

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2024-02-02

Matti Örjefelt

Diarienummer: SBF-2023-00236

Silvia Orrego Briceño

(fd. SBK dnr: 0130/20)

Telefon: 031-368 15 65

E-post: matti.orejelt@sbk.goteborg.se

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av fd byggnadsnämnden, genomfört granskning för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 26 oktober – 16 november 2022

Samråd och kompletterande samråd genomfördes under mars 2021 respektive december 2021. Det kompletterande samrådet avsåg en utökning av planområdet där del av Fiskebäck 8:1 inom befintligt vattenområde tagits med samt en del av de kommunägda fastigheterna i det nordöstra hörnet, Fiskebäck 756:328 samt 756:405.

De synpunkter som skickades in under båda samråden finns samlade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Inriktningsbeslut antogs i fd byggnadsnämnden (2022-09-21) för fortsatt arbete med att upprätta planhandlingar inför utställning av den aktuella granskningen samt godkännande av förslag som utformades för att möta upp yrkandet från nämnden vad gällde sänkt våningsantal och större genomsikt genom området. Planförslaget genomgick ytterligare omarbetningar till följd av yrkandet (se samrådsredogörelsen under ändringar efter samråd).

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Ny organisation för stadsutveckling 2023

Sedan förslaget ställdes ut har det vid årsskiftet 2022/2023 skett en staden övergripande omorganisation för de tekniska förvaltningar. Då den här redovisade granskningen genomfördes under de tidigare förvaltningarna och nämnderna som rådde fram till 31 december 2022, kommer yttrandena och synpunkterna att stå kvar enligt de namnen.

Förändringen utgår från ett beslut i kommunfullmäktige 26 november 2021 om att förändra Göteborgs Stads organisation inom stadsutvecklingsområdet. Från den 2 januari 2023 trädde fyra nya nämnder med tillhörande förvaltningar i kraft och samtidigt upphörde fem tidigare nämnder. Byggnadsnämnden ersätts av stadsbyggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, park- och naturnämnden ersätts av exploateringsnämnden respektive stadsmiljönämnden och lokalnämnden blir stadsfastighetsnämnden.

De nya förvaltningarna ska fortsätta att utföra det arbete som tidigare förvaltningar gjort inom stadsutvecklingsområdet för boende, besökare och näringsliv i Göteborg.

Nytt ställningstagande kring allmän plats

Förslaget har ändrats efter utställning om granskning, 26 oktober – 16 november 2022. Till den genomförda granskningen var strandpromenaden i söder och lokalgatan i öster reglerade som allmän platsmark men nu planläggs dem som kvartersmark. Denna ändring innebär att en ny granskningsomgång anses behövligt. Stråken kopplar samman Hällefundregatan med befintlig strandpromenad väster ut. Uppdrag om en andra granskning kommer att begäras i stadsbyggnadsnämnden i mars 2024.

Detaljplanens ändring att överlåta strandpromenad och lokalgata från allmän plats till kvartersmark har avvägts mellan betydelsen av den allmänna platsen för detaljplanens genomförande och vad som är en skälig kostnadsfördelning med hänsyn till byggherrens och fastighetsägarens åtagande och nytta av detaljplanen (beräknad BTA).

Staden ser i sin tur i proportionalitet till stadens resurser att det heller inte är lämpligt att lägga kostnader för utbyggnad av allmän plats i denna detaljplan, då det är möjligt att den allmänna tillgängligheten kan tillgodoses genom att upprätta en gemensamhetsanläggning med kommunalt deltagande, vilket på så viss tryggar en allmän tillgänglighet till kustlinjen, och därmed gör möjligt att genomföra detaljplanen. Avvägningen grundas även i att allmän plats behöver knyta an med andra allmänna platser, och sådana anknytning saknas i intilliggande områden och gällande detaljplaner.

Bedömning till plankartan så har det ur ett helhetsperspektiv ansetts nödvändigt att lägga ett större fokus på ekonomiska perspektivet i nuläget kopplat till gatubyggnaden vilket givit en lägre måluppfyllelse vad gäller det sociala perspektivet (allmän tillgänglighet till kustlinjen vilket ges en rättsligt svagare reglering som kvartersmark med gemensamhetsanläggning) och hållbarhetsperspektivet (läge teknisk standard).

Dock så kan staden fortsatt kunna vara med i utformningen av strandpromenaden genom avtal vid foranddet av gemensamhetsanläggningen.

Planhandlingar enligt bestämmelsekatalogen 2022-11-01

Plankartan och dess bestämmelser samt planbeskrivningen har uppdaterats 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, vilket bedömts mer ändamålsenligt.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningarna bland de inkomna synpunkterna kom från Länsstyrelsen och gällde strandskyddet och dess upphävande samt påverkan på riksintresset för yrkesfiske. I deras yttrande vidhöll de vid sin tidigare bedömning om att skäl för upphävande av strandskydd saknas samt att riksintresset för yrkesfiske riskerar att skadas betydande.

Dock har Länsstyrelsen i dialog efter granskningen medgett att strandskyddet kan anses upphävas utifrån skäl nr 5, ett angeläget allmänt intresse.

Länsstyrelsen har även meddelat att det inte går att påvisa att påtaglig skada kommer ske på riksintresset kopplat till denna plans utbyggnad.

I övrigt så berörde inkomna yttranden i huvudsak föreslagen bebyggelsens och placering - skala, täthet och gestaltning. Trafik, om ökade trafikflöden, parkering och trafikbuller. Avsaknad av kommunal service samt tillgänglighet till vattenområdet.

Ett flertal av synpunkterna har lämnats in i ett längre samlat yttrande med namnlista som inkluderar 110 personer, med namn, namnförtydligande, adress, e-postadress och underskrift. Av dessa är 64 sakägare och resterande boende och övriga boenden. Listan redovisas ej med hänsyn till GDPR-grunderna.

Synpunkterna om planförslagets utformning av bebyggelsestrukturen och dess omgivningspåverkan har behandlats på så sätt att kvarteret ansluter till Hälleflundregatan med lägre skala, tydliga gavelmotiv och entréer samt att det inom kvarteret har öppnats upp för att bibehålla utblickar genom kvarteret ner mot vattnet. Byggnaderna har där till försetts med sadeltak mellan 25-45 grader för att arkitektoniskt smälta in mot villornas taklandskap och den historiska kustmiljön.

Ett uppdaterat trafikutformningsförslag för ett allmänt tillgängligt stråk/strandpromenaden har tagits fram. En lokaliseringstudering har tagits fram för att påvisa områdets läge sett ur dess lämplighet för exploatering. Därtill har bullerutredningen, dagvattenutredning, mobilitet och parkeringsutredning och grönsstrukturutredning uppdateras och kunskapsunderlag kring Fiskhamnens lokalisering samt en sammanställning av SKA/BKA-analys tillförts. Förtydliganden har förts in vad gäller störningar från fiskhamnen och intilliggande småbåtshamn.

Med hänsyn till att allmän plats föreslås att övergå till kvartersmark har samtliga planhandlingar och utredningar genomgått en aktualisering. Därtill har plankartan och dess bestämmelser har uppdaterats i sin helhet efter den senaste bestämmelsekatalogen (2022-11-01) vilket bland annat haft till följd att bestämmelser berörande markens utnyttjande kopplat till bebyggelse under mark styrs upp med så kallad *ringmark och en högsta tillåten markhöjd*, vilket bedömts mer ändamålsenligt. Bestämmelser har tillkommit om industribuller och bestämmelse om buller vid uteplats samt gångbanan mellan norra och södra området.

Justeringar har även förts in i planbeskrivningen som följt uppdateringarna från plankartan från den senaste bestämmelsekatalogen (2022-11-01) samt omvandlingen av del av allmän plats som nu regleras till kvartersmark. Utredningar förtydligats gällande industribuller och störningar från fiskehamnen.

Kontoret bedömde efter samråd att allmän plats (kommunalt huvudmannaskap) skulle säkras för att stärka den allmänna tillgängligheten inom området och närhet till vattnet och reglerades vid granskningen på så sätt. Den nya inriktningen om kvartersmark görs med bedömningen av att allmänhetens tillgänglighet till kustlinjen kvarstår. Den allmänna tillgängligheten kan tillgodoses genom att upprätta en gemensamhetsanläggning med kommunal deltagande.

Ställningstagande angående frågor om strandpromenaden och lokalgatans reglering sammanfattats dels under avsnittet *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägaren och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Synpunkterna har samlats under följande rubriker:

1. Kommunala nämnder och bolag m fl
2. Statliga och regionala myndigheter
3. Sakägare
4. Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende
5. Övriga

Tematiska svar och kommentarer

Eftersom många sakägare, bostadsrättsinnehavare och boende framfört likande synpunkter och frågor har dessa sammanfattats i tematiska svar till sakägare, boende och övriga. Varje teman beskriver stadens samlat bemötande med generella kommentarer. Varje inkommen synpunkt redovisas dock enkilt.

Teman med följande huvudfrågor som avses:

1. *Höjd och placering av ny bebyggelse*
2. *Byggnadernas innehåll*
3. *Gestaltning*
4. *Trafik, parkering och trafikbuller*
5. *Kommunal service*
6. *Strandskydd*

Allmänna platser övergår till kvartersmark

Sedan förslaget ställdes ut för granskning har det även skett, två större förändringar dels att delar av den allmänna platsen, strandpromenad och lokalgatan, övergår till

kvartersmark. Fd. stadsbyggnadskontoret bedömde efter samråd att allmän plats (kommunalt huvudmannaskap) skulle säkras för att stärka den allmänna tillgängligheten inom området och närhet till vattnet och reglerades inför granskningsskedet på så sätt. Den nya inriktningen att överlåta allmän plats till kvartersmark görs med bedömningen att allmänhetens tillgänglighet till kustlinjen kvarstår. Den allmänna tillgängligheten kan tillgodoses genom att upprätta en gemensamhetsanläggning med kommunal deltagande.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Förvaltningen bedömer att planförslaget är genomförbart ur ett juridisk, tekniskt och ekonomiskt perspektiv och tillstyrker därmed granskningsförslaget.

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan samt godkänner genomförandet av exploateringen och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet kommer innebära en kostnad för staden avseende parkåtgärder. Dessa kostnader kommer delvis täckas av exploateringsbidrag. En andel kommer att finansieras via skattemedel. Staden kommer att få ökade kostnader för drift och underhåll av allmän plats som byggs ut i samband med detaljplanens genomförande.

Kontorets bedömning är dock, att då kostnaden är begränsad och att nyttan för de boende i området att tillskapa en bostadsnära park överväger de ekonomiska konsekvenserna, att planförslaget är godtagbart. Det finns också flertalet andra projekt inom området som genererar ett betydande överskott för staden, som mer än väl väger upp den kostnad som uppstår för staden inom ramen för detta projekt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bidrar med ökad grönska inom ett område som idag är helt hårdgjort. Detta är positivt ur ett lokalt miljöperspektiv, och bidrar till exempel till ökad biologisk mångfald inom området.

Bedömning ur social dimension

Projektet säkerställer allmänhetens tillgång till vattnet genom att lägga ut strandpromenaden som allmän plats. Detta möjliggör för att fler än bara de boende inom området kommer att ha möjlighet att ta del av de kvaliteter som finns inom detta område. Genom att lägga strandpromenaden som allmän plats kan staden också styra utformningen och anpassa den till att fungera för alla. Genom tillgänglighetsåtgärder, materialval och belysning skapas en trygg och framkomlig plats. En nedsänkt bryggdel tillskapas som är viktig ur ett säkerhetsperspektiv, särskilt när det gäller barnperspektivet då den kan förhindra fall i vattnet.

Synpunkter från fastighetskontoret har i övrigt blivit tillgodosedda i planarbetet.

Kommentar:

Planbeskrivningens stycke vad gäller *överbäganden och konsekvenser* – ekonomiska konsekvenser av detaljplanen, kompletteras utifrån Fastighetsförvaltningens ställningstagande och kommentar.

Sedan förslaget ställdes ut för granskning har det även skett, två större förändringar dels att delar av den allmänna platsen, strandpromenad och lokalgatan, övergår till kvartersmark. Dels att fastighetskontoret och nämnd har upphört och nu ingår i förvaltningen exploateringsnämndens reglemente. Detta har skett inom den nya organisation för stadsbyggnad efter årsskiftet 2022/2023.

Ställningstagande angående frågor om strandpromenaden och lokalgatans reglering sammanfattats dels under avsnittet *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

2. Förskoleförvaltningen

Inga inkomna synpunkter (se svar i samrådsskedet)

3. Grundskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen önskar en ändring/ett förtydligande av planbeskrivningens del om *Detaljplanens innebörd och genomförande – grundskola*.

Elever som går på lågstadiet i närområdet har två högstadieskolor inom radien för närhetsprincipen. Högstadium. Det finns ingen planerad expansion på Frejaskolan (F9) mer än att ersätta de tillfälliga lokalerna på skolan med en permanent lösning. Frejaskolan har med rådande pedagogisk kapacitet möjlighet att ta emot enstaka elever i samtliga årskurser.

Det finns planer på att expandera och utöka Önneredsskolan (F9) till att vara treparallellig i högstadiet. En ny detaljplan håller på att tas fram. Denna expansion behöver ske för att på sikt kunna ombesörja behovet av högstadieplatser.

En ansökan om mark har skett i anslutning till Fiskebäcksskolan (F9). Marken behöver planläggas för en idrottshall med specialsalar. Skolan kan då utökas till en treparallellig F-6 skola med ett beroende till att Önneredsskolan expanderar enligt ovan. Planarbetet för idrottshallen behöver säkerställas för att en expansion ska kunna ske på Fiskebäcksskolan. Vi kan som tidigast få med Fiskebäck i startplan 2024.

Högenskolan (F3) ligger inom 2 km från planområdet men har ingen möjlighet att ta emot ytterligare elever.

Grundskoleförvaltningens sammantagna bedömning är att det på kort sikt finns möjlighet att ta emot elever i området. De båda expansionerna på Önneredsskolan och Fiskebäcksskolan måste genomföras för att på längre sikt klara av det ökade elevantalet i området.

Grundskoleförvaltningen vill även lyfta att säkra skolvägar behöver säkerställas i detaljplanen.

Kommentar:

Kompletterande information har förts in i planbeskrivningen för förtydligandet.

Trafiksäkerhetsaspekter och barnperspektivet gällande säkerhet har värnat i utformningen

av utbyggnad av gång-och cykelbanan samt övergångsstället över Hälleflundregatan. Passagerarna där gång- och cykelbanan byter sida är hastighetssäkrade.

Cykling till närliggande förskola och skolor sker i fortsättning främst i blandtrafik.

4. Göteborg Energi AB (samtliga av dotterbolagen; Fjärrvärme Fjärrkyla Signalkablar, Gasnät AB, Energi Gasnät AB, Energi GothNet AB, Energi Nät AB)

Göteborg Energi AB inkommer med ett samlat yttrande där de belyser markarbeten vid framtida bebyggelse samt vikten att hålla ett uppdaterat underlag av ledningsdragningar.

Kommentar:

Göteborg Energi AB's yttranden har överlämnats till Trafikkontoret och exploitören för beaktande vid planens genomförande.

5. Göteborgs Hamn AB (GHAB)

Inga inkomna synpunkter (se svar i samrådsskedet)

6. Göteborgs Stads Parkerings AB Göteborg

Inga inkomna synpunkter (se svar i samrådsskedet)

7. Idrotts- och föreningsnämnden/förvaltningen

Idrotts- och föreningsnämnden har fortsatt inga synpunkter på rubricerat ärende.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

8. Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på plankartan gällande avfall och heller inga synpunkter på granskningshandlingarna ur ett VA-perspektiv.

De vill dock göra några tillägg till deras samrådsyttrande vad gäller information att ta hänsyn till i detaljutformningen av området. De vill då betona vikten av samordning mellan utformningen av lokalgatan i öster med utformning av avfallshanteringen för husen närmast den gatan. Kretslopp och Vatten uppmuntrar exploitören att stämma av förslag på avfallslösning med Kretslopp och vatten innan bygglovsansökan skickas in.

Kommentar:

Information om tekniska lösningar, avseende avfall och VA delges exploitör i form av förvaltningens yttranden som även har överlämnats till fd fastighetskontoret, fd trafikkontoret och berörda konsulter för beaktande vid planens genomförande.

