



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-09-23

SBN 2024-10-22

Diarienummer SBF-2023-00236

(LIS diarienummer 0130/20)

Handläggare

Matti Örjefelt

Telefon: 031-368 15 65

E-post: matti.orejfelt@stadsbyggnad.goteborg.se

Antagande av detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hällefundregatan inom stadsdelen Fiskebäck

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

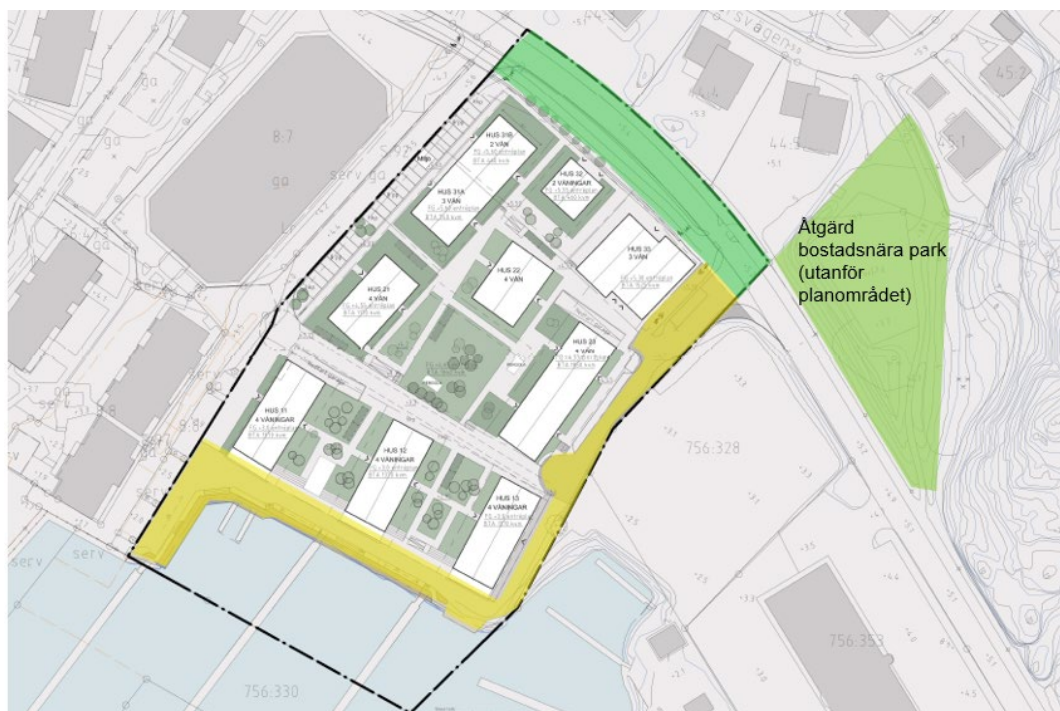
Anta Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hällefundregatan inom stadsdelen Fiskebäck upprättad den 2 februari 2024, reviderad den 13 september 2024.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Fiskebäcks hamn, omedelbart öster om ett flerbostadshusområde som byggdes ut vid Fiskebäcks småbåtshamn 2012. Planområdet ligger fågelvägen cirka 9 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Syftet är att den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att utveckla Fiskebäcks hamnområde genom att tillföra ny bebyggelse med blandat innehåll, tillskapa nya stråk och allmän tillgång till kustlinjen, samt övergripande stärka gröna- och blåstrukturen i detta område i linje med översiktsplanen.

