

Detaljplan för bostäder vid Södra Fiskebäcksvägen inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

PLANBESKRIVNING

Beslutshandling inför samråd



Figur 1. Illustration: Fredblad arkitekter

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	5
DETALJPLANENS SYFTE	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
HUVUDMANNASKAP	7
GENOMFÖRANDETID	8
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	8
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	13
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	14
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	18
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	18
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	19
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	22
KONSEKVENSER	24
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	24
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	25
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	25
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	30
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	30
TEKNISKA FRÅGOR	31
EKONOMISKA FRÅGOR	35
ORGANISATORISKA FRÅGOR	36
PLANERINGSUNDERLAG	38

Inledning

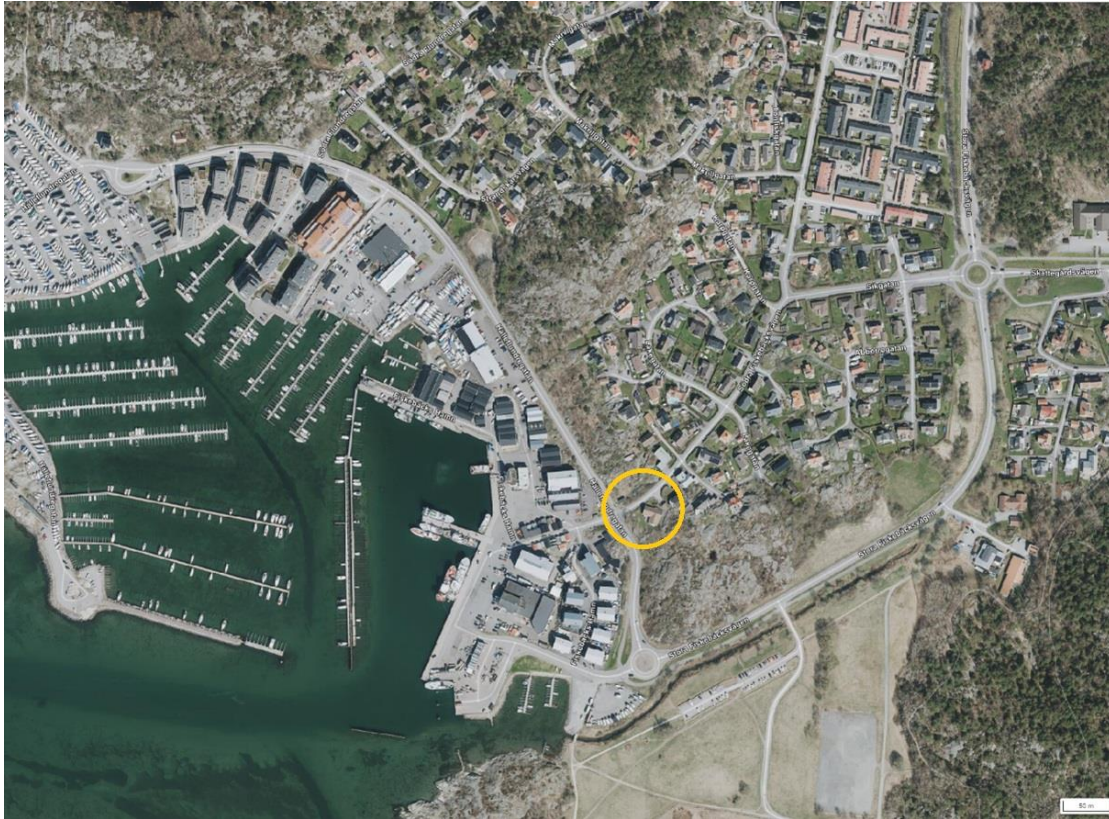


Bild 1. Ortofoto med ungefärligt planområde markerat med en gul ring.

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2025-03-28

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Detaljplanens namn: Detaljplan för bostäder vid Södra Fiskebäcksvägen inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2022-12-13

Beslut om samråd: SBN 2025-04-25

Samrådstid: 2025-xx-xx – 2025-xx-xx

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-01463

Handläggare SBF: Johan Lilja, plankonsult

Tel: 031-368 18 07

johan.lilja@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2023-01997

Handläggare EXF: Linnéa Arvidsson

Tel: 031-368 11 39

linnea.arvidsson@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

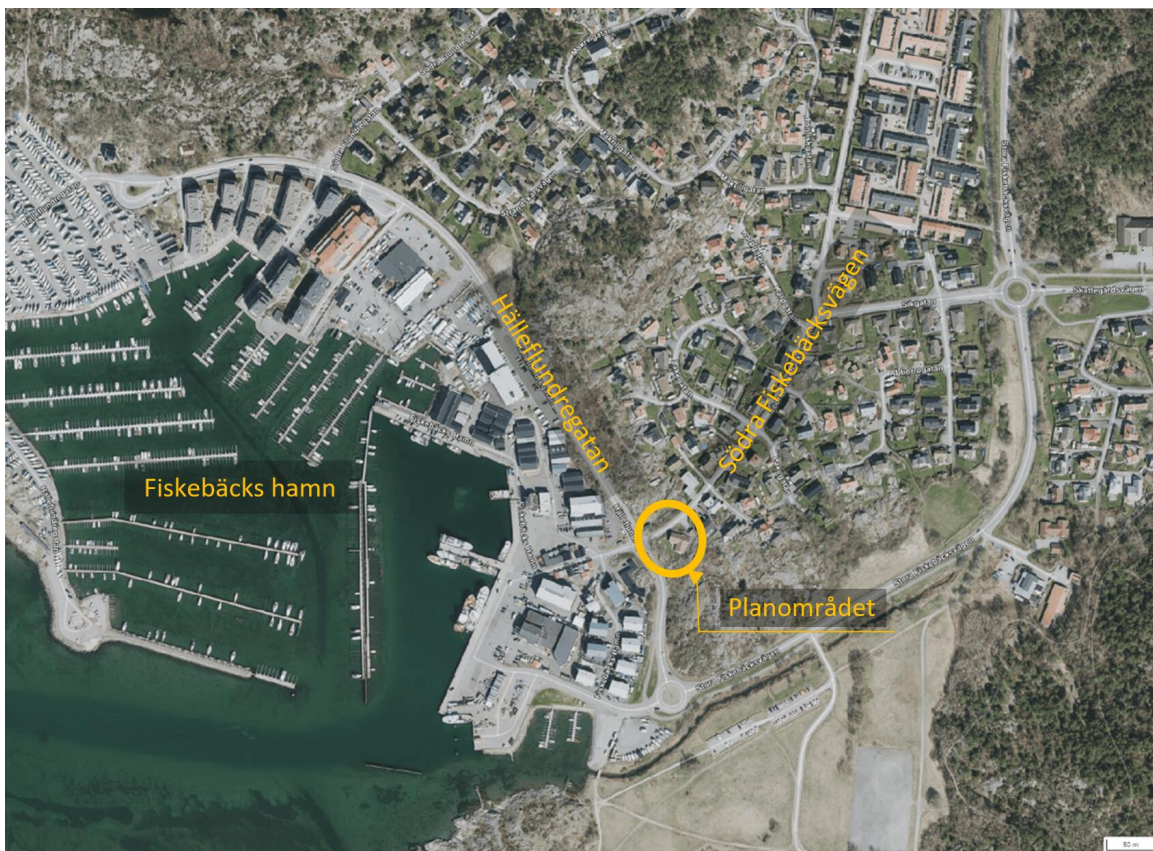
Detaljplanen möjliggör för moderna bostäder med särskild service i ett hus i två våningar med de funktioner som krävs för bostäder med särskild service. Detaljplanen möjliggör även för andra typer av bostäder. Dagvatten från kvartersmark ska hanteras på egen fastighet. Detaljplanen bekräftar i huvudsak nuvarande reglering på den allmänna platsmarken men det förtydligas att gång och cykelväg även får nyttjas av utryckningsfordon. Detaljplanen bekräftar befintlig teknisk anläggning inom planområdet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med särskild service (BmSS) i en byggnad i två våningar. Byggnaden ska uppfylla dagens krav för denna typ av boende och ha kapacitet att inrymma cirka 6 till 8 bostäder/lägenheter samt i övrigt sådana utrymmen som krävs för bostäder med särskild service. Detaljplanen möjliggör även för andra typer av bostäder.

Planområdets läge

Planområdet ligger i Fiskebäck, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Det ligger i utkanten av ett småhusområde, vid Södra Fiskebäcksvägens västra ände där den ansluter till Hälleflundregatan. Väster om Hälleflundregatan ligger Fiskebäcks hamn.



Figur 2. Ortofoto över Fiskebäck. Gul cirkel markerar ungefärligt planområde

Planförslagets huvuddrag

Planförslaget innebär att cirka 1 700 kvadratmeter planläggs för användningen bostäder (B). Planförslaget medger byggnadsarea på 500 kvadratmeter samt komplementbyggnader. Högsta tillåtnanockhöjd inom kvartersmark för bostäder är 18,4 meter över angivet nollplan. Dagvatten avleds till anläggning inom kvartersmark för fördröjning och rening.

Planförslaget omfattar cirka 1 200 kvadratmeter allmän plats (lokalgata, gång- och cykelväg och huvudgata). Gång- och cykelväg ska även fungera som utryckningsväg mot Hälleflundregatan genom att befintlig vägspärr byts ut mot en öppningsbar bom.

Planområdet omfattar även cirka 100 kvadratmeter för tekniska anläggningar (E) där det idag finns en telestation.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan antagen 2022-05-19.

Planområdet ligger i det som kallas övriga mellanstaden i översiktsplanen. Inom övriga mellanstaden föreslås det kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Av de rekommendationer som finns specifikt för de sydvästra delarna av mellanstaden är den som är mest relevant för detta planområde:

- Utveckla övriga delar av sydvästra mellanstaden med bostäder med höga boendekvaliteter och inslag av lokal service.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Planeringsunderlag

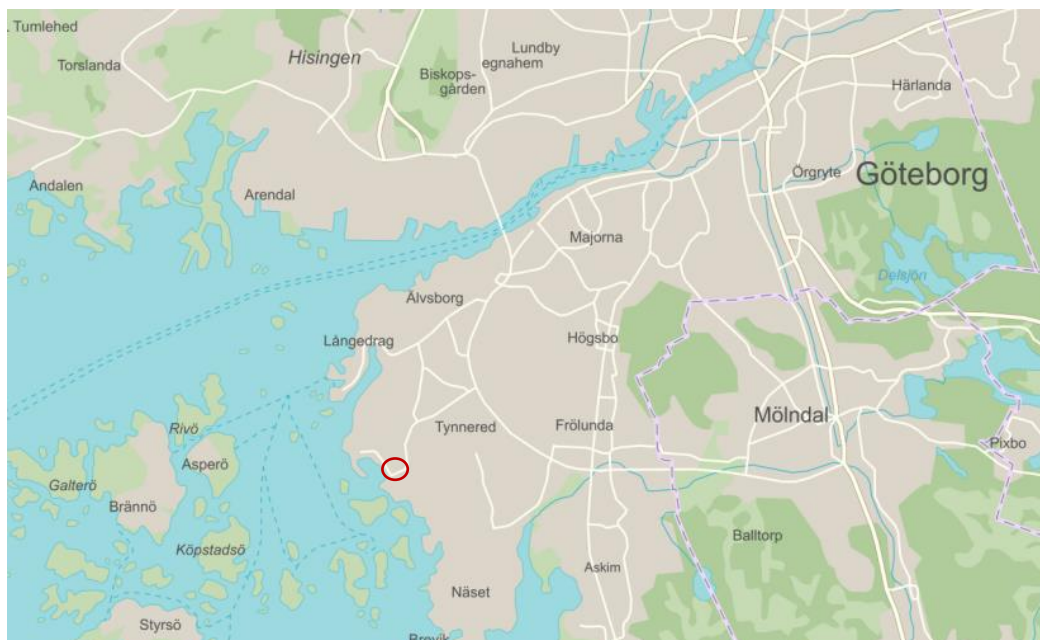
Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att uppföra bostäder med särskild service i ett hus i två våningar. Byggnaden ska uppfylla dagens krav för denna typ av boende och ha kapacitet att inrymma cirka sex till åtta bostäder/lägenheter samt i övrigt sådana utrymmen som krävs för bostäder med särskild service. Detaljplanen möjliggör även för andra typer av bostäder.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



Figur 3. Orienteringsbild. Planområdet är markerat med en röd cirkel.



Figur 4. Grundkarta med planområdet markerat med svart streck-prickad linje. Markerad planområde är ungefärligt. Planområdesgräns i plankarta gäller.

Planområdet är beläget i Fiskebäck, cirka 10 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Det ligger i utkanten av ett småhusområde, vid Södra Fiskebäcksvägens västra ände där vägen ansluter till Hälleflundregatan. Väster om Hälleflundregatan ligger Fiskebäcks hamn.

Planområdet omfattar cirka 3 000 kvadratmeter och ägs av Göteborgs Stad.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Planområdet omfattar fastigheten Fiskebäck 50:9 samt delar av fastigheten Fiskebäck 756:405. Kommunen äger båda fastigheterna. Omkringliggande fastighetsägare samt rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inom detaljplaneområdet finns en kommunintern markupplåtelse för bostäder med särskild service mellan Exploateringsförvaltningen och Stadsfastighetsförvaltningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planförslagets huvuddrag

Planförslaget innebär att cirka 1 700 kvadratmeter planläggs för användningen bostäder (B). Planförslaget medger byggnadsarea på 500 kvadratmeter samt komplementbyggnader. Högsta tillåtna nockhöjd inom kvartersmark för bostäder är 18,4 meter över angivet nollplan. Dagvatten avleds till anläggning inom kvartersmark för fördröjning och rening.

Planförslaget omfattar cirka 1 200 kvadratmeter allmän plats (lokalgata, GC-väg och huvudgata). Gång- och cykelväg ska även fungera som utryckningsväg mot Hälleflundregatan genom att befintlig vägspärr byts ut mot en öppningsbar bom.

Planområdet omfattar även cirka 100 kvadratmeter för tekniska anläggningar (E) där det idag finns en telestation.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus i två våningar möjliggörs på Fiskebäck 50:9. Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder eller lägenheter. Byggrätten är dimensionerad för att möjliggöra cirka sex till åtta bostäder/lägenheter med särskild service samt sådana utrymmen som bostäder med särskild service kräver så som personalutrymmen samt hiss med mera.



Figur 5. Illustrationsplan över bebyggelse som möjliggörs genom detaljplan. Illustrationsplanen redovisar ett möjligt sätt att nyttja byggrätten. Detaljplanen reglerar inte exakt placering och möjliggör därför för flera olika sätt att bebygga fastigheten. (Illustration: Fredblad arkitekter).



Figur 6: Volymillustration av möjlig byggnad som möjliggörs genom detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte utformning utöver takform. Volymillustrationen ska därför ses som ett sätt att illustrera den volym som möjliggörs genom detaljplan. (Illustration: Fredblad arkitekter)



Figur 7: Volymillustration av möjlig byggnad som möjliggörs genom detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte utformning utöver takform. Volymillustrationen ska därför ses som ett sätt att illustrera den volym som möjliggörs genom detaljplan. (Illustration: Fredblad arkitekter)

Telestation

Inom planområdet finns en telestation. Detaljplanen bekräftar telestationen och reglerar den med användningen Tekniska anläggningar.



Figur 8. Teknisk anläggning i form av telestation till vänster i bild.

Bevarande, rivning

På fastigheten finns idag en bostadsbyggnad i ett våningsplan som används av förvaltningen för funktionsstöd som tillfälligt boende vid behov. Byggnaden är i användbart skick men uppfyller inte dagens funktionskrav för ett modernt BmSS-boende. Detaljplanen reglerar inte huruvida befintlig byggnad ska rivas eller bevaras/kompletteras/byggas till.



Figur 9. Bilden visar befintliga byggnader på fastigheten Fiskebäck 50:9

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, gång- och cykelvägar

Planområdet omfattar del av Hälleflundregatan och Södra Fiskebäcksvägen.

Befintlig angöring och vändplats med backvändning i änden av Södra Fiskebäcksvägen behålls i detaljplanen. Detaljplanen bekräftar nuvarande markanvändning och marken regleras här som allmän platsmark med användningen Lokalgata, vilket är en gata som huvudsakligen syftar till att hantera trafik som har sitt mål vid gatan.

