

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-02

Byggnadsnämnden 2024-02-27

Diarienummer SBF-2023-00236

(tidigare SBK: 0130/20)

Handläggare

Matti Örjefelt

Telefon: 031-368 15 65

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

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Låta granska detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg, diarienummer SBF-2023-00236.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att utveckla Fiskebäcks hamnområde genom att tillföra bostäder i flerbostadshus, verksamheter, tillskapa nya stråk och allmän tillgång till kustlinjen, samt övergripande stärka en grön- och blåstruktur i detta område.

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

Aktuellt beslut avser att genomföra en andra granskning. Detaljplanen har ställts ut på granskning mellan oktober-november 2022.

Förslaget har därefter ändrats så att, strandpromenaden och lokalgatan i öster som kopplat samman Hälleflundregatan med befintlig strandpromenad väster ut, nu planläggs som kvartersmark, där den i tidigare granskningshandling var planlagd som allmän plats. Denna ändring innebär att en ny granskningsomgång anses behövligt. Den allmänna platsen som avsåg att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till kustlinjen görs nu möjlig genom att en gemensamhetsanläggning som staden deltar i.

Planen möjliggör uppförande av cirka 11 500 kvadratmeter bostäder men där knappt hälften av byggrätten för bostäder är flexibel och där det här även medges för en utbyggnad av kontor, handel och centrumverksamhet. Bebyggelsen är orienterad i nordsydlig led för att på så sätt öppna upp för siktlinjer från Hälleflundregatan och området norr ut ner mot vattnet. Planen möjliggör även en utbyggnad av den allmänna platsmarken längs Hälleflundregatan, som omformas med en förlängning av gång- och cykelbanan. Inom kvartersmarken ämnas kvartersgator koppla samman Hälleflundregatan med den befintliga strandpromenad som anlagts i bostadsområdet väster ut. Denna koppling görs via planområdets östra sida ner mot strandlinjen. Detta stråk ämnas

tillgängliggöras för allmänheten på så sätt att en gemensamhetsanläggning här tillskapas där kommunen blir deltagare. Inom vattenområdet så möjliggörs för befintlig verksamhet, det vill säga småbåtshamn.

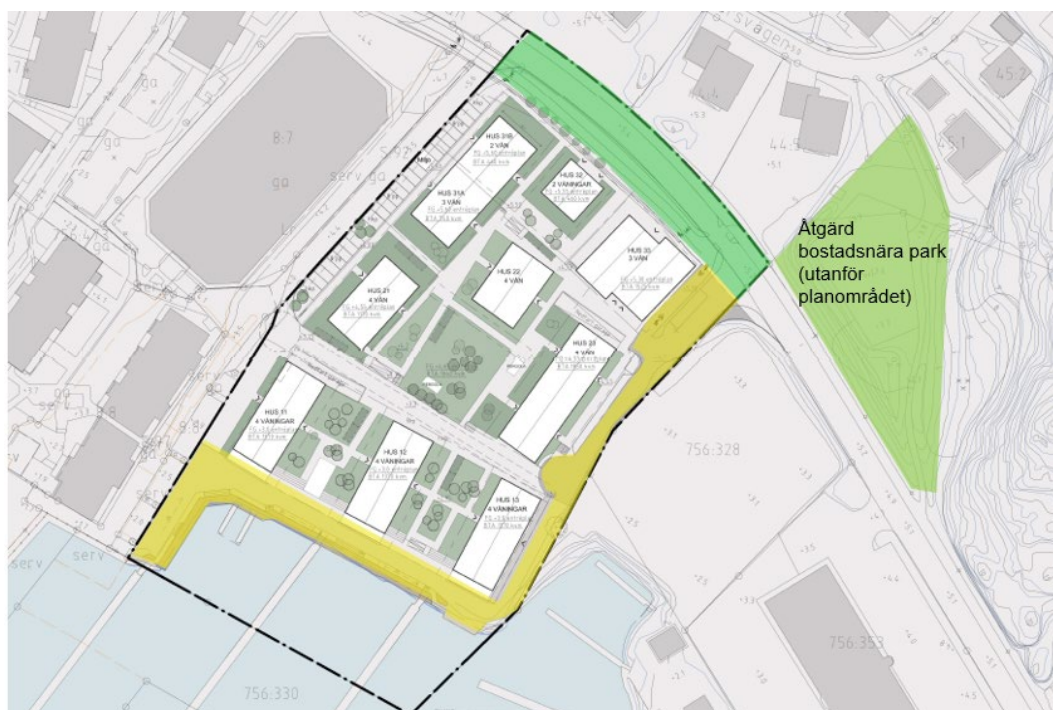
En bostadsnära park ska tillkomma strax norr om (och utanför) planområdet. Det avser befintlig Hälleflundreplan (0,2 hektar) på andra sidan Hälleflundregatan som genom upprustning ska möta riktlinjer för en bostadsnära park.

Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas.

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 som ger tillgång till kustlinjen, och därmed gör möjligt att genomföra detaljplanen så prövas denna nya inriktning. Avvägningen grundas även i att allmän plats är angeläget för att knyta samman andra allmänna platser, och sådana saknas i intilliggande områden/detaljplan.

I förhållande till ett helhetsperspektiv så har det ansetts nödvändigt att lägga ett större fokus på det ekonomiska perspektivet (stadens genomförandekonomi), vilket givit en lägre måluppfyllelse vad gäller det sociala perspektivet (allmän tillgänglighet) och hållbarhetsperspektivet (lägre teknisk standard) jämfört med en lösning på allmän plats.



Planillustration som visar på en möjlig utveckling av planområdet utifrån intressentens förslag för kvartersmark och stadens förslag till allmän plats (grönt) och åtgärd för en bostadsnära park.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressent. Exploateringsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag från exploatören.

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

Med förslaget till detaljplan:

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

Staden får utgifter genom:

- Exploateringsnämnden/Exploateringsförvaltningen för projektledningstid, utbyggnad av Hälleflundregatan samt åtgärder i bostadsnära park utanför planområdet. Exploateringsnämnden och Kretslopp och vattennämnden (K&VN) får kostnader för driften, av de anläggningar respektive nämnd ansvar för, i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll. Exploateringsnämnden får även kostnader för nyanlagd gata, gång- och cykelbana samt strandpromenad. K&VN för anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar och förrätningskostnader för eventuell ledningsrätt.

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

Förutsättningar för lokala näringsidkare i närområdet samt Göteborgsregionen.

Detaljplanen möjliggör för etablering av verksamheter/kontor.

Bedömning ur ekologisk dimension

De positiva effekterna bedöms överväga de negativa. Enligt tidigare bedömningar utifrån upprättad miljömålmatrix om miljöpolicy och 12 lokala miljökvalitetsmål, som är förutsättningarna för en ekologiskt hållbar utveckling, har förvaltningen funnit aspekter på frågan utifrån detta perspektiv avseende: begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö, frisk luft, hav i balans och en giftfri miljö. Miljömålen finns beskrivna i sin helhet i planbeskrivningen. Till grund för bedömningen ligger framför allt att området endast innefattar redan ianspråktagen mark, med en utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen, dock kan inte kollektivtrafiken anses som god. Flera av de mål som berör planarbetet är kopplade till fordonstrafik som kan innebära en viss ökning av biltrafiken. Positiva effekter av planförslaget är minskade hårdgjorda ytor och mer grönska som tillkommer inom planområdet, samt att det närliggande

vattenområdet säkras från att fyllas ut och exploateras med industri. Allt som allt bedöms därmed detaljplanen innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då det är ett för staden relativt avgränsat område som planen behandlar.

I bedömning till de nu aktuella förändringarna av plankartan så har det ur ett helhetsperspektiv ansetts nödvändigt att lägga ett större fokus på det ekonomiska perspektivet i nuläget kopplat till gatubyggnaden vilket givit en lägre måluppfyllelse vad gäller det sociala perspektivet (allmän tillgänglighet) och hållbarhetsperspektivet (läge teknisk standard vilket ger en uppskattad kortare teknisk livslängd).

Bedömning ur social dimension

Planförslaget väntas inverka positivt på invånarnas sociala relation mellan varandra då förslaget knyter an till omgivande bebyggelse. Området får ett tillskott med flerbostadshus, en bostadsform som är underrepresenterade i området idag. Förutom att detta bidrar till stadens mål om att minska brist på bostäder får stadsdelen tillskott med ny blandning av invånare.

Ur hela-staden-perspektiv blir planområdet en integrerad del i stadens övergripande gatu- och cykelnätverk med Hälleflundregatan som huvudstråk, ett förbättrat cykelstråk och strandpromenad som ökar tillgängligheten till havet samt stärker en sammanhållen stad. Ett mindre lokalt centrum vid havet vid Fiskebäckshamn kan etableras på långsikt. Planen ger också utrymme för verksamhetslokaler och kan möta upp behov av lokaler för mötesplatser som det har efterfrågats i tidigare dialoger.