Sedan förslaget ställdes har förändringar skett för de allmänna platserna. Den östra lokalgata övergår nu till kvartersmark. Plankartan möjliggör genom u-område på den östra kvartersgatan att dagvatten från allmän plats kan ledas via kvartersmark till recipient (havet). Kretslopp och Vatten har informerat att gemensamhetsanläggningar för avlopp kan accepteras under vissa förutsättningar.

Ställningstagande angående frågor om strandpromenaden och lokalgatans reglering sammanfattats dels under avsnittet *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd

och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

9. Kulturnämnden/förvaltningen

Kulturförvaltningen har inga synpunkter på rubricerad detaljplan. t.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

10. Lokalnämnden/förvaltningen

Lokalförvaltningen har inga synpunkter på rubricerad detaljplan.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

11. Lokalsekretariatet

Har inte lämnat några synpunkter.

12. Miljö- och klimatanämnden/Miljöförvaltningen

Störande verksamheter - hamnar

Miljö- och klimatanämnden hade synpunkter i samrådet att planförslaget inverkar på närliggande fiskehamns möjlighet att utveckla sin verksamhet och nämnden saknade underlag som stödjer att det är lämpligt att placera bostäder så nära fiskehamnen som förslaget innebär. Miljöförvaltningen har sedan samrådet haft dialog med stadsbyggnadskontoret kring problematiken att en utveckling av nya bostäder så nära fiskhamnen kan äventyra hamnens framtida möjlighet till utveckling på grund av eventuella störningar. Stadsbyggnadskontoret har också haft dialog med fiskeriverksamheten angående deras framtidsplaner. I planbeskrivningen framgår det att en utveckling av hamnen i den norra delen närmast de nya bostäderna inte är aktuell. Utvecklingen av hamnen planeras istället på ett större avstånd längre söderut. Utifrån denna information bedömer miljöförvaltningen att detaljplanen inte kan förväntas utgöra ett hinder för utveckling av fiskehamnen och att störningarna som förekommer från dagens verksamhet inte är i den omfattning att de kan utgöra något hinder mot utveckling av nya bostäder i området.

Ljudmiljö

Det är bra att det finns planbestämmelser både för trafikbuller och verksamhetsbuller i plankartan. Miljöförvaltningen bedömer att exploitören kommer behöva visa ny trafikbullerutredning inklusive planlösning vid bygglovsansökan för att säkerställa att riktvärdena enligt planbestämmelserna är uppfyllda, i synnerhet för hus 32 och 33. Detta behöver framgå i planhandlingarna.

Sedan samrådet har stadsbyggnadskontoret kommit med fler detaljer kring buller från dagens hamnverksamhet och ett scenario för utökad hamnverksamhet med större fiskefartyg vid Dansholmen som prövas i kommande detaljplan för fiskhamnen. Miljöförvaltningen bedömer att dagens verksamhet inte kommer att leda till

bullerstörningar vid de nya bostäderna. När det gäller den framtida verksamheten konstateras i planbeskrivningen att avståndet till området för utökad hamnverksamhet bör vara tillräckligt stor för att riktvärden för industribuller ska kunna klaras.

Miljöförvaltningen konstaterar dock att det finns osäkerheter kring hur den framtida fiskehamnen kommer att utvecklas. Det är inte uteslutet att den framtida hamnverksamheten kan ge upphov till störande ljud, i synnerhet om lossning av fiskefångst sker nattetid. För att minimera risken att framtida hamnverksamhet orsakar upplevda störningar inom planområdet, rekommenderar bostadsfasader som vetter mot hamnområdet att dimensioneras med bra ljudisolering som tar höjd för yttre ljudkällor från hamnverksamheten, inklusive lågfrekvent ljud.

Naturmiljö

I samrådet för utökningen av planområdet med en del av vattenområdet framfördes synpunkten att förekomsten av ålgräs behöver undersökas om småbåtshamnen utökas med lågbryggor eller med andra konstruktioner, eller kajkanten utökas genom utkragningar över vattenområdet, även om bottensedimentet inte påverkas. En marinbiologisk undersökning har utförts under rätt årstid och resultaten visar att vattenområdet som direkt eller indirekt kommer påverkas av planerad verksamhet inte hyser några skyddsvärda marina naturvärden i form av arter eller habitat. Miljöförvaltningen anser frågan vara tillräckligt utredd och vi har inte några ytterligare synpunkter angående marina naturvärden.

Markmiljö

En markmiljöundersökning har utförts. Undersökningen bedöms vara tillräckligt omfattande för planskedet. Kompletterande markmiljöundersökningar kan vara nödvändiga inför bygglovsskedet.

I planbeskrivningen står det: *"På plankartan finns en bestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för bebyggelsen förrän marksanering till nivåer för planerad markanvändning har kommit till stånd"*. Planbestämmelsen saknas i plankartan.

I samråden framförde miljö- och klimatnämnden att en sedimentundersökning behöver utföras om arbeten kommer genomföras i vattenområdet. Enligt planbeskrivningen kommer inget arbete utföras i vattenområdet. Miljöförvaltningen konstaterar därmed att sedimentundersökningar inte behöver krävas i detaljplanen.

Sedimentundersökningar kommer dock behöva utföras om åtgärder kring befintliga bryggor utförs som påverkar sedimentet. Sedimentet i strandkanten förutsätts vara kraftigt förorenat på grund av att småbåtshamnar är ett riskområde.

Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenhanteringen går att lösa på ett godtagbart sätt inom planområdet med förslagen för rening och fördröjning som framgår i dagvattenutredningen.

Miljöförvaltningen förespråkar öppna gröna lösningar såsom växtbäddar för dagvattenhantering. Växtbäddar har föreslagits inom kvartersmark i anslutning till vissa bostadsfasader inom planområdet, inklusive fasader som ansluter direkt till

strandpromenaden. I plankartan och gestaltningarna i planbeskrivningen ser det dock ut som om bostäderna ansluter direkt till strandpromenaden. Miljöförvaltningen bedömer att det skulle vara positivt både för dagvattenhanteringen och för att minska allmänhetens upplevelse av att området är privat om det fanns ett mellanrum mellan bostäderna och strandpromenaden som fylls av växtbäddar. Det är därför något som förvaltningen rekommenderar.

Tillgång till samhällsservice och grönytor

Det är positivt att detaljplanen innebär att befintlig park Hälleflundreplan vid Hälleflundregatan, rustas upp för att tillgodose brist på bostadnära park.

Miljömål

Detaljplanen har stämts av väl mot Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Miljöförvaltningen instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning att detaljplanen kommer att bidra positivt till flera mål i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Miljöförvaltningen konstaterar att detaljplanen innebär att redan ianspråktagen och hårdgjord mark omvandlas till ett bostadsområde med förbättrad grönstruktur både inom och utanför planområdet. Detaljplanen bidrar till att stadens mål för nya bostäder nås utan att värdefull naturmark tas i anspråk. Förorenad mark tas också omhand och dagvattensystemet förbättras.

Kommentar:

Störande verksamheter – hamnar

Som underlag till denna plan har en utredning gjorts för både denna och det planbesked som föranledde detaljplanen för fiskhamnens utveckling (Fiskebäcks hamn tillägg till muddringsutredningen, WSP 2020-11-12). I den utredningen har ställningstagandet kring att hamnens planerade utveckling (som enbart fokuserats mot den södra delen av hamnen) inte kommer påverka planområdets bostadsutveckling verken vad gäller buller eller lukt.

Planbeskrivningen har uppdaterats förtydligats med ovanstående bedömningar och förtydligande samt att upplysa att för hamnens utveckling har nu en detaljplan börjat tas fram för att pröva kommande utvidgad hamn just i det södra läget av hamnen. Detaljplanen för fiskhamnen har också tagit fram utredning för lokalisering av hamnen som visar på att lämpligast är denna utveckling i det södra läget (Kunskapsunderlag lokalisering av utökad fiskehamn i Fiskebäck, Västra Göteborg Tyréns 2023-06-16).

Buller

För hamnens utveckling pågår detaljplan med syfte att utvidga hamnen söderut. För denna detaljplan så har en utredning tagits fram som visar att störningar från hamnen här inte kommer överskrida riktvärden mot aktuellt planområde. (se kommentar ovan)

Industribuller har följts upp efter granskning i dialog och avstämningar både med miljöförvaltningen och Länsstyrelsen. Det har även utförts en kompletterande stickprovsmätning på fiskebåt som ligger i hamn vid närmst belägna kaj för lastning och lossning sett till aktuellt planområde, (*Cedås akustik 2023-06-21*). Enligt utredningarna finns ingen risk för störning vad gäller buller från befintlig hamn för aktuellt planområde. Även eventuell planerad utökning av fiskhamnen bedöms ha minimal påverkan på

bullersituationen inom aktuellt planområde och beräknade framtida nivåer bedöms klara gällande vägledande riktvärden.

Naturmiljö

Noteras.

Markmiljö

På plankartan finns nu bestämmelsen som reglerar att startbesked inte får ges för bebyggelsen förrän marksanering till nivåer för planerad markanvändning har kommit till stånd.

Dagvatten

Markanvändningen för strandpromenaden och den östra lokalgata har ändrats efter granskningen, ytorna övergår nu till kvartersmark (se under *handläggning* och *Fastighetskontoret* kommentar nummer 2).

I lokalgatan i öster har det införts bestämmelse för markreservat för allmännyttiga undersjordiska ledningar – U-område. Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas med möjlighet för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter, exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage med mera. De ändrade förutsättningarna som berör dagvatten, VA mm. har tagits fram i samråd med Kretslopp och Vatten.

Ställningstagande angående frågor om strandpromenaden och lokalgatans reglering sammanfattats dels under avsnittet *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

Tillgång till samhällsservice och grönytor

Noterar.

Miljömål

Noteras.

13. Park och naturnämnden/förvaltningen

Förvaltningen är överlag positiv till planförslaget. Det är positivt att detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgång till kustlinjen samt möjliggör för en utveckling av Hälleflundreplan till en bostadsnära park.

Park och naturförvaltningen önskar dock att planbestämmelse säkerställer tillräckligt jorddjup på bostadsgården för att skapa förutsättningar för träd och annan vegetation.

Vidare förespråkar förvaltningen att möjligheten för en allmänt tillgänglig förbindelse genom kvarteret i öst-västlig riktning undersöks för ökad finmaskighet och gångvänlighet.

Även strandpromenaden och lokalgatans gestaltning bör utredas närmare med fokus på vistelsekvaliteter. Samt att man utmed dessa stråk säkerställ genom planbestämmelse träd och annan växtlighet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planförslaget medför en investeringskostnad kopplat till utveckling av Hälleflundreplan som bostadsnära park. Hälleflundreplan har idag få vistelsekvaliteter. Den föreslagna upprustningen ska delvis finansieras genom exploateringsbidrag men innebär också att Park och naturförvaltningen får ökade driftskostnader. Parken förvaltas redan idag av förvaltningen, men sköts och underhålls i dagsläget inte som en bostadsnära park. Utöver detta får förvaltningen ökade driftskostnader för träd inom trafikkontorets ytor. De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget bedöms bidra med vissa positiva effekter kopplat till Grönplanens ekologiska mål, om än marginella. Efter föreslagen utveckling kommer andelen genomsläpplig yta öka och därmed också markens kapacitet att fördröja och rena dagvatten på naturlig väg. Däremot kommer möjligheterna att plantera träd och större buskage vara begränsade då parkering tillåts under kvartersmarken utan krav på tillräckligt jorddjup i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör heller inte för träd eller annan växtlighet inom allmän plats.

Bedömning ur social dimension

Förslaget bedöms kunna bidra med flera positiva effekter ur ett socialt perspektiv så som utveckling av en bostadsnära park i ett område med stor brist på tillgängliga parker och andra vistelseytor. Genom att utveckla vistelsekvaliteter på Hälleflundreplan erbjuds boende i närområdet en plats för möten och vila i ett skyddat mikroklimat som komplement till vistelse utmed havet. Platsen har också potential att bli en länk mellan befintliga invånare i Fiskebäck och de som flyttar in i de nya kvarteren.

Planförslaget förbättrar också tillgänglighet till kustlinjen genom planläggning av ett sammanhängande stråk med allmän plats och blir ett värdefullt tillskott i området som i övrigt har brist på allmänna vistelseytor. För att stråket ska upplevas inbjudande och locka till vistelse är dock strandpromenadens utformning av avgörande betydelse, vilken inte regleras i planförslaget. I fortsatt process behöver vistelsekvaliteter säkerställas för att förslaget ska bidra med de positiva effekter som eftersträvas. Exempel på viktiga frågor som behöver hanteras är stråkets karaktär och funktioner med fokus på bland annat markmaterial, utrustning, sittplatser och planteringar. Det är viktigt att hitta en utformning som signalerar att gångfartsområdet och strandpromenaden är allmänna rum för vistelse och att de två delarna av stråket tydligt hänger samman med varandra såväl som angränsade ytor. I grönstrukturutredningen som har tagits fram inom ramen för detaljplanen pekas lokalgatan och delar av strandpromenaden ut som en viktig koppling som bör stärkas genom trädplantering. Förvaltningen vill understryka vikten av att säkerställa stråkets gestaltning innan projekteringen påbörjas. Detta bör göras i en förslagshandling (gestaltungs-förslag) som exploatören tar fram i samarbete med kommunen. Framtagna gestaltungs- såväl som projekterings- och bygghandlingar ska skriftligen godkännas av trafikkontoret och park- och naturförvaltningen innan genomförande. Detta behöver säkerställas i exploateringsavtalet innan detaljplanens antagande.

Kommentar:

Ett finmaskigt vägnät har tryggats på så sätt att ett stråk i öst-västlig riktning har säkrats i plankartan vilket ansluter till det interna vägnätet i befintligt bostadsområde väster ut.

Ny bedömning har gjorts gällande reglering av markens rådighet för strandpromenaden och den östra lokalgata efter granskningen, ytorna överläts nu till kvartersmark. Ställningstagande angående frågor om strandpromenaden och lokalgatans reglering sammanfattats dels under avsnittet *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

Uppföljning har gjorts av förstudien för utformning av strandpromenaden. Gestaltungsprinciperna har kompletterats uppdaterats bland annat kring aspekterna av vegetation och vistelsekvaliteter. I kommande exploateringsavtal samt avtal kopplat till gemensamhetsanläggningen så ämnas planbeskrivningen utgöra underlag för att följa gestaltungsprinciperna vidare i kommande projektering.

Investering- och driftskostnader av Hälleflundreplan har tagits fram och kostnaden för uppbyggnaden avtalas om med exploatör som medfinansier.

I planbeskrivningen anges att ett jorddjup om minst 50 cm ska efterlevas på ytor reglerade som planterbart bjälklag ovan underjordisk parkering för att uppnå grönytefaktorernas värden för ekosystemtjänster. Ett jorddjup på ca 50 cm skapar förutsättningar för mindre träd och annan vegetation.

Stadsbyggnadskontoret noterar och påpekar att sol- och dagsljusförhållandena har studerats vidare och visar att det genom planens reglering går att få till en lämplig boende och gårdsmiljö utifrån sol och dagsljusförhållanden.

Synpunkterna har delgivits exploatör i form av förvaltningens yttranden som även har överlämnats till fastighetskontoret och berörda konsulter för beaktande vid planens genomförande.

14. Räddningstjänsten Storgöteborg

Inget svar. (se svar i samrådsskedet)

15. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har inga ytterligare synpunkter än de som tidigare lämnats vid samrådet.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

Stadsområde 03 Sydväst

Förvaltningen tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan med följande synpunkter.

Förvaltningen ser positivt på att detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgång till strandlinjen genom en strandpromenad som knyter ihop med befintliga stråk. Men med en bostadsbebyggelse nära strandkanten finns risken att det ändå upplevs som privat område, om inte gränsen är tydlig mellan det privata och allmänna. En risk är att

gränsen förskjuts med tiden och att det blir en mer upplevd eller till och med faktiskt privatisering.

Gång och cykelbana på Hälleflundregatan förbättras delvis i samband med planen, men det kvarstår en sträcka där gående och cyklister tvingas byta sida vid två tillfällen. Vilket innebär en kvarvarande negativ påverkan utifrån ett barnperspektiv.

