

Lokaliseringsutredning – underlag till stöd för upphävande av strandskydd enligt 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken

Upprättad i samband med detaljplanearbete för bostäder
och verksamheter vid Hälleflundregatan inom staden
Fiskebäck i Göteborg

2022-04-08, Rev. 2023-12-15

2022-04-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING.....	2
2	INLEDNING.....	2
	2.1 BAKGRUND OCH SYFTE	2
	SYFTET MED PLANFÖRSLAGET	4
	2.2 ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE 7 KAP 18C § 5 MB.....	4
	BOSTADSFÖRSÖRJNING- ETT ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE.....	4
	2.3 METOD	5
	2.4 BEDÖMNINGSKRITERIER - ANALYSSTEG 2	6
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
	3.1 GÖTEBORGSREGIONENS STRUKTURBILD	7
	3.2 ÖVERSIKTSPLANEN.....	7
	3.3 STRATEGIN FÖR GÖTEBORGS UTBYGGNADSPLANERING.....	9
	3.4 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM.....	9
	3.5 TRAFIKSTRATEGI	10
	3.6 GRÖNSTRATEGI	10
	3.7 STARTPLAN FÖR ÅR 2020	10
	3.8 PLANPROGRAM.....	11
4	LOKALISERINGSLTERNATIV	11
	4.1 GEOGRAFISK AVGRÄNSNING AV UTREDNINGSSOMRÅDET.....	11
	4.2 MOTIVERING TILL AVGRÄNSNING.....	11
	4.3 STUDIER AV ALTERNATIVA LOKALISERINGAR INOM DEN GEOGRAFISKA AVGRÄNSNINGEN	14
	4.4 LÄMPLIGHETSBEDÖMNING ANALYSSTEG 1	16
5	BEDÖMNING AV PLANOMRÅDETS BETYDELSE FÖR STRANDSKYDDETS SYFTEN	20
	5.1 NOLLALTERNATIVET	21
6	SLUTSATS.....	22

Revidering 2023-12-15

Efter att planförslaget var utställt för granskning (okt-nov 2022) har revideringar gjorts i planförslaget genom att lokalgatan i öster samt strandpromenaden närmast vattnet ändrats från allmän platsmark till kvartersmark. Mindre justeringar har gjorts i utredningen med anledning av detta.

1 SAMMANFATTNING

Syftet med denna utredning är att utreda huruvida strandskyddet kan upphävas inom detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan i Fiskebäck utifrån 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken: "Att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området."

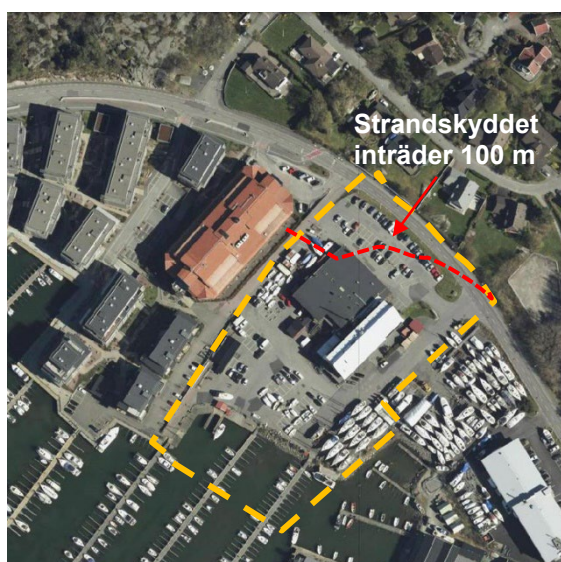
Denna lokaliseringsutredning visar att det inte finns några andra alternativa lokaliseringar inom det valda geografiska området som uppfyller det behov som ska tillgodoses enligt syftet med planförslaget och motiveringen till det angelägna allmänna intresse som förslaget utgör.

Ett upphävande av strandskyddet inom aktuellt planområde bedöms inte minska växter- och djurs livsvillkor på land eller i vatten. Området är idag inte allemansrättsligt tillgängligt, utan bara till för hyresgäster eller besökare till de verksamheter som finns inom området. Fastigheten Fiskebäck 8:1 är privatägd och ianspråktagen för verksamheter. Planförslaget stärker allmänhetens tillgång till kustlinjen och innebär ökade möjligheter för allmänheten att ta del av och nyttja området för rekreationssyften.

2 INLEDNING

2.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Det pågår ett arbete med framtagande av detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom staden Fiskebäck i Göteborg. Planförslaget var föremål för samråd under mars/april 2021, kompletterande samråd angående utökning av planområdet under december 2021 samt granskning av planförslaget under oktober/november 2022. Området är beläget i Fiskebäck hamn, omedelbart öster om befintligt flerbostadshusområde. Idag omfattas inte området av strandskydd men i och med att en ny detaljplan tas fram inträder strandskyddet automatiskt, vilket följer av 10a § i lagen om införande av miljöbalken. Genom att strandskyddet inträder inom större delar av föreslaget planområde behöver särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c-d § finnas för att strandskyddet ska kunna upphävas i den nya detaljplanen.



Strandskyddet inträder 100 m = röd streckad linje (ungefärlig gräns visas i bild.)

Tidigare under planprocessen har stadens motivering till upphävande av strandskyddet varit att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, utifrån 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken. För senare tillkommen del av planområdet avseende befintlig småbåtshamn gäller därutöver att det också är en sådan anläggning som på grund av sin funktion måste ligga vid vattnet utifrån 7 kap. 18 c § 3 miljöbalken. Gällande stadsplan för området, *Förslag till stadsplan för delar av stadsdelarna Fiskebäck och Önnared i Göteborg (F 3128)* antagen 1967, anger användning för sådant industriellt ändamål som sammanhänger med områdets användning för småbåts- och fiskehamn. Bostäder får anordnas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt för tillsyn och bevakning inom området. Området har historiskt använts för varvsverksamhet och nyttjas idag för verksamheter, parkering och båtuppställning. För vidare beskrivning av hur området är ianspråktaget idag, se planbeskrivning *Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg*. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande daterat 2021-04-23, att de inte anser att hela det aktuella området kan anses vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Göteborg stad anser dock fortsatt att detta skäl kan återopas för aktuellt planförslag men avser även att pröva att förslaget (förutom den del som planläggs som vattenområde) utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses någon annanstans, vilket länsstyrelsen i sitt yttrande ange som ett möjligt alternativt skäl att pröva.

Syftet med denna utredning är att utreda huruvida strandskyddet kan upphävas på land utifrån 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken: "Att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området."



Nuvarande strandskyddsgräns, utdrag ur länsstyrelsens infokarta. Blått skrafferat område = strandskyddat område. Aktuellt planområde = röd streckad linje.

2022-04-08

SYFTET MED PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är att den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att utveckla Fiskebäcks hamnområde genom att tillföra verksamheter och bostäder i ny bostadsform i kust/hamnnära läge och samtidigt värna allmänhetens tillgång till kustlinjen. Syftet är också att och säkerställa befintlig verksamhet för småbåtshamn.

Förslaget innebär en utbyggnad av cirka 125 lägenheter och verksamhetsytor på cirka 1700 m² för kontor och handel. Området närmast strandlinjen kommer att tillgängliggöras för allmänheten och iordningställas för att bli en målpunkt för både boende och besökare i området. Detta säkerställs genom inrättande av gemensamhetsanläggning för lokalgatan och strandpromenaden där bland annat den kommunala fastigheten Fiskebäck 756:341 kommer att ingå. Genom att sammankoppla strandpromenaden med det kajstråk som finns inom bostadsområdet direkt väster om planområdet, skapas möjlighet för ett längre, sammanhängande promenadstråk längs vattnet för boende, verksamma och besökare i Fiskebäck. Befintlig småbåtshamn kommer fortsatt finnas kvar och säkras genom att planläggas som W1- småbåtshamn.

2.2 ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE 7 KAP 18C § 5 MB

I länsstyrelsen i västra Götalands läns rapport 2019:37, *Råd till kommunerna i Västra Götalands län avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd - angeläget allmänintresse*, skriver länsstyrelsen följande:

"Om strandområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse krävs att kommunen i översiktsplan, planprogram, lokaliseringsutredning, eller på annat sätt visar:

- att åtgärden utgör ett angeläget allmänt intresse som ger långsiktiga fördelar för samhället
- att det angelägna allmänna intresset är omöjligt eller i vart fall orimligt att tillgodose utanför det föreslagna området
- att nyttan och behovet av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

För att det ska vara fråga om ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Det kan exempelvis vara fråga om att genomföra olika typer av infrastrukturprojekt (tex. Väg, VA, elförsörjning), åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, åtgärder för handikappanpassning eller åtgärder som betingas av naturvårdsintressen, andra miljöintressen eller kulturhistoriska intressen inom strandskyddsområdet. (prop. 2008/09:119. s. 54). Prejudicerande rättsfall innebär att det i varje enskilt fall måste göras en bedömning av vad som kan vara ett angeläget allmänt intresse."

BOSTADSFÖRSÖRJNING- ETT ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE

Göteborg är Sveriges andra största stad med 580 000 invånare. Under 2000-talet har antalet invånare ökat med närmare 100 000 personer och folkmängden förväntas fortsätta att öka. Just nu växer Göteborg kraftigt och förbereder sig för att kunna göra plats för 700 000 göteborgare till år 2035. Det är nästan 120 000 fler än idag.

Göteborg fungerar som kärna och motor för hela regionen. En stark kärna är en förutsättning för att Göteborg och regionen ska fortsätta ha en god tillväxt. Ju starkare den regionala kärnan är, desto bättre blir möjligheterna för tillväxt inom kärnan och i orterna runt omkring. Göteborg är en väl fungerande arbetsmarknad med hög sysselsättning som bidrar till en uthållig tillväxt och välfärd. Det ger förutsättningar för en mer robust ekonomi som inte är beroende av enskilda branscher

och arbetsgivare. På sikt stärker det hela Västsverige. En stark kärna är en förutsättning för att Göteborg och hela regionen ska fortsätta utvecklas i den riktningen. Befolkningsökning och tillskapande av bostäder är därför viktiga faktorer för stadens möjlighet till utvecklingen och tillväxt (närlivslivet, arbetsplatser, studerande och arbetande). Bostadsbyggandet i Göteborg har inte varit tillräckligt för att motsvara behoven som befolkningstillväxten har medfört, vilket har bidragit till att det idag råder brist på bostäder i Göteborg. För att kunna möta framtida behov och minska dagens brist på bostäder har det i enlighet med yrkandet i kommunstyrelsen till igångsättningsbeslutet för bostadsförsörjningsprogram 2021–2026 satts som mål är att det från år 2020 och framåt ska färdigställas 5 000 bostäder årligen. Närmare 80 % av tillkommande bostäder och samhällsservice föreslås enligt kommunens förslag till ny översiktsplan ske i innerstaden och mellanstaden.

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, översiktsplanen (2009) inklusive förslag till ny översiktsplan (2022), stadens budget (2021) och i strategierna och policys för en socialt hållbar utveckling. Ett av budgetens prioriterade mål är att råda bot på brist på bostäder. Ett led i detta är att bidra till bostadsförsörjning i olika delar av staden, i lägen med utbyggd infrastruktur och närhet till samhällsservice. Ny bebyggelse med bostäder (och verksamheter) ska eftersträvas för ökad blandning av bostadsformer genom kompletterande byggnadstypologier. Det skapar grund för ett mer socialt blandat område med möjlighet till flyttkedjor och stabilare underlag för samhällsservice och övrig service.

Med planförslaget skapas möjligheter till en större variation av bostadsformer i Fiskebäck som idag främst domineras av småhus (villor- och radhus). Förslaget bidrar till en blandad bebyggelse i Fiskebäckens hamn och utgör en fortsättning på den utveckling av området som startade i och med byggnationen av flerbostadshus väster om aktuellt planområde år 2012. Förslaget ger underlag för möjlighet till utvecklad struktur för god kollektivtrafik och service samt att den befintliga infrastrukturen nyttjas i den redan utbyggda staden. En utveckling av stråket längs Hälleflundregatan innebär en möjlighet att stärka områdets koppling till Frölunda Torg med tillgången till regional kollektivtrafik, service, handel och mötesplatser. Detta enligt intentionerna i bland annat kommunens översiktsplan, trafikstrategi och bostadsförsörjningsprogram.

Utifrån det som beskrivs ovan konstateras därmed att föreslagen bostadsbyggnation inom området, utifrån de krav som ställs i lagstiftningen, bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse.

2.3 METOD

Utredningen inleds med en beskrivning av identifierade behov och ställningstaganden i några av stadens styrande och strategiska dokument för Göteborg Stads planering och stadsutveckling som har bäring på denna utredning och aktuellt planförslag. Utifrån förutsättningarna avgränsas sedan utredningen till ett geografiskt område inom vilket syftet med exploateringen anses möjligt att uppfylla. I ett första steg analyseras platserna utifrån möjligheten att rymma en utbyggnad av 90–125 lägenheter, enligt de politiska inriktningsbeslut som finns för aktuellt planförslag. Om ytor uppfyller grundkriteriet och inte redan är föremål för politiskt beslut om planläggning görs en djupare analys i steg 2, där varje alternativ studeras utifrån 4 bedömningskriterier som beskrivs nedan. Kriterierna ligger till grund för en sammanvägd bedömning av platsens lämplighet för planerad verksamhet där de olika alternativen vägs mot varandra. Därefter har en avvägning mellan intresset att ta aktuellt planområde i anspråk kontra strandskyddsintresset på platsen gjorts. Avslutningsvis presenteras en samlad

bedömning och slutsats kring förutsättningarna att upphäva strandskyddet inom aktuellt planområde.

2.4 BEDÖMNINGSKRITERIER - ANALYSSTEG 2

Planeringsförutsättningar (planmässiga och faktiska förutsättningar)

Området analyseras utifrån kommunala planmässiga ställningstaganden samt utifrån faktiska förutsättningar i form av markförhållanden, risker och värden på platsen.

Infrastruktur och tillgänglighet (kollektivtrafik, gc-vägar, trafiksäkerhet)

Graden av tillgänglighet till förväntade målpunkter bedöms utifrån den utbyggda infrastrukturen på platsen. Avstånd- och tillgänglighet till skolor/förskolor, kommersiell service, parker, lekplatser och offentliga platser för möten och rekreation. Ur ett barnperspektiv är trafiksäkerheten viktig och att kunna gå eller cykla är även viktigt ur ett hållbarhets- och jämlikhetsperspektiv.

Genomförbarhet

Finns potentiella hinder i form av påverkan på identifierade funktioner och värden på platsen och i angränsande områden så som naturvärden, översvämningsproblematik, svåra geotekniska förhållanden, bullerproblem, motstående intressen etcetera? Kan exploateringen medföra betydande miljöpåverkan? Är exploateringen beroende av andra projekt till exempel omvandling av gator/trafikleder för att kunna komma till stånd?

Natur- och rekreationsvärden

Då samtliga alternativa lokaliseringar ligger utanför strandskyddat område görs en analys av områdets möjlighet till och påverkan på motsvarande intressen i form av natur- och rekreationsvärden inom dessa platser.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan presenteras identifierade behov och ställningstaganden i några av stadens styrande och strategiska dokument för Göteborg stads planering och utveckling, som har bärighet på denna utredning och aktuellt planförslag.

3.1 GÖTEBORGSREGIONENS STRUKTURBILD

Gemensamt har kommunerna i Göteborgsregionen kommit överens om att befolkningen ska öka med minst 10 000 invånare per år och att Göteborgsregionen ska utvecklas till en stark och tydlig tillväxtregion i Europa. Den lokala arbetsmarknaden ska omfatta 1,75 miljoner invånare år 2030. Regionen ska utvecklas enligt den gemensamma strukturbilden med en stark och attraktiv regional kärna och längs tydliga stråk med ett flertal starka och attraktiva regiondelscentrum. Transportsystemet ska stödja strukturbilden genom kapacitetsstarka stråk med attraktiv kollektivtrafik. Minst 40 procent av resorna i Göteborgsregionen ska göras med kollektivtrafik år 2025. De gröna kilarna ska tas till vara och utvecklas för att stärka Göteborgsregionen som helhet. En fördjupad strukturbild för kustzonen har tagits fram. Den handlar om att stärka kust och skärgårdens karaktär och identitet och kunna utveckla levande kustsamhällen så att människor kan bo och verka genom bland annat tillgänglig kollektivtrafik och gång- och cykelförbindelser.



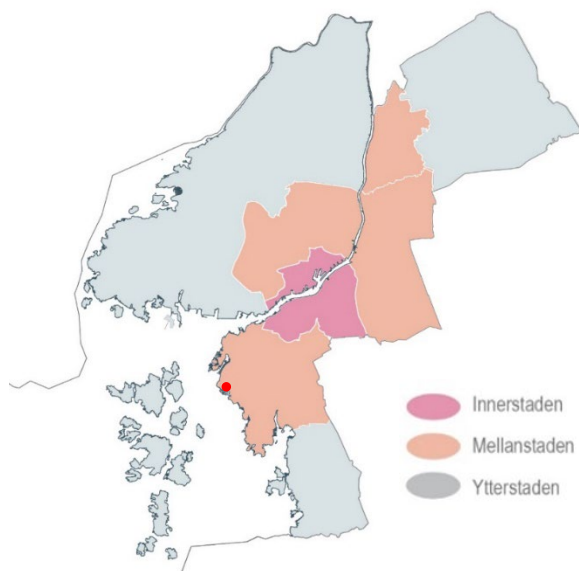
3.2 ÖVERSIKTSPLANEN

När denna utredning tas fram gäller fortsatt Göteborgs stads översiktsplan från 2009, där området är utpekade som område för stadsutveckling. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter bedöms önskvärt i området. Planområdet ligger inom det som pekas ut som "kustnära områden". Inriktningen inom denna zon är bland annat att eftersträva en blandning av bostadsformer samt att god tillgänglighet till kustområden ska främjas genom att kustområdet och övriga delar av staden länkas samman med stigar, gång- och cykeltvägar och kollektivtrafik.

En ny översiktsplan för Göteborg har när denna utredning tas fram godkänts i byggnadsnämnden (dec 2021) och står inför antagande i kommunfullmäktige under våren 2022. Inriktningarna för vilka geografiska områden som ska prioriteras i den nya översiktsplanen är till stora delar desamma som i den nuvarande översiktsplanen. Förtätning i centrala Göteborgs förnyelseområden och i mellanstaden betonas. Göteborgs geografi kan förenklat delas upp i innerstaden, mellanstaden och ytterstaden. Dessa geografier har sinsemellan olika förutsättningar för utveckling. Innerstaden och mellanstaden utgör tillsammans det sammanhängande stadsområdet. Göteborgs fortsatta utbyggnad kommer framför allt att ske inom det sammanhängande stadsområdet. Här kan staden växa genom omvandling av tidigare hamn- och industriområden och överdimensionerad infrastruktur tillsammans med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom redan byggda stadsdelar. Genom att vidga innerstaden och utveckla tyngdpunkter i mellanstaden skapas förutsättningar för en bättre balans mellan olika stadsdelar. Service, kultur, mötesplatser och arbetsplatser behöver tillkomma på fler platser än i dagens centrum. En mer flerkärnig struktur syftar även till att avlasta de centrala delarna av Göteborg som målpunkt för en stor del av stadens trafik.

I förslag till ny översiktsplan har mellanstaden utökats till att även omfatta aktuellt kustområde och planområde. Aktuellt planområde är i nya översiktsplanen dessutom utpekade som "förändrad markanvändning inom övriga mellanstaden, område för blandad stadsbebyggelse". Rekommendationen lyder: "Områden utpekade för framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse. De utgörs dels av tidigare industrimark, dels av idag obebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Ingen ny enstaka bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra framtida lämplig planläggning bör tillkomma innan dessa områden tas i anspråk. Om ansökan inkommer om bygglov för åtgärder förenliga med gällande detaljplan, men som strider mot syftet i översiktsplanen, får övervägas om beslut ska fattas om anstånd enligt 8 kap. 23 § PBL tills dess att ny detaljplan antagits för det aktuella området, eller om beslut ska fattas om att upphäva planen. För tillkommande bebyggelse gäller samma inriktningar som inom innerstaden, mellanstaden och ytterstadens större samhällen. Om inte översiktsplanen ger tillräckligt stöd för detaljplanering direkt, bör planläggning föregås av program till detaljplan."

För sydvästra mellanstaden poängteras vikten av att stärka och synliggöra det kustnära läget. Tillkommande bebyggelse och nya strukturer ska i möjligaste mån öka orienterbarheten och tillgängligheten till havet. Även om stora delar av sydvästra mellanstaden har god kollektivtrafik sker många resor idag med bil, både inom området och till andra delar av staden. Detta gäller särskilt områdena längs kustremsan väster om Söderleden och Västerleden. För att möjliggöra områdets potential till förtätning krävs en omställning till andra mobilitetslösningar genom utbyggd kollektivtrafik och en förändring av stadsstrukturen för att prioritera gång och cykel. Skattegårdsvägen och Stora Fiskebäcksvägen har potential att omvandlas från storskaliga trafikleder till mer stadsmässiga gator med blandad trafik, så kallade "omvandlingsstråk" enligt nya översiktsplanen. En utveckling längs Hälleflundregatan utgör en förlängning av dessa stråket ut mot kusten och Fiskebäcks hamn.



Utdrag ur förslag till ny översiktsplan för Göteborg. Stadens uppdelning i innerstaden, mellanstaden, ytterstaden. Planområdet markerat med röd prick.



Utdrag ur förslag till ny översiktsplan för Göteborg. Aktuellt område skrafferad yta- "Förändrad markanvändning övrig mellanstad-blandad stadsbebyggelse"

3.3 STRATEGIN FÖR GÖTEBORGS UTBYGGNADSPLANERING

En växande befolkning behöver bostäder, arbetsplatser, service, kollektivtrafik med mera för att kunna leva ett gott liv. Strategin för utbyggnadsplanering, *Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering, februari 2014*, skapar beredskap för denna utveckling. Strategin fokuserar på mellanstaden, det sammanhängande stadsområdet utanför Göteborgs innerstad som har god kollektivtrafik och där många av stadens invånare bor idag. Strategin pekas tydligt på vikten av att i det fortsatta arbetet ta vara på olika platsers fulla potential. I ett läge då staden står inför kostsamma investeringar i infrastrukturen handlar det om att förtäta, komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan användas effektivt, till exempel infrastruktur, service, kollektivtrafik.

3.4 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

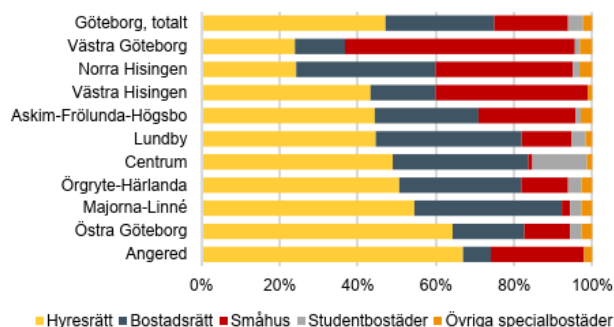
I stadens bostadsförsörjningsprogram, *Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning november 2014*, samt i ny remissutgåva *Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning 2021–2026*, presenteras mål och inriktningar för att säkra kommunens bostadsförsörjning. Ett av målen är *Blandad bebyggelse i olika delar av staden*. Nyproduktionen bör, där det är möjligt, bidra till en blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Det är väsentligt att det erbjuds tillgängliga bostäder av olika storlek, hustyper och upplåtelseform i alla delar av staden. Att bygga i många olika delar av staden ökar möjligheten till lokal omflyttning då det breddar utbudet för de som redan bor i stadsdelen. Nyproduktionen är också viktig för att öka utbudet av lägenheter med god fysisk tillgänglighet i olika delar av staden för att bredda möjligheterna för främst många äldre samt andra personer med funktionsnedsättning. I västra Göteborg och inom stadsdelen Fiskebäck domineras bostadsbeståndet idag av främst småhus (villor- och radhus). Ett generationsskifte väntas även inom stadsdelen vilket kommer leda till ökat behov av lägenheter.

Bostadsförsörjningsprogrammet tar även upp vikten av att möjliggöra *Flyttkedjor*. Flertalet stadsdelar anser att staden i högre grad bör stimulera hushållens rörlighet så att det befintliga bostadsbeståndet kan användas bättre för att tillgodose bostadsbehovet. Komplettering på ett strategiskt sätt kan stimulera rörlighet i bostadsbeståndet och öka möjligheten till en lokal boendekarriär. När flyttkedjor startar kan större lägenheter, radhus och villor i staden frigöras för till exempel barnfamiljer.