Planering på långsikt gör möjligt förbättrad tillgänglighet, lokalt och på stadsnivå, ökat flöde av människor samtidigt som ett tillskott av nya blandade funktioner kan byggas vid detta läge. *Omvandlingstråk* som pekas ut i stadens översiktsplan tillför också det en potential för en starkt koppling och tillgänglighet till övriga staden och möjlighet till att utöka kollektivtrafiken i framtiden. Det senare bidrar till planering för ett jämställt vardagsliv.

Den nya bebyggelsen och dess omgivande stråk med kopplingar mot havet skapar möjlighet till att utveckla nya mötesplatser. Planens struktur och kvarterets utformning tillvaratar området kvaliteter vid havet och har som ambition att bidra till att utveckla platsens hamn och maritima identitet. Ur perspektiven av en sammanhållen stad och en grön och tät stad så tillförs kvalitativa gröna vistelseytor genom att Hälleflundreplan rutas upp som en bostadsnära park.

I enlighet med barnkonventionen så har barn och ungas bästa bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget med åtgärder som skapar säkra och intressanta miljöer för samspel, lek och lärande, både för barn i närområdet och i kringliggande staden. På plankartan har ytor säkrats upp för större sammanhängande bostadsgård för gemensam rekreation, samspel och lek. Planeringen antas ha positiv inverkan för barn, hälsa, jämställdhet och för personer med funktionsnedsättning då det allmänna tillgängliga stråket ut med Hälleflundregatan ges en utbyggd gång- och cykelbana samt nytt övergångsställe vilket på så sätt gör att området blir mer lättillgängligt och säkrare. Strandpromenaden ämnas utformas med lågbryggor som fallskydd för barnsäkerhet. Detta avses regleras i avtal kopplat till upprättandet av gemensamhetsanläggningen.

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

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

I bedömning till de nu aktuella förändringarna av plankartan så har det ur ett helhetsperspektiv ansetts nödvändigt att lägga ett större fokus på det 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).

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta
2. Planbestämmelser
3. Planbeskrivning

Övriga handlingar

4. Grundkarta
5. Illustrationsritning
6. Samrådsredogörelse
7. Granskningsutlåtande
8. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

9. PM Trafik och utformningsförslag, Tyréns, 2024-01-05
10. Mobilitet och parkeringsutredning, Tyréns, 2022-04-24
11. Gratisområdesutredning, Tyréns, 2021-08-27
12. PM Geoteknik, Afry, 2021-08-24
13. MUR Geoteknik, Afry 2021-06-11
14. Översiktlig Miljöteknisk markundersökning, Relement 2020-01-08
15. Bullerutredning, Cedås akustik, 2023-06-21
16. Dagvatten och översvämningshantering, Tyréns 2022-04-04
17. Ljudmätning/inventering industribuller, Cedås akustik 20-03-25
18. Solstudie, Arkitektbyrån design, 2022-09-13
19. Dagsljusanalys, Arkitektbyrån design, 2022-09-13
20. Lokaliseringsutredning, Tyréns, 2022-04-08, rev 2023-12-15
21. Områdesanalys, Trendie 2020-02-21
22. Fiskebäcks hamn, tillägg till muddringsutredning, WSP, 2020-11-12
23. Grönstrukturutredning för Bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan, Park- och naturförvaltningen, Göteborgs Stad 2022-03-30
24. PM Marinbiologisk undersökning Fiskebäck 8:1, Tyréns 2022-08-16
25. Kunskapsunderlag lokalisering av utökad fiskehamn i Fiskebäck, Västra Göteborg Tyréns 2023-06-16
26. Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan, Göteborgs Stad 2024-01-29

Ärendet

Nämnden föreslår besluta om att låta granska detaljplan. Allmänhet och remissinstanser planeras ha tillgång till granskningshandlingarna under mars-april månad.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

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

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och består till största del av den privatägda fastigheten Fiskebäck 8:1 för vilken Kappseglaren i Fiskebäck AB står som ägare. I norr innefattar planområdet del av gatan Hälleflundregatan som kommunen är huvudman för.

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

Planen möjliggör uppförande av cirka 11-500 kvadratmeter bostäder i upp till fyra våningar varav nära hälften (cirka 4800 kvm) av byggrätten är mer flexibel och där det även medges en utbyggnad av kontor, handel och centrumverksamhet. En av byggrätterna är särskilt utformad för att passa för kontor, den så kallade verksamhetshuset i nordost mot Fiskebäckshamn, och också den medger bostäder samt andra användningar för att stärka planens flexibilitet. Befintlig bebyggelse kommer att rivas.