Planförslaget kommer innebära en förändring av bebyggelsestrukturen i området. Förvaltningen ser att arkitekturen är avgörande om bebyggelsen kan uppfattas som om den passar in eller inte. Detaljplanen verkar ha reglering gällande sadeltak vilket är positivt. Förvaltningen ser även att regleringar gällande byggnadsmaterial och fasad vore viktigt för att säkerställa byggnader som bidrar till kustmiljöns identitet. Förvaltningen har noterat att befintliga boende, dels på andra sidan Hälleflundregatan, är starkt kritiska till byggnadernas skala och risker med ökad trafik.

Förvaltningen anser att all tillkommande bebyggelse som genererar trafikalstring på Västerleden bör hanteras inom stadens strategiska planering och kan inte ses som försumbar. Att i respektive enskild detaljplan argumentera att det är en ”mycket liten ökning”, kan inte anses vara en hållbar planering.

Det sker ett tillskott av lägenheter i ett område som domineras av småhus, vilket kan möjliggöra för fler grupper att bosätta sig nära kusten. Men detta förutsätter att bostäderna har en hyra eller kostnad som kan locka medborgare med olika inkomstnivåer.

Kommentar:

Tidigare gemensamhetsanläggningar för s.k. kajstråk numera kallad *strandpromenaden* samt lokalgata i öster ändrades inför granskningskede till att regleras som allmän plats mark med kommunalt huvudmannaskap.

Ny bedömning har gjorts gällande reglering av markens rådighet för strandpromenaden och den östra lokalgata efter granskningen, ytorna överläts nu till kvartersmark. Ställningstagande angående frågor om strandpromenaden och lokalgatans reglering sammanfattats dels under avsnittet *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

Vad gäller påträngande närhet mellan det allmänna stråket (strandpromenaden) och bebyggelsen så vill här påpekas att bebyggelsen närmst strandlinjen ligger 1 meter upphöjt sett strandpromenaden.

Särskilt fokus har givits på att tillgodose barns och ungas rätt till hälsa och säkerhet med fokus på trafiksäkerhetsaspekter. Gång-och cykelbanan förlängs utmed den södra sidan och kopplar på så sätt an till det nya området. GC-banan byter sedan sida med en vinkelrätt övergång vilket ger en bättre översikt för de som passerar här över. Dock så byter GC-bana sida igen cirka 340 meter öster ut. Detta kan inte denna detaljplan ta hand om då det är befintligheter här utanför planområdet som styr hur denna GC-väg dragits.

I en förlängning görs det även möjligt för att låta GC-banan fortsätta på södra sidan genom anpassning av byggrätterna för verksamheter öster om planområdet.

Den ogynnsamma miljön vid kajen idag kontra den minimala skuggningen som den nya strandpromenaden ger bedöms inte försämra livsmiljön för ålgräs jämfört med hur områdets befintliga förutsättningar. Enligt utredning (*Marinbiologisk undersökning Fiskebäck 8:1, Tyréns 2022-08-16*), som tagits fram konstateras att den lågbrygga som redovisas i förslaget inte bedöms ge försämrade livsmiljö för eventuellt ålgräs. Därmed påverkar det inte planens utbyggnad. Utredningen togs fram i samband med utformningsförslag för strandpromenaden, *Förprojektering av allmänt tillgänglig strandpromenad (Adwice 2023-12-12)* som ligger som bilaga i *Trafik och utformningsförslaget (Tyréns, 2024-01-05)*.

Kontoret instämmer med förvaltningen, som anser att goda gestaltade livsmiljöer och en kvalitativ arkitektur och stadsbyggnad är avgörande för anpassningen och upplevelsen av den tillkommande bebyggelsen. Anpassning och justeringar har gjorts för bebyggelsen i möte med Hälleflundregatan, sadeltak reglerar hela kvarteret vilket ger ett enhetlighet intryck och enligt exploatörens gestaltningskoncept inspirerad av fiskarsamhällets utformning med placering av gavlarna i liv med huvudstråket Hälleflundregatan samt strandpromenaden.

Gestaltungsprinciper har uppdaterats efter granskningskede för hela planområdet som stöd för framtida utbyggnad, och underlag för avtal samt inför kommande bygglovsgranskning.

16. Stadsledningskontoret

Inga synpunkter har kommit in. (se svar i samrådsskedet)

17. Trafiknämnden/kontoret

Inga synpunkter har kommit in. (se svar i samrådsskedet)

Kommentar:

Trafikkontoret deltar i framtagande av planhandlingarna; trafikutformningsförslag för allmän plats mark och granskar utformning av trafiklösningar för kvartersmark.

18. Utbildningsnämnden/förvaltningen

Har inte lämnat några synpunkter.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

19. Business Region Göteborg AB

Har inte lämnat några yttrande.

20. Göteborgsregionen (GR)

Har inte lämnat några yttrande.

21. Havs- och vattenmyndigheten

Se Länsstyrelsens yttrande. se även svar i samrådsskedet)

22. Lantmäterimyndigheten

Myndigheten anser att det finns behov att justera plankartan samt att förtydliga och komplettera planbeskrivningen.

För plankartan påpekas följande:

- I de fallen egenskapsområdet ska utgöra fler fastigheter än de som ramar in byggrätten (synpunkt avser tidigare *e1* m.fl). finns risk att fördelningen inte sker på ett önskat sätt eller i värsta fall konsumeras fullt ut och någon blir utan.
- Linjerna på plankartan är oklara, vilken linjetyp som avses.
- Det finns flera egenskapsbestämmelser som inte är kopplade till någon beteckning i kartan, till exempel lägsta nivå för färdigt golv är +2,9 meter för huvudbyggnad och +2,5 meter för komplementbyggnad.
- Förutom prickmark finns inga egenskapsbestämmelser kopplade till det sydöstra hörnet av kvartersmarken. Bestämmelsen e16 verkar saknas inom de västra byggrätterna samt inom ett av områdena för prickmark?
- Inom *KBIHP* gäller både e16 och e19 vilket bedöm kan bli lite motstridigt.

Planbeskrivning:

Tillgänglighet

”Tomter, gårdsytor och gator avsedda för bebyggelse eller för att människor ska uppehålla sig där ska vara tillgängliga och användbara.” Vad avses med tomter i detta fall? (bostadsfastigheter?) Ska människor uppehålla sig på gator? Ett förtydligande/omformulering hade varit bra. (Sid 45). På sidan 57 påpekas: ”De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare”. Detta anser inte framgå på plankartan då det saknas u-område för allmänna ledningar. Om ledningarna ligger i kvartersmark krävs u-område för att säkerställa att ledningsrätt kan bildas. (sidan 57).

Gemensamhetsanläggningar för ga:81 och ga:73 behöver det framgå vilket ändamålet har. Nyttjanderättsavtal och därmed nyttjanderätt är bindande i högst 25 år inom detaljplanlagt område. Nyttjanderättsavtal ifrågasätts om det är det lämpligaste avtalsformen för att säkerställa en långsiktig möjlighet till infästning av bryggor.

Servitut

På samfälligheterna finns det gemensamhetsanläggning för väg inrättat, något tillträdesservitut bör därför inte skapas utan de fastigheter som behöver ha tillgång till ga:81, och ga:73 bör hellre få andel i gemensamhetsanläggningarna. Lantmäterimyndigheten förtydligar att ”för att säkra tillträde för verksamhetsutövarna till småbåtshamnen inom Fiskebäck 8:1 och Fiskebäck 756:330, via kvartersgata inom fastigheterna Fiskebäck S:92 och S:97, samt via kvartersmark inom planområdet, behöver ett servitut inrättas.”

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Risken att e-bestämmelser som reglerar mer än en yta ska fördelas mellan olika fastigheter vid en avstyckning är troligen små. Syftet med e-bestämmelser är att ge kommande fastighetsägare tydlighet hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. Planen avser att med de olika nyttjanderätter skapa en flexibilitet inom avgränsade zoner. Exploateringen anses vara *självreglerande* då det finns ett bestämt fotavtryck/BYA samt nockhöjder för varje byggrätt.

Efter senaste granskning har nya ställningstagande gjorts, efter den genomförda granskningen var strandpromenaden i söder och lokalgatan i öster reglerade som allmän platsmark och nu planläggs dem som kvartersmark. Inom kvartersgatan i öster har det därför införts bestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar – U-område. Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas med möjlighet för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter, exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage med mera. De ändrade förutsättningarna som berör dagvatten, VA mm. har tagits fram i samråd med Kretslopp och Vatten.

Angående frågor om strandpromenaden och lokalgatans reglering sammanfattats detta dels under avsnittet *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

Tidigare prickmark som legat ovan planerat underjordiskt garage har ändrats till så kallad *ringmark*. Synpunkter för det södra hörnets är ej längre aktuella, frågan hanteras inom kvartersmarkens utformning. Dock är det fortsatt viktigt att skapa distans mellan bebyggelsen inom kvartersmarken och strandpromenaden så att det uppfattas tillgängligt för allmänheten. Distans ämnas skapas dels genom anläggande av ytor i form av exempelvis växtbäddar samt så ges en distans till bebyggelsens första våningsplan genom att den ligger upphöjd i landskapet.

Planhandlingar justeras i enlighet med yttrandet och bearbetas i dialog med Lantmäterimyndigheten för samtliga ovannämnda punkter. Viktigaste ändringar och förtydligande är att planområdet har utökats till att ta in hela fastigheten Fiskebäck 8:1 efter att planområdet utvidgats till att även innefatta vattenområdet. Strandpromenaden och den östra lokalgatan planläggs nu som allmän plats. Byggherren och Göteborg Stad tecknar exploateringsavtal för genomförande och utförande av allmän plats. Synpunkterna delges exploitör i form av förvaltningens yttranden som även har överlämnats till f.d. fastighetskontoret för beaktande vid planens genomförande.

Linjetyperna i plankartan har setts över.

Text gällande tillgänglighet har förtydligats.

23. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen pekar ut 4 synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning:

Riksintresse för Yrkesfiske

Länsstyrelsen bedömer att det finns en betydande risk för att planområdet kan komma att påverka riksintresse för yrkesfiske i Fiskebäck negativt.

Länsstyrelsen har i tidigare skede påpekat att en utveckling av bostäder i hamnen kan innebära att dessa utsätts för störningar från den närbelägna riksintresseutpekade fiskehamnen samt att det finns en betydande risk att bostäderna i ett senare skede påverkar hamnverksamheten negativt i fråga om att utöka sin verksamhet.

Dessa synpunkter har kommunen besvärat med att ta fram utredningar avseende störningar från nuvarande verksamhet samt förmodade framtida. Utredningar anser kommunen visar på att det varken i nuläget eller framtiden finns några störningar gentemot planområdet. Vidare skrivs att kommunen har tagit kontakt med berörda aktörer avseende utveckling av hamnen och eventuell utökning av hamnens verksamhetsområde. Det framgår att informationen som kommunen har tagit del av visar på att den utveckling som är planerad inom hamnen är på ett större avstånd från planområdet än den nuvarande verksamheten. Vidare anges även att ett planbesked har tagits fram för hamnens utveckling.

I den nyligen antagna översiktsplanen (maj 2022) hanteras frågan om riksintresse för yrkesfiske i Fiskebäck. Där skriver Göteborgs kommun att översiktsplanen tar hänsyn till riksintresset vid Fiskebäck hamn genom att området markeras som hamn på mark- och vattenanvändningskartan. Hamnfunktionen är även helt eller delvis säkrad i detaljplan. Planering för fortsatt utveckling av hamnen i Fiskebäck med avseende på yrkesfiske pågår. Kommunen anser att riksintressets funktion kan säkerställas genom att Fiskebäck och Donsö hamn kvarstår som riksintressen för yrkesfisket.

Länsstyrelsen noterar därmed att det finns långt gående planer på att utveckla fiskehamnen samt utöka dess verksamhetsområde. Trots att staden gör bedömningen att ingen utvidgning av hamnverksamheten kommer att ske i anslutning till planområdet och att den del av hamnen som angränsar till planområdet kan fortgå utan att det innebär några störningar inom planområdet, så har Länsstyrelsen inte kunskap idag gällande vad för utökning av hamnen och verksamheten som är planerad.

Miljökvalitetsnormer för vatten och strandskydd

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Kommunen ska också visa på vilka grunder bedömningen har gjorts.

Sedan tidigare granskning i ärendet har kommunen valt att införa en ny planbestämmelse på plankartan *W1-småbåtshamn, endast flytbryggor får finnas*. Kommunen motiverar utformningen av planbestämmelsen i sin granskningsredogörelse med att man genom planbestämmelsen vill förhindra möjligheten att en pir byggs.

I dagsläget finns det inget, vad länsstyrelsen har kännedom om, som indikerar att det skulle vara aktuellt med en pir på platsen. Anläggandet av en sådan skulle dessutom behöva prövas av länsstyrelsen både som vattenverksamhet samt ur

strandskyddsperspektiv, då strandskyddet inte får upphävas i vattenområdet. Det är därför osannolikt att en pir skulle anläggas utan att det finns mycket goda skäl för detta.

I området finns redan idag befintliga flytbryggor, men då flytbryggor enligt forskningen har en större negativ påverkan på vattenmiljön än till exempel pålade bryggor, så anser länsstyrelsen att kommunen bör lämna möjligheten till förbättringar i vattenområdet öppen. Just flytbryggor har en stor negativ påverkan på många bottenlevande organismer då det är en bryggtyp som kraftigt påverkar möjligheten för solljus att nå ner till botten. Flytbryggor har även en stor påverkan på vattenströmningen och vattenomsättningen i hamnen.

Även om nuvarande flytbryggor har denna negativa påverkan så hindrar inte det att hamnen någon gång i framtiden kan tänkas vilja ändra sin bygglösning. Länsstyrelsen anser därför att planbestämmelsen är både onödig och kontraproduktiv samt att det är olämpligt att kommunen låser fast vid en specifik typ av utformning på brygga. Att ta bort planbestämmelsen och möjliggöra en större variation av lösningar som inte äventyrar stabiliteten på platsen skulle inte vara emot det som SGI skriver i sitt granskningsyttrande (dt. 2022-11-10 ref: 5.2-2103-0193).

Berörd vattenförekomst är Asperöfjorden (WA13941202) som enligt VISS sammanvägt har en ekologisk status som bedömts till måttlig baserat på miljökonsekvenstypen flödesförändringar. Den fysiska påverkan på kvalitetsfaktorn Hydrografiska villkor är stor och klassningen kan ses som ett säkert tecken på sänkt biologisk status. Förändrad hydrologisk regim genom framför allt småbåtshamnar, pirar och kajer bedöms utgöra betydande påverkan på vågregim och/eller sötvatteninflöde i vattenförekomsten.

I Havsmiljöinstitutets rapport ”Fritidsbåtars påverkan på grunda kustekosystem i Sverige” (2019) finns en sammanställning av vetenskaplig litteratur som visar på negativa effekter på biologin av fysisk påverkan.

Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att kommunen i sin lokaliseringsstudie har kommit fram till att det angelägna allmänna intresset inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Även om kommunen haft som kriterium att 90 lägenheter i flerbostadshus ska kunna rymmas i området, som egentligen är inte relevant i Länsstyrelsens bedömning, kan slutsats i studien ändå vara rimlig att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet på land när det inträder.

Däremot anser Länsstyrelsen att det inte finns särskilda skäl att upphäva strandskydd inom vattenområdet, W1. Därför ifrågasätter de den administrativa planbestämmelsen på aktuella plankartan som visar att ”*Strandskydd, 4 kap. 17 § Strandskyddet är upphävt*”.

Det anses ändå positivt att kommunen avser att tillgängliggöra ett promenadstråk längs vattnet.

Hälsa och säkerhet - Markföroreningar

Det framgår av granskningshandlingarna att det finns föroreningar inom planområdet. Därför anser länsstyrelsen att det ska finnas en planbestämmelse på plankartan att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges.

Detta framgår både i planbeskrivningen och samrådsredogörelsen men Länsstyrelsen kan inte se att denna administrativa bestämmelse finns på plankartan i aktuella granskningshandlingar. Detta måste framgå på plankartan inför antagandet.

Övriga synpunkter på granskningshandlingen

Översvämningsrisker

Det är bra att kommunen väljer att utgå från planeringsnivåer som kommunen har tagit fram för kustzonen samt att dessa åtgärder regleras på plankartan.

Från granskningshandlingar framgår att det finns problem med framkomlighet då tillfartsvägen står under vatten vid ett 100-årsregen. Två alternativa vägar finns men som idag inte är körbara då det blockeras med bom. Länsstyrelsen vill uppmana kommunen att fortsätta jobba vidare med frågan och säkerställa att det nya området har en fungerande tillfartsväg. Det är inte bara för att räddningstjänsten ska kunna göra en insats, för nya områden/detaljplaner, särskilt för bostäder, ska möjligheten att kunna nyttja bostaden vara säkerställd. Detta innefattar möjligheten att ta sig till och ifrån sin bostad.

Lukt

Utredningar och förtydliganden har gjorts angående lukt från fiskehamnen och det konstateras att de i dagsläget inte är några luktproblem, länsstyrelsen har inte några ytterligare synpunkter i gällande frågan.

Lokaliseringsutredningen

Länsstyrelsen anser att om en lokaliseringsstudie ska utgöra ett gott och tydlig underlag, bör den avgränsas så att den omfattar de platser där byggnation kan ske som bidrar till en utveckling av Fiskebäck som möter rekommendationerna i översiktsplanen och kan bidra till att mål enligt andra relevanta strategiska inriktningar uppnås.

När lokaliseringsutredningen avgränsats geografiskt kan olika alternativa områden pekas ut. Effekterna av utbyggnaden i områdena kan sedan vägas mot effekterna av utbyggnad inom det strandskyddade område. Syftet med en planerad utbyggnad enbart kan inte användas som kriterium när alternativa lokaliseringar övervägs. Syftet behöver formuleras utifrån de förutsättningar som finns på den aktuella platsen. I detta fall blir då konsekvenserna att bedöma de alternativa lokaliseringarna utifrån deras förmåga att innehålla 90 lägenheter i flerbostadshus. Eftersom den planerade utbyggnaden anges att rymma 90 lägenheter i flerbostadshus. Det förutsätter också att kommunen motiverar varför 90 lägenheter måste till i Fiskebäck med hänvisning till bostadsförsörjningsskäl eller andra skäl med bäring på strategiska inriktningar. Annars kan det bli svårt att motivera varför de alternativa lokaliseringarna har valts bort på relevanta grunder.

Vilket befolkningsunderlag skulle krävas i Fiskebäck för att uppnå det behov av infrastruktur och service som man uppger att planen har för avsikt att uppfylla i området? Varför är 90 lägenheter ett minimikrav och är behovet fyllt genom den aktuella planen?

Hur ser behovet av varierade upplåtelseformer för bostäder ut i området, det vill säga, vilket upptagningsområde finns för de som förväntas flytta till de nya bostäderna? Omfattar lokaliseringsutredningen hela det upptagningsområdet?

Avslutningsvis vill naturavdelningen råda kommunen att noga överväga om underlaget kan bli tydligare i nedanstående frågor, vilka har bäring på kommunens avgränsning och intressevägning i ärendet.

Kommentar:

Riksintresse yrkesfiske

Staden anser att föreslagen planering, med bland annat bostäder, inte bedöms medföra påtaglig skada på riksintresset för yrkesfiske. De identifierade riskerna vad gäller störningar för aktuellt planområde har varit industribuller och även lukt. I de utredningarna som tagits fram för bedömningen så har man sett både på nuvarande situation och förmodade framtida. Utredningarna har varken visat på nutida eller framtida störningar vad gäller buller och lukt gentemot aktuellt planområde.

Efter granskningen har det även förts avstämningar med både Länsstyrelsen och Havs- och Vattenmyndigheten och stöd har tagit av myndighetens PM ”Tillämpning av påtaglig skada eller påtagligt försvarande, MB 3kap. 5§ Riksintresse för yrkesfiske” (2019-03-07).

Sett tillgrunden för påtagligt skada anser staden att riksintresse för yrkesfiske inte påverkas då fiskehamnen näringsverksamhet kan fortsatt bedrivas här samt att möjlighet för ytterligare utveckling ses lämplig så som nu också prövas i och med framtagande av nya detaljplan för fiskhamnens utveckling. Det finns inga märkbara motsättningar att bygga bostäder inom aktuellt planområde och att hamnen utvecklas enligt de framtagna utredningarna (Bullerutredning Cedås akustik, 2023-06-21, Industribuller Cedås akustik 2020-03-25, Fiskebäcks hamn - muddringsutredning WSP 2020-11-12). Tillägg till utredningarna gällande buller har gjorts för att bedöma eventuella befintliga störningar från verksamheterna i hamnen, men undersökningen visar dock inte på några ytterligare störningskällor från verksamheterna. Befintlig verksamhet kan därför fortgå bedrivas och planeras så att göras likt idag, det vill säga utan dokumenterade störningar.

Men en utveckling av den närmre hamnen är inte önskvärd verkan från staden eller fiskeriverksamheten själva på grund utav aspekter så som ytbehov, då önskan för utvidgningen är för större båtar och större lagerlokaler som kräver stora samordnade ytor både på land och i vattnet samt för att ge en bättre koppling mot farleden, vilken man då behöver muddra upp för att komma in med dessa större och djupgående båtar. Där till så ligger den inre och närmre planområdet belägna delen av hamnen otillgänglig med grunt vattendjup och med svårigheter att muddra då förmodade föroreningar ligger lagrade i sedimenten. Pågrund utav dessa aspekter så är en utveckling/utökning av den inre hamnen ej möjlig/önskvärd och istället så har staden så väl som fiskeriverksamheten riktat in sig på en utveckling av fiskhamnen i ett sydostligt läge i Fiskebäckshamns ”port” mot havet. Denna utökade hamn skulle då ligga på ett avstånd på över 300 meter ifrån aktuellt planområde. En utredning för eventuella framtida störningar för dess omgivning har även utförts för denna tilltänkta utvecklingen. Den framtida utvecklingen visar inte heller den på att störningar vad gäller buller och lukt skulle drabba kringboende varken inom aktuellt planområde eller närmre befintliga bostäder.

I den kompletterande utredning för industribuller så har man tagit i beaktan både buller från båtmotorer så väl som lastning och lossning.

Vad gäller lukt så finns inga uppsatta riktvärden att utgå ifrån i Sverige så bedömningen är att den enkätundersökning som gjorts i området i relation till att det här i hamnen nästan inte luktar något alls i färskt tillstånd) samt att hamnen i relation till planområdet inte ligger i den förhärskande vindriktningen utgör tillräckliga bevis för att olägenhet inte förekommer idag. Där till kan också påvisas att inga klagomål inkommit till kommunens miljöförvaltning gällande luktstörningar från hamnen. I planbeskrivningen lämnas en mer utförlig beskrivning av de idag pågående verksamheterna i hamnen i Fiskebäck.

Strandskydd

Staden bedömning kvarstår att strandskyddet inte har någon betydelse på platsen idag med huvudmotivet att området redan är i anspråkstaget på ett sådant sätt att strandskyddet förlorat sina syften. Området hyser inga naturvärden och området utgörs av ett privat, ianspråktaget verksamhetsområde. Föreslagen planering ger möjlighet att utföra en strandpromenad med kvalitativa ytor för vistelse och god gestaltning som tillgängliggör platsen och kustlinjen för allmänheten. platsen.

Efter genomförd granskning har Länsstyrelsen och staden haft uppföljningar för att möta yttrandena och tre möten genomfördes för att överlägga frågan om strandskydd och riksintresset för yrkesfiske. Länsstyrelsen lämnade skriftliga besked (elektroniska e-postmeddelanden) att strandskyddet kan anses ha skäl att upphävas i linje med skäl nr 5, ett angeläget allmänt intresse. Staden konstaterar att det är positivt att ha funnit samförstånd efter ovannämnda avstämningar.

MKN vatten

Länsstyrelsen gör bedömningen att detaljplanen inte påverkar möjligheten att nå fastställda miljö kvalitetsnormer för recipienten Asperöfjorden enligt redovisade utredningar och regleringar på plankartan. Med planförslaget förväntas utsläppen minska i och med att användningen går från industri till bostäder, verksamheter och handel. Den ändrade användningen gör att infiltrationsförhållandena påverkas till det positiva med mindre hårdlagd yta och mer grönska samt att rening av dagvatten nu behöver komma tillskott enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten (enligt föreslagna åtgärder i kapitel 5 i *Dagvatten och översvämningsutredningen, Tyrens 2022-04-04*). De rekommendationer som noteras på plankartan för stöd till bedömningen är att det föreslås använda växtligheter och träd för att minska utsläpp av fosfor från området samt att i plankartan regleras att högst 50% av marken, exklusive byggnadsarea, får hårdgöras och ska regleras till de markerade gårdsytorna. På plankartan finns också en upplysning att: dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark.

Ingen förändring av vattenområdets småbåtshamn har lyfts av exploatör och fastighetsägare utan verksamheten så som den sker idag ämnas fortgå. Men då vi nu fått till oss att flytbryggor har större negativ påverkan på vattenmiljön än pålade bryggor så väljer vi att ändra planbestämmelsen så att den även medger för fasta bryggor här i vattnet. Detta ser vi nu går att få in då stabiliteten inte tycks vara ett hinder. Vattenområdet inom och invid planområdet har också undersökts för att se på eventuell förekomst av ålgräs, vilket då påvisat att inget ålgräs eller andra skyddade arter finns i vattenområdet.

Hälsa och säkerhet – Markföreningar

Villkor för startbesked gällande marksanering har återinsatts på plankartan. Bestämmelsen står omnämnd i planbeskrivningen men föll ur inför den aktuella granskningen på plankartan. Den fulla bestämmelsen lyder: *Startbesked inte får ges för bebyggelsen förrän marksanering till nivåer för planerad markanvändning har kommit till stånd.*

Övriga synpunkter på granskningshandlingen

Översvämningsrisker

Planbeskrivningen har förtydligats gällande framkomlighet för utrymningsvägar och tillfartsvägar. Två alternativa körvägar för räddningstjänsten finns, Norra respektive Södra Flundregatan och Södra Fiskebäcksvägen. Båda vägarna har idag hinder, Flundregatan i form av en bom som inte klarar räddningstjänstens krav på körvägsbredd och Södra Fiskebäcksvägen i form av ett vägräcke vilken syftar till att förhindra genomfartstrafik. För båda vägarna finns möjlighet dock att göra justeringar som främjar räddningstjänstens framkomlighet.

Lukt

Se svar ovan gällande svar för riksintresse för yrkesfiske.

Lokaliseringsstudien

Staden anser att genomförd lokaliseringsstudie tydligt redogör stadens ställningstagande om en föreslagen förtätning inom det utpekade geografiska området. Undersökningen och bedömning tar stöd i de övergripande styrande planeringsdokumenten, tidigare översiktsplanen (2009) den aktualiserade översiktsplan (2022), stadens budget (2021), Göteborgs stads bostadsförsörjningsprogram samt strategierna och policy för en socialt hållbar utveckling.

Enligt översiktsplanens utbyggnadsstrategi vad gäller omvandlingstråk och lägesbaserad planering ger aktuellt förslag möjlighet till att området vid Hälleflundregatan får en starkt koppling med resten av staden då gatan utgör en förlängning av det omvandlings- och utvecklingsstråk som kopplar vidare mot Frölunda Torg. Förslaget möter även översiktsplanens och bostadsförsörjningsprogrammets strategi för uppblandning av bostadstypologier i den kustnära zonen där en övervägande utbyggnad består av enbostadshus.

Områdena som omfattades av den geografiska avgränsningen granskades utifrån strategin för *omvandlingstråk* som hänvisar till lämpliga *lägen och platser* för förtätning i relation till det utpekade stråket. Förtätning på cirka 90 lägenheter skulle därmed utgöra jämförbara tomter inom det grafiska området som lokaliseringsstudien identifierade sett till de västra tätortsområdena med Frölunda torg som knutpunkt. Inom det angivna geografiska området sattes även kriterier att kunna ha som jämförbara parametrar ihop med att läget/området skulle ha möjlighet att inhysa en komplettering på cirka 90 lägenheter. Förtätningsgraden (antal lägenheter/exploateringtall, fotavtryck och gröna ytor) prövades tillsammans med kriterierna om planeringsförutsättningar, tillgängliga resurser som kollektivtrafik, gc-vägar, samt närhet till rekreation och natur. Ytorna/tomterna fanns tillgängliga inom *lägen* kopplade till stråket för

omvandling/förtätning, ett lägesbaserad planering som ska vägleda för lämpligt exploatering.

Lokaliseringsstudien har utformats enligt Länsstyrelsen tidigare anvisningar och referensförlagor som förmedlades av Länsstyrelsen som exempel på tidigare genomförda lokaliseringsstudier som Länsstyrelsen har godkänt.

24. Polismyndigheten

Inga inlämnade synpunkter i detta skede.

25. PostNord Distribution 405 24 Göteborg

Inga inlämnade synpunkter i detta skede (se svar i samrådsskedet)

26. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inga synpunkter på detaljplanen utöver vad som framförts i tidigare yttranden.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar detta.

27. Skanova Nätplanering D3N

Inget svar. (se svar i samrådsskedet)

28. Skanova (Telia company)

Inga inlämnade synpunkter i detta skede. . (se svar i samrådsskedet)

29. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI påpekar att de är nöjda med hur frågor de yttrat gällande stabilitet under samrådet och nu hur det omhändertagits i granskningshandlingen.

Institutet vill dock lyfta till Länsstyrelsen om de anser att problem med erosion kan vara säkerställt. SIG önskar veta om det framgår på vilket sätt kommunen pekar på åtgärder som ska tas utifrån vad som framkommit från den geotekniska utredningen som redovisar att skrivet att: "Då stabiliteten kommer att försämrans redan vid mindre erosion vid släntfot är det av stor vikt att området säkerställs vara väl erosionsskyddat även i framtiden vid detaljpanelläggning av området, t ex genom avtal" samt att "inspektion av erosionsskyddet ska utföras av sakkunnig person med regelbundna inspektioner", och att [1] Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av erosionsskyddet redovisning i i planbeskrivningen.

Kommentar:

Erosionsfrågan i planbeskrivningen har förtydligats. Staden anser att det är av vikt att området säkerställs väl och är erosionsskyddat även i framtiden. Vid utbyggnad av området ska befintligt erosionsskydd inspekteras av sakkunnig person efter

färdigställande av området. Därefter rekommenderas regelbundna inspektioner, förslagsvis vartannat år. Exploatören ansvarar för att inspektion utförs efter byggnation, därefter fastighetsägaren. Exploatören är instämd med informationen och utförandet.

30. Svenska Kraftnät

Utöver tidigare lämnade remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.

31. Trafikverket

Kommunen anger i Samrådsredogörelsen tillhörande planhandlingarna att detta planförslag samt andra planförslag i närområdet förväntas ge ett trafiktillskott på mellan 2100-3100 fordon per dygn, varav detta planförslag står för cirka 7%. Bland annat förväntas ett tillskott på cirka 800-1000 fordon per dygn till Frölundamotet, från de beräknade planerna.

I diskussion med Trafikkontoret som har förts i samband med aktuellt detaljplan för Frölunda torg samt planprogram för Tynnered respektive Frölunda har Trafikverket framfört att för att det inte ska bildas kraftiga trafiksäkerhetsbrister i Frölundamotet måste trafiktillskottet vara i princip obefintligt. Trafikverket anser därför att det är olämpligt att 800-1000 fordon per dygn ytterligare belastar motet och anser att kommunen därmed måste säkerställa att trafiktillskottet inte blir så högt.

Trafikverket förutsätter att kommunen fortsätter arbeta med frågan, om detta inte görs ser Trafikverket en stor risk att det samlade tillskottet från detaljplanerna kommer att generera kraftiga trafiksäkerhetsbrister. Detta är dock inget som Trafikverket kan hävda uppkommer med grund av enbart denna detaljplan men Trafikverket kommer att fortsatt bevaka frågan.

Trafikverket Sammantagna bedömning är att staden inte tar ett helhetsansvar för trafikalstringen i området. Detta kommer leda till att Trafikverket i förlängningen kommer skärpa sin syn på ytterligare trafikalstring, då detta kan leda till trafiksäkerhetsproblem.

Kommentar:

Göteborgs stad noterar Trafikverkets synpunkter och kan meddela att Göteborgs stad sedan granskningshandlingarna för aktuell detaljplan togs fram arbetat med att analysera effekter av planerad stadsutveckling i områdena kring Frölunda och Tynnered, och studerar vidare vilka eventuella åtgärder som behöver göras för att minska dess påverkan på Frölundamotet och Tynnereds motet.

