

Antagande av detaljplan för bostäder och verksamhet vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck



Planbesked 2017-03-20	Uppdrag 2018-12-11	Program	Samråd 2020-02-09 - samråd 1 2021-12 samråd 2 på samma beslut	Granskning 2022-10-18 BN 2024-02-17 SBN (omg 2)	Antagande 2024-10-22	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn	Handläggare Matti Örjefelt Dnr SBF-2023-00236 (LIS dnr 0130/20)
--------------------------	-----------------------	---------	--	---	-------------------------	----------------	-------------	---------	---------	--

Förslag till beslut

- Antagande

Innehåll

- Cirka 110 bostäder (ca 11 500 kvm) i flerbostadshus i 2 till 4 våningar.
- Cirka 1 700 kvadratmeter verksamhetsytor.
- Parkering sker i huvudsak i garage under mark.
- Utbyggnad av allmän plats GATA och GC-väg i norr, Hälleflundregatan. Övriga stråk söderut ligger inom kvartersmark, inklusive den bilfria strandpromenaden. Den allmänna tillgängligheten garanteras genom att gemensamhetsanläggning upprättas med kommunalt deltagande för strandpromenaden och den östra kvartersgatan.
- Utanför planområdet rustas park upp för att tillgodose bostadsnära park.
- Exploatör: Kappseglaren i Fiskebäck AB. Planarbetet ingår i pilotprojekt för utökad exploatörsmedverkan enligt beslut i BN 2019-05-21

Viktiga frågor

- Sedan granskning 2: RI yrkesfiske och den allmänna tillgängligheten mot kustlinjen.
- Enl. ÖP: inriktningen den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Denna detaljplan har dock pågått en längre tid med en annan inledande syn på förutsättningarna, vilket även godkänts av nämnden vid beslut i tidigare skeden.
- Enligt stadens budget: Flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, ex. genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. – här har bebyggelsen anpassats utifrån läget vid havet i en klassiskt kust/skårgårdsstruktur genom sin orientering med kortsidor mot vattnet och sadeltak.
- Ekonomiskt innebär planen en kostnad för staden pga. utbyggnad av allmänplats GATA och bostadsnära park (cirka 3,3 miljoner kronor.)

Synpunkter

Viktigaste synpunkterna under granskning 2:

- LSt om påverkan på riksintresse yrkesfiske.
- Miljöförvaltningen och Lantmäterimyndigheten om att ändrad markreglering från allmänplats till kvartersmark ej säkrar planens syfte om allmänt tillgänglig kustlinje.

Viktigaste ändringar sedan granskning 2:

- Ett PM har tagits fram för att tydligare redovisa detaljplanens relation till fiskhamnen i Fiskebäck.
- I plankartan har en bestämmelse om en körbar förbindelse med minsta fria bredd på 3,5 meter (n₂) förts in för att tydliggöra ändamålet med kvartersgatan utmed planområdets östra sida.

Översiktskarta >> [Länk till karta](#)
Hållbar stad – öppen för världen



Bild 1. Vy från Hälleflundregatan, 3D-modell, visar ny bebyggelse med flerbostadshus och verksamheter i bottenplan.



Bild 2. Vy från söder, 3D-modell, visar ny bebyggelse och strandpromenaden.

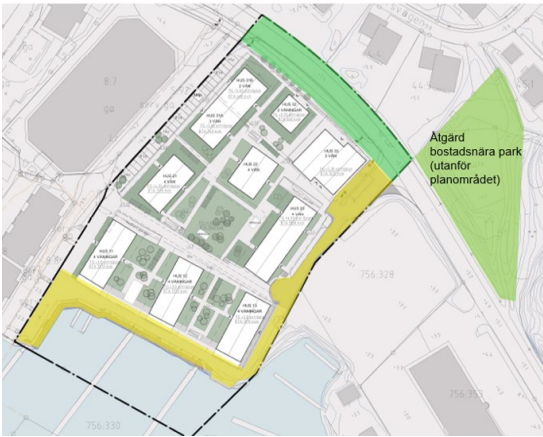


Bild 3. Planillustration, visar på en möjlig utformning av planområdet, med strandpromenad och åtgärd för en bostadsnära park utanför planområdet (ljusgrönt).

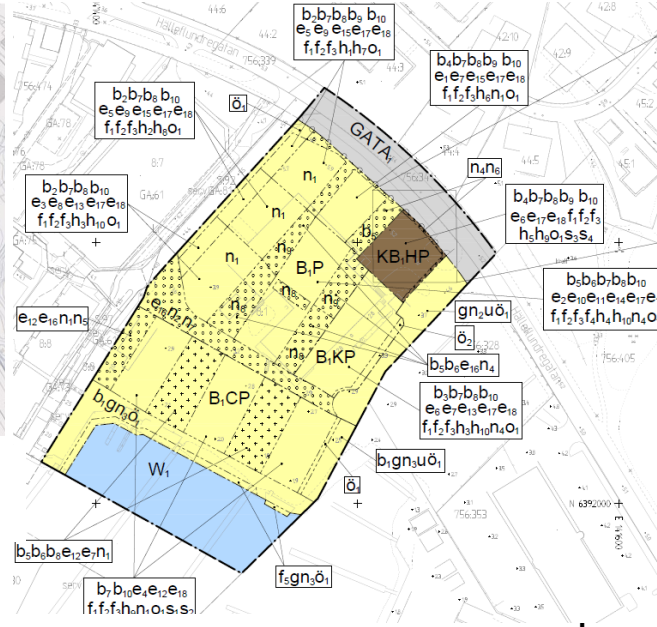


Bild 4. Utdrag ur plankarta.

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning 2?
SKOLA/FÖRSKOLA: Behovet av skola/förskola för detaljplanen tillgodoses inom planen eller i befintliga skolor i närområdet. Källa: Lokalsekretariatet anger behov av skola/förskola för respektive detaljplan.	Nej Behovet av förskola löses utanför planområdet. Behovet av skolplatser löses inte i nuläget inte inom 2 km gång/cykelavstånd då det finns ett kapacitetsunderskott i området. Utöver detta finns en plan, 20/0131, där skola inte heller är omhändertaget. Dessa planer genererar inte ett underlag för en helt ny skolenhet utan rimligen behöver Fiskebäckskolan ges möjligheter till utbyggnad.	Ja Behovet av förskola löses utanför planområdet. Behovet av skolplatser löses utanför planområdet inom bef. kapacitet tillsammans med de expansioner som nu är på gång för Åkeredsskola, Vättedalsskolan och Påvelundsskolan. Befolkningsprognosen har dessutom skrivits ner för området vilket innebär en överkapacitet i såväl nu som närtid.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i förskolan är 35 kvm Källa: <i>Ramprogram för förskole- och skollokaler</i> , framtaget i samverkan mellan Lokalsekretariatet, Lokalförvaltningen och Center för skolutveckling. Version 3, 2014.	Ej relevant Ingen yta inom planområdet för förskola, behovet av förskola löses utanför planområdet.	Ej relevant Ingen yta inom planområdet för förskola, behovet av förskola löses utanför planområdet.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i skolan är 20 kvm (F-3) respektive 15 kvm (4-9) Källa: <i>Ramprogram för förskole- och skollokaler</i> .	Ej relevant Ingen yta inom planområdet för skola, behovet av skola löses utanför planområdet.	Ej relevant Ingen yta inom planområdet för skola, behovet av skola löses utanför planområdet.
PARKERING: Normalspannet för parkeringstal för bil i Fiskebäck är 0,5 – 1,0 bilplatser per lägenhet och 0-15 / 0-35 bilplatser per 1000 kvm BTA kontor / handel. Cykel: minst 2,5 cykelplatser/lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning. Källa: <i>Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad</i> , antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24.	Ja Efter en genomgång av parkerings- och mobilitetsanalysen slutat på ett parkeringstal på 0,75 för lägenheterna och till 14st/1000m2 kontor och 10st/1000m2 handel. Sammanlagt så behövs ca 136 parkeringsplatser för bil inom planområdet. Cykelparkering 334 platser behövs.	Ja Efter en genomgång av parkerings- och mobilitetsanalysen slutat på ett parkeringstal på 0,85 platser per lägenhet. och till 15st/1000m2 kontor och 10st/1000m2 handel. Sammanlagt så behövs ca 151 parkeringsplatser för bil inom planområdet. Dock så redovisas i MoP-utredningen att dessa kan sänkas till 132 pga. samnyttjande. Cykelparkering 339 platser behövs totalt. Då yrkande om våningssänkning gjort att antal lägenheter sjunkit (efter framtagna MOP) så kommer parkeringsbehovet vara än lättare att nå med ett lägre behov av parkeringsplatser (nu ca 139 st).
PARK: Bostadsnära park eller naturområde (minst 0,2 ha med sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 300 m från bostad utan att korsa några större trafikleder, vattendrag eller nivåskillnader. Källa: <i>Grönstrategi för en tät och grön stad</i> , antagen av Park och naturnämnden 2014-02-10	Nej Denna brist har belysts och ska tas vidare vid granskningen.	Ja Hälleflundreplan, norr om planområdet kommer att rustas som åtgärd för att råda bot på behov bostadsnära park.
PARK: Stadsdelspark (minst 2 ha, sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 1 km från bostad, 15 minuters promenad. Källa: <i>Grönstrategi för en tät och grön stad</i> .	Ja Parkområdet Sjöbacka ligger på ca 650 meters avstånd.	Ja Parkområdet Sjöbacka ligger på ca 650 meters avstånd.