Planen möjliggör även en utbyggnad av den allmän plats som Hälleflundregatan utgör inom planområdet. Gatan omformas med en förlängning av gång- och cykelbanan. Därtill ämnas en gemensamhetsanläggning upprättas med kommunalt deltagande för ett stråk ner från Hälleflundregatan längs med planområdets östra sida (kvartersgata) vidare till en strandpromenad som i sin västra ände kopplar ihop till befintlig strandpromenad i intilliggande detaljplan.

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

Planen överensstämmer med översiktsplanen som anger blandad stadsbebyggelse med förändrad markanvändning inom övriga mellanstaden. Rekommendation är att tidigare industrimark omvandlas. Markanvändningen anger även verksamheter och mindre hamn (småbåtshamn).

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att ta avstamp i det kustnära läget, med placering av byggnader och stråk som tillgängliggör kuststräckan.

Bebyggelsen är utformad för att ta vara på det havsnära läget vid Fiskebäckshamn genom att låta den orienteras med kortsida mot vattnet vilket på så viss tillskapar flera siktlinjer tvärsigenom området vilka framhäver närheten till havet. Bebyggelsen har även givits ett enhetligt taklandskap i form av sadeltak vilket knyter an till kustområdenas historiska

bebyggelse samt mot villorna i norr. Viktigt för stadsbilden har även varit utformning av Hälleflundregatan, där utbyggnad av det övergripande gatu-och cykelnätet bidrar till en sammanhållen stad och robust stad.

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

Ur ett lokaliseringsperspektiv skapar förbindelsen till Västerleden och ovan nämnd inriktning (se även lokaliseringsutredning april 2022) ett stärkt läge för Fiskebäcks hamn och Hälleflundregatan. Området får ökad möjlighet att utvecklas och ta vara på områdets förutsättningar och kvalitet. Strategin prioriterar att förstärka och förtäta i redan välintegrerade stråk inom stadens gatunät. Omvandlingen av de utpekade stråk skapar utrymme och underlag att i framtiden ge plats åt kollektivtrafik med högre kapacitet.

Inom *övriga mellanstaden* bör även alternativa färdmedel till bilen prioriteras. Planen hanterar detta genom föreslagna utbyggnad av GC-väg. Redan i planbeskedet identifierades att försörjningen med kollektivtrafik var mindre god, men planförslaget bedömdes ändå bidra positivt till utvecklingen av områdets stadsbild och stadsmiljö. Förslaget ger även ökat underlag för service och kollektivtrafik samt bidrar med en balans mellan olika bostadstyper i stadsdelen. Den påpekade bristen i kollektivtrafikförbindelser har dock angripits i planarbetet, vilket har gjorts utifrån att mobilitetsåtgärder tagits fram kopplade till den Mobilitets och parkeringsutredning. De mobilitetsåtgärder som pekats ut och arbetats med ihop med exploatörer är dock frivilliga att teckna för de, och för att säkerställa att överenskomna mobilitetsåtgärder genomförs och de vinningar detta ämnar ge, ett hållbart resande därmed minskad bilberoendet, bör dem med avtals och utföras vid genomförande av detaljplanen.

Gällande planer och förutsättningar

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

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

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

Idag omfattas inte området av strandskydd men när en ny detaljplan tas fram för området inträder strandskyddet automatiskt, i detta fall 100 m från strandlinjen. Strandskyddet upphävas inom hela planområdet för att möjliggöra detaljplanens avsikter. Aktuell

område är redan i anspråk taget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Området nyttjas idag för verksamheter, parkering och båtuppställning och är inhägnat. Även den femte punkten i Miljöbalkens 7 kapitel, 18 c § åberopas, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Att uppföra bostäder på platsen anses utgöra ett angeläget allmänt intresse.

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

Detaljplanens planområde omfattas av gällande fastighetsplan 1480K-III-6803 som upprättades 1972 och behöver nu upphävas.

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

Bakgrund och förändringar efter granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2022-10-18 om granskning av detaljplanen.

Granskningstiden var 2022-10-26 – 2022-11-16.

Planen genomförs med standardförfarande. Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande har upprättats för att säkerställa redovisning i avvägningarna mellan de allmänna och privata intressena särskilt gentemot sakägare, boende och verkande i området.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under granskningen är:

- 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 en betydande 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.

De största förändringarna i planförslaget efter samråden är:

- Strandpromenaden och den östra lokalgatan har åter (som vid samrådet) blivit kvartersgator där tillgänglighet för allmänhet upprättas med hjälp av gemensamhetsanläggning med kommunalt deltagande.
- Då infarten till den östra kvartersgatan nu läggs som kvartersmark så tas den utvidgade svängraden i det nordöstra hörnet bort.

- Plankartan och dess bestämmelser 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.