32. Vattenfall Eldistribution AB

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

33. Västtrafik AB

Inga inlämnade synpunkter i detta skede. Inget svar. (se svar i samrådsskedet)

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som ”fastighetsägare” för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

Tematiska svar till sakägare och övriga

Flertal sakägare och boende i området har inkommit med liknande synpunkter och frågor. I granskningsutlåtande har samma struktur använts för redogörelsen av synpunkterna som vid samrådsredogörelse då samlades sakfrågorna och synpunkterna i teman. Syftet är att ge ett samlat bemötande och kommentarer kring resonemang som avser att möta generellt utlåtandena utifrån styrande dokument, politiska yrkanden efter granskningen tillsammans med de aktuella planeringsförutsättningarna för planområdet. Synpunkterna som tas samlat i tema bedöms beröra de övergripande strukturella aspekterna kring planförslaget; placering, byggnadsform och skala, anpassning till omgivningen samt inriktningen på önskad kvalitet kopplad till de respektive teman. Följande är huvudfrågor som avses:

- Placering, höjd och skala
- Byggnadernas innehåll
- Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor)
- Trafik, parkering och trafikbuller
- Kommunal service
- Strandskydd

I samband med några av de inlämnade synpunkterna hänvisar sakägare och övriga till en längre skrivelse kopplat till undertecknade namnlistor (*Samrådsyttrande -kompletterande samråd* (2022-11-02)). Dokumentet innehåller en namnlista med namn, namnförtydligande, adress, e-postadress och underskrift inbegripande 110 personer. Av dessa är 64 sakägare och resterande boende och övriga boenden. Dokumentet har granskats och jämförts och det framgår att det är samma dokument (med bifogad namnlista mm) som har lämnats in vid samrådsskedet. Utöver detta utlåtande har några av sakägarna och boende även tillfogat individuella tillägg med synpunkter och dessa har sammanfattats enskilt.

Här nedan redogörs för de samlade synpunkterna:

Höjd och placering av ny bebyggelse

De nya husens höjder bör inte överstiga befintligt uppbyggt område direkt väster om samt att de nya byggnaderna behöver struktureras på så sätt att fler eller breddade siktlinjer åstadkoms.

Totalhöjden behöver sänkas för att inte störa kringboendes utsikt och påverka ljusförhållande

Huset närmast havet behöver antingen kortas eller läggas parallellt med havet så det blir mer plats mellan huset och havet för att behålla den marina miljö och rekreationsmöjligheterna för boende samt allmänheten.

Kommentar:

- Bebyggelse som planen medger kan inte till fullo anses avvika från vad som kan förväntas vad gäller utvecklingen i området med tanke på de styrande och vägledande dokument som tagits fram tidigare (översiktsplan och program). Översiktsplanen pekar bland annat på att bygga på redan ianspråktagen mark (robust stad), komplettera med bostadsform som saknas och ge tillgång till havskusten. Det föreslagna kvarteret ansluter till sin omgivning med tre tydliga stråk och till huvudgatan Hälleflundregatan. På så sätt förbättras tillgängligheten, gatorna och de nu utvidgade siktlinjer genom kvarteret (se plankartan) och skapar öppenhet och genomsläpplighet från olika väderstreck. Besökande bjuds in (samnärvaro) samtidigt som de olika nivåer i bebyggelsen skapar platser av mer privat gårdskaraktär.
- Detaljplanen medger en byggnadsbredd mycket likt de befintligt uppbyggda i flerbostadshusområdet väster om och formidén har tagit sin utgångspunkt i denna struktur. Huskropparnas nockhöjder ligger inom ett liknande spann så som närliggande flerbostadshusområde i väster där höjderna från markplan är planlagda mellan cirka 14,5 till 17,5 meter, så ligger här det nu planlagda på mellan cirka 11,5 till 19,0 meter från markplan. Bebyggelsen mot Hälleflundregatan har även reglerats i planförslaget på så sätt att en nedtrappning sker mot gatan och där då också mot villabebyggelsen norr om.
- Det närliggande befintliga området i väster ligger med planbestämmelse som medger byggnader på cirka 14,5 till 16,8 meter mot gatan i norr (Hälleflundregatan) och det som nu planläggs ligger mellan cirka 11,5 till 15,7 meter. I och med att det är nockhöjderna som redovisas här ovan så ligger byggnadshöjden (fasadens höjd) ytterligare någon till några meter lägre. Det gör att bebyggelsen ut mot Hälleflundregatan håller sig inom ett våningsspann på upp till tre våningar.
- Under samrådsmötet så redovisades en uppskattning av bebyggelsehöjderna i relation till det befintligt utbyggda området i väster för att visa på att i planen så håller sig nockhöjderna så som nockhöjderna i väster. Olyckligt så hade det inte uppmärksamats att höjdreferenssystemet ändrats mellan att denna plan togs fram i väster 2006 till att denna plan nu tas fram. Dock så visar ju nu denna presenterade beskrivning här ovan att bebyggelsen i stort ändå håller sig inom samma höjdskala, samtidigt som det ska möta en förväntad förtätning. Siktlinjer genom bebyggelsen från Hälleflundregatan ger nu ett tydlig möte mellan gatan, bebyggelsen och havskusten.
- Att utgå ifrån befintlig uppbyggnad som mått för vilken struktur som prövats lämplig på platsen är missvisande då den äldre stadsplanen är mycket tillåtande.

Här får hänsyn tas till att området redan är planlagt för industriändamål och att man därmed inte kunnat förvänta sig att strukturen skulle se ut så här för all framtid. En annan industribyggnad skulle kunna uppföras på platsen i ett annat läge.

- Planbeskrivningen har utvecklat gestaltnings principer som ska ge stöd åt genomförandet av detaljplanen. Principerna har kompletterats och avser att säkerställa ambitionerna med föreslagen markutveckling och som har som utgångspunkter, att anpassa och värna om värden som givit form till planstrukturen med blandade markanvändningar och tydlig karaktär för att skapa gestaltningen av bebyggelsen med de nya stråken och grönstrukturen.

Byggnadernas innehåll

Här skiljer sig kommentarerna åt, antingen att man önskar en utbyggnad av enbart bostäder och att verksamheter inte är lämpligt eller att verksamheter borde ligga kvar och att en utveckling av bostäder inte är lämpligt på platsen.

Kommentar:

- Planförslaget medger för en blandning av både bostäder och verksamheter så som kontor, handel, restaurang och café exempelvis. Byggrätten gör möjligt att bygga cirka 110 bostäder (cirka 11 500 kvadratmeter) samt cirka 1700 kvadratmeter verksamhetsytor med flexibilitet vad gäller delområdenas användning, där nästan hälften av byggrätten (cirka 4800 kvadratmeter) tillåter kontor (**K**), handel (**H**) och centrumändamål (**C**). På utsago av fastighetsägaren så har de under många år haft mycket liten efterfrågan på lokaler. Dock visar de lokala utvecklingsprogrammet att det finns behov av möteslokaler i denna del av staden både för barn och samt äldre. Med det ökade invånarunderlaget finns det i framtiden potential för att verksamheter att ha ökade möjligheter att etablera sig. Byggrätten i områdets nordöstra hörn bedöms ha en god variation vad gäller användningar som öppnar upp för många sorters verksamheter med tydliga bottenvåningar och entréer mot Hällefjordregatan som kan bidra med att skapa ett lokalt stadsliv ihop med kollektivtrafikstråket och gc-vägen som möts längs med gatan.
- Utgångspunkten för den varierande användningen inom planområdet har varit att ge möjlighet att möta en förändrad lokal utveckling och på så sätt bidra till en hållbar och robust stad. När den tidigare översiktsplanen togs fram för mer än 10 år sedan var troligtvis syftet med användningsområdet att möjliggöra för verksamheter i samband med yrkesfisket. I planarbetet har en dialog förts med fiskehamnen och planen tillåter såväl bostäder som verksamheter om behovet skulle uppstå framöver. Utifrån närboendes perspektiv borde bostadsbebyggelse vara en mer gynnsam markanvändning än industriverksamheter som kan antas vara störande i högre grad. Även i de tidigare planprogram har det sett gynnsamma förutsättningar för verksamheter av olika slag för att kunna stadsutveckla intill en av Göteborgs viktigaste näringspunkter och verksamheter, fiskeriverksamheten. Samtidigt ges möjlighet för lokal handel och eller för kultur- och föreningsverksamheter.

Gestaltning och anpassning

De nya husen bör smälta in i området och ges en enhetlig gestaltning för att minska det brokiga intrycket.

Att sänka totalhöjden som behöver anpassas för att inte störa kringboende utsikt och skymma ljusförhållanden.

Bebyggelsens placering närmast havet, den behöver anpassas så det blir mer plats mellan husen och havet för att behålla den marina miljön och rekreations möjligheterna för boende samt allmänheten.

Kritik angående byggnadernas gestaltning som anses komma att skilja sig från omgivande flerbostadshus på ”ett fult och störande sätt” genom föreslagna höjd samt takutformning.

Kommentar:

- Gestaltningen har omarbetats med hänsyn tas till omgivande bebyggelse och karaktär både efter samrådet och utifrån stadsbyggnadsnämndens yrkande samt fd stadsbyggnadskontorets arkitekturutskotts inriktningar. Området har öppnats upp för fler siktlinjer genom kvarteret samt genom att anpassa byggnadsutformningen med hänvisning till klassiska kustmiljöer där byggnaderna ligger med gavlarna ner mot vattnet. Husen har ett enhetligt sadeltakslandskap för att ge ett samlat intryck och motverka brokighet. Sadeltaksutformningen är en formidé som både skapar en enhetlighet inom nytilskottet samtidigt som det signalerar för en variation mot flerbostadshusområdet i väster och istället ta in villaområdet och hamnens formspråk vad gäller takutformning. Detta är en formidé för vilken stadsbyggnadskontorets arkitekturutskott har yrkat för. Även om husen blir högre än grannhusen här så ligger nocken generellt då på ett längre avstånd från omgivande gator än fasaden och påverkar då exempelvis inte dagsljus och solljusförhållandena.
- Anpassning av bebyggelsen har även tagit hänsyn tagit till att skapa en balans mellan det byggda och områdets friytor. Placering av kvarteret ger en tät struktur där stråken binder ihop området och skapar genomströmning och mindre platser i en sammanhängande struktur. Strandpromenaden har utvecklats vidare och den östra gatan föreslås ha en utformning av gågatan. I väster kommer gatans utformning att behöva beakta angränsande fastighet för att skapa en god stadsmiljö som värnar om de gående och cyklande. Men trafikalt så har planstrukturen tagit in att parkering med backning givits utrymme för att ge en trygg miljö här.
- Aktuell planering arbetar med stadens arkitekturpolicyn om goda gestaltade livsmiljöer där Göteborg ska utvecklas till en attraktiv stad med stark identitet. De framtagna gestaltungsprinciperna för stadsstruktur och stråk, bebyggelse, grön och blåstruktur samt ljussättning avser att skapa ramar för i (planbeskrivningen sidan 32-38) för att säkra ett kvalitativ utförande samt stöd åt ett hållbarhet tillväxt.

Trafik, parkering och buller:

Det nya området kommer skapa belastning på det lokala vägnätet och ge en omgivningspåverkan av försvårad framkomlighet, ökat buller och felparkerade bilar på grund av hårt belastad väg samt bristfällig parkering inom planförslaget.

Kommentar:

- Hälleflundregatan trafikflöden har utretts, det visar på relativt låga trafikmängder under större delen av året. Trafikmätningar som har gjorts på Hälleflundregatan visar att ett vardagsdygn kör cirka 2800 fordon/dygn på gatan. För en uppsamlingsgata som Hälleflundregatan, det vill säga en gata som hanterar trafik i området och till närliggande områden, är detta låga siffror. Den ökade sommartrafiken håller sig även den inom riktvärdena för en uppsamlingsgata.
- Under sommaren ökar trafiken då Hälleflundregatan leder till populära besöksmål så som Fiskebäcksbadet och småbåtshamn. Tillkommande bebyggelse kommer att bidra med en viss ökad trafikalstring i området. Under sommaren är trafikmängderna ändå inom riktvärdena för hur många fordon/dygn som är lämpliga att färdas på en *uppsamlingsgata* och under övriga delar av året är antalet fordon/dygn under riktvärdena.
- Göteborgs Stad arbetar med målstyrddplanering och målet är att minska antalet resor med bil till fördel för andra transportslag. Vid uträknande av ett parkeringstal i en mobilitet- och parkeringsutredning utgår uträkningen från ett startvärde baserat på vilket område aktuell detaljplan är. I detta område är startvärdet 1 bilparkering/lägenhet, vilket utgår från ett genomsnittligt bilinnehav i området. En del platser kan samnyttjas då exempelvis besökare till bostäder och verksamheter inte använder parkeringsplatserna samtidigt, vilket gör att parkeringstalet sänks något. Utöver detta har exploatören möjlighet att genomföra flertalet mobilitetsåtgärder för att främja ett hållbart reande framför resande med egen bil vilket möjliggör en ytterligare sänkning av parkeringstalet till 0.75 bilparkeringar/lägenhet. Dessa säkras inte i avtal nu men de är fullt möjliga att genomföra vid aktuell bygglovsgranskning.
- Göteborgs stads bedömning är att tillkommande bebyggelse inte kommer fylla upp resterande kapacitet för gatuparkering. Det har utretts i en så kallad gratisområdesutredningen. Staden har tittat på förutsättningar, konsekvenser och lämpligheten av att reglera oreglerade kringliggande gator i samband med en exploatering. Som en del av utredningen har en inventering av gatuparkeringarna är gjorts vid flertalet tillfällen och på olika tider, i början av juni 2021. Utredningen visar att de parkeringar som finns utmed gatorna i området är belagda till endast 25%.
- Trafikbullret längs Hälleflundregatan enligt framtagne utredning (Bullerutredning Cedås akustik 2022-03-22) kan innebära störningar, införs en planbestämmelse som motsvarar bullerförordningens krav. Likaså införs en bestämmelse som motsvarar Naturvårdsverkets riktlinjer Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller rapport 6538 från april 2015.
- Åtgärder för att dämpa/skrämma buller från avluft/kylmaskiner från äldreboendet i väster kommer att genomföras enligt tecknat avtal mellan exploatör och verksamhetsutövare innan antagande av detaljplanen. Planen bidrar i sig inte till någon bullerstörande verksamhet.

- I väster kommer gatans utformning att behöva beakta angränsande fastighet för att skapa en god stadsmiljö som värna om de gående och cyklande.
- Denna lokalgata är idag ca. 5,5 meter bred och det behövs 7 meter för en bil att backa ut från en parkeringsplats. På plankartan ligger det bestämmelse motsvarande tidigare prickmark (marken får inte förses med byggnad) på motsvarande 1,5 meterna, vilket skapar en bred på gatan som saknas som reglering idag. Vid bygglovsgranskning kan det ställas krav på sikt runt parkering. Sikttriangel för backande p-plats är 2,5 meter. Ett förtydligande har gjorts i planbeskrivningen om detta.

Kommunal service

Det nya området har ingen lösning för hur den kommunala servicen kan lösas vad gäller förskola och skola för de barn/ungdomar som kan antas flytta in i området.

Kommentar:

- Behovet av förskola löses inom det befintliga beståndet. Skolan behöver dock utökas och här utreds det nu för möjligheten för att bygga ut Fiskebäckskolan 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.

Strandskydd

Marken är inte otillgänglig idag.