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas och ersättas med cirka 110 bostäder i form av flerbostadshus i två till fyra våningar, cirka 1 700 kvadratmeter verksamhetsytor, en småbåtshamn samt tillgodose områdets behov av bostadsnära park. Detaljplanen medger en flexibilitet vad gäller användning vilket gör att fördelningen mellan bostäder och verksamheter (kontor, handel och centrumverksamhet) kan komma att förskjutas. Stråkstrukturen byggs ut, dels genom att befintlig gång- och cykelbana (allmän platsmark) på Hällefundregatan förlängs söderut, dels inom kvartersmark. Stråk i öster (körbar förbindelse) ämnas kopplas samman med Hällefundregatan och söderut utvecklas vidare till en s.k. strandpromenad med möjlig anslutning till det befintliga kajområde väster ut. Kvartersmarken för stråken ska inrättas med gemensamhetsanläggning där kommunen blir deltagare. På så sätt görs området tillgängligt och allmänheten får möjlighet att vistas i området. Gestaltungsprinciper har tagits fram vilka avspeglar egenskaperna och förutsättningarna som givit form till planstrukturen (stadsformen). Bland annat orienteras bebyggelsen i nordsydlig riktning för att ge siktlinjer från Hällefundregatan till vattnet och föreslå gavelmotiv och verksamheter i bottenvåningar mot huvudgatan Hällefundregatan.



Planillustration som visar på en möjlig stadsutveckling av planområdet. utifrån intressentens förslag och utvecklats vidare i samverkan mellan staden och intressenten för kvartersmarken och allmän platsmark. Allmän platsmark markeras på illustrationen med mörkgrön färg, stråk för gemensamhetsanläggning med kommunalt deltagande inom kvartersmark markeras med ljusgul färg. Övrig mark inom planområdet föreslås bli kvartersmark. Utanför planområdet utförs åtgärder för att tillgodose brist på bostadsnära park (ljusgrönt).

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet har utförts inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent. Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag från exploitören.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Kommunen ansvar som huvudregel för utbyggnad av allmän plats.

Med förslaget till detaljplan:

- tillkommer gång- och cykelbana längs med Hälleflundregatan som del av allmän plats.
- ansvarar exploitören för utbyggnad av kvartersmark, såväl som framtida drift och underhåll av kvartersmarken.
- rustas befintlig park norr om Hälleflundregatan upp. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av parken, såväl som framtida drift och underhåll. Kostnaderna för upprustning av parken kommer fördelas mellan staden och exploitören, vilket kommer regleras genom exploateringsavtal inför detaljplanens antagande.

Staden får utgifter genom:

- Exploateringsnämnden för projektledningstid, utbyggnad av Hälleflundregatan samt åtgärder i bostadsnära park utanför planområdet. Stadsmiljönämnden och Kretslopp och vattennämnden får kostnader för driften av de anläggningar

respektive nämnd ansvar för, i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll. Exploateringsnämnden får även kostnader för drift och underhåll för sin andel i gemensamhetsanläggningen för den östra kvartersgatan och strandpromenad. Kretslopp och vattennämnden för anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar och förrättningskostnader för eventuell ledningsrätt.

Projektet innebär kostnader för staden i form av utbyggnad av allmän plats, park samt projektledningstid. Det totala projektnettot bedöms bli ett underskott om drygt 3 miljoner kronor. Det negativa projektnettot beror på att parken delfinansieras av staden genom skattemedel, då den delvis är till för ett större områdes behov och inte enbart för denna detaljplan.

Detaljplanen möjliggör för etablering av verksamheter/kontor och bidrar på så sätt att skapa förutsättningar för lokala näringsidkare i närområdet samt Göteborgsregionen att verka här.

Bedömning ur ekologisk dimension

De positiva effekterna bedöms överväga de negativa. Enligt tidigare bedömningar utifrån stadens miljöpolicy och 12 lokala miljökvalitetsmål, som är förutsättningarna för en ekologiskt hållbar utveckling, har förvaltningen funnit påverkan avseende: begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö, frisk luft, hav i balans och en giftfri miljö.

Miljömålen finns beskrivna i sin helhet i planbeskrivningen. Flera av de mål som berör planarbetet är kopplade till fordonstrafik då planförslaget innebär en viss ökning av biltrafiken. Positiva effekter av planförslaget är färre hårdgjorda ytor och mer grönska inom planområdet, samt att det närliggande vattenområdet säkras från att fyllas ut och exploateras med industri. Allt som allt bedöms planförslaget innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen, då det är ett för staden relativt avgränsat geografiskt område som planen berör.

Den ekologisk dimension har nu även bedömts utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 tre huvudmiljömålen: Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll och göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Även inom denna bedömning är påverkan preliminärt måttligt positivt, planförslaget gör möjligt fortsatt omvandling av redan ianspråktagen mark, med utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen. Dock kan inte kollektivtrafiken anses som god. Planen bidrar till utveckling av park utanför planområdet för att tillgodose behov av bostadsnära park.

I bedömning till förändringarna av planförslaget har det ur ett helhetsperspektiv ansetts nödvändigt att lägga ett större fokus på det ekonomiska perspektivet kopplat till gatubyggnaden. Dimensionen är kopplad till de övriga två, ekonomisk och social, vilket givit en lägre måluppfyllelse vad gäller det sociala perspektivet (allmän tillgänglighet) och hållbarhetsperspektivet (läge teknisk standard vilket ger en uppskattad kortare teknisk livslängd).

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget väntas inverka positivt på invånarnas sociala relation mellan varandra då förslaget knyter an till omgivande bebyggelse. Området får ett tillskott med flerbostadshus, en bostadsform som är underrepresenterad i området idag. Förutom detta bidrar planförslaget till stadens mål om att minska bristen på bostäder. Fler bostäder ger möjlighet till nyinflyttning till stadsdelen samt att detta kan ge tillskott med ny blandning av invånare.

Ur ett hela-staden-perspektiv blir planområdet en integrerad del i stadens övergripande gatu- och cykelnätverk med Hälleflundregatan som huvudstråk, där cykelstråket förbättras ur trafiksynpunkt. Kopplingar görs vidare inom kvartersmark för att knyta ihop Hälleflundregatan med befintlig strandpromenad i väster. Sammantaget blir det möjligt att stadsutveckla området så att det bidrar till en sammanhållen stad (del av översiktsplanen utvecklingsinriktning "nära sammanhållen och robust" och sociala värden för alla åldrar). Allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandpromenaden blir möjlig genom en gemensamhetsanläggning, vilket dock ger en svagare reglering än om området skulle blir allmän platsmark. Ett mindre lokalt centrum vid havet vid Fiskebäckshamn kan etableras på lång sikt vilket underliggande planprogrammet pekade ut. Planen ger möjlighet för verksamhetslokaler vilka kan möta upp behov av lokaler för mötesplatser som har efterfrågats i tidigare dialoger.

Planförslaget skapar på lång sikt möjligheter till förbättrad tillgänglighet, lokalt och på stadsnivå, ökat flöde av människor samtidigt som ett tillskott av nya blandade funktioner kan byggas vid detta läge. Två *omvandlingstråk*, *Stora Fiskevägsvägen och Skattegårdsvägen*, kopplar Hälleflundregatan till Västerleden, pekas ut i stadens översiktsplan och tillför också att förlänga *lägespotential* samt att stärka kopplingar och tillgänglighet till övriga staden. Att stadsutveckla längs dessa stråk gör det möjligt att underbygga underlaget för att kunna utökas kollektivtrafiken i framtiden. Det senare bidrar till planering för ett jämställt vardagsliv.

Den nya bebyggelsen och dess omgivande stråk med kopplingar mot havet skapar möjlighet till att utveckla nya mötesplatser. Planens struktur och kvarterens utformning tillvaratar områdets kvaliteter vid havet och har som ambition att utveckla platsens hamn och maritima identitet. Genom att Hälleflundreplan rutas upp som en bostadsnära park tillförs kvalitativa gröna vistelsezoner. Det bidrar till perspektiven av sammanhållen stad, grön och tät stad.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget med åtgärder som skapar säkra och intressanta miljöer för samspel samt lek och lärande, både för barn i närområdet och i kringliggande staden. På plankartan har ytor säkrats upp för större sammanhängande bostadsgård för gemensam rekreation, samspel och lek. Planeringen antas ha positiv inverkan för barn, hälsa, jämställdhet och för personer med funktionsnedsättning då Hälleflundregatan ges en utbyggd gång- och cykelbana samt nytt övergångsställe vilket gör att området blir mer lättillgängligt och säkrare.

Strandpromenaden föreslås utformas med lågbryggor som fallskydd för barnsäkerhet. Detta avses regleras i avtal kopplat till upprättandet av gemensamhetsanläggningen.

Barn- och ungdomsdialog som presenteras i *Lokala utvecklingsprogram, västra Göteborg, 2017*, har tagits tillvara för att peka på vikten av att kollektivtrafiken behöver stärkas för äldre barn.

Den sociala dimensionen tar i beaktande äldres tillgänglighet till parker och en generell ökad trafiksäkerhet. Behov av förbättrad kollektivtrafik anses dock finnas kvar.

I bedömning av förändringarna gällande övergången av allmän plats till kvartersmark, har det ur ett helhetsperspektiv ansetts nödvändigt att lägga ett större fokus på det ekonomiska perspektivet kopplat till gatubyggnaden. Detta ger dock lägre måloppfyllelse vad gäller det sociala perspektivet (allmän tillgänglighet till kustlinjen vilket ges en rättsligt svagare reglering som kvartersmark med gemensamhetsanläggning) och hållbarhetsperspektivet (lägre teknisk standard).

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta
2. Planbestämmelser
3. Planbeskrivning

Övriga handlingar

4. Grundkarta
5. Illustrationsritning
6. Samrådsredogörelse
7. Granskningsutlåtande
8. Fastighetsförteckning
9. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

10. Trafik och utformningsförslag, Göteborgs Stad, 2024-01-05
11. Mobilitet- och parkeringsutredning, Tyréns, 2022-04-24
12. Gratisområdesutredning, Tyréns, 2021-08-27
13. PM Geoteknik, Afry, 2021-08-24
14. MUR Geoteknik, Afry, 2021-06-11
15. Översiktlig Miljöteknisk markundersökning, Relement, 2020-01-08
16. Bullerutredning, Cedås akustik, 2023-06-21
17. PM - Dagvatten- och översvämningshantering, Tyréns, 2022-04-04
18. Ljudmätning/inventering industribuller, Cedås akustik, 2020-03-25
19. Solstudie, Arkitektbyrån design, 2022-09-13
20. Dagsljusanalys, Arkitektbyrån design, 2022-09-13
21. Lokaliseringsutredning, Tyréns, 2022-04-08, rev 2023-12-15
22. Områdesanalys, Trendie, 2020-02-21
23. Fiskebäcks hamn – tillägg till muddringsutredning, WSP, 2020-11-12
24. Grönstrukturutredning för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan, Park- och naturförvaltningen, Göteborgs Stad, 2022-03-30
25. Marinbiologisk undersökning Fiskebäck 8:1, Tyréns, 2022-08-16
26. Kunskapsunderlag lokalisering av utökad fiskehamn i Fiskebäck, Västra Göteborg, Tyréns, 2023-06-16

27. Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan, Göteborgs Stad, 2024-02-02
28. PM Fiskebäcks hamn – Bedömningsunderlag Riksintresse yrkesfiske, Göteborgs Stad, 2024-06-20

Ärendet

Nämnden föreslås besluta om att anta detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget i Fiskebäcks hamn, omedelbart öster om ett flerbostadshusområde som byggdes ut vid Fiskebäcks småbåtshamn 2012, området ligger fågelvägen cirka 9 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och består till största del av den privatägda fastigheten Fiskebäck 8:1 som ägs av Kappseglaren i Fiskebäck AB.

I norr innefattar planområdet del av Hälleflundregatan vilken kommunen är huvudman för.

Syftet med planen är att den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att utveckla Fiskebäcks hamnområde genom att tillföra bostäder i flerbostadshus, verksamheter, tillskapa nya stråk och stärka en grön- och blåstruktur i detta kust/hamnnära läge och samtidigt säkra allmänhetens tillgång till kustlinjen.

Planen möjliggör uppförande av cirka 11 500 kvadratmeter bostäder i upp till fyra våningar, varav nära hälften av byggrätten är mer flexibel där det även medges en utbyggnad av kontor, handel och centrumverksamhet. En av byggrätterna är särskilt utformad för att passa för kontor, cirka 1700 kvm, det så kallade verksamhetshuset i det nordöstra hörnet av planområdet. Befintlig bebyggelse kommer att rivas.

Planen möjliggör även en utbyggnad av befintlig gång- och cykelbana på Hälleflundregatan, allmän platsmark genom att gatan förlängs och vidgas ut på den södra sidan av Hälleflundregatan och via övergångsställe ansluter vidare på den norra sidan.

Därtill ämnas en gemensamhetsanläggning upprättas med kommunalt deltagande för ett stråk ner från Hälleflundregatan längs med planområdets östra sida (kvartersgata) vidare till en strandpromenad som i sin västra ände kopplar ihop till befintlig strandpromenad i intilliggande detaljplan. För det fall att gemensamhetsanläggning inte skulle kunna inrättas kommer avtalet parterna emellan gälla som ett civilrättsligt avtal med samma innebörd.

Hälleflundreplan (0,2 hektar) strax norr om planområdet, på andra sidan Hälleflundregatan, rustas upp och uppfyller därmed behovet av bostadsnära park.

Planen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 som för planområdet anger blandad stadsbebyggelse med förändrad markanvändning inom övriga mellanstaden. Rekommendation är att tidigare industrimark omvandlas. Markanvändningen anger även verksamheter och mindre hamn (småbåtshamn).

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Den viktigaste stadsbyggnadsidén som format planförslaget är anpassning till det kustnära läget vad gäller placering av byggnader och stråk för att både synliggöra och tillgängliggöra kuststräckan. Bebyggelsen orienteras med kortsidorna mot havet. Detta ger siktlinjer från Hälleflundregatan mot vattnet, bygger vidare på gestaltningsidén från de befintliga flerbostadshusen i väster samtidigt som det minimerar avskärmning mellan hav och villorna i norr. De platsspecifika förutsättningarna har vägt tungt i utformningen av planområdet och medfört att ett mer slutet klassiskt kvarter bedömts som inte lämpligt för platsen.

Bebyggelsen föreslås få ett enhetligt taklandskap i form av sadeltak vilket knyter an till kustområdenas historiska bebyggelse samt med villorna norr om planområdet.

Hälleflundregatan är en betydelsefull del av det övergripande trafiknätet. Gatan ansluter direkt till Stora Fiskebäcksvägen, som tillsammans med Skattegårdsvägen förbinder området med Västerleden och knutpunkten Frölunda Torg. Stora Fiskebäcksvägen och Skattegårdsvägen är utpekade i översiktsplanen som *framtida omvandlingsstråk*, där en förtätning av bebyggelse utmed dessa önskas.

Ur ett lokaliseringsperspektiv skapar förbindelsen till Västerleden och ovan nämnd inriktning om omvandlingsstråk. ett starkt läge för Fiskebäcks hamn och Hälleflundregatan. Området får ökad möjlighet att utvecklas och ta vara på områdets förutsättningar och kvalitet. Strategin prioriterar att förstärka och förtäta i redan välintegrerade stråk inom stadens gatunät. Omvandlingen av de utpekade stråken skapar utrymme och underlag att i framtiden ge plats åt kollektivtrafik med högre kapacitet.

Inom *övriga mellanstaden* bör även alternativa färdmedel till bilen prioriteras. Planen hanterar detta genom föreslagen utbyggnad av gång- och cykelbana utmed Hälleflundregatan. vilket bidrar till en nära, sammanhållen och robust stad.

Redan i planbeskedet identifierades att försörjningen med kollektivtrafik var mindre god, men planförslaget bedömdes ändå bidra positivt till utvecklingen av områdets stadsbild och stadsmiljö. Förslaget ger även ökat underlag för service och kollektivtrafik samt bidrar med en balans mellan olika bostadstyper i stadsdelen. Den påpekade bristen i kollektivtrafikförbindelser har dock angripits i planarbetet, genom att mobilitetsåtgärder tagits fram i Mobilitets- och parkeringsutredningen, framtagen av exploatörerna och granskad av staden. De mobilitetsåtgärder som pekats ut är dock frivilliga att teckna för exploatörerna. Därför för att säkerställa att mobilitetsåtgärder genomförs bör dem regleras i genomförandavtal så att effekterna de avser att generera, så som ökat hållbart resande och därmed minskat bilberoende åstadkoms vid genomförande av detaljplanen.

Gällande planer och förutsättningar

Fiskebäcks hamn är utpekad som riksintresse för yrkesfisket. Planering pågår för utbyggnad av Fiskebäcks hamn, för att möjliggöra djupgående fiskebåtar och lossning av fisk. Utbyggnaden planeras inom de östra delarna av hamnen, cirka 450 meter från planområdet. Nuvarande stadsutveckling påverkar inte riksintresset för yrkesfiske.

Ett planprogram är framtaget för området runt Fiskebäckshamn, *Program för Fiskebäck, idéer för Fiskebäcks framtida utveckling* (2003). Programmet bedömde att en utveckling av bostäder inom detta område skulle möjliggöra en mer levande hamnmiljö.

Gällande stadsplan 1480K-II-3128 *Förslag till stadsplan för delar av stadsdelarna Fiskebäck och Önnared i Göteborg* (F 3128) antagen 1967 anger beteckningen **Jb** för området, vilket innebär att området får användas endast för sådant industriellt ändamål som sammanhänger med angränsande områdens användning för småbåts- och fiskehamnar. Bostäder får anordnas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt för tillsyn och bevakning inom området. Byggnadshöjden är satt till 8 meter.

Idag omfattas inte området av strandskydd men när en ny detaljplan tas fram för området inträder strandskyddet automatiskt, i detta fall 100 m från strandlinjen. Strandskyddet upphävas inom hela planområdet för att möjliggöra detaljplanens avsikter. Aktuellt område är redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Området nyttjas idag för verksamheter, parkering och båtuppställning och är inhägnat. Även den femte punkten i *Miljöbalkens 7 kapitel, 18 c §* återopas, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Att uppföra bostäder på platsen anses utgöra ett angeläget allmänt intresse.

Bostadsförsörjning och bostadsbyggande anses vara en omständighet av betydelse i prövning av markens användning så som kommunen har avsett och gett uttryckt för i sina styrande planeringsdokument, ny översiktsplan (2022), tidigare översiktsplan (2009) som gällde vid planstart, stadens budget (2021) och i kommunala strategier och policys för en socialt hållbar utveckling. Planförslaget bidrar till att nå prioriterade mål om bostadsutbyggande enligt Göteborg stads bostadsförsörjningsprogram och budget.

Planområdet omfattas av gällande fastighetsplan 1480K-III-6803 som upprättades 1972. Denna upphävs i och med planförslaget.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund och förändringar efter andra granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-02-27 att låta granska detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan. Granskning har hållits under tiden 2024-03-06 – 2024-03-27. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram. I utlåtandet redovisas även synpunkter från samrådet.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i detaljplanen.

- Ett PM har tagits fram för att tydligare redovisa detaljplanens relation till fiskhamnen i Fiskebäck (*PM Fiskebäckens hamn – Bedömningsunderlag Riksintrasse yrkesfiske, Göteborgs Stad, 2024-06-20*).
- 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.
- I plankartan har bestämmelsen e₁₆ ändrats så att åtgärder som är bygglovsbefriade inte står med i texten. Då dessa åtgärder kan utföras utan planbestämmelse.
- I plankartan har det förtydligats att strandskyddet upphävs inom hela planområdet, för så väl allmänplats, kvartersmark och vattenområde.