Ärendets handläggning

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

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

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2018-12-11 Gav byggnadsnämnden i Göteborg positivt planbesked och uppdrag att ta fram detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom Fiskebäck.

2019-05-21 Beslutade byggnadsnämnden att även utse detta planprojekt som ett av fempilotprojekt för utökad exploatörsmedverkan i detaljplaner.

Syftet med pilotprojektet är att pröva hur kommunen kan möta exploatörernas önskan om att i högre grad delta i planprocessen samt se om man kan korta detaljplanprocessens tidsåtgång.

Ansaret för upprättandet av detaljplanen och bedömningen av dess innehåll ligger dock helt kvar hos kommunen.

2021-01-09 Beslutade byggnadsnämnden att låta detaljplanen komma ut på samråd. Samrådet hölls mellan den 10 mars och den 30 mars 2021.

Detaljplan – kompletterande samråd

Mellan den 1 december 2021 och den 21 december 2021 hölls ett kompletterande samråd för det utökade planområdet. Beslut skede på delegation från planchef.

2022-05-17 Ärendet anmält för granskningsbeslut. Bordlades till den 21 juni 2022.

2022-06-21 Återremitterat ärende. Det dåvarande stadsbyggnadskontoret uppdras att omarbete detaljplanen före granskning:

”a. Sänkt våningsantal med en våning för hus 31A, 31B, 33.

b. Sänkt våningsantal med en våning för hus 21 och 23 c. Avsmalnade byggrätter för att åstadkomma större genomsikt i området.”

2022-09-21 Inriktningsbeslut antogs för fortsatt arbete med att upprätta planhandlingar inför granskning samt godkännande av förslag som utformats för att möta upp yrkandet; sänka våningsantal och åstadkomma större genomsikt i området. Planförslaget har genomgått ytterligare omarbetningar till följd av yrkandet (läs ovan under ändringar efter samråd).

2022-10-18 Beslut i byggnadsnämnden om granskning av detaljplanen. Granskningstid 2022-10-26 till 2022-11-16.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljöbedömning

Förvaltningen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

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

Riksintresset

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

Strandskydd

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

Allmänplats / Kvartersmark

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att en kvartersmarkslösning med upprättad av gemensamhetsanläggning skapar tillgänglighet till kustlinjen, och därmed gör möjligt att genomföra detaljplanen. En förändring som ansetts vara nödvändig utifrån genomförandekonomi kopplat till kostnader för utbyggnad av allmän plats.

I förhållande till ett helhetsperspektiv så har det ansetts nödvändigt att lägga ett större fokus på det ekonomiska perspektivet i nuläget vilket givit en lägre måluppfyllelse vad gäller det sociala perspektivet (allmän tillgänglighet) och hållbarhetsperspektivet (läge teknisk standard).

Bebyggelse

Enligt Stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet. Aktuellt förslag innehåller flerbostadshus som tagit hänsyn till omgivningens bebyggelse och dess kontext genom låta sig inspireras av den klassiska kust/skärgårdsstrukturen. Bebyggelsen ligger orienterad med kortsidor mot havet vilket skapar siktlinjer genom den uppbrutna kvartersformen. Byggnaderna har reglerats med ett enhetligt sadeltakslandskap.

Utvidgad innerstad

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

Sociala aspekter

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Vissa fördjupningar har gjorts under planarbetet när det gäller barnkonsekvensanalyser (BKA). Särskilt fokus har därför givits på att tillgodose barns och ungas rätt till hälsa och säkerhet med fokus på lek och rekreation samt trafiksäkerhetsaspekter.

Kommunal service

Planen bedöms generera ett behov av 40-50 skolplatser i årskurs F-9. I stadsledningskontorets (avdelning för planering och analys) vidare analys och bedömning anser man att översyn av övriga skolor skulle behöva göras i ett parallellt arbete för att klara en behovstäckning för de yngre barnen. Behovet av förskola tillgodoses inom det befintliga beståndet i stadsdelen.

Grundskoleförvaltningen bedömer att det på kort sikt finns möjlighet att ta emot elever i området men på längre sikt behöver de närbelägna skolorna byggas ut.

En ny detaljplan håller på att tas fram för att möjliggöra en utbyggnad av Önneredsskolan för att på så sätt få till ett treparallelligt högstadium. En möjlig utvidgning av Fiskebäcksskolan (F9) studeras, där 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. Där till pågår det fler detaljplaner i området, till exempel vid Skattegårdsvägen, vilket kan innebära behov av en större utökning av skolverksamheten.

Slutsats

Planhandlingarna har uppdaterats och justeras och kommunen anser att synpunkterna har beaktats.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan