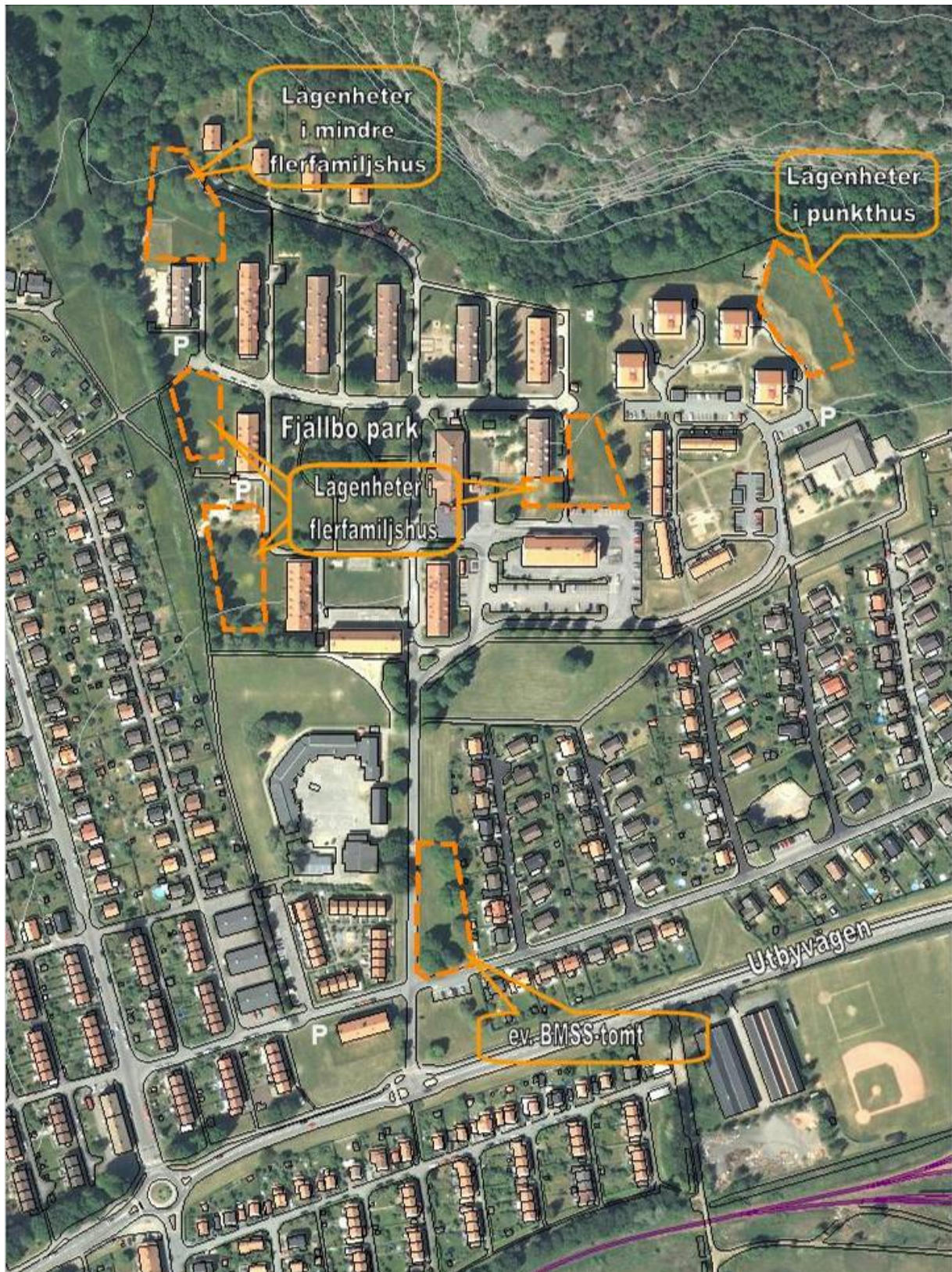
Kontoret delar till stor del sakägarnas kritik och anser att vissa av de föreslagna områdena med småhusbebyggelse inte tillför programområdet och Utby tillräckliga kvaliteter i förhållande till ingreppen i befintliga grönområden och därför bör utgå.

Inriktningen för det fortsatta planarbetet föreslås enligt följande:

- Grönytorna nedanför Fjällbo ängar och utefter Fjällbogatan blir kvar som grön- och rekreationsområden. Viss parkering kan provas utefter Fjällbogatan.
- Föreslaget bebyggelseområde för bostäder utefter Sysslomansgatan minskas
- Komplettering med bostäder – mindre flerfamiljshus anpassade till befintlig

bebyggelse i Fjällbo Park.

- Utreda åtgärder för att förbättra trafiksituationen på Sysslomansgatan och då speciellt utanför Fjällboskolan
- Utreda en lämplig tomt för ett BMSS-boende



Inriktning för fortsatt planarbete.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

anser att programmet utgör ett bra underlag för fortsatt planering för nya bostäder i och i anslutning till Fjällbo park.

De tar upp följande genomförandefrågor:

- Området har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom området.
- Gatunätet inom Fjällbo Park är enskilt. Alla åtgärder inom blivande kvartersmark skall utföras och bekostas av respektive fastighetsägare/exploatör.
- I anslutning till detaljplanearbetet skall genomförandavtal upprättas mellan fastighetsägare/exploatör och kommunen för att reglera eventuella kostnader för åtgärder inom allmän plats, marköverföringar mm som kan bli aktuella inom och i anslutning till respektive nytt föreslaget bebyggelseområde
- Inom programområdet finns enskilda ledningar och allmänna ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el, tele och fjärrvärme. I detaljplanearbetet är det viktigt att beakta dessa ledningar samt att beräkna kostnader för eventuell ledningsflytt som kan komma att bli aktuell i programområdets södra och nordvästra del.
- Viktiga frågor att utreda i det fortsatta planarbetet är bl.a. geoteknik, buller och dagvatten.

Övriga överväganden:

- Området kan med fördel förtätas ytterligare något för att få en ännu bättre ekonomisk genomförbarhet samt för att kunna möjliggöra fler bostäder i en attraktiv miljö.
- I det fortsatta planarbetet är det viktigt att analysera vilka områden som skall vara allmän plats respektive kvartersmark.

Kommentar:

genomförandefrågorna och övriga synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

2. Göteborgs Energi Fjärrvärme AB

har inget att erinra mot programförslaget. Vill informera om att det finns fjärrvärme inom programområdet.

3 Göteborgs Energi Gasnät AB

har inget att erinra mot programförslaget.

4. Göteborg Energi GothNet AB

har inget att erinra mot programförslaget. Vill informera om att de har optokablar och rör inom programområdet och att de kan förlägga rör och leverera bredband och IT-tjänster om intresse finns.

Kommentar: -

5. Göteborg Energi Nät AB

har inget erinra mot programförslaget, men vill framföra följande synpunkter:

- Yta för nätstation skall säkerställas genom ett E-område och att rätt till åtkomst av denna mark säkerställs genom ledningsrätt.
- Nätstationen bör placeras i programområdets nordvästra del.
- Varje enskild fastighet ansluts med separat servis och abonnemang

Kommentar:

Framförda synpunkter kommer att beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet.

6. Göteborgs Kulturförvaltning

har följande att erinra mot programmet:

- "det är olämpligt att bebygga det grönstråk som ligger väster om Fjällbo Park så som programmet föreslår. Denna gröna kil uppfattas som en del av och entré till Fjällbo ängar och knyter samman Fjällbo ängar med grönytorna runt skolgården. Detta är ett vitalt grönt stråk för Utby och har en viktig funktion för rekreationen i området."

Vidare anser man att:

- "läget upp mot berget i den östra delen är känsligt och ny bebyggelsen bör utformas med stor hänsyn till berget och de höga lövträden."
- Stor hänsyn måste tas till befintlig bebyggelse som ingår i kommunens bevarande program vid utformningen av de nya husen.

Kommentar:

Eftersom flera remissvar har innehållit starka erinringar mot den föreslagna byggnationen i de nedre delarna av Fjällbo ängar föreslås detta bebyggelseområdet att tas bort inför det fortsatta planarbetet. Övriga synpunkter kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

7. Lokalförsörjningsnämnden

har inget att erinra mot programförslaget, men vill framföra följande synpunkter:

- Att man med tanke på barnperspektivet också planerade för nya förskoleplatser, helst i egen byggnad och med tillräcklig stor gård och god utemiljö.
- Utformningen av Sysslomansgatan och dess omgivning måste i kommande detaljplan regleras vid Fjällboskolan så att trafiksituationen för barnen förbättras och skaderiskerna minimeras.

Kommentar:

Framförda synpunkter kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

8. Lokalsekretariatet

har inget att erinra mot programförslaget, men vill framföra att de "kan komma att önska att bostäder med särskild service, BmSS, kan tillskapas inom programområdet."

Kommentar:

Önskemålet kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

9. Medichus

har inget att erinra mot programförslaget.

10. Miljönämnden

har inget att erinra mot programförslaget, men vill framföra följande synpunkter:

- Bullerproblemen för ny bebyggelse utefter Sysslomansgatan och Utbyvägen måste utredas närmare.
- Markparkering i området skall undvikas och istället ersättas med P-hus utefter Fjällbogatan och/eller i underjordiska garage.
- Placeringen av busshållplatserna utefter Utbyvägen bör studeras och eventuellt förtätas så att avståndet till hållplatserna minskas för boende i programområdet
- "Utmed Utbyvägen finns cykelstråk, i planarbetet bör möjligheter att skapa säker anslutning till denna cykelbana skapas. I det kommande detaljplanearbetet förespråkar miljöförvaltningen att förutsättningar för säkra och väderskyddade cykelparkeringar skapas och förutsättningar för bilpool skapas för att hålla nere bilinnehavet."
- Programmet för miljöanpassat byggande skall gälla även på privat mark.
- En dagvattenutredning bör göras för att se till att ett lokalt omhändertagande av dagvattnet sker på ett effektivt sätt och att inga föroreningar belastar Säveån.
- Samråd med miljöförvaltningen skall ske angående utredning om eventuella markföroreningar från tvätteriet.
- Kompensationsåtgärder bör utföras för att kompensera att befintliga grönområden tas i anspråk för exploatering.
- "Lösningar för att underlätta för boende att göra rätt med sitt avfall och källsortera ska finnas med från början i planeringen."

Kommentarer:

De flesta av ovan framförda synpunkter kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet. Eftersom viss justering kommer att ske av de föreslagna bebyggelseområdena kommer vissa av synpunkterna att bli inaktuella. Önskemålet att inte förse programområdet med ytterligare markparkering utan istället bygga p-hus/p-garage kommer dock bl.a av kostnadsskäl inte kunna tillgodoses

11. Göteborg Vatten

har inget att erinra mot programförslaget.

Kommentar:

Medsända projekteringsanvisningar kommer att vidarebefordras till fastighetskontoret.

12. Park- och naturnämnden

har inget att erinra mot programförslaget, men vill framföra följande synpunkter:

- Kompensation för de lindar som idag står på området öster om Sysslomansgatan och som kommer att försvinna kan ske genom att lindraden i öster kompletteras. Naturstigens fortsättning förbi Kanngjutaregatan är också angelägen att återställa.
- För att inte bebyggelsen i det nordöstra hörnet ska påverka ädellövskogen, måste den kommande byggrätten och kvartersgränsen ligga en bit utanför kronutbredningen.

Kommentar:

Framförda synpunkter kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

13. Räddningstjänsten Storgöteborg

har inget att erinra mot programförslaget. Vill påminna om behovet av nödvändiga räddningsvägar och brandposter

Kommentar:

Framförda synpunkter kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

14. Stadsdelsnämnd Kortedala

har inget att erinra mot programförslaget, men vill framföra följande överväganden:

- Viktigt att beakta områdets särprägel och påverkan på den kulturhistoriska bebyggelsen i det fortsatta planarbetet
- Trafikökningens konsekvenser för befintliga gator, speciellt trafiksituationen vid Fjällbo-skolan, måste studeras
- Önskvärt med en ökad turtäthet på befintliga busslinjer
- Detaljplanen bör ge förutsättningar för en ny förskola med 4 avdelningar

Kommentar:

Framförda överväganden kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet. Önskemålet om bättre turtäthet på befintliga bussturer kommer att meddelas Trafikkontoret.

15. Trafikkontoret

har inget att erinra mot programförslaget.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

16. Göteborgsregionen kommunalförbund

har inget att erinra mot programförslaget.

17. Lantmäterimyndigheten

har inget att erinra mot programförslaget.

18. Länsstyrelsen

har inget att erinra mot programförslaget, men vill framföra att det troligtvis behöver göras en särskild arkeologisk utredning.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

19. Svenska Kraftnät

har inget att erinra mot programförslaget.

20. Skanova

har inget att erinra mot programförslaget men vill bli informerade längre fram i planarbetet för eventuell fiberanslutning till den nya bebyggelsen.

Sakägare

Flera sakägare har skickat in yttranden med i princip samma innehåll. Vi har valt att samla dessa yttranden under nedan redovisade rubriker och göra en gemensam beskrivning av inkomna synpunkter och kontorets kommentarer. Enskilda yttranden från olika sakägare kommer sedan att hänvisas till dessa beskrivningar och kommentarer.

A. Allmänt om byggnation i programområdet

Synpunkter: Utby är idag redan ett oerhört tätbebyggt område. Husen ligger nära varandra, trädgårdarna är små och gatorna är trånga. Grönområdena som finns är av stor glädje för alla och viktiga områden för promenader, lek och rekreation för alla boende i Utby. Det är idag viktigare än någonsin att det finns platser som ger avkoppling för kropp och själ. Förtätning måste ske med förnuft och hänsyn. Att förtäta får inte ske till vilket pris som helst.

Kommentar:

”Fortsatt planering i Göteborg Stad ska i första hand ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter”. Detta är översiktsplanens huvudmål för Göteborgs fortsatta utbyggnad och avspeglar sig bl.a. i uppdraget att göra ett program för nya bostäder i Fjällbo Park. För Fjällbo Park innebär detta att den föreslagna förtätningen ligger i linje med översiktsplanens intentioner, men att man också måste väga förtätningens fördelar mot de konsekvenser en ökad bebyggelse för med sig. Kontoret har efter inkomna remissvar gjort bedömningen att vissa av de föreslagna bebyggelseområdena ger så pass stora negativa konsekvenser för programområdet att de bör utgå. Vidare anser kontoret att man bör, med tanke på småhusdominansen i området och i Utby i stort, prioritera byggnation av tillgängliga lägenheter i flerfamiljshus.

B. Byggnation i grönområdet, ”ängen”, nedanför Fjällbo ängar

Synpunkter: Det centrala läget på ängen och den naturliga bäcken just utanför Fjällbo parkområdet är en enorm tillgång för oerhört många boende. Denna gröna kil betraktas som en del av och en entré till Fjällbo ängar och knyter samman Fjällbo ängar med grönyrtorna runt skolgården. Fjällbo ängar utgör ett väldigt viktigt naturområde för alla kringboende i denna del av Utby. Området är en hemvist för många djur och växter. Det är många som inte orkar ta sig hela vägen upp till Fjällbo ängar, men den lilla ängen som finns bakom Jättekullegatan kan alla nå och njuta av, även rullstolsburna. Ängen är unik i ett bostadsområde med sitt höga gräs, massor av blommor djur och en porlande bäck. Flera barn tar vägen längs ängen för att inte stöta på någon trafik. Det är inte rimligt att använda denna enda ”lunga” för byggnation, alla områden måste få tillgång till en naturlig naturnära miljö. Utbyborna behöver ängen att andas ut på, njuta av dagligen och en bebyggelse skulle försämra vår vardagsmiljö avsevärt. Trafiksituationen på Jättekullegatan tål inte ökad biltrafik och ny bebyggelse bör därför matas från andra gator. Många barn har Jättekullegatan som skolväg.

Kommentar:

Eftersom flera remissvar har innehållit starka protester mot den föreslagna byggnationen i grönområdet nedanför Fjällbo ängar föreslår kontoret att detta bebyggelse-området tas bort inför det fortsatta planarbetet.

C. Byggnation nordost om punkthusen

Synpunkter: Området är redan överbelastat som det är. Nya hus kommer att störa utsikt, promenadstråk och det blir mer trafik i området. Utbyggnaden av fler punkthus medför också ytterligare överbelastning av närliggande gator. Redan nu, har de befintliga punkthusen medfört att antalet bilar som parkerar längs Kanngjutaregatan ökat avsevärt. Klättrare från hela Norden håller till längs bergets kant, där de använder naturstigen för att ta sig från den ena klätterleden till den andra. Bygg inte fler hus längs bergets fot. Bebyggelsen mot berget kommer att kraftigt inkräkta på det väl utnyttjade strövområdet och göra ett nytt avbrott på den vandringsled som går runt hela Bergsjöberget. Människor håller sig friska och mår bra om man har tillgång till naturen.

Kommentar:

Att komplettera den befintliga bebyggelsen med ytterligare punkthus kommer att ge ett välbehövligt tillskott av tillgänglighetsanpassade lägenheter, som är en stor bristvara i denna del av Utby. Med tanke på omgivande natur och den allmänna trafiksituationen är det dock inte helt problemfritt att placera in fler punkthus i detta område. I det fortsatta planarbetet måste man hitta bra lösningar på lämplig husplacering, parkering, angöring mm så att det inte blir konflikter med befintliga naturmiljöer och verksamheter.

D. Byggnation utefter Fjällbogatan.

Synpunkter: De aktuella gräsplättarna har under lång tid används av alla barn i området till lek, fotbollsspel, picknick mm. Bebyggelsen ligger mellan två gator, vilket gör det svårt för mindre barn att ta sig till andra lektytor. Området är väldigt bullerstört och det behövs ordentliga bullerplank för att få en anständig bostadsmiljö. Det behövs rekreationsytor även i denna del av Fjällbo Parkområdet.

Kommentar:

Kontoret har gjort bedömningen att de två föreslagna bebyggelseområdena bör utgå i det fortsatta planarbetet. Dels är området väldigt bullerstört och dels är de negativa konsekvenser för den befintliga miljön större än fördelarna med ett mindre antal nya småhus.

E. Allmänt om trafiksituationen inom programområdet

Synpunkter: Programområdets gator är smala och tomterna små, vilket medför att många parkerar bilen på gatorna. Detta medför att framkomligheten oftast är mycket begränsad, speciellt för lastbilar och utryckningsfordon. Det är brist på p-platser inom området och det är därför olämpligt att ta bort befintliga p-platser. Det saknas också tillräckligt med p-platser för besökande och för de som arbetar i området. En utökad bebyggelse i området kommer att försämra den redan dåliga trafiksituationen. Kollektivtrafiken borde göras bättre genom att öka turtätheten och se över hållplatsernas placering på de befintliga busslinjerna.

Kommentar:

Bostadsområdena runt programområdet är inte planerade för dagens bilinnehav. Gatorna är smala och tomterna för små för att rymma tillräckliga parkeringsutrymmen. Det är därför viktigt att man i kommande detaljplaner ser över trafiksituationen och föreslår åtgärder så att bostadsgatorna utanför programområdet inte kommer att belastas av utökad körning/parkering p.g.a den nya byggnationen i programområdet.

F. Trafiksituationen vid Fjällboskolan/Sysslomansgatan

Synpunkter: Det är en väldigt kaotisk trafiksituation de tider på dagen då man lämnar och hämtar barnen från skolan och dagis. Det finns ingen angöringsficka i anslutning till skolan så alla bilar står ute på gatan. Ny bebyggelse vid Sysslomansgatan känns nästan som tjänstefel då det försämrar trafikmiljön ännu mer. Det går knappt att komma fram där idag med tanke på all skol- och dagis trafik. Säkerheten är idag inte den bästa och med all ökad trafik som kommer att gå där är det ju frågan om hur barnvänligt vårt område är. Skolans personal har ingen p-plats utan använder gatorna som parkeringsplatser

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer trafiksituationen i hela programområdet och speciellt området vid Fjällboskolan att utredas och förslag till olika typer av förbättringar kommer att ingå i framtida detaljplaner.

21. Fastighetsägare, Utby 67:1.

Se synpunkter och kommentarer under A,D,E och F

22. Fastighetsägare, Utby 67:2.

Se synpunkter och kommentarer under A,D,E och F

23. Fastighetsägare, Utby 67:3.

Se synpunkter och kommentarer under A,D,E och F

24. Fastighetsägare, Utby 67:4.

Se synpunkter och kommentarer under A,D,E och F

25. Fastighetsägare, Utby 67:5.

Se synpunkter och kommentarer under A,D,E och F

26. Fastighetsägare, Utby 69:1.

Se synpunkter och kommentarer under B.

27. Fastighetsägare, Utby 69:14.

Se synpunkter och kommentarer under B.

28. Fastighetsägare, Utby 69:7.

Se synpunkter och kommentarer under B.

29. Fastighetsägare, Utby 69:8.

Se synpunkter och kommentarer under A, B och E.

30. Fastighetsägare, Utby 69:9.

Se synpunkter och kommentarer under B.

31. Fastighetsägare, Utby 81:2.

Se synpunkter och kommentarer under B.

32. Fastighetsägare, Utby 81:3.

Se synpunkter och kommentarer under B.

33. Fastighetsägare, Utby 81:5.

Se synpunkter och kommentarer under B.

34. Fastighetsägare, Utby 81:6.

Se synpunkter och kommentarer under B.

35. Fastighetsägare, Utby 81:6.

Se synpunkter och kommentarer under B.

36. Fastighetsägare, Utby 130:7

anser att man inte bör bebygga grönytan utefter Syslomanstgatan utan istället bevara de stora träderna och gräsytorerna.

Kommentar:

Programförslaget kommer att justeras genom att förslaget område för bostäder kommer att minskas och eventuellt ersättas av ett mindre område för ett BmSS-boende (Boende med Särskild Service). Se vidare synpunkter och kommentarer under B och F.

37. Fastighetsägare, Utby 132:8.

Se synpunkter och kommentarer under D.

38. Fastighetsägare, Utby 134:4

anser att eventuell bebyggelse utefter Syslomanstgatan bör vara fristående 1-planshus och att trafiksituationen på aktuell gata måste ses över. Vidare framhålls att busstrafiken bör byggas ut. Stombuss?

Kommentar:

Programförslaget kommer att justeras genom att förslaget område för bostäder kommer att minskas och eventuellt ersättas av ett mindre område för ett BmSS-boende (Boende med Särskild Service). Önskemålet om bättre turtäthet på befintliga bussturer, ev. stombuss, kommer att meddelas trafikkontoret. Se vidare synpunkter och kommentarer under F.

39. Fastighetsägare, Utby 134:8

anser att det är tveksamt att bebygga grönytan utefter Sysslomansgatan utan istället bevara de stora träderna och gräsytorerna.

Kommentar:

Programförslaget föreslås justeras genom att föreslaget område för bostäder kommer att minskas och eventuellt ersättas av ett mindre område för ett BmSS-boende (Boende med Särskild Service). Se vidare synpunkter och kommentarer under F.

40. Fastighetsägare, Utby 136:14.

Se synpunkter och kommentarer under B, E och F.

41. Fastighetsägare, Utby 137:10.

Se synpunkter och kommentarer under C.

42. Fastighetsägare, Utby 141:1.

Se synpunkter och kommentarer under C, E och F.

43. Fastighetsägare, Utby 182:6.

Se synpunkter och kommentarer under B och F.

44. Fastighetsägare, Utby 182:7.

Se synpunkter och kommentarer under B.

45. Fastighetsägare, Utby 182:8.

Se synpunkter och kommentarer under B.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**46. Boende på Sysslomansgatan 37.**

Se synpunkter och kommentarer under C.

47. Boende på Sysslomansgatan 37.

Se synpunkter och kommentarer under C.

48. Boende på Sysslomansgatan 38.

Se synpunkter och kommentarer under C.

49. Boende på Sysslomansgatan 40.

Se synpunkter och kommentarer under C.

50. Boende på Sysslomansgatan 40.

Se synpunkter och kommentarer under C.

51. Boende på Fjällbo park 16

anser att redan det mångfacetterade användandet av Fjällbo Park gör att det inte tål så stor nyexploatering som beskrivs i programmet. Förutom de boendes bilar är det redan idag en del trafik till verksamheterna bl.a "hämta-lämna-trafik" till förskolorna. Ytterligare trafik och parkering skulle inskränka på områdets positiva egenskaper.

Det är svårt att se att hur den bevarandevärda miljön blir "förstärkt" genom att tillföra byggnader som avviker från planmönstret. Detta gäller särskilt den södra av de föreslagna byggnader som i programmet kläms mellan trädraden och ett befintligt hus.