Göteborgs Stad ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden.

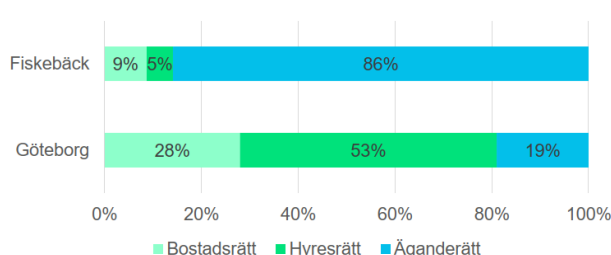
För stadsdelen Fiskebäck utgör föreslagen byggnation av lägenheter inom aktuellt planområde ett viktigt bidrag till att uppnå dessa mål.

Bostadsbeståndet stadsdelsvis, upplåtelseform i procentandel



Källa: Fastighetskontoret

Upplåtelseformer – bostäder i Fiskebäck



3.5 TRAFIKSTRATEGI

Att utveckla ett stråk i detta läge har bäring på de strategier kring infrastruktur som pekas ut i stadens Trafikstrategi, *Trafikstrategi för en nära storstad Göteborg 2035, februari 2014*. Fokus ska ligga på att stärka resmöjligheterna till, från och mellan stadens tyngdpunkter och viktiga målpunkter. Att öka tillgången till nära service, handel, mötesplatser och andra vardagliga funktioner, samt effektivisera användningen av vägar och gator är viktiga delar i trafikstrategin.

3.6 GRÖNSTRATEGI

För att nå grönstrategins sociala och ekologiska mål är en utpekad strategi att stärka Göteborgs blågröna stråk. Dessa utgör en stor attraktion och tillgång för regionen. Kustzonen är en identitetsskapare för Göteborg och för många angränsande kommuner. För Göteborg är bland annat havet en stor tillgång för turism, medborgarnas rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Att röra sig nära vatten är attraktivt och det är viktigt att de blågröna stråken har en kontinuitet och orienterbarhet. Enligt grönstrategin är det en fördel om dessa attraktiva stråk kan nås med kollektivtrafik i flera målpunkter.

En utveckling enligt planförslaget möjliggör en utveckling av befintlig kollektivtrafik i detta stråk ut mot Fiskebäck hamn och kusten, där bland annat ett av ett av stadens utpekade kommunala friluftsbad finns samt friluftsområdet och stadsdelsparken Sjöbacka. Planförslaget säkerställer även allmänhetens tillgång till kustlinjen inom planområdet genom att matargatan och området närmast vatten planläggs som allmän platsmark samt att befintlig småbåtshamns fortsatta kvarlevande säkerställs genom planförslaget.

3.7 STARTPLAN FÖR ÅR 2020

Inför varje år tar byggnadsnämnden beslut om en startplan, där detaljplaner och program som avses startas ingår. Startplanen är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljplanering och utbyggnad följer översiktsplanen samt mål och strategier i staden. Det gäller såväl i vilka områden som föreslås detaljplaneras som innehållet i kommande detaljplaner. Underlag för arbetet med startplanen är stadens planeringsbehov, politiska mål, programarbeten som tidigare godkänts, givna planbesked och andra kommunala beslut. Arbetet med startplanen ska resultera i att de positiva planbesked som bäst uppfyller stadens mål och intentioner inom

stadsutveckling väljs ut till att få starta. Planområdet finns utpekad i kommunens startplan för år 2020, vilket är det år som det formella planarbetet startade. Motivering enligt startplanen till att starta planarbetet är *"att det bidrar till befolkningsunderlag för service och kollektivtrafik samt till bättre balans mellan enbostads- och flerbostadshus i stadsdelen.*

3.8 PLANPROGRAM

Området ingår i Program för Fiskebäck – idéer kring Fiskebäcks framtida utveckling att ligga till grund för fortsatt arbete med detaljplaner, 2003-06-10. I programmet anges det aktuella området (Fiskebäck 8:1) som ett område för bostäder/verksamheter. Programmet fastställer att en utveckling av bostäder i området är positiv, eftersom det ökar utbudet av olika boendeformer i stadsdelen, förbättrar underlaget för service och möjliggör en mer levande hamnmiljö.

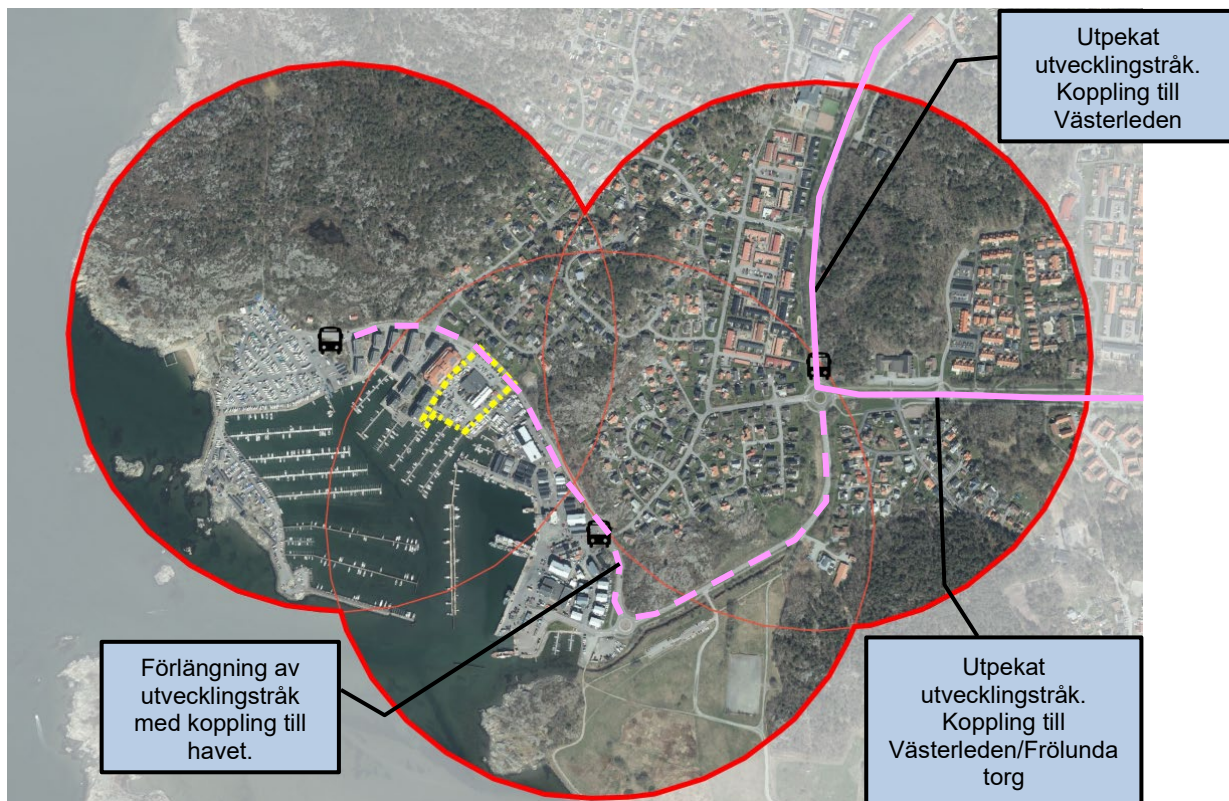
4 LOKALISERINGSALTERNATIV

4.1 GEOGRAFISK AVGRÄNSNING AV UTREDNINGSOMRÅDET

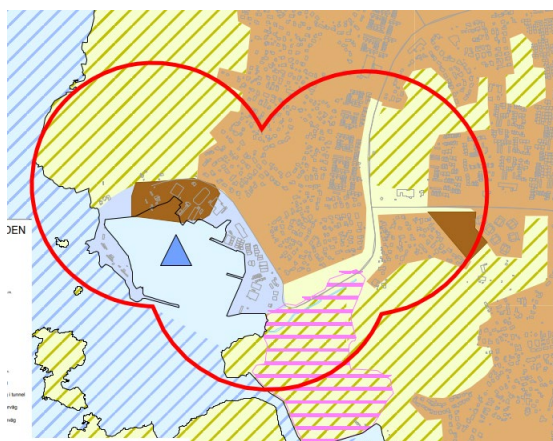
För att påvisa att det allmänna intresset som förslaget utgör inte kan tillgodoses utanför aktuellt planområde ska alternativa platser inom ett rimligt geografiskt avgränsat område studeras. Avgränsningen bör avgöras sett utifrån det behov som ska tillgodoses. Kommunen hänvisar till en nyligen förkunnad dom om upphävande av strandskydd, MÖD P 8096-19, 2021-04-15, som "bedömt att kraven på utredning om andra möjliga lokaliseringar inte kan gälla hela kommunen."

