

PROGRAM FÖR FJÄLLBO PARK

Samrådstid: 10 februari - 23 mars

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

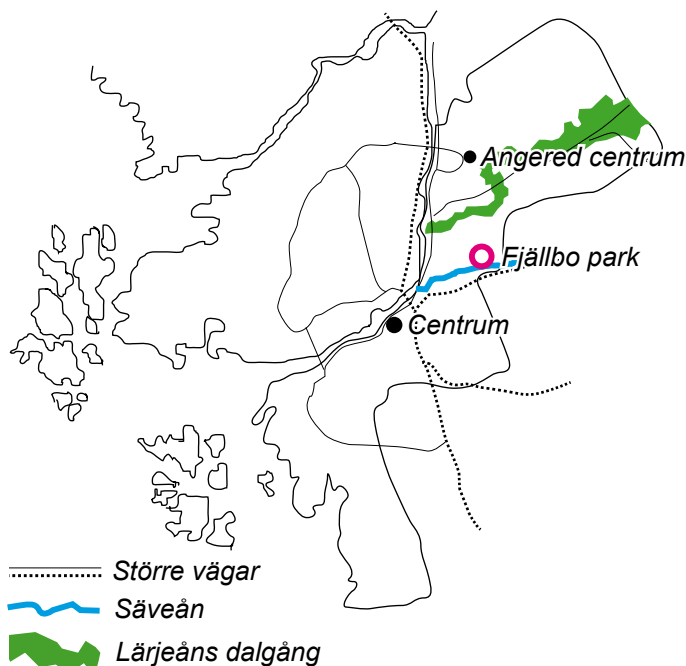
Diarienummer: 08/0859

**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.

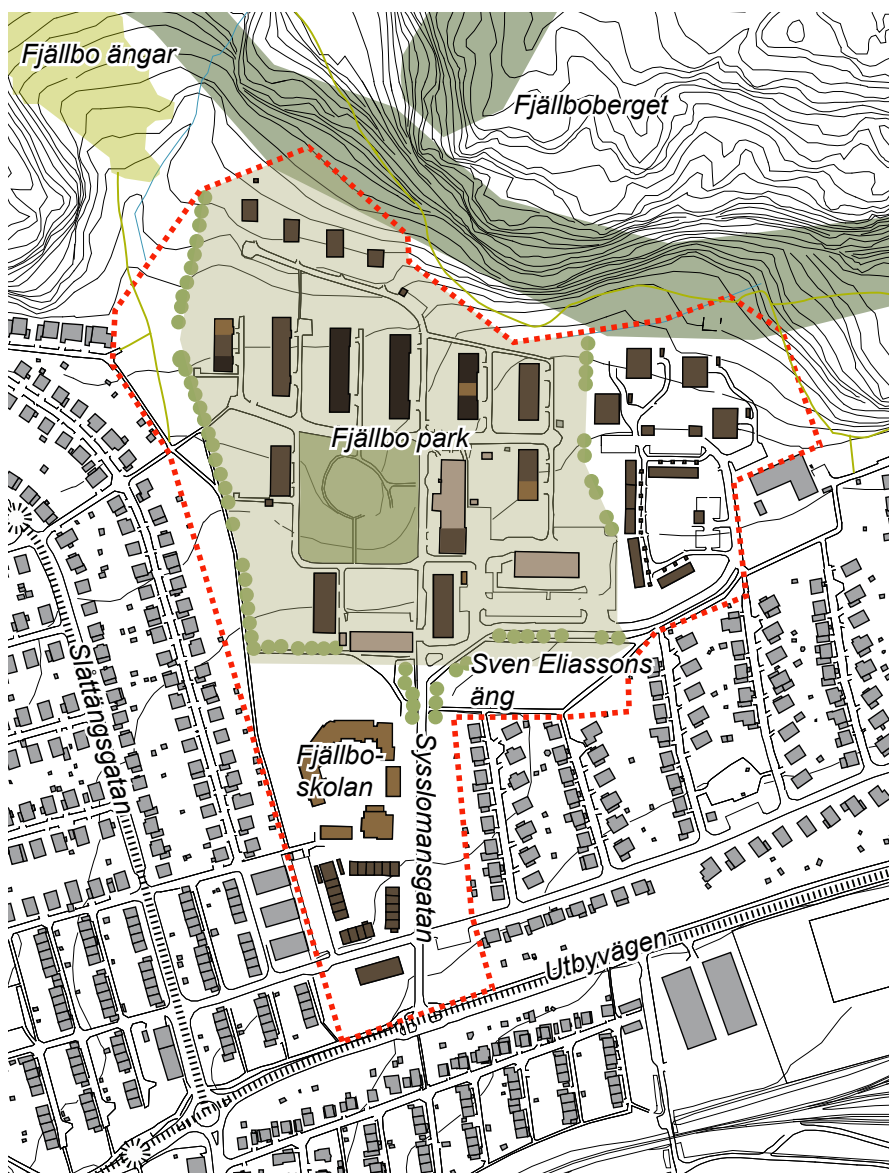


Fjällbohemmet, ca 1940.

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 trädraden 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 sluttningen 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. Infrastruktur 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 genomförandeavtal 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.