Kommentar:

I gällande plan för Fjällbo Park finns idag outnyttjade byggrätter för två byggnader (röd markering) och ca 130 stycken parkeringsplatser (ej redovisade). Programförslaget bygger dels på att bebygga outnyttjade byggrätter och dels på att även hitta andra ytor för en förtätning av Fjällbo Park. Självklart måste ny bebyggelse anpassas både i läge och utseende till den befintliga bebyggelsen. Tanken är att komplettera Utbyområdet med lägenheter i flerfamiljshus så att exempelvis äldre Utbybor har möjlighet att bo kvar i området även när deras nuvarande bostad inte fungerar. I samband med planeringen för den nya bebyggelsen måste man också göra en översyn av hela trafik- och parkeringssituationen för Fjällbo Park.

Övriga

52. Projekt "Vägen till Bostad".

Konsortiet Vägen ut! kooperativen bedriver verksamhet i och utanför Göteborg med syfte att underlätta inträde och skapa återinträde på en bostads- och arbetsmarknad som måste vara öppen för alla. Vägen ut! kooperativen skapar nya sociala företag som agerar på den lokala och regionala markanden med att sälja tjänster som rehabilitering, arbetsträning samt driver affärsverksamheter inom olika branscher.

De anser att man vid planeringen av stadsdelen Fjällbo bör ta hänsyn till behovet av referensboende för människor som kommit långt i processen att återintegreras på den ordinarie bostadsmarknaden. Önskemålet är boende i form av ett antal mindre lägenheter som är placerade tillsammans, insprängda i vanliga bostadsområden. Målgrupp för lägenheterna är personer med olika former av funktionsnedsättning. Vid långsiktig planering bör varje stadsdel ha utrymme för minst 1-2 sociala företag för att tillgodose behovet av anpassade arbetsplatser och boende. Fjällbo park som enligt programmet skall kompletteras till en levande del av den moderna blandstaden borde vara ett utmärkt område att tillämpa nya strategier för bostads- och verksamhetsutveckling i.

Kommentar:

Programmet för Fjällbo Park innehåller förslag till bebyggelseområden för lägenheter i flerfamiljshus och ett möjligt BmSS-boende. Vidare finns inom programområdet verksamheter som till viss del stämmer överens med de sociala företag som kooperativen bedriver. Huruvida Fjällbo Park kan bli ett område där man kan tillämpa dessa strategier kan dock inte regleras via detaljplaner utan måste växa fram genom ett samarbete mellan olika planerande och verksamhetsdrivande myndigheter. Information om och önskemål från Konsortiet Vägen ut! kooperativen kommer att delges SDF och berörda fastighetsägare.

53. Fjällbo Egnahemsförening har frågor angående trafiksituationen och parkeringsförhållandena i programområdet och dess närhet. Vidare ställer man sig tveksam till bebyggelse utefter Sysslomansgatan och om det överhuvudtaget är lämpligt med förtätning i Fjällboområdet

Kommentar:

Se synpunkter och kommentarer under A - F.

54. Utbynäs Kommunalförening anser att trafiksituationen och parkeringsförhållandena i programområdet och dess närhet är dåliga och att ny bebyggelse försämrar situationen ännu mer. Vidare ställer man sig tveksam till bebyggelse utefter Sysslomansgatan och nedre delen av Fjällbo ängar. Man tycker heller inte att kollektivtrafiken är så bra som den beskrivs i programmet.

Kommentar:

Se synpunkter och kommentarer under A - F. Önskemålet om förbättrad kollektivtrafik kommer att meddelas Trafikkontoret.

55. Utby Egnahemsförening anser att föreslaget bebyggelseområde i nedre delen av Fjällbo ängar skall tas bort och man är också tveksam till föreslagen byggnation utefter Sysslomansgatan. Vidare tycker man att det är viktigt att ny byggnation i Fjällbo park anpassas till befintlig bebyggelse och att gångvägen i naturområdet norr och nordost om programområdet skall vara kvar.

Kommentar:

Se synpunkter och kommentarer under A - F.

56. Fastighetsägare, Utby 25:7

anser att man måste göra en MKB över trafiksituationen för hela Utby och Gamlestaden för att kunna bedöma hur den föreslagna bebyggelsen påverkar befintlig trafiksituation. Vidare påpekas att programområdet har dåliga markförhållanden med djupa lerlager och därmed risk för stora lerskred vid ny byggnation.

Kommentar:

I alla program-/planarbeten arbetar vi tillsammans med Trafikkontoret, som ansvarar för kommunens trafikplanering. När det gäller programmet för Fjällbo Park har trafikkontoret inte gjort bedömningen att det behövs några större utredningar eller någon speciell MKB för att bedöma den nya bebyggelsens påverkan på trafiksituationen i och i anslutning till programområdet. I det kommande detaljplanarbetet ingår en geoteknisk undersökning som kommer ge svar på om det går att bygga i enlighet med programmet.

57. Fastighetsägare, Utby 70:11.

Se synpunkter och kommentarer under B.

58. Fastighetsägare, Utby 70:29.

Se synpunkter och kommentarer under B.

59. Fastighetsägare, Utby 76:10.

Se synpunkter och kommentarer under B.

60. Fastighetsägare, Utby 76:14.

Se synpunkter och kommentarer under B och C.

61. Fastighetsägare, Utby 76:5.

Se synpunkter och kommentarer under B.

62. Fastighetsägare, Utby 76:70.

anser att man inte skall tillföra stadsdelen fler bostäder innan närservicen och kollektivtrafiken förbättrats avsevärt. Vidare tycker man att de grönytor som finns inom området behövs för rekreation och eventuell närodling i framtiden. Särskilt den gröna kilen i Fjällbo ängars förlängning är olämplig för bebyggelse. Detta är dessutom mark med betydande vattenflöden och visuellt och funktionellt en mycket viktig länk mellan naturområdet och den befintliga bebyggelsen. Stadsdelen är redan hårt exploaterad och det är därför tveksamt om den föreslagna bebyggelsen verkligen tillför området som helhet något positivt. Det är bättre att bygga på fotbollsplanerna på Kvibergs ängar. Önskvärt med bättre skötsel av ytorna mellan husen. Bättre reglering via detaljplanerna vore bra så att intentionerna med planen verkligen genomförs.