4.2 MOTIVERING TILL AVGRÄNSNING

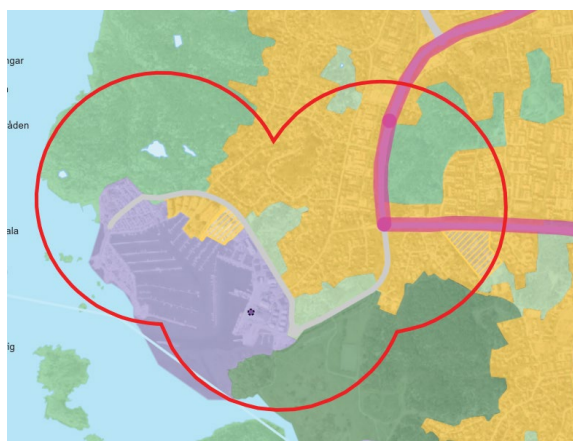
I avgränsningen av utredningsområdet har ett större täthetsområde beaktats som omfattar befintlig gatu-/infrastruktur med närhet till kollektivtrafik, tillsammans med de ytor som i översiktsplanen pekas ut som utbyggnadsområde/bebyggelsebara ytor i anslutning till stråk och infrastrukturen längs Hälleflundregatan och del av Sikgatan. Längs dessa stråk har de tre sista hållplatslägena (Fiskebäcks småbåtshamn, Fiskebäcks hamn och Sikgatan) med en radie om 500 m från dessa hållplatslägen varit utgångspunkten för avgränsningen av området. (Det innebär en viss utökning/buffert från det som i Göteborgs stads trafikstrategi är utpekad som närmiljö och lättillgängligt till fots, där detta har satts till 400m).



Geografisk avgränsning av lokaliseringsutredningen. 500 m radie från hållplatserna Fiskebäcks småbåtshamn, Fiskebäcks hamn och Sikgatan. Planområdet är markerat med gul streckad linje. Utvecklingsstråk – rosa streck.



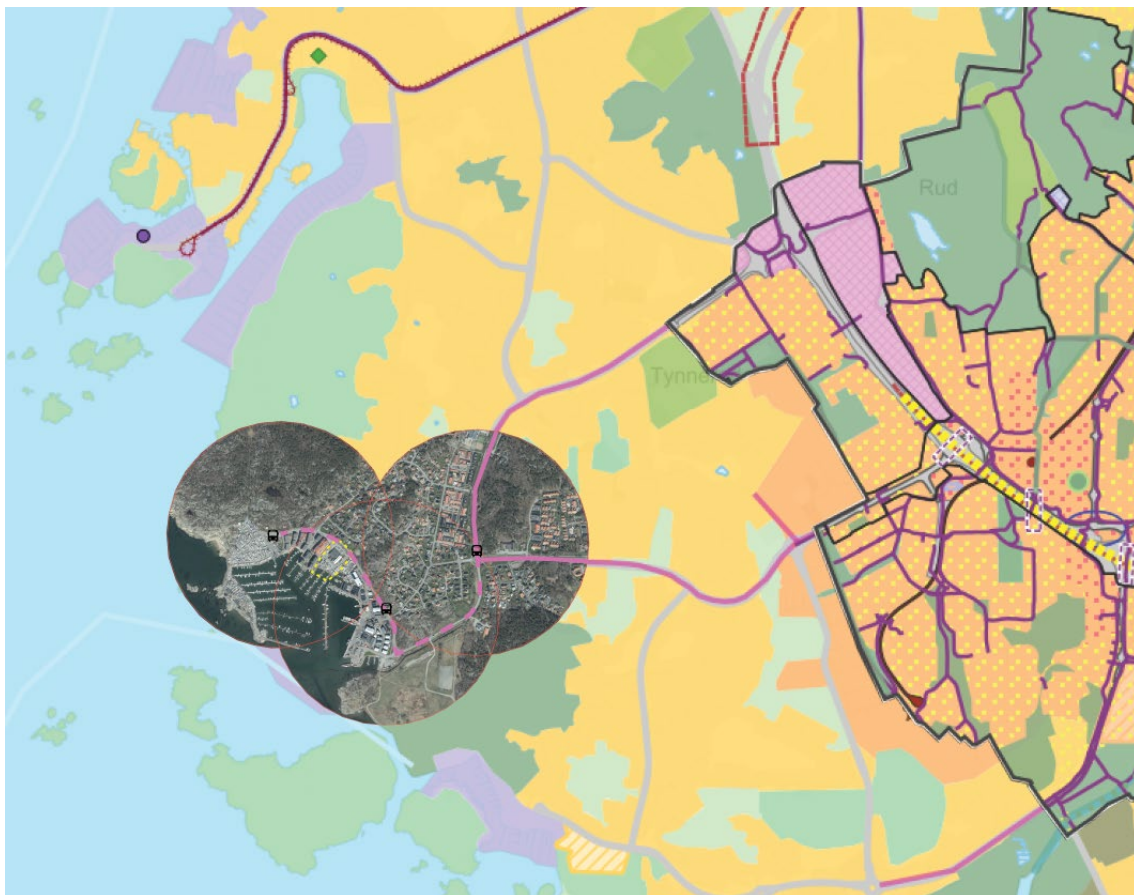
Markanvändning enligt ÖP (2009). För teckenförklaring, se bilaga.



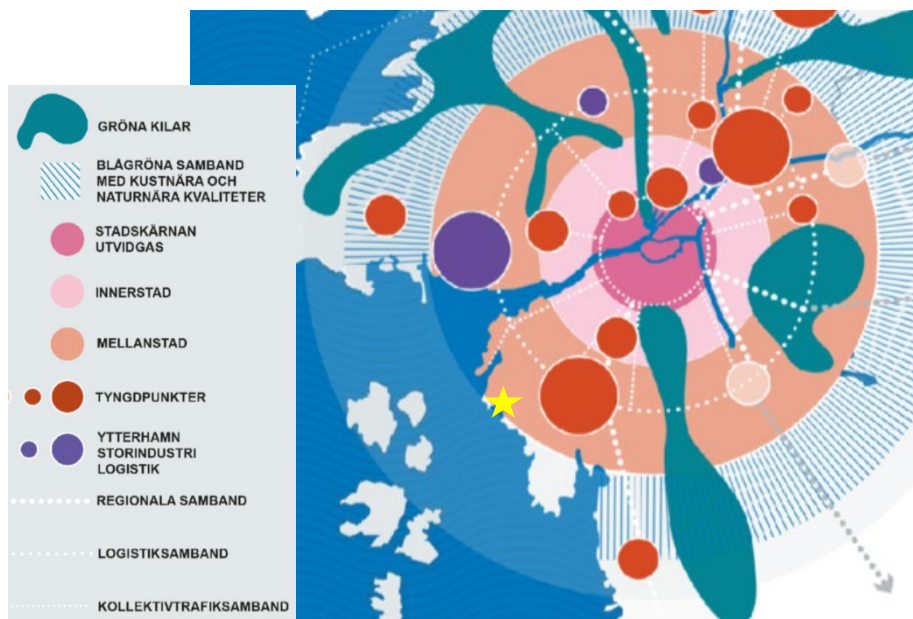
Markanvändning enligt förslag till ny ÖP. För teckenförklaring, se bilaga.

Att utveckla stråk i detta läge har bäring på den infrastruktur som pekas ut i stadens trafikstrategi. Här tas Frölunda torg upp som strategisk knutpunkt med förgreningar och nät som föreslås byggas ut för kollektivtrafik (snarare än biltrafik). En utveckling av dessa stråk innebär en stärkt koppling till denna tyngdpunkt, ökar tillgången till service, handel, mötesplatser, samt effektiviserar användningen av vägar och gator.

I förslag till ny översiktsplan för kommunen finns redovisade principer för omvandlingsstråk från Västerleden via Skattegårdsvägen med anslutning till Frölunda torg som tyngdpunkt. Stråket pekas ut med potential för stadsutveckling och förtätning. Utredningsområdet utgörs av ett sammanhängande kollektivtrafikförsatt gatunät ut till Hälleflundregatan, med byggnadspotential inom den befintliga infrastrukturen och med möjligheter att förbättra kollektivtrafiken längs sträckan ut mot målpunkten Fiskebäckbadet och Fiskebäcks småbåtshamn. Detta införlivar även stadens mål om att flera göteborgare ska nå kusten och havet, vilket enligt kommunens översiktsplan bland annat görs genom en förbättring av kollektivtrafiken ut till hav, stränder och kustnära områden.



Bilder visar hur utredningsområdet hänger ihop med och utgör en förlängning av utpekade utvecklingsstråk från Västerleden och Frölunda (knutpunkt), vidare ut mot Fiskebäcks hamn och kust. Utredningsområdet är inklippt i förslag till ny översiktsplan.



Utbyggnadsstrategi enligt förslag till ny översiktsplan. Planområdets placering (gul markering) i mellanstaden med närhet till utpekad tyngdpunkt (Frölunda Torg).

4.3 STUDIER AV ALTERNATIVA LOKALISERINGAR INOM DEN GEOGRAFISKA AVGRÄNSNINGEN

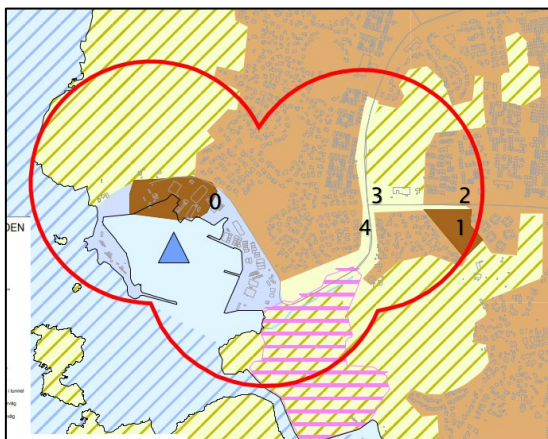
Möjliga lokaliseringalternativ utgår från det behov som ska tillgodoses inom det utpekade utredningsområdet, det vill säga ett område som möjliggör en utbyggnad av cirka 90–125 lägenheter i flerbostadshus med tillhörande ytor för utemiljö i anslutning till utbyggd infrastruktur och i ett läge med potential för god kollektivtrafiksörjning. Utifrån de ytor som i översiktsplanen (både gällande ÖP och förslag till ny ÖP) pekas ut som bebyggelseområde/blandad stadsbebyggelse har fyra platser identifierats som möjliga att bebygga med bostäder, se bild nedan. Det är endast inom den östra delen av utredningsområdet som det kunnat identifierats några lämpliga byggbara ytor för ändamålet.

Samtliga av dessa platser ligger utanför strandskyddat område, är obebyggda och ligger på kommunalägd mark. Ytorna består av befintlig grönstruktur, även om inte alla är planlagda som sådana.

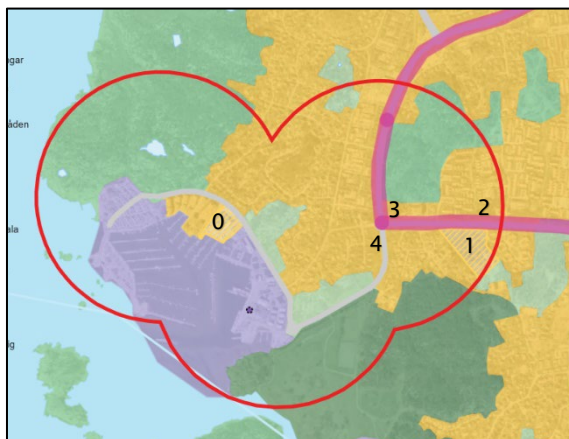
För att motsvara det behov som pekats ut behöver dessa platser möjliggöra ett projekt om minst 90 lägenheter i flerbostadshus med tillhörande ytor för utemiljö. Som ett första steg i analysen har dessa platser därför bedömts utifrån ytans exploateringspotential samt om området sedan tidigare är föremål för beslut om planläggning eller inte.



Identifierade alternativa platser inom avgränsningsområdet. Område 0 är planerad lokalisering, område 1–4 är alternativa platser som har studerats.



Studerade alternativ i förhållande till markanvändning enligt ÖP (2009). För teckenförklaring, se bilaga samt beskrivning av platsen nedan.



Studerade alternativ i förhållande till markanvändning enligt förslag till ny ÖP. För teckenförklaring, se bilaga samt beskrivning av platsen nedan.

4.4 LÄMPLIGHETSBEDÖMNING ANALYSSTEG 1

Område 1 – söder om Skattegårdsvägen



Planmässiga förutsättningar

Området är specifikt utpekad i ÖP 2009 och förslag till ny ÖP som *förändrad markanvändning för bebyggelseområde*. För området finns beslut om positivt planbesked för cirka 200 bostäder och eventuell förskola. Arbete med förstudiefasen är påbörjat men är för närvarande vilande i avvaktan på initiativ från fastighetsnämnden. SBK gör bedömningen att planarbetet kommer att starta upp igen under 2022 med ny inriktning mot större andel småhus, i enlighet med ansökan om planbesked.

Området utgår därmed från vidare analys som lämpligt alternativ.

Område 2 – Norr om Skattegårdsvägen



Planmässiga förutsättningar

Området är enligt ÖP 2009 utpekat som *pågående markanvändning - Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor* och enligt förslag till ny ÖP som område för *blandad stadsbebyggelse/övriga mellanstaden*. Rekommendationen enligt förslag till ny översiktsplan är att "område utpekat som övriga mellanstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Här bedöms det finnas relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Inom användningen ryms även olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö."

Enligt gällande stadsplaner från 1979 samt 1974 är området planlagt som bebyggelsekvarter som inte får bebyggas samt för trafikändamål närmast vägen. Marken är kommunalägd.

Möjlig exploatering

Identifierat område har en yta av ca 3500 kvm och utgörs av delvis kuperat naturområde. Området bedöms kunna exploateras med ca 3700 kvm BTA i 3-5 våningar vilket innebär en möjlig utbyggnad av max ca 40 lägenheter. Området har begränsade möjligheter att tillskapa tillgängliga utemiljöer pga. kuperad terräng.

Slutsats

Då området inte har potential att rymma ett projekt om minst 90 lägenheter utgår området från vidare analys i steg 2.

Område 3 – norr om korsningen Skattegårdsvägen/Stora Fiskebäcksvägen



Planmässiga förutsättningar

Området är enligt ÖP 2009 utpekat som *pågående markanvändning - grön och rekreationsområde* och gränsar i norr till *landskap utpekat med särskilt stort värde*. Enligt förslag till ny ÖP är område utpekat för *blandad stadsbebyggelse/övriga mellanstaden*. Rekommendationen enligt förslag till ny ÖP är densamma som för område 2, det vill säga: "Område utpekat som övriga mellanstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Här bedöms det finnas relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Inom användningen ryms även olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö." Grönområdet i norr är fortsatt utpekat som *värdefullt natur- och friluftsområde* inom vilket åtgärder som negativt påverkar områdenas värden för natur och friluftsliv inte får genomföras. Stor restriktivitet mot ny bebyggelse ska iakttas och områdena ska så långt möjligt hållas fria från trafik- och industribuller och ljuspåverkan. Ekosystemtjänster, särskilt ekologiska, ska utvecklas.

Enligt gällande stadsplan från 1974 är området planlagt som allmän plats - park, plantering, lek och dyl. Marken är kommunalägd.

Möjlig exploatering

Identifierat område har en yta av ca 3600 kvm och utgörs av mycket kuperad naturmark. Allra närmast Skattegårdsvägen är marken dock förhållandevis plan och inom ytan finns idag en pumpstation. Inom den planare delen av området bedöms ett

flerbostadshus om ca 5900 kvm BTA i 4-5 våningar kunna uppföras, vilket möjliggör maximalt ca 60 lägenheter. Då området runt omkring är väldigt kuperat försvåras dock möjligheten att tillskapa tillgängliga utemiljöer i anslutning till bostäderna.

Slutsats

Då området inte har potential att rymma ett projekt om minst 90 lägenheter utgår området från vidare analys i steg 2. Då exploatering i områden utpekade för *blandad stadsbebyggelse* i förslag till ny ÖP i första hand ska ske på redan i anspråktagen mark och då området idag är sammanhängande med det angränsande värdefulla naturområdet, där inga åtgärder får ske som kan påverka områdets värde för natur och friluftsliv negativt, bör denna mark fortsatt prioriteras för allmän plats- natur eller park.

Område 4 – Söder om korsningen Skattegårdsvägen/Stora Fiskebäcksvägen



Planmässiga förutsättningar

Området väster om Stora Fiskebäcksvägen är enligt ÖP 2009 utpekade som *pågående markanvändning - grön och rekreationsområde* och i förslag till ny ÖP som område för *blandad stadsbebyggelse/övriga mellanstaden*.

Enligt gällande stadsplaner från 1973, respektive 1964 är området väster om Stora Fiskebäcksvägen planlagt för allmän plats – park, plantering, lek och dyl., samt väster om vägen för trafikändamål.

Möjlig exploatering

Området mellan befintligt småhusområde i väster och Stora Fiskebäcksvägen i öster utgörs av låglänt gräsbevuxen naturmark och området öster om Stora Fiskebäcksvägen av gräsbeklädd impedimentyta med genomkorsande gång-och cykelstråk. Ytan väster om vägen utgör ca 5700 kvm och bedöms utifrån närheten till befintlig småhusbebyggelse i väster kunna bebyggas med maximalt 10–15 radhus eller småhus. Ytan öster om vägen utgör ca 2800 kvm och bedöms kunna bebyggas med ett flerbostadshus om maximal ca 3000 BTA i 3 våningar. Ytan möjliggör sammanlagt ca 45 bostäder och är beroende av omdaning av Stora Fiskebäcksvägen för att möjliggöra infart till radhusen samt omläggning av gc-väg.

Slutsats

Då området inte har potential att rymma ett projekt om minst 90 lägenheter utgår området från vidare analys i steg 2.

Då det för alternativ 1 redan finns beslut om planläggning och då övriga redovisade alternativ inte har potential att rymma en tillräckligt stor exploatering är det inget av alternativen som går vidare för fördjupad analys i steg 2.

Inom huvudalternativet betonar Länsstyrelsen (i sin vägledning till kommuner i Västra Götaland avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd) vikten av att studera alternativa utformningar (disposition av planområdet) som kan minska skadan på strandskyddet. Detta har studerats vidare. Området närmast vattnet som idag utgörs av ett kajområde var i samrådsförslaget reglerat som kvartersmark för bostadsändamål, där kommunen var tänkt att ingå i en gemensamhetsanläggning för att säkra allmänhetens tillträde till området. Denna yta, tillsammans med matargatan ner i området föreslås i granskningsförslaget i stället utgöras av allmän platsmark och därmed få ett ännu starkare skydd gentemot allmänhetens möjlighet att nyttja området. Planförslaget har även vid ett kompletterande samråd utökats för att innefatta vattenområdet och därmed säkerställa befintlig småbåtshamn, som enligt gällande stadsplan ligger på mark som kan fyllas ut och användas för industriändamål. Genom denna utökning säkerställs att strandpromenaden som utgörs av allmän plats gränsar till öppet vatten.

5 BEDÖMNING AV PLANOMRÅDETS BETYDELSE FÖR STRANDSKYDDETS SYFTEN

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. För området gäller *Stadsplan för delar av stadsdelarna Fiskebäck och Önnared i Göteborg (F 3128) antagen år 1967*, området har därför aldrig heller tidigare omfattats av strandskydd. Området nyttjas idag för verksamheter, parkering och båtuppställning och området har historiskt använts för varvsverksamhet.

Området saknar i princip helt vegetation, förutom en mindre gräsremsa mellan Hälleflundregatan och verksamhetsparkeringen i norr är resterande markområde hårdgjort. Även i direkt anslutning till planområdet är avsaknaden av naturvärden och vegetation stor. Hela Fiskebäcks hamnområde, på båda sidor om planområdet mellan vattnet och Hälleflundregatan, utgörs till större delar av hårdgjorda ytor. Förslaget innebär inte heller några åtgärder i vattnet, alla konstruktioner kommer att vara

landbaserade. Det finns därmed inga utpekade naturvärden i eller omkring planområdet som kan skadas i och med planförslaget. Sammantaget bedöms att ett upphävande av strandskyddet inom aktuellt planområde inte minskar växters och djurs livsvillkor på land eller i vatten. En utbyggnad enligt förslaget tillför i stället vegetation som saknas i område sedan tidigare. I närområdet i övrigt finns god tillgång till natur, badplats och lekplats.

Allmänhetens tillgång till området är idag starkt begränsad. Fastigheten Fiskebäck 8:1 är privatägd och ianspråktagen för verksamheter. I anslutning till vattnet finns privata båtbygggar och kajplatser. För ytterligare beskrivning av hur området är ianspråktaget idag, se planbeskrivning. Planförslaget innebär ökade möjligheter för allmänheten att ta del av och nyttja området för rekreationssyften. En förutsättning för att planlägga området för bostads-/verksamhetsändamål har varit att värna allmänhetens tillgång till kustlinjen. Enligt förslaget kommer stråket närmast vattnet att iordningställas för att bli en målpunkt för både boende och besökare i området. Detta stråk kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där bland annat den kommunala fastigheten Fiskebäck 756:341 kommer att ingå. Genom att sammankoppla strandpromenaden med det kajstråk som finns inom bostadsområdet direkt väster om planområdet skapas möjlighet för ett attraktivt, längre, sammanhängande promenadstråk längs vattnet. Planförslaget säkrar därmed allmänhetens tillgång till kustlinjen.

5.1 NOLLALTERNATIVET

För att kunna bedöma områdets betydelse för strandskyddets syfte på lång sikt är det lämpligt att göra en jämförelse med nollalternativet, dvs vad händer med området om planförslaget inte antas eller om strandskyddet inte kan upphävas med stöd av miljöbalken 7 kap. 18 c § 5 i och med framtagandet av en ny detaljplan.

Gällande stadsplan för området anger användning 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. Inom området kan således en omfattande utbyggnad av småbåts- och fiskehamnsverksamhet ske i direkt anslutning till och i vattnet om inte det nya planförslaget kan realiseras. Begränsningen av en sådan utbyggnads omfattning styrs enligt gällande plan enbart genom reglering av byggnadshöjden inom området samt att den norra delen, närmst Hälleflundregatan, inte får förses med byggnader (prickad mark). Området skulle även fortsättningsvis vara otillgänglig och utgöra en osäker miljö för allmänheten, framför allt barn, att vistas inom, bland annat med anledning av den verksamhet med tunga transporter som bedrivs inom området idag.

Om planförslaget inte realiseras kan den bebyggelsestruktur som påbörjats i områdena väster om inte expanderas och på så sätt inte bidra till att vidareutveckla Fiskebäcks hamn med blandad bebyggelse. En utveckling som skulle kunna generera ett ökat underlag för exempelvis kommersiell service och tätare turer i kollektivtrafiken. Byggs inga bostäder minskar möjligheten att nå Göteborg Stads budget och prioriterade mål om bostadsutbyggnad enligt bostadsförsörjningsprogrammet.

6 SLUTSATS

Lokaliseringsutredningen har inledningsvis konstaterat att bostadsbyggande utgör ett sådant angeläget allmänt intresse som avses i miljöbalken 7 kap 18 c § 5.

Lokaliseringsutredningen har också visat att det inte finns några andra alternativa lokaliseringar inom det valda geografiska området som uppfyller det behov som ska tillgodoses enligt syftet med planförslaget och motiveringen till det angelägna allmänna intresse som förslaget utgör.

Planförslaget bidrar till att nå prioriterade mål om bostadsutbyggande enligt Göteborg stads bostadsförsörjningsprogram och budget. Planförslaget har potential att generera ett ökat underlag för exempelvis kommersiell service och tätare turer i kollektivtrafiken, vilket in sin tur gör att Hälleflundregatan utgör ett viktigt stråk för möjligheten att koppla området närmare bland annat knutpunkten Frölunda Torg och för övriga staden att nå kusten vid Fiskebäcks hamn. Förslaget möter även översiktsplanens och bostadsförsörjningsprogrammets strategi kring uppblandning av bostadstypologier i den kustnära zonen där en övervägande del av befintligt bostadsbestånd består av enbostadshus.

