

Granskning 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 2 - dec 2021 på samma beslut	Granskning 2022-10-18 Granskning 2 – 2024-02-27	Antagande/Tillstyrkande 20xx-xx-xx	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn	Handläggare Matti Örjefelt Dnr SBF-2023-00236 (LIS: 20/0130)
--------------------------	-----------------------	---------	--	---	---------------------------------------	----------------	-------------	---------	---------	--

Förslag till beslut

- Granskning
- Justeras omedelbart

Innehåll

- Antal bostäder ca 110 bostäder inom en BTA på ca 11.500 m2
- Verksamheter, ca 4800 m2 av byggrätten är mer flexibel och där det här även medges för en utbyggnad av kontor, handel och centrumverksamhet.
- Parkering mestadels i garage under mark.
- Arkitektoniskt så har området fått en halvt uppbruten kvartersform med där vi tagit fasta vid en klassiskt kust/skärgrädsstruktur genom sin orientering med kortsidor mot havet och sadeltak.
- Allmän plats GATA i norr, Hälleflundregatan, övriga gator är kvartersgator inklusive strandpromenaden, dock så ämnas den allmänna tillgängligheten att garanteras genom att gemensamhetsanläggning upprättas med kommunalt deltagande för strandpromenaden och den östra kvartersgatan.
- Ekonomiskt, så innebär planen en kostnad för staden pga. utbyggnad av allmänplats GATA och bostadsnära park (ca 3,3 milj.)

Exploatör: Kappseglaren i Fiskebäck AB

Planarbetet ingår i pilotprojekt för utökad exploatörsmidverkan enligt beslut i BN 2019-05-21.

Ändringar sedan granskning 1:

- Strandpromenaden och den östra lokalgatan har åter (som vid samrådet) blivit kvartersgator där tillgänglighet för allmänhet upprättas med hjälp av gemensamhetsanläggning med kommunalt deltagande.
- Svängraden i det nordöstra hörnet tas bort nu då den östra kvartersgatan nu läggs som kvartersmark.
- Plankartan med bestämmelser är uppdaterad efter den senaste bestämmelsekatalogen (2022-11-01) vilket bland annat haft till följd att bestämmelser kopplat till bebyggelse under mark styrts upp med så kallad ringmark.

Viktiga frågor

- Upphävande av strandskydd har bedömts lämpligt utifrån särskilda skäl nr. 1 och 5.
- Påverkan på fiskhamnens riksintresse för yrkesfiske. Enligt utredningar och utvecklingsstudier så finns ingen störning som innebär en påtaglig skada av riksintresset vare sig i nuläget eller för en utvecklad fiskhamn.
- Behov av bostadsnära park (utanför planområdet, avtalsfråga).
- Den allmänna tillgängligheten till kustlinjen, som nu ämnas lösas genom upprättande av gemensamhetsanläggning.

Kvarvarande knäckfrågor:

- LST bedömning om upphävande av strandskydd och påverkan på riksintresse bygger på tidigare förslag (granskning 1) vilket nu behöver bedömas av dem på nytt.

Hållbar stad – öppen för världen

Översiktskarta >> [Länk till karta](#)