Kommentar:

Planarbetet med förtätning av Fjällbo ängar kan bara marginellt påverka önskemålen om en förbättrad kollektivtrafik och närservice. Det pågår kontinuerliga utredningar angående handelns förutsättningar och kollektivtrafikens effektivitet och det vi kan göra är att diskutera detta med berörda parter och ta med eventuella önskemål i planen. Ökad bebyggelse ger ökar underlag både för handeln och kollektivtrafiken.

Användning och i viss mån utformningen av markytor kan regleras i detaljplaner, men den långsiktiga skötseln av ytorna går inte reglera i detaljplanen utan det är respektive fastighetsägars ansvar att följa detaljplanens intentioner för mark och byggnader. Se vidare synpunkter och kommentarer under A – F.

63. Fastighetsägare, Utby 76:9.

Se synpunkter och kommentarer under A – F.

64. Fastighetsägare, Utby 78:1.

Se synpunkter och kommentarer under A – F.

65. Fastighetsägare, Utby 80:13.

Se synpunkter och kommentarer under B.

66. Fastighetsägare, Utby 80:14.

Se synpunkter och kommentarer under B.

67. Fastighetsägare, Utby 95:3.

Se synpunkter och kommentarer under A – F.

68. Fastighetsägare, Utby 149:2.

Se synpunkter och kommentarer under B och C.

69. Fastighetsägare, Utby 152:7.

Se synpunkter och kommentarer under C.

70. Fastighetsägare, Utby 182:2.

Se synpunkter och kommentarer under B.

71. Fastighetsägare Utby 182:3.

Se synpunkter och kommentarer under B.

72. Fastighetsägare, Utby 182:4.

Se synpunkter och kommentarer under B.

73. Boende i Kortedala anser att det är positivt med kompletteringsbebyggelse i Fjällbo Park, men tycker att byggnationen i programområdets södra del kan göras på ett annat sätt. Istället för småhus vore det bättre med flerbostadshus med bottenvåningar förberedda för verksamheter. Detta ger ett bättre underlag för service och kollektivtrafik och även möjlighet till etablering av nya verksamheter inom området. Flerbostadshus i dessa delar ger också allmänt fler lägenheter och en bättre "social blandning" samt en bättre trygghet eftersom det blir fler "ögon" längs gång- och cykelvägarna utefter Utbyvägen.

Kommentar:

Kontoret delar uppfattningen att det bästa för Utby vore att kompletteringsbebyggelsen utgjordes av lägenheter i flerfamiljshus istället för småhus. En förtätning med lägenheter i flerfamiljshus är nog det som är mest optimalt med tanke på att man genom föreslagen

byggnation tar i anspråk värdefulla grönområden. I området finns redan idag lokaler för olika typer av verksamheter. Flera av tidigare verksamheter har fått lägga ned så det är tveksamt om det finns någon efterfrågan på ytterligare lokaler i detta område. Föreslagna områden för flerfamiljshus är väldigt bullerutsatta och det är tveksamt om man klarar angöringsvägar och parkering med redovisad husplacering. Se vidare synpunkter och kommentarer under A - F.

74. Fastighetsägare, Utby 70:3

anser att man inte bör bygga på den nedre delen av Fjällbo ängar och att man skall skynda långsamt med en allmän förtätning i Fjällbo Park området. Man är också oroad över om tillräcklig service vad gäller mataffärer, skola, dagis mm kan erbjudas de som kommer att flytta in i den nya bebyggelsen.

Kommentar:

vad gäller skola och barnomsorg anser Lokalsekretariatet att det inte behövs någon utbyggnad pga den nya bebyggelsen idag, men att man på sikt kan behöva fler förskoleplatser. Om- och utbyggnaden av Gamlestadsområdet, SKF och Kvibergs ängar kommer att generera ett mycket större utbud av service och handel som positivt kommer att påverka Fjällbo Park området. Se vidare synpunkter och kommentarer under B.

75. Boende i Utby.

Se synpunkter och kommentarer under B.

Gunnel Jonsson
Planchef

Tore Hjelte
Planhandläggare



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Elin Johansson
Kulturgeograf
031-60 55 86

elin.johansson@lansstyrelsen.se

SAMRÅDSYTTRANDE Diarienummer
2010-03-30 402-2323-2010
Dossienummer
Gbg F 2345

Sida
1(1)

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Förslag till program för detaljplan för Fjällbo park i Utby, i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Handlingar för samråd 10 feb-23 mars 2010 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen planerar för förtätning i ett område som lämpar sig bra för bostäder.

I programmet lyfter kommunen vilka frågor som behöver undersökas i kommande detaljplanearbete. Länsstyrelsen anser att de frågor som tas upp i programmet är väl genomtänkta och är de som behöver belysas i det fortsatta arbetet.

Kulturmiljö

Utöver de frågor kommunen tagit upp anser Länsstyrelsen att det kan komma att krävas att en särskild arkeologisk utredning görs. Kontakt bör tas angående detta inför kommande detaljplaner.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Torbjörn Sahl

Elin Johansson

Kopia till:
Länsstyrelsen/
Samhällsbyggnadsenheten enligt expeditonslista

Stab	Öpa	INKOM Stadsbyggnads- kontoret	Åtgärd
N	S		Kännedom
		2010 -03- 3 1	Kopia
Sma	Eko		
Info	Pers	859/08	

Postadress:
403 40 GÖTEBORG

Besöksadress:
Ekelundsgatan 1

Telefon/Fax:
031-60 50 00 (växel)
031-60 52 09 (fax)

Webbadress:
www.lansstyrelsen.se/vastragotaland

E-post:
samby.vastragotaland@lansstyrelsen.se

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Gatubolaget
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretsloppsnämnden
Kulturnämnden
Lokalförsörjningsnämnden
Lokalsekretariatet
MedicHus
Miljönämnden
Namnberedningen
Nämnden för Göteborg Vatten
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Kortedala
Stadskansliet
Trafiknämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Länsordningspolisen
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Svenska Kraftnät
Skanova Nätplanering D3N
Vägverket, Region Väst
Västtrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Hämtas från fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

Handikappfören. Samarbetsorgan
Naturskyddsföreningen i Göteborg

PROGRAM FÖR FJÄLLBO PARK

Samråd tid: 10 februari - 23 mars 2010

Programhandlingar visas på Stadsbyggnadskontoret,
Köpmansgatan 20, Öppettider: mån-fre 8.00-16.00

Gamlestadens medborgarhus, Brahegatan 11,
Öppettider: mån, tis, tor 11-19, ons, fre 11-16,
lör 10-14

Upplysningar om programmet lämnas av:

Johan Wiik, planarkitekt
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se, 031-368 16 93
Gunnel Jonsson, planchef
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se, 031-368 15 39

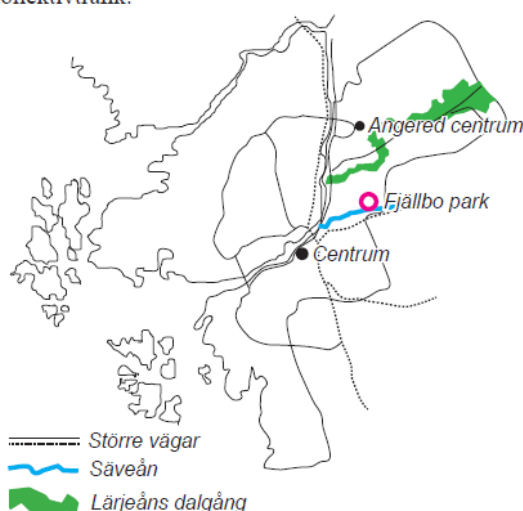
Diarienummer: 08/0859

Skriftliga synpunkter skickas senast den 23 mars 2010 till: Byggnadsnämnden,
Box 2554, 403 17 Göteborg eller till: sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

BAKGRUND

Byggnadsnämnden gav 2009-10-06 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program för Fjällbo park samt att genomföra programsamråd. Programhandlingen har utformats som en kortfattad handling med fokus på övergripande frågor som bedöms vara viktiga att diskutera i det första steget i planprocessen. I nästa skede av planprocessen kommer kompletta handlingar att upprättas. För att få in synpunkter på programförslaget genomförs programsamråd. Uppdraget innebär att undersöka förutsättningarna för kompletteringsbebyggelse i och/eller i anslutning till Fjällbo park.

Det finns ett stort behov av nya bostäder i Göteborg. Området i och kring Fjällbo park kan vara lämpligt för komplettering av bostäder med hänsyn till dess relativt centrala läge i staden samt god tillgång till kollektivtrafik.



PROGRAMOMRÅDET

Fjällbo park ligger inom stadsdelen Utby, ca 6,5 km från centrum. Programområdet rymmer, förutom Fjällbo park, en grupp flerbostadshus och radhus från 2004, skola samt parkanläggning och naturområde. Fjällbohemmet, som idag kallas Fjällbo park, stod färdigt 1939 och var då ett lantligt beläget fattighus. Idag inrymmer byggnaderna bl.a. skola, ålderdomshem och bostäder. Institutionsområdet omfattas av kommunens bevarandeprogram och har ett stort socialhistoriskt och byggnadshistoriskt värde. Anläggningen är i sin helhet ett intressant exempel på en institution i funktionalistisk stil. Detta område omgärdas av en trädrad av lind. I den östra delen av programområdet ligger det nyare området med fyra punkthus samt ett antal radhus.

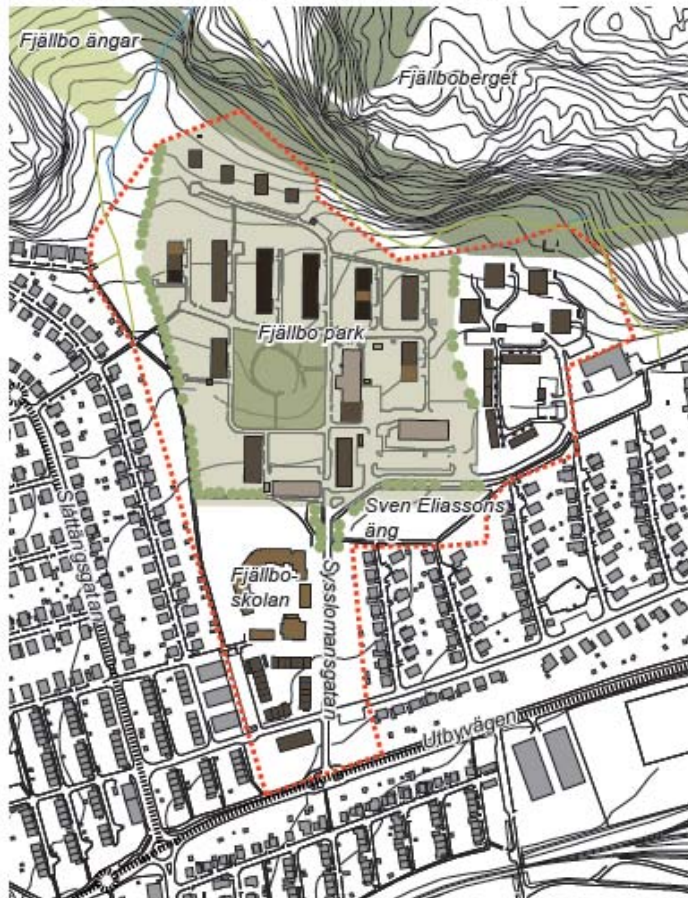


Fjällbohemmet, ca 1940.

Programområdet gränsar till stora naturområden i norr. Fjällbobergets mäktiga bergsvägg är idag ett populärt område för klättrare och här finns ca 300 leder i alla svårighetsgrader.

Kollektivtrafiken är god till området. Buss trafikerar Utbyvägen med linje 59 samt Slättängsgatan med linje 58. Turtätheten är hög med kvartstrafik under högtrafik för båda linjerna. Trafiken inom området är begränsad då det helt saknas genomfartsgator. Tillfart till området sker via Sysslomansgatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR



- Programområde
- Område inom Göteborgs bevarandeprogram
- Fjällbo ängar
- Promenadstigar
- Vistelseplats för fladdermöss
- Grupp- eller äldreboende
- Bostäder
- Skola eller förskola
- Verksamheter
- Buss / hållplats



Sjukhusbebyggelsen från 30-talet som ingår i bevarandeprogrammet.



Det östra bostadsområdet som byggdes 2004.

Bebyggelse

Den del som omfattas av bevarandeprogrammet ägs av Familjebostäder. Här finns idag, förutom bostäder, även serviceboende för äldre, gruppboende, skola och dagis. Det nyare bostadsområdet i programområdets östra del förvaltas av Västerstaden som hyr ut både lägenheter och radhus.

Kommunikationer och parkering

Kollektivtrafiken är god med två hållplatser strax utanför området. Till centrum tar resan ca 25 min. Cykelväg passerar längs Utbyvägen med separat cykelbana hela vägen in till centrum. Biltrafik angör området via Syslomansgatan som också ansluter till de östra bostadshusen. Gatan är kommunal fram till och förbi Sven Eliassons äng. I Fjällbo park-området är alla gator enskilda och sköts av Familjebostäder. Parkeringen ligger utspridd inom området med en större parkering norr om Sven Eliassons äng.

Längs Utbyvägen löpte tidigare ett spårreservat för spårväg. Reservatet har tagits bort i Översiktsplan för Göteborg men i diskussionsunderlaget för K2020 markeras Utbyvägen som sträcka för huvudbussnät. Detta påverkar dock inte programområdet direkt.

Natur, rekreation och arkeologi

Fjällbo ängar är ett populärt naturområde och entré till bergsområdet och klättringslederna. I norra delen av programområdet, vid Fjällbobergets fot passerar en naturstig som är ca 5 km lång. Stigen bör säkerställas i kommande detaljplanearbete. Inom programområdet växer flera stora och bevaransvärda träd så som pelarek, oxel och valnöt. Inga fornlämnningar finns inom programområdet.

Gällande planer

Översiktsplan för Göteborg anger bebyggelseområde för området. Gällande detaljplaner anger främst bostäder, skola och park. Ett par byggrätter inom området har ej utnyttjats.

FÖRSLAG

Förslaget innebär en komplettering av bostäder, både småhus och mindre flerfamiljshus, totalt 50-70 bostäder i småhus och lägenheter. Dessutom finns två outnyttjade byggrätter i gällande detaljplan.

Föreslagen bebyggelse

Det område som ingår i Göteborgs bevarandeprogram kräver en komplettering av hög arkitektonisk kvalitet. Även placeringen av ev. byggnader är viktig. Kontoret har bedömt att placeringen av de två byggnader som föreslås påverkar värdet i mindre grad samt att nya värden tillskapas.

Den trädad av lind som omger Fjällbo park markerar det område som ingår i bevarandeprogrammet. Vid kommande komplettering av området är det viktigt att dessa träd bevaras. Ett antal träd fälldes i samband med byggnationen av det nyare området i öster så ev. kan trädgården behöva kompletteras med nya träd. Stenmurar inom programområdet ska bevaras.

Föreslaget område längst öster ut kan lämpa sig för olika typer av bebyggelse. Befintliga byggnader är här fyra och fem våningar höga. Föreslagen bebyggelse placeras i slutningen mot berget. Smäckra, högre byggnader eller lägre småhus kan lämpa sig. Man bör säkerställa utblickar mellan husen mot



berget. Byggnadshöjden för högre hus bör studeras vidare i detaljplaneskedet.

Två områden föreslås för komplettering med småhus. Radhus möjliggör ett bättre utnyttjande av marken men även mindre parhus eller villor är möjliga.

Trafik och parkering

Gatorna inom Fjällbo park kommer att bevaras som enskilda vilket möjliggör fortsatt gatuparkering. Dessutom kan fler av de platser för parkering som finns i gällande detaljplan utnyttjas. Föreslagen parkering är anpassad efter förväntat behov och tillgodoses inom programområdet. Detta kommer att studeras vidare i detaljplaneskedet. Föreslagna småhus i den västra delen kommer att försörjas genom en förlängning av Jättekullegatan.

En bullerutredning har genomförts. Det område som idag är utsatt för höga bullernivåer ligger närmast Utbyvägen. Föreslagen bebyggelse här förutsätter bulleråtgärder. Dessa bör samordnas med åtgärder längs en större del av Utbyvägen. Denna bebyggelse kommer dock att förbättra bullersituationen något inom området.

Markförhållanden

Grunden består till största delen av lera med varierad mäktighet, 15-40 m. I parkområdet går berget i dagen. Totalstabilitet, bergstabilitet samt risk för blocknedfall behöver utredas vidare i detaljplanearbetet.

Konsekvenser

Föreslagen exploatering ligger på redan ianspråktagen mark. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall säkerställa att Säveån ej påverkas av ev. förore-

ningar från området. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen påverkas men utvecklas och förstärks även av förslaget. Befintlig trädrad och stenmur bevaras.

Ny bebyggelse alstrar ny trafik. Den föreslagna bebyggelsen ligger dock i nära anslutning till kollektivtrafik. Att komplettera en stadsdel är på flera sätt fördelaktigt för den kommunala ekonomin. Infrastrukturer finns och förutsättningar för kommunal och kommersiell service ökar.

Genomförande

Genomförandet av programmet kan komma att ske i en eller flera detaljplaner. Fastigheterna inom programområdet ägs av Familjebostäder i Göteborg AB, Förvaltnings AB Västerstaden m.fl. och Göteborgs kommun. Kommunen är huvudman för allmän plats inom programområdet. Inom kommunens mark finns bebyggda fastigheter upplåtna med tomträtt samt kommunintern markupplåtelse för skola. Kommunen har ännu inte lämnat någon markanvisning för nya byggrätter. Genomförandet av programmet innebär kostnader för exploatörer/fastighetsägare och kommunen avseende utbyggnad av gata m.m. Plankostnadsavtal och genomförandavtal skall upprättas i samband med detaljplanearbetet. Planekonomin betraktas totalt som god. Kostnader för ledningsflytt måste beaktas. I detaljplaneskedet skall såväl kostnader som intäkter utredas mer noggrant.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18§ och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11§ för aktuellt program. Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Programförslaget medger inte användning av programområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18§, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Med hänvisning till ovanstående bedöms den eller de kommande detaljplaner som baseras på programmet ej att kräva miljöbedömningar. Behovsbedömningar kommer formellt att göras inom ramen för resp. detaljplan.



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Bilderna ovan visar goda exempel på ny bebyggelse som anpassats till äldre miljöer. Nedan fina exempel på material