Kommentar:

- Allmänheten har kunnat röra sig genom området då fastigheten utgör idag båtuppställningsplats (jämför med liknande befintlig verksamhet vid Fiskebäcks badplats). Området har inte varit instängslat och viss möjlighet för tillträde genom fastigheten har kunna ske mot strandområdet men faktum är att fastigheten är privat industrimark och kan inte ses som allmänt tillgänglig. Fastigheten har nu också hägnats in bland annat för att minska risker för konflikt med truckar och båtverksamheten. Den nya detaljplanen ämnar nu säkra upp ett stråk med tillgång till kusten i form av en strandpromenad här för att trygga upp för allmänheten att vistas och uppehålla sig- här. Stråket kommer vara kopplat både till befintligt strandpromenadsstråk i väster samt till den fortsatta och befintliga småbåtshamnen. Inom området ligger inget strandskydd idag.
- Ny bedömning har gjorts gällande reglering av markens rådighet för strandpromenaden och den östra lokalgata efter granskningen, ytorna överläts nu till kvartersmark. Ställningstagande angående frågor om strandpromenaden och lokalgatans reglering sammanfattats dels under i avsnittet *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

34. Fastighetsägare BRF Fiskebäcks hamn

1. Den nuvarande planen skapar ett instängt område med stora husfasader mot befintlig byggnation. Skapa den öppna ytan i den sydvästra delen av planområdet där normalt människor träffas istället för den öppna ytan i områdets mitt. Om detta förslag inte får gehör måste avståndet mellan Brf Fiskebäcks Hamns byggnader och hus i aktuellt planområdes sydvästra hörn att öka.

Minska byggnadernas bredd för ökad känsla av luftighet och bättre genomsikt då dessa byggnader inte är anpassad till befintlig bebyggelse och kringboende.

2. Byggnadshöjder och takutformning

Projektet gör gällande att det ska vara mer likt villorna och kustsamhälle med sadeltak men bostadsrättsföreningen anser man att det är svårt att se hur att denna gestaltning kan efterlikna dessa. Gestaltningen borde smälta in mer med befintlig flerbostadsmiljö med indragna tak med modern hamnkänsla.

Alla hus är planerade med höga sadeltak. För att byggnaderna skall passa ihop med övriga flerbostadshus i området, samt för en lägre höjd, bör den översta våningen, i samtliga hus, planeras med indragen takvåning med platt tak. De tre byggnaderna nere vid vattnet anses påverka Brf Fiskebäcks Hamn mest, de är planerade att bli 21 meter från taknock till mark, 4 m högre än våra två hus.

3. Parkering

Trafiken på den smala infartsvägen i väster om projektet anses bli för stor. Att placera parkeringsplatserna utefter infarten till befintlig bostadsrättsföreningen är anses vara mycket olyckligt. För att komma in och ut på platserna måste befintlig körbana användas. Det kommer att bli svårt för Räddningstjänst, ambulans, färdtjänst/hemvård boende mfl att ta sig fram. Bostadsrättsföreningen yrkar på att parkeringsplatserna flyttas till östra sidan av planområdet.

Denna infartsväg är baserad på servitut där Kappseglaren AB endast disponerar 4%. Ny förrättning måste göras för att få rätt underlag för framtida kostnadsfördelningar av underhåll. Kostnaden för förrättningen betalas av Kappseglaren. Parkeringslösningen anses påverka negativt även de äldre som bor i markplan att ha bilar parkerade bara några meter från uteplatser och öppna fönster.

Nedfarten till parkeringsgaraget (bebyggelse på den södra delen) ökar trycket ytterligare på den västra gatan som redan idag användes mycket som promenadväg av äldre med rullatorer från Attendos äldreboende och övriga boende i närområdet. Dessutom användes vägen även av båtägare som hyr av Brygg och Sjöteknik förutom av bostadsrättsföreningen Fiskebäck.

Under årens lopp har bostadsrättsföreningen använt infartsgatan som tillfällig parkering. Denna möjlighet försvinner med nuvarande plan.

4. Infartsväg

Infarten i området, östlig-västlig riktning, skär rakt igenom p-platser som Brf Fiskebäcks Hamn disponerar sedan nästan 12 år. Vidare kräver denna infart att en av våra lyktstolpar måste bort samt en bit av avgränsande plank. Det är inte acceptabelt att ett nytt projekt inkräktar på befintlig verksamhet.

Anpassa den östra infartsvägen på ett sådant sätt så att tunga transporter kan vända där. Planera inte för att transporter skall kunna köra igenom området. Planera garagets utformning så att infart och utfart sker via den östra infarten.

5. Externt hyrda båtplatser

Det saknas naturlig lossnings- och lastplats för båtägare som hyr båtplats men som inte bor i området. Uppskattningsvis kommer ca 100 båtplatser att hyras ut externt. Mycket stor risk att vägen ner till Brygg och Sjöteknik och parkeringsplatserna kommer att användas olovligt.

6. Latrintömning

I området finns idag tömningsstation för båtarnas toaletter. Det saknas lösning för tömning av behållaren som ligger under jord.

7. Gång och cykelbana

Enligt planerna skall gång och cykelbanan flyttas till söder om Hälleflundregatan förbi planområdet för att därefter ledas över till den norra sidan. Fördelen med nuvarande sträckning är att cykeltrafiken till badplatsen inte behöver korsa nerfarterna till nuvarande och framtida byggnation. Cykeltrafiken till badplatsen och småbåtshamnen under sommarhalvåret är den dominerande delen. Om gång- och cykelbanan behåller sin nuvarande sträckning kan de parkeringsplatser som är inritade i västra delen av området med fördel placeras längs med projektets tomtgräns mot Hälleflundregatan.

8. Inför byggnation kräver bostadsrättföreningen att husbeståndet ska besiktningas, uppställning av byggaracker ska ske i östra delen av området, använd östra infarten till byggtrafik och efter avslutade sprängnings och grundarbeten behöver Brf Fiskebäcks Hamns byggnader tvättas.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se punkt 1-4 tematiskt svar - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor), Trafik, parkering och trafikbuller*.

Strandpromenad har reglerats i plan som allmänplats för att säkra allmänhetens tillträde till kustlinjen. Nu regleras detta som kvartersmark och upprättas genom gemensamhetsanläggning. Läs vidare om detta ställningstagande under *handläggning – nytt ställningstagande kring allmän plats* (sida 2) och dels besvaras i en samlande bedömning kopplad till planens innebörd och genomförande i inledningen av avsnitt för *inkomna synpunkter – Allmän plats övergår till kvartersmark* (på sidan 4-5).

1. Syftet med att hålla ytan i områdets mitt fritt från byggnader är att tillskapa en sammanhängande friyta för bostadsgård så rekreation, lek och samspel/samvaro får plats för de boende i området och då främst för barnen som förväntas flytta in. Avståndet till huset i det sydvästra hörnet och bostadsrättföreningens närmsta byggnad ligger med ett lägsta avstånd likt de byggnadslängorna i befintligt område i väster. På plankartan (byggrätten) ges en flexibilitet som skulle kunna medge ett större avstånd än det på vilket sätt illustrationsplanen illustrerat.

3. Parkering längs västra kvartersgatan kommer att bibehålla den utformning den har idag. Det kommer att bli ett tillskott av fordon som trafikerar gatan då det planeras att anläggas tvärställda parkeringar samt ett parkeringsgarage med infart utmed gatan.

Inom planområdets västra del finns möjlighet att anlägga gångbana för att öka tryggheten för gående.

4. Infartsväg

Givetvis så ska aktuell plan ej belasta intilliggande fastighet på detta sätt och det är en miss som vi är tacksamma för nu har belysts. Vi har nu hittat en lösning som nu då inte påverkar er fastighet där utfarten mot västra lokalgatan givits en knyck och själva utfarten förlagts cirka 10 meter längre norr ut.

Endast miljöfordon och leveransfordon eller likande är tänkt att köra genom området, via den öst-västliga förbindelsen, gata på kvartersmark, och ut via den befintliga kvartersgatan i väster. De trafikrörelser sker sällan då det vid den östra kvartersgatan finns vändplan för personbil. Den östra gatan är kvartersgatan som utformas att bära större del av den tillkommande trafik. Den norra delen utgörs av körbana, lastplats till verksamhetshus och gemensam gång- och cykelbana, medan den södra delen utgörs av ett lågfartsområde som i förlängningen söderut övergår i strandpromenaden. För att hålla nere trafikmängderna i nära anslutning till strandpromenaden och det tänkta lågfartsområdet behöver utfart från parkeringsgarage, i planområdets östra sida, ske i dess norra del.

5. Externt hyrda båtplatser

Privata båtplatser för uthyrning kommer även fortsatt att finnas i anslutning till bryggorna längs strandpromenaden i samma utsträckning som idag. Ungefär hälften av båtplatserna kommer i första hand att erbjudas de boende i området enligt fastighetsägaren. De parkeringsplatser som finns inom området är privata och kräver P-tillstånd, vilket kontrolleras av ett parkeringsbolag. För den föreslagna exploateringen finns möjlighet för besöksparkeringar längs områdets kvartersgator. Denna markparkering är tänkt att samnyttjas med båtägare som har båtplats inom småbåtshamnen.

6. Latrintömning

Denna funktion försvinner från detta läge i om med att ny konstruktion och strandpromenad utformas.

7. Fördelen ur ett stadsplaneringsperspektiv är att cykelvägen ansluter till bebyggelsen och på så sätt underlättar för boende att cykla/cykelpendla.

Att låta parkeringsplatser förläggas utmed huvudgatan och behandla detta stråk som en baksida är inte heller det någon god stadsplanering.

8. Synpunkterna noterats.

35. Boende nr 38 ej sakägare

Önskar bereder sig rätten att vid direkt eller indirekt fysisk eller psykisk skada, kränkning eller annat personlig påhopp på grund av Stadsbyggnadskontoret eller Göteborgs stads hantering av personuppgifter eller officiell publicering ha rätt till skadestånd och ersättning av staden.

Jag anser att förslaget enligt detaljplanen inte passar in i omgivande miljö och stävjar vidare exploatering i samma anda som tyvärr redan gjorts närmare fiskebäckshamnen. Det går inte att bygga mer bostäder när varken skolor eller annan verksamhet har

tillräcklig kapacitet för ytterligare bostäder i stadsdelen. Även negativt med ökad trafik med redan dåliga trafik och riskhantering av kritiska passager utmed Hälleflundregatan.

Kommentar:

Gällande inlämnade personuppgifter. Göteborg Stads Stadsbyggnadsförvaltning är en myndighet som skyddar personuppgifter enligt dataskyddsförordningen, också kallad GDPR.

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor, Trafik, parkering och trafikbuller Kommunal service.*

36. Boende nr 39, ej sakägare

Uttrycker starkt negativt kritik mot gestaltningen av bebyggelsen/husen och önskar att chansen tas att bygga ” vackert och funktionellt” istället.”

Kommentar:

Byggnadernas arkitektoniska gestaltning regleras ej av detaljplanen förutom till skala, takutformning och möjligheter för takfönster och frontespiser.

37. Boende nr 40 ej sakägare

Boende är besviken angående höjd och utformning/design av det planerade och menar att man bör anpassa efter Fiskebäck så som en gammal fiskehamn. Förslaget menar yttrande bara är stora lador vilket ger ett så trist intryck och menar att både Oslo med Akkers brygga och Malmö anser har lyckats bättre. Frågan ställs om arkitektbyrå som anlitas? Och om de har de tagit reda på någon historia eller intervjuat folk i området.

Boende undrar om ett promenadstråk som binder ihop detta område med hamnen och naturområdet blir till. Notering görs att just nu är dessutom stora delar av sträckan avstängd med stängsel. Detta beskrivs som att ”man norpar mer och mer på området vilket innebär att människor inte kan röra sig fritt och får ett naturligt stråk att vandra längs med vattnet”

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor,*

Det är svårt att här jämföra med Akers brygga, en tättbebyggd central del i Oslo, Det är en storskalig bebyggelse, här har önskan istället varit att bygga vidare på den nord-sydligt orienterade bebyggelsen för att inte avskärma för mycket in mot land. Arkitektbyrå som anlitas av exploatörerna heter Arkitektbyrå Design.

Hamnen öster om ingår inte i detta planarbete och kopplingen förblir så som den ligger idag utmed Hälleflundregatan, dock förlängs då strandpromenaden utmed kustlinjen.

38. Boende nr 41 sakägare

Anser att den nuvarande planen skapar ett instängt område med stora husfasader mot redan befintlig byggnation, trycka in så många hus på denna yta är förödande både för oss som bor här nere idag. Ökad trafik minimerar tillgängligheten till strandpromenaden på ett säkert sätt. Om byggnation ska ske, bör den beakta de takkonstruktioner som finns idag

samt för höjd, bredd och placering av hus. Detta område ska inte ha höghus. Boende anser att husen har under dessa år blivit högre och fler vilket inte presenterades först.

Slopa byggnation av sjöbodarna om den tanken kvarstår. Stor risk att innehavare av sjöbodarna använder platsen framför sjöboden som rekreationsplats och därmed försvårar användning av promenadstråket.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor,*

Husen har från samrådet fram till granskningen tvärtom i största grad sänkts och vad gäller antalet så motsvarar de i stort sett samma fotavtryck på marken om än i en annan struktur. Sjöbodarna är inte längre aktuella.

39. Boende nr 42 sakägare

Tycker att byggnaderna kommer att skilja sig från omgivande flerbostadshus på ett fullt och störande sätt genom föreslagna höjd samt takutformning.

Boende har ett antal kritiska synpunkter gällande gestaltningen; antal våningar ska inte vara fler än de omkringliggande flerbostadshusen, totalhöjden behöver sänkas för att inte störa kringboende utsikt samt ljusförhållande. De höga taken behöver ersättas mot platta tak som de omgivande flerbostadshusen utan att öka antalet våningar.

Huset närmast havet behöver antingen kortas eller läggas parallellt med havet så det blir mer plats mellan huset och havet för att behålla den marina miljö och rekreationsmöjligheterna för boende samt allmänheten.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor,*

Vad gäller sol och dagsljusförhållanden så har detta utretts i planarbetet, finns separata utredningar för dessa.

Att lägga det södra huset parallellt med havet skulle skära av de siktlinjer som tillskapats genom området från norr.

40. Boende nr 43 sakägare

Undrar varför husen planerats med sadeltak när övriga bostadsrätter i området har platta tak. Ett sadeltak är högre och begränsar både dagsljuset och utsikten. Byggnaden i planområdets sydöstra hörn borde placeras längre från Hälleflundregatan 18, som det är planerat nu så tar det all morgonsol och vår utsikt mot hamnen som vi nyinflyttade har betalat dyrt för.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor,*

Vad gäller sol och dagsljusförhållanden så har detta utretts i planarbetet, finns separata utredningar för dessa.

41. Boende nr 44 sakägare

Anser att den nya bebyggelsens markparkering på den västra sidan inkräktar på dagens bebyggelse samt att garageinfart krockar med befintliga markparkering för gäster, uppmålade vid Hällefloodregatan 18. Att det inkräktar menar man på är för att det blir för smalt för att kunna backa ut då det finns gästparkering (som tillhör bostadsrättsförening) vid Hällefloodregatan 18. Man redovisar att *Hällefloodregatan 18* har bara en p-platskvot på 25%, 6 p-platser för 24 lägenheter. För de boende har fler platser hyrts i externt p-hus. Man undrar om det tillkommer för gäster några uppmålade gästparkeringar samt gatuparkering utmed Hällefloodregatan som används om flera lägenheter har gäster.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala och Trafik, parkering och trafikbuller.*

Vi har nu hittat en lösning som inte påverkar befintlig parkering där utfarten mot västra lokalgatan givits en knyck och själva utfarten förlagts cirka 10 meter längre norr ut.

Anser att föreslagen detaljplan inte tillgodoser de inlämnade synpunkter i samband med samråd 2021-12-20, som avsåg sänkning av husbyggnader generellt och fria siktstråk.

Sammantaget förordar boenden att planförslag revideras där området närmast havet medger bostadshus om max 2 våningar plus indragen vindsvåning med maximalnockhöjd +12 meter över nollplanet och enstaka 3-våningshus i mitten av fastigheten. Samtliga nya huskroppar placerade så att det blir fria siktstråk mellan husen från Hällefloodregatan mot havet.

Synpunkterna avser konkret bebyggelsen/huskropparna närmast vattnet ska sänkas. Det påpekas att den ligger med oförändrad höjd jämfört med motsvarande plankarta som presenterades hösten 2021 en tillåten nockhöjd på +21 meter. Likaså verksamhetshuset i den nordöstra delen av fastigheten nuvarande förslag en tillåten nockhöjd på +21 meter också är den samma som i tidigare förslag. 3D-illustrationerna, sett från söder, redovisar en möjlig bebyggelse, visar lika höga hus närmast vattnet i nuvarande planförslag som i föregående.

Illustrationsmaterial kritiserar att de saknar de befintliga husen på samma skisser som referensobjekt man menar att det hade underlättat att få en uppfattning av hur de nya husen kommer att förhålla sig till befintlig byggnation. Samma aspekter påpekas att plankartan som visar endast angivet höjd för det planerade. Hade äldreboendets nockhöjd angetts hade det underlättat även i detta fall läsning av plankartan.

Siktlinjer och kontakten med vattnet och skärgården är av stor betydelse och att planförslaget har alltför smala och lite vinklade utrymmen mellan husen. Därför önskar man att nya hus bör placeras så att breda raka siktlinjer skapas mellan Hällefloodregatan och havet i riktning NNO - SSV.

Maximal nockhöjd om ca 12 meter på nya hus önskas, det skulle ge möjlighet för boende och promenerande på Strandskärgatan och Makrillgatan att se delar av hamnen och dess båtliv och för de som passerar med båt att se bakomliggande grönområden, berg och en blandad bebyggelse.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor,*

43. Boende , nr 46/47, ej sakägare

Hänvisar till dokument kallad "Komplettering av det gemensamma samrådsyttrandet 2022" som innehåller en åtföljande namnlista som boende också signerat. Boende anser att deras tidigare synpunkter inte har bemötts och yrkar att detaljplaneförslaget omarbetas i enlighet med de inlämnade yrkanden. De aktuella synpunkterna har nu lagts till med en förtydligande komplettering om att det föreslagna bebyggelse innebär en betydande olägenhet för de boenden som anser kommer att mista utsikten över havet från sin fastighet Fiskebäck 42:9. Man menar att med de föreslagna ändringar, två redovisade figurkartor som bygger på planillustrationen respektive skiss från plankartan av strukturen, är det möjligt att behålla siktlinjer/utsiktsfält läggs ut från den nämnda fastigheten söderut mot havsbandet. Justeringen innebär att föreslagna byggnadskroppar inte får bli breddare än 12 meter, ska placeras inom de utpekade fält samt sänkas. Hänvisning görs till synpunkterna som lämnades i samband med det utökade samråd.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor,*

44. Boende nr 48 ej sakägare.

Boende och ägarna till fastighet inom sakägarkrets ansluter sig till den längre skrivelsen med namnlista och underskrifter i ärendet (läs ovan). Boenden ser negativt på den redovisade gestaltningen på modellillustrationerna även om de är införstådda att det presentationsmaterial inte motsvarar den framtida utformningen men pekar på att byggnadernas uttryck är "fängelselika huskroppar". Uttrycken tycker man är oroande och skyller på att arkitekterna inte begripit kontexten.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor,*

45. Boende Boende , nr 50, ej sakägare

Anser att detaljplaneförslaget inte har uppdaterats enligt de yrkanden som har skickats in sedan tidigare. Boenden yrkar därför för att detaljplaneförslaget omarbetas enligt den inlämnade komplettering av det gemensamma samrådsyttrandet 2022 som bifogas i sin helhet. (se sammanfattningen under nr 42)

Kommentar:

De inlämnade synpunkter som hänvisas till, det tidigare yrkanden, har noterats och bemöts i samrådsredogörelsen (2021). För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor), Trafik, parkering och trafikbuller, Kommunal service.*

46. Boende nr 51 ej sakägare

Synpunkterna tillhör samman samma boende/personer som finns redovisade under nummer 42. Denna synpunkt avser dock en komplettering till den tidigare samrådsyttrandet med namnlista med påskrifter. I detta tillägg pekas ut att:

- Utredning för parkering behöver omarbetas; med hänvisning till planbeskrivning att i dokumentet pekas ut risk för ökad biltäthet och att kommunikationen idag är undermålig, och det framgår att samverkan saknas för att åstadkomma en långsiktig kollektivtrafikförsörjning. Den planerade parkeringstal på 0,5-1,0 som anges anser man inte överensstämmer med verkligheten som beskrivs ligger på 1,06 bilar per lägenhet.
- Påpekar att en utredning för skola och förskola behöver genomföras. Man delar inte stadens bedömning om att behovet av förskola tillgodoses inom det befintliga beståndet i stadsdelen. Man begär att skolplatser på Fiskebäcksskolan skapas utifrån den tänkta utbyggnaden innan detaljplanen går vidare. Anser att staden inte har räknat med de tillkomna barn till följd av bostadskompletteringen och eftersom förskolan Citrusgatan numera är omgjort till F-1 tyder på att det råder brist på förskoleplatser i Fiskebäck. Detta är erfarenheterna från familjer i området
- Detaljplanen anser bör justeras för anpassning till områdets identitet. Boende hänvisar till planbeskrivningens redovisning i denna fråga och finner att det inte rimmar med vad de anser är en för tät bebyggelse, extremt höga hus och en avskärmning från havet som har ingen koppling till den identitet som finns eller som gestaltas i planbeskrivningen.
Påpekar att trafikutredningen som utfördes sommaren 2022 ej är angiven i underlaget för förslaget, en ny utredning måste utgå utifrån från mätningen från sommarhalvåret som anges till 5300 fordon. Resultatet av denna trafikvolym, borde leda till att antalet lägenheter och verksamheter minskas avsevärt, mot det planförslag som presenteras idag med en halvering till 50 lägenheter.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor), Trafik, parkering och trafikbuller, Kommunal service*

Föreslagen exploatering av bostäderna bedöms genererar ett behov av cirka 40–50 nya skolplatser i årskurs F-9. Grundskoleförvaltningen har bedömt att det på kort sikt finns möjlighet att ta emot elever i området men på längre sikt behöver de närbelägna skolorna byggas ut. Staden har stämt av frågan om förskoleplatser och bedömer att behovet av förskola tillgodoses inom det befintliga beståndet i stadsdelen.

47. Boende nr 52, ej sakägare

Boende delger att man ingår i det gemensamt inlämnade skrivelsen benämnt ”kompletterande samrådsyttrande” med som består enligt boende av 337 personer som bor eller har kopplingar till Fiskebäck. Med synpunkterna önskar man att staden tillsammans med de som ingår i skrivelsen värnar om boende miljö som idag finns i Fiskebäck. Boende har tidigare lämnat synpunkter under nummer 42.

Kommentar:

Synpunkterna har kommenterats under boende nr 42.

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor), Trafik, parkering och trafikbuller, Kommunal service.*

48. Boende nr 53, ej sakägare

Synpunkterna avser bygghöjd och gestaltning och yrkar på maximalnockhöjd på 15 m över nollplanet. Förslaget anser kommer att skilja sig från bebyggelsen i området som man anser inte följer den naturliga topografin.

Boende pekar på skada på de miljömässiga värden som finns i området i form av bebyggelse som är anpassad till naturförutsättningarna. Bebyggelsen skulle i det här fallet sakna anpassning och medför en betydande olägenhet för omgivningen. Boende hänvisar till skalan i omgivande bebyggelsen är endast 12 meter högt idag. Ny bebyggelsens påverkan på topografin kommer ändra detta markant och inverka på omgivningens samt upplevelsen från gator, hus och hamnen. Bild har bifogats från gångbana uppe på Makrillgatan, med beskrivning att den anses vara en gångväg ner mot havet, besöks av skolor, förskolor och invånare i området då den ger en fin upplevelsen. Om den föreslagna bebyggelsens godkänns med dess höjder kommer det att ta bort upplevelsen av området som hen anser delas av många.

Byggrätter föreslås smaltas av för att skapa bredare siktlinjer och behålla kulturvärdet i området som är kontakten med havet. Byggrätt hus nr 33 (se planillustrationskartan) ska ha samma bredd och höjd som övriga byggrätter.

Boende menar att fastigheter som förlorar sin havsutsikt helt eller delvis, och fastigheter som får ett skuggigare/mörkare läge kan missgynnas ekonomiskt. Byggnadernas orimligt höga höjd är helt avgörande här och frågan är om de utpekade byggnaderna ersätts.

Trafik och parkering. Boende resonerar om att i dagens samhälle jobbar många personer hemma 2-4 dagar i veckan. Trafiken är ett problem i form av parkeringsbrist och därför vore lösningen att "dela" parkering mellan verksamhet och boende en bra tanke. Men på grund av hemma-arbetet tror inte boenden att lösningen stämmer längre.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor), Trafik, parkering och trafikbuller, Kommunal service*

49. Boende nr 54, sakägare

Synpunkterna avser att skapa bredare yta till äldreboendet, de boende har sina terrasser och uteplatser mot Hälleflundregatan 18 som är en liten smal gata som består av olika servitut, Boende menar att placering av huskropparna och (mark)parkeringen ska tryckas mot öster inom industrifastigheten.

Platta tak önskas för den nya bebyggelsen för att få samma utseende som den övriga nybyggnaden i området. Önskar att Samtliga hus blir i tre våningsplan med en takvåning som 4.e våning. Alternativ att förlägga högsta huset utmed östra sidan.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor), Trafik, parkering och trafikbuller*, Synpunkterna har även kommenterats under boende nr 42.

50. Boende nr 55, ej sakägare

Boende bifogar och hänvisar till synpunkter i den längre skrivelse med namnlista med påskrifter, ”Kompletterande Samrådsyttrande Hällef Lundregatan 0130 20 20221102”. I skrivelsen påpekar man att brist på förskoleplatser och skolor har inte tagits upp. Dessa synpunkter avser önskar lyfta fram och att inom område ”väster” finns långa köer till förskolorna samt att stadens bedömningen inte stämmer, att befintliga förskolor och skolor kan byggas ut.

Kritik riktas även mot kollektivtrafiken som anses undermålig och påtvingar bilresande till arbetet, samt trängsel på Fiskebäcksbadet som borde byggas ut för att fler människor ska kunna nå havet. Sommartrafiken på vardagar, som anges till 10000/fordon per dygn upplevs som väldigt högt. Lekytor för barn saknas och det dessa finns inte redovisat i detaljplanen. Hällef Lundreplan (grusplanen) anser boende inte räcker som lekyta för barn.

Boende upplever att inbrott, cykelstölder och rån tillhör vardagen i Fiskebäck och därför delar inte staden beskrivning att området är säkert, som hen anser vara missvisande i detta fall.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor), Trafik, parkering och trafikbuller, Kommunal service*

Kollektivtrafik har varit bristfällig detta har påpekats under senaste årens gång av flera boenden. Inom de kustnära områdena ska dock annars ny bebyggelse lokaliseras i anslutning till god kollektivtrafik vilket till viss del bedöms uppfyllas. Åtgärder görs för att bemöta möjlighet att ökad busskapacitet. Hällef Lundregatans sektion utvidgas med gång- och cykelbana med bredare körbanor, för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafik.

51. Boende nr 56, ej sakägare

Boende redovisar att man har tagit del av planhandlingar och med hänvisning till kommentarer och synpunkter som Grundskoleförvaltningen lämnat i samrådsredogörelsen upplever hen besvikelse om Fiskebäcksskolan skulle byggas om från nuvarande F-9 till F-6 som det nu planeras att göra då de kommer att påverka hans och andra barn negativt. Vid en ombyggnad skulle barnens ryckas från sin vardag och trygghet då de kommer hänvisas till en annan skola med längre avstånd från nuvarande Fiskebäcksskolan, cirka 2 km. Det innebär även att barnen kommer att behöva cykla i det man anser hårdtrafikerade gator. Det är medför negativ inverkan i barnens utveckling och onödig stress i deras liv anser boende.

Boende nämner att hen har kontakt med föräldrar i samma situation och kommer att lämna in en namninsamling beträffande frågan. Kommunen anser man borde ha prioriterat flera hundra barns trygga skolgång framför lägenheter med havsutsikt och egen båtplats. Om kompletteringar behövs önskar boende att detta återkopplas.

Kommentar:

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Kommunal service*
Synpunkterna inkom efter att granskningskede avslutats.

52. nr 57, ej sakägare

Inkomna synpunkterna kommer från samma person som ovan, nummer 56. Dessa kom till Stadsledningskontoret som har vidarebefordrats dem till fd stadsbyggnadskontoret. Synpunkterna inkom efter att granskningskede avslutats

53. /Bostadsrättsförening nr 58, sakägare Bostadsrättsföreningen inleder sitt utlåtande med att citera fd. byggnadsnämndens protokollsanteckning från mötet den 18 okt 2022: ”Protokollsanteckning D, M, L: Vi ser att flera av de viktiga synpunkter som inkom under samrådet, trots de anpassningar som skett, inte är tillräckligt avvägda och anpassade till befintlig bebyggelse. Det är därför viktigt att efter granskning söka tillgodose en bättre avvägning innan planen tas upp för antagande.”

Bostadsrättsföreningen redovisar under sju punkter redovisar sina synpunkter:

- *1.Omdisponera området.* Den nuvarande planen skapar ett instängt område med stora husfasader mot befintlig byggnation målet bör vara att öppna upp mot befintliga byggnationen. Om inte detta är möjligt bör man minska byggnadernas bredd för ökad känsla av luftighet och bättre genomsikt och ta bort ”hus 11”. Bättre anpassning förespråkas, föreslagen bebyggelsen anses vara tung och inskränkta på den marina miljön. Bebyggelsen bör lämna en större öppen yta för att människor att träffas med strandpromenadstråk
- *2.Byggnadshöjder och takutformning.* Dessa ska anpassas med övriga flerbostadshus i (väster) med indragen takvåning med platta tak på samtliga hus. Anser att den allmänna opinionen är att ”inga var positiva till sadeltak”, en sådan utformning ger högre byggnader. Brf Fiskebäcks Hamn påpekar att de tre byggnaderna nere vid vattnet är de som påverkar deras hus mest. De renderade modellvyerna, som visar på mörka tak, anser bostadsrättsföreningen kommer i deras synfält. Sadeltaken skapar dessutom en vägg mot dem och tar morgonsol i högre grad än vaden indragen våning skulle göra.
- 3.Parkering.* Boende yrkar på att parkeringsplatserna flyttas till östra sidan av planområdet (som alternativ under punkt 7). Placering av markparkering (i väster) vid infarten anses skapar konflikt vid backning med befintlig trafik som kör ut på denna gata med servitut som behöver utökas om nya fastigheter ska anslutas. Kostnaderna anses ska bäras av den nuvarande fastighetsägaren Kappseglaren. Kritik riktas även till att på grund att nedfart till garage sker i väster medför det ökat tryck på den västra gatan. Både parkeringar och trafikflöde kommer att beröra äldreboende negativt, dels för de boende på markplan och dels att gatan används idag som promenadväg av äldre från Attendos äldreboende och övriga i närområdet även av båtägare som hyr av Brygg och Sjöteknik. Man anser att det kommer att bli svårt för blåljustrafik att komma fram under dessa

omständigheter. Brf Fiskebäcks Hamn har använt infartsgatan som tillfällig parkering och konstaterar att denna möjlighet försvinner med nuvarande plan. Troligen menas att de 11 p-platser, mindre än 50% (av 24 lägenheter) är för få och medför att parkering på gatan krävs.

4. *Infartsväg*. Bostadsrättsföreningen påpekar att föreslagen trafiklösning med (kvartersmark) i östlig-västliga förbindelse i mitten av kvarter, skär rakt igenom p-platser som disponerar sedan nästan 12 år och anser inte vara acceptabelt att ett nytt projekt inkräktar på befintlig verksamhet (ritning bifogas som kompletterande redovisning). Det lyfts fram att även lyktstolpar skulle behöva tas bort samt en bit av avgränsande plank. Påpekar att västra infartsvägen kommer att belastas mycket hårt anser och därför ser man att den östra infartsvägen anpassas för den tyngre trafiken. Plus att garagets infart och utfart sker via den östra infarten. De parkeringsplatser som i dagsläget är föreslagna (enligt illustrationskartan) i väster ska anläggas på den östra sidan.

5. De externt hyrda båtplatser som problematisk, dessa uppgår idag till 100 båtplatser. Man befärar att vägen ner till Brygg och Sjöteknik och parkeringsplatserna kommer att användas olovligen.

6. *Latrintömning*. Påpekar att det saknas lösning för tömning av behållaren för båtarnas toaletter *Latrin* finns i området idag och ligger under jord (på den sydvästra del av piren).

7. *Gång och cykelbana*. Cykelbanan bör behålla sin nuvarande sträckning på den norra sidan, fördelen med detta är att cykeltrafiken till badplatsen inte behöver korsa nerfarterna till nuvarande och framtida byggnation. Cykeltrafiken till badplatsen och småbåtshamnen är under sommarhalvåret den dominerande att behålla den nuvarande sträckning skulle undvika trafikkonflikten som kan uppstå för de framtida badbesökare i och med förslag på in-och utfarten till Hälleflundregatan. Dock om föreslagen ändring av riktning (till den södra sidan) är kvar föreslår man att ” de parkeringsplatser som är inritade i västra delen av området med fördel placeras längs med projektets tomtgräns mot Hälleflundregatan.”

Synpunkter som påpekas vid en eventuellt kommande byggnation: husen ska besiktigas, uppställning av byggbaracker ska ske i östra delen av området, använd östra infarten till byggtrafik, att efter avslutade sprängnings och grundarbeten behöver Brf Fiskebäcks Hamns byggnader tvättas med erfarenhet av senaste byggnation intill bostadsrättsföreningen då Skanska byggde här.

Kommentar:

Synpunkterna finns sammanfattade och kommenterade även under punkt nummer 34.

För utförliga kommentarer se tematiskt svar: - *Placering, höjd och skala, Gestaltning och anpassning (exploateringsgrad, fotavtryck och friytor), Trafik, parkering och trafikbuller, Kommunal service*

Övriga

37. Ellevio

Området ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.

38. E.on

Kommentar:

Inga inlämnade synpunkter.

34 Göteborg & Co

Kommentar:

Inga inlämnade synpunkter.

Västra Frölunda pastorat

Kommentar:

Inga inlämnade synpunkter.

Göteborgs spårvägar

Kommentar:

Inga inlämnade synpunkter.

Funktionsrätt Göteborg (tidigare HSO; Handikappfören. Samarbetsorgan)

Kommentar:

Inga inlämnade synpunkter.

Naturskyddsfören.i Gbg

Kommentar:

Inga inlämnade synpunkter.

Swedgas

Swedgas har inga anläggningar inom det berörda planområdet och har därmed ingen erinran på detaljplanen.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.

Svensk Handel

Kommentar:

Inga inlämnade synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret ...Västsvenska handelskammaren

Kommentar:

Inga inlämnade synpunkter.

Ändringar

Utöver mindre justeringar föreslås följande ändringar:

1. Det allmänt tillgängliga stråket ut mot vattnet och längs med kustlinjen har nu reglerats som kvartersmark med gemensamhetsanläggning där kommunen ska delta.
Sedan förslaget ställdes ut för granskning har det skett, två större förändringar dels att delar av den allmänna platsen, strandpromenad och lokalgatan, övergår till kvartersmark. Fd. stadsbyggnadskontoret bedömde efter samråd att allmän plats (kommunalt huvudmannaskap) skulle säkras för att stärka den allmänna tillgängligheten inom området och närhet till vattnet och reglerades inför granskningsskede på så sätt. Den nya inriktningen att överlåta allmän plats till kvartersmark görs med bedömningen av att allmänhetens tillgänglighet till kustlinjen kvarstår. Den allmänna tillgängligheten kan tillgodoses genom att upprätta en gemensamhetsanläggning med kommunal deltagande
2. Plankartan och dess bestämmelser har också uppdaterats 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, vilket bedömts mer ändamålsenligt.
3. Gällande upphävande av strandskydd har motivering till de särskilda skälen (7 kap. 18 c § miljöbalken, punkt 1 och 5) för upphävandet utvecklats och bedömningen både i planbeskrivningen har förtydligats samt utifrån framtagna lokaliseringsstudier.
4. Bedömningar och beskrivningar har kompletterats och förtydligats gällande yttranden om risk för påtaglig skada för riksintresse för yrkesfiske. Det avser störningar om buller och lukt. Befintlig fiskhamnens verksamhet har klarlagts med en tydligare beskrivning vad gäller dess störningar.
5. Bebyggelsen har strukturerats om för att tillskapa fler siktlinjer genom området och ner mot vattnet. Bebyggelsens formspråk har även givits en mer lokalanpassning på så sätt att taken reglerats till att utformas som sadeltak. Verksamhetshuset ut mot Hälleflundregatan har fått en uppbruten form för att minska intrycket av en solid och i stället ge intrycket av ett formspråk likt de övriga lamellhusen. Gestaltungsprinciperna i detaljplanen har förtydligats i syfte att de utgångspunkter och värden som givit form till planstrukturen (stadsformen) och dess gestaltning av bebyggelsen, stråken och grönstrukturen ska säkerställas i den kommande genomförande. Principerna ska ge stöd åt utformningen av en ändamålsenlig och flexibel kvarterstruktur, integrerad i sin närmiljö. Principerna

ska också utgöra stöd för tolkningen av detaljplanen och tydligt belysa gränssnittet mellan allmän platsmark och kvartersmark.
Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Hanna C. Kaplan

Matti Örjefelt och Silvia Orrego Briceño

Enhetschef

Detaljplan Sydväst

Planarkitekter/projektledare och biträdande projektledare

Bilaga 1

1. Lista över samrådsrets

Bilaga 2

2. Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetskontorets tillgänglighetsavd

Fastighetsnämnden/kontoret

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Hamn AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Idrotts- och föreningsnämnden/förvaltningen
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Lokalsekretariatet
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden
Stadsområde 03 Sydväst
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden/kontoret
Utbildningsnämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Business Region Göteborg AB
Göteborgsregionen (GR)
Havs- och vattenmyndigheten
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
PostNord Distribution 405 24 Göteborg
Sjöfartsverket
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Svenska Kraftnät
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västtrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Ellevio

E.on

Göteborg & Co

Västra Frölunda pastorat

Göteborgs spårvägar

Funktionsrätt Göteborg

(tidigare HSO; Handikappfören. Samarbetsorgan)

Naturskyddsfören.i Göteborg

Swedegas

Svensk Handel

Västsvenska handelskammaren



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (6)

Datum
2022-11-24

Ärendebeteckning
402-45369-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se
Ert Diarienummer: 0130/20

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder och verksamhet vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg, Västra Götalands län

Handlingar daterade den 26 oktober 2022 och upprättad med standard/utökat planförfarande för granskning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap. vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Granskningshandlingarna saknar fortfarande en redovisning hur ett genomförande av planförslaget kommer att säkerställa att ovannämnda punkter som berör Länsstyrelsens prövningsgrunder uppfylls i en godtagbar utsträckning. Dessa synpunkter finner ni i detalj nedanför:

Riksintresse för Yrkesfiske

Länsstyrelsen har i tidigare skede påpekat att en utveckling av bostäder i hamnen kan innebära att dessa utsätts för störningar från den närbelägna riksintresseutpekade fiskehamnen samt att det finns en betydande risk att bostäderna i ett senare skede påverkar hamnverksamheten negativt i fråga om att utöka sin verksamhet.

Dessa synpunkter har kommunen besvärat med att ta fram utredningar avseende störningar från nuvarande verksamhet samt förmodade framtida. Utredningar anser kommunen visar på att det varken i nuläget eller framtiden finns några störningar gentemot planområdet. Vidare skrivs att kommunen har tagit kontakt med berörda aktörer avseende utveckling av hamnen och eventuell utökning av hamnens verksamhetsområde. Det framgår att informationen som kommunen har tagit del av visar på att den utveckling som är planerad inom hamnen är på ett större avstånd från planområdet än den nuvarande verksamheten. Vidare anges även att ett planbesked har tagits fram för hamnens utveckling.

I den nyligen antagna översiktsplanen (maj 2022) hanteras frågan om riksintresse för yrkesfiske i Fiskebäck. Där skriver Göteborgs kommun att översiktsplanen tar hänsyn till riksintresset vid Fiskebäck hamn genom att området markeras som hamn på mark- och vattenanvändningskartan. Hamnfunktionen är även helt eller delvis säkrad i detaljplan. Planering för fortsatt utveckling av hamnen i Fiskebäck med avseende på yrkesfiske pågår. Kommunen anser att riksintressets funktion kan säkerställas genom att Fiskebäck och Donsö hamn kvarstår som riksintressen för yrkesfisket.

Länsstyrelsen noterar därmed att det finns långt gående planer på att utveckla fiskehamnen samt utöka dess verksamhetsområde. Trots att staden gör bedömningen att ingen utvidgning av hamnverksamheten kommer att ske i anslutning till planområdet och att den del av hamnen som angränsar till planområdet kan fortgå utan att det innebär några störningar inom planområdet, så har Länsstyrelsen inte kunskap idag gällande vad för utökning av hamnen och verksamheten som är planerad.

Länsstyrelsen bedömer därför sammantaget att det finns en betydande risk för att planområdet kan komma att påverka riksintresse för yrkesfiske i Fiskebäck negativt.

Miljökvalitetsnormer för vatten /Strandskydd

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Kommunen ska också visa på vilka grunder bedömningen har gjorts.

Sedan tidigare granskning i ärendet har kommunen valt att införa en ny planbestämmelse på plankartan *W1-småbåtshamn, endast flytbryggor får*

finnas. Kommunen motiverar utformningen av planbestämmelsen i sin granskningsredogörelse med att man genom planbestämmelsen vill förhindra möjligheten att en pir byggs.

I dagsläget finns det inget, vad länsstyrelsen har kännedom om, som indikerar att det skulle vara aktuellt med en pir på platsen. Anläggandet av en sådan skulle dessutom behöva prövas av länsstyrelsen både som vattenverksamhet samt ur strandskyddsperspektiv, då strandskyddet inte får upphävas i vattenområdet. Det är därför osannolikt att en pir skulle anläggas utan att det finns mycket goda skäl för detta.

I området finns redan idag befintliga flytbryggor, men då flytbryggor enligt forskningen har en större negativ påverkan på vattenmiljön än till exempel pålade bryggor, så anser länsstyrelsen att kommunen bör lämna möjligheten till förbättringar i vattenområdet öppna. Just flytbryggor har en stor negativ påverkan på många bottenlevande organismer då det är en bryggtyp som kraftigt påverkar möjligheten för solljus att nå ner till botten. Flytbryggor har även en stor påverkan på vattenströmningen och vattenomsättningen i hamnen.

Även om nuvarande flytbryggor har denna negativa påverkan så hindrar inte det att hamnen någon gång i framtiden kan tänkas vilja ändra sin bygglösning. Länsstyrelsen anser därför att planbestämmelsen är både onödigt och kontraproduktiv samt att det är olämpligt att kommunen låser fast vid en specifik typ av utformning på bryggan. Att ta bort planbestämmelsen och möjliggöra en större variation av lösningar som inte äventyrar stabiliteten på platsen skulle inte vara emot det som SGI skriver i sitt granskningsyttrande (dt. 2022-11-10 ref: 5.2-2103-0193).

Berörd vattenförekomst är Asperöfjorden (WA13941202) som enligt VISS sammanvägt har en ekologisk status som bedömts till måttlig baserat på miljökonsekvenstypen flödesförändringar. Den fysiska påverkan på kvalitetsfaktorn Hydrografiska villkor är stor och klassningen kan ses som ett säkert tecken på sänkt biologisk status. Förändrad hydrologisk regim genom framför allt småbåtshamnar, pirar och kajer bedöms utgöra betydande påverkan på vågregim och/eller sötvatteninflöde i vattenförekomsten.

I Havsmiljöinstitutets rapport "Fritidsbåtars påverkan på grundna kustekosystem i Sverige" (2019) finns en sammanställning av vetenskaplig litteratur som visar på negativa effekter på biologin av fysisk påverkan.

Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att kommunen i sin lokaliseringsstudie har kommit fram till att det angelägna allmänna intresset inte kan tillgodoses utanför

strandskyddat område. Även om kommunen haft som kriterium att 90 lägenheter i flerbostadshus ska kunna rymmas i området, som egentligen är inte relevant i Länsstyrelsens bedömning, kan slutsats i studien ändå vara rimlig att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet på land när det inträder.

Däremot anser Länsstyrelsen att det inte finns särskilda skäl att upphäva strandskydd i vattenområdet, W1. Därför ifrågasätter vi den Administrativa planbestämmelsen på aktuella plankartan som visar att "Strandskydd, 4 kap. 17 § Strandskyddet är upphävt".

Det är positivt att kommunen avser att tillgängliggöra ett promenadstråk längs vattnet.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Det framgår av granskningshandlingarna att det finns föroreningar inom planområdet. Därför anser länsstyrelsen att det ska finnas en planbestämmelse på plankartan att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges. Detta framgår både i planbeskrivningen och samrådsredogörelsen men Länsstyrelsen kan inte se att denna administrativa bestämmelse finns på plankartan i aktuella granskningshandlingar. Detta måste framgå på plankartan inför antagandet.

Synpunkter på granskningshandlingen

Översvämningsrisker

Det är bra att kommunen väljer att utgå från planeringsnivåer som kommunen har tagit fram för kustzonen samt att dessa åtgärder regleras på plankartan.

Från granskningshandlingar framgår att det finns problem med framkomlighet då tillfartsvägen står under vatten vid ett 100-årsregen. Två alternativa vägar finns men som idag inte är körbara då det blockeras med bom. Länsstyrelsen vill uppmana kommunen att fortsätta jobba vidare med frågan och säkerställa att det nya området har en fungerande tillfartsväg. Det är inte bara för att räddningstjänsten ska kunna göra en insats, för nya områden/detaljplaner, särskilt för bostäder, ska möjligheten att kunna nyttja bostaden vara säkerställd. Detta innefattar möjligheten att ta sig till och ifrån sin bostad.

Lukt

Utredningar och förtydliganden har gjorts angående lukt från fiskehamnen och det konstateras att de i dagsläget inte är några luktproblem så länsstyrelsen släpper detta fråga i detaljplanen.

Lokaliseringsutredningen

Länsstyrelsen anser att om en lokaliseringsstudie ska utgöra ett gott och tydlig under lag, bör den avgränsas så att den omfattar de platser där byggnation kan ske som bidrar till en utveckling av Fiskebäck som möter rekommendationerna i översiktsplanen och kan bidra till att mål enligt andra relevanta strategiska inriktningar uppnås.

När lokaliseringsutredningen avgränsats geografiskt kan olika alternativa områden pekas ut. Effekterna av utbyggnaden i områdena kan sedan vägas mot effekterna av utbyggnad inom det strandskyddade område. Syftet med en planerad utbyggnad enbart kan inte användas som kriterium när alternativa lokaliseringar övervägs. Syftet behöver formuleras utifrån de förutsättningar som finns på den aktuella platsen. I detta fall blir då konsekvenserna att bedöma de alternativa lokaliseringarna utifrån deras förmåga att innehålla 90 lägenheter i flerbostadshus. Eftersom den planerade utbyggnaden anges att rymma 90 lägenheter i flerbostadshus. Det också förutsätter att kommunen motiverar varför 90 lägenheter måste till i Fiskebäck med hänvisning till bostadsförsörjningsskäl eller andra skäl med bäring på strategiska inriktningar. Annars kan det bli svårt att motivera varför de alternativa lokaliseringarna har valts bort på relevanta grunder.

Avslutningsvis vill naturavdelningen råda kommunen att noga överväga om underlaget kan bli tydligare i nedanstående frågor, vilka har bäring på kommunens avgränsning och intressevägning i ärendet.

- Vilket befolkningsunderlag skulle krävas i Fiskebäck för att uppnå det behov av infrastruktur och service som man uppger att planen har för avsikt att uppfylla i området? Varför är 90 lägenheter ett minimikrav och är behovet fyllt genom den aktuella planen?
- Hur ser behovet av varierade upplåtelseformer för bostäder ut i området, det vill säga, vilket upptagningsområde finns för de som förväntas flytta till de nya bostäderna? Omfattar lokaliseringsutredningen hela det upptagningsområdet?

De som medverkat i beslutet

Företrädare för avdelningarna miljöskydd, naturvård, vattenvård samt enheten för samhällsskydd och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef/planhandläggare Nina Kiani Janson med arkitekt/planhandläggare Nirmala Blom-Adapa som föredragande.

Nina Kiani Janson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande från SGI dt. 2022-11-10 ref: 5.2-2103-0193

Kopia till:

sgi@swedgeo.se

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen/ Martin Goblirsch & John Thorbäck

Miljöskyddsavdelningen/ Robert Ernstsson

Samhällsavdelningen/ESB- Rebecka Thorwaldsdotter

Vattenavdelningen/ Stina Schött

Funktionschef Plan och bygg/ Nina Kiani Janson