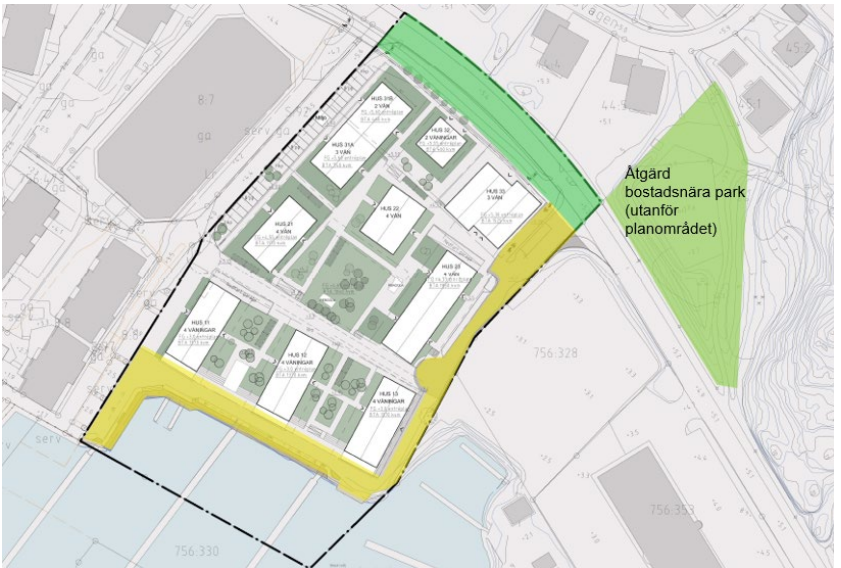
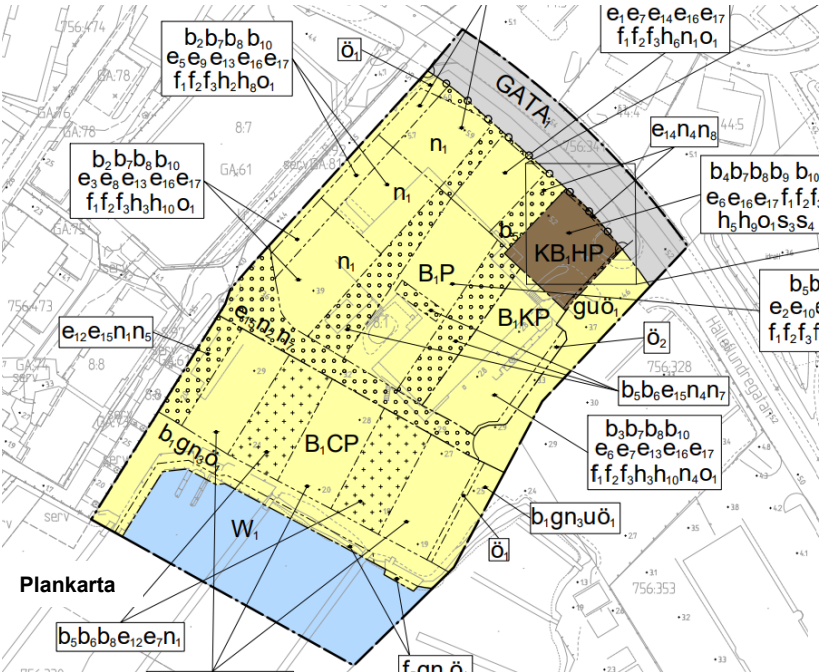
Nuläget, vy från sydväst



Föreslagen ny bebyggelse och strandpromenad, vy söder



Föreslagen ny bebyggelse, vy från Hälleflundregatan



Planillustration

Illustration som visar på en möjlig utveckling av planområdet för kvartersmark inkl. ett allmänt tillgängligt stråk genom gemensamhetsanläggning (gult), respektive allmän plats (grönt) och åtgärd för en bostadsnära park utanför planområdet (ljusgrönt).

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck

Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning?
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.	Nej Behovet av förskola löses utanför planområdet. Nej, Behovet ämnas löses i skolor som planeras byggas ut utanför planområdet. Nu utreds det nu för möjligheten för att bygga ut Fickebäckskolan som på sikt skulle kunna bli en F-6 enhet vilket gör att alla elever som idag går på högstadiet på sikt kommer att kunna placeras på andra närliggande skolor med högstadium. För elever i högstadieålder är avstånd från hem till skola 6 km vilket man klarar till tex Önneredskolan eller Frejaskolan (avstånd från planområdet cirka 2,5 respektive 4,5 km) som är F-9 skolor som kommer expandera 2025-2030. En kommande F-6 enhet på Fiskebäckskolan får då större möjlighet att ta emot fler elever i just denna ålder.
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	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	Ej relevant
	Ingen yta inom planområdet för skola.	Ingen yta inom planområdet för skola.
PARKERING: Normalspannet för parkeringstal för bil i Fiskebäckär 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	Ja
	Fastighetsägaren har förbundit sig till ett antal mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet till 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.	Fastighetsägaren har förbundit sig till ett antal mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet till 0,85 för lägenheterna och till 14st/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 133 pga. samnyttjande. Cykelparkering 339 platser behövs totalt. Då yrkande om våningssänkning gjort att antal lägenheter sjunkit så kommer parkeringsbehovet vara än lättare att nå med ett lägre behov av parkeringsplatser.
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	Ja
	Denna brist har belysts och ska tas vidare vid granskningen.	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	Ja
	Parkområdet Sjöbacka ligger på ca 650 meters avstånd.	Parkområdet Sjöbacka ligger på ca 650 meters avstånd.