- I plankartan har alla rester av paragrafhänvisningar tagits bort då detta inte längre behöver redovisas.

Därtill så har några mindre förtydliganden förts in i planbeskrivningen

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden/Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- 2018-12-11 Gav byggnadsnämnden i Göteborg positivt planbesked och uppdrag att ta fram detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck.
- 2019-05-21 Beslutade byggnadsnämnden att även utse detta planprojekt som ett av fem pilotprojekt för utökad exploatörsmedverkan i detaljplaner.
- Syftet med pilotprojektet är att pröva hur kommunen kan möta exploatörernas önskan om att i högre grad delta i planprocessen samt se om man kan korta detaljplanprocessens tidsåtgång.
- Ansaret för upprättandet av detaljplanen och bedömningen av dess innehåll ligger dock helt kvar hos kommunen.
- 2021-01-09 Beslut i byggnadsnämnden om samråd av planförslaget. Samrådet hölls mellan den 10 mars och den 30 mars 2021.
- Mellan den 1 december 2021 och den 21 december 2021 hölls ett kompletterande samråd för det utökade planområdet. Beslut fattades på delegation från planchef.
- 2022-05-17 Ärendet anmäldes för granskningsbeslut. Bordlades av nämnden till den 21 juni 2022.
- 2022-06-21 Byggnadsnämnden återremitterat ärendet. Det dåvarande stadsbyggnadskontoret uppdrogs att omarbeta detaljplanen före granskning:
- ”a. Sänkt våningsantal med en våning för hus 31A, 31B, 33.
b. Sänkt våningsantal med en våning för hus 21 och 23 c. Avsmalnade byggrätter för att åstadkomma större genomsikt i området.”
- 2022-09-21 Inriktningsbeslut antogs för fortsatt arbete med att upprätta planhandlingar inför granskning samt godkännande av förslag som utformats för att möta upp yrkandet; sänka våningsantal och åstadkomma större genomsikt i området. Planförslaget genomgick ytterligare omarbetningar till följd av yrkandet.
- 2022-10-18 Beslut i byggnadsnämnden om granskning av detaljplan. Granskningstid 2022-10-26 till 2022-11-16.

2024-02-27 Beslut i Stadsbyggnadsnämnden om en andra granskning av detaljplanen på grund utav större förändringar i planförslaget. Förändringarna gällde främst att den lokalgata och strandpromenad som tidigare reglerats som allmän plats nu reglerats till kvartersmark.

Miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen hölls i samband med samråd för planförslaget (BN 2021-02-09).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljöbedömning Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sidan 73–74. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Riksintresse

Stadsbyggnadsförvaltnings sammanvägda bedömning är att kommande planering inte kommer påföra en påtaglig skada på riksintresset för yrkesfiske. Förvaltningen anser utifrån kunskapsunderlaget att fiskehamnens näringsverksamhet kan fortsätta bedriva sina aktiviteter så som idag och även för en framtida utvecklad hamn.

Strandskydd

Kommunens bedömning är att området ska anses redan ianspråktaget på så sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med Miljöbalkens 7 kap. 18 c § 1 och att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c § 5.

Allmänplats/Kvartersmark

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att utformningen med kvartersmark ihop med gemensamhetsanläggning skapar tillgänglighet för allmänheten till kustlinjen, och därmed gör det möjligt att genomföra detaljplanen. En förändring som ansetts vara nödvändig utifrån genomförandeekonomi kopplat till kostnader för utbyggnad av allmän plats.

I förhållande till ett helhetsperspektiv har det ansetts nödvändigt att lägga ett större fokus på det ekonomiska perspektivet, detta har dock medfört en lägre måluppfyllelse vad gäller det sociala perspektivet (allmän tillgänglighet) och hållbarhetsperspektivet (läge teknisk standard).