I änden av Södra Fiskebäcksvägen, där den möter Hälleflundregatan regleras marken till gång- och cykelväg. Vidare regleras att denna väg får användas av utryckningsfordon. Detta är i huvudsak en bekräftelse av nuvarande markanvändning med tillägget att vägen även får användas för utryckningsfordon.

Detaljplanen bekräftar nuvarande användning på Södra Fiskebäcksvägen och reglerar den som allmän platsmark med användningen Gata₂ – Huvudgata, vilket är en gata som syftar till att medge genomfartstrafik.

Parkering / cykelparkering

Parkering sker inom egen fastighet. En mobilitets- och parkeringsutredning har genomförts utifrån scenariot att marken nyttjas för ett boende med särskild service, och visar att tre parkeringar, varav en för rörelsehindrade, behöver anläggas för boendets personal. I mobilitetsutredningen konstateras att det behövs två cykelparkeringar för att tillgodose behovet för bostäder med särskild service. Möjlighet till cykelparkering finns på egen fastighet. Detaljplanen reglerar inte var inom egen fastighet cykel- och/eller bilparkering sker. Illustrationsplanen ska ses som ett exempel på hur parkering kan hanteras. Antalet parkeringsplatser hanteras i bygglovsskedet och beror på hur byggrätten nyttjas.

Tillgänglighet

Det bedöms som möjligt att anlägga parkering på egen fastighet för rörelsehindrade inom 25 meter från entré. Byggnadernas tillgänglighet säkerställs i samband med bygglovsprövning.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Planområdet gränsar till naturområde. Ingen naturmark tas i anspråk. I planområdets närhet finns gott om naturliga och allmänt tillgängliga friytor för rekreation.

Sociala aspekter och åtgärder

På fastigheten Fiskebäck 50:9 finns idag en envåningsbyggnad som tidigare har använts som gruppbostad. Byggnaden uppfyller inte dagens krav för en sådan verksamhet. Detaljplanens genomförande innebär således inte någon förändring av markanvändningen relativt det sätt som fastigheten har nyttjats. Skillnaden är huvudsakligen att byggrätten som ges är större och möjliggör fler och modernare bostäder än nuvarande detaljplan möjliggör. Det råder brist på bostäder med särskild service (BmSS) i Göteborgs stad, vilket leder till att beslut om BmSS inte kan verkställas.

Fiskebäck har idag ett högt antal äganderätter i form av småhus. Genom att detaljplanen möjliggör en byggnad som kan inrymma boende med särskild service så bidrar detaljplanen till en ökad differentiering av bostadsbeståndet i området. Det innebär att människor som är i behov av särskild service i sin boendemiljö ges möjlighet till goda boendemiljöer genom moderna lokaler som lämpar sig för dessa funktioner. Närhet till natur och Fiskebäcks hamn ger möjlighet för de nya boende till bostadsnära rekreation. Det är även kort avstånd till kollektivtrafik och det finns gång- och cykelväg hela vägen dit. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen eller vilken typ av bostäder det blir, men den skapar förutsättningar för ett boende för människor i behov av särskild service.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan antagen 2022-05-19.

Planområdet ligger i det som kallas övriga mellanstaden i översiktsplanen. Inom övriga mellanstaden föreslås det kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Av de rekommendationer som finns specifikt för de sydvästra delarna av mellanstaden är den som är mest relevant för detta planområde:

- Utveckla övriga delar av sydvästra mellanstaden med bostäder med högboendekvaliteter och inslag av lokal service.

Översiktplanens utvecklingsstrategier nära, sammanhållen och robust stad innebär bland annat att:

- Eftersträva en blandning av bostadstyper med olika upplåtelseformer, arbetsplatser, samhällsservice och kommersiell service rekreation och kultur. Säkerställa offentliga rum och mötesplatser.
- Värna kulturhistoriska värden och ta tillvara identitetsskapande karaktärer. Förtätning ska ske genom lyhörda tillägg.
- Begränsa klimatpåverkan och hantera klimatförändringarna

Planförslaget bidrar till ambitionerna om att tillskapa fler bostäder inom sydvästra mellanstaden. Det går inte att reglera upplåtelseformen för bostäder, men syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med särskild service (BmSS). Detaljplanen skapar därmed förutsättningar för bostadstyper med olika upplåtelseform. Tillkommande bebyggelse är lokaliserad till de lägre delarna av landskapet i höjdd. Volymen är en balansgång mellan de krav som ställs på ett modernt boende för bostäder med särskild service med höga boendekvaliteter och ambitionen om att förtätning ska ske genom lyhörda tillägg. Planen bidrar även till en förbättrad dagvattenhantering inom planområdet. Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen vara förenlig med gällande översiktsplan antagen 2022-05-19.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet omfattas av riksintresse för Högexploaterad kust enligt 4 Kap MB. Det utpekade området är med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet av riksintresse. Riksintresset ska inte hindra utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet eller hindra utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Den bebyggelse som omfattas av planförslaget bedöms vara en utveckling av befintlig tätort. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Inga andra riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning är den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA ₁	Lokalgata	Bestämmelsen motiveras av ett behov av att säkerställa gatans	Motivet gäller alla förekomster.

SAMRÅDSHANDLING

		funktion som lokalgata.	
GATA ₂	Huvudgata	Bestämmelsen motiveras av ett behov av att säkerställa gatans funktion som huvudgata.	
GCVÄG ₁	Gång- och cykelväg. Vägen får användas av utryckningsfordon.	Bestämmelsen motiveras av ett behov av att säkerställa gatans funktion som gång- och cykelväg. Vägen får även användas av utryckningsfordon, vilket motiveras av att räddningstjänst kan komma att behöva använda vägen.	Motivet gäller alla förekomster.

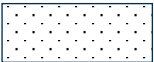
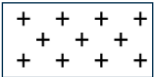
Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Bestämmelsen möjliggör för bostäder. Bestämmelsen möjliggör såväl BmSS (boende med särskild service) som andra boendeformer. Bestämmelsen motiveras av syftet med planläggningen som är att planlägga för ett BmSS-boende.	Motivet gäller alla förekomster.
E	Tekniska anläggningar	Bestämmelsen motiveras av ett behov av att bekräfta den nuvarande telestationens funktion.	Motivet gäller alla förekomster.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e ₁	Största byggnadsarea är 500 m ²	Bestämmelsen motiveras av ett behov av att skapa plats för parkeringar, entréytor	Motivet gäller alla förekomster.

		och friyta samt att begränsa negativ påverkan på omkringliggande fastigheter.	
h ₁	Högsta nockhöjd är 18,4 meter över angivet nollplan	Nockhöjd regleras till en nivå som möjliggör för ett BmSS-boende med de särskilda tekniska funktioner som krävs för ett sådant boende i två våningar. Nocken är satt för att möjliggöra för ett sadeltak. Bestämmelsen motiveras vidare av behovet av att reglera volymen för att säkerställa att negativ påverkan på grannar och landskapsbild inte blir betydande.	Motivet gäller alla förekomster.
h ₂	Högsta nockhöjd är 10 meter över angivet nollplan	Nockhöjd regleras till en nivå som möjliggör för komplementbyggnader. Bestämmelsen motiveras av behovet av att reglera volmen för att säkerställa att negativ påverkan på grannar och landskapsbild inte blir betydande.	Motivet gäller alla förekomster.
b ₁	Dagvattenanläggning	I dagvattenutredningen konstateras att det finns ett behov av att kunna hantera dagvatten inom fastigheten. Regleringen säkerställer att yta avsätts för detta ändamål.	Motivet gäller alla förekomster.
b ₂	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö vid uteplats.	Motivet gäller alla förekomster.

b ₃	Om ekvivalent ljudnivå vid fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som vetter mot sådan fasad orienteras mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Bestämmelsen gäller endast för bostäder som överstiger 35m ² .	Syftet med bestämmelsen är att bostäder ska uppföras på ett sätt så att det är lämpligt utifrån ett trafikbullersperspektiv.	Motivet gäller alla förekomster.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Det finns idag en ledning på kvartersmark. Bestämmelsen bekräftar ledningen.	Motivet gäller alla förekomster.
f ₁	Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak	Bestämmelsen motiveras av ett behov att säkerställa att ny bebyggelse uppförs på ett sätt att det huvudsakliga uttrycket anpassas till omkringliggande bebyggelse.	Motivet gäller alla förekomster.
	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen motiveras i gräns mot granne i nordöst med att huvudbyggnader inte ska uppföras för nära fastighetsgräns. I övriga delar regleras byggnadens placering mot naturområde och vägar i syfte att ha ett respektavstånd till dessa funktioner.	Motivet gäller alla förekomster.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader	Bestämmelsen motiveras av att tillgodogöra ett behov av komplementbyggnader såsom garage/förråd/ pergola eller	Motivet gäller alla förekomster.

		komplementbyggnader med liknande funktion.	
--	--	---	--

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att planområdet omfattas av mellanstadens utbyggnadsstrategi: ”förändrad markanvändning inom övriga mellanstaden, område för blandad stadsbebyggelse”. Planförslaget bidrar till en blandad bebyggelse genom att möjliggöra för bostäder med särskild service i ett bostadsområde som i huvudsak består av enbostadshus.

För området gäller detaljplan akt 1480K II-4351 som vann laga kraft 19 november 1998 och anger bostäder, vård, gång-, cykel- och mopedväg, huvudgata, lokalgata, och transformatorstation. Genomförandetiden gick ut 2011-01-01.

För området gäller även fastighetsplan akt 1480K III-8422 som vann laga kraft 18 september 1997.

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen beslutades av byggnadsnämnden 2022-05-19. Byggnadens utformning och placering samt tekniska förutsättningar behöver utredas i detaljplaneprocessen.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresse för högexploaterad kust

I 4 kap miljöbalken namnges ett antal större kust-, skärgårds- och fjällområden samt älvar som har så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av riksintresse. Dessa områden får inte utsättas för exploatering som påtagligt skadar dessa värden. Samtidigt hindrar bestämmelserna inte att tätorterna och det lokala näringslivet utvecklas i de här områdena, om andra lämpliga alternativ saknas.

Hela planområdet omfattas av 4 kap 4 § Miljöbalken (riksintresse för högexploaterad kust) vilket i korthet innebär att kustområdet har ett fåtal karaktärsdrag: en ursprunglig karaktär, särskilda natur- och kulturvärden och särskild attraktivitet för olika grupper av människor på grund av de högklassiga, samlade värdena. En kuststräcka värderas högre om många olika av de beskrivna värdena förekommer samtidigt. ”Helheten är större än summan av delarna”.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Planområdet omfattar huvudsakligen olika typer av gatumark samt fastigheten Fiskebäck 50:9 som redan idag utgörs av ianspråktagen trädgård. Gatorna utgörs huvudsakligen av asfalt. Längs gatorna förekommer naturlig vegetation med bland annat lövträd och buskar. Hällberg förekommer både intill gatorna och på trädgården.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Cirka 300 meter norr om planområdet finns det en fornlämning i form av stensättning.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Området angränsar i väster till Fiskebäckshamn som omfattas av Bevarandeprogram Moderna Göteborg.

Sociala förutsättningar

I Fiskebäck finns det en större andel småhus jämfört med i Göteborg som helhet. Upplåtelseformen i området domineras av äganderätt. År 2020 uppgick antalet äganderätter inom området till 86 % jämfört med andelen hyresrätter som samma år uppgick till 6 %.

Området domineras av större bostäder där antalet bostäder som är 40 m² eller mindre utgör 4 % av beståndet och andelen bostäder som är 121 m² eller större utgör 60 % av beståndet.

Det finns god tillgång till grönområden och rekreationsmöjligheter i planområdets närhet.

Planområdet angränsar i väster till Fiskebäckshamn som omfattas av Bevarandeprogram Moderna Göteborg och är av stort sociotopsvärde när det gäller Bad (bada, simma, solbada), Båtliv (båtliv, hamnaktivitet), Fiske (fiska, meta), Promenad (promenera,

SAMRÅDSHANDLING

vandra, strosa), Utblick (utsikt, öppenhet, luft), Vattenupplevelse (vattenljud, vattenrörelse).

Söder om området finns det grönområde som har särskilt stora värden när det gäller blomning (rabatter, vilda blommor, blommande träd och buskar), bollsport (bollträning t. ex. fotboll, tennis), vila (lugn och ro, avkoppling, hämta kraft) och naturupplevelse (skogskänsla, djurmöte).

Social- och barnkonsekvensanalys

Social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) är genomförd i linje med stadens sätt att arbeta med frågorna. En enklare barnkonsekvensanalys är genomförd. Planförslagets konsekvenser presenteras under *Sociala konsekvenser och barnperspektiv*.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Området nås med bil från Södra Fiskebäcksvägen. GC-väg finns längs Hälleflundregatan. Inom bostadsområdet råder blandtrafik med trottoar för de gående. Detaljplanen genererar inte något behov av utbyggnad av gator eller gång- och cykelvägar. Det råder parkeringsförbud på vändplatsen i änden av Södra Fiskebäcksvägen.

Parkering / cykelparkering

I nuläget sker parkering på egen fastighet. Den del av egen fastighet som parkering sker på är dock utformad som del av Södra Fiskebäcksvägen. Upplevelsen är därmed att parkeringen sker på allmän gata/vändplats.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Hälleflundregatan ungefär 20 meter från planområdet och cirka 90 meter från bostadshusets entré. Tillgängligheten anses god då busshållplatsen trafikeras med halvtimmetrafik större delen av vardagarna. Då detaljplanen är av begränsad omfattning bedöms den inte generera något behov av ytterligare eller av utökad kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Det finns en nivåskillnad mellan gatunivån och marken inom fastigheten. Inom fastigheten är marken relativt flack och marknivåerna är jämna, förutom i östra delarna av fastigheten/planområdet där det finns berg/berg i dagen.

Service

Väster om planområdet finns flertalet hamnrelaterade verksamheter så som restaurang, museum samt affärer och arbetsplatser med marin inriktning. Inom närområdet finns god tillgång till rekreation med bland annat Sjöbacken cirka 300 meter söder om planområdet, samt Fiskebäcksbadet cirka 800 meter nordväst om planområdet. Vidare finns god

tillgång till havet, kusten och marinan med de rekreativa värden det innebär. Service i form av skola och förskola är lokaliserad cirka 800 meter norr om planområdet. Service i form av vårdcentral och bibliotek finns cirka 3 kilometer öster om planområdet, mot Frölunda Torg.

Teknisk försörjning

Dagvatten, skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning (2025-01-24) är framtagen till detaljplanen, nedan beskrivs befintliga förhållanden.

Planområdet avrinner ytledes åt sydväst mot Asperöfjorden (havet). Fastighet Fiskebäck 50:9 har förbindelsepunkt till dagvattenledning i Södra Fiskebäcksvägen vid fastighetens norra hörn.

Den allmänna platsen inom planområdet avvattnas ytledes västerut mot havet eller till rännstensbrunnar och efterföljande ledningar. Eftersom inga markarbeten planeras på allmän plats föreslås inga åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering här.



Figur 10. Teoretiskt beräknad kapacitet i dagvattensystemet nedströms Fiskebäck 50:9.

Befintligt dagvattensystem nedströms fastighet 50:9 har begränsad kapacitet och enligt teoretiska modellberäkningar i dagvatten- och skyfallsutredningen sker marköversvämning idag vid knappt ett 2-årsregn, se bild ovan.

Inom både fastighet Fiskebäck 756:405 och Fiskebäck 50:9 finns idag ett antal lågpunkter som magasineras skyfall. Om dessa lågpunkter byggs bort finns risk att översvämningsrisken nedströms ökar. Därför behöver dessa volymer av dagvatten kunna fördröjas även efter exploateringen.

Inom Fiskebäck 756:405 med den befintliga telestationen finns en lågpunkt intill byggnadens baksida där vattendjupen kan uppgå till ca 20 cm. Efter genomförd utredning har dialog förts med ägaren till telestationen som menar att de inte har några rapporterade problem med översvämningar för sin byggnad.

Framkomligheten till planområdet från prioriterade stråk och utrymningsvägar är något begränsad då vattendjupen som mest uppgår till 30 cm på Södra Flundregatan, vilket är något mer än kravet enligt TTÖPen på 20 cm. Vattendjupet sjunker undan efter mindre än en timme, varför den samhällsekonomiska vinsten av att åtgärda den begränsade framkomligheten för denna korta varaktighet bedöms vara liten.

Vatten och avlopp

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

El, tele, värme

Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärmenätet. Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla och gas har inga driftsatta ledningar vid planområdet. Närmsta fjärrvärmeledning är cirka 2 km bort. Göteborg Energi kommer inte kunna erbjuda fjärrvärme till exploatören.

Fastigheten är redan idag ansluten till elnätet. Göteborg energi har en lågspänningskabel inne på fastighetens norra del. Lågspänningskabel kommer inte att flyttas utan säkras upp med ett u-område.

Marknivån för förbindelsepunkt till dagvattensystemet för Fiskebäck 50:9 är +5,1 meter.

Avfall

Avfall hämtas idag från Södra Fiskebäcksvägen.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Risk och störningar

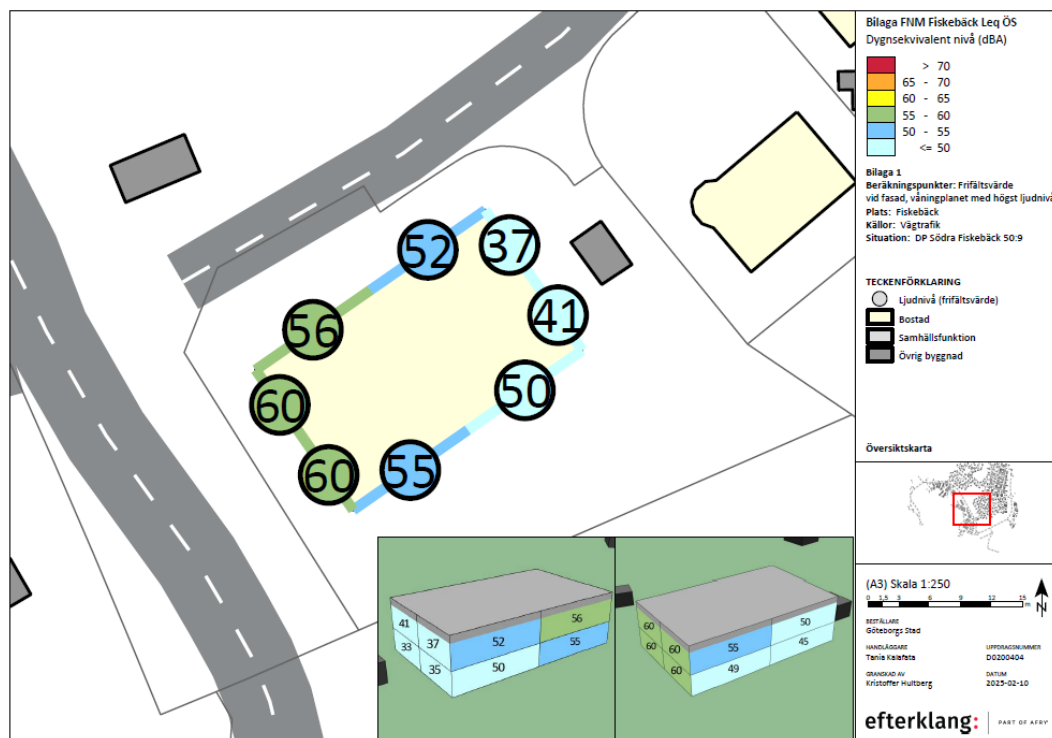
Sammanfattning av utredning för omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram. Bullerutredningen syftar till att utreda yttre buller för den bebyggelse som detaljplanen prövar. Strax väster om planområdet, på motsatt sida Hälleflundregatan, finns en industrizon med bland annat kontor och en hamn. På grund av närheten till hamnen och det industriella området nära den utredda fastigheten genomfördes det inom ramen för bullerutredningen ett platsbesök. De närmaste

byggnaderna väster om Hälleflundregatan inkluderar kontor och ett museum, som inte genererar betydande ljudnivåer eller bedriver särskilt högljudda aktiviteter. Båtarna i hamnen ligger längre bort från fastigheten. Vidare är byggnaden som omfattas av detaljplan delvis skyddad av högre kontorsbyggnader som ligger mellan planområdet och hamnen. Preliminära ljudmätningar visade att ljudnivåerna från hamnen inte har någon betydande påverkan på planområdet.

Sammanfattning av utredning för trafikbuller

Bullerutredningen har haft sommartrafik som dimensionerande förutsättning för trafikbuller. Den placering som undersökts i bullerutredningen visar att ingen fasad har en högre ekvivalent ljudnivå än 60 dBA vid fasad vid den placering som prövats i utredningen. Vidare visar bullerutredningen att det finns möjlighet till tillgång till område för uteplats inom fastigheten där 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå underskrids. Mot bakgrund av detta gör förvaltningen bedömningen att platsen är lämplig ur ett bullerperspektiv.



Dagvatten och skyfall

Kretslopp och vatten har fått i uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen att ta fram en dagvatten- och skyfallsutredning inför en ny detaljplan för bostäder med särskild service (BmSS). Planområdet upptar en yta om ca 0,3 ha och omfattar fastigheterna Fiskebäck 50:9 med befintlig byggnad samt del av Fiskebäck 756:405 med telestation och vägområden för Södra Fiskebäcksvägen och Hälleflundregatan.

Planområdet avrinner ytledes åt sydväst mot Asperöfjorden (havet). Fastighet Fiskebäck 50:9 har förbindelsepunkt till dagvattenledning i Södra Fiskebäcksvägen vid fastighetens norra hörn. För att minska behov av markjusteringar förespråkas en ytlig hantering av dagvatten. Förslagsvis avleds dagvatten via utkastare och rännor till en översvåmningsyta

i fastighetens nordvästligaste hörn som idag utgör fastighetens lägsta punkt. Förbindelsepunkten ligger i en höjdpunkt, vilket kan leda till visst behov av upphöjning av mark på kvartersmarken för att få täckning på utloppsledning från översvämningssytan och avledning med självfall.

Inom både fastighet Fiskebäck 756:405 och Fiskebäck 50:9 finns idag ett antal lågpunkter som magasinerar skyfall. Om dessa lågpunkter byggs bort finns risk att översvämningsskrisen nedströms ökar. Därför behöver möjlighet att hantera dessa volymer finnas kvar efter exploateringen. Total volym för lågpunkten inom Fiskebäck 756:405 uppgår till 6 m³ respektive 8 m³ inom Fiskebäck 50:9. För Fiskebäck 50:9 behöver föreslagen översvämningssyta dimensioneras för 10 l/m² reducerad yta, samt ta hänsyn till eventuella befintliga lågpunkters volym som byggs bort.

Framkomligheten till entréer inom planområdet bedöms vid ett skyfall kunna säkerställas förutsatt att marken ges lutning bort från byggnad på fastigheten 50:9.

Den allmänna platsen inom planområdet avvattnas ytledes västerut mot havet eller till rännstensbrunnar och efterföljande ledningar. Eftersom inga markarbeten planeras på allmän plats föreslås inga åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering här. Med föreslagen översvämningssyta på Fiskebäck 50:9 bedöms planförslaget inte försämra möjligheten för Asperöfjorden att uppnå fastställd MKN eftersom totalhalterna och totalmängderna minskar jämfört med idag.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförfordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd hålls med Länsstyrelsen som del av samrådet för detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Dagvattenutredning visar beräknade halter och mängder i dagvatten inklusive basflöde från fastighet Fiskebäck 50:9. Allmän plats inom planområdet består av hårdgjord mark med undantag för diken längs väg. Inga markarbeten som påverkar dagvattenfrågor planeras på allmän plats. Allmän plats inkluderas därför inte i föroreningsberäkningar.

Beräkningarna indikerar en risk att halten fosfor, kväve, koppar, zink SS och TBT överstiger riktvärden både före och efter exploatering. I dagvattenutredningen beskrivs ett ytbekov för översvämningsyta på fastighet Fiskebäck 50:9. Med föreslagen översvämningsyta på Fiskebäck 50:9 bedöms planförslaget inte försämra möjligheten för Asperöfjorden att uppnå fastställd MKN eftersom totalhalterna och totalmängderna minskar jämfört med idag. Detaljplanen bedöms inte påverka någon miljökvalitetsnorm för luft, vatten eller buller.

Påverkan på miljömålen

Planförslaget berörs inte av målen stadens miljö -och klimatprogram förutom målet ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll”. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshantering och en förbättrad dagvattenhantering inom området vilket är positivt utifrån målet kring hantering av klimatförändringarna.

Planförslaget kan innebära negativ påverkan på stadens miljömål ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll” och dess strategi att ”Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande”. Detta då planen potentiellt sett innebär att befintlig byggnad rivs. Planen förutsätter inte att befintlig byggnad rivs.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

En social- och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) har tagits fram för detaljplanen.

Social- och barnkonsekvensanalysen utgår från fem grundläggande begrepp: Sammanhållen stad; Samspel, lek och lärande; Vardagsliv; Identitet samt Hälsa och säkerhet. Dessa studeras utifrån fem geografiska skalnivåer: Byggnad och plats; Närmiljö; Stadsdel; Stad samt Region.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer. Barriärer kan vara fysiska eller mentala och olika för barn och vuxna.

Inom planens närmiljö finns god tillgång till kollektivtrafik, vilket bedöms skapa förutsättningar för självständigt resande för människor med behov av särskild service.

Ett BmSS-boende skapar förutsättningar för människor med behov av särskild service i sin boendemiljö att bo i områden som i övrigt huvudsakligen präglas av villor och radhus, vilket bedöms skapa förutsättningar för en sammanhållen stad med variation och blandning.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel och inkludering?

Möten, kontakter och lek/ gemensam neutral arena/ privata och offentliga miljöer/ orienterbarhet och trygghet.

Inom planens närmiljö finns goda förutsättningar för platser för möten och samspel så som badplatser och rekreativa miljöer med promenadstigar i anslutning till havet med en tydlig offentlig prägel. Hamnmiljön väster om planområdet har en otydligare uppdelning mellan privat och offentligt.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barns och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Tillgång och tillgänglighet/ olika behov och livssituationer/utbud och variation/ service och aktiviteter.

Inom fastigheten Fiskebäck 50:9 kommer friytan bli relativt liten per bostad. Det finns dock gott om rekreativa miljöer av olika karaktär inom planområdets direkta närhet.

Väster om planområdet finns flertalet hamnrelateda verksamheter så som restaurang, museum samt affärer och arbetsplatser med marin inriktning. Service i form av skola och förskola är lokaliserad cirka 800 meter norr om planområdet. Service i form av vårdcentral och bibliotek finns cirka 3 kilometer öster om planområdet, mot Frölunda

Torg. Sammanfattningsvis är utbudet av service i det direkta närområdet begränsat. Den goda tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms dock kompensera för detta till viss del.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan.

Karaktär och upplevelse/ värdering och tolkning/historiskt djup och berättelser/
tillhörighet och delaktighet/ sammanhang och kontinuitet.

Detaljplanen möjliggör för en större byggnad än befintlig byggnad på fastigheten både sett till area och höjd. Illustrationsmaterialet nedan syftar till att illustrera hur den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen kommer att påverka omgivningen. Detaljplanen styr inte exakt läge eller byggnadens utformning i detalj, utan reglerar byggnadens volym och takform och till viss del placeringen med hjälp av prickmark i syfte att hålla ett respektavstånd mot grannar och naturmark. Detaljplanen möjliggör för fler tänkbara placeringar inom fastigheten än den som redovisas nedan.

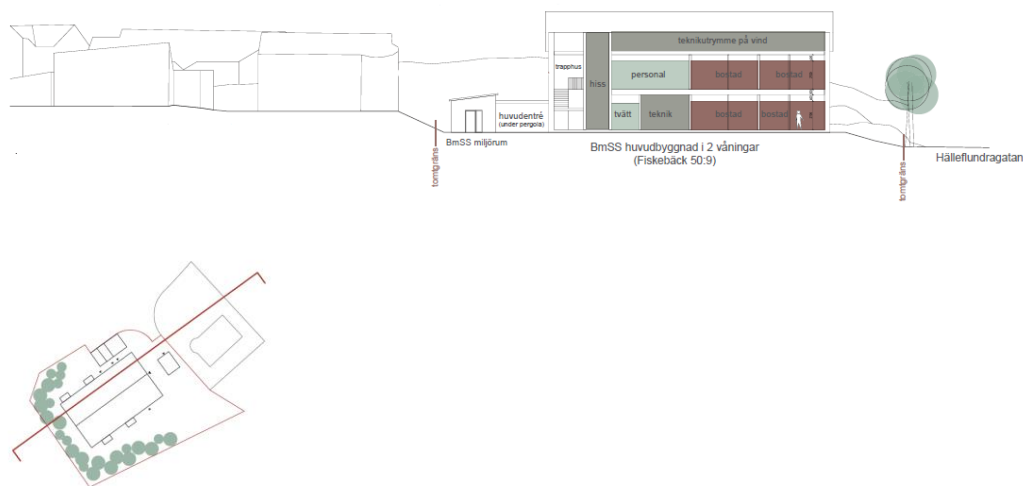


Figur 11. Volymillustration av möjlig byggnad som möjliggörs genom detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte utformning utöver takform. Volymillustrationen ska därför ses som ett sätt att illustrera den volym som möjliggörs genom detaljplan. (Illustration: Fredblad arkitekter)



Figur 12. Volymillustration av möjlig byggnad som möjliggörs genom detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte utformning utöver takform. Volymillustrationen ska därför ses som ett sätt att illustrera den volym som möjliggörs genom detaljplan. (Illustration: Fredblad arkitekter)

Sektionen nedan återger höjdförhållandet mellan en tänkbar byggnad som möjliggörs genom detaljplanen och befintlig bebyggelse längs Södra Fiskebäcksvägen. Höjderna på tillkommande huvudbyggnad regleras genom bestämmelse som relaterar till nollplanet.

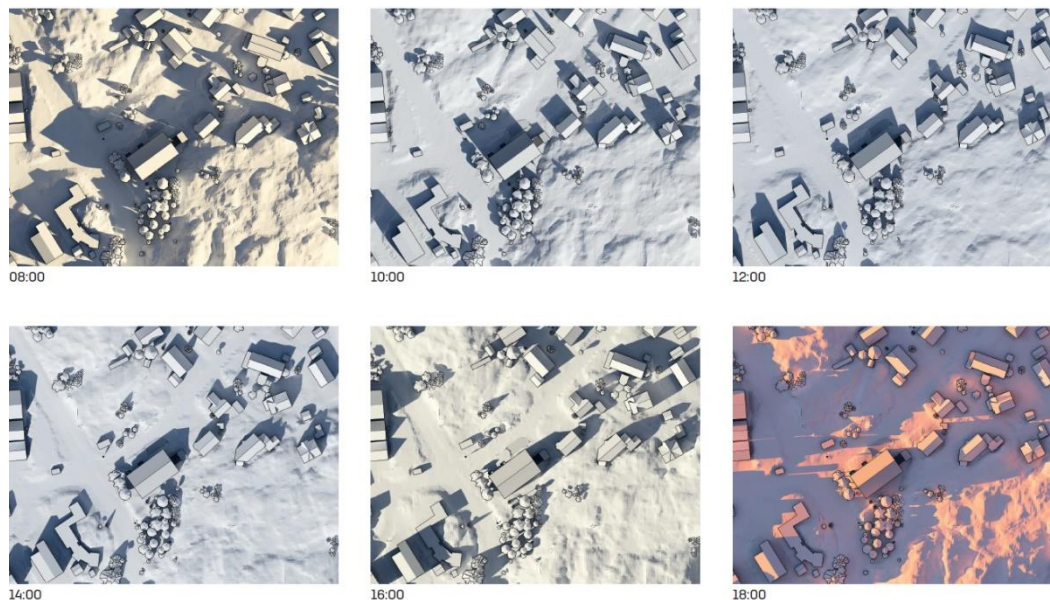


Figur 13. Sektionen illustrerar höjdförhållandet mellan en tänkbar byggnad som möjliggörs genom detaljplanen och befintlig bebyggelse längs Södra Fiskebäcksvägen. (illustration: Fredblad arkitekter)

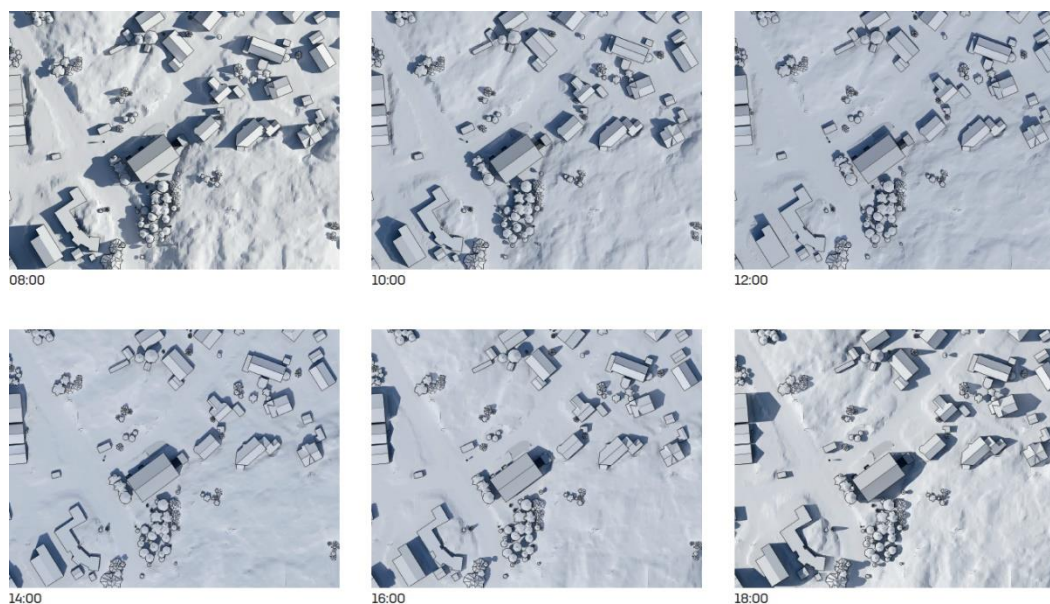
Sammantaget görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen lokalt kommer att påverka områdets karaktär. Utsikten för de som bor längs Södra Fiskebäcksvägen kommer påverkas i den siktlinje där tillkommande byggnader möjliggörs. Den fastighet som bedöms påverkas mest är Fiskebäck 50:10. Vyerna från Fiskebäck 50:10 begränsas

dock endast i ett av flera väderstreck, och vy mot havet bedöms fortfarande vara möjlig. Mot bakgrund av att den granne som påverkas mest endast begränsas i delar av sin utsikt bedöms ny detaljplan inte innebära betydande olägenhet ur detta perspektiv.

Illustrationsmaterialet nedan syftar till att illustrera hur tillkommande bebyggelse påverkar skuggbilden i planområdets närområde.



Figur 14. Visar skuggbildning höst- och vårdagjämning (22 september, 20 mars). (Illustration: Fredlad)



Figur 15. Illustration visar skuggbildning vid sommarsolstånd (21:e juni)

Av skuggstudien framgår att omkringliggande fastigheter endast ges en mycket begränsad skuggbildning vid sommarsolståndet. Vid höst- och vårdagjämning ges en skuggbildning på fastigheten Fiskebäck 50:10 från cirka 16.00 till cirka 18.00. Detta bedöms vara en begränsad negativ påverkan. Mot bakgrund av detta bedöms ny detaljplan inte innebära betydande olägenhet ur detta perspektiv.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

Trafiksäkerhet och hälsoaspekter/ trygghet och öppenhet/ orienterbarhet och överblick/ miljöer för fysisk aktivitet och sociala sammanhang.

Södra Fiskebäcksvägen har ingen genomfartstrafik för bilar och trafikläget bedöms vara lugnt. Sopbilen vänder på gatan. Inom ramen för detaljplanen har det undersökts möjlighet att till skapa en vändzon i änden av Södra Fiskebäcksvägen i syfte att minimera antalet backrörelser. En sådan vändzon bedömdes dock ha för stor negativ påverkan på naturmiljö i relation till nyttan.

Inom planområdets direkta närhet finns god tillgång till miljöer för fysisk aktivitet och sociala sammanhang.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Detaljplanens genomförande förutsätter inte markköp eller markbyten och innebär inte att det uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

Fastigheten Fiskebäck 756:405 belastas av ledningsrätt till förmån för Telisasonera och Skanova Access. Ledningsrätten gäller telestation och teleledningar.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

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

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Upphävande av fastighetsplan

Inom området gäller fastighetsplan för del av Kv 50 Skäddegarnet i Fiskebäck i Göteborg, akt 1480K III-8422. Fastighetsplan upphör att gälla inom området som omfattas av ny detaljplan för bostäder vid Södra Fiskebäcksvägen i samband med att ny detaljplan antas. U-område framgår av planakrtan. Kvartersmark markerat med u ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Detaljplanen bekräftar nuvarande utbredning av allmän platsmark inom planområdet. Detaljplanen bekräftar i huvudsak nuvarande användning av allmän platsmark. Detaljplanen ger således fortsatt förutsättningar för en ombyggnad av gång- och cykelvägen. Behovet av gång- och cykelväg är inget som aktualiseras av den här detaljplanen. Befintlig fast vägbom avses ersättas med en öppningsbar bom.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda och anslutna till fastigheten. Kapaciteten bedöms vara god och inga åtgärder krävs till följd av planförslaget.

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

Tekniska åtgärder

Befintliga VA-ledningar ligger på del av fastighet Fiskebäck 50:9. Ledningarna kommer ligga kvar i befintligt läge på kvartersmarken och markeras med u-område på plankartan och kan säkras med ledningsrätt.

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

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Dagvattenutredning visar beräknade halter och mängder i dagvatten inklusive basflöde från fastighet Fiskebäck 50:9. Inga markarbeten som påverkar dagvattenfrågor planeras på allmän plats. Allmän plats inkluderas därför inte i föroreningsberäkningar.

SAMRÅDSHANDLING

Beräkningarna indikerar en risk att halten fosfor, kväve, koppar, zink SS och TBT överstiger riktvärden både före och efter exploatering. I dagvattenutredningen beskrivs ett ytbehov för översvämningsyta på fastighet Fiskebäck 50:9. Efter rening på sådan översvämningsyta minskar samtliga halter jämfört med befintlig situation men fosfor och zink överskrider fortsatt riktvärdena.

Översvämningsytan behöver rymma cirka 15m³. Med utgångspunkt att reglerhöjden inom anläggningen är 2dm ger detta ett ytbehov på 75 m². En sådan anläggning bör förläggas i områdets lägsta belägna delar och nyttja de naturliga höjdförutsättningarna i möjligaste mån för att undvika behov av större markjusteringar. Anläggningen kan både utgöras av en översvämningsyta, svackdike eller damm med permanent vattenyta. Yta för detta regleras in i detaljplanen.

Marknivån i förbindelsepunkt för Fiskebäck är cirka +5,1 meter. Detta medför att färdigt golv för byggnad behöver vara på minst +5,4 meter för att ett självfallsystem ska vara tillåtet för fastigheten med hänsyn till risk för uppdämning i dagvattensystemet. Färdigt golv regleras till minst +5,4 meter i detaljplanen.

Dagvatten från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som underlag till detaljplan. Syftet med utredningen är att avgöra om marken är eller kan göras lämplig för bebyggelse utifrån ett dagvatten- och skydallsperspektiv.

Slutsatserna angående dagvatten är att:

- Föroreningsberäkningar visar att halter och mängder sjunker efter exploatering med föreslagen rening. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- Om planen genomförs och föreslagen fördröjningsanläggning anläggs på fastighet Fiskebäck 50:9 innebär det att flödet från området sannolikt minskar, vilket är fördelaktigt för befintligt dagvattennät som i dagsläget är ansträngt
- Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för fördröjning på kvartersmark. Fördröjning minskar fastighetsägarens kostnader för dagvatten då servicen till det allmänna systemet kan vara mindre och därmed ha en lägre taxa. Befintlig servis om 150 mm antas kunna behållas.

Slutsatserna angående skyfall är att:

- Med de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering.
- Befintliga lågpunkter på fastighet Fiskebäck 50:9 förläggs i en samlad lågpunkt i nordväst i form av en översvämningsyta med både renings- och utjämningsfunktion med en total volym om ca 15 m³.
- Framkomligheten till planområdet bedöms vara något begränsad under cirka en timme då vattendjupet uppgår till 0,3 m på Södra Hälleflundregatan. Ingen åtgärd för att minska detta vattendjup utreds. En blockering i korsningen Södra

SAMRÅDSHANDLING

Fiskebäcksvägen och Hälleflundregatan behöver tas bort för att säkerställa åtkomst till hela planområdet från Hälleflundregatan.

Följande beskrivs i dagvatten och skyfallsutredningen som sådant som behöver hanteras i detaljplanen för att marken ska bedömas vara lämplig:

- Mark behöver reserveras för dagvattenhantering i nordvästra delen av Fiskebäck 50:9
- Vägblockeringen mellan Södra Fiskebäcksvägen och Hälleflundregatan behöver tas bort.
- Lägsta nivå för färdigt golv behöver vara +5,4 meter för att erhålla 0,3 m marginal till marknivå i förbindelspunkt till dagvattenssystemet om cirka +5,1 m. Marken närmast byggnad ska ges lutning bort från byggnaden för att erhålla god avvattnings.

Värme

Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla och gas har inga driftsatta ledningar vid nytt planområde. Närmsta fjärrvärmeledning är cirka 2 km bort, Göteborg Energi kommer inte kunna erbjuda fjärrvärme till exploatören. Uppvärmning av byggnaden kommer ske genom enskild anläggning.

El och tele

Fastigheten är redan idag ansluten till elnätet. Göteborg energi har en lågspänningskabel inne på fastighetens norra del. Lågspänningskabel kommer inte att flyttas utan säkras upp med ett u-område.

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

Avfall

Vid tillkommande bebyggelse ska Kretslopp och vatten hämta rest- och matavfall. Angöring ska ske via befintlig gata och kommer att fungera på samma sätt som den gör idag. Övrig avfallsinsamling ordnas av verksamheterna själva och bevakas inte av Kretslopp och vatten.

Geotekniska åtgärder

Under 2024 har ett PM för Berg- och geoteknik tagits fram för planområdet. Detta PM visade att marken inom detaljplaneområdet är lämplig för planerad exploatering. De geotekniska och bergtekniska markförhållandena är stabila för befintliga förhållanden och dessa förändras inte vid genomförandet av detaljplanen.

Planområdets markförhållanden består av berg i dagen alternativt ett yttligt jordtäckte ovan berg. Området är plant med ett högre bergsparti i fastighetens södra del. Berget är stabilt och utan behov av åtgärder. Berget återfinns också inom det plana markområdet som uppstickande berghällar i gräsmattan.

SAMRÅDSHANDLING

De planerade byggnaderna kan grundläggas med platta på mark. Viss plansprängning kan bli aktuell beroende på byggnadernas placering inom fastigheten. Organisk jord schaktas bort och ersätts med ny fyllning.

Vid packningsarbeten och mindre bergschakt i det befintliga bergsområdet i söder ska en riskanalys med avseende på markvibrationer upprättas av vibrationssakkunnig. I denna sätts riktvärden för vibrationer för att säkerställa att närliggande anläggningar och byggnader inte skadas. Om bergschaktarbeten resulterar i nya bergskärningar/-slänter skall dessa besiktas av bergsakkunnig efter bergschaktarbetenas avslutande för att utreda behov av eventuella stabilitetshöjande åtgärder. Färdigt bergschakt och dess slänter ska vara långsiktigt stabila.

Det finns geologiska förutsättningar för att fastigheten kan drabbas av vattenansamlingar varför det är av stor vikt med ett väl fungerande dagvattensystem.

Markmiljö

Under 2024 har ett PM för markmiljö tagits fram för planområdet. Planområdet nyttjas i nuläget huvudsakligen för bostadsändamål (boende med särskild service – BmSS) jämsides med en transformatorstation och gatusträckor vilket innebär att det i dagsläget kan betraktas som i huvudsak känslig markanvändning (KM). Tilltänkt detaljplan förväntas inte föranleda någon ändring av rådande markanvändning (med fortsättningsvis BmSS bostäder, gator och transformatorstation), vilken då förblir likställd med KM.

Risken för föroreningar inom planområdet bedöms som liten till måttlig. Merkostnader till följd av ökade kostnader för kvittblivning av lätt förorenade överskottsmassor kan förekomma men jorddjupet är troligtvis grunt och mängderna överskottsmassor små.

Det bedöms behöva utföras en översiktlig miljöteknisk markundersökning av ytjorden inom planområdet vilket kommer genomföras mellan samråd och granskning av detaljplanen.

Arkeologi

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar. Utifrån planområdets storlek och beskaffenhet samt omgivande fornlämningsbild har bedömningen gjorts att det inte är motiverat med någon arkeologisk utredning.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsförutsättningar.

Bullerutredningen har haft sommartrafik som dimensionerande förutsättning för trafikbuller. Den placering som undersökts i bullerutredningen visar att ingen fasad har en högre ekvivalent ljudnivå än 60 dBA vid fasad. Vidare visar bullerutredningen att det finns möjlighet till tillgång till område för uteplats inom fastigheten där 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå underskrids. Mot bakgrund av detta gör förvaltningen bedömningen att platsen är lämplig ur ett bullerperspektiv.

Den placering som har undersökts bullerutredningen visar att ingen fasad har en högre ekvivalent ljudnivå än 60 dBA vid fasad, och föranleder därför inte något behov av

bullerregleringar. Detaljplanen medger även att bostad placeras något närmare Hälleflundregatan än den placering som har undersökts i bullerutredningen, vilket skulle kunna ge upphov till buller överstigande ekvivalent ljudnivå på 60 dBA vid fasad. Reglering införs därför för att säkerställa att sådan placering blir lämplig ur ett bullerperspektiv.

Reglering som införs är: *"Om ekvivalent ljudnivå vid fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet som vetter mot sådan fasad orienteras mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Bestämmelsen gäller endast för bostadslägenheter som överstiger 35m²".* Genom en sådan reglering skapas förutsättningar för en friare placering av bostäder inom planområdet än den placering som har prövats i bullerutredningen. Regleringen kräver att bestämmelsen följs upp i bygglovsskedet. Baserat på bullerutredningen bedöms det som uteslutet att bullernivåer ska kunna överstiga 65 dBA ekvivalent nivå.

Grönytefaktor

Detaljplanen innebär inga ändringar på allmän platsmark utöver borttagning av fast bom till förmån för en öppningsbar bom. Bedömningen är därför att detaljplanen inte aktualiserar frågor om grönytefaktor på allmän platsmark.

Fastighetsägaren kommer ta fram grönytefaktor för kvartersmark inför granskningsskedet.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi resulterar i ett ekonomiskt underskott. Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen som kan täcka kostnaden för planerade åtgärder inom allmän plats.

Medel finns avsatta i kommunens investeringsbudget.

Det stora behovet av ytterligare bostäder med särskild service (BmSS) inom området i kombination med att befintliga lokaler är uttjänta och behöver ersättas motiverar, trots en negativ exploateringsekonomi, ett uppförande av ett nytt BmSS-boende.

Exploateringsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för planavgift och utbyggnad av allmän plats.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av BmSS bostäder samt rivning av befintligt hus om det blir aktuellt.

Stadsmiljönämnden får fortsatt utgifter för drift och skötsel av allmän plats.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från kommunintern markupplåtelse för BmSS bostäder och utgifter för utbyggnad av allmän plats.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Kommunens övriga investeringar

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av BmSS-bostäder, kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftkostnader för gruppboenden.

Utbyggnad av ny BmSS finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fiskebäck 50:9

Exploateringsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för planavgift och inkomster från kommunintern markupplåtelse för BmSS bostäder.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av BmSS bostäder, kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftkostnader för gruppboenden.

Fiskebäck 756:405

Exploateringsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för utbyggnad av allmän plats.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas.

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillhör i Göteborgs Stad.

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

Tidplan

Detaljplanen avses byggas ut inom genomförandetiden, det vill säga 60 månader.

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade

SAMRÅDSHANDLING

aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2025-01-24, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Bullerutredning, Efterklang, part of AFRY ÅF-Infrastructure AB, 556185-2103, 2025-03-12, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Mobilitetsutredning, WSP Sverige AB, 556057-4880, 2024-11-11, beställd av Stadsfastighetsförvaltningen

Platsbedömning luft, Stadsbyggnadsförvaltningen och miljöförvaltningen, 2024-11-05 rev 2025-03-25

PM Berg- och geoteknik, Exploateringsförvaltningen, 2024-11-20, beställd av Exploateringsförvaltningen

PM Markundersökning, Exploateringsförvaltningen, 2024-06-21, beställd av Exploateringsförvaltningen

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2025-03-13

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan
Enhetschef detaljplan sydväst

Daniela Kragulj Berggren
Planarkitekt

Johan Lilja
Planarkitekt, plankonsult

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrberg
Enhetschef

Linnéa Arvidsson
Projektledare