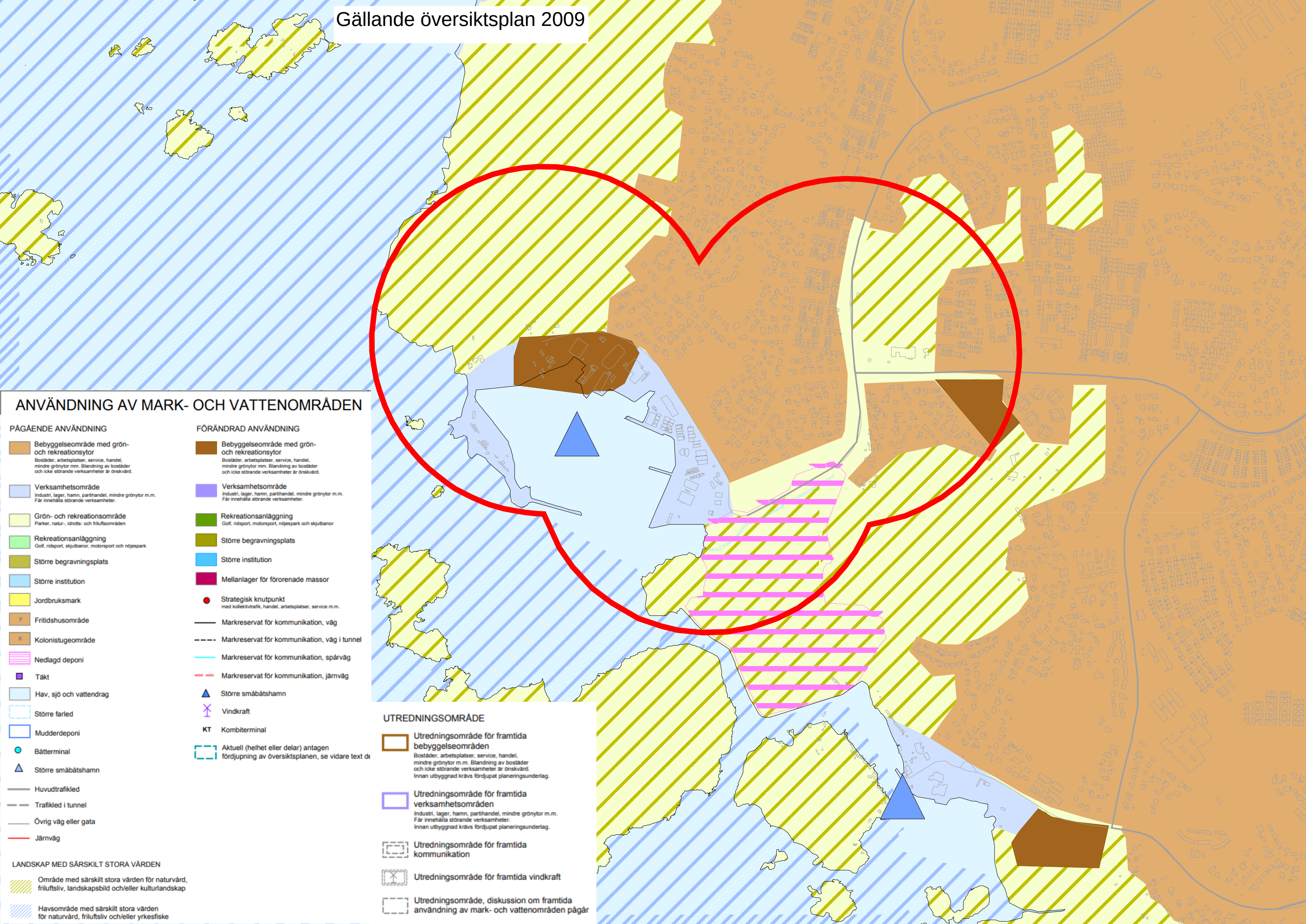
Så som området är planlagt och används har strandskyddets syften ingen betydelse på platsen idag. Området hyser inga naturvärden och området utgörs av ett privat, ianspråktaget verksamhetsområde som inte är allemansrättsligt tillgängligt. Ett realiserande av planförslaget skulle innebära att allmänheten i stället får tillgång till vattnet inom området och dessutom möjliggörs utvecklingen av ett längre, allmänt tillgängligt promenadstråk längs vattnet i Fiskebäcks hamn. Konsekvenserna av ett nollalternativ innebär att påverkan på strandskyddets syften på platsen kan bli än mer negativa än idag då en utbyggnad av industriverksamhet är möjlig, dessutom i det som idag är vattenområde.

Den sammantagna bedömningen är att det utifrån miljöbalkens bestämmelser i 7 kap 18 c § 5 finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet då det inträder i samband med planläggning.

Bilagor:

- Gällande översiktsplan (ÖP 2009) med teckenförklaring
- Förslag till ny översiktsplan med teckenförklaring

Gällande översiktsplan 2009



ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

PÅGÅENDE ANVÄNDNING

- Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor**
Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.
- Verksamhetsområde**
Industri, lager, hamn, parthandel, mindre grönytor m.m. Får innehålla störande verksamheter.
- Grön- och rekreationsområde**
Parker, natur-, idrotts- och friluftsområden
- Rekreationsanläggning**
Golf, ridsport, skjutbanor, motorsport och nöjespark
- Större begravningsplats**
- Större institution**
- Jordbruksmark**
- Fritidshusområde**
- Kolonistugeområde**
- Nedlagd deponi**
- Takt**
- Hav, sjö och vattendrag**
- Större farled**
- Mudderdeponi**
- Bätterminal**
- Större småbåtshamn**
- Huvudtrafikled**
- Trafikled i tunnel**
- Övrig väg eller gata**
- Järnväg**

LANDSKAP MED SÄRSKILT STORA VÄRDEN

- Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap**
- Havsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv och/eller yrkesfiske**

FÖRÄNDRAD ANVÄNDNING

- Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor**
Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.
- Verksamhetsområde**
Industri, lager, hamn, parthandel, mindre grönytor m.m. Får innehålla störande verksamheter.
- Rekreationsanläggning**
Golf, ridsport, motorsport, nöjespark och skjutbanor
- Större begravningsplats**
- Större institution**
- Mellanlager för förorenade massor**
- Strategisk knutpunkt**
med kollektivtrafik, handel, arbetsplatser, service m.m.
- Markreservat för kommunikation, väg**
- Markreservat för kommunikation, väg i tunnel**
- Markreservat för kommunikation, spårväg**
- Markreservat för kommunikation, järnväg**
- Större småbåtshamn**
- Vindkraft**
- KT** Kombiterminal
- Aktuell (helhet eller delar) antagen fördjupning av översiktsplanen, se vidare text de**

UTREDNINGSOMRÅDE

- Utredningsområde för framtida bebyggelseområden**
Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Innan utbyggnad krävs fördjupat planeringsunderlag.
- Utredningsområde för framtida verksamhetsområden**
Industri, lager, hamn, parthandel, mindre grönytor m.m. Får innehålla störande verksamheter. Innan utbyggnad krävs fördjupat planeringsunderlag.
- Utredningsområde för framtida kommunikation**
- Utredningsområde för framtida vindkraft**
- Utredningsområde, diskussion om framtida användning av mark- och vattenområden pågår**

UTREDNINGSOMRÅDE

- Utredningsområde för framtida bebyggelseområden**
Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Innan utbyggnad krävs fördjupat planeringsunderlag.
- Utredningsområde för framtida verksamhetsområden**
Industri, lager, hamn, parthandel, mindre grönytor m.m. Får innehålla störande verksamheter. Innan utbyggnad krävs fördjupat planeringsunderlag.
- Utredningsområde för framtida kommunikation**
- Utredningsområde för framtida vindkraft**
- Utredningsområde, diskussion om framtida användning av mark- och vattenområden pågår**

Teckenförklaring markanvändning

- Värdefulla natur och friluftsområde
- Idrott och rekreationsanläggningar
- Övriga grönområden
- Parker och naturområden
- Mindre hamn
- Övrgripande vägnät
- Mellanstadens centrala delar
- Övriga mellanstaden
- Omvandlingsstråk
- Förändrad markanvändning övrig mellanstad
- Båttermial framtida

Förslag till ny översiktsplan, godkännandehandling december 2021