Bebyggelse

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara 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 ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Aktuellt förslag innehåller flerbostadshus som tagit hänsyn till omgivningens bebyggelse och dess kontext genom att

låta sig inspireras av den klassiska kust/skärgårdsstrukturen. Hänsyn och anpassning till den omgivande bebyggelsen har vägt tungt vid valet av utformning och planen föreslår därför en uppbruten struktur för att inte skärma av siktlinjer mot havet. Bebyggelsen ligger orienterad med kortsidor mot havet vilket skapar siktlinjerna från norr till söder. Byggnaderna har reglerats med ett enhetligt sadeltakslandskap.

Utvidgad innerstad

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av *Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys*, dnr 0120/16, framtaget 2016–2018 på uppdrag av dåvarande Byggnadsnämnden och dåvarande Fastighetsnämnden.

Sociala aspekter

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Vissa fördjupningar har gjorts under planarbetet när det gäller barnkonsekvensanalyser (BKA). Särskilt fokus har givits på att tillgodose barns och ungas rätt till hälsa och säkerhet med fokus på lek och rekreation samt trafiksäkerhetsaspekter vilket återspeglas i detaljplanens gårdssytor och planen för en bostadsnära park samt Hälleflundregatans kompletterande gång- och cykelstråk.

Kommunal service

Planen bedöms generera ett behov av 40–50 skolplatser i årskurs F-9. Grundskoleförvaltningen bedömer att det både på kort och lång sikt finns möjlighet att ta emot elever i området baserat på befintlig och tillkommande kapacitet.

I närtid (1-5 år) genomförs expansioner på Åkeredsskolan (F-6, Vättedalsskolan (F-6) och Påvelundsskolan årskurs 7-9 med totalt ca 500 platser i spannet F-9. Möjligheten utreds för att expandera verksamheten på Önneredsskolan (F-9) i samband med en ny detaljplan för området som helhet, samt en nybyggnation vid Åkeredsrondellen årskurs 7-9, vilket innebär ytterligare expansionsmöjligheter i området. Totalsett innebär detta att det byggs och planeras för en större elevgrupp än vad som prognosticeras.

Behovet av förskola tillgodoses inom det befintliga beståndet i stadsdelen.

Den viktigaste synpunkten, som inkommit under andra granskningstiden är Länsstyrelsens yttrande gällande påverkan på riksintresset för yrkesfiske. I sitt granskningsyttrande vidhöll Länsstyrelsen sin tidigare bedömning och ansåg att det inte gick att utesluta ett påtagligt försvårande för riksintresset yrkesfiske. Dock har Länsstyrelsen i fortsatt dialog efter granskningen och med stadens framtagande av *PM Fiskebäckens hamn – Bedömningsunderlag Riksintresse yrkesfiske* (Göteborgs Stad 2024-06-20) medgett att det inte går att påvisa att en utbyggnad, enligt planförslaget, inskränker i nyttjandet av befintlig hamn och dess fiskeriverksamhet. Därför anser staden att det inte föreligger ett betydande påverkan på riksintresset.

Miljöförvaltningen och Lantmäterimyndigheten har båda kommenterat ändringen från allmänplats till kvartersmarkslösningen för det interna stråket mot befintlig strandpromenad i väster och att detta i värsta fall hindrar planens syfte att säkra allmänhetens tillgång till kustlinjen.

Inkomna yttranden från boende och sakägare berör i huvudsak den föreslagna bebyggelsens placering, skala, täthet och gestaltning. Även trafik, parkering och

trafikbuller har förts på tal samt avsaknad av kommunal service samt tillgänglighet till vattenområdet.

Från samrådet finns kvarstående erinringar avseende riksintresse för yrkesfiske från Länsstyrelsen samt de yttranden som boende och sakägare kommit in med vad gäller bebyggelsens omgivningspåverkan.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen därför kan antas med ändringarna redovisade under rubriken *Bakgrund och förändringar efter andra granskning* på sidan 8 samt mindre förtydliganden förts in i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan